

Stiftung
Warentest

test



ENERGETISCHE SANIERUNG

IN DER EIGENTÜMER-
GEMEINSCHAFT

Planen
Kalkulieren
Beschließen
Umsetzen



Energetische Sanierung in der Eigentümergeinschaft

Eva Kafke



Inhaltsverzeichnis

KAPITEL 1

Ein Gebäude, viele Eigentümer – die Rahmenbedingungen

Gute Gründe für eine energetische Sanierung

Klimaziele und Umweltbewusstsein
Nachholbedarf in Eigentümergemeinschaften
Wachsende gesetzliche Anforderungen
Kostendruck durch unkalkulierbare Brennstoff- und CO₂-Preise
Energieeffizienz als Wertfaktor

Geeignete Zeitpunkte

Austauschpflicht für Heizungen
Reparaturen und Instandhaltung
Wohnraumerweiterung und Barrierefreiheit
Mehr Wohnkomfort
Neues Erscheinungsbild
Wirtschaftliche Überlegungen
Termine für die Umsetzung

Die unterschiedlichen Beteiligten

Die Wohnungseigentümer
Der Verwaltungsbeirat: Sprachrohr der Eigentümer
Die Hausverwaltung
Experten an unserer Seite

Die unabhängige Energieberatung

Orientierungshilfe Energieausweis

Basisangebote zur Energieberatung

Auf der Suche nach einem qualifizierten Energieberater

Der individuelle Sanierungsfahrplan

Von der Bestandsaufnahme zum Konzept

Konzept ersetzt keine Planung

KAPITEL 2

Von der Idee zur Planung

Entscheidungen in der Eigentümergemeinschaft

Gemeinschafts- und Sondereigentum

Die Eigentümerversammlung

Beschlussfähigkeit

Stimmrecht und Mehrheiten

Verbündete gesucht!

Wie überzeuge ich meine Miteigentümer?

Vor der ersten Versammlung

Schritt für Schritt zur Beschlussfassung

Stimmungsbild als gemeinsamer Start

Unterstützung durch einen Bauausschuss

Kommunikation und Information strukturieren

Zeitmanagement

Von der Entwurfs- zur Ausführungsplanung

KAPITEL 3

Energieeffizienzmassnahmen

Gebäudehülle

Nachrüstpflicht bei der obersten Geschossdecke

Dachdämmung

Auswahl des Dämmstoffes

Fassadendämmung

Innendämmung als Alternative

Sonderfall Keller

Fenstertausch mit System

Erneuerung der Haustür

Anlagentechnik

Erneuerung von Heizungen mit fossilen Brennstoffen

Fernwärme – Vor- und Nachteile

Heizen mit Pellets

Wärmepumpe nachrüsten

Solare Wärme

Hybridsysteme: Partnerwahl

Wärme auf Vorrat

Sonnenstrom

Blockheizkraftwerk

Strom aus der Konserve

Lüftung mit Konzept

Smarte Steuerung

Prioritäten und Kompromisse

KAPITEL 4

Finanzierung

Kosten abschätzen

Bestandteile der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Investitionskosten ermitteln, Förderung berücksichtigen

Mögliche Ersparnisse und Einnahmen
Künftige Betriebskosten veranschlagen
Gesamtkosten: Summe der Unwägbarkeiten

Finanzierung planen

Zuschüsse und Förderkredite
Rücklagen
Sonderumlagen
Kreditaufnahme durch einzelne Eigentümer oder die
Gemeinschaft
Mögliche Auswirkungen auf Mietverhältnisse
Steuerliche Möglichkeiten
Finanzierungskonzept

KAPITEL 5

Durchführung der Sanierung

Auftragsvergabe und Bauverträge

Unterschiedliche Vertragsformen
Sicherheiten in Verträgen
Bauzeitenplan

Bevor es losgeht

Ausreichend versichert?
Beeinträchtigungen gering halten
Umgang mit Mietern

Qualitätssicherung durch Baubegleitung

Unabhängige Begleitung
Technische Kontrolle
Kostenkontrolle

Abnahmen und Abrechnungen

Einbeziehung der Eigentümer

Vorbereitung und Durchführung der förmlichen Abnahme

Prüfung der Schlussrechnungen

Behördliche Abnahme

Nachbereitung

Gemeinsame Auswertung

Dokumentation der Sanierung

Monitoring

Gewährleistungsrechte

KAPITEL 6

Der rechtliche Rahmen

Vorgaben des Bundes

Das Wohnungseigentumsgesetz

Das Gebäudeenergiegesetz

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz

Das Bürgerliche Gesetzbuch

Weitere relevante bundesweit gültige Gesetze und
Verordnungen

Vorgaben der Länder und Kommunen

Klimaschutzgesetze der Länder

Weitere länderspezifische Regelungen

Kommunalrecht

ANHANG

Service



EIN GEBÄUDE, VIELE EIGENTÜMER - DIE RAHMENBEDINGUNGEN

Eine energetische Sanierung ist schon für Einzeleigentümer eine Herausforderung. Wohnungseigentümer müssen zusätzliche Hürden meistern: Viele Personen mit unterschiedlichen Interessen und finanziellen Möglichkeiten müssen einen gemeinsamen Weg finden.

- **Gute Gründe für eine energetische Sanierung**
- **Geeignete Zeitpunkte**
- **Die unterschiedlichen Beteiligten**
- **Interview: Chancen und Fallstricke**
- **Die unabhängige Energieberatung**

→ **Gute Gründe für eine energetische Sanierung:** Für Eigentümergeinschaften stellt sich drängender denn je die Frage, wie sie ihr Gebäude energetisch verbessern können und damit zukunftsfähig machen.

WAS ERFAHRE ICH?

- Klimaziele und Umweltbewusstsein
- Nachholbedarf in Eigentümergeinschaften
- Wachsende gesetzliche Anforderungen
- Kostendruck durch unkalkulierbare Brennstoff- und CO₂-Preise
- Energieeffizienz als Wertfaktor

Wer im Sommer 2021 die Bilder aus dem Ahrtal gesehen hat, wird sie nicht mehr vergessen. Das Jahr 2022 machte mit Starkregen, aber auch mit Dürre und Waldbränden Schlagzeilen. Die Folgen des Klimawandels sind unübersehbar und mit dramatischen Ausmaßen bei uns angekommen. Die Begleichung der Schäden kostet uns alle jetzt schon viele Milliarden.

Durch Vorsorge lässt sich das Ausmaß künftiger vergleichbarer Katastrophen begrenzen. Zwar sind bauliche Maßnahmen in der Wohnungseigentümergeinschaft ein

komplexes Unterfangen, vor dem viele zurückschrecken. Doch immerhin hat die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes Ende 2020 zahlreiche rechtliche Hindernisse aus dem Weg geräumt. Und diejenigen Eigentümer, die die Initiative ergreifen wollen, haben zahlreiche gute Argumente, um zögerliche Miteigentümer zu überzeugen:

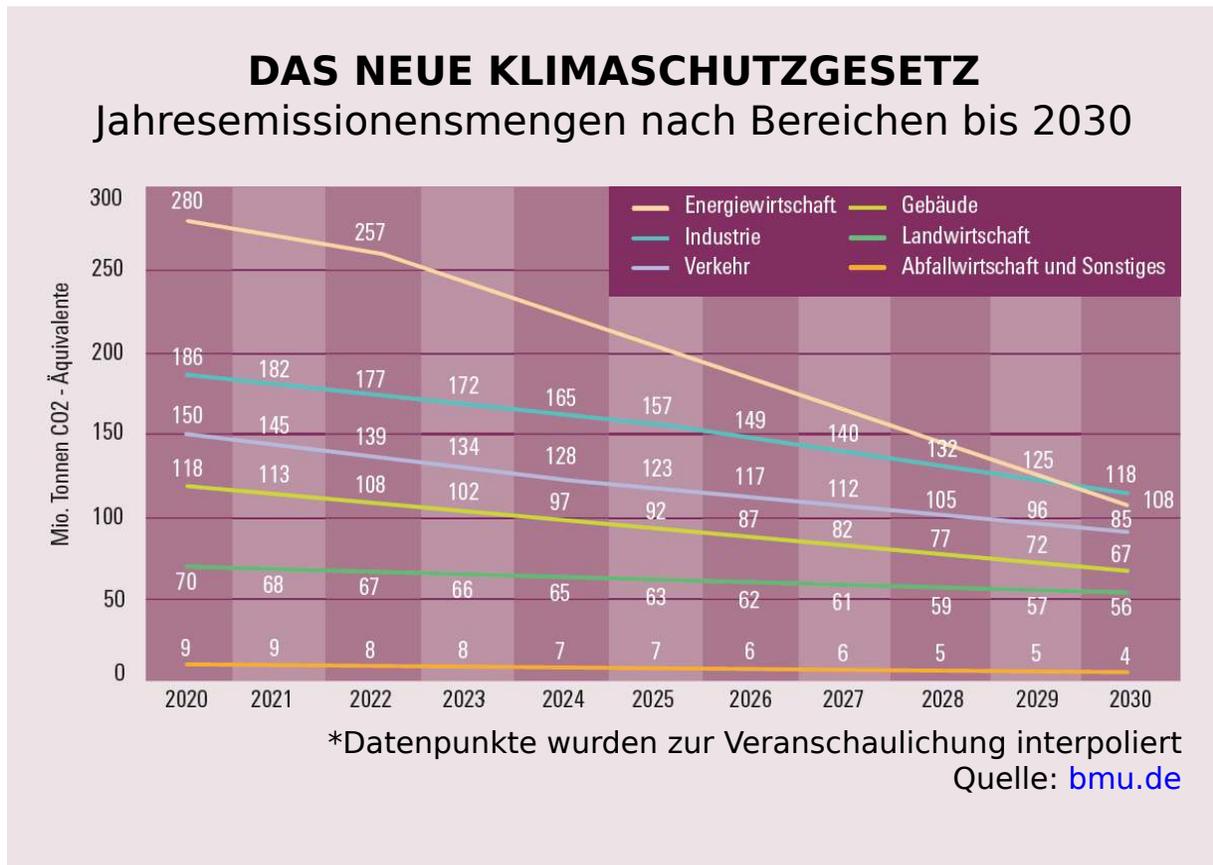
- den Klimaschutz in der eigenen Immobilie vorantreiben und Verantwortung für die Umwelt übernehmen.
- Gesetzliche Vorgaben zur Energieeffizienz erfüllen und vorausschauend mehr tun, als heute gesetzlich vorgeschrieben ist – denn die Anforderungen werden absehbar steigen, die Kosten auch.
- den Wohnkomfort verbessern und das Gebäude zukunftssicher gestalten.
- Förderprogramme nutzen und Betriebskosten sparen.
- den Wert der Immobilie steigern und die Zufriedenheit der Mieter erhöhen.

Viele gute Gründe, die nicht für jeden Eigentümer gleich wichtig sein werden, aber in der Summe den Ausschlag bei der Willensbildung in der Gemeinschaft geben können.

Klimaziele und Umweltbewusstsein

Flutkatastrophen, Rekordhitzen, schwindende Eisschilde der Pole, rasch steigende Meeresspiegel, Artensterben und Versauerung der Ozeane – die Auswirkungen der Erderwärmung sind dramatisch. Mit dem wachsenden Wissen um die Ursachen und Zusammenhänge der Klimaveränderungen hat in den vergangenen Jahren ein Bewusstseinswandel stattgefunden. Regierungen in aller Welt haben **KLIMASCHUTZGESETZE** erlassen und Sofortprogramme aufgelegt. Das Ziel: die

Treibhausgasemissionen schnell und drastisch reduzieren, um die Erderwärmung auf deutlich unter 2 Grad zu begrenzen. Dazu haben sich fast alle Staaten der Erde auf der 21. UN-Klimakonferenz 2015 in Paris verpflichtet.



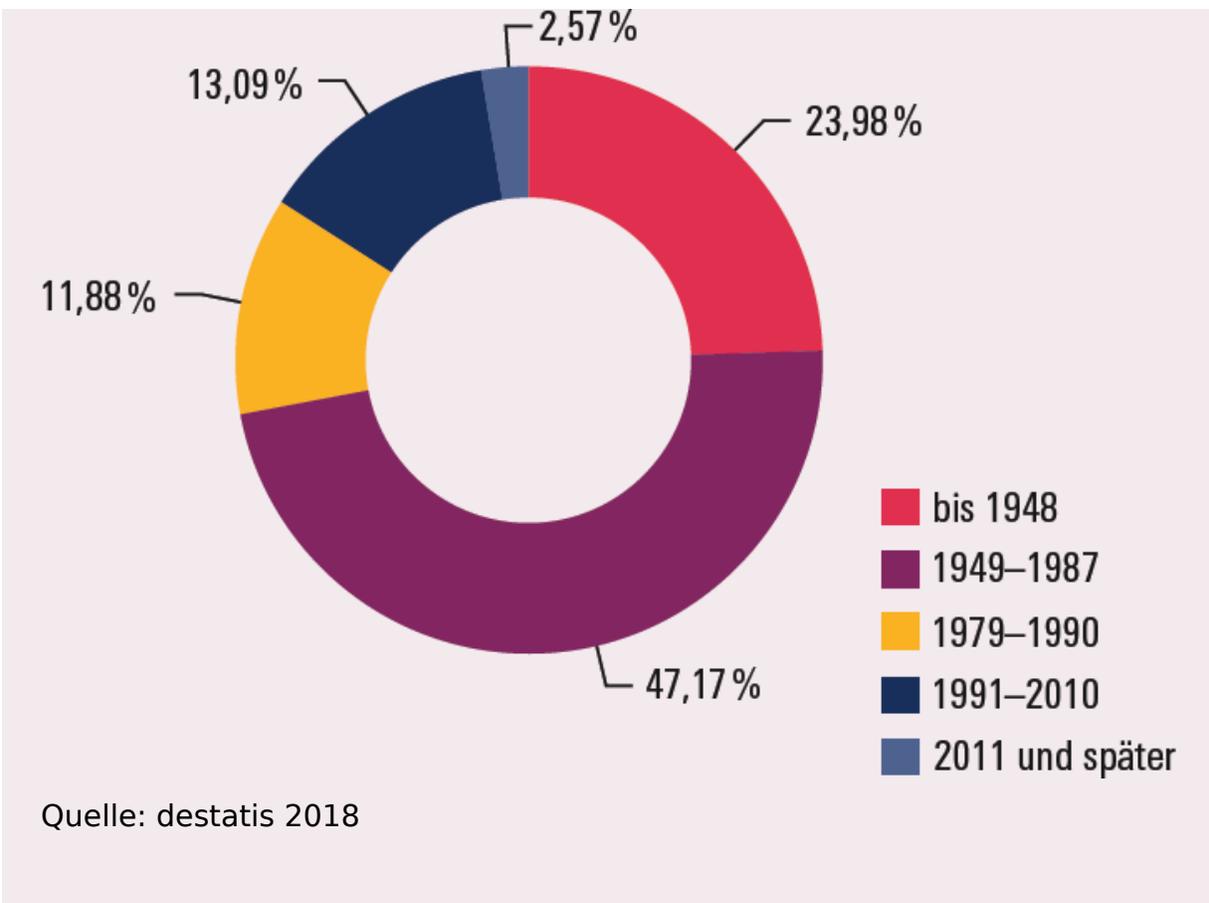
Für 2031 bis 2040 legt das Klimaschutzgesetz jährliche Gesamtminierungsziele fest. Bis 2040 müssen mindestens 88 Prozent weniger Treibhausgasemissionen ausgestoßen werden. Ab 2045 schreibt das Klimaschutzgesetz Treibhausgasneutralität vor, nach 2060 negative Emissionen (wir entnehmen der Atmosphäre netto Treibhausgase).

Deutschland soll bis zum Jahr 2045 **TREIBHAUSGASNEUTRALITÄT** erreichen. Das schreibt das im August 2021 in Kraft getretene aktualisierte Klimaschutzgesetz (KSG) vor. In seiner ersten Fassung hatte das Gesetz deutlich weniger ambitionierte Ziele enthalten.

Doch das Bundesverfassungsgericht hat den Gesetzgeber verpflichtet, nachzubessern. Begründung: Der Staat muss aktiv vorbeugen, sodass es in Zukunft nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen der Freiheitsgrundrechte der heute jüngeren Menschen kommt. Als wichtige Etappen auf dem Weg zur Treibhausgasneutralität im Jahr 2045 wurde nun festgelegt: Bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken, bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 Prozent. Diese Gesamtziele werden nach dem Verursacherprinzip auf die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft und Sonstiges heruntergebrochen. Für den Sektor Gebäude lautet das ambitionierte erste Etappenziel: Die CO₂-Emissionen müssen von 118 Millionen Tonnen im Jahr 2020 auf 67 Millionen Tonnen im Jahr 2030 nahezu halbiert werden. Das erfordert gewaltige Anstrengungen im gesamten Gebäudereich. Zum Vergleich: Im Jahr 1990 beliefen sich die Treibhausgasemissionen auf 210 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente. Innerhalb von 30 Jahren konnten sie gerade einmal um 47 Prozent reduziert werden.

Mit mehr als 83 Prozent wird der Löwenanteil der Endenergie im Gebäudesektor für die Erzeugung von Warmwasser und Heizwärme verbraucht. Zentrale Maßnahmen, um hier CO₂ einzusparen, sind die Steigerung der Energieeffizienz und der Ausbau der erneuerbaren Energien.

ANTEIL DER WOHNUNGEN IN MFH
nach Baujahren der Gebäude (21,2 Mio gesamt)



Mehr als 71 Prozent aller Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die bis 1978 errichtet wurden.

Nachholbedarf in Eigentümergeinschaften

Beim Neubau von Wohngebäuden hat sich bereits viel getan: Die gesetzlichen **EFFIZIENZ-STANDARDS** wurden stetig erhöht, die Anforderungen für den Erhalt von Fördermitteln ebenfalls. Beides lässt sich bei Neubauten von Anfang an gut berücksichtigen. Nur: Sie machen den allerkleinsten Teil der Gebäude aus.

Zwei Drittel der rund 42 Millionen Wohnungen in Deutschland befinden sich in Gebäuden, die vor 1978 errichtet wurden und deren Standard damit noch nicht die

erste Wärmeschutzverordnung erfüllt. Bei den Mehrfamilienhäusern ist der Anteil von Altbauten mit 71,14 Prozent besonders hoch (siehe Grafik oben). Die Anpassung von energetischen Nachrüstungen an bestehende Gegebenheiten stellt in jedem Fall eine technische Herausforderung dar. Sie ist in innerstädtischer dichter Bebauung größer als bei frei stehenden Gebäuden auf dem Lande und im Mehrfamilienhaus größer als im Einfamilienhaus. Eigentümergeinschaften vereinen alle Schwierigkeiten unter einem Dach. In Sachen energetische Sanierungen bilden sie das Schlusslicht im Gebäudesektor.

Die Klimaziele können nur erreicht werden, wenn sich hier ganz schnell ganz viel tut. Jede Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die ihr Gebäude energetisch auf Vordermann bringt, leistet einen unverzichtbaren Beitrag. Den Handlungsbedarf sehen nicht nur Politiker und Experten, sondern auch immer mehr Privatpersonen. Mehr als acht von zehn Befragten in Deutschland halten den Klimawandel für ein „sehr ernstes Problem“, beinahe jeder Dritte gar für das „wichtigste Problem, dem die Welt gegenübersteht“ (Eurobarometer Juli 2021).

Wachsende gesetzliche Anforderungen

Ältere Gebäude genießen in Deutschland weitgehend Bestandsschutz. Dass sich dieses Prinzip aufrechterhalten lässt, darf bezweifelt werden. Die vergangenen Jahre haben gezeigt: Die getroffenen Maßnahmen haben bei Weitem nicht die notwendige Reduzierung der CO₂-Emissionen gebracht. Die Klimaziele wurden daher immer weiter verschärft und gesetzliche Anforderungen erhöht. Auch das

aktualisierte Klimaschutzgesetz beinhaltet eine jährliche Überprüfung, ob die Emissionen in den einzelnen Sektoren auf Kurs sind. Gibt es Abweichungen, so muss das für den betroffenen Sektor zuständige Bundesministerium ein Sofortprogramm mit zusätzlichen Maßnahmen vorlegen. Bereits 2022 mussten vor allem die Sektoren Gebäude und Verkehr erstmals nachbessern. Und das erst im Dezember 2020 in Kraft getretene **GEBÄUDEENERGIEGESETZ** (GEG) wird bereits wieder in einzelnen Schritten überarbeitet (Stand 2022). Motor der deutschen Klimapolitik ist nicht nur die neue Bundesregierung mit Beteiligung von Bündnis90/Die Grünen, sondern vor allem die Europäische Kommission. Dort stehen die Zeichen seit Jahren auf Sanierungspflichten. Derzeit wird das „Fit for 55“-Gesetzpaket diskutiert. Es beinhaltet unter anderem Vorschläge für die Novellierung der Erneuerbare-Energien-Richtlinie (RED) und der Energieeffizienz-Richtlinie (EED). Danach sollen zunächst die 15 Prozent der am wenigsten energieeffizienten Gebäude eines jeden Mitgliedsstaates in Angriff genommen werden. Sobald die EU-Gesetze verabschiedet sind, müssen die Vorgaben zeitnah in deutsches Recht umgesetzt werden. Einzelne europäische Nachbarländer machen bereits vor, wie stärkere Eingriffe aussehen könnten: In Frankreich beispielsweise müssen ab 2025 alle privaten Wohngebäude mit einem Energieverbrauch von mehr als 330 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr saniert werden. Außerdem soll der Verkauf oder die Vermietung von Gebäuden mit schlechten Energiewerten erschwert werden.

Es wäre vermessen, vorhersagen zu wollen, wie genau der deutsche Weg aussehen wird. Der Blick auf die vergangenen Jahre mit sich überstürzenden Klimaplänen und immer neuen Zielvorgaben macht jedoch überdeutlich, wie dynamisch die Entwicklung ist. Nach wie vor gilt

hierzulande jedoch das Prinzip „Fordern und Fördern“. Dabei haben auch Besonderheiten von Wohnungseigentümergeinschaften Eingang in die Fördermittellandschaft gefunden. Zahlreiche Programme stehen privaten Eigentümern offen. Darüber hinaus kann die Gemeinschaft Beratungsleistungen und erhöhten Verwaltungsaufwand geltend machen.

Derzeit haben Eigentümergeinschaften mehr Freiheiten bei der Gestaltung einer energetischen Sanierung, als sie absehbar in Zukunft haben werden. Zugleich erleichtern die Fördermittel die Umsetzung. Gerade angesichts langwieriger Abstimmungsprozesse gilt es, die Zeit jetzt zu nutzen, um gut informiert ein Konzept zu beschließen und dieses baldmöglichst zu realisieren.

→ Der Blick auf die vergangenen Jahre mit sich überstürzenden Klimaplänen und immer neuen Zielvorgaben macht überdeutlich, wie dynamisch die Entwicklung ist.

Kostendruck durch unkalkulierbare Brennstoff- und CO₂-Preise

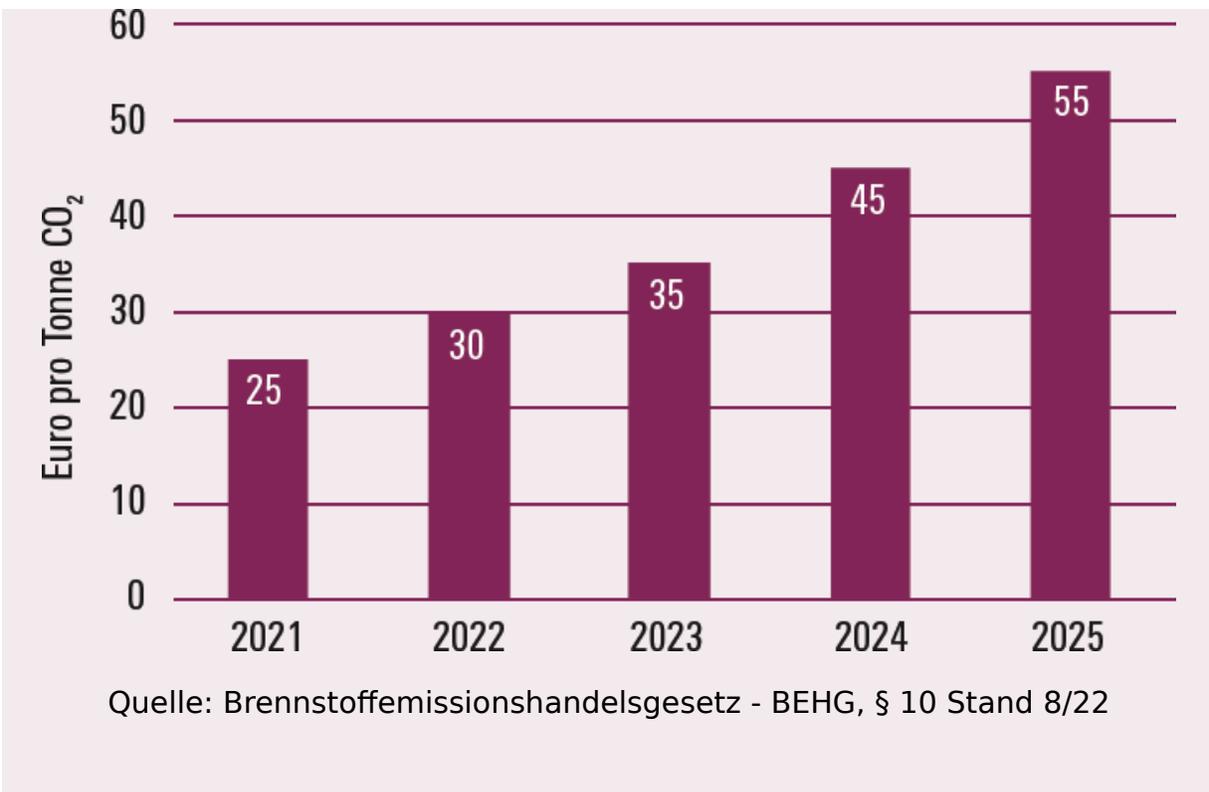
Auch der Blick auf die Heizkostenabrechnung kann die Bereitschaft, die Energieeffizienz des Gebäudes zu verbessern oder die Heizung zu erneuern, entscheidend vergrößern. Unterm Strich mussten Verbraucher, die mit Öl heizen, im Jahr 2021 mit durchschnittlich 72 Prozent höheren Heizkosten rechnen als im Vorjahr, so die Prognose des Energiedienstleisters Techem. In gasversorgten

Gebäuden stiegen die Raumheizkosten danach um rund 18 Prozent an. Zum einen sind die Gas- und Heizölpreise deutlich angezogen. Zum anderen war die Heizsaison kälter als in den Vorjahren. Und schließlich wurde vermehrt im Homeoffice gearbeitet. Doch dieser Kostenanstieg ist nur die Spitze des Eisbergs. Der Ukraine-Krieg, die Entwicklung der Brennstoffkosten seither und die ab Oktober 2022 befristet gültige Gasumlage machen deutlich: Die Kosten für fossile Energieträger sind kaum kalkulierbar und ein wirtschaftliches Risiko. Mit der Novelle der Heizkostenverordnung und der Einführung von fernablesbaren Zählern bis 2026 wird die Preis- und Verbrauchsentwicklung noch transparenter, der Druck damit größer. Zum anderen hat für alle Verbraucher, die mit fossilen Energieträgern heizen, erstmals der **CO₂-PREIS** zu Buche geschlagen. Seine Einführung wurde mit der Änderung des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) gesetzlich verankert. Seit Anfang 2021 müssen Unternehmen, die fossile Kraft- oder Heizstoffe in Verkehr bringen, für die entstehenden CO₂-Emissionen Rechte in Form von Zertifikaten kaufen. Der CO₂-Preis steigt von 25 Euro pro Tonne schrittweise auf 55 Euro im Jahr 2025 (Stand: 8/2022). Im Jahr 2026 wird der Emissionshandel beginnen. Die Zertifikate werden zwischen einem Mindestpreis von 55 Euro pro Tonne CO₂ und einem Höchstpreis von 65 Euro pro Tonne auktioniert. Die Nachfrage bestimmt dann den Preis.

Zunächst muss der In-Verkehr-Bringer der Energie – also Gasversorger oder Heizölhändler – den CO₂-Preis bezahlen. Er gibt die Mehrkosten an die Kunden weiter. Höhere Preise für fossile Energieträger schaffen besonders bei hohen Verbräuchen einen Anreiz, auf erneuerbare Energien umzusteigen, so die Idee. Die Einnahmen aus dem CO₂-Preis

im Gebäudebereich fließen in **FÖRDERPROGRAMME**, beispielsweise zur Heizungserneuerung oder zur energetischen Sanierung. Im Jahr 2021 durften Vermieter den CO₂-Preis noch vollständig auf die Mieter umlegen. Ab 1. Januar 2023 werden die Kosten auf beide Parteien verteilt, und zwar in Abhängigkeit von der Energiebilanz des Gebäudes. Dazu wird ein Stufenmodell angewandt: Je schlechter der energetische Standard, umso höher ist der Anteil des Vermieters. In der energetisch schlechtesten Stufe, bei einem Gebäude mit 52 kg CO₂/(m²a) oder mehr, muss er 90 Prozent des CO₂-Preises tragen. Im internationalen Vergleich findet sich Deutschland mit den aktuell vorgesehenen Preisen übrigens weit unten auf der Liste. In Schweden beispielsweise kostete Mitte 2021 die Tonne CO₂ 108,81 Euro. In der Diskussion über energetische Sanierungen wird der CO₂-Preis künftig auf jeden Fall an Gewicht gewinnen.

ENTWICKLUNG DES CO₂-PREISES für Erdgas, Erdöl und Kraftstoffe



Die individuellen CO₂-Kosten werden errechnet, indem der Energieverbrauch mit dem Emissionsfaktor des Energieträgers und dem CO₂-Preis multipliziert wird.

Energieeffizienz als Wertfaktor

Im Jahr 2021 haben private Wohnungseigentümer insgesamt knapp 180 Milliarden Euro in ihre Immobilien investiert, so Schätzungen von BauInfoConsult. Allerdings floss danach der Großteil des Geldes in die Verschönerung von Küchen und Bädern und nur 26,3 Prozent in energetische Maßnahmen. Es spricht viel dafür, diese Prioritäten bei Investitionsentscheidungen künftig zu verändern. Denn Energieeffizienz wird in der Immobilienbranche zunehmend zum **WERTFAKTOR**, der sich sowohl im Falle eines Verkaufs als auch bei der Vermietbarkeit auswirkt. Für private Eigentümer ist ihre Wohnung in der Regel ein wichtiger Baustein der

Altersvorsorge. Der Mehrwert Energieeffizienz gibt Planungssicherheit.

Jeder vierte Deutsche (23 Prozent) achtet bei der Immobilienwahl auf Energieeffizienz, so eine Umfrage des Unternehmens LichtBlick (2021). Nach der Lage, dem Preis und der Quadratmeterzahl ist der energetische Zustand des Gebäudes das viertwichtigste Kriterium beim Kauf einer neuen Wohnung oder eines neuen Hauses. Die Bedeutung der Energieeffizienz schlägt sich auch in den Kaufpreisen der Immobilien nieder: Im Marktmonitor Immobilien 2017 des Portals Immowelt gaben 20 Prozent der befragten Makler an, eine Bestandsimmobilie mit hohem energetischen Standard lasse sich schneller vermarkten. 25 Prozent sind der Auffassung, der realisierbare Preis sei oftmals besser. Das bestätigt eine Marktanalyse von ImmoScout24 (2021): Gebäude mit hoher Energieeffizienz erzielen durchschnittlich 23 Prozent höhere Preise als unsanierte Vergleichsobjekte. Was für den Verkauf gilt, gilt auch für die **VERMIETUNG**: In einer Umfrage der Stadt Dortmund (2018) benannten 57 Prozent aller Umzugswilligen einen geringen Energieverbrauch als unbedingte Anforderung an ihre künftige Mietwohnung, für weitere 41 Prozent sollte diese Anforderung möglichst gegeben sein.

DER CO₂-PREIS IN DER HEIZKOSTENABRECHNUNG

Eine Gasheizung stößt pro Kilowattstunde rund 202 Gramm Kohlendioxid aus, eine Ölheizung rund 266 Gramm. Dieser sogenannte Emissionsfaktor des jeweiligen Energieträgers wird mit dem

Jahresenergieverbrauch und dem jeweiligen CO₂-Preis multipliziert.

EIN BEISPIEL:

Eine vierköpfige Familie hat in ihrer 100 m²-Wohnung einen jährlichen Energieverbrauch von 16 000 kWh.

Wenn sie mit Gas heizt, betragen die CO₂-Emissionen $16\,000\text{ kWh} \times 202\text{ g} = 3\,232\text{ kg}$ oder 3,232 t, also 32,32 kg/(m²a).

Damit landet die Familie in Stufe 6. Darin wird der CO₂-Preis hälftig zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt.

Im Verbrauchsjahr 2023 zahlen sie jeweils einen Anteil von $3,232\text{ t} \times (25\text{ €/t} + 19\% \text{ MwSt}) \times 0,5 = 48,08\text{ €}$

Im Verbrauchsjahr 2025 steigen die Mehrkosten auf $3,232\text{ t} \times (55\text{ €/t} + 19\% \text{ MwSt}) \times 0,5 = 105,77\text{ €}$.

Eine Selbstnutzerfamilie muss den CO₂-Preis allein tragen, also jeweils die doppelte Summe zahlen.

Wenn dieselbe Familie mit Öl heizt, betragen die CO₂-Emissionen $16\,000\text{ kWh} \times 266\text{ g} = 4\,256\text{ kg}$ oder 4,246 t, also 42,56 kg/(m²a).

Damit fällt sie in Stufe 8 des Aufteilungsmodells. Der CO₂-Preis wird zu 30 % vom Mieter und zu 70 % vom Vermieter getragen. Das bedeutet für den Mieter im Jahr 2023: $4,246\text{ t} \times (25\text{ €/t} + 19\% \text{ MwSt}) \times 0,7 = 88,42\text{ €}$ Sein Anteil im Verbrauchsjahr 2025: $4,246\text{ t} \times (55\text{ €/t} + 19\% \text{ MwSt}) \times 0,7 = 194,53\text{ €}$.

(Stand der Berechnungen: 8/2022)

→ **Geeignete Zeitpunkte:** Den einzig richtigen, für alle WEG optimalen Zeitpunkt für eine Sanierung gibt es nicht. Zu unterschiedlich sind bauliche Realitäten, Zusammensetzung und Interessen der Bewohner.

WAS ERFAHRE ICH?

- Austauschpflicht für Heizungen
- Reparaturen und Instandhaltung
- Wohnraumerweiterung und Barrierefreiheit
- Mehr Wohnkomfort
- Neues Erscheinungsbild
- Wirtschaftliche Überlegungen
- Termine für die Umsetzung

Es gibt jedoch in jeder WEG Anlässe, die sich anbieten, um energetische Maßnahmen anzudocken. Vielfach lassen sich dabei Synergien nutzen, die baulich sinnvoll sind und zugleich den Geldbeutel entlasten.

Austauschpflicht für Heizungen

Das am 1. November 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält zwar vor allem eine Vielzahl von Auflagen für Neubauten. Aber auch Eigentümer von Bestandsimmobilien müssen zu bestimmten Terminen einige Austausch- und Nachrüstpflichten erfüllen: Ganz oben auf der Liste steht der **HEIZUNGSTAUSCH**. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden (also vor allem Heizöl oder Erdgas) und eine Heizleistung von 4 bis 400 kW haben, müssen außer Betrieb genommen werden (§ 72 Absatz 2 GEG). Diese Geräte sind seit Jahren veraltet und extrem ineffizient.

Die **AUSTAUSCHPFLICHT** gilt nicht für Brennwert- und Niedertemperaturkessel. Der freiwillige Heizungstausch vor dem gesetzlich vorgegebenen Termin wird durch umfangreiche Fördermittel versüßt. Wer bis zum Pflichttermin wartet, erhält keine Fördermittel. Aus Sicht von Experten sind die politischen Vorgaben übrigens meist ein Minimal-Kompromiss.

Die aktuelle Bundesregierung hat sich den schnellen und umfangreichen Ausbau erneuerbarer Energien auf die Fahne geschrieben. Demnach soll ab 2024 jede neu eingebaute oder ausgetauschte Heizung mindestens zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Die Details sollen im Zuge der schrittweisen GEG-Novelle verbindlich geregelt werden und standen zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht fest. Vorbereitend auf die Gesetzesänderung wird bereits seit Juli 2022 der Austausch von Gasheizungen analog zum Austausch von Ölheizungen gefördert.

Reparaturen und Instandhaltung

Oft sind es unumgängliche Instandsetzungen, die den Anstoß geben, über eine energetische Sanierung nachzudenken: Das Dach ist durch einen Sturm beschädigt. Die Heizungsanlage ist defekt. Die Neueindeckung könnte prima mit einer Dämmung kombiniert und die Heizungsanlage auf CO₂-arme Energieträger und erneuerbare Energien umgestellt werden. Der Haken ist nur: Das undichte Dach oder die defekte Heizungsanlage kann nicht warten, bis die Eigentümergemeinschaft über ein ganzheitliches energetisches Sanierungskonzept oder auch nur über kombinierte Maßnahmen entschieden hat. Solche akut erforderlichen Instandsetzungen müssen so schnell umgesetzt werden, dass in der Regel vorhandene Systeme erneuert, nicht jedoch durch andere, energieeffizientere ersetzt werden. Dann werden Fakten geschaffen, die für Jahrzehnte – eben für die Lebensdauer der Dacheindeckung oder der Heizungsanlage – Bestand haben. Experten nennen das „Lock-in-Effekt“: Kurzfristige oder auch unüberlegte Maßnahmen bergen die Gefahr, dass der bestmögliche energetische Einspareffekt verbaut wird.

Das lässt sich durch vorausschauende Planung umfangreicher Sanierungsmaßnahmen zumindest teilweise vermeiden. Sie kann sich an gängigen **INSTANDHALTUNGSZYKLEN** und den durchschnittlichen Lebens- und Nutzungsdauern von Bauteilen orientieren (siehe Tabelle rechts). Wer wartet, bis die elektrischen Leitungen 50 Jahre auf dem Buckel haben, riskiert Defekte. Wer jedoch die Erneuerung frühzeitig in Angriff nimmt, hat ausreichend zeitlichen Spielraum, um die Leitungserneuerung an die Installation einer Photovoltaikanlage zu koppeln.

Bei vielen turnusmäßigen Instandhaltungen müssen ohnehin nach dem Gebäudeenergiegesetz sogenannte „bedingte Anforderungen“ erfüllt werden. Wenn

beispielsweise Sanierungsarbeiten beauftragt und dabei mehr als 10 Prozent eines Bauteils erneuert werden, müssen die Arbeiten so ausgeführt werden, dass das Bauteil anschließend den Vorgaben des GEG entspricht (§ 48 GEG). Konkret heißt das: Für den Fassadenanstrich oder den Ersatz einzelner Dachziegel gibt es keine Vorgaben. Wird jedoch der Außenputz oder die Dacheindeckung komplett erneuert, dann muss auch der Wärmeschutz mit auf den Prüfstand. Diese Regelung gilt nicht für denkmalgeschützte Häuser und für Bauteile, die unter Einhaltung energiesparrechtlicher Vorschriften nach dem 31. Dezember 1983 errichtet oder erneuert wurden.

MITTLERE LEBENSDAUER EINZELNER BAUTEILE
(CIRCA-ANGABEN)

Dachpfannen aus Beton	60 Jahre
Gebrannte Dachpfannen und Ziegeldächer	80 Jahre
Zinkblecheindeckungen	25 Jahre
Schornsteinköpfe	30 Jahre
Dachentwässerung	20 Jahre
Tragende Dachkonstruktion	100 Jahre
Kellerlichtschächte	50 Jahre
Außentreppen	60 Jahre
Außenputz	50 Jahre
Verblendmauerwerk	80 Jahre
Außenanstrich	10 Jahre
Heiztechnische Anlagen	30 Jahre
Warmwasserboiler	20 Jahre
Elektrische Leitungen	50 Jahre
Elektrische Pumpen	15 Jahre
Fenster	40 Jahre

Quelle: Verband privater Bauherren e. V.

Bei einer vorausschauenden Planung von Baumaßnahmen ist wichtig, die Bauteile nicht einzeln, sondern im Zusammenhang zu betrachten. Werden Fassadendämmung, Putz und Anstrich aufgebracht, ist es sowohl unter wirtschaftlichen als auch unter baulichen Gesichtspunkten eine Überlegung wert, die Fenster auch gleich auszutauschen. Oder: Wenn der Schornsteinkopf und die Dachentwässerung erneuert werden müssen, bietet es sich an, die Dacheindeckung ebenfalls auszutauschen – selbst wenn die Ziegel vielleicht noch zehn Jahre halten würden. Bei der Gelegenheit werden dann gleich die Dachflächen mit gedämmt. Bautechnisch haben solche Koppelungen den Vorteil, dass Baumaterialien optimal aufeinander abgestimmt und Fehlerquellen bei Anschlussarbeiten reduziert werden.

MASSNAHMEN KOMBINIEREN

Eine sinnvolle Herangehensweise besteht darin, eine energetische Sanierung mit anderen zwar nicht zwingend notwendigen, aber gewünschten Baumaßnahmen zu kombinieren. Nach diesem Schema können an vielen Stellen Synergien genutzt werden.

Wohnraumerweiterung und Barrierefreiheit

Die Neueindeckung des Daches lässt sich nicht nur mit der Dämmung, sondern auch mit dem Ausbau des Dachgeschosses verbinden. Dabei müssen sowohl das

Baurecht als auch das Wohnungseigentumsrecht beachtet werden. Befindet sich das unausgebaute Dachgeschoss im Gemeinschaftseigentum, so muss die Eigentümergeinschaft zunächst einstimmig die Umwandlung in Sondereigentum beschließen. Dafür ist eine Änderung der Teilungserklärung notwendig, in der sinnvollerweise der nachträgliche Ausbau zu Wohnzwecken vereinbart wird. Dann verkauft die WEG als Eigentümer das entstandene Sondereigentum. Dieser formale Vorlauf ist zwar aufwendig, auch entstehen der Gemeinschaft in der Regel Kosten durch baurechtliche Anforderungen wie beispielsweise die Schaffung eines zusätzlichen Stellplatzes. Doch unterm Strich hat die WEG mit dem Erlös aus dem Verkauf eine ordentliche zusätzliche Summe für die Dachsanierung zur Verfügung.

Ganz frei ist die Gemeinschaft beim Dachgeschossausbau allerdings nicht. Hier greift eine weitere bedingte Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes: Bei der Erweiterung von Bestandsgebäuden durch Anbau, Aufstockung oder Ausbau muss der bauliche **WÄRMESCHUTZ** der neuen Außenbauteile gewährleistet werden. Der Wärmeverlust darf maximal 20 Prozent über dem Wert des dem GEG zugrunde liegenden Referenzgebäudes liegen (§ 51 GEG). Im Keller ist eine dem Dachgeschoss vergleichbare Konstellation denkbar: Die Kelleraußenwände sollen in die Fassadendämmung einbezogen und feuchte Kellerräume saniert werden. Bisher als Abstellräume genutzte Flächen können bei dieser Gelegenheit in eine Souterrainwohnung umgewandelt werden. Eine energetische Sanierung bietet ebenso eine ideale Gelegenheit, das Gebäude altersgerecht umzubauen. Werden beispielsweise Balkone im Zuge einer Fassadendämmung vom übrigen Gebäude thermisch abgekoppelt oder Balkontüren ausgetauscht, so können

zugleich hinderliche Schwellen entfernt und die Balkonflächen auf rollstuhlgeeignete Maße vergrößert werden. Investitionen in Barrierefreiheit erhöhen den Wert der Immobilie zusätzlich.

Der demografische Wandel wird absehbar zu einer steigenden Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum führen: Die Zahl der 60- bis 80-jährigen Einwohner Deutschlands wird bis zum Jahr 2030 von derzeit rund 19 Millionen auf mehr als 22 Millionen wachsen, die der Hochbetagten (über 80 Jahre) von 5,1 auf 5,2 Millionen, so die Prognosen des Statistischen Bundesamtes. Im Jahr 2030 wird damit beinahe jeder dritte Einwohner 60 Jahre oder älter sein. Vermieter sichern durch altersgerechte Umbauten langfristig die gute **VERMIETBARKEIT** ihrer Wohnung. Und für Selbstnutzer bringt ein altersgerechter Umbau persönlichen **KOMFORTGEWINN** oder macht gar den Umzug ins Heim unnötig. Angesichts des mit knapp 60 Jahren hohen Durchschnittsalters von Wohnungseigentümern (BBSR 2015) ist das ein nicht zu unterschätzendes Argument.

Mehr Wohnkomfort

Fenster und Türen sind undicht und sorgen für unangenehme Zugluft. Räume werden auch bei aufgedrehten Heizkörpern nie richtig warm. Die Außenwände strahlen Kälte ab. Die Bewohner des Erdgeschosses haben am Esstisch kalte Füße. Das Spielen mit den Kindern auf dem Fußboden ist unangenehm. Die Dachgeschosswohnung ist im Sommer ohne Klimagerät kaum bewohnbar. Jede einzelne dieser Schwachstellen ist ärgerlich, aber für sich genommen kaum ein Anlass für eine energetische Sanierung. In der Summe und auf Dauer beeinträchtigen sie allerdings den Wohnkomfort und das

Raumklima erheblich. Für selbstnutzende Eigentümer ist genau das ein wichtiger Aspekt und möglicherweise ein maßgeblicher Grund für eine energetische Sanierung: Sie wollen sich in den eigenen vier Wänden wohlfühlen.

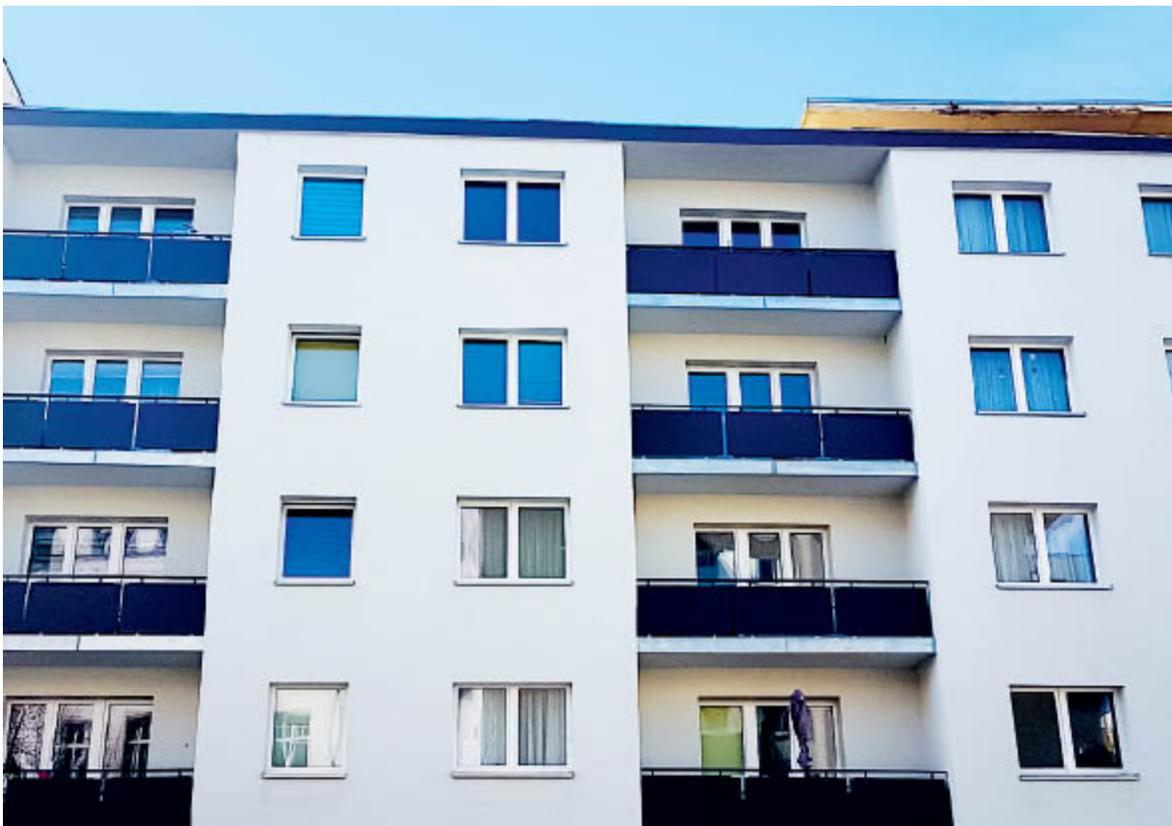
Neues Erscheinungsbild

Im Zuge eines Fenstertauschs lassen sich ungedämmte Rollladenkästen durch neue, in der Regel kleinere Kästen ersetzen und die **BELICHTUNG** der Räume so erheblich verbessern. Alternativ können künftig Schiebe- oder Klappläden die Verschattung übernehmen. Die Liste sinnvoller Kombinationen von energetischen mit anderen Maßnahmen ließe sich lange fortsetzen. Letztlich sind die Möglichkeiten immer von den Gegebenheiten vor Ort und den Wünschen der Eigentümer abhängig. An einer gemeinsamen ganzheitlichen Planung führt daher kein Weg vorbei.

Wirtschaftliche Überlegungen

Jede Kombination von Baumaßnahmen verringert nicht nur die Beeinträchtigungen für die Bewohner, sondern auch die Kosten erheblich. Die Baustelle muss nur einmal eingerichtet werden. Damit fallen die Kosten für die Anlieferung von Baustellentoilette und Bauwagen, für Absperrungen im Straßenraum und Zugang zur Baustelle, für Baufeldbeleuchtung, Baustrom und Bauwasser und für alle notwendigen Schutzmaßnahmen wie etwa Spritzschutz der Fenster nur einmal an. Besonders viel können Gemeinschaften sparen, indem sie Maßnahmen kombinieren, für die ein Gerüst notwendig ist. Die Kosten für Anlieferung, Montage, technische Abnahme und Abbau machen schließlich den Löwenanteil im Gerüstbau aus. Die

Standzeiten von Baustelleneinrichtung und Gerüst auf der Baustelle halbieren sich zwar nicht, doch gibt es meist eine Überlappung in den Tätigkeiten der Gewerke, sodass die Gesamtstandzeiten kürzer ausfallen als die Summe der einzelnen Bauzeiten. Außerdem gibt es für längere Standzeiten Mietreduzierungen. Synergien entstehen auch bei der Entsorgung von Bauschutt. Im Sinne der Nachhaltigkeit sollten Baustoffe möglichst sortenrein getrennt werden, damit die Materialien recycelt oder wiederverwertet werden können. Je nach Maßnahme(n) werden dafür diverse Container benötigt, etwa für mineralische Abfälle, Holz und Metall. Auch hier reduzieren sich die Anlieferungspreise. Zudem werden die Container besser ausgelastet.



Im Zuge einer Fassadensanierung ist die zeitgleiche Erneuerung der Fenster eine sinnvolle Überlegung.