

Energie

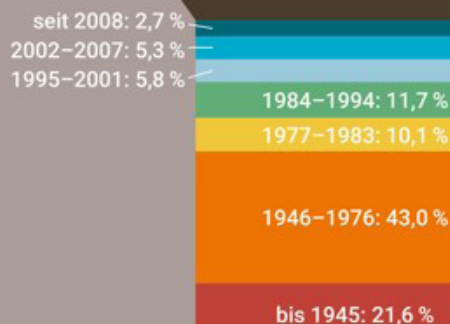
70 % der Wohnungen von Wohnungseigentümergeinschaften sind unsaniert, jetzt könnten Eigentümer mit Mieterstrom und Wärmepumpe profitieren

Rund 70 Prozent aller Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften sind überwiegend unsaniert. Der Grund: Meist können sich die unterschiedlichen Eigentümerinnen und Eigentümer im Haus nicht auf ein Sanierungsvorhaben einigen. Die Folge sind hohe Energieverbräuche und -kosten. Dabei gibt es Mittel und Wege, die Sanierungsblockaden aufzulösen. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Bereits der erste Schritt wird stark gefördert: Wer ein Haus besitzt, kann fast kostenneutral qualifizierte Energieberater hinzuziehen. Sie zeigen alle Sanierungsoptionen auf und wissen verschiedene Vorstellungen zu vereinen. Ein weiteres Werkzeug ist die erheblich verbesserte staatliche Förderung bei der Sanierung selbst. Seit Juli 2021 übernimmt der Staat bis zu 50 Prozent der Investitionskosten von umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen. Wer sich für ein Energie-Contracting entscheidet, muss sogar überhaupt keine Eigenmittel einsetzen. Solarstrom vom eigenen Dach spart weitere Kosten und CO₂-Emissionen ein.

Erst seit 2002 wird mit einem energetisch guten Standard gebaut



In Baden-Württemberg gibt es rund 2,44 Millionen Wohngebäude, hier sortiert nach Altersklassen.

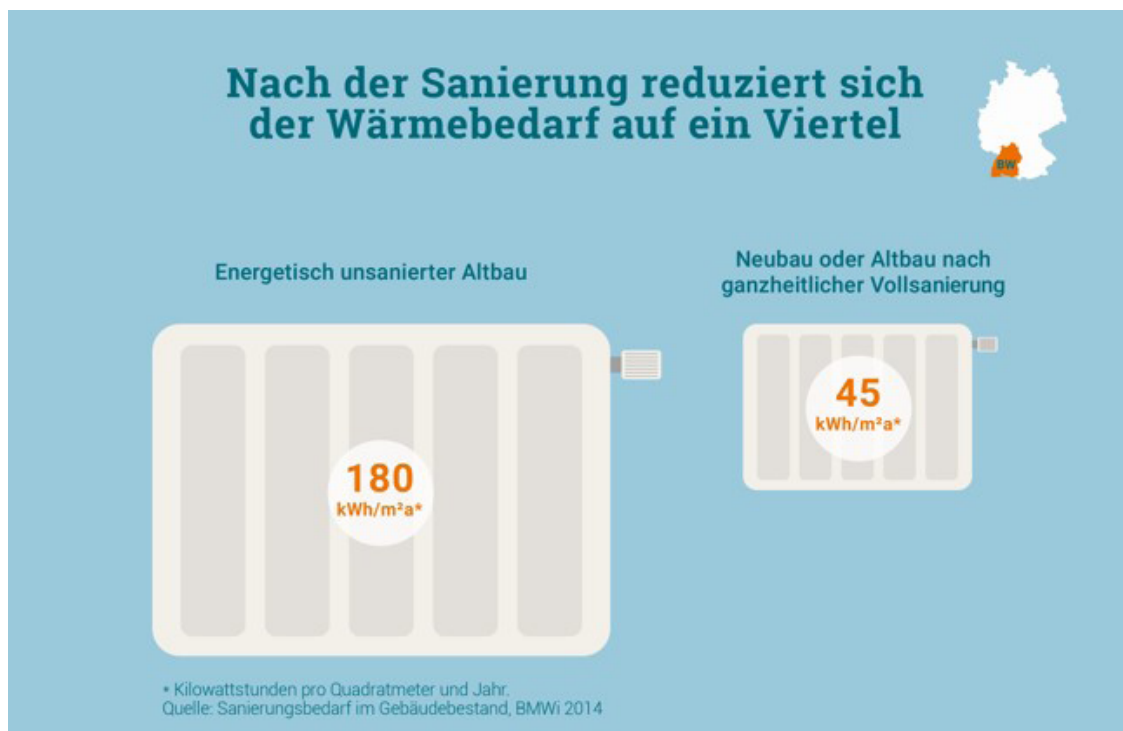


Quelle: Wohngebäude-Statistik 2002 bis heute, www.wohngebäude.info

22 Prozent aller Wohnungen in Deutschland sind Teil von Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG), Tendenz steigend. Der energetische Zustand dieser Wohngebäude ist schlecht: 70 Prozent der Wohnungen sind unsaniert, 15 Prozentpunkte mehr als der Durchschnitt. So wenig saniert keine andere Eigentümergruppe. WEG erreichen nur 60 Prozent der durchschnittlichen Sanierungsrate.

Der Grund ist, dass Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz meist das Gemeinschaftseigentum wie die Gebäudehülle oder das Heizungssystem betreffen. Unterschiedliche Prioritäten der verschiedenen Parteien verhindern jedoch sinnvolle Vorhaben. Dachgeschossparteien sind beispielsweise eher an einer Dachdämmung interessiert, Eigentümer einer Erdgeschosswohnung priorisieren die Dämmung der Kellerdecke. Die Altersstruktur kann sich ebenso auswirken: Für junge Familien mit Kindern haben Vorhaben mit einem langfristigen Nutzen einen höheren Stellenwert als für Senioren, die nicht mehr umfangreich in die Zukunft ihrer Wohnung investieren wollen oder können.

„Die heterogene Eigentümerzusammensetzung und divergierende Interessen erschweren die Entscheidungsfindungen und sind ein wesentlicher Grund für die langwierigen Sanierungsprozesse“, sagt Rüdiger Fleck von der Energieagentur Freiburg.



Kosten für die WEG-Sanierung

In einer neuen Übersicht zeigt die Energieagentur Regio Freiburg die durchschnittlichen Kosten einzelner Sanierungsmaßnahmen in Mehrfamilienhäusern. Die Preise variieren nach dem energetischem Zustand des Hauses und Preisunterschieden am Markt.

- Dämmung
 - Dachdämmung: 165 bis 355 Euro pro Quadratmeter
 - Dämmung oberste Geschossdecke: 15 bis 120 Euro pro Quadratmeter
 - Dämmung Außenwand: 145 bis 235 Euro pro Quadratmeter
 - Dämmung der Kellerdecke: 45 bis 125 Euro pro Quadratmeter
 - Neue Fenster: 450 bis 730 Euro pro Quadratmeter
 - Photovoltaikanlage mit 50 Kilowatt installierter Leistung: 62.000 bis 73.000 Euro
 - Solarthermieanlage mit 20 Quadratmetern: 17.000 bis 26.000 Euro
 - Lüftungsanlagen: 6.000 bis 9.500 Euro pro Wohnung
 - Luftdichtheitstest: 950 bis 1.700 Euro pro Wohnung
 - Gasbrennwertkessel: 21.000 bis 36.000 Euro
 - Pelletkessel: 40.000 bis 73.000 Euro
 - Luftwärmepumpe: 30.000 bis 37.000 Euro
 - Solewärmepumpe: 45.000 bis 68.000 Euro
- Alle Kosten finden, hier per KLICK**

Entscheidungsblockaden lösen und verbesserte

Förderbedingungen für die WEG-Sanierung

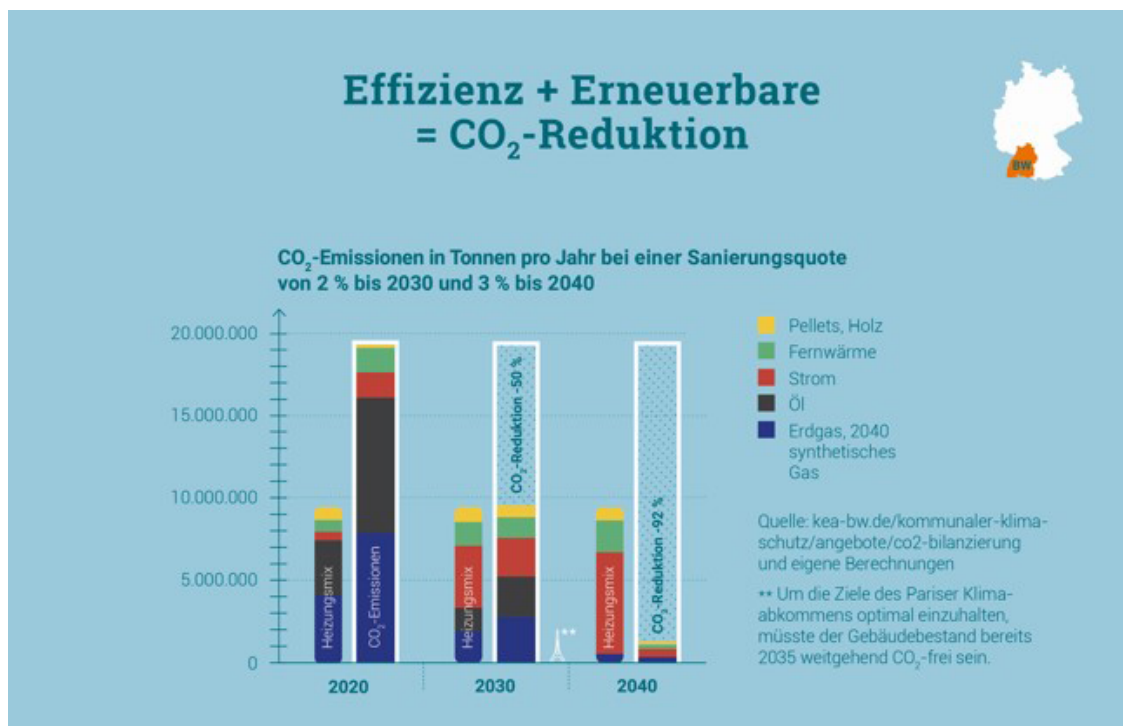
Um Entscheidungsblockaden aufzulösen, hat der Gesetzgeber bereits vor einigen Jahren das Einstimmigkeitsprinzip bei Sanierungsbeschlüssen in WEG gelockert. Bei einer modernisierenden Instandhaltungsmaßnahme reichen bereits 50 Prozent der Stimmen aller Eigentümerinnen und Eigentümer, um die Sanierung durchzuführen. Handelt es sich um eine bestandsverbessernde Sanierung ohne Reparatur, ist eine Zustimmung von zwei Dritteln aller Eigentümer nötig. Sie müssen gleichzeitig mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile besitzen. Eine bestandsverbessernde Sanierung ohne Reparatur erfolgt, wenn beispielsweise eine funktionierende, noch nicht austauschpflichtige, aber alte Heizung gegen ein effizientes System getauscht wird.

Weitere Hilfen betreffen die finanzielle Seite. Viele Miteigentümerinnen und Miteigentümer haben hohe Kosten im Kopf und schrecken daher von vorneherein vor Sanierungsentscheidungen zurück. Wie hoch die Kosten tatsächlich sind, wurde im Zuge des Projekts „WEG der Zukunft“ ermittelt und im April 2021 von der Energieagentur Regio Freiburg für die Region Freiburg veröffentlicht. Die Übersicht zeigt, in welcher Preisspanne sich einzelne Sanierungsmaßnahmen bewegen (siehe Infokasten). Eigentümergemeinschaften müssen die Kosten übrigens künftig nur noch teilweise tragen: Mit der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) hat sich die finanzielle Förderung in diesem Jahr enorm verbessert. Wird das

Haus komplett energetisch saniert und erreicht einen guten Effizienzhausstandard, sind bis zu 50 Prozent Förderung möglich. Bei energetischen Einzelmaßnahmen, etwa Dämmungen, neue Wärmeschutzfenster, Lüftungsanlagen und Heizungen, gibt es zwischen 20 und 55 Prozent Förderung.

Kosten weiter senken durch Energie-Contracting und Mieterstrom

Oft erschweren jedoch die unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der Eigentümerinnen und Eigentümer eine Sanierung. Wenn mindestens eine Partei aus der WEG keine Eigenmittel einbringen kann oder will, sollte die Gemeinschaft das Modell Energieeinspar-Contracting unter die Lupe nehmen. Bei dem Modell übernimmt ein Unternehmen die Planung, Ausführung und Finanzierung der Sanierung. Anschließend liefert dieser Contractor über einen festgelegten Zeitraum die nach der Sanierung geringere Energiemenge an die Bewohner des Gebäudes. Die Bewohner überweisen dem Contractor währenddessen Raten auf der Basis der bisherigen Energiekosten. So wird das Unternehmen über den Zeitraum hinweg für die Aufwände und das damit verbundene Risiko entschädigt. Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von der klimafreundlichen Gebäudetechnik, niedrigeren Energiekosten und nach der Vertragslaufzeit gehört die Investition ihnen.



Geld sparen können WEG auch mit einer Solarstromanlage auf dem Dach und beispielsweise einem Mieterstrommodell. Eine Gesetzesnovelle hat sie Anfang 2021 etwas attraktiver gemacht. Mieterstrommodelle funktionieren so: Ein Energieversorgungsunternehmen errichtet und betreibt beispielsweise eine Photovoltaikanlage auf dem Gebäudedach der WEG. Den erzeugten Solarstrom liefert das Unternehmen den Eigentümern direkt ins Haus. Gesetzlich festgelegt ist, dass der Solarstrom mindestens zehn Prozent günstiger sein muss als der Strom im lokalen Grundversorgungstarif. Für jede Kilowattstunde Solarstrom zahlt der Staat dem Anlageneigentümer einen kürzlich erhöhten Mieterstromzuschlag von aktuell rund drei Cent pro Kilowattstunde. Gleichzeitig entfallen teure Kostenbestandteile wie Netzentgelte, netzseitige Umlagen, Stromsteuer und Konzessionsabgaben. Alternativ zu Photovoltaikanlagen können WEG auch Blockheizkraftwerke nutzen. Sie erzeugen Strom, die dabei anfallende Wärme wird zur Beheizung des Gebäudes verwendet.

Energieberater helfen WEG beim Sanierungsvorhaben

Wichtig ist, im Vorfeld der Sanierung professionellen Rat einzuholen. Dafür bietet sich eine mit bis zu 80 Prozent geförderte Gebäudeenergieberatung an. „Gebäudeenergieberater überprüfen zunächst den energetischen Zustand des Hauses und stimmen die Sanierungsmaßnahmen anschließend darauf ab“, erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Die Fachleute helfen auch beim Überblick über Fördermittel und der Beantragung der Gelder.“

In der WEG-Versammlung sollten die Beraterin oder der Berater das Konzept erläutern. Der Gegenwert dieses Termins in Höhe von 500 Euro wird komplett gefördert. In Beratungsgesprächen lassen sich zudem viele Vorbehalte gegenüber Sanierungen entkräften und Kompromisse unter den Wohnungseigentümern finden. Denn die neutrale Einschätzung von Experten hilft vielen WEG sich zu einigen und trotz unterschiedlicher Ausgangsinteressen ein gemeinsam getragenes Sanierungsvorhaben umzusetzen.

Red.



DAS BLU MEN BUCH

Maria Sibylla Merian



DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350 g Karton, 16,90 Euro

Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



SCHLESWIG- HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN