Energetische Modernisierung in WEG – Planungshilfe für Informations- und Beratungsbausteine

Liebe Leserinnen und Leser,

für Sie als Verwalter:in, Eigentümer:in oder Mieter:in in einer Wohnungseigentümergemeinschaft kann das Thema Sanierung bzw. Modernisierung einige Klippen bereithalten, die es zu umfahren gilt. Der vorliegende Leitfaden soll Ihnen bei dieser Aufgabe unterstützend zur Seite stehen. Sie können dabei sowohl auf allgemeine Übersichtsthemen wie den Erstcheck zurückgreifen als auch Informationen zu konkreten Fragestellungen, etwa zur Energieversorgung, erhalten. Der vorliegende Leitfaden umfasst zudem bisher in WEG noch nicht so präsente, für die nahe Zukunft aber immer bedeutender werdende Themen. Unter anderem können Sie sich informieren, was Sie beim Einstieg in die E-Mobilität in einer WEG zu beachten haben.

Dieser Leitfaden ist in enger Zusammenarbeit mit Fachleuten entstanden. Dadurch ist es gelungen, Ihnen ein Dokument zu präsentieren, welches aus der Sicht der Expertinnen und Experten auf Sie zugeschnitten werden konnte. Sie erfahren direkt, welche Informationen ein Dienstleister von Ihnen bzw. der WEG benötigt, um das passende Angebot erstellen zu können. Weiterhin erfahren Sie übliche Hindernisse aus der Praxis und wie Sie diese überwinden können.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und einen erfolgreichen Abschluss Ihrer Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben!

Matthias Braun

Projektleiter „WEG der Zukunft“

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH

Dr. Doris Wittneben

Leitung Zukunftsfelder + Innovation

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH

Dieser Leitfaden ist im Rahmen des Forschungsprojekts „WEG der Zukunft“ durch die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH und deren Kooperationspartner erstellt worden:

Das Projekt „WEG der Zukunft“ wird im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit gefördert.

Gefördert durch:

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit

NATIONALE KLIMASCHUTZ INITIATIVE

aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

Inhaltsverzeichnis

Baustein Erstcheck 4
Baustein Sanierungsmaßnahmenabhängige Wertentwicklung 7
Baustein Energieversorgung 11
Baustein Contracting 18
Baustein Mieterstrom 24
Baustein: E-Mobilität 28
Baustein Photovoltaik 33
Baustein Finanzierungskonzepte 38
Baustein Schulungen für Beiräte und Verwalter 43
Baustein rechtliche Rahmenbedingungen 45

Baustein Erstcheck

Autor: Philip Mußler (a-energen GmbH)

1. Ihr Einstieg in den Erstcheck

Vielen Wohnungseigentümern oder WEG-Mitgliedern ist es ein Anliegen, über den Zustand der eigenen Immobilie gut informiert zu sein. Ebenso möchten viele Hausverwaltungen in der Kommunikation mit den durch sie betreuten Eigentümergemeinschaften über eine fundierte Informationsgrundlage mit einer Beschreibung anstehender Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten verfügen.

Der Erstcheck verschafft Ihnen als Hauseigentümer:in und Hausverwaltung einen Überblick über den Ist-Zustand der Immobilie. Es werden vorhandene Schäden, aber auch Optimierungspotentiale aufgezeigt und gut verständlich zusammengefasst. Erste Informationen zu möglichen energetischen Modernisierungen werden für Sie erarbeitet und Ihnen an die Hand gegeben.

Zu Beginn der Maßnahme findet eine Begehung mit Ihnen oder einem bevollmächtigten Vertreter vor Ort statt. Bei diesem Termin werden alle Hüllflächenbauteile (Fenster, Außenwände, Dach, Kellerdecke usw.) sowie die Haustechnik auf Sicht erfasst und der Zustand sowohl schriftlich als auch fotografisch dokumentiert. In enger Abstimmung mit Ihnen werden auch die Themen Behaglichkeit und Wohngesundheit erörtert und in die Zustandsbeschreibung der Immobilien mit aufgenommen.

Die während der Begehung gewonnenen Erkenntnisse werden im Nachgang aufbereitet. Sanierungsbedürftige Bauteile werden einzeln beschrieben, erste Vorschläge für nötige Instandhaltungsmaßnahmen und mögliche Sanierungen werden aufgezeigt. Es erfolgt eine Einstufung der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen nach Dringlichkeit ihrer Durchführung. Auf Abhängigkeiten von Sanierungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen untereinander wird hingewiesen. Ebenso erfolgen Hinweise auf mögliche Fördermittel, welche für die Durchführung von Modernisierungen beantragt werden können. Eine umfassende Fotodokumentation des Gebäudes schließt den Bericht ab.

2. Wer ist auf Dienstleisterseite am besten geeignet?

Für den Erstcheck ist ein umfangreiches Fachwissen von der Vielzahl an unterschiedlichen Baustoffen, Bautechniken und technischen Anlagenbestandteilen erforderlich. Um eine inhaltlich richtige und vollständige Dokumentation zu erhalten, können beispielsweise Ingenieurbüros für Bautechnik oder Bauphysik, Architekturbüros oder Sachverständige für Bautechnik mit der Erstellung des Erstchecks beauftragt werden. Wichtig ist, den Umfang der Beauftragung schriftlich festzulegen und zumindest die oben beschriebenen Leistungen vertraglich zu vereinbaren.

3. Diese Informationen zu Ihrem Gebäude bzw. Grundstück sollten Sie für den Dienstleister bereithalten

Zur Vorbereitung der Begehung ist es hilfreich, Planmaterial der Gebäude in Form von Grundrissen, Ansichten und Schnitten sowie vorhandene Baubeschreibungen aus den Bauantragsunterlagen bereit zu halten und dem Sachverständigen zur Verfügung zu stellen. Ebenso sind Unterlagen zum Energieverbrauch wie die Strom- und Heizkostenabrechnungen der vergangenen drei Jahre für eine Beurteilung des Energieverbrauchs und der Heizungsanlage nützlich und helfen, ein umfassendes Bild der Immobilie zu erstellen.

4. Welche Schnittstellen gibt es zu anderen Dienstleistern / Bausteinen des Leitfadens?

Die in diesem Baustein erfassten Daten und Grundlagen können auch für weitere Bausteine verwendet werden und deren Bearbeitung vereinfachen.

Es ist möglich, in einem weiteren Schritt einen **individuellen Sanierungsfahrplan**, kurz **iSFP**, für die Immobilie zu erstellen. Es handelt sich hierbei um ein standardisiertes Beratungswerkzeug, mit dessen Hilfe Gebäudeeigentümer:innen zu möglichen energetischen Sanierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude beraten werden können. Es werden aufeinander aufbauende Sanierungsschritte, damit einhergehende Reduzierungen des Energiebedarfs und zu erwartende Sanierungskosten anhand eines Simulationsmodells ermittelt. Außerdem wird die Erstellung des iSFP bis zu 80 % durch die BAFA gefördert.

Begleitend dazu kann beispielsweise auch eine **Immobilienwertermittlung** durchgeführt werden, um die positiven Auswirkungen einer Modernisierung nicht nur über die zu erzielenden Energieeinsparungen, sondern insbesondere auch auf den Wert der Immobilie sichtbar zu machen. Hierfür sind Sachverständige für Immobilienwertermittlung die richtigen Ansprechpartner.

Mit der so gewonnenen Sicherheit über den Kostenrahmen und die finanziellen Auswirkungen einer möglichen Modernisierung lässt sich nun auch ein **Finanzierungskonzept** entwickeln, um die geplanten Maßnahmen entscheidungsreif zu bekommen. Hierbei können Finanzberater oder die Hausbank wertvolle Unterstützung geben.

Zusätzlich können mit den Daten zu Energieverbräuchen für Heizung und Elektrizität, Anschlussleistungen der Stromversorgung und vorhandenen Installationen Themen wie **Photovoltaik**, **E-Mobilität** und **Energieversorgung in der WEG** auf fundierter Grundlage besprochen werden. Bei Bedarf können hierbei Energieversorger, Ingenieurbüros für technische Gebäudeausrüstung sowie spezialisierte Dienstleister beratend unterstützen.

Es bietet sich daher an, auf Grundlage der erhobenen Daten tiefer gehende Untersuchungen und Planungen anzugehen. Eine Beschreibung einzelner Bausteine findet sich in diesem Leitfaden.

5. Welche Herausforderungen gilt es zu beachten?

Bei einigen älteren Immobilien sind keine Planunterlagen oder Baubeschreibungen mehr vorhanden oder diese sind nicht auffindbar. Dies stellt für die Durchführung des Erstchecks jedoch kein Hindernis dar, da die notwendigen Daten auch ohne Planunterlagen erhoben werden können.

6. Welche weiteren Maßnahmen sind im Zuge der angedachten Sanierung oder Modernisierung sinnvoll zeitgleich umzusetzen, etwa um Kosten zu reduzieren?

Der Erstcheck stellt den Einstieg in eine mögliche spätere Sanierung oder Modernisierung dar und soll auch als Information und Beratung für weitere Schritte und Bausteine dienen und mit geringem Aufwand eine breite Beratung sicherstellen.

Eine gleichzeitige Kombination mit weiteren Bausteinen ist nicht vorgesehen, allerdings können die erhobenen Daten in weiteren Schritten und Bausteinen Verwendung finden.

7. Wo gibt es weitere Informationen?

Weiterführende Informationen und Beratungen zum Thema erhalten Sie über Energieberater- und Sachverständige sowie Energieagenturen aus Ihrer Region.

https://www.aenergen.de/de/

Baustein sanierungsmaßnahmenabhängige Wertentwicklung

Autoren: Manfred Hermann und Dr. Tim Zinke (beide Karlsruher Institut für Technologie)

1. Ihr Einstieg in die sanierungsmaßnahmenabhängige Wertentwicklung

Dieser Baustein zeigt Ihnen als Eigentümer:in auf, welche Methoden verwendet werden können, um eine Prognose der Wertentwicklung in Relation zu Sanierungsmaßnahmen aufzustellen (Abb. 1). In Zeiten von niedrigem Kapitalzinsniveau und mangelnder Rendite auf dem Kapitalmarkt sind Immobilien, hier Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz, eine willkommene Alternative. Ihre Werthaltigkeit und Wertentwicklung sind in dieser Situation ein zentraler Gesichtspunkt. Für Sie als Wohnungseigentümer:in in einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) kann es daher wichtig sein über den Wert Ihrer Immobilie informiert zu sein.

Besonders interessant sind dabei wertsteigernde Maßnahmen, auch für die dienstleistenden Hausverwaltungen. Diese werden durch die Kenntnis über die Wirtschaftlichkeit baulicher Maßnahmen und deren Einfluss auf den Wert der Immobilie befähigt, für Sie als Wohnungseigentümer:in eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Sanierungs- und Modernisierungsplanung Ihrer Immobilie anzufertigen.

Bei diesem Baustein handelt es sich nicht um eine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB, sondern um einen Bericht über die sanierungsmaßnahmenabhängige Wertentwicklung in Anlehnung an den Verkehrswert. Es wird analysiert, wie sich einzelne Wartungs-, Instandsetzungs- und Verbesserungsmaßnahmen auf den (zukünftigen) ökonomischen Wert des Gebäudes auswirken.

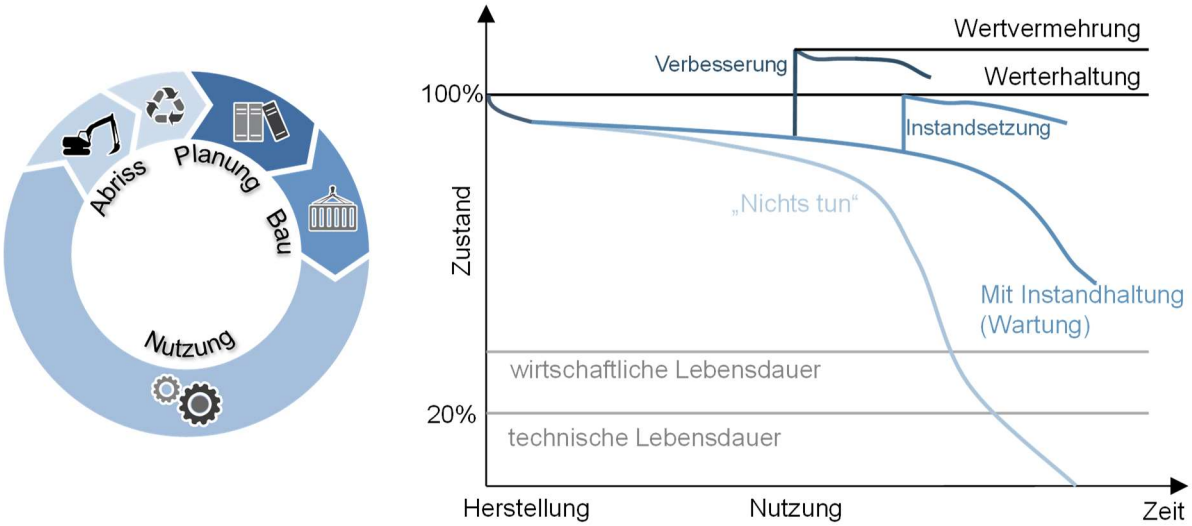


Abbildung 1: Lebenszyklus eines Gebäudes. Quelle: Karlsruher Institut für Technologie, Dr. Tim Zinke.

2. Wer ist auf Dienstleisterseite am besten geeignet?

Ein Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken ist hier für Sie der geeignete Ansprechpartner. Idealerweise hat der Sachverständige Erfahrung mit der Modernisierung von Gebäuden und kann Sanierungsszenarien aufstellen bzw. aus den Vorarbeiten eines Energieberaters ableiten.

Da der Begriff des Sachverständigen nicht geschützt ist, sollten Sie auf eine entsprechend vorhandene Ausbildung (Zertifizierung durch einschlägig bekannte Zertifizierungseinrichtungen oder öffentlich-rechtliche Bestellung und Vereidigung) achten.

Für die Wahl des richtigen Ansprechpartners sind noch folgende Informationen wichtig:

- Sie benötigen kein Verkehrswertgutachten, sondern einen Bericht über den Wert und die Wertentwicklung des Objekts. Natürlich bleibt es Ihnen unbenommen, eine Verkehrswertermittlung zu beauftragen. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Daten gehen aber deutlich über die für den Bericht im Sinne dieses Bausteins benötigten Unterlagen hinaus.
- Weiterhin sollten Sie darauf achten, dass die Randbedingungen für die Kostenschätzung ausführlich erläutert werden (Brutto- / Nettokosten, Baunebenkosten, etc.).
- Der Ausstattungsstandard der einzelnen Wohnungen und die Güte der Bauteile muss bekannt sein bzw. im Rahmen einer Besichtigung erhoben werden.

3. Diese Informationen zu Ihrem Gebäude bzw. Grundstück sollten Sie für den Dienstleister bereithalten

Zur Erstellung eines Berichts über den Wert und die Wertentwicklung einer Immobilie sind mindestens die unten aufgeführten Unterlagen und Daten erforderlich, nicht vorhandene Informationen müssen bei einer Begehung erhoben werden:

- Bestandspläne des Bewertungsobjekts (Grundrisse, Schnitte)
- Flächenberechnungen
- Liste erfolgter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sowohl zeitlich als auch inhaltlich (was wurde wann gemacht)
- Grundstücksgröße
- Flurstücksnummer
- Baujahr
- Nettokaltmietzins (falls vermietet)

Üblicherweise ist die Objektbegehung in jedem Fall notwendig, damit der Sachverständige sich einen Überblick über den aktuellen Zustand des Bewertungsobjekts verschaffen kann.

4. Welche Schnittstellen gibt es zu anderen Dienstleistern / Bausteinen des Leitfadens?

Im Rahmen des Erstchecks (siehe **Baustein Erstcheck**) werden bereits eine Vielzahl an Daten erhoben, die auch für die Wertermittlung wichtig sind. Zudem bedingen beide Bausteine eine Begehung des Objekts vor Ort. Es bietet sich daher an, beide Bausteine zeitgleich durchzuführen.

Der **Baustein Finanzierungskonzepte** schließt sich in der Regel im Rahmen des auf die Erstaufnahme und Wertermittlung des Objektes folgenden Sanierungsbeschluss an. Der ermittelte Kostenrahmen kann bei den Überlegungen zur Ermittlung der geeigneten Finanzierungsmethode unterstützend hinzugezogen werden.

5. Welche Herausforderungen gilt es zu beachten?

Die Ergebnisse beziehen, anders als der energetische Amortisationszeitraum, alle wertbeeinflussenden Parameter (Lage, Ausstattungsqualitäten, Restnutzungsdauer, Immobilienmarkt, etc.) mit ein. Wichtig ist es daher, die Verwendungsmöglichkeiten der Ergebnisse sehr gut zu erklären, Anwendungsgrenzen aufzuzeigen und Ihnen als Eigentümern konkrete Handlungsempfehlungen an die Hand zu geben.

Für die Wertentwicklungsuntersuchungen werden die bei der Begehung erhobenen Daten und Unterlagen unter Berücksichtigung der einschlägigen Wertermittlungsverfahren (vor allem dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren) in einem Bericht zusammengefasst. Ein Bericht über den Wert eines bebauten Grundstücks in Anlehnung an den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) ist die Ausgangslage einer potenziellen Sanierung bzw. Modernisierung. Eine Modernisierungsempfehlung kann nach diesem Baustein dann abgegeben werden, wenn die sanierungsmaßnahmen- bzw. entwicklungsabhängigen Wertsteigerungen, welche der Sachverständige als Differenz der szenarienbasierten Sach- und Ertragswerte zum ursprünglichen Sach- bzw. Ertragswert ermittelt hat, mindestens den jeweiligen Kostenschätzungen für die Maßnahmenpakete entsprechen.

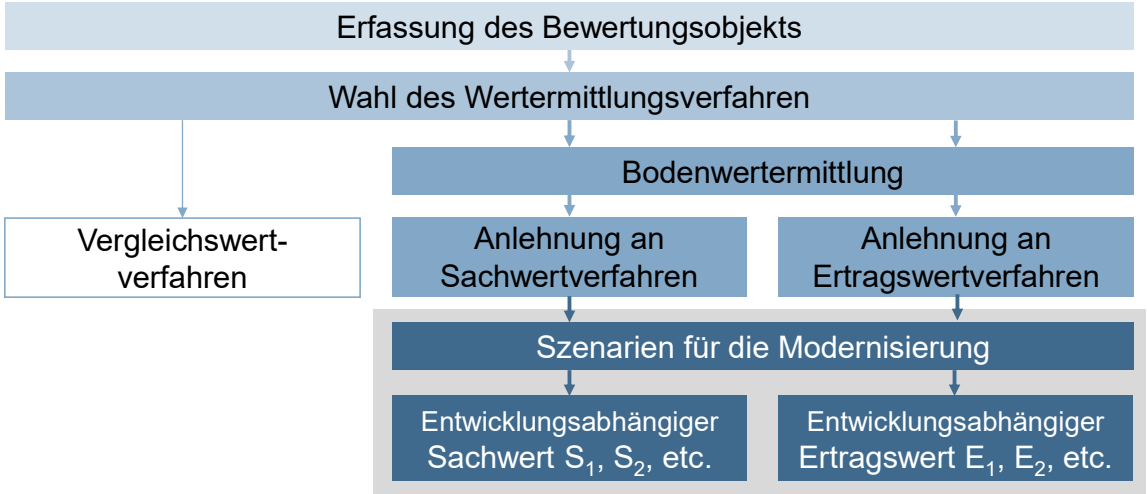


Abbildung 2: Möglichkeiten zur Wertermittlung. Quelle: Karlsruher Institut für Technologie, Dr. Tim Zinke und Manfred Hermann.

Der von Ihnen beauftragte Dienstleister muss damit sowohl die Wertermittlungsverfahren beherrschen (Abb. 2, hellblaue Bereiche) als auch gleichzeitig in der Lage sein, die Szenarien für die Modernisierung aufzustellen und in entwicklungsabhängige Sachwerte bzw. Ertragswerte zu überführen (Abb. 2, dunkelblaue Bereiche). Aktuell gibt es nur wenige Anbieter, die beides gleichzeitig durchführen. Der Dienstleister muss also ein gutes Bauverständnis besitzen und entweder praxisrelevante Sanierungsszenarien selbst aufstellen oder eine gute Abstimmung mit einem Energieberater / Fachplaner für Sanierungsmaßnahmen vornehmen.

Da die meisten Modernisierungsmaßnahmen auf Gebäudeebene durchgeführt werden und sich somit auf das Sonder- **und** Gemeinschaftseigentum auswirken, ist dieser Baustein auf die Wertentwicklungsuntersuchung des gesamten Gebäudes ausgelegt. Dafür ist es erforderlich, das gesamte Gebäude zu besichtigen, um alle für die Berechnungen erforderlichen Daten zu erheben. Sollten nicht alle Räume besichtigt werden können, sind für das Objekt hinreichend genaue Annahmen anzusetzen. Grundsätzlich sind zwei verschiedene Herangehensweisen vorstellbar:

- Erstellung getrennter Berichte über den Ist-Zustand und die Wertentwicklung für jede Wohnung, aus diesen Werten kann ein Gesamtwert der Immobilie mit Grundstück gebildet werden. Dieser Ansatz ist sehr aufwendig, da jede Wohnung besichtigt und in allen ihren wertbildenden Eigenschaften erfasst werden muss. Sanierungsmaßnahmen auf Bauwerksebene müssen auf die einzelnen Wohnungseinheiten heruntergebrochen werden.
- Erstellung eines Berichts über den Wert und die Wertentwicklung auf Gebäudeebene durch Ermittlung der wertbildenden Eigenschaften einer typischen Wohnung, die dann auf sämtliche Wohnungen und damit auf das Gesamtgebäude übertragen werden. Dieser Ansatz ist aus methodischen Gründen weniger genau als die wohnungsbezogene Herangehensweise. Darüber hinaus erhalten Sie nur Aussagen für das Gesamtgebäude und keine einzeln ausgewiesenen Ergebnisse für die jeweilige Wohneinheit. Die Ergebnisse werden aber als genügend aussagekräftig eingeschätzt, da es sich nicht um eine Verkehrswertermittlung, sondern um eine szenarienbasierte Analyse der Wertentwicklung in Abhängigkeit möglicher Sanierungsmaßnahmen handelt.

Der Vorteil der Methode zur Ermittlung des Ist-Zustands und der Wertentwicklung für jede Wohnung besteht damit in einer scharfen Trennung der jeweiligen Wohnungen. Wenn allerdings keine Aufstellung für jede Wohnung benötigt wird und so Mehraufwand und damit Kosten gespart werden sollen, kann auf die Methode zur Ermittlung des Ist-Zustands und der Wertentwicklung auf Gebäudeebene zurückgegriffen werden.

6. Welche weiteren Maßnahmen sind im Zuge der angedachten Sanierung oder Modernisierung sinnvoll zeitgleich umzusetzen, etwa um Kosten zu reduzieren?

Für den Erstcheck werden zum Teil dieselben Daten erhoben wie für die Wertentwicklungsuntersuchungen. Weiterhin ist es wichtig, dass für die Beschreibung der jeweiligen Szenarien Kostenschätzungen vorliegen.

Mit den Daten, die im Rahmen einer energetischen Gebäudeaufnahme erhoben werden, besteht auch eine Überschneidung. Dies betrifft allerdings nur energetisch relevante Bauteile. Insbesondere für die Annahme des Ausstattungsstandards und der damit einhergehenden Ermittlung der Normalherstellungskosten müssen weitere Daten erhoben werden.

Es wird daher empfohlen, die Ortsbegehung mit einem Energieberater oder einem für die Planung beauftragten Architekten gemeinsam durchzuführen. In jedem Fall sollte eine Absprache der zu untersuchenden Sanierungsszenarien mit den weiteren Planungsbeteiligten getroffen werden, damit der Planungs- und Bewertungsaufwand reduziert wird und eine Gegenüberstellung der Ergebnisse der verschiedenen Dienstleister erfolgen kann.

7. Wo gibt es weitere Informationen?

Fragen Sie direkt bei einem Sachverständigen nach. Beachten Sie dabei die Hinweise von Punkt 2.

Baustein Energieversorgung

Autoren: Beate Bruckner, Franz Bruckner (beide UBP-consulting GmbH & Co. KG) Franziska Löhr, Andreas Ziegler (beide MVV Enamic GmbH)

1. Ihr Einstieg in die Energieversorgung

Energieeffiziente Technologien, neue Fördermöglichkeiten, veränderte gesetzliche Pflichten – halten die Heizungsanlagen und Heizkessel der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) mit der dynamischen Entwicklung mit? Oder fallen sie sogar unter die Austauschpflicht des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das zum 01.11.2020 die Energieeinsparverordnung ersetzt hat?

Vor diesen Fragen stehen derzeit viele Immobilienbesitzer:innen und -verwalter:innen – ganz besonders bei älteren Öl- und Gasheizungen.

Wenn Sie als Eigentümer:in oder Mieter:in der WEG Interesse an der Erneuerung der Energieversorgung haben, können Sie sich hier über mögliche Schritte informieren. Hierbei sollte sich Ihre WEG nicht nur mit der Medienbeschaffung über die öffentlichen Netze auseinandersetzen, sondern auch die Energieerzeugungsanlagen vor Ort prüfen und ggf. modernisieren.

2. Wer ist auf Dienstleisterseite am besten geeignet?

Sie als Eigentümer:in oder WEG-Verwalter:in können entweder direkt auf einen Technik-Anbieter Ihrer Wahl oder einen Energieberater/Planer zugehen. Außerdem kann auch der Energiedienstleister, mit dem schon eine Zusammenarbeit besteht, angefragt werden.

3. Diese Informationen zu Ihrem Gebäude bzw. Grundstück sollten Sie für den Dienstleister bereithalten

Folgende Basisinformationen benötigen Berater, um eine erste Einschätzung für das Gesamtvorhaben zu erstellen:

- Welche Energielieferverträge bestehen aktuell für die Liegenschaft im Bereich Elektrizität und Wärme (Erdgas / Fernwärme)?
- Sind dies Sonderverträge, Tarife oder Grundversorgung?
- Wie sind die Kündigungsfristen und Vertragslaufzeiten der aktuellen Energielieferverträge?
- Ist eine Vergrünung (Strom) oder Dekarbonisierung (Erdgas / Biogas) im Zuge der Versorgung gewünscht?
- Welche Vertragslaufzeit wird gewünscht?
- Ist ein Festpreis oder ein anderes Beschaffungsmodell gewünscht?

Im nächsten Schritt werden weitere spezifische Fragen beantwortet, um Ihnen ein konkretes Angebot mit fundierter Kalkulation machen zu können:

- Wie viele Stromzähler gibt es? (Wohnungen, Treppenhausbeleuchtung, Aufzug, Heizzentrale etc.)

- Wie viele Erdgaszähler gibt es?
- Wie lauten die Marktlokations-Nr. (je Zähler)? (siehe letzte Rechnung)
- Wie hoch war der letzte Jahresverbrauch (je Zähler) (kWh/a)?

Darauf sollte Ihre WEG bei der Wahl oder Erneuerung einer Heizungsanlage achten:

- Wie entwickeln sich die Preise für den Brennstoff und das freigesetzte CO_2?
- Wie hoch sind die Kosten für Anschaffung, Betrieb, Wartung und Instandhaltung?
- Ist die neue Heizung zukunftsfähig?
- Mit welchem System erhalte ich die maximale Förderung?
- Wie verändert das wachsende Bewusstsein für Klimaschutz und Energieeffizienz die Erwartungen von potentiellen Mieter:innen und Eigentümer:innen? Und wie wirkt sich das auf Vermietbarkeit und erzielbare Mietpreise der Immobilien aus?

Eine Liste der konkreten technischen Abfragen finden Sie in dem **Baustein Contracting**.

4. Welche Schnittstellen gibt es zu anderen Dienstleistern / Bausteinen des Leitfadens?

Bei der Umstellung einer Bestands-Heizungsanlage auf einen anderen Primärenergieträger ist eine Abstimmung mit dem **regionalen Schornsteinfeger** essenziell, da zur Ermittlung der Investitionskosten geprüft werden muss, ob der bestehende Schornstein noch geeignet ist oder ob dieser gegebenenfalls saniert werden muss.

Der **lokale Netzbetreiber** kann zudem eine zentrale Schnittstelle bei der leitungsgebundenen Energieversorgung sein, sofern zukünftig eine Stromerzeugung mit der Wärmeversorgung kombiniert werden soll (BHKW). Sowohl bei Neubau-Projekten und damit verbundenen spartenübergreifenden Neuanschlüssen eines Objektes als auch bei der Umstellung der Energieversorgung von Bestandsobjekten im Sinne von Marktkommunikationsprozessen, z.B. hinsichtlich eines Lieferantenwechsels. Diese Aufgaben werden vom örtlichen Netzbetreiber durchgeführt und vom beauftragten Energiedienstleister stellvertretend für die WEG koordiniert.

Während der Planung einer Sanierung und / oder Modernisierung der Energieversorgungsanlagen, sollte parallel auch die Finanzierung betrachtet werden. Vergleichen Sie hierzu den jeweiligen **Baustein Finanzierungskonzepte** und **Contracting**. Contractinglösungen bieten die Möglichkeit umfangreiche und finanziell umfassende Maßnahmen umzusetzen, ohne Rücklagen der WEG nutzen zu müssen. Die Finanzierung der Maßnahmen wird beim Contracting durch den Contractor vorgenommen und über die Laufzeit des Contractingvertrages refinanziert.

5. Welche Herausforderungen gilt es zu beachten?

Die Datenaufnahme ist komplex. Ein Berater kann dabei unterstützen, indem er Informationen aus vorliegenden Rechnungen extrahiert.

Kundenseitige Kündigungsfristen bei den aktuellen Lieferanten können zu Verzögerungen bei den gewünschten Umstellungen zur Folge haben, also beispielsweise eine Verzögerung des Lieferbeginns.

Es ist bei hochinvestiven Projekten auch wichtig, vorhandene Fördermittel zu nutzen und die Austauschprämien zu sichern. Aktuell können bei einem Austausch eines alten Heizölkessels gegen eine klimafreundlichere Lösung wie Pelletkessel bis zu 45 % Förderung beantragt werden. Checken Sie hierzu gerne die Website des BAFA (Link).

6. Welche weiteren Maßnahmen sind im Zuge der angedachten Sanierung oder Modernisierung sinnvoll zeitgleich umzusetzen, etwa um Kosten zu reduzieren?

Wird die Energieversorgung neu strukturiert, kann es Sinn machen auch über einen Austausch der Messgeräte nachzudenken bzw. damit verbundene Verbesserungen zu eruieren (vollautomatisierte digitale Messdienstleistungen, wie z.B. Nebenkostenabrechnung).

Bei der Auslegung ihrer neuen Energieversorgunganlage sollten Sie berücksichtigen, ob sie bereits energetische Sanierungen an Ihrer Gebäudehülle durchgeführt haben oder noch anstreben (siehe **Baustein Erstcheck**).

Diese sechs Varianten sollte eine WEG hierbei im Blick haben:

- **Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik (PV)**
  Der Einsatz einer Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik kann für eine WEG eine sehr rentable Möglichkeit darstellen. Bei der Wärmepumpe ist zu beachten, dass Sole-Wärmepumpen viel effizienter sind, als Luft-Luft-Wärmepumpen und dass die Wärmepumpe, wenn nicht mehr ausreichend Wärme in der Versorgungsquelle zur Verfügung steht, mit Strom betrieben werden muss. Dies ist bei Luft-Luft- und Luft-Wasser-Wärmepumpen in den Wintermonaten der Fall, da die verringerte Sonneneinstrahlung und Sonnenscheindauer mit geringen PV-Erträgen einher geht. Auch ist bei Wärmepumpen zu beachten, welche Temperaturniveaus in der Heizung und im Warmwasser in der WEG benötigt werden. Daher ist die Wärmepumpe bei Neubauten besser geeignet als im Bestand.

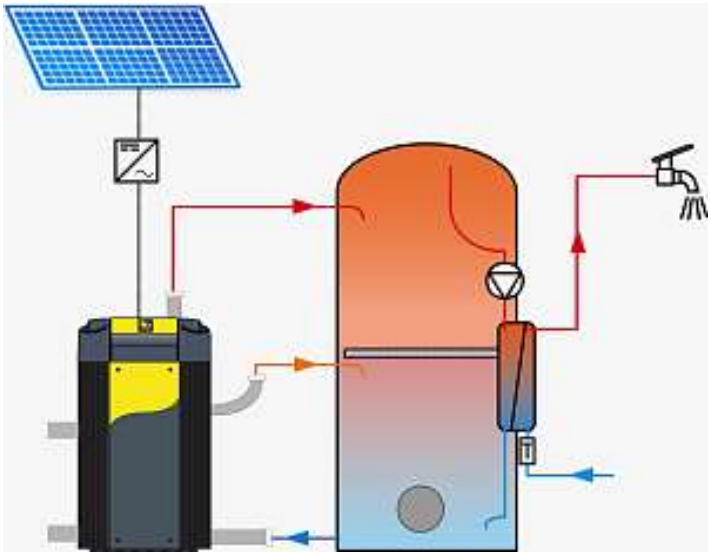


Abbildung 3: Schema einer Wärmepumpe. Quelle: https://www.idm-energie.at

- **Pellet- oder Hackschnitzelheizung**
  Effizient und CO_2-arm: Für eine Pellet- oder Hackschnitzelheizung spricht die exzellente Ökobilanz. Mit Einführung der CO_2-Steuer ab 2021 werden Pellets im Preisvergleich zu Gas und Heizöl immer lukrativer. Hackschnitzel liegen bereits heute preislich deutlich unter den fossilen Energieträgern. Bei Pellet- und Hackschnitzelheizungen ist auf einen ausreichenden Platzbedarf zur Brennstofflagerung zu achten. Die Betreuung einer Pellet- oder Hackschnitzelheizung ist deutlich intensiver als bei einer Öl- oder Gasheizung. Für die Betreuung sollte daher ein geeigneter Partner gefunden werden oder die Investition und Betreuung über ein Contracting (siehe **Baustein Contracting**) erfolgen.

Abbildung 4: Hackschnitzelkessel. Quelle: UBP-consulting GmbH & Co. KG.

- **Blockheizkraftwerk**
  Ein BHKW ist für Mehrfamilienhäuser, Senioreneinrichtungen oder Gewerbeimmobilien rentabel, wenn ein ganzjähriger Wärmebedarf vorhanden ist. Denn dann kann die Wärme auch im Sommer genutzt werden. Doch nicht nur Wärme, auch Strom kann damit erzeugt werden. Ein effizienter Anlagenbetrieb kann somit schnell die vergleichsweise hohen Anfangsinvestitionen ausgleichen. Die folgenden Brennstoffe wie Erdgas, Biogas, Flüssiggas, Pyrolysegas, Holzgas oder Wasserstoff können eingesetzt werden.

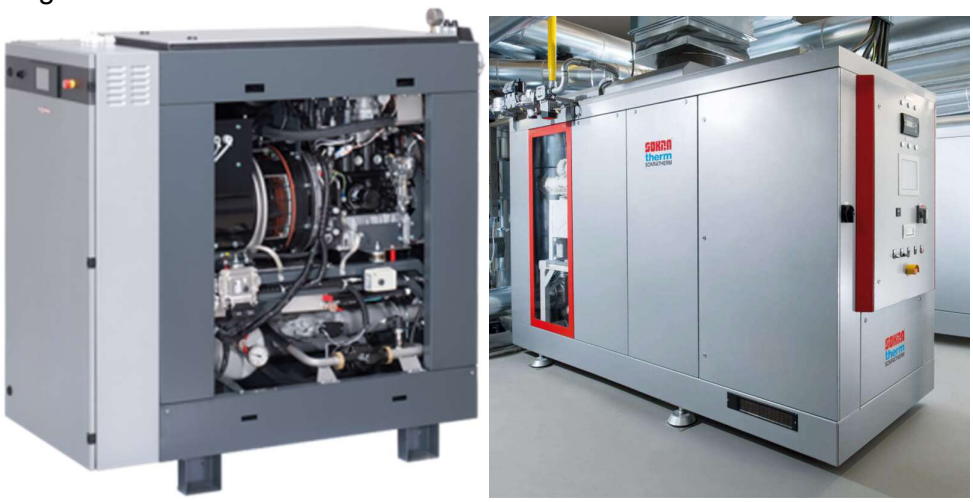


Abbildung 5: Beispiele für Blockheizkraftwerke. Quelle: https://www.viessmann.de und https://www.sokratherm.de/.

- **Nah-/Fernwärme**
  Wärmelieferung „frei Haus“! Fernwärme ist besonders interessant für Immobilien im städtischen Bereich, in denen bereits Fernwärmelösungen angeboten werden. Nahwärmelösungen finden sich eher im ländlichen Raum und können schon mit einer geringen Anzahl an Wärmeabnehmern realisiert werden. Ein Wärmenetzanschluss punktet i.d.R. durch seine Umweltfreundlichkeit (Wärmemix beim Wärmenetzbetreiber prüfen), den geringen Wartungs- und Instandhaltungskosten und dem geringen Platzbedarf im Vergleich zu allen anderen Lösungen.

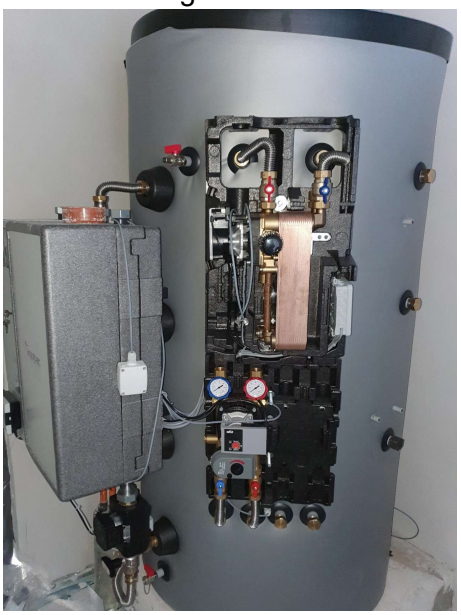


Abbildung 6: Wärmeübergabestation mit Speicher.
Quelle: UBP-consulting GmbH & Co. KG.

- **Erneuerung Ölheizung in Kombination mit Solarthermie**
  Alter Ölkessel raus, neuer Ölkessel rein: Das bleibt bis 2026 eine Möglichkeit – wenn gleich dies sicher nicht die effizienteste und zukunftsorientierteste Option ist, da Ölheizungen deutlich mehr klimaschädliches CO_2 ausstoßen als andere Heizungen. Es gibt demnach keine Förderung für den Kauf einer moderneren Ölheizung, sehr wohl wird der Umstieg von Öl auf Regenerative durch eine Austauschprämie von 10 % incentiviert.
  Nach 2026 wird die Kombination mit erneuerbaren Erzeugern, wie Solarthermie vorgeschrieben. Sonnenlicht ist klimaneutral und kostenfrei. Das sind starke Argumente für Solarthermie. Doch sie hängt von der Intensität und Dauer des Sonnenscheins ab und braucht daher gerade in den Wintermonaten eine Ergänzung, wenn verstärkt Wärme zum Heizen und für Warmwasser benötigt wird.
  In Baden-Württemberg ist durch das EWärmeG im Zuge eines Kesselaustausches ohnehin der Einsatz von mindestens 15 % erneuerbaren Energie zwingend (bitte die möglichen Varianten auch unter Einbeziehung von Sanierungsplänen beachten!).

- **Erneuerung Gasheizung in Kombination mit Solarthermie**
  Mit moderner Brennwerttechnik steigt der Wirkungsgrad auf 98 %. Damit ist eine Gasheizung nicht nur besonders kompakt, sondern auch sehr effizient und vergleichsweise günstig. Eine nachhaltige Lösung ist die Kombination mit Solarthermie. (in BW das EWärmeG beachten; siehe Absatz Ölheizung!)

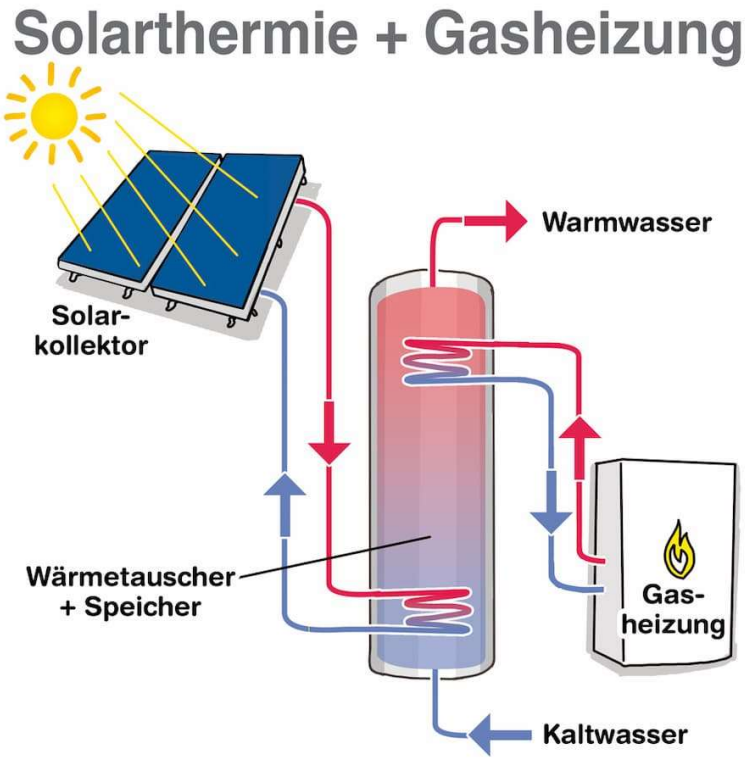


Abbildung 7: Kombination von Solarthermie und Gasheizung. Quelle: https://www.solaranlage-ratgeber.de/

Insgesamt sprechen für den Austausch der alten Heizungsanlage vor allem die folgenden vier Punkte, welche Sie mit der Wahl der für Ihre WEG passenden Lösung alle bedienen können:

- **Rentabilität steigern.** Eine moderne Heizung verbraucht spürbar weniger Energie. Ein neuer Heizkessel mit Brennwert-Technik etwa senkt den Verbrauch um rund 20 % gegenüber Anlagen ohne Brennwerttechnik. Die anfänglichen Mehrkosten machen sich also schnell bezahlt.
- **CO_2-Steuer vermeiden.** Ab 2021 klettern die CO_2-Preise: von anfangs 25 Euro je Tonne auf voraussichtlich 55 Euro je Tonne im Jahr 2025. Das kann schnell Kosten von mehreren tausend Euro im Jahr bedeuten. Ein geringerer Verbrauch zahlt sich also von Jahr zu Jahr mehr aus.

- **Objektwert steigern und Vermietbarkeit optimieren.** Nachhaltigkeit ist für immer mehr Mieter und Käufer ein entscheidendes Auswahlkriterium. Eine effiziente Heizungsanlage trägt dazu bei, hat also einen klar wertsteigernden Effekt.
- **Klima- und Umweltschutz voranbringen.** Laut Bundesumweltamt stößt eine alte Öl-Heizung bis zu zehnmal mehr CO_2 aus als etwa eine moderne Holzpellet-Heizung.

Abbildung 8: Übersicht des Nutzens eines Heizungsanlagentauschs. Quelle: MVV Energie AG.

7. Wo gibt es weitere Informationen?

Ihrer Energiebeschaffung - MVV Energie AG

Heizkessel tauschen lohnt sich (mvv.de)

Energiedienstleistungen der UBP-Gruppe

Baustein Contracting

Autoren: Beate Bruckner, Franz Bruckner (beide UBP-consulting GmbH & Co. KG), Franziska Löhr, Andreas Ziegler (beide MVV Enamic GmbH)

1. Der Nutzen von Contracting

Dieser Baustein beschäftigt sich mit dem Thema Contracting. Das ist vor allem interessant, wenn Sie sich für Alternativen zu klassischen Finanzierungsmodellen interessieren. Das könnte vor allem dann der Fall sein, wenn Sie aktuell nicht über ausreichend Rücklagen verfügen, um neue Maßnahmen zu planen und umzusetzen.

2. Was ist Contracting?

Der Begriff »Contracting« ist abgeleitet von dem englischen Wort »contract«. Das bedeutet übersetzt »Vertrag« (Vertragsbeziehung zwischen zwei oder mehr Partnern).

Im Hinblick auf Energiedienstleistungen kann Contracting beispielsweise folgende Dienstleistungen umfassen:

- Energieanalysen, -beratungen und -audits
- Energiemanagement
- Planung und Implementation
- Wartung und Anlagenbetrieb
- Monitoring und Einsparnachweise
- Facility Management
- Energielieferung
- Serviceangebote (Raumwärme, Beleuchtung…)

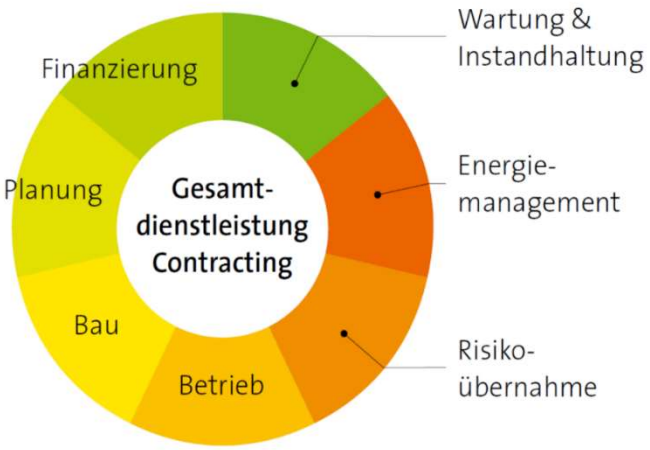


Abbildung 9: Contracting - mehr als nur ein Finanzierungsinstrument.
Quelle: EnergieAgentur.NRW.

Hauptmerkmale von Contracting:

Energieeffizienz-Dienstleistung: Einsparung von End- und Primärenergie

Servicepaket für Kunden: Planung, Bau, Finanzierung, Wartung und Instandhaltung, Energiemanagement, Anlagenbetrieb, Energielieferung

Risikoverlagerung: Die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) delegiert Risiken (Investitionshöhe, Anlagenbetrieb …) an den Contractor.

3. Für was ist Contracting geeignet und welche unterschiedlichen Formen gibt es?

Contracting eignet sich vor allem dann, wenn komplexe, oft auch individuell zugeschnittene Lösungen für WEG gefragt sind, die den mehrjährigen Betrieb von Anlagen umfassen. Daher wird Contracting eher weniger für rein investive Maßnahmen wie beispielsweise Sanierungen der Gebäudehülle verwendet. Die häufigste Form des Contractings ist das sogenannte Energieliefercontracting im Bereich der Energieversorgung. Dazu zählt beispielsweise die Sanierung der Energieerzeugungsanlage für die künftige Nutzung von erneuerbaren Energien.

Contractinglösungen bieten die Möglichkeit, umfangreiche und finanziell umfassende Maßnahmen umzusetzen, ohne dafür Rücklagen der WEG nutzen zu müssen. Die Finanzierung der Maßnahmen wird beim Contracting vom Contactor vorgenommen. Sie wird über den Grundpreis während der Laufzeit des Contractingvertrages refinanziert. Die meist mit der Sanierung einhergehende Modernisierung der Anlage und deren damit effizienteren Betrieb führen meist dazu, dass im Rahmen des Contractings die Kosten gegenüber den aktuellen Kosten der Bestandsversorgung unterschritten werden können. Dies führt zu einer WIN-WIN-Situation für Sie und den Contractor.

Contracting-Formen:

Energieliefer-contracting	**Energiespar-contracting**	**Finanzierungs-contracting**	**Technisches Anlagen-management**
Merkmale: Anlagen-Contracting / Nutzenergie-Lieferung Errichten oder Übernehmen und Betreiben einer Energieerzeugungsanlage zur Nutzenergielieferung durch einen Contractor auf Basis von Langzeitverträgen	**Merkmale:** Performance-Contracting Energie-Einspar-Contracting / Einspar-Contracting gewerkeübergreifende Optimierung der Gebäudetechnik und des Gebäudebetriebs durch einen Contractor auf Basis einer partnerschaftlich gestalteten Zusammenarbeit	**Merkmale:** Anlagenbau-Leasing Bereitstellung einer abgegrenzten technischen Einrichtung oder Anlage zum Zwecke der Ermöglichung eines sicheren, wirtschaftlichen und umweltschonenden Betriebs	**Merkmale:** Betriebsführungs-Contracting / Technisches Gebäudemanagement Umsetzung technischer Dienstleistungen durch einen Contractor, um einen sicheren, wirtschaftlichen und umweltschonenden Betrieb von technischen Anlagen sicherzustellen und zu erhalten
Marktanteil: 86 %	**Marktanteil:** 2 %	**Marktanteil:** 3 %	**Marktanteil:** 9 %

Tabelle 1: Übersicht über die einzelnen Contractingformen. Quelle: Energieagentur NRW.

4. Übliche Preiskomponenten im Energieliefercontracting bei WEG

Grundpreis: Der Grundpreis ist für die Refinanzierung der Energieversorgungs- und Verteilungsanlagen nötig. Diesen Teil des Preises trägt im Regelfall der Eigentümer. Er kann nicht (oder nicht komplett) auf die Mieter umgelegt werden (berechnet unter Beachtung der Neuregelung des Betriebskostenrechtes § 556 c BGB).

Leistungspreis: Dieser Teil des Preises deckt die Wartungs-/Instandhaltungskosten der Anlage und den 24h-Störfallbeseitigungsdienst ab. Die WEG muss sich im Rahmen der Energieversorgungsanlage um nichts kümmern. Der Contractor kümmert sich um alle Belange der Anlage inkl. dem Einkauf der Energieträger, Schornsteinfeger, Messungen, etc. Es entstehen für die WEG meist keine zusätzlichen Wartungskosten. Der Leistungspreis ist unter Berücksichtigung des Betriebskostenrechtes § 556 c BGB voll auf die Mieter umlegbar.

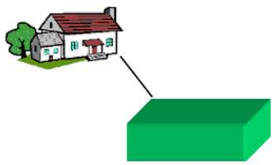
Arbeitspreis: Das ist der verbrauchsabhängige Preis. Die WEG bezahlt die abgenommene Energie (z.B. Wärme und/oder Strom), wie sie am jeweiligen Energiezähler gemessen wurde. Bei dieser Preiskomponente wird meist die größte Einsparung im Vergleich zum aktuellen System erreicht. Dieser Teil des Preises ist voll auf den Mieter umlegbar.

5. Vergleich zwischen Eigenversorgung und Contracting auf einen Blick

Eigenversorgung

- ✓ Planungskosten
- ✓ Investition in die gesamten Anlage
- ✓ Brennstoffbeschaffung
- ✓ Vergabe Wartungsarbeiten
- ✓ Bei Störung: Handwerker bestellen, auf Ersatzteile warten, im Extremfall sich um Ersatzheizung bemühen

Contracting



- ✓ Vertrag der alles regelt:
  - ✓Einmalige Anschlussgebühr (optional)
  - ✓Grundpreis
  - ✓Leistungspreis
  - ✓Arbeitspreis
  - ✓ klar geregelte Laufzeit
  - ✓24 h Überwachung und Störfalldienst

Abbildung 10: Vergleich von Eigenversorgung und Contracting. Quelle: UBP-consulting GmbH & Co. KG.

6. Vorgehensweise

- Beauftragung eines Energieberaters zu Ermittlung und Vergleich verschiedener Lösungen für eine zukünftige (gesetzeskonforme) Energieversorgung unter Berücksichtigung der Finanzierungsmöglichkeiten (inkl. Contracting)
- Festlegung der Maßnahmen durch die WEG in Abstimmung mit Berater
- (Angebots-)Anfrage bei Contractoren zur Umsetzung der Maßnahmen in einer Contractinglösung
- Beschluss der Eigentümerversammlung zum Abschluss eines Contractingvertrages
- Hinweis an sämtliche Mieter mit einer Frist von mind. 3 Monaten vorab mit einer Umstellungsankündigung, dass vom Eigenbetrieb der Heizzentrale auf eine gewerbliche Wärmelieferung umgestellt wird
- Austausch der Heizzentrale fällt nur im Ausnahmefall in die Heizperiode und wird daher in der Regel in den Sommermonaten durchgeführt
- Unter Berücksichtigung der Planungszeit, Abstimmung mit Anbietern, der benötigten Zeit zur Einholung der notwenigen WEG-Beschlüsse, der Umstellungsankündigung und final der Sanierung in den Sommermonaten ist ein Vorlauf von ca. einem ¾ Jahr einzuplanen

7. Ihr Einstieg in das Contracting

Sie als Eigentümer:in oder Mieter:in der WEG äußern Interesse an der Erneuerung der Energieversorgung. Alternativ gibt der WEG-Verwalter einen Hinweis. Hintergründe sind beispielsweise Ausfälle der Heizanlage in der Vergangenheit, gesetzliche Vorgaben / Austauschverpflichtungen, ein sich verändernder Wärmemengenbedarf, ökologische Gründe, Unzufriedenheit mit dem aktuellen Dienstleister, dem Preis, Effizienzgedanken oder regulatorische Vorschriften.

8. Wer ist auf Dienstleisterseite am besten geeignet?

Beirat oder WEG-Verwaltung gehen entweder direkt auf einen Anbieter ihrer Wahl oder auf einen Energieberater zu. Alternativ kann der Energiedienstleister, mit dem schon eine Zusammenarbeit besteht, direkt angefragt werden.

9. Diese Informationen zu Ihrem Gebäude bzw. Grundstück sollten Sie für den Dienstleister bereithalten

Grundlegend ist es, zwischen dem Energiedienstleister und Ihnen die Grundmotive zu erörtern, um herauszufinden welche Beweggründe es gibt, um die Energietechnik eines Objektes zu modernisieren. Daher stellen sich hier folgende Fragen:

- Welche Gründe haben Sie für eine Erneuerung der Anlagentechnik, wie etwa Erhöhung der Versorgungssicherheit, ökologische oder auch ökonomische Gründe, ordnungsrechtliche Vorgaben?
- Gab es Versorgungsausfälle in der Vergangenheit?
- Wurden bereits Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt?

Folgende Basisinformationen werden seitens des Energiedienstleisters benötigt, um eine erste Einschätzung für das Gesamtvorhaben zu erhalten:

- Wie viele m² versorgt die Heizanlage?
- Wie viele Einheiten (Wohn- und Gewerbeeinheiten) versorgt die Heizanlage?
- Versorgt die Heizanlage auch mit Trinkwarmwasser?
- Welches Verteilsystem liegt vor? Fußbodenheizung?
- Welcher Primärenergieträger wird genutzt? Gas / Öl / Fernwärme
- Wie alt ist die Heizanlage?
- Wie hoch ist die Heizlast / Anschlussleistung der Heizanlage (kW)
- Wie hoch waren Verbrauch (kWh/a) und Kosten in den letzten drei Kalenderjahren?
- Liegt ein Grundriss / technische Pläne vor?
- Bestehen derzeit Pläne für eine Gebäudesanierung oder -erweiterung? Welche?
- Liegen weitere Unterlagen wie Wartungsprotokolle, Abnahmen und technische Dokumentationen vor?
- Stehen ggf. weitere Medien vor Ort zur Verfügung (Fernwärmeleitung, Gasleitung)

10. Welche Schnittstellen gibt es zu anderen Dienstleistern / Bausteinen des Leitfadens?

Bei der Umstellung einer Bestands-Heizungsanlage auf einen anderen Primärenergieträger ist eine Abstimmung mit dem **regionalen Schornsteinfeger** wichtig. Zur Ermittlung der Investitionskosten muss dieser prüfen, ob der bestehende Schornstein noch geeignet ist oder ob gegebenenfalls eine Sanierung durchgeführt werden muss.

Der lokale Netzbetreiber kann zudem eine wichtige Schnittstelle für die **Energieversorgung** (siehe Baustein Energieversorgung) sein, sofern zukünftig eine Stromerzeugung mit der Wärmeversorgung kombiniert werden soll (BHKW). Sowohl bei Neubau-Projekten und damit verbundenen spartenübergreifenden Neuanschlüssen eines Objekts als auch bei der Umstellung der Energieversorgung von Bestandsobjekten – beispielsweise bei einem Lieferantenwechsel. Diese Aufgaben werden von örtlichen Netzbetreibern durchgeführt. Sie werden durch den beauftragten Energiedienstleister stellvertretend für Ihre WEG koordiniert.

Die Energieerzeugungsanlage muss sich in das Gesamtkonzept einfügen. Deswegen gilt hier die Absprache mit dem **Architekten** und beauftragten **Energieberatungs- oder Planungsbüro** und weiteren Gewerken bei technischen Schnittstellenabstimmungen.

11. Welche Herausforderungen gilt es zu beachten?

Die Komplexität liegt in der Datenaufnahme, die die Grundlage für die dienstleisterseitige Angebotslegung ist. Lösen kann dies der Energiedienstleister, indem er schon in dieser Phase unterstützt und Informationen aus vorliegenden Rechnungen extrahiert.

Kundenseitige Kündigungsfristen bei den aktuellen Energiedienstleistern können Verzögerungen bei den gewünschten Umstellungen/Modernisierungen zur Folge haben, also bspw. eine Verzögerung der Bauarbeiten für den Anlagenneubau.

Räumliche Einschränkungen (Heizkellergröße) oder direkt objektspezifische Zugangsmöglichkeiten schränken die Technologieauswahl eventuell ein. Daher wird hier der Energiedienstleister die Möglichkeiten vor Ort eruieren.

Eine weitere Herausforderung kann die Anforderung der Kostenneutralität sein. Das bedeutet, dass die gewerbliche Wärmelieferung durch einen Energiedienstleister nicht teurer sein darf als die durchschnittlichen Kosten aus der bisherigen Eigenerzeugung der letzten drei Jahre. Das Problem kann z.B. durch einen Investitionskostenzuschuss durch die WEG oder einen Grundpreisanteil für die Eigentümer gelöst werden.

12. Welche weiteren Maßnahmen sind im Zuge der angedachten Sanierung oder Modernisierung sinnvoll zeitgleich umzusetzen, etwa um Kosten zu reduzieren?

Wird die Energieerzeugung modernisiert, kann es sinnvoll sein, auch über einen Austausch der Messgeräte nachzudenken oder damit verbundene Verbesserungen zu eruieren (vollautomatisierte digitale Messdienstleistungen). Außerdem lassen sich weiterführende Energiedienstleistungen, wie etwa Mieterstrom in ein Gesamtkonzept integrieren – das bedeutet also die Lieferung von vor Ort erzeugtem Strom an die Gebäudenutzer aus der dezentralen Erzeugungsanlage.

Wenn Sie sich für das Thema Contracting interessieren, empfehlen wir Ihnen sich ebenfalls mit dem **Baustein Energieversorgung** zu beschäftigen, um einen Überblick über die verschiedenen Technologien zur Energieversorgung zu erhalten.

13. Wo gibt es weitere Informationen?

Contracting mit der MVV Energie AG

Contracting mit der UBP-Gruppe

Baustein Mieterstrom

Autoren: Stefan Schneider (Netze BW GmbH), Andreas Ziegler (MVV Enamic GmbH)

1. Ihr Einstieg in den Mieterstrom

Sie als Eigentümer:in oder Mieter:in der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) haben Interesse an einer der Energiedienstleistungen. Das kann beispielsweise aus ökologischen Gründen, Unzufriedenheit mit dem aktuellen Dienstleister, dem Wunsch nach wirtschaftlicher Optimierung oder nach neuen gesetzlichen Vorschriften der Fall sein.

Mit Hilfe von Mieterstrom kann die WEG in einer aktiven oder passiven Rolle die ökologischen und aber auch ökonomischen Ziele verfolgen. Bei größeren Anlagen (ab ca. 25 Wohneinheiten je Gebäude) übernimmt in der Regel ein Dienstleister die Rolle des Mieterstromlieferanten / Betreibers der Anlage. Im sogenannten „kleinen Mieterstrom“ bei kleineren Gebäuden dient der Dienstleiter als Unterstützer für Ihre WEG, die die Aufgaben aus wirtschaftlichen Gründen selbst übernimmt.

2. Wer ist auf Dienstleisterseite am besten geeignet?

Wenn Sie an Mieterstrom interessiert sind, gehen Sie am besten entweder direkt auf einen Anbieter Ihrer Wahl oder einen Energieberater zu. Alternativ können Sie auch Ihren bisherigen Energiedienstleister anfragen. Nach einer ersten Datenaufnahme wird eine Erstkalkulation erstellt. Die Ergebnisse werden anschließend mit der WEG besprochen. Abhängig von der ermittelten Wirtschaftlichkeit empfiehlt der Energiedienstleister eine Umsetzung und macht ein entsprechendes Angebot. In kleineren WEG ist die Bestimmung einer Person innerhalb der Eigentümergemeinschaft sinnvoll, die sich intern um das Thema Mieterstrom kümmert.

Um die Frage der Wirtschaftlichkeit selbstständig und frühzeitig beantworten zu können gibt es Mieterstrom-Kalkulationstools wie *StromLux Calc*, welche WEG u.a. bei der Tarifkalkulation unterstützen oder die Amortisation der Investitionen mit Hilfe von Mieterstrom bzw. den Vergleich gegenüber einer einfachen Volleinspeisung in das öffentliche Verteilnetz transparent darstellen.

3. Diese Informationen zu Ihrem Gebäude bzw. Grundstück sollten Sie für den Dienstleister bereithalten

Zusammen mit dem Energiedienstleister sollten Sie und Ihre WEG die Grundmotive für eine Modernisierung des Objektes erörtern. Dabei stellt sich folgende Frage:

- Welche Gründe hat die WEG für eine Erneuerung der Messtechnik, bzw. für das Interesse an einem dezentralen Stromversorgungskonzept, wie beispielsweise die Erhöhung der Versorgungssicherheit, ökologische oder auch ökonomische Gründe?

Für die Wahl des Dienstleistungsmodells ist es wichtig zu wissen, ob die WEG sich eine aktive Rolle im Betrieb vorstellen kann. Die Aufgaben können im Betrieb bspw. von derjenigen Person übernommen werden, die auch die Nebenkostenabrechnung übernimmt.

Folgende Basisinformationen werden seitens des Energiedienstleisters benötigt, um eine erste Einschätzung für das Gesamtvorhaben in puncto Mieterstrom zu erhalten:

- Besteht Interesse an einer Stromversorgung der Wohn- und Gewerbeeinheiten durch eine Eigenerzeugungsanlage? (PV / BHKW / Stromspeicher)
- Objektinfo – Bestand / Neubau / Kernsanierung (Neubezug)
- Infos zur Verbraucherstruktur
    - Wie viele Nutzer / Wohn- / Gewerbeeinheiten haben konkretes Interesse an einer Versorgung aus einer Eigenerzeugungsanlage?
    - Gibt es zusätzliche stromintensive Verbraucher (z.B. Wärmepumpe)?
    - Geschätzter spezifischer Verbrauch der Nutzeinheiten [kWh/a]?
    - Wie viele Allgemeinstromabnahmestellen gibt es und welcher Art sind diese (Heizung, Technik, Aufzüge, etc.)?
- Gibt es bereits eine konkrete Vorstellung bzgl. der Höhe der Dachpacht (bei PV-Mieterstrom)?
- Wer soll die Reststromlieferung übernehmen?
- Wie soll der erzeugte Stromüberschuss bewirtschaftet werden?
- Wer ist Kundenanlagenbetreiber? Wer betreibt die Erzeugungsanlage und übernimmt die Stromlieferung?
- Besteht Bedarf an der Integration von elektrifizierten Ladeplätzen?

Besteht darüber hinaus seitens Ihrer WEG Interesse an Energiedienstleistungen insbesondere hinsichtlich spartenübergreifendem Messstellenbetrieb und Nebenkostenabrechnungen, dann sind folgende Fragen zu beantworten:

- Besteht Interesse an einem Wechsel des Messstellenbetreibers?
- Wie soll die Datenübertragung / Ablesung erfolgen? Digital und automatisch oder manuell und persönlich?

Sollen auch Wohnungs- und Unterzähler aller Medien integriert sein? (Wasser, Strom, Heizkostenverteiler, Rauchwarnmelder etc.)?

4. Welche Schnittstellen gibt es zu anderen Dienstleistern / Bausteinen des Leitfadens?

Der Netzbetreiber ist die zentrale Schnittstelle der Energieversorgung. Sowohl bei Neubauprojekten und damit verbundenen spartenübergreifenden Neuanschlüssen eines Objekts, als auch bei der Umstellung der Energieversorgung von Bestandsobjekten – beispielsweise bei einem Wechsel des Lieferanten, Anmeldung einer Kundenanlage, Meldung von Mietern in die Drittversorgung. Diese Aufgaben werden in Abstimmung mit dem **örtlichen Netzbetreiber** durchgeführt und vom beauftragten Energiedienstleister stellvertretend für Sie koordiniert.

Die Energieerzeugungsanlage muss sich in das Gesamtkonzept miteinfügen. Deswegen sollte eine Abstimmung des Netzbetreibers mit dem **Architekten** und beauftragten **Energieberatungs- oder Planungsbüro** und weiteren Gewerken bei technischen Schnittstellenabstimmungen stattfinden. Hierfür müssen unter anderem Abstimmungen bzgl. des Messkonzepts und Errichtung der Photovoltaik- und Speicheranlagen getroffen werden.

Außerdem übernimmt der von der WEG beauftragte **Elektriker** die Verkabelung und Teile der Inbetriebnahme. In bestimmten Fällen kann der Elektriker auch die Zählersetzung der Mieterstrom-Messtechnik übernehmen. Bei größeren Objekten kann der Dienstleister die vollumfängliche technische Abwicklung, also Errichtung und Anschluss der Erzeugungsanlage, sowie die Installation der Messtechnik übernehmen.

5. Welche Herausforderungen gilt es zu beachten?

Die Komplexität liegt schon in der Aufnahme der Daten, die als Grundlage für Angebote erforderlich sind. Dabei kann der Energiedienstleister unterstützen, indem er schon in dieser frühen Phase unterstützt und Informationen aus vorliegenden Rechnungen extrahiert.

Kundenseitige Kündigungsfristen bei den aktuellen Energiedienstleistern können Verzögerungen bei den gewünschten Umstellungen / Modernisierungen zur Folge haben, also bspw. eine Verzögerung des Errichtungsbeginns des Anlagenneubaus.

Räumliche Einschränkungen (beispielsweise bei den Dachflächen) oder direkt objektspezifische Zugangsmöglichkeiten schränken die Technologieauswahl bzw. Erzeugungsleistung womöglich ein. Daher wird hier der Energiedienstleister die Möglichkeiten vor Ort bzw. an Hand übermittelter Pläne eruieren.

Da die Bewohner nicht zu der Teilnahme am Mieterstrom-Modell gezwungen werden können, sollte vorab Kundenakquise betrieben werden. Dabei ist es wichtig, dass den Endkunden neben den persönlichen wirtschaftlichen Vorteilen auch die übergreifenden Effekte, wie bspw. die Partizipation an der Energiewende oder die vom Strommarkt unabhängigere Deckung des steigenden Energiebedarfs, erläutert werden.

Eine weitere Herausforderung ist das Mieterstrom-Management rund um die Lieferung von Mieterstrom, von der Lieferung von Reststrom sowie die verbrauchsgenaue Abrechnung bis hin zur Bilanzierung der Kundenanlage.

Hierfür können für kleinere WEG (kleiner 25 Wohneinheiten) Self-Service-Tools wie bspw. *StromLux Slim* von der Netze BW GmbH verwendet werden. Hierfür sollte ein Kümmerer zuständig sein, der das Tool und die Bewirtschaftung der Kundenanlage übernimmt. Somit bleibt Ihre WEG zentraler Ansprechpartner gegenüber den Bewohnern und übernimmt zusätzlich die Rolle des Mieterstromlieferanten. Analog zur Steuererklärung mit einer Steuersoftware minimiert StromLux die Komplexität der Aufgaben und ermöglicht somit nun auch kleineren Objekten die wirtschaftliche Umsetzung von Mieterstrom. Über ein Portal werden Unterstützungen etwa bei der Inbetriebnahme und Anmeldung der Mieterstromanlage, aber auch bei dem operativen Betrieb wie Rechnungs- und Forderungsmanagement, angeboten.

Alternativ kann ein Fullservicedienstleister, wie etwa die MVV ImmoSolutions GmbH ein Full-Service-Produkt anbieten und alle Aufgaben rund um Mieterstrom für Sie übernehmen: von der Planung, Errichtung und Finanzierung bis hin zum Kundenmanagement und der Erfüllung aller energiewirtschaftlichen Vorschriften. Diese Dienstleistung lohnt sich vor allem für WEG größer 25 Wohneinheiten. Der Dienstleister bietet Ihnen also die volle Abwicklung von Mieterstrom an und ermöglicht so den Mitgliedern der WEG / Mietern eine attraktive Partizipation an der Energiewende mit einer 100 % umweltbewussten Stromerzeugung vor Ort. Dabei kann

Ihre WEG auf diese Weise kostengünstig gesetzliche Anforderungen bei einer Gebäudesanierung erfüllen.

6. Welche weiteren Maßnahmen sind im Zuge der angedachten Sanierung oder Modernisierung sinnvoll zeitgleich umzusetzen, etwa um Kosten zu reduzieren?

Wird die Energieerzeugung modernisiert, lohnt es sich, auch über einen Austausch der Messgeräte nachzudenken bzw. damit verbundene Verbesserungen mit intelligenten Messsystemen zu eruieren (vollautomatisierte digitale Messdienstleistungen). Außerdem lassen sich weiterführende Energiedienstleistungen, wie etwa Mieterstrom, in ein Gesamtkonzept integrieren, also die Lieferung von vor Ort erzeugtem Strom an die Gebäudenutzer aus der dezentralen Erzeugungsanlage. Alternativ kann die Nebenkostenabrechnung mit weiteren spartenübergreifenden Messsystemen komplett digitalisiert werden. Dies erspart Ihrer WEG sehr viel Aufwand.

Bei Interesse an aktuellen Fördermöglichkeiten wenden Sie sich an Ihren Energiedienstleister oder Energieberater. Diese kennen sich mit den aktuell gültigen Förderprogrammen aus und können Ihnen das passende Modell empfehlen.

Das Mieterstromkonzept kann durch weitere Verbraucher ergänzt und somit auch optimiert werden. Neben E-Mobilität kann dies bspw. auch die Wärmeversorgung betreffen. Ein Batteriespeicher optimiert zusätzlich die Eigenverbrauchsquote im Objekt und erhöht somit den Anteil an günstigem, eigenerzeugtem Strom. Ebenso kann eine Kombination verschiedener Erzeugungsanlagen, wie z. B. Blockheizkraftwerk und Photovoltaik, die Eigenverbrauchsquote im Gebäude und somit auch die Wirtschaftlichkeit von Mieterstrom erhöhen.

Tiefere Informationen bezüglich der weiteren verknüpfbaren Maßnahmenmöglichkeiten erhalten Sie in den **Bausteinen Energieversorgung**, **Contracting** und **E-Mobilität**.

7. Wo gibt es weitere Informationen?

Bundesnetzagentur - Mieterstrom

Mieterstrom - MVV Energie AG

StromLux – Ihre clevere Mieterstrom Lösung - Netze BW GmbH

Baustein: E-Mobilität

Autoren: Martin Heckmann, Rafael Lang (beide blue-oak GmbH), Franziska Löhr, Andreas Ziegler (beide MVV Enamic GmbH)

1. Ihr Einstieg in die E-Mobilität

E-Mobilität wird immer beliebter. Die Nutzung der effizienten Alternative zum Verbrenner ist immer verbreiteter. Attraktive Förder-Programme vergünstigen den Autokauf oder können sogar die Anschaffung und Installation einer Lademöglichkeit zu einem Großteil finanziell decken.

Zudem punktet der „Stromer“ mit günstigeren Betriebskosten. Der typische Motor-Ölwechsel entfällt und „Spritkosten“ von unter 5 € auf 100 km gehören zum Standard der neuen Mobilitätsform. Spätestens live im Verkehr erfreut man sich darüber, dass der Vordermann keinen Diesel-Geruch hinterlässt.

Gerade im Bereich der Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) gibt es eine Vielzahl an Neuerungen und rechtlichen Aspekten zu beachten. Mit diesem Baustein erhalten Sie eine Hilfestellung zur Umsetzung von „elektrischem Laden“ und wir zeigen Ihnen, wie Sie an ein konkretes Projekt in Ihrer WEG herangehen können. Sie erhalten einen Überblick darüber, welche Fragestellungen geklärt werden müssen und welche Herausforderungen Ihnen begegnen können.

2. Wer ist auf Dienstleisterseite am besten geeignet?

Das Thema ist komplex und erfordert das Einbeziehen verschiedener Akteure. Wenden Sie sich daher für eine bedarfsgenaue Umsetzung an einen Fachplaner, Energiedienstleister oder Anbieter von Ladestationen.

3. Diese Informationen zu Ihrem Gebäude bzw. Grundstück sollten Sie für den Dienstleister bereithalten

Um das künftige Ladekonzept so bedarfsgerecht wie möglich auszugestalten, müssen im ersten Schritt verschiedene Unterlagen vorbereitet und Fragen beantwortet werden. Diese Daten helfen möglichen Fachpartnern dann im weiteren Verlauf den Umfang des Projekts und die technischen und kaufmännischen Anforderungen zu konkretisieren.

Versuchen Sie folgende Fragen gemeinsam mit dem WEG-Beirat, künftigen Nutzern und ggf. einem Fachpartner zu beantworten:

- Welche(s) Elektroauto(s) soll(en) künftig geladen werden und welche Ladeleistung benötige ich für das Fahrprofil? (Hersteller, etc.)
- Wie viele Ladepunkte werden benötigt / gewünscht?
- Ab wann sollen die Ladestationen bereitstehen?
- Ist eine Belieferung der Ladestationen mit Ökostrom erwünscht?
- Wer darf, kann und will im Umfeld der WEG eine eigene Ladestation betreiben?
- Konnten bereits Fördermöglichkeiten geprüft werden?

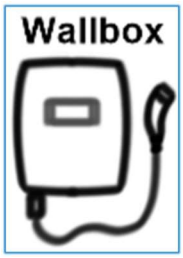
Unterlagen:
- Parkplatz-Übersicht
- Baupläne
- Grundriss (TG inkl. Hausschlussraum)
- Schaltpläne
- Aufbau Zählerschrank / Foto
- Dimensionierung Hausanschluss
- ggf. Strom-Lastgang
- geplanter Montageort (Foto)

Fachpartner:
- Ingenieurbüro PV
- Energieberater
- Anbieter Mieterstrom
- Stromlieferant

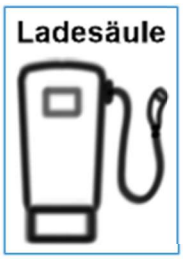
Relevant für:

Abbildung 11: Übersicht der benötigten Unterlagen und deren Relevanz. Quelle: blue-oak GmbH.

- An welchen Stellplätzen können / sollen Ladepunkte installiert werden?
- Wie können Ladepunkte an diesen Stellplätzen installiert werden? Bspw. als Wallbox an der Wand oder freistehend als Ladesäule?
- Gibt es eine Zugangsbeschränkung zu den Stellplätzen (bspw. durch ein Rolltor o.ä.)? (ggf. sollte eine vor Vandalismus geschützte Ladesäule genutzt werden)
- Soll der Ladepunkt vor Fremdnutzung bspw. durch eine Nutzererkennung geschützt werden?



- Anwendung: Meist privat
- Wandmontage oder Stele mit Fundament
- Wechselstrom (AC)
- Leistung: 1,4 bis 22 kW



- Anwendung: Meist öffentlich oder gewerblich
- Freistehend mit Fundament
- Wechselstrom oder Gleichstrom (DC)
- Typische AC-Leistung: 11/22/44 kW
- Typische DC-Leistung: 50 kW +

Abbildung 12: Vergleich von Wallbox und Ladesäule. Quelle: blue-oak GmbH.

Fragen zu örtlichen Gegebenheiten:

- Wie groß (in Metern) ist der Abstand zwischen Zählerschrank und geplanten Ladepunkten?
- Wie viele Wanddurchdringungen (Anzahl) werden zwischen Zählerschrank und geplanten Ladepunkten benötigt?
- Wie groß (in cm) ist die durchschnittliche Wanddicke?
- Wie dick (in cm) ist die Außendämmung?
- Befindet sich die Kellerdecke überirdisch?

Eine weitere Bedarfskonkretisierung kann helfen, über die reine Lieferung und Installation von Ladesäulen hinaus eine Ladekonzept zu erstellen, welches alle Anforderungen der Nutzer abdeckt - Bspw. Transparente Darstellung der Ladevorgänge und Abrechnungen per App.

Hierzu sind folgende Fragestellungen hilfreich:

- Welche Fahrzeuge werden künftig geladen? Dienstwägen / Privatfahrzeuge
- Wie soll eine Abrechnung der geladenen Mengen erfolgen?
- Sollen einzelne Ladevorgänge direkt mit den Nutzern abgerechnet werden? (z.B. über App, QR-Code, usw.)
- Wird ein Monitoring zum Nutzungsverhalten an den Ladestationen gewünscht? (z.B. Ladedaten, Ladezeiten (Spitzen), usw.)?
- Ein Lastmanagement kann Verbrauchsspitzen abfedern und eine kostspielige Netzverstärkung verhindern. Wäre der Einsatz eines Lastmanagements denkbar?
- Haben Sie im Bereich der geplanten Ladestationen ein stabiles Mobilfunknetz?
- Möchten Sie den Ladestrombedarf mit einem geeichten Zähler exakt erfassen?
- Welchen Leistungsumfang wird von einem Fachpartner gewünscht?
  - ☐ Lieferung der Wallboxen / Ladestationen
  - ☐ Montage inkl. Elektroinstallationen
  - ☐ Betriebsführung der Ladepunkte
  - ☐ Entstördienst
  - ☐ Abrechnung der Ladevorgänge
  - ☐ Kauf
  - ☐ Leasing

4. Welche Schnittstellen gibt es zu anderen Dienstleistern / Bausteinen des Leitfadens?

Sprechen wir von „elektrischem Fahren“ und „Ladeinfrastruktur“, so landen wir gedanklich sehr schnell bei dem Begriff „Mobilität“. Darüber hinaus sprechen wir jedoch über eine noch wesentlich größere Schnittmenge:

Das Thema **Energie**.

Ob Eigentümer, Mieter oder Verwalter - Energie betrifft alle Beteiligten der WEG, denn unter der Begrifflichkeit können die folgenden drei wesentlichen Bestandteile grob zusammengefasst werden:

Strom – Wärme – Mobilität

Davon abgeleitet kann es sich als besonders sinnvoll erweisen, wenn weitere energiebetreffende Maßnahmen, die innerhalb der WEG bereits definiert oder angesprochen wurden, zusammen betrachtet, geplant und auch ausgeführt werden. Zudem knüpfen Fragestellungen mit Bezug zur E-Mobilität thematisch direkt an anderen Bausteinen an.

Ein konkretes Beispiel hierfür ist der Zählerschrank als elektrotechnisches Kernelement. Die dort anfallenden Arbeiten und die Änderung der benötigten elektrischen Leistung durch die Anbindung von Ladestationen können sich mit Maßnahmen aus anderen Gewerken scheiden oder auch ergänzen. So betrifft beispielsweise die elektrische Last neben der E-Mobilität auch die Photovoltaik, die elektrische Energieversorgung im Allgemeinen und potenziell auch das System zur Wärme-Erzeugung.

Haben Sie grundlegende Fragen oder bereits konkreten Bedarf zu Themen aus diesen Bereichen? Die folgende Vernetzungsstruktur soll Ihnen dabei helfen, den direkten Anschluss

zu allen Informationen und Ansprechpartnern rund um das Thema **Energie** zu erlangen. Nutzen Sie hierzu gern den passenden Baustein.

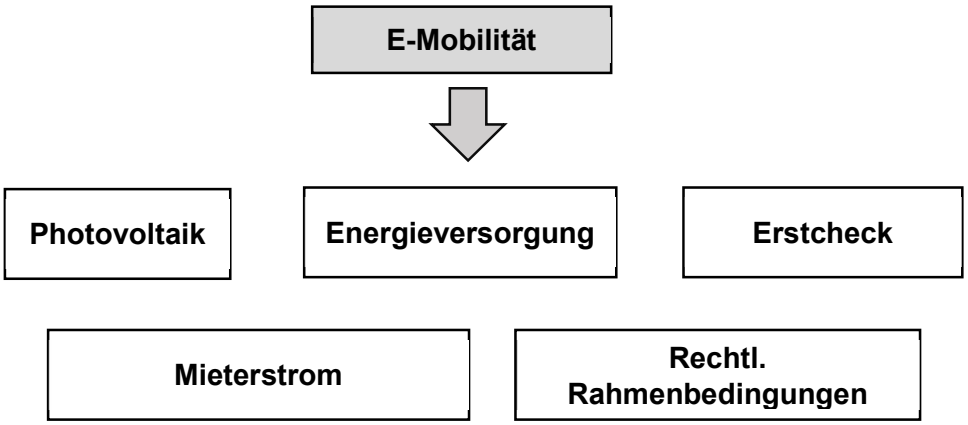


Abbildung 13: Schema der Schnittstellen der E-Mobilität mit weiteren Bausteinen. Quelle: blue-oak GmbH.

5. Welche Herausforderungen gilt es zu beachten?

Der elektrische Hausanschluss eines EFH oder MFH ist generell so dimensioniert, dass es bei gewöhnlicher Nutzung von elektrischen Geräten zu keiner Überlastung der Elektroinfrastruktur kommt. Hierbei ist bereits bedacht, dass große Verbraucher, wie E-Herde oder Durchlauferhitzer, gleichzeitig betrieben werden. Das Laden von E-Autos wurde bei Bestandsgebäuden jedoch noch nicht berücksichtigt und so ist es möglich, dass die Leistungsreserven für max. 1-2 Fahrzeuge mit je 11 kW **Ladeleistung** ausreichen. Möchten Sie nun verhindern, dass zwei einzelne Personen diese Kapazitäten abgreifen und für sich nutzen, so sollten Sie sich innerhalb der WEG zusammentun und das allgemeine Interesse ausloten. Prinzipiell ist es problemlos möglich, mit der passenden und erweiterbaren Komponente die vorhandene Leistung über ein sogenanntes **Lastmanagement-System** auf alle Teilnehmer fair zu verteilen. Selbst mit stark reduzierter Ladeleistung von beispielsweise 2 kW laden Sie in 10 nächtlichen Stunden die Energiemenge zurück in Ihr Fahrzeug, welche Sie für eine Strecke von 100 km benötigen. In diesem Beispiel könnten bis zu 10 Fahrzeuge gleichzeitig geladen werden und die kostenintensive **Verstärkung ihres Netzanschlusses** kann somit verhindert werden. Generell sollte von Beginn an vermieden werden, dass Fahrzeuge über eine gewöhnliche Haushalts-Steckdose geladen werden. Das entsprechend mitgelieferte Ladegerät trägt nicht umsonst die Bezeichnung „Notladekabel“. Die verlustbehaftete Nutzung birgt vor allem bei älteren Elektroinfrastrukturen erhebliche Sicherheitsrisiken durch Überlastung und Überhitzung.

Grundsätzlich ist es Eigentümer:innen oder Mieter:innen nach der neuen Gesetzeslage gestattet, sich auch ohne Zustimmung der WEG einen **Ladepunkt** installieren zu lassen und diesen selbst zu **betreiben**. Hierfür können, je nach infrastruktureller Lage und Situation im Gebäude und am Parkplatz, nicht unerhebliche Kosten für die Leitungsverlegung und Anbindung anfallen. Dementsprechend ist es ratsam, das allgemeine Interesse zur E-Mobilität in der WEG in Erfahrung zu bringen, um Kosten zu sparen oder gar auf die ganze Gemeinschaft umzulegen.

Die geladenen Mengen der Energie lassen sich über verschiedene Wege **erfassen und abrechnen**. Hierfür sollte zunächst die Frage geklärt werden, ob die gemeinsame Nutzung eines Ladepunktes in Frage kommt, oder ob jede Partei einen eigenen Ladepunkt erhält. Je

nach Lösungsvariante kann die Energie über interne Zähler, über separat installierte und geeichte Zähler, oder gar über einen externen Dienstleister erfasst und transparent gemacht werden. Die personalisierte Ladekarte oder der einfache Schlüsselschalter verhindern effektiv, dass Ihre Ladestation gegen die **Nutzung** von **unberechtigten** Personen **geschützt** ist.

Um die finanzielle Hürde auf dem Weg zur eigenen Ladestation besser überwinden zu können, gibt es **Förderprogramme**, welche kommunal, landesweit oder sogar bundesweit abgerufen werden können. Diese werden häufig über eine Kreditanstalt der jeweiligen Ebene verwaltet, wie beispielsweise die KfW oder die L-Bank im Falle von Baden-Württemberg. Ein konkretes Beispiel hierfür ist „Charge@BW“, worüber gewerbliche Ladeinfrastruktur mit einem pauschalen Prozentsatz bezuschusst werden kann. „KfW Programm 440“ wiederum unterstützt privat errichtete und genutzte Ladestationen mit einem pauschalen Geldbetrag von maximal 900 €. Zu beachten sind in jedem Falle die jeweils geltenden Förderbedingungen.

6. Wo gibt es weitere Informationen?

Regionale Fachpartner:

E-Mobilität mit der blue-oak GmbH

E-Mobilität mit der MVV

Fachpartner-Portal:

https://consultare.pure-bw.de/

Weitere Weblinks:

greenfinder.de/e-autos/Modelle

adac.de/rund-ums-fahrzeug/elektromobilitaet/laden/faq-elektroauto-laden

bmvi.de/DE/Themen/Mobilitaet/Elektromobilitaet/Ladeinfrastruktur/Ladeinfrastruktur.html

Baustein Photovoltaik

Autoren: Martin Heckmann und Rafael Lang (beide blue-oak GmbH)

1. Ihr Einstieg in die Photovoltaik (PV)

Beim Blick in unsere Umwelt lässt sich bereits erkennen, dass Photovoltaik stark ausgebaut wird. Zunehmend gehört das Erscheinungsbild der sogenannten PV-Module zu unserem Alltag. Von den Vorteilen der immer effizienter werdenden Technologie können nicht nur Privatleute, Gewerbe und Industrie, sondern auch Mieter:innen, Besitzer:innen von Mehrfamilienhäusern, wie auch Wohnungseigentümer:innen und deren Gemeinschaften profitieren.

Neben den Fragen zur eigenen Stromerzeugung und zum eigenen Verbrauch stellen sich vor allem für Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) zusätzliche Fragen, die im Zuge einer potenziellen Sanierung oder Modernisierung aufkommen können.

Mit diesem Baustein sollen Sie als Verwalter:in, Eigentümer:in oder Mieter:in in einer WEG an das Thema Photovoltaik herangeführt werden und einen ersten Überblick über die verschiedenen Möglichkeiten und Modelle erhalten.

2. Wer ist auf Dienstleisterseite am besten geeignet?

Der erste Kontakt kann über eine:n Energieberater:in stattfinden, wenn es darum geht, eine erste Einschätzung zum PV-Potential zu erlangen oder um herauszufinden, welche Rolle die eigene Stromproduktion innerhalb eines Sanierungsfahrplans spielen kann, bzw. welche Vorgaben das GEG dazu bereithält.

Fachpartner in Form von Solarteuren oder Elektrofachunternehmen stellen Ihnen wiederum Detailwissen zu den möglichen Modellen und der Anlagen-Technik bereit und kümmern sich im Nachgang um die Umsetzung und Inbetriebnahme der Anlage.

Mit Fragen zu Ihrem Standort und zu bereits bestehendem Interesse kann sich Ihr künftiger Photovoltaik-Fachpartner bereits einen umfassenden Überblick schaffen und Sie schneller zum Ziel Ihres Vorhabens führen.

3. Diese Informationen zu Ihrem Gebäude bzw. Grundstück sollten Sie für den Dienstleister bereithalten

Um die geplante PV-Anlage optimal an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können und zur Auslegung der optimalen Leistung, müssen im ersten Schritt verschiedene Unterlagen vorbereitet und Fragen beantwortet werden. Diese Daten helfen möglichen Fachpartnern im weiteren Verlauf den Umfang des Projekts und die technischen und kaufmännischen Anforderungen zu konkretisieren.

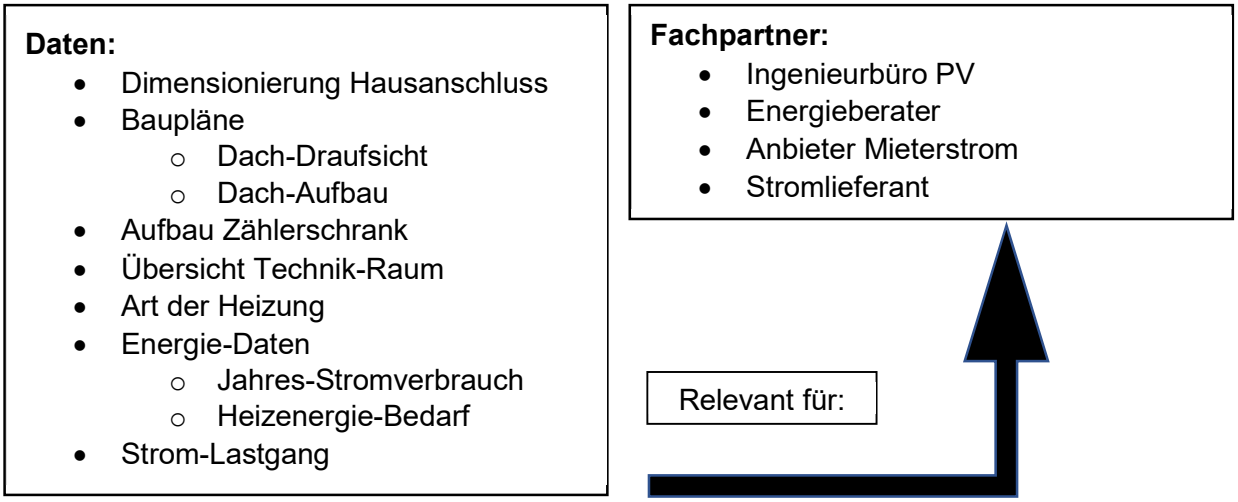


Abbildung 14: Übersicht der benötigten Unterlagen und deren Relevanz. Quelle: blue-oak GmbH.

Sie können Ihr Vorhaben beschleunigen, indem Sie sich im Kreise des WEG-Beirats mit den folgenden Fragen auseinandersetzen und Ihrem Fachpartner die entsprechenden Antworten bereitstellen:

- Wer ist der Eigentümer des Dachs?
- Wie ist das Dach eingedeckt?
- Liegt ein Statik-Bericht zum Dach vor?
- Welcher Anteil der Eigentümer oder Mieter hat bereits Interesse am Thema Photovoltaik geäußert?
- Gibt es Nebengebäude oder Garagen, welche ebenfalls bebaut werden können?
- Soll der Strom allgemein oder in jeder Wohnpartei genutzt werden?
- Gibt es bereits eine bestehende Photovoltaik-Anlage?
- Werden Wärme oder Brauchwasser elektrisch bereitgestellt?
- Sind die Wohneinheiten mit Klimageräten ausgestattet?
- Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?
- Sind weitere Bepflanzungen oder naheliegende Gebäude geplant, welche künftig für eine Verschattung sorgen können?

4. Welche Schnittstellen gibt es zu anderen Dienstleistern / Bausteinen des Leitfadens?

Denkt man an „Photovoltaik“, so landet man bei auf dem Dach montierten Modulen, die zur Erzeugung von nachhaltigem Sonnenstrom genutzt werden. Etwas weitergedacht, lässt sich der Begriff des „elektrischen Stroms“ jedoch an ein weit umfassenderes Thema anknüpfen:

Das Thema **Energie**.

Ob Eigentümer:in, Mieter:in oder Verwalter:in - Energie betrifft alle Beteiligten der WEG, denn unter der Begrifflichkeit können die folgenden drei wesentlichen Bestandteile grob zusammengefasst werden:

Strom – Wärme – Mobilität

Dabei kann es sich als sinnvoll erweisen, wenn weitere energiebetreffende Maßnahmen, die innerhalb der WEG bereits definiert oder angesprochen wurden, gemeinsam betrachtet und ausgeführt werden. Zudem knüpfen Fragestellungen mit Bezug zur Photovoltaik thematisch direkt an andere Bausteine an.

Ein konkretes Beispiel hierfür ist der Zählerschrank als elektrotechnisches Kernelement. Die dort anfallenden Arbeiten und Sanierungen im Zuge der Photovoltaikinstallation können sich mit Maßnahmen aus anderen Gewerken scheiden oder auch ergänzen. So betrifft etwa das Zählerwesen neben der Photovoltaik auch die E-Mobilität, die elektrische Energieversorgung im Allgemeinen und potenziell auch das System zur Wärmeerzeugung.

Als weiteres Beispiel kann das Dach des Wohnhauses genannt werden, welches als Teil der Gebäudehülle neben Solarteuren auch für Energieberater eine wichtige Rolle spielt.

Haben Sie grundlegende Fragen oder bereits konkreten Bedarf zu Themen aus diesen Bereichen? Die folgende Vernetzungs-Struktur soll Ihnen dabei helfen, den direkten Anschluss zu allen Informationen und Ansprechpartnern rund um das Thema **Energie** zu erlangen. Nutzen Sie hierzu gern den passenden Baustein.

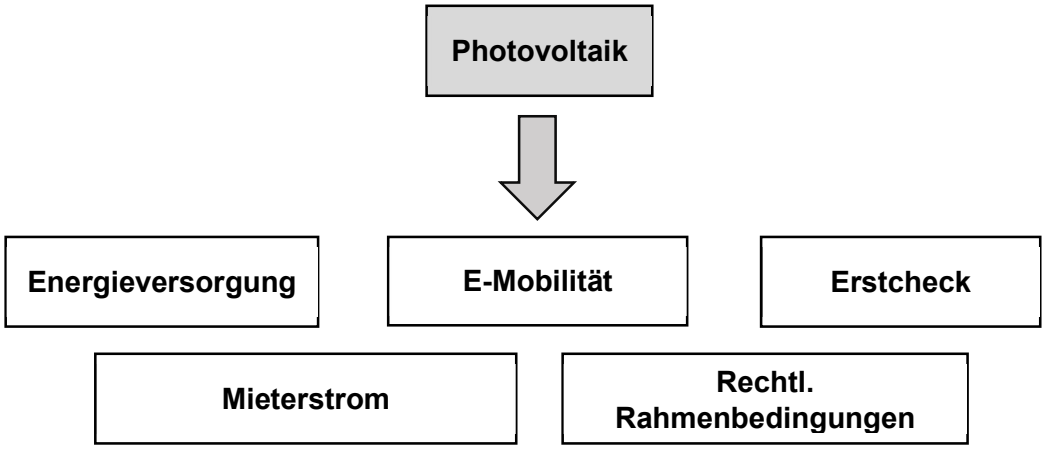


Abbildung 15: Schema der Schnittstellen der Photovoltaik mit weiteren Bausteinen. Quelle: blue-oak GmbH.

5. Welche Herausforderungen gilt es zu beachten?

Mit Hilfe der Sonne die eigene und günstige Energie erzeugen und auch selbst verbrauchen - das Grundprinzip der Photovoltaik ist prinzipiell einfach. Die Kernkomponenten sind die PV-Module, die eine Gleich-Spannung erzeugen und der Wechselrichter, der den daraus resultierenden Gleichstrom vom Dach wiederum in Wechselstrom wandelt und so für das Hausnetz kompatibel macht.

Doch zu diesem einfachen Prinzip kommen einige technische und rechtliche Hürden, die es zu überwinden gilt, bevor die erste Kilowattstunde vom Dach genutzt werden kann. So sollte im ersten Schritt genauer betrachtet werden, ob eine einheitliche und ausreichende Dachfläche zur Montage von PV-Modulen vorhanden ist. Ist dies nicht der Fall, so kann im nächsten Schritt genauer betrachtet werden, ob in zweiter Priorität Module ihren Platz auch an weiteren Flächen, wie an anliegenden Gebäuden oder Garagen finden können. Sollte sich das ebenso als nicht sinnig herausstellen, so gibt es die Möglichkeit, den Maßstab des PV-Systems zu reduzieren. Hierbei wird aus technologischer Sicht vom zentralen PV-System zum Bereich der

Mini-PV-Komponenten gewechselt. Im Allgemeinen sind das einzelne Standard-PV-Module mit rund 300 – 340 Watt Spitzenleistung, welche über einen Mikro-Wechselrichter und eine Steckdose direkt an das Stromnetz einer Partei angebunden werden. Mögliche Hürden für die Anwendung sind hierbei der Montageort, potenzielle Vorgaben des Netzbetreibers oder Unstimmigkeiten innerhalb der WEG. Mit der Wahl eines geeigneten Montagesystems, der Einhaltung von Installationsnachweisen und der Anbindungsvariante, wie auch einer transparenten Absprache zu Optik, Technik und Nutzen innerhalb der WEG, können diese Hürden gemeinsam überwunden werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass viele individuelle Anforderungen und Gegebenheiten darüber bestimmen, welche PV-Leistung am Standort installiert werden kann und wirtschaftlich sinnvoll ist. Dabei wird - egal ob Strom oder Wärme – generell jede Energie-Menge erfasst und auch abgerechnet. Gleiches betrifft die Energie der PV-Anlage, da sich unabhängig vom Maßstab der Anlage, zwischen Erzeugung und öffentlichem Stromnetz immer der Zähler des Netzbetreibers befindet. Für zentrale Anlagen ist das zugrunde liegende Messkonzept ausschlaggebend dafür, bei wem die Solar-Energie an der häuslichen Steckdose ankommt.

Das **zentrale PV-System** ist am Zählerschrank des Objektes angebunden und so fest mit der elektrischen Energieverteilung verknüpft. Über das zu Grunde liegende Messkonzept wird definiert, welcher Strang der örtlichen Elektro-Infrastruktur mit PV-Energie versorgt wird.
Abhängig von der Investitions-Summe und der Größe des Systems kann die selbst erzeugte kWh für rund 9 - 15 Cent erzeugt werden. Die Differenz zu den rund 30 ct/kWh vom Energieversorger bilden hierbei den wirtschaftlichen Vorteil der PV-Energie.

Einzel-Partei-Nutzung
- Anschluss an nur einen Zähler, z.B. Eigennutzung Dachbesitzer
- Sinnvoll zwischen 5 kWp und 10 kWp

Mieterstrom
- PV-Nutzung aller Teilnehmer
- Spezielles Messkonzept nötig
- Abrechnung durch WEG oder
- Abrechnung durch Dienstleister
- Sinnvoll ab etwa 10 kWp

Allgemeinstrom-Nutzung / Wärme
- PV-Nutzung für Allgemeinstrom oder elektrisches Heizsystem
- Benefit für alle Parteien durch Allgemein- oder Heizkostensenkung
- Sinnvoll ab 5 kWp oder mehr

Sogenannte Mini-PV- oder Plug-In-PV-Systeme bilden den kleinsten Maßstab an PV-Geräten, welche mit dem Hausnetz verbunden sind und dort Energie bereitstellen. Hierbei werden ein bis drei Module mit einem Mikrowechselrichter versehen und über eine Einspeisesteckdose mit dem Hausnetz verbunden, wo die bereitgestellte Energie direkt verbraucht wird.

- Kleiner Maßstab und Anschluss direkt an einer Steckdose auf Balkon oder Terrasse
- Variable Nutzung jeder einzelnen Partei am eigenen Stromkreis
- Typische Spitzen-Leistung: 300 - 1.000 W, Amortisation: etwa 5 - 8 Jahre

6. Wo gibt es weitere Informationen?

Regionale Fachpartner:

blue-oak GmbH

Fachpartner-Portal:

consultare.pure-bw.de

Weitere Weblinks:

https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/erneuerbare-energien/photovoltaik-was-bei-der-planung-einer-solaranlage-wichtig-ist-5574

https://www.solaranlage-ratgeber.de/photovoltaik/photovoltaik-faq

Baustein Finanzierungskonzepte

Autor: Tim Gaber (Eigenheimcoach)

1. Ihr Einstieg in das Finanzierungskonzept

Es ist immer von Vorteil, wenn eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) über ausreichend hohe Rücklagen verfügt (empfohlene monatliche Rücklage: 1 Euro / m² Wohnfläche). Der Aufbau einer ausreichend hohen Rücklage erfordert von einer Hausverwaltung Fingerspitzengefühl, da die unterschiedlichen Interessensgemeinschaften in einer WEG (Kapitalanleger vs. Eigennutzer) häufig unterschiedliche Interessen haben. Die Kapitalanleger wollen meist einen monatlichen positiven Cash-Flow aus der Vermietung erwirtschaften, die Eigennutzer sind dagegen auf den Werterhalt / die Wertsteigerung der Immobilie bedacht. Der Vorteil dabei: entsprechend hohe Rücklagen erleichtern die Umsetzung geplanter und notwendiger Maßnahmen, da für einzelne Eigentümer:innen keine zusätzlichen Kosten entstehen. Zudem sind die Maßnahmen nach Beschlussfassung sofort umsetzbar.

Um zukünftige Liquiditätsengpässe für unvorhersehbare Reparaturen zu vermeiden, sollte nicht die komplette Rücklage aufgebraucht werden (Angemessenheitsgrenze beachten). Dabei ist es von Vorteil, wenn Sie als Eigentümer:in oder als Verwalter:in einen Sanierungsfahrplan für zukünftig notwendige Maßnahmen soweit möglich selbst aufstellen oder durch Fachleute aufstellen lassen.

Häufig ist die Situation in WEG die folgende: Es stehen Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen an, eine ausreichende Rücklage ist aber nicht vorhanden. Nun muss eine Sonderumlage in der Eigentümerversammlung beschlossen werden. Wie der jeweilige Eigentümer oder die Eigentümerin die Sonderumlage einbringt, bleibt ihm bzw. ihr überlassen.

Hier gibt es verschiedene Möglichkeiten:

1. Der jeweilige Eigentümer hat genügend private Ersparnisse, um die beschlossene Sonderumlage bar zu erbringen.
2. Als Alternative kann die Eigentümerin die Sonderumlage auch über einen Kredit einbringen. Dieser notwendige Kredit kann sowohl grundbuchrechtlich (Immobilienkredit) abgesichert, als auch blanko (ohne die Stellung von Sicherheiten) beantragt werden.

Zunächst die über Grundschulden abgesicherte Kreditvariante (Immobilienkredite): Sie haben hier die Möglichkeit, einen Immobilienkredit bei einer Bank Ihrer Wahl zu beantragen. Hierfür können neue Grundschulden oder bereits eingetragene, freie Grundschulden zur Absicherung verwendet werden.

Für die Beantragung des Kredites werden alle persönlichen Bonitätsunterlagen (wie z.B. Gehaltsabrechnungen, bestehende Kreditverträge) benötigt. Hinzu kommen noch alle objektbezogenen Unterlagen (wie z.B. aktueller Grundbuchauszug, Teilungserklärung, Grundrisspläne).

Der Umfang der gewünschten, für die Beantragung des Kredits benötigten, Unterlagen ist abhängig von der Bank. In der Regel bieten Banken Immobilienkredite erst ab einer Höhe von 50.000 - 75.000 Euro an. Das kann sich in dem hier beschriebenen Fall als schwierig erweisen. Meist ist die zu erbringende Sonderumlage der Eigentümer:innen geringer. Ohne die Verbindung mit eigenen Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung kommt somit ein Immobilienkredit häufig nicht in Frage.

Die Banken verweisen bei Kreditanfragen unter 50.000 Euro häufig auf ein so genanntes Modernisierungsdarlehen / Blankokredit.

Die Beantragung des Modernisierungsdarlehens ist für den jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerin um ein Vielfaches einfacher. Auch die Prüfung der Bank ist weniger umfangreich. Häufig reichen für die Beantragung der Gehaltsnachweis (in Form von Lohnabrechnungen) und der Nachweis des Immobilienbesitzes (in Form eines aktuellen Grundbuchauszuges). Die Beantragung und Auszahlung erfolgen meist innerhalb weniger Tage. Der Nachteil für Kreditnehmer sind meist höhere Zinsen.

Die Vorteile einer individuellen Kreditaufnahme auf Wohnungseigentümerebene sind: Das Geld wird auf Eigentümerebene zur Verfügung gestellt. Je nach finanzieller Lage geschieht dies bar oder in Form eines individuell aufzunehmenden Kredites.

Für eine WEG hat die individuelle Kreditaufnahme in der Regel vor allem Nachteile: Die Gelder der einzelnen Eigentümer stehen zu unterschiedlichen Zeitpunkten zur Verfügung. Bei schlechter Bonität eines oder mehrerer Eigentümer kann sogar die Durchführung der geplanten Maßnahmen platzen. Zusätzlich entstehen vermeidbare monatliche Belastungen der Eigentümer:innen.

Der beste Kredit für eine Eigentümergemeinschaft ist ein so genannter WEG-Kredit. Die Vorteile, die sich durch eine gemeinsame Kreditaufnahme ergeben sind ein geringerer Verwaltungsaufwand. Es müssen keinerlei Sicherheiten gestellt werden, die WEG haftet gesamtschuldnerisch. Dadurch ist meist keine Einzelschufa-Prüfung notwendig. Die Zins- und Tilgungsleistungen werden über das Hausgeld geleistet, es wird keine (hohe) Sonderumlage notwendig. Zusätzlich können auch die KfW-Zuschussprogramme (430 EES Investitionszuschuss, 431 EES Baubegleitung oder 455 AGU Investitionszuschuss) in Anspruch genommen werden.

Allerdings gibt es auch Nachteile: Die Haftung für den Kredit erfolgt gemeinschaftlich entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteile. Nur wenige Banken oder Bausparkassen bieten diese Art der Finanzierung an. Es besteht grundsätzlich eine Nachschusspflicht, das Hausgeld muss möglicherweise erhöht werden und Rückstände müssen zeitnah durch einen Mahnprozess von der Verwaltung eingefordert werden. Oftmals ist diese Art der Kreditaufnahme für besonders kleine oder große WEG nicht möglich. Und es existieren Kredithöchstgrenzen, die von Bank zu Bank variieren.

Der ideale Ablauf der Beantragung sieht so aus:

- Verwalter:in schließt im Auftrag der WEG einen Kreditvertrag
- Kredit wird direkt an die WEG ausbezahlt
- Sicherstellung erfolgt in der Regel über eine Kreditversicherung (vergleichbar Bürgschaft)
- Zins- und Tilgungsleistungen werden vom WEG-Konto gezahlt

2. Wer ist auf Dienstleisterseite am besten geeignet?

Es sollte feststehen, welche Maßnahmen die Eigentümergemeinschaft umsetzen möchte und eine grobe Kostenschätzung vorliegen. Im Anschluss daran können mit der Hausverwaltung und dem Verwaltungsbeirat Möglichkeiten der Refinanzierung besprochen werden. Wenden Sie sich zudem an Ihren Finanzierungsberater, um von diesem eine fachliche Einschätzung zu den möglichen Finanzierungsoptionen für Ihre WEG zu erhalten.

3. Diese Informationen zu Ihrem Gebäude bzw. Grundstück sollten Sie für den Dienstleister bereithalten

In der Regel sind folgende Unterlagen von Nöten:

- Kopie der Niederschrift des Beschlusses der Eigentümerversammlung u.a. mit Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss eines Kredites
- Verwaltervertrag inkl. Legitimationsunterlagen der Verwaltung
- Nachweis Vermögensschadenhaftpflicht der Verwaltung
- Aktuelle Liste der Eigentümer:innen mit Vor- und Nachnamen, Wohnadresse, Geburtsdatum, Bezeichnung und Nummer des Sondereigentums mit Miteigentumsanteilen (jährlich zu aktualisieren)
- Beschluss der Gemeinschaft (von mind. einem Eigentümer bzw. einer Eigentümerin mitunterschrieben) über die Durchführung der Maßnahmen, über die Kreditaufnahme und über die Vertretungsbefugnis der Verwaltung
- Bestätigung der Verwaltung, dass diese Beschlüsse nicht (innerhalb der lt. Gesetzgeber zulässigen Frist) angefochten wurden
- Kostenaufstellung zu den geplanten Maßnahmen von Architekten, Fachunternehmen, Bausachverständigen oder Energieberatern
- Nachweis zur Höhe und Entwicklung der Instandhaltungsrücklage
- Wirtschaftsplan, Abrechnungsergebnisse und Protokolle der letzten drei Jahre
- Mitteilung über ggfls. bestehende Hausgeldrückstände der letzten drei Jahre (gegenüber keinem Eigentümer bzw. keiner Eigentümerin dürfen von der Gemeinschaft innerhalb dieser Frist gerichtliche Maßnahmen wie Mahnbescheide erwirkt worden sein)
- Aktuelle Lichtbilder des Objektes
- Teilungserklärung inkl. aller Nachträge
- Wohnflächenberechnung
- Nachweis einer Gebäudeversicherung

4. Welche Schnittstellen gibt es zu anderen Dienstleistern / Bausteinen des Leitfadens?

Die Erstellung einer geeigneten Finanzierung kommt mit vielen weiteren Teilbereichen einer Sanierung oder Modernisierung in Kontakt. So kann etwa der **Erstcheck** dazu genutzt werden, den aktuellen Zustand des Gebäudes und der Gebäudetechnik zu erfassen. Dadurch wird es einfacher, aussagekräftige Kalkulationen aufzustellen. Dies gilt auch für bereits beschlossene Maßnahmen. Sollten hier bereits konkrete Angebote über Leistungs- und Kostenumfang vorliegen, kann der Bedarf an Finanzmitteln passgenau bestimmt werden.

Es gilt: Je besser die anfallenden Kosten dargelegt werden können, desto zielgerichteter kann eine Finanzierungsoption ausgewählt werden. Auch ist zu beachten, dass sich jede Maßnahme auf den Wert der Immobilie auswirkt. Eine **Wertermittlung** kann hier aufzeigen, wie sich die angedachten Maßnahmen schlussendlich auswirken und für die Finanzierung berücksichtigt werden.

5. Welche Herausforderungen gilt es zu beachten?

Es kann aus unterschiedlichen Gründen zu einer Ablehnung der Kreditanfrage bei der Bank kommen. Für diesen Fall müssen alternative Finanzierungsmöglichkeiten oder Durchführungswege für die WEG geprüft werden. Abhängig davon, welche Maßnahmen WEG-seitig umgesetzt werden sollen, bietet sich das Contracting als eine alternative Refinanzierungsmöglichkeit für die WEG an. Beim Contracting übernimmt der Contractor die Energielieferung für Ihre WEG und Sie bezahlen eine monatliche Rate für die Energie statt der gesamten Technik. Weitere Informationen erhalten Sie im **Baustein Contracting**.

6. Welche weiteren Maßnahmen sind im Zuge der angedachten Sanierung oder Modernisierung sinnvoll zeitgleich umzusetzen, etwa um Kosten zu reduzieren?

Sollte nach erfolgter Vorabprüfung ein WEG-Kredit auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen möglich sein, sollte Ihre Eigentümergemeinschaft überlegen, ein möglichst großes Maßnahmenpaket umzusetzen. Wer weiß schon, wie sich die Zinssätze in der Zukunft entwickeln.

7. Wo gibt es weitere Informationen?

Da nur wenige Banken WEG-Kredite anbieten, ist die Beschaffung von Informationen sehr mühsam. Die einfachste Möglichkeit ist den Begriff in eine Suchmaschine einzugeben. Weiterhin kann Ihnen ein Finanzierungsberater bzw. eine Finanzierungsberaterin verschiedene Optionen aufzeigen.

Zum Schluss möchten wir noch eine Möglichkeit aufzeigen, wie eine WEG intelligent Rücklagen bilden kann, um auf zukünftige Modernisierungsmaßnahmen besser vorbereitet zu sein.

Hierfür kann die Verwaltung einen Teil der monatlichen Rücklagen auf einen Bausparvertrag umleiten. Der Bausparvertrag wird auf die jeweilige WEG angelegt und wird mit einem Teil der monatlichen Rücklagen bespart. Hierdurch sichert sich die WEG für spätere Maßnahmen einen garantierten Zins für ein mögliches Bauspardarlehen. Das Guthaben wird nach Zuteilung des Bausparvertrages an die WEG ausgezahlt. Nun kommt ein interessanter Aspekt zum Tragen. Das Bauspardarlehen wird nun im Verhältnis der Miteigentümeranteile aufgeteilt und an die Miteigentümer:innen übertragen (Kreditnehmer = Miteigentümer:in). Nun kann jeder Eigentümer bzw. jede Eigentümerin individuell entscheiden, ob das Darlehen beantragt wird oder nicht. Bei entsprechender Bonität kann das Darlehen (Max. 30.000 Euro pro Miteigentümer) ohne Stellung von Sicherheiten bereitgestellt werden. Ebenfalls kann der Darlehensanspruch auch bei Bedarf auf andere Miteigentümer übertragen werden.

Baustein Schulungen für Beiräte und Verwalter

Autor: Matthias Braun (Metropolregion Rhein-Neckar GmbH)

1. Ihr Einstieg in die Schulungen

Die Gesetzeslage für WEG ist komplex: Sie kann sich für viele Eigentümer und auch Verwalter schnell wie ein Dickicht aus Verordnungen, Vorschriften und Vorgaben darstellen. Es ist jedoch für die reibungslose Funktion des gemeinschaftlichen Miteinanders und um vor Überraschungen so gut es geht gefeit zu sein, unerlässlich, sich mit der Rechtslage genauer zu befassen. Im Folgenden erhalten Sie einen Überblick, was Sie bei der Auswahl von Schulungsangeboten beachten sollten und wo Sie sich über Angebote informieren können.

2. Welche Herausforderungen gilt es zu beachten?

Dabei sollten Sie beachten, dass sich die Rechtslage ändern kann, etwa durch verschärfte Vorschriften oder die Hinzunahme neuer Auflagen. Oftmals betreffen solche Änderungen die WEG und Verwaltende, sobald bauliche Maßnahmen anstehen oder die Heizungsanlage ausgetauscht werden muss. Durch die Teilnahme an aktuellen Schulungen können Sie sich vorbereiten und auch Anfragen und Anforderungen aus dem Kreis der Eigentümer kompetent begegnen. Zudem können Themen für die Eigentümerversammlung gezielter vorbereitet und präsentiert werden.

Doch nicht nur rechtliche Fragen können zum Ärgernis werden: Vor einer anstehenden Sanierung sollten Sie sich über den aktuellen Stand der Technik informieren. Viele Komponenten der Gebäudetechnik oder Dämmmaterialien für die Gebäudehülle können nach wenigen Jahren auf dem Markt bereits wieder durch neuere Entwicklungen verdrängt werden. Zudem gibt es auch immer wieder Möglichkeiten für neue Betreibermodelle, wie etwa beim Thema Mieterstrom. Informationen dazu finden Sie im Baustein **Mieterstrom**.

Bevor Sie eine angedachte Maßnahme umsetzen, muss auch auf die Kosten geachtet werden. Um die finanzielle Belastung etwas abzufedern, lohnt sich ein Blick in die jeweils aktuelle Förderlandschaft. Auch hier gilt, dass Informationen aus den vergangenen Jahren durch neue Förderrichtlinien obsolet werden können. Durch die Inanspruchnahme eines Schulungsangebotes können Sie das Risiko von unliebsamen Überraschungen reduzieren.

Aktuelle Schulungsangebote erhalten Sie in der Regel über Newsletter und Social-Media-Kanäle der regionalen Energieagenturen und Eigentümer- bzw. Verwalterverbände. Eine weitere Möglichkeit sind zielgerichtete Mailings oder postalische Aktionen. Bei dieser Form der Information kann mehr auf persönliche Bedürfnisse eingegangen werden. Fragen Sie hierzu bei den Energieagenturen und Verbänden an. Bei der Auswahl der passenden Schulung ist jedoch nicht nur das Thema entscheidend. Die Seminare können sowohl online als auch offline abgehalten werden. Ein Onlineseminar ist vorteilhaft, wenn Sie einen überschaubaren Zeitaufwand bei gleichzeitig hohem Informationsgehalt schätzen. Vor Ort abgehaltene Seminare wiederum bringen Sie in einen direkteren Austausch mit den Veranstaltern und Fachreferenten. Viele Veranstaltungen sind zudem keine Einzelveranstaltungen, sondern Teil einer Seminarreihe, bei der neben Übersichtsthemen auch einzelne Fokusthemen aufgegriffen werden.

Es gilt zu beachten, dass die Schulungsangebote unterschiedlicher Anbieter neben verschiedenen Fokusthemen auch eine voneinander abweichende Kostenstruktur haben. Einige Anbieter können, durch Förderprogramme unterstützt, ihre Angebote teilweise kostenlos anbieten, während bei anderen Anbietern eine Teilnahmegebühr fällig wird. Überprüfen Sie hierbei auch, ob Sie für eine mögliche Teilnahmegebühr Schulungsunterlagen zur Verfügung gestellt bekommen, welche das Angebot wieder lohnenswert machen können.

3. Wo gibt es weitere Informationen?

Schulungen und Seminare finden Sie über die Webseiten der jeweiligen Verbände:

https://vdiv.de

https://www.wohnen-im-eigentum.de/

https://www.hausundgrund.de/

https://www.verband-wohneigentum.de

https://bvi-verwalter.de/

Baustein rechtliche Rahmenbedingungen

Autor: Rechtsanwalt Michael Tisch (Mannheim)

1. Ihr Einstieg in die rechtlichen Rahmenbedingungen

In einer WEG kann es mehrere Gründe für den Bedarf an rechtlicher Unterstützung geben. Die geläufigsten dabei sind:

Wohnungskauf Beim Kauf einer Eigentumswohnung bekommen Sie zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin vom Notar den Entwurf des Kaufvertrages zugesandt. Dabei kommt es regelmäßig zu Nachfragen zu den genauen Bedeutungen der verwendeten Rechtsbegriffe. Zur Klärung kann der beurkundende Notar oder ein externer Rechtsanwalt hinzugezogen werden.

Eigentümerversammlung Bei Eigentümerversammlungen werden Tagesordnungspunkte besprochen, die mitunter zu Streitigkeiten zwischen den Eigentümern führen können. Auch der Versuch eines klärenden Gesprächs mit dem Verwalter kann hier oftmals keine Einigung herbeiführen. Um die Streitigkeit zu klären kann eine Rechtsberatung eines Verbandes wie etwa Haus und Grund in Anspruch genommen werden, alternativ kann auch hier ein externer Anwalt weiterhelfen.

Anfechtungsklage Im Anschluss an eine Eigentümerversammlung kann es zudem zu Streitigkeiten über gefasste Sanierungsbeschlüsse kommen. Es besteht für jede Eigentümerin und jeden Eigentümer die Möglichkeit, sich rechtliche Beratung zu holen. Dabei kann überprüft werden, ob ein Einspruch gegen einen bestimmten Beschluss Erfolg haben wird. In dieser Situation kann es auch hilfreich sein, sich eine durch geeignete Dienstleister erstellte Expertise einzuholen, um die eigenen Erfolgsaussichten zu erhöhen.

In einigen Fällen werden Verwalter auf Mängel in der Bausubstanz hingewiesen. Für den Fall, dass Verwalter sich für eine Sanierungsmaßnahme entschließen, lohnt sich auch hier das Hinzuziehen eines Experten für die fachliche Beurteilung als auch für die Formulierung eines Tagesordnungspunktes für die Eigentümerversammlung.

2. Diese Informationen zu Ihrem Gebäude bzw. Grundstück sollten Sie für den Dienstleister bereithalten

Für die rechtliche Beurteilung ist die Vorlage der Teilungserklärung und gegebenenfalls eine Einsicht in das Grundbuch wesentlich. Interessant können auch die ursprünglichen Baupläne sein. Wenn es sich um Streitigkeiten mit dem Verwalter handelt, ist auch ein Blick in den Verwaltervertrag hilfreich.

Insbesondere der Blick in die Teilungserklärung zeigt oft, ob eine ins Auge gefasste Maßnahme überhaupt zulässig ist. Aus der Teilungserklärung ergibt sich auch regelmäßig, ob Umnutzungen von Wohneigentum in Teileigentum wie beispielsweise Läden oder Arztpraxen rechtlich möglich sind.

3. Welche Schnittstellen gibt es zu anderen Dienstleistern / Bausteinen des Leitfadens?

Für die Prüfung einer geplanten Sanierungsmaßnahme und auch für die Anfechtung eines Beschlusses zur Durchführung einer solchen Maßnahme ist der Kontakt vor allem zu Architekten und sonstigen Bausachverständigen für einzelne Gewerke notwendig. Vor allem im Klageverfahren stützen sich Richter regelmäßig auf von ihnen eingeholte Sachverständigengutachten, wobei die fachliche Richtigkeit dieser Gutachten so gut wie nie in Frage gestellt wird. Hier ist es vorteilhaft, wenn Sie der Sachverständigenmeinung in richterlich beigezogenen Gutachten eine weitere sachverständige Ausarbeitung entgegensetzen können, die das Gutachten des gerichtlich bestellten Sachverständigen erschüttert. Es ist dabei wichtig auf die fachliche Eignung des gewählten Sachverständigen zu achten.

4. Welche Herausforderungen gilt es zu beachten?

Schwierigkeiten entstehen vor allem dadurch, dass Wohnungseigentümer:innen und die Verwaltungsbeiräte in der Regel keine oder nur wenige Rechtskenntnisse über die Rechtsmaterie im Wohnungseigentumsgesetz haben. Erschwerend kommt hinzu, dass seit dem 01.12.2020 ein neues Wohnungseigentumsgesetz gilt, das für Sie als Wohnungseigentümerin oder Wohnungseigentümer und vor allem auch für Beiräte neue Anforderungen enthält.

In vielen Fällen wissen die Wohnungseigentümer:innen zwar, dass sie gegen einen Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft Anfechtungsklage erheben können. Aus dem Internet oder aus dem Gesetzestext selbst ist oft bekannt, dass zur Erhebung der Anfechtungsklage ein Monat Zeit bleibt, oft gehen Eigentümer:innen allerdings fälschlicherweise davon aus, dass die Monatsfrist mit der Zustellung des Protokolls der Eigentümerversammlung und nicht bereits am Tage der Wohnungseigentümerversammlung beginnt. Hier kann schnell ein Rechtsverlust eintreten. In vielen von Eigentümern selbst verwalteten Wohnanlagen werden bei der Verwaltung wesentliche Anforderungen missachtet, so beispielsweise die Pflicht zur Anlage einer Instandhaltungsrücklage, die Pflicht zur Führung einer Beschlusssammlung und auch die Tatsache, dass Verwalter, auch wenn sie aus der Mitte der Eigentümer gewählt wurden, maximal für 5 Jahre gewählt werden können. Häufig werden in solchen Gemeinschaften weder Teilungspläne noch Jahresabrechnungen erstellt. Um hier auf der sicheren Seite zu sein, sollten Sie diese Punkte beachten. Bei Unsicherheiten ist es hilfreich, wenn Sie sich fachliche Unterstützung holen.

Für Eigentümer:innen ist nach der Einführung des neuen Wohnungseigentumsgesetzes auch nicht mehr im Einzelnen ersichtlich, welche Rechte und Pflichten der Verwalter der Wohnanlage hat. Der im alten Recht sehr umfangreiche Anforderungskatalog ist weggefallen. Hieraus ergeben sich vor allem dann Schwierigkeiten, wenn ein neuer Verwalter gewählt wird und ein neuer Verwaltervertrag zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Auch hier lohnt sich in der Regel das Hinzuziehen einer externen Fachperson.

Für den Verwaltungsbeirat ergibt sich durch das neue Wohnungseigentumsgesetz die Pflicht zur Kontrolle der Verwaltung. Während Verwalter:innen den Eigentümer:innen gegenüber oft über ein überlegenes Fachwissen verfügen, ist dies auch bei den gewählten Verwaltungsbeiräten nicht immer der Fall. Wenn auf Grund falschem und riskantem Verwalterhandelns der Eigentümergemeinschaft ein Nachteil entsteht, so könnte dies durchaus auch finanzielle Folgen für den Verwaltungsbeirat haben, der dieser Kontrollpflicht nicht nachgekommen ist.

Für Sie als Eigentümerin oder Eigentümer ist es wichtig zu wissen, welche Rechte und Pflichten Sie gegenüber Ihrer WEG aber auch gegenüber der Verwaltung haben. Wichtig ist

dabei unter anderem, dass Informationen zu zulässigen Verhaltensweisen sowohl von Eigentümern als auch Verwaltungen und zu gerichtlichen Fristen vermittelt werden. Dazu dienen Schulungen, welche die Rechtslage verständlich aufbereiten und Ihnen nahebringen können. Solche Schulungen werden in der Regel von den Verbraucherzentralen und Eigentümer- sowie Mieterverbänden angeboten.

Sollten Sie sich eine rechtliche Unterstützung holen, achten Sie auch darauf, dass Sie zu den entsprechenden Streitpunkten eine fachlich fundierte Expertise vorweisen können. Dadurch erhöhen Sie Ihre Erfolgsaussichten deutlich.

5. Wo gibt es weitere Informationen?

Die Möglichkeiten der Information sind zahlreich: Das Internet bietet zu einzelnen Fragen rechtliche Stellungnahmen an. Es existieren über die Rechtsschutzversicherer Möglichkeiten zur Online-Beratung. Auch können Sie sich an die Verbraucherzentralen und Eigentümer- sowie Mieterverbände wenden, um weitere Informationen zu erhalten.

Impressum

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH
M 1, 4-5
68161 Mannheim
Tel. 0621 10708-0
gmbh@m-r-n.com
www.m-r-n.com

Ansprechpartner:
Matthias Braun
Tel. 0621 10708-434
Matthias.Braun@m-r-n.com

Geschäftsführung:
Dr. Christine Brockmann
Ralph Schlusche

Amtsgericht Mannheim
HRB 700054