

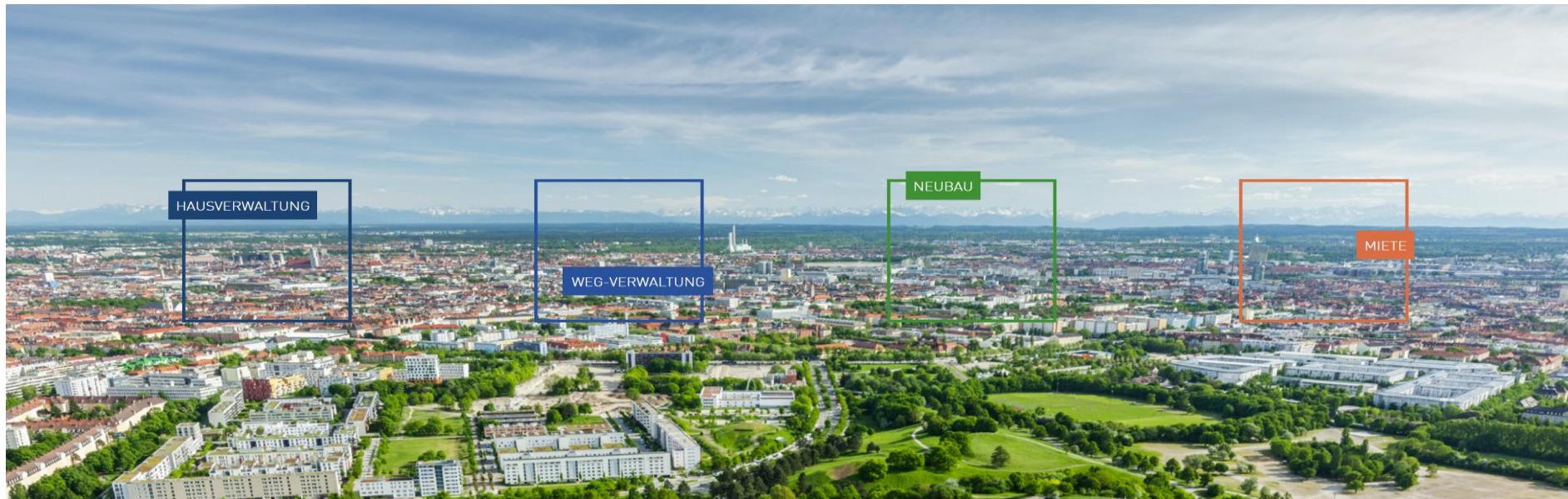


**SÜD
HAUS
BAU**

Energetische Sanierung und WEG-Darlehen Ein Praxisbericht aus Sicht der Verwaltung



Nina Hornung
Stellvertretende Leiterin WEG Abteilung,
Südhausbau Verwaltung GmbH & Co.KG





- I. Die energetische Sanierung – von der Erkenntnis der Notwendigkeit bis zur Realisierung
- II. Rolle der WEG-Verwaltung
- III. Umgestaltung der Außenanlagen – Visualisierung
- IV. Finanzierungswege einer WEG
- V. WEG-Darlehen
- VI. Beschlussfassung und Aufklärungspflicht
- VII. Zusammenfassung

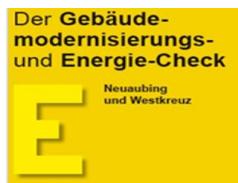
I. Die energetische Sanierung

- 2018 erste Ausführung energetische Sanierung Block 5
- 2021 Planung für die Sanierung Block 2 und 3
- 2022 Ausführung energetische Sanierung Block 2 und 3
- 2021-2022 Planung für die Sanierung Block 1
- 2023 Ausführung energetischen Sanierung Block 1



I. Die energetische Sanierung von 4 Wohnblöcken - von der Idee zum Konzept

- Im Jahr 2018 Erstkontakt mit MGS
- Erstellung eines kostenfreien Gebäudemodernisierungs- und Energie-Checks



Maßnahmen

Sanierungsmaßnahmen Gebäudehülle/Instandsetzung

- Dämmung der Fassade Außenwand Nord und Süd, Ost
- Austausch der Fenster im Treppenhaus
- Erneuerung der Haustür
- Dämmung des Sockelbereichs
- Dämmung der Balkonwandscheibe
- Austausch der Fenster
- Dämmung der Kellerdecke
-

Sanierungsmaßnahmen Gebäudetechnik

- Hydraulischer Abgleich

MGS Münchner Gesellschaft
für Stadtneuerung mbH
Tochtergesellschaft der GWG München



II. Rolle der WEG-Verwaltung

- Koordination zwischen Eigentümern, Fachplanern und Handwerkern
- Einholung von Angeboten und Erstellung von Preisspiegeln
- Organisation von Eigentümersversammlungen zur Entscheidungsfindung
- Transparente Kommunikation aller Zwischenschritte

II. Rolle der WEG-Verwaltung

- Vorbereitung der Eigentümerversammlung



Radolfzellerstr. 40-46

MGS Münchener Gesellschaft
für Stadtneuerung mbH
Tochtergesellschaft der GWG München

Investitionskosten	Bestand	EH 100 FES
Gesamtinvestition	74.708 €	1.134.736 €
- Gesamtförderung		336.956 €
= Gesamtkosten	74.708 €	797.780 €
Energiekosten	Bestand	EH 100 FES
Energiekosten pro Jahr	85.657 €	69.382 €
Einsparpotenzial pro Jahr	0 €	16.275 €
Amortisation nach VDI 2067		EH 100 FES
Jahre		24,2
Barwert nach VDI 2067	Bestand	EH 100 FES
gesamt zu zahlen nach 30 Jahren	5.661.648 €	5.323.201 €

II. Rolle der WEG-Verwaltung

- Darstellung möglicher Sanierungsvarianten und möglicher Förderungen



mögliche Förderungen KfW

MGS
Münchner Gesellschaft
für Stadtneuerung mbH

A)
KfW Effizienzhaus 100 (EH 100) **B)**
Zuschuss Baubegleitung (431)

- Für die Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder für einzelne energ. Maßnahmen
- Zinsverbilligte Kreditvariante oder Zuschussvariante (ab 0,75 %)
- Kreditvariante:
Tilgungszuschuss in Höhe 15% am Ende der Laufzeit
- Zuschussvariante : 12,5% Zuschuss nach Beendigung der Maßnahmen
- Für die Planung und Baubegleitung durch einen Experten für Energieeffizienz einmaliger Zuschuss (max. 4.000€)



mögliche Förderungen FES

MGS
Münchner Gesellschaft
für Stadtneuerung mbH

Münchener Förderprogramm Energieeinsparung (FES)

- Förderung von energetischen Maßnahmen bei bestehenden Gebäuden
- Dämmung Dach
- Dämmung Außenwand
- Dämmung unterer Gebäudeabschluss (Kellerdecke)
- Fensteraustausch
- Hydraulischer Abgleich (Heizung)
- Die Fördersätze variieren je nach beantragter Maßnahme
- Antragstellung vor Vergabe des Auftrags für die Maßnahme
- Förderhöhe und Auszahlung nach Abschluss, Einreichung erforderlicher Nachweise und deren Prüfung



mögliche Förderung ST

MGS
Münchner Gesellschaft
für Stadtneuerung mbH

EU Förderung : Smarter Together

- Förderung von energetischen Maßnahmen bei bestehenden Gebäuden
- Förderung von 1€ pro eingesparte 1kWh über gesetzl. Standard
- Aktuell EUR 160.000 möglich
- Zustimmung der WEG zur Antragstellung und Vertretung durch HV
- WEG wird Vertragspartner im Projekt
- Förderhöhe und Auszahlung nach Abschluss, Einreichung erforderlicher Nachweise und deren Prüfung durch MGS und LHM und die EU
- Weblink: www.smarter-together.de



II. Rolle der WEG-Verwaltung

- Vorgespräche
- Planung
- Gebäudeenergiecheck



II. Rolle der WEG-Verwaltung

- Gespräche mit Beiräten
- Darstellung bei der Eigentümerversammlung



II. Rolle der WEG-Verwaltung

- Gespräche mit Behörden
- Ausfüllen von Anträgen
- Unterstützung vor, während und nach der Baumaßnahme mit der EU, Übersetzung, Formulare usw.
- Nach der Baumaßnahme Hilfe Rechnungen zusammenstellen, Einreichung bei der Stadt München, z. B. steuerliche Vergünstigungen im Sanierungsgebiet



III. Umgestaltung der Außenanlage

Die Vorgaben für die Außenanlage wurden mit den Beiräten bei diversen Begehungen besprochen und bei einem Sommerfest in der Wohnanlage am 25.07.2019 zusammen mit der Stadt München und MGS München präsentiert:



Sommerfest 25.07.2019 mit Präsentation für Bewohner (Eigentümer und Mieter)

Begehung vom 15.05.2019 mit der Verwaltung und Beiräten

III. Umgestaltung der Außenanlage

Bei einer Infoveranstaltung im Pfarrhaus, bei welchem nur die Eigentümer anwesend waren, gemeinsam mit der Stadt München und der MGS-München (Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH) wurden die Vorschläge und Vorgaben erarbeitet. Hierbei galt es Wünsche der Stadt München mit den Anforderungen einer großen Wohnanlage zu vereinbaren.
Die Infoveranstaltung fand am 10.10.2019 im Pfarrhaus statt.



III. Umgestaltung der Außenanlage

Die Hauseingänge sind nicht sehr einladend und auch nicht behindertengerecht diese sollen umgestaltet werden- hier wird etwas für die Senioren geschaffen !!



➤ Block 1-3 Variante neu

➤ Block 1 aktuell



III. Umgestaltung der Außenanlage

Die Spielplätze sind nicht mehr zeitgemäß die Spielgeräte müssen unbedingt erneuert – hier kann neuer Raum für die Kinder geschaffen werden !!



Aktueller Spielplatz



Beispiele für neue Varianten



IV. Finanzierungswege einer WEG

- Rücklagen
- Sonderumlage
- Zuschüsse
- KFW Darlehen
- KFW Zuschuss und WEG Darlehen

V. WEG-Darlehen

Rechtsprechung zum WEG – Kredit:

Der BGH (Bundesgerichtshof) hat mit Urteil vom 25.09.2015, Aktenzeichen V ZR 244/14 einer Darlehensaufnahme durch eine WEG positiv entschieden.

In diesem Urteil wurde jedoch gegenüber vorherigen BGH-Urteilen klargestellt, dass wichtige Punkte den Eigentümern erklärt werden und auch im Protokoll der Eigentümerversammlung aufgenommen werden müssen:

- Ordnungsmäßigkeit eines Darlehensvorschlages
- Laufzeit, Rückführung eines WEG-Darlehens i.d.R. max. 10 Jahre
- Detaillierte Aufklärung der Eigentümer über das WEG-Darlehen

V. WEG-Darlehen

- GdWE ist Kreditnehmer gegenüber der Bank
- Einzelne Eigentümer haben keine Rechtsbeziehung zur Bank
- Die GdWE ist vertreten durch die Hausverwaltung
- Befugnis des Verwalters im Außenverhältnis ist bei zwei Maßnahmen eingeschränkt und bedarf eines Beschlusses: Darlehensverträge und Grundstückskaufverträge
- Das WEG-Darlehen darf ausschließlich zur Finanzierung von Modernisierungs-, Sondierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen jeglicher Art am Gemeinschaftseigentum dienen

V. WEG-Darlehen

- Keine Schufa Auskunft einzelnen Eigentümer nötig
- Keine Eintragung von dinglichen Sicherheiten
- Darlehenszinsen sind im Falle einer Vermietung steuerlich ansetzbar
- Jeder Eigentümer kann seinen Anteil anstatt der Kreditaufnahme selbst erbringen – nicht alle müssen teilnehmen
- Nur die am Kredit teilnehmenden Eigentümer sind an der Rückzahlung beteiligt

V. WEG-Darlehen

Wohnhaus mit Gewerbeeinheiten Nähe
Theresienwiese
179 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten (ca. 20% der
Gesamtfläche) 280 TG Stellplätze



VI. Beschlussfassung und Aufklärungspflicht

Aufklärung der WEG i. S. d. Verbraucherschutzes – Vorlage Hausbank München

Folgende Belehrung der Wohnungseigentümer hat der Verwalter zwingend vor Beschlussfassung über eine Kreditaufnahme in der Eigentümersammlung zu erteilen: Grundsätzlich finanziert sich die Wohnungseigentümergemeinschaft aus eigenen Mitteln. Wird ein größeres Sanierungsvorhaben notwendig und erweist sich die Instandhaltungsrücklage als nicht ausreichend für die Finanzierung, so steht der Wohnungseigentümergemeinschaft grundsätzlich die Beschlussfassung über die Erhebung einer Sonderumlage zur Verfügung. Sind nunmehr einzelne Eigentümer nicht in der Lage, ihre anteilige Sonderumlage, sei es aus eigenen Mitteln, sei es aus Bankkredit zu erbringen, droht die Verschleppung der Maßnahme, die aber dringend notwendig ist. Damit erhöht sich die Möglichkeit, dass weiterer Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum oder aber am Sondereigentum entsteht. Entscheidet sich die Gemeinschaft angesichts vorstehender erläuterter Liquiditätsprobleme, die Maßnahme in mehreren Abschnitten auszuführen, könnte es zu einer deutlichen Verteuerung der Gesamtkosten kommen. Ein Konflikt im Rahmen der Wohnungseigentümergemeinschaft wäre damit wohl nicht mehr zu verhindern. Diese materiellen Voraussetzungen einer Kreditaufnahme werden in der Eigentümersammlung ausführlich erörtert und erläutert. Für den Fall einer Finanzierung durch Sonderumlage ist nicht auszuschließen, dass sich diese bei einzelnen Eigentümern als uneinbringlich erweist. Diesen Ausfall durch uneinbringlichen Sonderumlagenanteil müssten die übrigen Wohnungseigentümer wiederum auffangen, um die Finanzierung der notwendigen Sanierungsmaßnahme zu sichern. Der drohende Ausfall wäre also durch die übrigen Wohnungseigentümer wiederum im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile durch eine weitere Sonderumlage zu decken. Unter Berücksichtigung dieses Risikos erörtern wir auf der Versammlung, ob die Aufnahme eines Darlehens sinnvoll ist. Hier belehrt der Verwalter über das besondere Haftungsrisiko der Wohnungseigentümer für die eingegangene Darlehensverbindlichkeit der WEG gegenüber dem Kreditinstitut. Können einzelne Wohnungseigentümer in der Zukunft ihre Beiträge nicht ordnungsgemäß entrichten und kommt es dadurch zu einem Zahlungsverzug gegenüber dem Kreditinstitut, müssen die aus der Nichtzahlung resultierenden Fehlbeträge durch entsprechend höhere Beiträge der übrigen Eigentümer ausgeglichen werden. Hierzu trägt der Verwalter allerdings vor, dass die Eigentümergemeinschaft bei Zahlungsausfall 5% des Verkehrswertes vor jedem anderen Gläubiger, auch ohne einen eingetragenen Schuldtitel erhält. Die Eigentümer erörtern insoweit die Dringlichkeit der zu finanzierenden Maßnahme. Eine besondere Dringlichkeit wird hier anzunehmen sein. Das Darlehen wird über die Aufnahme der Annuitäten in den Wirtschaftsplan und damit in die Beitragsvorschüsse der Wohnungseigentümer bedient.

VI. Beschlussfassung und Aufklärungspflicht

- WEG Darlehen entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung
- Hohe Zuschüsse mit Hilfe der MGS sichern notwendiges Eigenkapital der WEG
- Keine Stellung dinglicher Sicherheiten, keine Schufa Auskunft
- Einzelner Eigentümer kann Anteil auch als Sonderumlage einbringen
- Bei Fragen kann ich gerne weiterhelfen

VII. Zusammenfassung

- Energetische Sanierung als Gemeinschaftsprojekt
- Verwaltung als zentrale Schnittstelle
- Klare Kommunikation und gute Planung



Wir kümmern uns verantwortungsvoll um alle entscheidenden Details Ihres Vorhabens vom Grundstückskauf über die Planung und Errichtung bis zur anschließenden langfristigen Komplexbewirtschaftung.

VERTRAUEN ERLEBEN

Wir kümmern uns verantwortungsvoll um alle entscheidenden Details Ihres Vorhabens vom Grundstückskauf über die Planung und Errichtung bis zur anschließenden langfristigen Komplexbewirtschaftung.

SÜD
HAUS
BAU

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Wir kümmern uns verantwortungsvoll um alle entscheidenden Details Ihres Vorhabens vom Grundstückskauf über die Planung und Errichtung bis zur anschließenden langfristigen Komplexbewirtschaftung.