

**Energetisch sanieren**

**Ein Leitfaden für Wohnungseigentümer-  
gemeinschaften**



Mit der Verabschiedung des Energiekonzepts „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“ im Januar 2016 wurde der Grundstein für den Ausstieg aus der fossilen Energieversorgung der Landeshauptstadt gelegt. Die definierten Ziele bis zum Jahr 2020 sind dabei nur ein Zwischenschritt. Das langfristige Ziel ist Stuttgart bis zum Jahr 2050 zu einer klimaneutralen Landeshauptstadt zu entwickeln.

Damit dies gelingt müssen energieeffiziente Technologien eingesetzt und insbesondere der Energieverbrauch reduziert werden. Denn das Potenzial für den Ausbau erneuerbarer Energien ist in einer Großstadt wie Stuttgart limitiert. Der Großteil des Endenergieverbrauchs von ca. 13.000 GWh/a wurde im Jahr 2014 durch die Bereitstellung von Wärme verursacht. Um die Wärmewende in Stuttgart voranzutreiben, müssen die fachgerechte Gebäudesanierung und die Erneuerung ineffizienter Heizsysteme einen noch höheren Stellenwert einnehmen.

Besonders im Bereich der Wohneigentümergeinschaften existiert ein erhebliches Einsparpotenzial des Wärmebedarfs, denn die Sanierungsrate in dieser Eigentümerart beträgt weniger als 1 %. In dieser Broschüre finden Sie viele nützliche Tipps rund um das Thema energetische Sanierung. Die abgebildeten Praxisbeispiele belegen, dass die energetische Gebäudesanierung viele Vorteile mit sich bringt. Lassen Sie sich diese nicht entgehen und tragen Sie einen Teil zum Gelingen der Energiewende in Stuttgart bei.



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to read 'F. Kuhn'.

Fritz Kuhn  
Oberbürgermeister  
Landeshauptstadt Stuttgart

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Einleitung</b>   | <b>4</b>  |
| <b>Kapitel 1: Die energetische Sanierung</b>  | <b>5</b>  |
| Der Einstieg: Die Energieberatung   |           |
| Die Gebäudehülle  |           |
| Die Anlagentechnik  |           |
| <b>Praxisbeispiel: Stuttgart-Möhringen, 148 Wohneinheiten</b>                                   | <b>9</b>  |
| <b>Kapitel 2: Von der Idee zur Umsetzung – die Sanierung Schritt für Schritt</b>                | <b>10</b> |
| Die Akteure   |           |
| Der Entscheidungs- und Ausführungsprozess   |           |
| <b>Das Energieberatungszentrum Stuttgart e.V. - Ihr Unabhängiger Partner und Berater</b>        | <b>13</b> |
| <b>Das Energiekonzept der Landeshauptstadt</b>  | <b>15</b> |
| <b>Partner für die finanziellen Aspekte - Die BW-Bank</b>                                       | <b>17</b> |
| <b>Kapitel 3: Rechtliche Rahmenbedingungen</b>  | <b>20</b> |
| Die Energieeinsparverordnung EnEV   |           |
| Neubau: Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)   |           |
| Gebäudebestand: Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz in Baden-Württemberg (EWärmeG)                     |           |
| Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)   |           |
| Schadensersatzpflicht von "sanierungsunwilligen" Eigentümern                                    |           |
| <b>Praxisbeispiel: Stuttgart-Luginsland, 11 Wohneinheiten</b>                                   | <b>24</b> |
| <b>Das WEG-Forum – Kompetenzzentrum für energetische Sanierungen</b>                            | <b>25</b> |
| <b>Kapitel 4: Die Finanzierung / Fördermittel</b>   | <b>26</b> |
| Finanzierungsmöglichkeiten bei einer Sanierung  |           |
| Bausparen für WEGs  |           |
| <b>Praxisbeispiel: Stuttgart-West, 14 Wohneinheiten</b>   | <b>29</b> |
| <b>Stuttgarter Förderung für WEGs bei Sanierung und Modernisierung - die wichtigen Schritte</b> | <b>30</b> |

# Einleitung

Die Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) sind eine wichtige Zielgruppe bei der energetischen Gebäudesanierung. Die gute Nachricht für Wohnungseigentümer: In den vergangenen Jahren haben sich die Rahmenbedingungen bei einer Sanierung enorm verbessert. Noch nie waren die Förderprogramme von Bund und Ländern so umfangreich, die Zinssätze bei Krediten so niedrig und die Tilgungszuschüsse so hoch.

Viele WEGs zögern dennoch, wenn es darum geht, ihr Gebäude energetisch auf Vordermann zu bringen. Das liegt zum einen daran, dass sie sich mit besonders schwierigen rechtlichen Rahmenbedingungen auseinandersetzen müssen, um eine Modernisierung zu beschließen und umzusetzen. Ganz zu schweigen von der komplexen Aufgabe, die Interessen aller Eigentümerinnen und Eigentümer unter einen Hut zu bringen. Zum anderen fehlt es an unabhängigen und maßgeschneiderten Informationen zu technischen Aspekten. Mit diesem Leitfaden möchten die BW-Bank, die Landeshauptstadt Stuttgart und das Energieberatungszentrum Stuttgart eine Informationslücke schließen und Hausverwaltern, Beiräten und Wohnungsbesitzern Lust machen auf das Thema energieeffizientes Sanieren. Wir möchten Ihnen einen Überblick geben über die aktuellen Themen, Techniken und Rahmenbedingungen.

Wer eine Modernisierung in Angriff nehmen möchte, kann auf die Expertise und Erfahrung vieler Experten zurückgreifen. Es gibt zahlreiche Architekten, Planer, Energieberater und Handwerker, die sich dem Thema Energieeffizienz verschrieben haben und Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite stehen. Auch bei gesetzlichen Fragen gibt es zahlreiche Rechtsanwälte, die alle Tipps und Tricks kennen. Für Sanierungswillige sind die wirklich guten Experten oft schwer zu finden. Die Energieagenturen sind mit ihrer exzellenten Vernetzung, ihren Expertennetzwerken und ihrem Fachwissen die ideale Anlaufstelle.

Wir begleiten Sie von der ersten Beratung bis zur Umsetzung Ihres Projekts und helfen Ihnen dabei, die individuell beste Lösung für Ihr Gebäude zu finden – sei es bei der Dämmung der Gebäudehülle oder der Modernisierung der Heizungsanlage, bei der Komplettanierung oder der Umsetzung von Einzelmaßnahmen.

Natürlich können wir die meisten Aspekte nur anreißen. Falls Sie detailliertere Fragen haben und Unterstützung bei Ihrem Projekt benötigen: Wir freuen uns auf Sie!

Machen Sie ihr Gebäude jetzt fit für die Zukunft und leisten Sie einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

Ihre Partner vom WEG-Forum



# Kapitel 1: Die energetische Sanierung

## Der Einstieg: Die Energieberatung

Jedes Haus ist einzigartig. Bei der energetischen Sanierung gibt es keine Patentlösungen, wie man ein Gebäude energetisch auf den neuesten Stand bringen kann. Das heißt umgekehrt, dass es für jedes Haus und jeden Hausbesitzer eine individuelle Lösung gibt, die sowohl technisch als auch wirtschaftlich sinnvoll ist. Um diese Lösung zu finden, sollte man zu Beginn eines Sanierungsvorhabens ein ganzheitliches Konzept erstellen. Dabei hilft der Energieberater.

Eine Energieberatung liefert Ihnen eine effiziente Planungsgrundlage – unabhängig davon, ob Sie eine Komplettanierung (Gebäudehülle und Heizung) planen oder ihre Sanierung Schritt für Schritt mit Einzelmaßnahmen angehen möchten.



In beiden Fällen sollte am Anfang der Ist-Zustand des Gebäudes analysiert werden. Der Energieberater untersucht dabei den bauphysikalischen und den heizungstechnischen Zustand und spürt die energetischen Schwachstellen auf. In der Regel werden die Gebäude-daten dabei vor Ort aufgenommen. Anschließend identifiziert der Fachmann die möglichen Sanierungsmaßnahmen. Diese werden entweder in einem umfassenden Konzept zur Komplettanierung festgehalten oder alternativ in einem Sanierungsfahrplan detailliert aufeinander abgestimmt. Wichtig ist in beiden Fällen, dass die Informationen in einem Bericht und einem persönlichen Gespräch verständlich aufbereitet werden.



## Was macht einen guten Energieberater aus?

- **Einfühlvermögen:** Ein guter Energieberater versetzt sich in die Lage des Kunden und kann zuhören. Er/Sie stellt die richtigen Fragen und liefert Vorschläge, die zum Geldbeutel und zur Motivation des Bauherren passen.
- **Theorie:** Er/Sie ist auf dem aktuellen Stand bei der Technik und den gesetzlichen Regelungen und kennt alle relevanten Förderprogramme.
- **Praxis:** Er/Sie hat Erfahrung mit dem Ablauf auf einer Baustelle und kennt die Fallstricke, die bei der Umsetzung einer energetischen Sanierung lauern.

## Wo findet man einen guten Energieberater?

Eine gute Anlaufstelle sind die regionalen Klimaschutz- und Energieagenturen ([www.energieagenturen.de](http://www.energieagenturen.de)). Zertifizierte Energieberater findet man außerdem auf der Energieexperten-Liste der Deutschen Energieagentur (dena) unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de).

Die Vor-Ort-Beratung des Bundesamts für Wirtschaft und Ausführungkontrolle (kurz: BAFA) bietet einen guten Einstieg für Wohnungseigentümergeinschaften. Die Beratungen werden mit einem Zuschuss von bis zu 1.100 Euro gefördert. Bis zu 60 Prozent der Beratungskosten werden übernommen. WEGs können sich zusätzlich die Erläuterung des Energieberatungsberichts in der Wohnungseigentümersammlung oder Beiratssitzung mit bis zu 500 Euro finanzieren lassen.

## Die Gebäudehülle

Um einen optimalen Wärmeschutz zu erreichen, sollte die gesamte Gebäudehülle lückenlos gedämmt werden. Das spart nicht nur Heizkosten, sondern erhöht auch die Wohnqualität enorm. Bis zu zwei Drittel der Wärmeverluste entfallen bei einem ungedämmten Altbau auf die Gebäudehülle.

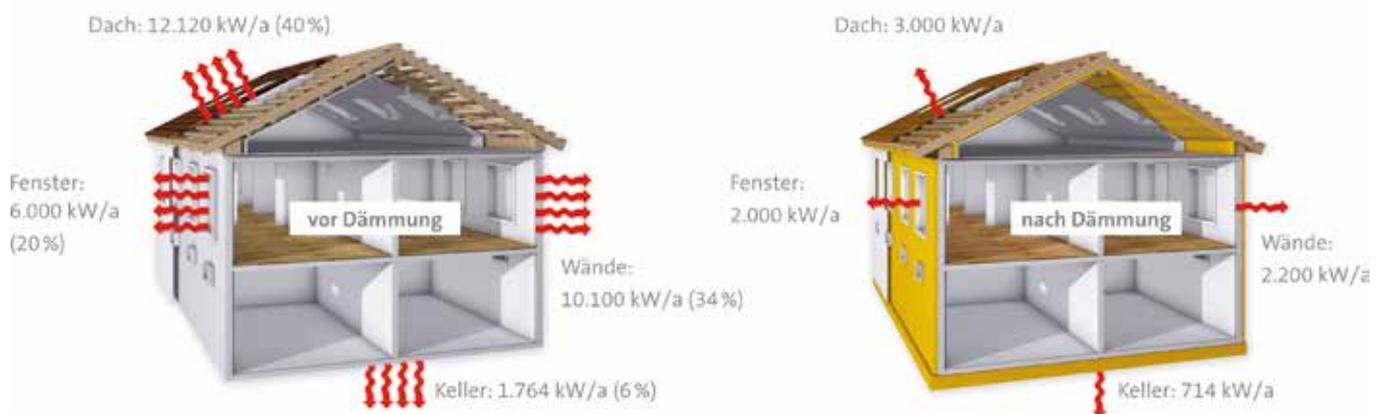
Es ist sinnvoll, zunächst die Gebäudehülle zu dämmen und erst danach die Heizungsanlage auszutauschen. So kann man die Heizung optimal an den verringerten Wärmebedarf des gedämmten Hauses anpassen.

selbst gedämmt werden. Man unterscheidet dabei zwischen einer Zwischensparrendämmung (Dämmung von innen zwischen den Holzsparren) und einer Aufsparrendämmung (Dämmung von außen mit einer Dämmschicht zwischen den Holzsparren und den Dachziegeln).

Falls nein, ist eine Dämmung der oberen Geschosdecke die günstigere Variante. Diese ist technisch nicht ganz so anspruchsvoll und kann eventuell auch in Eigenarbeit vorgenommen werden.

Bei Flachdächern gelten besondere technische Anforderungen. Die Art der Dämmung wird hier von der Ausführ-

Wärmeverluste eines Hauses durch seine Bauteile (nur Transmission)



Quelle: eigene Darstellung, vgl. Deutsche Energieagentur GmbH (dena)

Bei der Dämmung stehen verschiedene Systeme zur Auswahl. In großen Mehrfamilienhäusern werden meist Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) verwendet, die auf die Außenwand aufgebracht werden. WDVS haben ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Alternativ können ökologische Dämmstoffe wie z.B. Holzfaser-Dämmplatten, Zellulose, Flachs oder Hanf verwendet werden. Diese sind allerdings teurer. Alternative Techniken sind die hinterlüftete Vorhangsfassade oder – bei zweischaligem Mauerwerk – eine Kerndämmung.

Ist ein Gebäude denkmalgeschützt, kann eine Innendämmung sinnvoll sein.

### Dach und oberste Geschosdecke

Die entscheidende Frage ist, ob Sie das Dachgeschoss als Wohnraum nutzen möchten. Falls ja, sollte das Dach

rung der Dachkonstruktion (massiver Beton, Holz oder Leichtbauweise) maßgeblich bestimmt.

### Kellerdecke

Was beim Dach und der obersten Geschosdecke gilt, gilt auch bei der Kellerdecke. Entscheidend ist die Frage, wie Sie den Keller nutzen möchten. Sind die Kellerräume als Hobby- oder Fitnessraum, Büro oder zusätzliches Schlafzimmer gedacht, sollte der Keller innerhalb der gedämmten Hülle liegen.

Wie die Kellerdämmung technisch umgesetzt wird, hängt von den Gegebenheiten vor Ort ab. Bei einer Perimeterdämmung wird die Kellerwand außen bis zur Sohle freigelegt und dann gedämmt. Alternativ kann auch hier eine Innendämmung sinnvoll sein.

## Austausch der Fenster

Neben der Fassade verursachen auch alte Fenster große Wärmeverluste. Vor allem einfach verglaste Fenster, die noch in vielen Gebäuden zu finden sind, sind wahre Energieschleudern – sie lassen rund zehn mal so viel Wärme entweichen wie hochmoderne Passivhausfenster mit Dreifachverglasung. Die Dämmwirkung eines Fensters lässt sich am U-Wert ablesen. Je niedriger der U-Wert, umso besser das Fenster. Zum Vergleich: Ein einfachverglastes Fenster hat einen U-Wert von  $5,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ , moderne 3-fach-verglaste Fenster einen U-Wert von  $0,5$ .

Moderne Fenster sorgen dafür, dass die Temperatur an der Fensterinnenfläche höher ist – dies sorgt auch für einen bedeutend besseren Wohnkomfort.

Ein Tausch der Fenster muss nicht gleichbedeutend sein mit Schmutz und Chaos. Gut geschulte Handwerker arbeiten schnell, effektiv und sauber.



## Türen

Auch alte Türen können für große Wärmeverluste sorgen. Beim Fenstertausch bietet es sich an, einen fachmännischen Blick auf die Türen zu werfen.

## Altersgerecht sanieren

Bei einer Sanierung sollte eine Wohnungseigentümergeinschaft immer auch an eine altersgerechte Umgestaltung sowohl der eigenen Wohnung als auch des Gemeinschaftsbereichs denken. Während die Sanierung des Badezimmers oder die Verbreiterung von Türen innerhalb einer Wohnung von den einzelnen Eigentümern umgesetzt werden muss, gibt es auch für

## Die Anlagentechnik

### Heizungstausch

Nach der energetischen Optimierung der Gebäudehülle kann die Anlagentechnik in Angriff genommen werden. Mit einer effizienten, modernen Heizungsanlage kann man im Vergleich zu vielen immer noch installierten alten Modellen bis zu 30 Prozent Heizenergie sparen.

Doch für welche Technik sollte man sich entscheiden? Hier gibt es keine Standardantworten, denn die Wahl hängt davon ab, welche Anforderungen das Gebäude mit sich bringt und welche Präferenzen die Bewohner haben. In Frage kommen z.B. moderne Gas-Heizkessel mit sogenannter Brennwerttechnik, die einen höheren Nutzungsgrad haben als herkömmliche Kessel. Wärmepumpen können dann eine Alternative sein, wenn durch eine gute Dämmung der Heizenergiebedarf besonders gering ist und die Vorlauftemperaturen niedrig gehalten werden können. Wer komplett auf Erdgas und Öl verzichten möchte, kann z.B. einen Holzpelletkessel wählen. Dies ist v.a. dann eine klimafreundliche Variante, wenn die Pellets aus regionaler Herstellung kommen. Der Energieträger Holz hat den Vorteil, dass beim Verbrennen nur so viel  $\text{CO}_2$  entsteht, wie zuvor beim Wachstum der Pflanzen gebunden wurde.

### Die Sonnenenergie nutzen

Wer auch noch die Sonne als Energiequelle nutzen möchte, sollte über eine thermische Solaranlage zur Unterstützung der Heizung und zur Bereitstellung von Warmwasser nachdenken. Eine Solaranlage nutzt  $\text{CO}_2$ -freie Sonnenenergie statt klimaschädlicher fossiler Brennstoffe. Im Sommer kann eine Solaranlage sogar den kompletten Wärmebedarf (Heizwasser und Brauchwasser) abdecken, über das ganze Jahr gesehen kann sie

die Gemeinschaft wichtige Aufgaben: Wie können das Gebäude und die Wohnungen besser zugänglich werden? Wie können Barrieren abgebaut werden? Wo können Stellplätze für Rollstühle und Rollatoren geschaffen werden? Gibt es einen behindertengerechten Autostellplatz? Geht man diese Fragen bei der Sanierung mit an, kann man Kosten sparen und wichtige Synergien nutzen.

bis zu 60 Prozent der Energie für die Warmwasserbereitung und 15 Prozent der Heizwärme liefern.



*Eine solarthermische Anlage kann eine sinnvolle Ergänzung sein.*

### **Kraft-Wärme-Kopplung**

Ein Blockheizkraftwerk (BHKW) nutzt die Technik der Kraft-Wärme-Kopplung. Das BHKW wird mit einem Motor betrieben, der mit einem Generator verknüpft ist. Der Generator erzeugt Strom, dabei entsteht Abwärme, die wiederum das Gebäude beheizen und zur Warmwasserbereitung genutzt werden kann. BHKWs zeichnen sich durch einen sehr hohen Wirkungsgrad und einen sehr geringen Ausstoß an schädlichem CO<sub>2</sub> aus.

BHKW sind wirtschaftlich besonders interessant, wenn Eigentümer – auch Wohnungseigentümergeinschaften – und Vermieter sowie Mieter eine Eigenstromerzeuger-Gemeinschaft bilden. Dann entfallen z.B. viele Zählergebühren und es entstehen u.a. steuerliche Vorteile.

Eine weitere Möglichkeit ist der Anschluss des Gebäudes an ein Fern- oder Nahwärmenetz. Dies bietet den Vorteil, dass die Wartung der Anlage entfällt und kein Platz für die Anlage, den Schornstein oder ein Brennstofflager benötigt wird.

### **Moderne Lüftungsanlagen**

Luft braucht man nicht nur zum Atmen – auch bei der Abfuhr von Gerüchen und Feuchtigkeit hat der Luftaustausch eine wichtige Funktion. Doch wie kann man diesen Austausch möglichst energieeffizient gewährleisten?

Früher wurden Häuser nicht dicht gebaut und der Luft-

austausch wurde zum Teil über ohnehin vorhandene Fugen abgedeckt – bei zusätzlichem Lüftungsbedarf wurden einfach die Fenster gekippt. Heute ist Luftdichtigkeit ein zentrales Thema, denn nur mit der Vermeidung von Wärmeverlusten können die hoch gesteckten Klimaschutzziele erreicht werden. Nebenbei verbessert eine dichte Gebäudehülle die Raumluftqualität und verhindert Zugerscheinungen und Lärmbelastung.

In energieeffizienten Häusern wird der Luftaustausch entweder durch ausreichendes, kurzfristiges Öffnen der Fenster oder mit modernen Lüftungsanlagen gewährleistet. Diese halten den CO<sub>2</sub>-Verbrauch gering und sorgen im Haus für eine gleichmäßig gute Luftqualität. Eine Anlage mit Wärmerückgewinnung ist die mit Abstand effizienteste Lösung.

Bei den modernen Anlagen gibt es prinzipiell zwei Varianten, die Abluft- und die Be- und Entlüftungsanlage.

Bei der Abluftanlage wird die Luft mit einem Ventilator aus dem Gebäude gezogen, meist im Bad oder in der Küche. Frische Luft kommt über Zuluftöffnungen (z.B. an Fenstern in Wohn- oder Schlafzimmer) ins Haus. Nachteil: Abluftanlagen haben hohe Energieverluste, auch der Wohnkomfort ist nicht ideal.

Wesentlich effizienter arbeiten Be- und Entlüftungsanlagen. Sie funktionieren über ein Zentralgerät, das je einen Ventilator für die Ab- und Zuluft hat. Mit Hilfe eines Wärmetauschers heizt die warme Luft, die nach außen abgezogen wird, die kalte Luft, die von außen angezogen wird, auf. Damit wird bis zu 80 Prozent der Energie, die sonst zum Aufwärmen der Luft gebraucht würde, eingespart.



*Produziert Strom und Wärme: ein modernes Blockheizkraftwerk.*

# Praxisbeispiel: Stuttgart-Möhringen, 148 Wohneinheiten

## Das Objekt

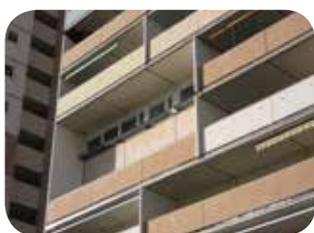
- WEG mit 148 Wohnungen, davon 10 vermietet
- Dominante am Stadtrand, Baujahr 1965
- Großtafelbauweise in Betonfertigteilen
- **Energetischer Zustand vor der Sanierung:** ungedämmte Fassade, Schimmelbildung, Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung, Öl-Zentral-Heizung
- Primärenergiebedarf 167 kWh/m<sup>2</sup>a



Das Gebäude vor der Sanierung...

## Die Maßnahmen

- Fassade WDVS mit Mineralwolle
- Dämmung der Flachdächer
- neue Fenster (U-Wert < 1,3 W/m<sup>2</sup>K)
- Verglasung der Laubengänge
- Verglasung der Loggien zu Wintergärten
- Umstellung der Heizung auf Brennwerttechnik
- Luft-Wasser-Wärmepumpe



Loggien vor der Sanierung



Wintergärten danach

## Detail-Beispiel:



Falt-Fenster-Anlage der Wintergärten



Sonnenschutz

## Die Finanzierung

- Bruttoinvestitionskosten 4.970.000 €
- Zuschuss aus dem Energieeinsparprogramm der Landeshauptstadt Stuttgart 145.000 €
- Verwendung eines Teils der Rücklage 660.000 €
- Finanzierung der Sonderumlage von 4.165.000 € über KfW-Zuschüsse und KfW-Darlehen mit einem effektiven Jahreszins von - 0,43%, also sogar weniger als Null und garantiert auf 10 Jahre, so dass nur getilgt werden muss



...und nach der Sanierung.

## Ergebnisse

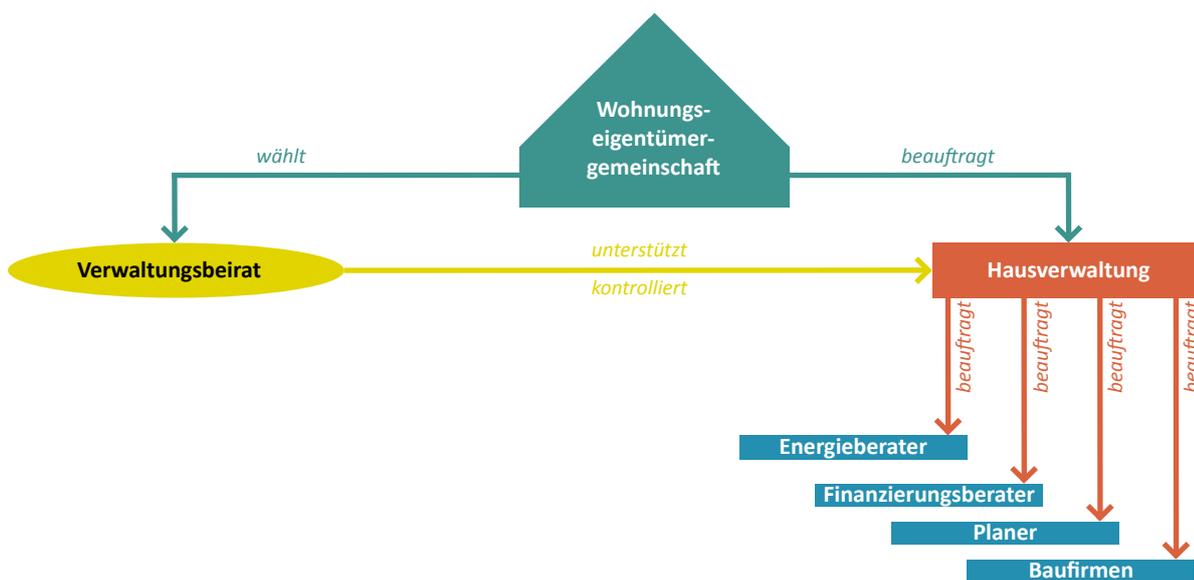
- Besser als KfW-Effizienzhaus 130
- Primärenergiebedarf 61 kWh/m<sup>2</sup>a
- Einsparung um 63 %
- Verbesserter Schallschutz
- Deutliche Wertsteigerung der Immobilie

# Kapitel 2: Von der Idee zur Umsetzung – die Sanierung Schritt für Schritt

## Die Akteure

Bei der Modernisierung von Gebäuden einer Wohnungseigentümergeinschaft sind mehrere Akteure beteiligt. Diese nehmen unterschiedliche Aufgaben wahr und haben unterschiedliche Kompetenzen. Eine erfolgreiche Modernisierung kann aber nur gelingen, wenn alle Akteure an einem Strang ziehen.

ihren Aufgaben. Der Beirat wird bei der Auswahl der Berater, Planer und Baufirmen einbezogen und prüft die Angebote und Kostenvoranschläge auf Einhaltung der Beschlüsse der Eigentümergeinschaft. Der Verwaltungsbeirat vertritt dabei die Interessen der Eigentümergemeinschaft.



Grafik: Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur

## Die Hausverwaltung

Die Hausverwaltung setzt die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft um und ist für die Einhaltung der finanziellen Vorgaben verantwortlich.

Die Hausverwaltung informiert die Wohnungseigentümer über erforderliche Maßnahmen und führt die Entscheidung über Umfang, Kosten und beteiligte Fachleute und Baufirmen herbei. Grundsatz ist dabei immer die ordnungsgemäße Verwaltung. Dazu gehört auch die rechtssichere Dokumentation von Informationen und Beschlüssen.

## Der Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat wird von der Eigentümergemeinschaft gewählt. Er unterstützt die Hausverwaltung bei

## Die Fachleute

Bei größeren und umfangreicheren Maßnahmen ist es sinnvoll und notwendig, externe Fachleute hinzuzuziehen. Neben den technischen und organisatorischen Lösungen bei einer Modernisierung können Fachleute auch die Ermittlung von Fördermöglichkeiten übernehmen.

## Die Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer entscheiden, welche Maßnahmen durchgeführt werden, welche Fachleute und Baufirmen beauftragt werden, wie viel die Maßnahme kosten darf und wie sie finanziert wird. Alle Wohnungseigentümer müssen dazu über alle Aspekte der Modernisierung informiert werden.

## Der Entscheidungs- und Ausführungsprozess

Der Entscheidungsprozess, ob und welche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, erstreckt sich in der Regel über einen längeren Zeitraum. Bis die entsprechenden Beschlüsse gefasst sind und die Maßnahme umgesetzt ist, vergehen unter Umständen Jahre. Eine einzige Eigentümerversammlung reicht normalerweise nicht aus, um die Modernisierung rechtssicher und fachgerecht auf den Weg zu bringen.

schen Maßnahme sind eine Bestandsaufnahme, eine Bestandsbewertung und eine Bedarfsanalyse erforderlich.

Diese kann der Hausverwalter in einfachen Fällen bei einer Begehung selbst erstellen. Bei umfangreicheren Maßnahmen müssen oft Fachleute diese Aufgaben übernehmen.

Die Beauftragung von Fachleuten beschließt die Eigentümerversammlung. Hier wird festgelegt, wer die Berater auswählt und wie hoch die Kosten dafür sein dürfen.

| Akteure                  | Vorbereitungs- und Informationsphase   | Planungsphase  | Ausführungsphase   | Nachbereitungsphase   |
|--------------------------|--|--|--|---|
| <b>Eigentümer</b>        | <b>1. Eigentümerversammlung</b><br>Meinungsbildung<br>Auftrag an Verwaltung, Maßnahme voranzutreiben<br>Entscheidung zur Einbeziehung von Fachleuten<br>Beschluss über max. Kosten für Fachleute | <b>2. Eigentümerversammlung</b><br>Beschluss zu weiterem Vorgehen<br>Auftrag an Verwaltung, Umsetzungs- und Finanzierungskonzept zu erarbeiten<br>Auftrag an Verwaltung, Angebote einzuholen | <b>3. Eigentümerversammlung</b><br>Beschluss über Maßnahmen, Kosten, Durchführung und Finanzierung<br>Auftrag an die Verwaltung, Verträge abzuschließen  | <b>4. Eigentümerversammlung</b><br>Feststellung des Erfolgs der Maßnahmendurchführung<br>Feststellung über Einhaltung des Budgets |
| <b>Verwaltungsbeirat</b> |  | Mitwirkung bei der Auswahl von Fachleuten und Baufirmen<br>Auswertung von Angeboten  |  |   |
| <b>Verwaltung</b>        | Kontakt zu Energieberatungsstellen herstellen<br>Recherche von Fördermitteln<br>Information der Eigentümer und Einladung zur 2. Eigentümerversammlung  | Beschlussvorlage zur Umsetzung vorbereiten<br>Einholen und Auswerten von Angeboten<br>Umsetzungs- und Finanzierungskonzept beauftragen   | Vergabe von Aufträgen an Baufirmen<br>Überwachung der Baufirmen, Abnahme der Arbeiten<br>Rechnungsprüfungen<br>Finanzkontrolle<br>Berichte an Eigentümer | Dokumentation der Maßnahme<br>Abwicklung von Gewährleistungsansprüchen  |
| <b>Fachleute</b>         |  | Erstellung eines Energie- und Umsetzungs-konzepts<br>Erstellung eines Finanzierungskonzepts  | ggf. Baubegleitung und -überwachung  |   |

Grafik: Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur

### Vorbereitungs- und Informationsphase

Am Anfang steht meist eine Idee zur Modernisierung. Diese kann von einem einzelnen Eigentümer, einer Gruppe von Eigentümern, z.B. dem Verwaltungsbeirat, oder vom Verwalter vorgebracht werden. Auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung muss ein Antrag auf Modernisierung gesetzt werden, wenn mehr als ein Viertel der Eigentümer es unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt. Auch der Verwalter kann einen entsprechenden Antrag in die Tagesordnung aufnehmen. Zur Vorbereitung einer baulichen oder anlagentechni-

Damit ein Modernisierungsbeschluss im Zweifelsfall einer gerichtlichen Überprüfung standhält, müssen viele technische, finanzielle und rechtliche Fragestellungen geklärt und beachtet werden.

Modernisierungen sind in der Regel sehr komplex. Dadurch werden an die Vorbereitung und Durchführung besonders hohe Anforderungen gestellt.

In der Grafik wird ein idealtypischer Ablauf dargestellt.

Die Hausverwaltung übernimmt in dieser Phase die Informationsbeschaffung. Sie nimmt Kontakt mit Energieberatungsstellen auf und recherchiert, welche Förderprogramme und -mittel zur Verfügung stehen. Die Hausverwaltung bereitet die nächste Eigentümerversammlung und die notwendigen Beschlussvorlagen vor.

→ **Leitfragen:**

- *Welche Maßnahmen sind geplant / angedacht?*
- *Sind die geplanten Maßnahmen eine Instandhaltung / Instandsetzung, eine modernisierende Instandsetzung oder eine Modernisierung?*
- *Welche Mehrheiten brauche ich für einen Beschluss?*
- *Brauche ich externe Berater?*
- *Welches Budget steht zur Verfügung?*
- *Wie kann die Finanzierung erfolgen?*
- *Brauche ich einen Bauausschuss, der den Verwalter unterstützt und übernimmt der Verwaltungsbeirat diese Aufgabe?*

### **Planungsphase**

In der 2. Eigentümerversammlung wird der Beschluss zum weiteren Vorgehen gefasst. Dazu gehört die Beauftragung der Hausverwaltung, ggf. unter Einbeziehung von Fachleuten, ein Umsetzungs- und Finanzierungskonzept zu erarbeiten und anschließend Angebote von Baufirmen einzuholen. Der Verwaltungsbeirat unterstützt die Hausverwaltung in dieser Phase bei der Auswertung von Angeboten und der Auswahl von Baufirmen. Nach Eingang und Auswertung der Angebote bereitet die Hausverwaltung die Beschlussvorlage über die Umsetzung und die Finanzierung der Maßnahme sowie die Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die nächste Eigentümerversammlung vor.

→ **Leitfragen:**

- *Brauche ich ein Energie- bzw. Durchführungskonzept?*
- *Liegen ausreichende Unterlagen für den Beschluss der Maßnahmenumsetzung vor?*
- *Welche Mehrheiten brauche ich für den Beschluss?*
- *Welche Maßnahmen sollen in welcher Reihenfolge durchgeführt werden?*
- *Was kosten die Maßnahmen?*
- *Welche Fördermittel gibt es?*
- *Sind die Maßnahmen wirtschaftlich?*

- *Brauche ich externe Fachleute für die Bauüberwachung und -begleitung?*
- *Welche Baufirmen sollen ein Angebot abgeben?*

### **Ausführungsphase**

Die 3. Eigentümerversammlung beschließt die Maßnahmen sowie deren Kosten, den Durchführungszeitraum und die Finanzierung. Die Hausverwaltung erhält den Auftrag, Verträge mit den zu beteiligenden Baufirmen abzuschließen. Die Hausverwaltung vergibt daraufhin die Aufträge an die Baufirmen. Mit Beginn der Maßnahme übernimmt die Hausverwaltung die Überwachung der Bauausführung und nimmt Abnahmen der geleisteten Arbeiten vor. Diese Aufgaben können auch nach Beauftragungsbeschluss der Eigentümergemeinschaft externe Sachverständige übernehmen. Die Hausverwaltung übernimmt auch die Prüfung und Bezahlung der eingehenden Rechnungen und die Finanzkontrolle der Maßnahme. Die Eigentümergemeinschaft ist dabei von Abweichungen vom Finanzplan zu informieren.

→ **Leitfragen:**

- *Liegen die Angebote der Baufirmen im beschlossenen finanziellen Rahmen?*
- *Wurden die Fördermittel rechtzeitig beantragt?*
- *Entsprechen die Rechnungen der Baufirmen dem Angebot?*
- *Gibt es unvorhergesehene Bauleistungen?*
- *Wird der Zeitplan eingehalten?*
- *Wird das Budget eingehalten?*

### **Nachbereitungsphase**

Nach Abschluss der Maßnahme wird in der 4. Eigentümerversammlung die Maßnahme hinsichtlich des Durchführungsbeschlusses bewertet. Bei Abweichungen vom Finanzplan sind ggf. Anpassungen bei der Finanzierung nötig. Die Hausverwaltung dokumentiert die gesamte Maßnahme, überwacht eventuelle Mängelbeseitigungen und wickelt die Gewährleistungsansprüche gegenüber den Baufirmen ab.

→ **Leitfragen:**

- *Wurden alle Leistungen wie vereinbart ausgeführt?*
- *Gibt es Mängel an der Bausache?*
- *Wann endet die Gewährleistung?*
- *Wurde das Budget eingehalten?*

# Das Energieberatungszentrum Stuttgart e.V. - Ihr unabhängiger Partner und Berater

## Unser Profil: eine Non-Profit-Organisation

Das Energieberatungszentrum Stuttgart e.V. (EBZ) ist die lokale Energieagentur für die Stadt Stuttgart und ein zentraler Netzwerkpartner. 1999 gegründet ist das EBZ ein erfolgreiches Beispiel für die enge Kooperation zwischen der Verwaltung und privaten Zielgruppen. Als gemeinnütziger Verein ist es ohne eigene wirtschaftliche Interessen tätig. Kurz gefasst: Das EBZ arbeitet nicht gewinnorientiert und finanziert sich aus Mitgliedsbeiträgen, öffentlichen Zuschüssen, Projektförderung und Energie-diagnosen. Auf dieser Basis erhalten Interessierte eine neutrale und unabhängige Beratung mit einem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis.

## Was ist die Aufgabe des EBZ?

Das EBZ wirkt aktiv bei der Umsetzung der Energiewende in Stuttgart mit. Es hat sich im Rahmen des Energiekonzepts das Ziel gesetzt, die Energieeffizienz zu erhöhen und den Einsatz erneuerbarer Energien bei Gebäudemodernisierung und Neubauten voranzubringen. Konkret auf Stuttgart bezogen: Allein Heizung und Warmwasserbereitung machen ca. 50 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs der Landeshauptstadt aus. Wo die Einsparpotenziale bei der energetischen Sanierung von Gebäuden liegen und welcher nachhaltige Umgang mit Energie zugunsten des Klimaschutzes damit verbunden ist, sind Ansatzpunkte des EBZ.

## Für wen arbeitet das EBZ?

Zielgruppe sind alle diejenigen, die an den Entscheidungen über eine energetische Sanierung von Gebäuden beteiligt sind. Kurzum für private Investoren und Mieter, WEGs, kleinere sowie mittlere Unternehmen, Vereine, Kommunen, Handwerker, Planer und Architekten.

## Welches Portfolio bietet das EBZ für Sanierer?

Als Immobilienverwalter planen Sie die Sanierung von Gebäuden auf neuestem Stand? Oder interessiert Sie, wie aus Objekten in mehreren Abschnitten ein Energieeffizienzhaus entsteht? Das EBZ liefert Ihnen die Ant-

worten: Als Optimierer für Fördermöglichkeiten steht es Ihnen mit einem Rundum-Paket an Leistungen zur Seite.

Unsere Energieberater helfen Ihnen ganz praktisch bei Verfahren im Rahmen des Energiesparprogramms der Landeshauptstadt. Bei der kostenfreien Erstberatung erhalten die Interessierten eine neutrale und unabhängige Beratung zu den unterschiedlichen Förderprogrammen und Modernisierungsprozessen. Dazu erstellt das EBZ eine Energiediagnose und einen Sanierungsplan für das Gebäude und ermittelt den individuellen Fördersatz der Stadt Stuttgart. Zudem erhalten Sie beim EBZ Bescheinigungen für die Förderprogramme der KfW und auch Energieausweise, so wie sie für die Neuvermietung oder den Wohnungsverkauf vorgeschrieben sind.

Berater prüfen für Sie unterschiedliche Heizungskonzepte auf Wirtschaftlichkeit. Auch Contracting-Angebote beurteilen wir für Sie, damit Sie als Wohnungseigentümer über eine optimale Basis für Ihre Entscheidung verfügen. Darüber hinaus helfen wir Ihnen, gesetzliche Vorschriften einzuhalten. Hierzu geht das EBZ Fragen nach, wie zum Beispiel: Ist die Dämmung der obersten Geschossdecke ausreichend, muss die Eigentümerversammlung nachrüsten, um die Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten? Das EBZ kann in besonders gelagerten Fällen helfen, sich per Antrag von der EnEV befreien zu lassen. Zu den Serviceleistungen gehört auch, dass das EBZ Hauseigentümerversammlungen begleitet, um über geplante Modernisierungsschritte zu informieren.



## Was versteht man unter dem Stuttgarter Sanierungsstandard?

Mit dieser auf Europaebene geschützten Qualitätsmarke, die sich unter der Bezeichnung Stuttgarter Sanierungsstandard etabliert hat, hat das EBZ erstmals ein Qualitätsmanagement für die Altbausanierung geschaffen.

### Was ist das Besondere der Qualitätsmarke?

Im Fokus des Stuttgarter Standards stehen die gewerkeübergreifenden Schnittstellen. Das Qualitätsmanagement, gemeinsam mit Handwerkern und Kooperationspartnern aus der Industrie entwickelt, beinhaltet für sämtliche Sanierungsphasen verbindliche Normen und Richtlinien. So bietet es hohe Transparenz bei der Bauausführung. Auf dieser Basis arbeiten in Stuttgart weit über 100 Handwerksbetriebe in enger Kooperation mit unseren EBZ-Energieberatern.

### Wie sieht diese Zusammenarbeit im Einzelnen aus?

Unsere Netzwerkpartner verpflichten sich, Gebäude sinnvoll aufzuwerten. Die Handwerksbetriebe nehmen regelmäßig an Weiterbildungsveranstaltungen des EBZ teil. Zudem lassen sich die Handwerker von unseren Experten auf der Baustelle kontrollieren.

### Was sind die wesentlichen sechs Schritte des Stuttgarter Sanierungsstands?

Zunächst erstellt das EBZ auf Grundlage der kostenfreien Erstberatung eine Energiediagnose vor Ort. Der ausführliche Bericht umfasst unter anderem den Zustand der Gebäudehülle und des Heizungssystems. Im zweiten Schritt prüfen wir die Handwerkerangebote unter den Leitfragen: Sind die Kriterien für den Stuttgarter Sanierungsstandard erfüllt? Ist die Förderfähigkeit hinsichtlich der Kriterien des Energiesparprogramms der Stadt Stuttgart und der KfW gegeben? Zum Dritten schließt das EBZ mit Bauherren und Handwerkern gegenseitige Überwachungsaufträge ab. Im vierten Schritt findet ein erster Baustellentermin nach der Gerüstaufstellung und vor dem Beginn der Handwerkerarbeiten statt. Hierbei wird die Checkliste "Dokumentationsstellen des

EBZ" gemeinsam mit den beteiligten Handwerkern und ggfs. dem Architekten durchgearbeitet. Der fünfte Schritt umfasst mehrere Kontrollen durch unabhängige Ingenieure und Architekten des EBZ. Sobald eine Schnittstelle erreicht ist, wird das Leistungsergebnis dokumentiert. Zudem stimmt das EBZ Maßnahmen mit dem Bauherren und dem Handwerker ab, die notwendig sind, um die Anforderungen des Stuttgarter Sanierungsstandards zu erfüllen. Zu guter Letzt wird im sechsten Schritt ein Protokoll und ein Zertifikat darüber erstellt, dass die Arbeiten konform zum Stuttgarter Standard geleistet wurden.



Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage des EBZ unter: [www.ebz-stuttgart.de](http://www.ebz-stuttgart.de) und zum Stuttgarter Sanierungsstandard auf der folgenden Website unter: [www.stuttgarter-sanierungsstandard.de](http://www.stuttgarter-sanierungsstandard.de)

# Das Energiekonzept der Landeshauptstadt

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist – wie kaum eine andere Stadt in Deutschland – eine Hochburg für die Erforschung und Entwicklung neuer Energietechniken und hat deshalb herausragende Möglichkeiten, die Energieversorgung von morgen und übermorgen aufzubauen und damit Verantwortung für künftige Generationen zu übernehmen. Als neutrale und unabhängige Einrichtung kümmert sich die Stadt um öffentliche Belange zur Daseinsvorsorge für ihre Bürgerinnen und Bürger mit dem Ziel, die Energieversorgung in Stuttgart nachhaltiger und damit zukunftsfähig zu machen. Mit der Entwicklung des Energiekonzepts „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“ hat die Landeshauptstadt eine wichtige Voraussetzung für die Realisierung dieses Ziels geschaffen.

## Energiemanagement in städtischen Liegenschaften

Seit 1976 steigert die Energieabteilung im Amt für Umweltschutz gemeinsam mit den Ämtern und Eigenbetrieben die Energieeffizienz in den städtischen Liegenschaften. Durch das Energiecontrolling erfolgt die Analyse der Verbrauchsdaten für alle städtischen Bedarfsstellen. Zudem unterstützen qualifizierte Mitarbeiter die Anlagenbetreiber bei der Betriebsoptimierung vor Ort und entwickeln Sanierungskonzepte. Seit der Gründung des Energiemanagements 1977 wurde der Verbrauch bis 2014 im Wärmebereich um insgesamt 7,8 Millionen MWh gesenkt und gegenüber 1990 um 23 % reduziert. Das Energiemanagement wird kontinuierlich ausgebaut, um weitere Liegenschaften zu betreuen.

## Stadtinternes Contracting

Bereits 1994 wurde das stadtinterne Contracting entwickelt, mit dem wirtschaftliche Maßnahmen in den städtischen Ämtern und Eigenbetrieben zur Energie- und Wassereinsparung vorfinanziert werden. Die durch diese Maßnahmen eingesparten Energiekosten fließen aus dem jeweiligen Budget so lange an das Amt für Umweltschutz zurück, bis die Investition abbezahlt ist. Durch die Aufstockung der Mittel für das stadtinterne Contracting auf 16,8 Millionen Euro konnten die erneuerbaren Energien weiterentwickelt und konsequent ausgebaut

werden. Bisher wurden über 330 Maßnahmen, von der Beleuchtungserneuerung bis zur neuen Heizzentrale, finanziert und umgesetzt.

## Das Energiekonzept der Landeshauptstadt

Das Energiekonzept „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“ wurde am 28. Januar 2016 vom Gemeinderat beschlossen und fasst die Schritte zum Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung zusammen. Unter Leitung von Oberbürgermeister Fritz Kuhn wurden Ziele definiert, bestehende Ansätze weiterentwickelt und unter Mitwirkung verschiedener Akteure in einem Gesamtkonzept zusammengefasst. Zuvor wurde das Energiekonzept am 16. Dezember 2014 als Entwurf veröffentlicht und anschließend durch eine intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, der Unternehmen, Institutionen, Verbände, Bürgerinitiativen und Vereine sowie öffentlichen Einrichtungen weiterentwickelt, ergänzt und konkretisiert. Von Januar bis September 2015 wurden dazu mehr als 20 Gespräche mit über 250 Personen geführt und 220 Vorschläge an das Amt für Umweltschutz herangetragen. Diese wurden ausgewertet und sind in die Überarbeitung des Energiekonzepts eingeflossen.

## Ziele

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat sich das ehrgeizige Ziel gesetzt, langfristig zu einer Stadt ohne fossile Energieversorgung zu werden. Um dies im urbanen Raum erreichen zu können ist die Umgestaltung der heutigen Energienutzung in drei Schritten erforderlich:

1. Reduzierung des Energieverbrauchs in den Bereichen Wärme, Strom und Treibstoffe
2. Steigerung der Energieeffizienz
3. Bau von Anlagen auf Basis von erneuerbaren Energien

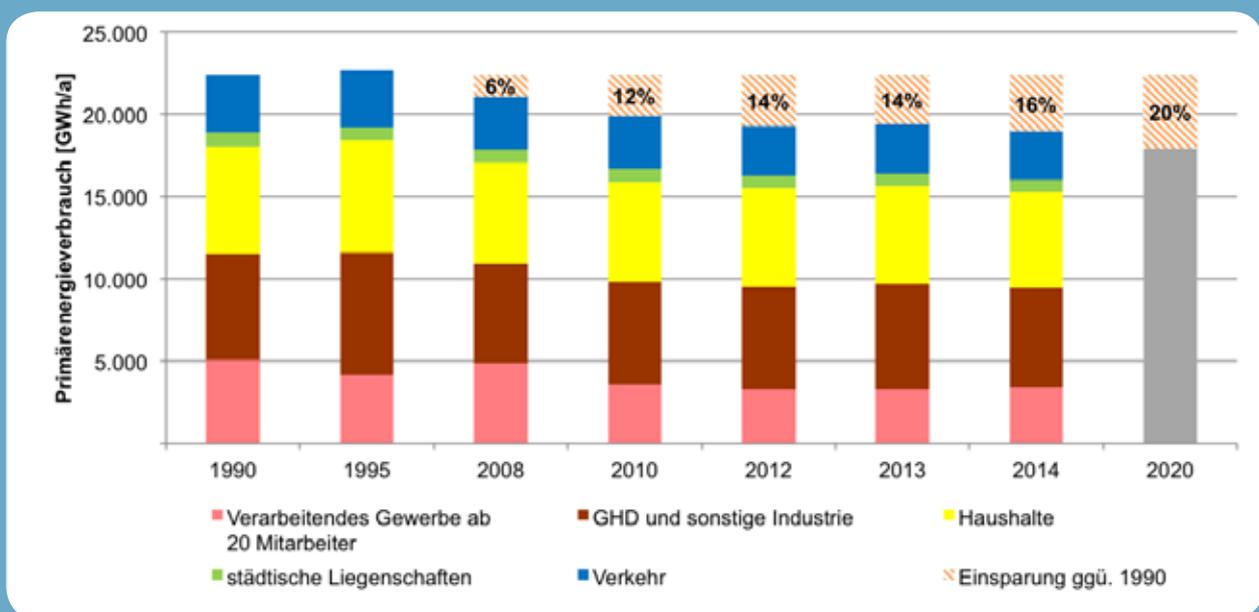
In einem ersten Schritt will die Landeshauptstadt im Vergleich zum Referenzjahr 1990 20 % weniger Primärenergie verbrauchen und gleichzeitig den Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch auf 20 % erhöhen. Für das Jahr 2050 ist die Vision, dass Stuttgart sich zur klimaneutralen Landeshauptstadt entwickelt.

## Energiebilanz

Um die Erreichung dieser Zielsetzung überprüfen zu können, erstellt die Stadt Stuttgart eine jährliche Energiebilanz. In dieser werden sämtliche Energieflüsse innerhalb der Gemarkung Stuttgarts bilanziert. Die aktuelle Energiebilanz aus dem Jahr 2014 weist für Stuttgart einen witterungsbereinigten Endenergieverbrauch von 13.000 GWh/a aus. Damit ist dieser im Vergleich zum Jahr 2013 um rund 400 GWh gesunken. Dies entspricht einer Reduktion um 3 %. Werden das Energieaufkommen und die Verluste zur Bereitstellung der Endenergie in allen Sektoren berücksichtigt, so ergibt sich für das Jahr 2014 ein witterungsbereinigter Primärenergieeinsatz im Stadtgebiet von 18.900 GWh/a. Rund die Hälfte der Energie wird in den Sektoren Gewerbe, Handel, Dienstleistungen (GHD) sowie sonstige Industrie und Verarbeitendes Gewerbe verbraucht, gefolgt von den Stuttgarter Haushalten. Auf die städtischen Liegenschaften entfällt

## Weiteres Vorgehen

Zum Gelingen der Energiewende sind viele Schritte notwendig. Mit der Entwicklung des Energiekonzepts existiert nun eine Zusammenstellung von 101 Maßnahmen für alle sechs relevanten Handlungsfelder (Städtische Liegenschaften, Gebäude, Wohnen und Bürger, GHD und sonstige Industrie, Verkehr, Energieleitplanung und Energieversorgung, Bürger- und Akteurseinbindung). Die Umsetzung vieler Maßnahmen hat bereits begonnen, muss jedoch kontinuierlich fortgeführt und gesteigert werden. Die Landeshauptstadt Stuttgart koordiniert und unterstützt diesen Prozess durch eigene Aktionen sowie im Rahmen von Beteiligungsprozessen. Sie schreibt das Energiekonzept kontinuierlich fort und überprüft die Zielerreichung mit der Energiebilanz in einem transparenten Verfahren.



Zeitliche Entwicklung des Primärenergieverbrauchs in Stuttgart

ein Anteil von vier Prozent am Gesamtenergieverbrauch im Stadtgebiet. Im Vergleich zum Referenzjahr 1990 konnte der Primärenergieverbrauch bereits um 16 % reduziert werden.

Die im Jahr 2014 genutzte Energiemenge aus erneuerbaren Energien in Stuttgart betrug 1.438 GWh/a. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Endenergieverbrauch hat sich auf 11,9 % erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 1,8 Prozentpunkten gegenüber dem Jahr 2013.

## Stadtwerke Stuttgart GmbH

Die im Jahr 2011 als kommunales Tochterunternehmen gegründeten Stadtwerke sind der zentrale Akteur für die Umsetzung der urbanen Energiewende in der Landeshauptstadt. Die Stadtwerke realisieren und betreiben dezentrale, hocheffiziente und ressourcenschonende Anlagen zur Erzeugung von Wärme und Strom. Gemeinsam mit der Stadt entwickeln und realisieren sie energie-

tisch nachhaltige Quartierskonzepte und versorgen Kunden mit hochwertigem Ökostrom, Wärme und Erdgas. Mit den sogenannten urbanen Energiesystemen setzen die Stadtwerke einen wesentlichen Leitgedanken des Energiekonzeptes operativ um. Dazu zählen vor allem der Bau von Photovoltaikanlagen, Blockheizkraftwerke, Batterie- und Wärmespeicher sowie Quartierslösungen.

### Angebote für Wohneigentümergeinschaften

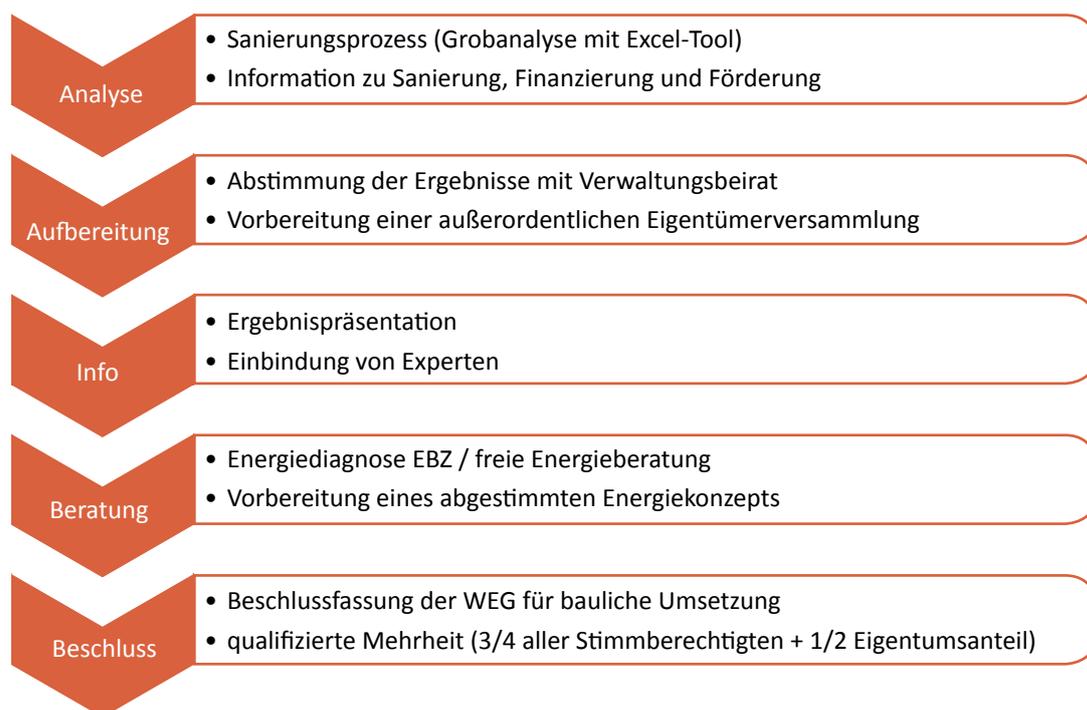
Zur Unterstützung des Verwalters bei der Initiierung und Vorbereitung der energetischen Gebäudesanierung sowie der Moderation des Entscheidungsfindungsprozesses wurde im Rahmen des Forschungsprojekts SEE (Förderkennzeichen 03SF0405) die Sanierungsdienstleistung „WEG-Sanierung“ konzipiert. Als wichtiger Bestandteil der Dienstleistung steht dem Verwalter ein einfach zu nutzendes Excel-basiertes Bilanzierungswerkzeug zur groben Potenzialabschätzung zur Verfügung, das basierend auf wenigen Daten zum Gebäude und zur Gebäudetechnik eine Grobanalyse für eine Liegenschaft durchführt. Anschließend werden die Ergebnisse der Grobanalyse dem Verwaltungsbeirat vorgestellt und mit diesem das weitere Vorgehen abgestimmt. Die Ergebnispräsentation erfolgt auf einer Informationsveranstaltung im Rahmen einer außerordentlichen Eigentümerversammlung.

Bei dieser werden zunächst allgemeine Informationen zu den Themen Energiesparen, Klimaschutz und Gebäudesanierung sowie Fallbeispiele von WEG-Sanierungen vorgestellt. Im zweiten Teil der Veranstaltung wird auf den Ist-Zustand und die Einsparpotenziale des konkreten Gebäudes der Eigentümergemeinschaft eingegangen. Ziel der Informationsveranstaltung ist mit einfacher Mehrheit einen Beschluss zu erwirken, der die Beauftragung einer detaillierten Energiediagnose beinhaltet. Das Dienstleistungsangebot „WEG-Sanierung“ wurde an einer typischen Stuttgarter Wohnanlage mit 34 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1965 pilothaft angewendet.

Weitere Pilotsanierungen sind möglich. Bei Interessen wenden Sie sich an das Amt für Umweltschutz (0711/216-88088, energiekonzept@stuttgart.de).

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Landeshauptstadt Stuttgart unter

➔ [www.stuttgart.de/Energiekonzept](http://www.stuttgart.de/Energiekonzept)



Prozessablauf der Sanierungsdienstleistung „WEG-Sanierung“

# Partner für die finanziellen Aspekte: Die BW-Bank

## Verwurzelt in Stuttgart

Verwurzelt in der Region und im Land ist die Baden-Württembergische Bank die Kundenbank in Baden-Württemberg innerhalb des LBBW-Konzerns.

Die BW-Bank hat ihren Sitz in Stuttgart und ist mit Filialen im gesamten Südwesten vertreten. Im Stadtgebiet Stuttgart besitzt sie das dichteste Filialnetz aller Banken.

Die BW-Bank verfügt über eine fast 200-jährige Geschichte. Die älteste Wurzel reicht zurück bis ins Jahr 1818, als die „Württembergische Spar-Casse“ als Sparkasse für das Königreich Württemberg gegründet wurde. 1977 entstand dann schließlich als Nachfolgeinstitut die Landesgirokasse (LG).

Die andere, privatwirtschaftliche Wurzel geht zurück auf das Jahr 1871, als für das Königreich Württemberg in Stuttgart die Württembergische Notenbank gebildet wurde. Ebenfalls 1977 entstand nach einer Fusion daraus die Baden-Württembergische Bank AG mit Sitz in Stuttgart. 2005 wurde die Baden-Württembergische Bank AG von der Landesbank Baden-Württemberg übernommen und in diese integriert. Seither firmiert sie als unselbständige Anstalt der Landesbank Baden-Württemberg.

Gegründet auf diese Geschichte erfüllt die BW-Bank auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Stuttgart für die Landesbank auch die Aufgabe einer Sparkasse. Im Rahmen dieser Aufgabe bietet die BW-Bank alle Arten von Bank- und Finanzdienstleistungen an.

Die umfangreiche Produkt- und Dienstleistungspalette der BW-Bank reicht vom Giro- und Kartengeschäft über klassische Finanzierungen bis hin zu anspruchsvollen Wertpapier- und Vorsorgelösungen. Neben qualitativ hochwertigen Produkten ist eine auf die nachhaltige Kundenbeziehung ausgerichtete, bedarfsorientierte Beratung Kern der Geschäftsphilosophie im Privatkundenbereich.

## Unabhängige Beratung

Über 850.000 Privat- und rund 20.000 Unternehmenskunden schenken uns ihr Vertrauen. Wir versuchen dieses Vertrauen zu rechtfertigen, indem wir uns und unsere Leistungen konstant überprüfen und verbessern.

Viele unserer Kunden begleiten wir ein Leben lang – vom Schulsparen bis zur Rente, von den ersten Schritten in die Selbstständigkeit bis zur internationalen Expansion. Gegenseitiges Vertrauen ist die Basis dieser langjährigen Beziehungen.

Ob Kapitalanlage oder Finanzierungslösung: Nachhaltige Leitlinien setzen den Orientierungsrahmen für unser Handeln. Wir legen dabei Wert auf eine individuelle und ganzheitliche Beratung, die den persönlichen Vorstellungen jedes Einzelnen Rechnung trägt. Die Ziele und Wünsche unserer Kunden haben deshalb oberste Priorität. Zusammen mit dem Kunden sondieren wir im Gespräch seine Zielsetzungen und erarbeiten daraufhin ein individuelles Finanzkonzept.

Die Grundsätze unseres ganzheitlichen Beratungsansatzes sind in Arbeitsanweisungen und Prozessleitfäden dokumentiert. Leitsätze für die Produktauswahl und Prüfungsmechanismen stellen sicher, dass das Interesse der Kunden im Mittelpunkt steht. Auf die jeweiligen Kundensegmente zugeschnittene Beratungsmodelle ermöglichen bedarfsgerechte Finanzlösungen.

Privatkunden begleiten wir bei der energetischen Sanierung von Immobilien und vermitteln Energieberatungsleistungen. Dazu kooperieren wir mit dem Deutschen Energieberater-Netzwerk e. V. (DEN) und dem Energieberatungszentrum Stuttgart (EBZ). Die unkomplizierte Finanzierung kleinerer Vorhaben bis 30.000 Euro ermöglichen wir mit dem „BW Modernisierungskredit“, einem Vorfinanzierungskredit in Kombination mit einem LBS-Bausparvertrag als Tilgungsinstrument. Für die langfristige Planung bietet die „BW Modernisierungsvorsorge“ die Option, einen Bausparvertrag auch für die vorzeitige Verwendung abzurufen. Privatkunden können so beispielsweise Energiesparmaßnahmen in der eigen-

genutzten oder vermieteten Immobilie zinsgünstig und unbürokratisch umsetzen. Zusätzlich unterstützen wir die Initiative „Zukunft Altbau“, eine Informationskampagne des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg rund um das Thema der energieeffizienten Altbausanierung.

Im Beratungsgespräch weisen wir unsere Kunden gezielt auf die Möglichkeiten öffentlicher Förderung hin. Dabei stehen unter anderem die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) im Fokus, aber auch eventuelle Zuschüsse z.B. der Stadt Stuttgart.

Unseren Unternehmenskunden vermitteln wir auf Wunsch Dienstleistungen im Bereich Energieeffizienz. Die Ermittlung der Einsparpotenziale begleiten wir dabei mit externen Dienstleistern. Um sicherzustellen, dass entsprechende Fördermöglichkeiten genutzt werden können, arbeiten wir in diesem Themenfeld mit externen Partnern zusammen.

Regelmäßig führen wir Umfragen und Tests zur Kundenzufriedenheit durch und lassen unsere Leistung von unabhängigen Instituten zertifizieren, um diesen Qualitätsanspruch bestmöglich zu erfüllen. Denn wir sind uns bewusst: Das Vertrauen, das uns unsere Kunden schenken, will Tag für Tag erarbeitet sein.

Unsere Privatkunden lassen wir jedes Jahr von einem unabhängigen Marktforschungsinstitut befragen. Die Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsbefragungen, an denen i.d.R. über 7.000 Privatkunden der BW-Bank teilnehmen, zeigen: Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter leisten eine kontinuierlich erfolgreiche Arbeit im Sinne unserer Kunden.

Neben Kundenzufriedenheitsbefragungen führen wir regelmäßig Testkäufe in unseren Filialen durch. Dabei wird vor allem die Qualität der Beratungs- und Serviceleistung geprüft. Die Ergebnisse der Testkäufe werden in Workshops systematisch analysiert, diskutiert und in Initiativen zur Verbesserung des Service- und Beratungsangebots umgesetzt.

Die Beratung der BW-Bank wurde 2015 beim Servicetest des Deutschen Instituts für Service-Qualität (DISQ) in Stuttgart von den anonym auftretenden Testkunden im Bankenvergleich bei Beratungsqualität und Kunden-

freundlichkeit am besten bewertet. Bei der BW-Bank wurde besonders positiv angemerkt, dass die Beratung sehr freundlich, hilfsbereit und glaubwürdig war und dass der Kunde nicht unter Druck gesetzt wurde, sondern genug Freiraum erhielt, eigene Entscheidungen zu treffen. Das Institut hatte im Auftrag des Fernsehsenders n-tv zum achten Mal die jeweils sechs größten Geldinstitute in zehn deutschen Metropolen unter die Lupe genommen.

Die unabhängige Zertifizierungsagentur ServiceRating hat zuletzt im November 2015 die ganzheitliche Beratungsqualität der BW-Bank zum vierten Mal mit der Note „sehr gut“ (vier Kronen) ausgezeichnet.

Um unsere hohe Beratungsqualität zu halten, investieren wir kontinuierlich in die fachliche Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

## **Nachhaltigkeit**

Unsere Konzernmutter LBBW hat sich zum Ziel gesetzt, konsequent zu einer tragfähigen, ökonomisch, ökologisch und sozial ausgeglichenen Entwicklung beizutragen. Zu diesem Zweck hat die LBBW eine umfangreiche Nachhaltigkeitspolitik verabschiedet, die den Rahmen für alle unternehmerischen Aktivitäten und damit auch für unser Handeln als BW-Bank vorgibt.

Nachhaltigkeit bedeutet, wirtschaftlichen Erfolg in Einklang mit den sozialen und ökologischen Grundlagen unserer Gesellschaft zu bringen. Wertschöpfung nehmen wir daher beim Wort. Mit unserem Engagement für Kunden, Mitarbeiter, Gesellschaft und Umwelt wollen wir einen Beitrag zur Zukunftssicherung und Lebensqualität der Regionen leisten, in denen wir tätig sind. Und so nachhaltig Werte schaffen. So ist es z.B. unser Ziel, unseren Kunden immer wieder aufs Neue zu beweisen, dass sich finanzielle Rendite mit Wertschöpfung für Umwelt und Gesellschaft kombinieren lässt.

Konkretisiert wird die Nachhaltigkeitspolitik durch die sogenannten »Leitplanken Nachhaltigkeit«. Sie dienen als Orientierungsrahmen für die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele der LBBW im Anlage- und Kreditgeschäft, in der Personalpolitik sowie im Umgang mit Ressourcen. Ergänzend hierzu hat die LBBW eine Klimastrategie formuliert.

# Kapitel 3: Rechtliche Rahmenbedingungen

Zu einer guten Planung und Umsetzung gehört die Einhaltung einer Vielzahl von Gesetzen und Normen. Eine bedeutende Verordnung für die energetische Sanierung ist die Energieeinsparverordnung (EnEV). Diese definiert die energetischen Mindestanforderungen an die Gebäudehülle und -technik. Ist beispielsweise eine Modernisierung von Dach, Fassade, Fenstern sowie Kellerdecke vorgesehen oder ein Aus- oder Umbau des Wohngebäudes geplant, müssen die Anforderungen der EnEV eingehalten werden.

Neben der Energieeinsparverordnung sollten Immobilienverwalter und Eigentümer noch folgende gesetzliche Regelungen beachten:

- das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG)
- das Erneuerbare-Wärme-Gesetz in Baden-Württemberg (EWärmeG)
- das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

## Die Energieeinsparverordnung (EnEV)

Seit dem 01. Mai 2014 gilt die derzeitige Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Neben den Anforderungen im Neubau, sowie bei Erneuerung oder Modernisierung, legt die Verordnung die Bedingungen für Energieausweise fest. Aber auch die Verpflichtungen zum Austausch der Anlagentechnik und die Nachrüstung im Gebäudebestand sind in der EnEV geregelt.

## Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden

Diese Anforderungen bestehen für alle Gebäude unabhängig von einer Sanierung.

### Heizung

Seit 2015 dürfen alte Öl- und Gasheizkessel, die vor 1985 eingebaut wurden, nicht mehr betrieben werden. Später eingebaute Heizkessel müssen nach 30 Jahren ausgetauscht werden. Ausnahmen gelten für Brennwert- und Niedertemperaturkessel.



### Dämmung oberste Geschossdecke

Oberste Geschossdecken, welche nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllen, müssen gedämmt werden. Darunter fallen Decken beheizter Räume, die direkt an ein unbeheiztes Dachgeschoss angrenzen. Es reicht jedoch auch aus, wenn das darüber liegende Dach gedämmt ist oder den Anforderungen des Mindestwärmeschutzes entspricht.

Grundsätzlich gilt das Gebot der Wirtschaftlichkeit. Wenn sich die erforderlichen Investitionen nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraumes durch Energieeinsparungen amortisieren, sind Eigentümer von den Pflichten der Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden befreit.

### Die EnEV im Neubau

Wer seit Anfang 2016 einen Neubau plant muss höhere Effizienzanforderungen erfüllen. Der zulässige Wert für die Energieeffizienz (Jahres-Primärenergiebedarf) ist um 25 Prozent geringer als bisher. Parallel dazu sind die Anforderungen an den Wärmeschutz der Gebäudehülle um durchschnittlich 20 Prozent gestiegen. Ab 2021 dürfen alle Neubauten nur noch im Niedrigstenergiegebäude-Standard errichtet werden.

## **Neubau:**

### **Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)**

Das EEWärmeG ist ein Bundesgesetz, das 2009 mit dem Ziel in Kraft trat, den Anteil erneuerbarer Energie am Wärmeenergieverbrauch zu erhöhen. Betroffen sind Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>, die seit dem 01. Januar 2009 neu errichtet wurden. Wer also einen Neubau plant, muss mindestens 15 Prozent des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien decken. Für Bestandsgebäude sieht das EEWärmeG keine Pflichten zur Nutzung erneuerbarer Energien vor.

## **Gebäudebestand:**

### **Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz in Baden-Württemberg (EWärmeG)**

Im Gegensatz zum Bundesgesetz, dem EEWärmeG, betrifft das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) als Landesgesetz lediglich Eigentümer bestehender Wohn- und Nichtwohngebäude in Baden-Württemberg. Das novellierte EWärmeG ist am 01. Juli 2015 in Kraft getreten. Es betrifft Eigentümer bestehender Wohn- und Nichtwohngebäude mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von über 50 m<sup>2</sup>, die ihre Heizungsanlage austauschen.

## **Was regelt das Gesetz?**

Baden-Württemberg setzt mit dem EWärmeG ein Zeichen für den Klimaschutz. Bereits seit dem 01. Januar 2010 sind Wohngebäudeeigentümer dazu verpflichtet, einen Teil des jährlichen Wärmeenergiebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken. Dies ist zum Beispiel durch den Betrieb einer Solarthermieanlage, einer Holzcentralheizung, einer Wärmepumpe oder durch den Zukauf von Bioöl bzw. Biogas möglich. Alternativ kann die Vorgabe auch durch entsprechende Ersatzmaßnahmen erfüllt werden. Die Pflicht fällt jedoch erst an, wenn eine Erneuerung der zentralen Heizungsanlage ansteht oder eine Zentralisierung der Gebäudebeheizung erfolgt. Das Gesetz findet nur für Bestandsgebäude Anwendung, für Neubauten gilt das Bundesgesetz, das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG).

Ab dem 01. Juli 2015 müssen bei einem Heizungsaustausch in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden 15 Prozent der Wärme durch erneuerbare Energien erzeugt werden.

## **Der Energieausweis**

Der Energieausweis soll den energetischen Zustand eines Gebäudes transparent machen. Deshalb hat der Gesetzgeber die Regelungen im Rahmen der Novellierung deutlich verschärft. Verkäufer und Vermieter von Immobilien sind dazu verpflichtet, die wichtigsten energetischen Angaben aus dem Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige zu nennen und den Energieausweis bei der Besichtigung des Objekts vorzulegen sowie später an den Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Außerdem müssen Energieausweise neben dem farbigen Bandtacho (von grün bis rot) auch die Energieeffizienzklasse (von A+ bis H) angeben. Bereits bestehende Energieausweise, die gemäß EnEV 2009 gültig sind, müssen nicht erneuert werden. Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten: als Verbrauchs- und Bedarfsausweis.

Während der Bedarfsausweis anhand einer technischen Analyse den konkreten Energiebedarf des Gebäudes darlegt, stellt der Verbrauchsausweis lediglich den individuellen Energieverbrauch der Gebäudenutzer in den letzten 36 Monaten dar. Aufgrund des deutlich geringeren Aufwands bei der Datenerhebung ist der Verbrauchsausweis günstiger zu haben als der Bedarfsausweis. Allerdings ist auch die Aussagekraft wesentlich geringer als beim Bedarfsausweis.

Eine Pflicht für Bedarfsausweise besteht bei Neubauten, bei Bestandsgebäuden mit wesentlichen Änderungen sowie bei Gebäuden mit weniger als fünf Wohneinheiten, für die der Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt wurde und die seither nicht mehr energetisch saniert wurden. Bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten haben Gebäudeeigentümer die Wahl zwischen einem Bedarfs- und einem Verbrauchsausweis.

## Welche Ersatzmaßnahmen sind möglich?

Neben dem Einsatz erneuerbarer Energien kann die Nutzungspflicht auch über Maßnahmen des baulichen Wärmeschutzes, d.h. durch eine Dämmung von Dach oder obersten Geschossdecke, Außenwand sowie der Kellerdecke erfüllt werden. Weiterhin zulässig ist der Anschluss des Gebäudes an ein Wärmenetz, die Erzeugung von Wärme in einem Blockheizkraftwerk oder der Betrieb einer Photovoltaikanlage. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen gebäudeindividuellen energetischen Sanierungsfahrplan zu erstellen.

Die Kombination der Optionen zur Gesetzeserfüllung ist ebenfalls erlaubt. Lässt ein Hauseigentümer beispielsweise einen Sanierungsfahrplan erstellen, wird dies wie ein Anteil von fünf Prozent erneuerbarer Energien angerechnet; die gesetzlichen Anforderungen werden so zu einem Drittel erfüllt. Welche Maßnahmen für welches Haus am besten sind, können qualifizierte Energieberater nach einem Termin vor Ort beantworten.

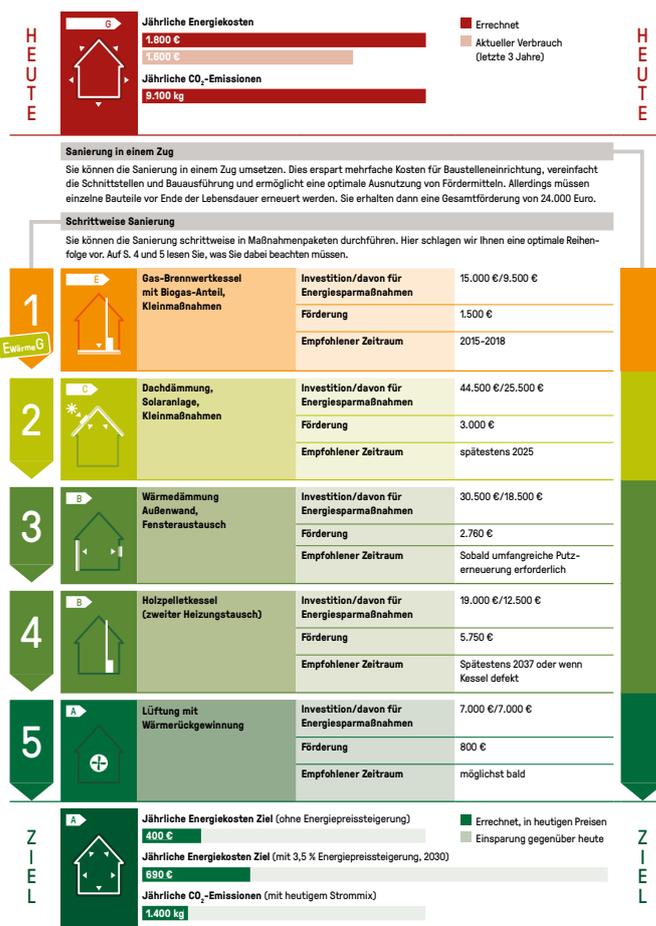
## Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Mit Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) am 01. Juli 2007 hat sich für die Besitzer von Eigentumswohnungen einiges verändert. Wichtige Modernisierungen sowie energetische Sanierungen, wie beispielsweise die Installation eines umweltfreundlichen Gasbrenners, sind seit Inkrafttreten der Novelle einfacher möglich als bisher. Folgende Möglichkeiten hat die Eigentümergemeinschaft:

- Instandsetzungsmaßnahmen, also reine Reparaturarbeiten, sowie modernisierende Instandsetzungsmaßnahmen, wie der Austausch einer alten, kaputten Heizung gegen eine effiziente Anlage, können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Entscheidend ist dabei, dass die Maßnahme wirtschaftlich ist. Das heißt, sie muss sich im Zeitraum von etwa zehn Jahren amortisieren. Der Verwalter muss dafür eine Kosten-Nutzen-Analyse vorlegen.
- Bei Modernisierungen muss mit der sogenannten doppelt qualifizierten Mehrheit ein Beschluss erreicht werden. Das heißt, es müssen drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer zustim-

### ÜBERBLICK

(Alle Zahlen nur beispielhaft)



Der Sanierungsfahrplan zeigt auf, wie man sein Gebäude Schritt für Schritt auf Vordermann bringen kann.

men. Jeder hat eine Stimme, egal wie viele Wohnungen er besitzt. Um Eigentümer mehrerer Wohnungen nicht zu benachteiligen, müssen außerdem die zustimmenden Eigentümer über mehr als die Hälfte aller Wohnungen (Miteigentumsanteile) verfügen. Als Modernisierung gelten Bestandsverbesserungen ohne Reparaturanlass, also zum Beispiel der Einbau einer neuen Heizung, obwohl die alte noch voll funktionstüchtig ist.

- Bei baulichen Veränderungen müssen weiterhin alle Eigentümer zustimmen, die betroffen sind. Bauliche Veränderungen sind Maßnahmen, die den Charakter einer Wohnanlage verändern. Typisches Beispiel ist der Anbau von Balkonen.

## Schadensersatzpflicht von "sanierungsunwilligen" Eigentümern

Eine relative neue BGH-Entscheidung sorgt im Wohnungseigentumsrecht für Unruhe: Der für das Wohnungseigentumsrecht zuständige 5. Senat hat am 17.10.2014 (AZ V ZR 9/14) entschieden, dass sich Eigentümer, die einer notwendigen Sanierungsmaßnahme nicht zustimmen, schadensersatzpflichtig machen können.

Auf den ersten Blick ist das nichts Neues, schließlich gab es das Problem mit dem Umgang von sanierungsunwilligen Eigentümern auch schon in der Vergangenheit. Dass eine Verschleppung einer Sanierung auch negative Folgen haben kann, war schon lange bekannt. Umstritten war allerdings, wer dafür haften müsste. Eine Ansicht war, dass der Verband (also die Wohnungseigentümergeinschaft) für finanzielle Nachteile wegen einer verzögerten Sanierung gerade stehen müsse, nicht jedoch einzelne Eigentümer. Der BGH hatte diese Streitfrage bislang ausdrücklich offen gelassen.

Neu ist in der Entscheidung nun, dass der BGH ausdrücklich alle Eigentümer für Verzögerungen bei der Sanierung haften lässt, die nicht mit „ja“ gestimmt haben. Haften sollen alle Eigentümer, die mit „nein“ gestimmt haben, aber auch solche, die sich ihrer Stimme enthalten haben. Der BGH geht aber noch weiter: Sogar Eigentümer, die "schuldhaft untätig geblieben sind", sollen schadensersatzpflichtig sein – also selbst diejenigen, die unentschuldig nicht zur Eigentümerversammlung erschienen sind! Der BGH formuliert es so, dass sämtliche Eigentümer zum Schadensersatz verpflichtet sind, "die sich mit ihrem Abstimmungsverhalten nicht auf die Seite des Anspruchstellers gestellt haben".

Diese Entscheidung hat weitreichende Folgen für die Praxis: Für den Verwalter bedeutet es, dass er bei einer Abstimmung über zwingend notwendige Instandsetzungsmaßnahmen namentlich abstimmen lassen muss, um sich nicht selbst schadensersatzpflichtig zu machen. Denn: Unterlässt er eine namentliche Erfassung der Eigentümer, die nicht mit „ja“ gestimmt haben, kann im Nachhinein nicht festgestellt werden, welche Eigentümer für Schadenersatzansprüche in Betracht kommen. Damit verhindert der Verwalter, dass der Eigentümer, der einen Schaden durch die verzöger-

te/verhinderte Sanierung geltend machen will, weiß, gegen welche Eigentümer er vorgehen muss. Damit macht sich der Verwalter als Versammlungsleiter und Protokollführer selbst schadensersatzpflichtig. Er muss es durch ordnungsgemäße Protokollierung ermöglichen, dass die Eigentümer ermittelt werden können, die eine zwingend gebotene Sanierung verhindert haben.

Für alle Eigentümer bedeutet es, dass sie sich in Zukunft genau überlegen müssen, ob sie zur Versammlung kommen oder nicht. Steht ein Tagesordnungspunkt an, in dem es um eine Sanierungsmaßnahme zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums geht, müssen sie sich zur Haftungsvermeidung darum kümmern, dass sie ihr Abstimmungsverhalten auf die Seite des Anspruchstellers gestellt haben, im Klartext: dass sie ihre Stimme für die Durchführung der Sanierung abgeben. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass die Eigentümer in der Versammlung nicht persönlich anwesend sein müssen. Sie können auch eine Vollmacht zur Stimmabgabe erteilen, z.B. an den Verwalter oder andere Miteigentümer.

Ein weiterer Aspekt der Entscheidung ist, dass der BGH der Einführung einer "Opfergrenze" bei solchen Sanierungen eine klare Absage erteilt. Sanierungen dürfen nicht deshalb abgelehnt werden, weil sie mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden oder Eigentümer damit finanziell überfordert wären. Der BGH formuliert es dahingehend: Gibt es einen Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum, dessen sofortige Vornahme geboten ist, "ist für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten oder des Alters einzelner Wohnungseigentümer kein Raum".

Es wird sich zeigen, welche weiteren Folgen sich aus der Entscheidung in der Praxis ergeben werden.



*Rechtsanwalt Mirco Bunzel ist seit 2007 in der Kanzlei Gaßmann & Seidel tätig und seit 2010 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Der Schwerpunkt seiner Tätigkeit liegt im Immobilienrecht, insbesondere Wohnungseigentumssachen.*

# Praxisbeispiel: Stuttgart-Luginsland, 11 Wohneinheiten

## Das Objekt

- WEG mit 11 Wohnungen in zwei Gebäuden
- Baujahr 1968
- Massivbauweise Hohlblockmauerwerk
- **Energetischer Zustand vor der Sanierung:** Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung, Dach und Kellerdecke ungedämmt, Gas-Zentral-Heizung
- Primärenergiebedarf 337 kWh/m<sup>2</sup>a



Das Gebäude vor der Sanierung...

## Die Maßnahmen

- Fassade WDVS mit 16 cm EPS 035
- Dach-Aufsparren-Dämmung 12 cm PUR 024
- Kellerdeckendämmung mit 12 cm EPS 032
- Erneuerung der Haustüren und der alten Fenster
- Gas-Brennwert-Kessel mit Solarunterstützung
- Wärmebrückenbeseitigung durch Absägen der Betonbalkone und Vordächer, Ersetzen durch thermisch getrennte Vordächer und deutlich vergrößerte Balkone



...und nach der Sanierung.



Balkone vor der Sanierung...



...und danach.

## Die Finanzierung

- Bruttoinvestitionskosten 610.000 €
- Zuschuss aus dem Energieeinsparprogramm der Landeshauptstadt Stuttgart 28.000 €
- Verwendung eines Teils der Rücklage 32.000 €
- Finanzierung der Sonderumlage von 550.000 € über KfW-Zuschüsse und KfW-Darlehen mit einem effektiven Jahreszins von 0,03%, also fast Null und garantiert auf 10 Jahre, so dass nur getilgt werden muss



Unauffällig integrierte Solaranlagen

## Ergebnisse

- KfW-Effizienzhaus 100, also Neubauniveau
- Primärenergiebedarf 91 kWh/m<sup>2</sup>a
- Einsparung um über 70 %
- Verbessertes Heizkomfort
- Deutliche Wertsteigerung der Immobilie
- RenovierereAward Württemberg 2014

## Online-Serviceplattform

Die Online-Plattform [www.weg-forum.net](http://www.weg-forum.net) ist die ideale Anlaufstelle für Wohnungseigentümer, Verwalter und Beiräte, die eine energetische Sanierung planen. Dort bereiten wir aktuelle Themen zielgruppengerecht auf. Auf der Seite finden Sie alle Informationen zu den WEG-Foren, den WEG-Workshops und zu weiteren Veranstaltungen. Darüber hinaus bietet die Plattform

- Kurzinterviews mit Experten zu verschiedenen Themen
- eine Expertenliste mit Fachleuten zu allen Themen (technische, organisatorische und rechtliche Aspekte einer Sanierung)
- Best-Practice-Beispiele für Komplettsanierungen oder Teilsanierungen oder sonstige Aspekte zum Thema Energieeffizienz
- einen Newsticker mit aktuellen Meldungen
- Presseinfos zu aktuellen WEG-Themen

Der regelmäßige Newsletter informiert über Veranstaltungstermine, Neuerungen bei Gesetzen und Förderprogrammen und technische Aspekte bei der Sanierung. Außerdem stellen wir erfolgreiche Sanierungsbeispiele vor, die Ihnen bei der Planung Ihres eigenen Projekts weiterhelfen.

[www.weg-forum.net](http://www.weg-forum.net)



## WEG-Foren

Seit 2012 sind die WEG-Foren, die in mehreren Städten Baden-Württembergs stattfinden, der Treffpunkt für Wohnungseigentümer, Verwalter, Beiräte und Fachleute. Hochkarätige Referenten informieren in Vorträgen über die energetische Sanierung. Ein Ausstellungsrundgang ermöglicht es den Teilnehmerinnen und Teilnehmern, direkt in Kontakt mit Vertretern der Industrie zu kommen und ihre Detailfragen zu stellen. Die Foren werden von den Energieagenturen vor Ort organisiert und haben meist zwischen 100 und 150 Teilnehmer.



## WEG-Workshops

In halbtägigen Workshops werden die verschiedenen Themen, die bei der Sanierung eines WEG-Gebäudes relevant sind, vertieft. Dazu gehören rechtliche Aspekte, Fragen der Finanzierung oder aktuelle Fördermittel. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer erarbeiten die Themen gemeinsam, sie erhalten viele praxisrelevante Tipps und Hilfsmaterialien. Die Workshops werden von Fachexperten angeleitet.

# Kapitel 4: Die Finanzierung / Fördermittel

Um laufende Instandhaltungen und auch größere Sanierungsmaßnahmen realisieren zu können, gehört es zu den primären Aufgaben eines Verwalters, einen angemessenen Rücklagenstand zu bilden. Die Balance zwischen der Umsetzung notwendiger Sanierungen und einer „erträglichen“ Höhe des Hausgeldes für die einzelnen Wohnungseigentümer sollte dabei gewahrt werden.

Doch was sind die notwendigen Maßnahmen für das von mir betreute Mehrfamilienhaus? Mit der Umsetzung welcher Maßnahme sollte begonnen werden? Wie berechne ich die ideale Rücklage für meine WEG? Welche Alternative gibt es zum klassischen Verwalter-Sparbuch? Und wie sieht es mit öffentlichen Darlehen bzw. Zuschüssen aus?

Rücklagen sollten, soweit möglich, rechtzeitig und in ausreichender Höhe gebildet werden, um eine eventuell anfallende Sonderumlage so gering wie möglich zu halten – monatlich 1,- EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche stellen hierbei eine „sicherere Größe“ dar. Dabei spielt es fast keine Rolle, ob die Wohnungseigentümergeinschaft aus 5 oder 25 Einheiten besteht.



Wenn nun eine energetische Sanierungsmaßnahme ansteht, ist es sinnvoll, vorab eine Bedarfsanalyse für das entsprechende Objekt durchführen zu lassen. Die 36 regionalen Energieagenturen in Baden-Württemberg (unter [www.kea-bw.de](http://www.kea-bw.de) findet sich eine Auflistung aller Energieagenturen) erweisen sich hierfür als kompetenter Ansprechpartner und garantieren die entsprechende Qualität bei der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen.

Ziel ist es, gemeinsam einen Sanierungsfahrplan zu erarbeiten.

Auf Basis des Ergebnisses kann dann kalkuliert werden, welche Maßnahmen (zu welchen Kosten) zeitnah umgesetzt werden sollten, welche mittel- bzw. langfristig. So lässt sich auch für den Verwalter die Höhe und der Zeitraum der notwendigen Budgetmittel deutlich leichter festlegen.



Am Beispiel eines Mehrfamilienhauses mit 10 – 15 Einheiten ergeben sich für die Kosten der Bauteilsanierungen folgende Näherungswerte:

- Fassadensanierung (WDVS) - 150.000 EUR
- Dachsanierung - 160.000 EUR
- Kellerdeckendämmung - 30.000 EUR
- Fenstertausch - 125.000 EUR
- Haustürenelemente - 7.000 EUR
- Brennwertkessel mit Zubehör - 20.000 EUR
- Warmwasser-Solaranlage - 24.000 EUR

Bei den genannten Summen wird deutlich, wie wichtig ein Sanierungsfahrplan und ein darauf abgestimmtes Finanzierungskonzept – also eine passende Kombination aus Rücklagen, Fördermitteln und ggf. Darlehen – sind.

Dabei sollten die Rücklagen dafür nicht in voller Höhe eingeplant werden. Ein angemessener Betrag muss für unvorhergesehene Ereignisse als Liquidität zurückbehalten werden. Wenn nach Abzug dieses Anteils die Rücklagen nicht für die geplanten energetischen Sanierungs-

maßnahmen ausreichen, muss der verbleibende Betrag auf andere Weise finanziert werden.

Je nach Maßnahme kann das eventuell über ein öffentliches Darlehen von L-Bank oder KfW geschehen. Auch Tilgungszuschüsse sind möglich. Die Erneuerung der Heizungsanlage oder die Wärmedämmung der Fassade inkl. neuer Fenster sind hierbei nur zwei Beispiele, welche von der L-Bank gefördert werden können. Weitere geförderte Maßnahmen sind die Wärmedämmung von Dachflächen und Geschossdecken sowie der Einbau einer neuen Lüftungsanlage. Um förderfähig zu sein, müssen die Einzelmaßnahmen bestimmte technische Mindestanforderungen erfüllen.

Die Förderung beinhaltet i.d.R. ein zinsgünstiges Darlehen sowie ggf. einen Tilgungszuschuss in Abhängigkeit von den zuwendungsfähigen Kosten. Alternativ werden von der L-Bank Maßnahmen gefördert, die dazu beitragen, das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses zu erreichen. Anstatt eines Darlehens kann der Verwalter für die WEG auch einen reinen Investitionszuschuss bei der KfW beantragen. Die darüber hinaus eventuell notwendigen Mittel können von jedem Eigentümer individuell z.B. als zinsgünstiges Darlehen von seiner Hausbank beschafft werden.



Jede Förderung ist wie die aufgeführten Beispiele an bestimmte Bedingungen geknüpft, die teilweise eine bestimmte Form der Beauftragung oder Bescheinigungen vor Beginn der Sanierungsarbeiten erfordern.

Deshalb und auch weil sich die verfügbaren Förderprogramme unterjährig jederzeit ändern können, ist eine Beratung über die aktuell verfügbaren Programme durch die Hausbank in Verbindung mit der örtlichen Energieagentur in jedem Fall vor einer Auftragserteilung drin-

gend zu empfehlen.

Decken verfügbare Rücklagen und Fördermittel das erforderliche Budget nicht vollständig ab, muss mit den Eigentümern eine Sonderumlage beschlossen werden. Erfahrungsgemäß kann eine solche Umlage in größeren Eigentümergemeinschaften auch bei betriebswirtschaftlich mehr als sinnvollen Maßnahmen nicht durch alle Eigentümer ohne Probleme bedient werden. Bei entsprechender Planung der Maßnahmen lässt sich dieses Hindernis durch eine vorausschauende Anlage der Rücklagen beseitigen.

Alternativ zum klassischen Sparbuch bietet sich hierfür die Ansparung in einen Bausparvertrag an. Mit Ansparung von 40% der Bausparsumme erwirbt die WEG den Anspruch auf ein zinsgünstiges Bauspardarlehen in Höhe von weiteren 60% der Bausparsumme. Nach Zuteilung kann dieser Darlehensanspruch auch auf die einzelnen Eigentümer verteilt werden. Ob der jeweilige Eigentümer den Darlehensanspruch wahrnimmt oder die Sonderumlage lieber aus Eigenmitteln bedient, bleibt jedem selbst überlassen.

Das Bausparlehen kann bei Sanierungsmaßnahmen meist als Blankodarlehen – d.h. ohne Absicherung über z.B. eine Grundschuld – gewährt werden. Zudem beschränkt sich die Haftung für den jeweiligen Darlehensanteil ausschließlich auf den jeweiligen Eigentümer – die Eigentümergemeinschaft haftet nicht gesamtschuldnerisch. Für Verwalter und Eigentümergemeinschaft wird über einen Rücklagenbausparvertrag also der Handlungsspielraum geschaffen, um sinnvolle Maßnahmen auch bei finanziell nicht liquiden Eigentümern umsetzen zu können (siehe dazu auch das Interview mit Herrn Gütler-Ungerer). Auch hier empfiehlt es sich, eine Beratung durch die Hausbank in Anspruch zu nehmen.

Bei mehreren zeitlich auseinander liegenden Maßnahmen sollte der Sanierungsfahrplan so ausgestaltet werden, dass mit der Sanierungsmaßnahme begonnen wird, die den Eigentümern am meisten Energiekosten einspart. Dann können zusätzliche Rücklagen oder ein Rücklagenbausparvertrag idealerweise aus den eingesparten Energiekosten bedient werden.

## Bausparen für WEGs – Fragen an Markus Gütlér-Ungerer, Bezirksdirektor der LBS Südwest

*Was sind die Vorteile eines Rücklagenbausparvertrags für eine WEG?*

Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) planen größere Modernisierungsmaßnahmen meist im Voraus. Dazu werden häufig die Rücklagen erhöht, damit die notwendigen Investitionsmittel später rechtzeitig zur Verfügung stehen. Dies ist der klassische Fall für den Einsatz eines LBS-Bausparvertrags. Damit sind die Rücklagen nicht nur sicher angelegt, die Gemeinschaft erwirbt gleichzeitig auch den Anspruch auf ein günstiges Bauspardarlehen mit garantierten Zinsen für die gesamte Laufzeit. Der Anspruch auf ein Bauspardarlehen ist nach Zuteilung auch auf die einzelnen Eigentümer zu übertragen.

*Und wenn die WEG dringende Maßnahmen sofort durchführen muss?*

Für den sofortigen Finanzierungsbedarf bietet die LBS zwei Modelle mit überschaubaren Laufzeiten von 12 bzw. 17 Jahren an. Der Bausparvertrag wird hier durch die LBS vorfinanziert und die Finanzierungsmittel sofort an die WEG ausgezahlt, so dass diese die Modernisierungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum unverzüglich umsetzen kann. Die Kreditgewährung erfolgt dabei direkt an die WEG, welche durch den Verwalter vertreten wird. Die Sicherstellung des Kredits erfolgt über eine Kreditversicherung. Die Kosten dafür sind im Vorfinanzierungszins bereits enthalten.

*Bin ich nicht unflexibel im Einsatz der Rücklagen, wenn sie in einem Bausparvertrag gebunden sind?*

Es ist sicher sinnvoll, nicht die gesamten Rücklagen auf einen Bausparvertrag einzuzahlen, sondern einen Teil z. B. auf einem klassischen Rücklagenkonto anzulegen. So stehen der WEG bei kurzfristigem Bedarf oder bei kleineren Summen liquide Mittel zur Verfügung.

*In jeder WEG gibt es kritische Mitglieder. Wie lassen sich diese überzeugen?*

Der Bausparvertrag hat sich in den letzten Jahrzehnten als sicheres und zuverlässiges Finanzierungsinst-

rument bewährt und genießt in der Bevölkerung ein hohes Ansehen. Sicher gibt es immer auch kritische Miteigentümer. Die Finanzierungsspezialisten der LBS kommen gerne persönlich in die Eigentümerversammlungen, um die Angebote für WEGs sowie den genauen Ablauf einer solchen Finanzierung vorzustellen. Auf diese Weise können sie die Fragen der Eigentümer direkt beantworten und mögliche Bedenken ausräumen. So bleibt auch die Neutralität des Verwalters gewahrt. Letztendlich entscheidet die Mehrheit.

*Was ist, wenn es einen Eigentümerwechsel während der Vertragslaufzeit gibt?*

Bei einem klassischen Rücklagenbausparvertrag ist der Eigentümer des Kontos die WEG. Nach Zuteilung des Vertrags wird der Bauspardarlehensanspruch auf die einzelnen Eigentümer aufgeteilt und jeder Eigentümer kann für sich entscheiden, ob er seinen Teil des Bauspardarlehens in Anspruch nimmt oder nicht.

Bei einer Sofortfinanzierung ist die WEG der Kreditnehmer. Das gilt sowohl für den Vorfinanzierungskredit als auch für das spätere Bauspardarlehen. Der Eigentümerwechsel hat also keinerlei Auswirkungen und wird lediglich mit der jährlich einzureichenden Liste der Eigentümer gemeldet.

*Wie hoch ist der Aufwand für den Verwalter, wenn die WEG ihr Modernisierungsvorhaben mit einem Bausparvertrag sofort vorfinanziert?*

Der Aufwand unterscheidet sich kaum von anderen Finanzierungen. Die LBS benötigt – wie andere Institute auch – z.B. die Unterlagen zum Objekt, über die Eigentümer sowie die gültigen Beschlüsse aus den Eigentümerversammlungen. Für einen möglichst einfachen Ablauf stellen wir dem Verwalter eine Checkliste mit allen benötigten Informationen zur Verfügung. Und bei Fragen unterstützen unsere Spezialisten natürlich gerne.

# Praxisbeispiel: Stuttgart-West, 14 Wohneinheiten

## Das Objekt

- WEG mit 14 Wohnungen, davon 10 vermietet
- Innerstädtisches Eckhaus, Baujahr 1960
- Massivbauweise in 36,5 cm Hochlochziegel
- **Energetischer Zustand vor der Sanierung:** Holzverbundfenster, teilweise Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung, Dach, Hausdurchfahrt und Kellerdecke ungedämmt, Heizung mit Gas Einzel-Öfen, teilweise Gas-Kombithermen
- Primärenergiebedarf 202 kWh/m<sup>2</sup>a



Das Gebäude vor der Sanierung...

## Die Finanzierung

- Bruttoinvestitionskosten 410.000 €
- Zuschuss aus dem Energieeinsparprogramm der Landeshauptstadt Stuttgart 64.000 €
- Verwendung eines Teils der Rücklage 96.000 €
- Finanzierung der Sonderumlage von 250.000 € über KfW-Zuschüsse und KfW-Darlehen mit einem effektiven Jahreszins von - 0,5%, also sogar weniger als Null und garantiert auf 10 Jahre, so dass nur getilgt werden muss



Balkone vor der Sanierung...

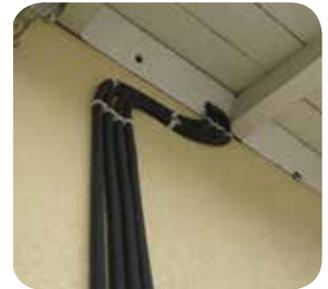


...und danach.

## Detail-Beispiele:



Heizleitungen auf der Fassade



Leerrohre für TV



...und nach der Sanierung.

## Die Maßnahmen

- Fassade WDVS mit Mineralwolle 140.000 €
- Dachbodendämmung 15.000 €
- Kellerdeckendämmung 7.000 €
- Fenster- und Rollladentausch 100.000 €
- Balkonsanierung und Haustür 58.000 €
- Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss 70.000 €
- Treppenhaussanierung / Brandschutz 20.000 €

Bei den genannten Kosten handelt es sich um gerundete Bruttobeträge inkl. aller Folgearbeiten, Nebenkosten, Mehrwertsteuer und Gebühren.

## Ergebnisse

- KfW-Effizienzhaus 85, also besser als Neubau
- Primärenergiebedarf 38 kWh/m<sup>2</sup>a
- Einsparung um 81 %
- Verbessertes Heizkomfort
- Deutliche Wertsteigerung der Immobilie

# Stuttgarter Förderung für WEGs bei Sanierung und Modernisierung – die wichtigsten Schritte

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) steht vor besonderen Herausforderungen, wenn es um größere Modernisierungsvorhaben und Gebäudesanierungen geht. Fördermittel stehen dafür seit 1998 zur Verfügung: Das Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart fördert seitdem kontinuierlich und schafft für WEGs die Möglichkeit, Kosten für die energetische Sanierung von Gebäuden deutlich zu reduzieren.

Mit den neu aufgelegten Förderrichtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart vom 27. Juli 2016 stellen sich für WEGs grundsätzliche Fragen: Wer, wo und was wird gefördert? Und die wichtigste: Wer begleitet WEGs ganz praktisch bei Verfahren im Rahmen des Energiesparprogramms? Als unabhängige zentrale Koordinationsstelle steht WEGs in Stuttgart das gemeinnützige Energieberatungszentrum Stuttgart (EBZ) zur Verfügung. Das EBZ bietet eine kostenfreie Erstberatung, informiert über alle Schritte, die für eine Bewilligung von Fördermaßnahmen notwendig sind und beantwortet Fragen rund um die Gebäudesanierung und Modernisierung.

## *Wer, wo und was wird gefördert?*

- Wer? Alle privaten Haus- und Wohnungsbesitzer werden gefördert.
- Wo? Förderfähig sind ausschließlich Wohngebäude im Stadtgebiet von Stuttgart.
- Was? Maßnahmen, die Energie einsparen, sind Ziel der Förderung: Dazu zählen die Gebäudedämmung und die Technik (Heizung und erneuerbare Energien).

## *Welche Förderungsmöglichkeiten gibt es für WEGs?*

Insgesamt gibt es drei Rahmenmöglichkeiten der Förderung – von Einzelmaßnahmen (Pauschalförderung) über eine Kombination von Maßnahmen (Maßnahmenpaket) bis zur Komplettsanierung (Regelförderung). Je nach Interesse können WEGs aus dem Angebot der förderfähigen Maßnahmen „à la carte“ auswählen (A), sich als Kombiniierer (B) für den Zusammenbau von einzelnen Maßnahmen oder für ein generalsaniertes Haus (C), in der Regel ein Energieeffizienzhaus, entscheiden. Detailinformationen sind in der Grafik auf Seite 40 aufgeführt.

Voraussetzung für alle drei Förderszenarien ist die Beratung und Konzepterstellung durch das EBZ.

## *Wie unterstützt das EBZ konkret?*

Hohe Priorität für WEGs hat die Wirtschaftlichkeit. Daher spielt auch die finanzielle Unterstützung des Bundes und des Landes eine wichtige Rolle. Das EBZ führt eine Fördermittelloptimierung durch und stellt die individuelle Förderlandschaft für Investoren zusammen: So können die WEGs wesentlich dazu beitragen, die Einsparziele des Stuttgarter Energiekonzepts zu erreichen. Seit der Einführung des Energiesparprogramms vor 18 Jahren hat die Stadt Stuttgart für energetische Modernisierungen und Investitionen in privaten Wohngebäuden mehr als 29 Millionen Euro Zuschüsse an Sanierer ausbezahlt und damit rund 16.400 Wohnungen in Stuttgart gefördert.\*

Das EBZ erstellt für Interessenten einen Abgleich der förderfähigen Maßnahmen im Hinblick auf das Energieeinsparziel und auch auf Wirtschaftlichkeit. Die Investition und die Förderung optimal zu verknüpfen ist eine anspruchsvolle Aufgabe des unabhängigen Vereins, der ein Netzwerk an Handwerkern und großen Partnern an der Hand hat. Von den Stadtwerken mit Contracting-Angeboten bis zu den Banken für die Finanzierung oder Bau-sparmodelle, die speziell auf WEGs ausgerichtet sind.

Konkret bedeutet das: Das EBZ, das als Non-Profit-Einrichtung keine wirtschaftlichen Interessen hat, berät zu allen Förderprogrammen, informiert über alle Schritte und erstellt sämtliche Nachweise, die für eine Bewilligung notwendig sind, zum Beispiel Beratungsprotokoll, Zeitplan und Energiediagnose. Das EBZ liefert Antworten auf alle Fragen der Energieeffizienz in Gebäuden mit dem Ziel, die Qualität der Sanierung zu sichern.

\*Stand: 31.12.2015

# BERATUNG

## Erstberatung im EBZ (kostenlos)

- Terminvereinbarung zur Erstberatung
- Was beinhaltet die Erstberatung?  
*Beantwortung von Fragestellungen rund um die energetische Gebäudesanierung, z. B. Beratung über Dämm-Maßnahmen, verschiedene Heizungsanlagen, mögliche Förderungen*
- Welche Unterlagen werden benötigt?  
*Pläne zum Gebäude, falls vorhanden Handwerkerangebote*

### A Einzelmaßnahmen (Pauschalförderung)

- **Voraussetzung:** Beratungsprotokoll des EBZ und Handwerkerangebot

### B Maßnahmenkombinationen (Maßnahmenpakete)

- Fenster und Fassade
- Heizung und Solarthermie
- Versch. Einzelmaßnahmen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA)

### C Komplettisanierung (Regelförderung)

- **Voraussetzung:** Energie-diagnose (kostenpflichtig)

# Förderung

## Gebäudehülle

|         |                                     |
|---------|-------------------------------------|
| Dach    | 25 € / m <sup>2</sup> Bauteilfläche |
| Fassade | 40 € / m <sup>2</sup> Bauteilfläche |
| Fenster | 75 € / m <sup>2</sup> Bauteilfläche |

## Technische Gebäudeausrüstung

|  |                        |
|--|------------------------|
| Heizung  | 1.000 € / Wohneinheit  |
| Solarthermie   | Ertragsabh. Berechnung |
| Kesselbonus <i>(in Kombination mit Solarthermie)</i> | 1.500 € / Gebäude      |
| Pumpe  | 200 € / Wohneinheit    |
| KWK-Anlage   | 2.000 € / Anlage       |
| Energiemanagementsystem                              | 1.500 € / Gebäude      |
| Einzelraum-Regelung                                  | 200 € / Wohneinheit    |

**3.000 – 10.000 € / Wohneinheit (WE)**  
(Fördersatz: 6,0 – 20,0 % von 50.000 € / WE)

abhängig von der energetischen Qualität des Gebäudes nach der Sanierung

**Förderung ohne jegliche Abstriche mit Programmen von Bund und Land**



# Beispiel

## Förderung einer Komplettisanierung eines Mehrfamilienhauses in Stuttgart mit 14 Wohneinheiten

### Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

- Dämmen der Außenwand
- Dämmen der obersten Geschossdecke
- Fenster erneuern
- Dämmung der Kellerdecke
- Anschluss an das Fernwärmenetz

### Berechnung der Förderhöhe

- Fördersatz Heizung: 4,0 % von maximal 4,0 %
- Fördersatz Gebäudehülle: 15,2 % von maximal 16,0 %
- Gesamtfördersatz: 19,2 % von maximal 20,0 %

**Zuschuss: 14 WE x 50.000 € / WE x 0,192 = 134.400 €**

**Hinweis:** Die städtische Förderung läuft ohne jegliche Abstriche mit Programmen von Bund und Land.

## Impressum:

|             |   |               |  |
|-------------|---|---------------|--|
| Redaktion:  | Energieberatungszentrum Stuttgart e.V.<br>Landeshauptstadt Stuttgart<br>BW-Bank<br>Energieagentur Regio Freiburg GmbH<br>Karlsruher Energie- und Klimaschutz-<br>agentur gGmbH<br>Klimaschutzagentur Mannheim gGmbH | Fotonachweis: | Energieberatungszentrum Stuttgart e.V.<br>Landeshauptstadt Stuttgart<br>Juri Junkov<br>Mader Architekten<br>Energieagentur Regio Freiburg GmbH |
| Gestaltung: | Energieagentur Regio Freiburg GmbH  |               |  |
| Druck:      | schwarz auf weiss Freiburg  |               |  |
| Stand:      | Oktober 2016  |               |  |

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung

## Ihre Ansprechpartner:

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Umweltschutz  
Gaisburgstraße 4  
70182 Stuttgart

Telefon: 0711/21688728  
Telefax: 0711/21688630  
E-Mail: [energiekonzept@stuttgart.de](mailto:energiekonzept@stuttgart.de)  
Web: [www.stuttgart.de/energiekonzept](http://www.stuttgart.de/energiekonzept)

Energieberatungszentrum Stuttgart e.V. (EBZ)  
Gutenbergstraße 76  
70176 Stuttgart

Telefon: 0711/6156555-0  
Telefax: 0711/6156555-11  
E-Mail: [info@ebz-stuttgart.de](mailto:info@ebz-stuttgart.de)  
Web: [www.ebz-stuttgart.de](http://www.ebz-stuttgart.de)

