



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Unbekannt und unbeachtet

**Die Probleme von WEGs mit der
energetischen Modernisierung**

Vortrag von Gabriele Heinrich,
wohnen im eigentum e.V.



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Probleme der WEGS mit der Modernisierung
Klima-Allianz Hannover am 22.06.2011

Thema:

- Die Probleme von WEGs mit der energetischen Modernisierung
- Handlungsvorschläge zur Motivation und Unterstützung
- Die Potentiale der WEGs



Sachstand

Wohnungseigentümergeinschaften agieren isoliert, außerhalb des öffentlichen Interesses und ihre Strukturen sowie Probleme sind weitgehend unbekannt. Dies ist einer der Gründe für den Sanierungsstau bei WEGs.

Die besonderen Strukturen,
die Heterogenität der WEGs
und spezifische Probleme
erfordern spezielle
Orientierungshilfen und
Unterstützungsangebote,
um energetischen
Sanierungen auf den Weg
zu bringen.



Strukturen ?

Wie viele Eigentums-
wohnungen ?

Wie viele WEGs ?

Vielfalt der WEGs ?

spezifische Probleme ?



Strukturen und Probleme

- **Strukturen**
 - Gemeinsame Entscheidungen und Finanzierung
 - Rechtslastig auf der Basis des WEgesetz
 - Externer Verwalter



Strukturen und Probleme

- Größe der WEGs
- Unterschiedliche Interessen
 - Selbstnutzer
 - Alter
 - Anleger / Vermieter
 - Mehrheitseigentümer
 - Bestandshalter
 - Privatisierer



Strukturen und Probleme

- Meinungsbildungsprozesse
 - Wie viele Eigentümer beteiligen sich an den Diskussionen?
 - Wer sind die Initiatoren?
 - Wie engagiert ist der/die Verwalter/in?
 - Wie viele Stimmrechtsvollmachten hat der Verwalter?





Strukturen und Probleme

- Liquidität der WEG
 - Gut ausgestattet mit Rücklagen
 - Sonderumlagen möglich
 - Unsaniert privatisiert, keine Rücklagen, kein Finanzierungsspielraum



Strukturen und Probleme

- **Kreditzugang der WEGs**
 - Bereitschaft der Banken, Kredite an WE oder WEG zu geben
 - Management der Kreditanträge und -bearbeitung durch Verwalter
- **Zeit**
 - Längere Vorlauf- / Planungszeiten

Lokale Handlungsansätze -1-

- Direkte Ansprache mit
 - Flyer, Vorträgen, Diskussionsrunden
- In-House-Gruppenberatung
 - Mit Energieberater, Rechtsanwalt und ggf. Finanzberater
 - Ggf. Moderator

Handlungsansätze - 2 -

- **Bekanntmachung
Modellvorhaben**
 - Weg, Planung, Finanzierungs-
konzept vorstellen
- **Lobbyarbeit bei Banken**
 - Bearbeitung von gesammelten
Kreditanträgen z.B. von Sparkasse



Handlungsansätze - 3 -

- **Fachvorträge, Beratung**
Für Eigentümer, Beiräte,
Verwalter, Energieberater, ...
 - Energiecontracting
 - Photovoltaik für WEGs,
 - Wohnen im Alter und energetische Sanierung,
 - Kredite für Eigentümergemeinschaften
 - Einsatz erneuerbarer Energien in WEGs



Modernisierungs- Potential (Schätzungen)

ETW in Region Hannover ca. 96.000

Gebäude ca. 2.400 bei durchschn. 40 ETW

Größe je ETW ca. 80 m²

Wohnfläche gesamt ca. 7,68 Mio. m²

Wärmebedarf ca. 100 kWh/m²/a

Wärmebedarf gesamt ca. 768 Mio kWh/a

Wirtschaftliches Potenzial

Kosten für Sanierung je ETW ca. € 15.000,00

Gesamtzahl ETW ca. 96.000

80% sanierungsbedürftig = 76.800 ETW

Gesamtkosten

ca. € 1,15 Mrd €

Potenzial für den Klimaschutz

Wärmebedarf ca. 768 Mio kWh/a

CO₂ 260 g/kWh (Basis Gasbrennwert, Wirkungsgrad 99%)

CO₂ gesamt: ca. 199.680 t

Ziel: Reduzierung 40%

**Einsparpotential
ca. 79.872 t CO₂ / a**



**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit.**