

BVI • MAGAZIN

Das Fachmagazin des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V.

bvi-magazin.de



Schwerpunktthema

SICHERES SCHADENSMANAGEMENT



Energie & Umwelt

EIN JAHR GEG-NOVELLE



BVI-Veranstaltungen

MÜNSTER ROCKT!



So viel mehr Wert.



Ein Best-Practice-Beispiel aus München

Die energetische Sanierung einer Anlage im Wohnungseigentum

Die Energiewende ist allgegenwärtig – E-Autos, neue Heizsysteme und energetische Sanierungen sind dringend notwendig. Als WEG-Verwalter spielen wir dabei eine zentrale Rolle. In den vergangenen sieben Jahren haben wir in einer Gemeinschaft mit 540 Wohneinheiten, verteilt auf fünf Wohnblöcke, vier dieser Blöcke erfolgreich energetisch saniert. Dies war nur durch eine enge Zusammenarbeit mit Ingenieuren, Beiräten, dem Darlehensgeber und der Unterstützung durch die MGS – Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung GmbH möglich.

Die Gemeinschaft befindet sich im Sanierungsgebiet München-Aubing. Die WEG-Verwalterin und die Eigentümer profitierten dort von einer kostenfreien Beratung über die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung MGS, unter anderem von einem kostenfreien Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check (GMC) eines Energieberaters. Der GMC bot einen umfassenden Überblick über Gebäude- und energetische Kenngrößen sowie verschiedene Sanierungsszenarien, Fördermöglichkeiten und potenzielle Energieeinsparungen. Diese Informationen bildeten die Grundlage für die Entscheidung in der Versammlung.

Finanzierung über Eigenkapital, WEG-Darlehen und Fördergelder

Das Vorhaben ließ sich durch eine Kombination aus Eigenkapital aus den Rücklagen der einzelnen Untergemeinschaften, Förderungen, mehreren WEG-Darlehen und Zwischenfinanzierungen der Fördergelder durch die Hausbank

München finanzieren. Hinzu kamen steuerliche Begünstigungen nach §§ 7h und 10f EStG: Eigentümer konnten für bestimmte Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet einen Sonderausgabenabzug geltend machen.

Die Maßnahmen umfassten die Dämmung der Fassade, den Austausch von Fenstern, die Kellerdeckendämmung, eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung und Warmwasserbereitung, die Erneuerung der Haustüren und die Sanierung der Balkonflächen.

Zuerst fasste die GdWE in einer Versammlung einen Grundsatzbeschluss, der die Beauftragung der Leistungsphasen 1–7 für die Planung unter Einbeziehung eines Energieberaters vorsah. Dabei wurden auch Finanzierungsmöglichkeiten einschließlich eines WEG-Kredits vorgestellt.

Die Förderberatung unter anderem für Photovoltaik, die Vorbereitung für den Sonderausgabenabzug sowie die



Fenster vor und nach der Sanierung



Alter Asbest an den Brüstungen musste neuen, modernen Dämmstoffen weichen.

laufende Unterstützung im Zusammenhang mit den Geldern der EU stellte uns die MGS über sieben Jahre kostenfrei zur Verfügung. Daher mein Praxis-Tipp an meine Verwalterkollegen: Suchen Sie beratende Stellen in Ihrer Stadt, Ihrer Gemeinde oder Ihrem Landkreis.

Die Eigentümer bei jedem Schritt mitnehmen

Wichtig war, die Eigentümer bei jedem Schritt mitzunehmen. So bot ein gemeinsames Sommerfest den Eigentümern die Möglichkeit, sich bei Kaffee und Kuchen zu informieren und den Fachleuten direkt Fragen zu stellen. Ein weiteres bewährtes Format ist eine „Messe“. In unserem Fall boten Ingenieure, der Energieberater und die ausführenden Firmen an kleinen Ständen unter anderem Anschauungsmaterial an, sodass sich jeder Eigentümer einen eigenen Eindruck verschaffen konnte. Die Messe ermöglichte es den Eigentümern, ohne den formellen Rahmen einer Eigentümerversammlung Fragen zu stellen und sich umfassend

zu informieren. Zusätzlich gab es in einem separaten Raum jede Stunde einen Fachvortrag zu Themen wie hydraulischem Abgleich oder Fassadensanierung, wodurch die Eigentümer in einer entspannteren Atmosphäre detaillierte Einblicke in die technischen Aspekte der Sanierung erhielten. Solche informellen Veranstaltungen schaffen ein gutes Klima und Vertrauen zwischen den Eigentümern, den Ingenieuren und der Verwaltung.

In der nächsten Eigentümerversammlung wurden die Ergebnisse der Vergabeverhandlungen vorgestellt. Da die Eigentümer durch die vorherigen Veranstaltungen gut informiert waren und die Verantwortlichen bereits kannten, war eine Vertrauensbasis entstanden. In dieser Versammlung wurden die erforderlichen weiteren Beschlüsse gefasst. Dazu gehörten die Beauftragung der Leistungsphasen 8 und 9, die Vergabe der Arbeiten an die einzelnen Firmen und die Festlegung des Handlungsspielraums für die Verwaltung bei unvorhergesehenen Ereignissen mit oder ohne



Der Eingang vor ...



... und nach der Sanierung



Balkone vor und nach der Sanierung

Beteiligung der Beiräte. Zudem wurde die Möglichkeit eines Umlaufbeschlusses gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG zu jeder einzelnen Maßnahme beschlossen.

Gute Vorbereitung unabdingbar

Um diese vielen Beschlüsse in einer Versammlung erfolgreich zu fassen, ist eine gute Vorbereitung unabdingbar. In der Tagesordnung sollten bereits alle Beschlussvorschläge aufgeführt sein. Zudem verlaufen rund 80 Prozent unserer Versammlungen hybrid, was eine höhere Beteiligung ermöglicht.

Wir bereiten für jede Versammlung eine PowerPoint-Präsentation vor, die die zügige und klare Durchführung unterstützt. Alle relevanten Unterlagen – Leistungsverzeichnisse, Angebote, Skizzen, Bilder – sind in unserem Kundenportal hinterlegt, damit sich interessierte Eigentümer jederzeit umfassend informieren können. Transparenz ist für uns ein wesentlicher Bestandteil der Verwaltung.

Ein wichtiger Punkt, den ich als Praktikerin hervorheben möchte: Nicht immer sind die lautesten Eigentümer die maßgeblichen. Eine Probeabstimmung kann helfen, Diskussionen zu beruhigen und Entscheidungen schneller zu treffen. Ein guter Verwalter kennt seine Eigentümer und kann das Anfechtungsrisiko einschätzen.

Energieverbrauch fast um ein Viertel reduziert

Die Sanierungskosten betragen insgesamt rund 11 Millionen Euro; die Zuschüsse von rund 4,9 Millionen Euro kamen aus unterschiedlichsten Fördertöpfen, unter anderem von der Europäischen Union. Dieses Geld ist gut investiert in die Zukunft: Nach Abschluss der Arbeiten reduzierte sich der Verbrauch beim ersten sanierten Block von 1.017 MWh auf durchschnittlich 796 MWh – eine Verringerung um rund 22 Prozent!



Moderne Photovoltaik auf dem Dach macht die Nutzung erneuerbarer Energien einfach.

Das zeigt, dass viel in Eigentümergemeinschaften möglich ist, wenn wir als Verwalter bereit sind, kreativ zu denken, die Eigentümer kontinuierlich zu informieren und sie auf dem gesamten Weg zu begleiten. Solche Projekte erfordern Zeit und Engagement – und auch ein entsprechendes Zusatzhonorar für den Verwalter. Nach unserer Erfahrung sind Eigentümer jedoch bereit, für fundierte, gute Arbeit faire Preise zu zahlen, wie es auch im Verwaltervertrag des BVI vorgesehen ist.



SABINE ANGERER-GAYER
angerer-gayer
@suedhausbau.de

SÜDHAUSBAU ist eines der ältesten Wohnungsbauunternehmen in Bayern und eines der wenigen, die sich noch ganz in Familienbesitz befinden. Seit 1936 steht es für sorgfältige Standortauswahl, hochwertige Bebauung und eine langfristige, werterhaltende Objektbetreuung. Südhausbau verwaltet über 13.000 Wohnungen in München und dem gesamten Bundesgebiet. www.suedhausbau.de

**SÜD
HAUS
BAU**