

Impulse für die energetische Gebäudesanierung von Wohnungseigen- tümergemeinschaften

Neue Ansätze für die
kommunale Praxis

Über das ACE-Retrofitting-Projekt

In diesem Ratgeber berichten die Partner des EU geförderten Projekts ACE-Retrofitting, wie Kommunen als Vermittler zwischen Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) und Baufachleuten agieren können. ACE-Retrofitting, ein dreieinhalbjähriges EU-Projekt, wurde von 2017 bis Mitte 2020 durchgeführt.

Es wurde ein multidisziplinäres Projektteam gebildet, bestehend aus dem europäischen Städtenetzwerk Energy Cities, den sechs Kommunen Frankfurt, Paris, Maastricht, Lüttich und Antwerpen, der Universität Maastricht und der Umweltorganisation Changeworks. Gemeinsam haben sie eine Reihe von Methoden zur Überwindung gesetzlicher, sozialer und finanzieller Hürden getestet, die gegenwärtig der energetischen Sanierung von WEG im Wege stehen.

ACE-Retrofitting-Partner: neue Herangehensweisen für WEG im Test

6 Pilot-Städte:

- Frankfurt am Main - Energiereferat (Deutschland)
- Paris - Klimaagentur (Frankreich)
- Antwerpen - Energiehaus (Belgien)
- Stadt Lüttich (Belgien)
- Stadt Maastricht (Niederlande)
- Stadt Aberdeen (Vereinigtes Königreich)

3 Organisationen:

- ▲ Energy Cities, das europäische Netzwerk von Kommunen für die Energiewende (Projektleitung)
- ▲ Universität Maastricht (Niederlande)
- ▲ Changeworks (Vereinigtes Königreich)



www.nweurope.eu/ace-retrofitting

Inhalt

Einleitung	S.4
Weshalb stellt die energetische Sanierung von WEG eine Herausforderung dar?	S.5
Neue Unterstützungsmethoden: Wege aus der Starre bei WEG	S.6
Begleitung der Wohneigentümer: Strategien zur Unterstützung von WEG	S.8
Der private Bausektor: die Kompetenzlücke schließen und Fachleute zusammenbringen	S.14
WEG und Gebäudedienstleister zusammenführen	S.19
Ansätze für die Zukunft	S.23

Einleitung

Gebäude von Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) oder Mehrfamilienhäuser in Privateigentum sind eine herausfordernde Zielgruppe für energetische Sanierungen. Dieser Ratgeber beschreibt, wie Hürden überwunden werden können, um den energetischen Sanierungsprozess zu beschleunigen. Städte und Gemeinden spielen eine wichtige Rolle, indem sie Rahmenbedingungen schaffen, die den WEG und den Dienstleistern auf ihrem Weg zur energetischen Sanierung oder Modernisierung von Mehrfamilienhäusern den Rücken stärken. Ihre Aufgabe ist es, das Bewusstsein auf der Nachfrageseite (WEG, Hausverwaltungen, hausinterne Projektteams, usw.) zu schaffen, die Kompetenzen auf der Angebotsseite (Energieberater, Baufachleute, Finanzdienstleister) zu verbessern und die Interaktion zwischen allen Partnern zu begünstigen.

Die Hinweise dieses Ratgebers basieren auf den im ACE-Retrofitting-Projekt gesammelten Erfahrungen. Das wichtigste Fazit aller Partner ist, dass es keinen Universalplan gibt, der in allen Fällen zum Erfolg führt. Auf den folgenden Seiten werden daher die unterschiedlichen, von den jeweiligen Organisationen gewählten und getesteten Herangehensweisen vorgestellt. Es gibt jedoch allgemeine Erfolgsfaktoren, die in diesem Ratgeber anhand von praktischen Beispielen aus den sechs Pilot-Städten beschrieben werden. Auch wird vor Fallen gewarnt, die Kommunen bei der Entwicklung von Strategien oder politischen Rahmenbedingungen für die energetische Sanierung von WEG vermeiden sollten.

Eine wichtige Erkenntnis: Den Kommunen wird angesichts des komplexen Zusammenspiels vieler Akteure im Prozess empfohlen, alle Aspekte gleichzeitig zu adressieren anstatt sich auf einen Teilaspekt zu konzentrieren. Das lässt sich an einem einfachen Beispiel illustrieren: Stellen Sie sich ein kommunales Team vor, das Jahre lang daran arbeitet, WEG davon zu überzeugen, sich für Sanierungsmaßnahmen zu entscheiden. Sobald dies geschafft ist, stellen die Verantwortlichen aber fest, dass keine Dienstleister verfügbar sind, um die Arbeiten durchzuführen, oder dass die vorhandenen Fördermittel nicht für die geplanten Maßnahmen geeignet sind. Oder noch schlimmer: Sie schaffen es, die Arbeiten durchführen zu lassen, aber am Ende stellen sie fest, dass diese schlecht umgesetzt wurden. Das wäre nicht nur eine Verschwendung der investierten Mittel, es würde es auch schwierig machen, andere WEG davon zu überzeugen, diesem Beispiel zu folgen.



An wen richtet sich dieser Ratgeber?

Wenn Sie in einer Stadt- oder Gemeindeverwaltung oder in einer Energieagentur arbeiten, wird dieser Ratgeber Ihnen bei Ihrer Arbeit mit WEG helfen.

Öffentliche Förderprogramme sind außerordentlich wichtig, um die energetische Sanierung von WEG in Europa zu beschleunigen. Kommunen oder Energieagenturen sind die geeigneten Kümmerer für diesen Prozess, sowohl für WEG als auch für Baufachleute.

Weshalb stellt die energetische Sanierung von WEG eine Herausforderung dar?

Obwohl die Kommunen sich dem Kampf gegen den Klimawandel verschrieben haben, ist die Mehrheit der Gebäude in Europa noch immer nicht energieeffizient und sanierungsbedürftig. Ohne wirksame Maßnahmen müssen Kommunen langfristig auf einem hohen CO₂-Emissionsniveau verharren. Gegenwärtig leben 42%* der Europäer in Wohnungen (Eigentums- oder Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, Sozialwohnungen usw.). In Deutschland sind ca. 20% der gesamten Wohneinheiten in WEG. Die energetische Sanierung von WEG (Mehrfamilienhäusern und Wohnblöcken) ist von strategischer Bedeutung, da hier eine große Anzahl von Eigentümern gleichzeitig adressiert werden kann. Nach der Sanierung leben die Wohnungseigentümer nicht nur in einer komfortableren Wohnung, sondern sie sparen auch Geld und CO₂ ein.**

Eine Vielzahl an Entscheidern

Jedoch gilt es bei WEG zahlreiche Hemmnisse zu überwinden: Die energetische Sanierung der Mehrfamilienhäuser mit oftmals vielen verschiedenen Eigentümern ist häufig schwierig. Wohnungseigentümer sind schwer erreichbar und die Durchführung einer energetischen Sanierung in einer WEG ist mehr als die Summe aller Einzelentscheidungen. Aufgrund der Vielzahl an Entscheidern kann es für WEG schwierig sein, die notwendigen Zustimmungen für Sanierungsmaßnahmen zu erhalten. Häufig wissen sie nicht, an wen sie sich wenden können, und schrecken vor dem kollektiven Entscheidungsprozess zurück oder bleiben gar darin stecken. Abweichende Meinungen, Beweggründe und sozio-ökonomische Faktoren können dazu führen, dass Eigentümer sehr unterschiedlich handeln wollen.

WEG als Neuland

Auf der Angebotsseite sieht es nicht viel besser aus: Die meisten Gebäudedienstleister und Energieberater sind noch immer nicht ausreichend auf die Arbeit mit WEG vorbereitet. Sie haben Schwierigkeiten mit der großen Komplexität der Gebäude und der Bandbreite an Arbeiten. Sie ziehen es daher oft vor, sich mit einzelnen Eigentümern und deren Projekten zu befassen anstatt mit einem Sanierungsprojekt für ein großes und komplexes Gebäude, an dem zahlreiche Parteien beteiligt wären.

Neue Unterstützungs- methoden: Wege aus der Starre bei WEG

Die in diesem Ratgeber vorgestellte Methode basiert auf der bahnbrechenden Arbeit, die die Pariser Klimaagentur APC 2013 gestartet hat. Diese hat seitdem mit ihrem «CoachCopro» genannten Ansatz tausende französische Wohnungseigentümer und Baufachleute erfolgreich bei ihren Vorhaben unterstützt. Alles begann mit der Erkenntnis, dass WEG aufgrund ihrer speziellen Rahmenbedingungen ein besonderes Maß an Unterstützung benötigen.

Der Schlüssel zum Erfolg besteht darin, alle Aspekte gleichzeitig anzugehen: Förderungen für die Durchführung von Arbeiten, Kommunikation, personalisiertes Coaching für die WEG, Erhöhung der Sichtbarkeit der

Fachleute, die Verknüpfung von Nachfrage- und Angebotsseite sowie Erfahrungsaustausch. Diese ganzheitliche und maßgeschneiderte Herangehensweise stärkt vertrauensvolle Beziehungen und schafft gleichzeitig direkt und indirekt Arbeitsplätze.

Seit 2017 haben fünf weitere Städte im Rahmen des ACE-Retrofitting-Projekts diese Methode angewandt und auf ihre Situation vor Ort angepasst: Frankfurt am Main (Deutschland), Aberdeen (Vereinigtes Königreich), Antwerpen und Lüttich (Belgien) und Maastricht (Niederlande).

Paris und der „CoachCopro“-Ansatz: Immer das große Ganze im Blick

Das innovative, von der Pariser Klimaagentur entwickelte Maßnahmenpaket bekam den Namen „CoachCopro“. Das zentrale und sichtbarste Element ist eine Webplattform, die aus einer öffentlichen Website und einem geschlossenen Benutzerbereich besteht, auf dem die WEG-Aktivitäten kontinuierlich verfolgt werden können. CoachCopro ist eine ausgeklügelte Plattform, deren Entwicklungskosten 600.000 EUR betrugen.

Die energetische Sanierung von WEG ist für die Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele der Stadt Paris von strategischer Bedeutung, da in dieser Stadt 95% der Wohngebäude in der Hand von Wohnungseigentümergemeinschaften sind. Ein Webtool erschien besonders wichtig, um die erforderliche Reichweite zu erreichen. Allerdings wusste die Agentur aus Erfahrung, dass die Bereitstellung einer Webplattform allein nicht ausreicht. Es braucht diverse ergänzende Informations- und Vermittlungsangebote, um die Beteiligten zusammenzubringen.

Nach mehr als sechs Jahren Erfahrung mit energetischen Sanierungsprojekten von WEG hat die Pariser Klimaagentur eine ganzheitliche Herangehensweise für seine Beratungsarbeit für WEG erarbeitet. Diese ist eine Kombination von Maßnahmen wie:

- + Kommunikation,
- + maßgeschneidertes Coaching für WEG,
- + Marketingmaßnahmen zur besseren Sichtbarkeit von Fachleuten,
- + Verknüpfung der Nachfrage von Wohnungseigentümern und den Diensten von Bau- oder Finanzexperten,
- + Förderung des Erfahrungsaustauschs,
- + Bereitstellung von Förderungen für Sanierungsprojekte.



Begleitung der Wohneigentümer: Strategien zur Unterstützung von WEG

Was genau ist eine Wohnungseigentümergeinschaft?

Für alle Akteure, die mit Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) arbeiten, ist es wichtig, deren besondere Komplexität zu verstehen.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist die Gesamtheit der Eigentümer von Wohnungen in einem Haus, das durch die Teilung des Eigentums und die Einräumung von Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz charakterisiert ist. In vielen Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen bilden die Wohnungseigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft. Entscheidungen werden in der Wohnungseigentümerversammlung getroffen.

Die wichtigsten Regeln für WEG werden in Deutschland durch das «Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht» (WEG) sowie das «Bürgerliche Gesetzbuch» (BGB) und in den meisten anderen Mitgliedstaaten in speziellen Rechtsnormen zur Regelung von Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaften festgehalten.

Ein (Immobilien-)Verwalter ist eine Person oder ein Unternehmen, die/das von den Eigentümern mit der Wartung und der Verwaltung ihrer Immobilie betraut wurde.

Die Herausforderung

Gegenwärtig müssen sich WEG durch ein kompliziertes Labyrinth arbeiten, um nützliche Informationen zur Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen zu finden. Wie viel Energie kann jeder von uns einsparen? Was sind die Vorteile einer gemeinsamen Einsparung? Welche Gesetze und Regulierungen sollten wir kennen? Wie schnell wird die Investition sich amortisieren? Gibt es Fördermittel? Können wir den Anbietern vertrauen? Sollten wir auf versteckte Kosten achten? Wie viel Zeit und Energie wird uns das Ganze kosten?

Außerdem ist die gemeinsame Entscheidungsfindung noch komplizierter, wenn die Bewohner sehr unterschiedlich sind, beispielsweise in Bezug auf persönliche Interessen oder ihren sozialen Hintergrund. Häufig herrscht bei den Wohnungseigentümern große Unsicherheit über die tatsächlichen Vorteile einer energetischen Sanierung.

Die Praxiserfahrung des ACE-Retrofitting-Projekts hat gezeigt, dass es jedoch möglich ist, diese Hindernisse ein gutes Stück weit zu überwinden, indem man die Eigentümer und Verwalter unterstützt und begleitet. Durch Coaching-Maßnahmen und Leitfäden können die Eigentümer ihr Wissen erweitern und ihre Handlungsfähigkeit steigern.



Das ACE-Retrofitting Step-by-Step Tool

Das ACE-Retrofitting-Tool wurde für und von Kommunen entwickelt, um die Begleitung von WEG bei energetischen Sanierungsprojekten zu erleichtern. Das Tool ist in vier Sprachen online verfügbar (Niederländisch, Englisch, Französisch und Deutsch). Es ist in drei Hauptphasen unterteilt: „Erste Schritte“, „Der Start“ und „Jetzt geht's ans Eingemachte“. Insgesamt enthält das Tool 17 hilfreiche Module für weiche und harte Maßnahmen:

- + 14 gebrauchsfertige Dokumente
- + 3 Dokumentvorlagen, die von der Kommune an den lokalen und nationalen Kontext angepasst werden können, vor allem in Bezug auf gesetzliche und finanzielle Aspekte.

ERSTE SCHRITTE: Wieso und wie sollte ein energetisches Sanierungsprojekt auf den Weg gebracht werden?

Diese Werkzeuge helfen Ihnen:

- + Die Mitglieder der WEG zu inspirieren
- + Die vorhandenen und benötigten Ressourcen zu bewerten
- + Die Mitglieder der WEG für das Sanierungsprojekt zu mobilisieren

DER START: Wie verschafft man sich einen Überblick über alle notwendigen Schritte eines energetischen Sanierungsprojekts?

Diese Tools helfen Ihnen:

- + einen Sanierungsplan zu erstellen
- + rechtliche, finanzielle und technische Informationen von Experten einzuholen
- + sich mit Steuerungs- und Kommunikationsmodellen vertraut zu machen.

JETZT GEHT'S ANS EINGEMACHTE: Was wird wann und wie im Rahmen des energetischen Sanierungsprojekts gemacht?

In diesem Tool finden Sie:

- + einen konkreten Projekt-Management-Plan
- + einen Zeitplan für die Planungen
- + Methoden für eine transparente Kommunikation zwischen allen Beteiligten



www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-condominium-energy-retrofitting-ace-retrofitting/#tab-4



Erfahrungsberichte der Städte

Wie man WEG bei ihren energetischen Sanierungsprojekten unterstützen kann

Es gibt nicht die eine universelle Methode, mit der man WEG bei der Umsetzung einer energetischen Sanierung begleiten kann. Die Umstände und gewählten Herangehensweisen sind sehr unterschiedlich. Alle Partner des ACE-Retrofitting-Projekts sind sich aber darüber einig, dass die Rolle der Kommunen darin besteht, den WEG eine neutrale und professionelle Hilfe zu bieten.



/// ANTWERPEN ///

Masterplan und ein persönlicher Sanierungscoach

In unserer Stadt sind 71% der Wohngebäude in Privateigentum. Während des ACE-Retrofitting-Projekts haben wir uns auf Mehrfamilienhäuser konzentriert, die älter als 20 Jahre sind und aus mehr als 20 Wohneinheiten bestehen. Dies sind die Gebäude mit der größten Komplexität, die mehr als 20% der Wohngebäude in der Stadt ausmachen.

Neben der Finanzplanung besteht die größte Schwierigkeit für die Eigentümer und potenziellen Investoren darin, zu wissen, wo man anfängt, welche Maßnahmen man zuerst ergreift und wie man die langfristigen Investitionen in ihren Eigentumswohnungen auf ganzheitliche Weise angeht.

Hier in Antwerpen haben wir uns vor allem auf den Ausschreibungsprozess konzentriert, da dies ein wichtiger Schritt bei der Durchführung einer energetischen Sanierung ist. In unserer Stadt haben wir ein Leistungs-

beschreibungsmodell entwickelt, das Unternehmen dazu verpflichtet, ein umfassendes und hochwertiges Angebot zu unterbreiten. Dieses sollte nicht nur eine mittelfristige Sanierung, sondern auch eine langfristige Instandhaltung beinhalten. Das Endergebnis ist ein Masterplan (der von den Gebäudedienstleistern erstellt wird), der den Wohnungseigentümern einen wohldurchdachten Fahrplan für die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen für ihr Gebäude erstellt.

Ein solcher kohärenter und transparenter Fahrplan garantiert die Verbesserung der Energieleistung des Gebäudes sowie eine gesündere und komfortablere Wohnumgebung. Um eine optimale und innovative Sanierung zu erreichen, ist es wichtig, immer das Ziel im Auge zu behalten: ein zukunftsfähiges Gebäude!

Um ein bestmögliches Energieniveau des Gebäudes zu erreichen, sollte der gleiche Standard wie bei einem Neubau angestrebt werden. Die technische und wirtschaftliche Machbarkeit sowie die architektonischen Einschränkungen des vorhandenen Gebäudes sollten dabei jedoch immer berücksichtigt werden. Außerdem sollte die Sanierung zur kurz-, mittel- und langfristigen Perspektive in Bezug auf den Lebenszyklus des Gebäudes passen. Wichtige Wartungs- oder Modernisierungsarbeiten, z. B. an Außenfassaden, Wänden und Dächern, sollten mit einer Steigerung der Energieeffizienz des entsprechenden Gebäudeteils einhergehen.

Der Gedanke dahinter ist, dass die gleichzeitige Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsarbeiten die Gesamtkosten und Unannehmlichkeiten verringert.

Durch die frühzeitige Erstellung eines Sanierungsfahrplanes, der die Wirkungen bestimmter Maßnahmen und die Wechselwirkungen zwischen Maßnahmen darlegt, wird ein technischer Lock-In-Effekt verhindert. Dieser Ansatz des „Masterplans Benovatie“ wird durch ein maßgeschneidertes Coaching der Eigentümer ergänzt. Der Coach ist ein qualifizierter Mitarbeiter von Energy House Antwerpen, der die WEG (im Idealfall eine Projektgruppe aus Wohnungseigentümern) durch den gesamten Sanierungsprozess führt - von der Energieberatung über die Erstellung der Leistungsbeschreibung bis hin zur Auswahl der Gebäudedienstleister und der Umsetzung der Arbeiten. Um alle Wohnungseigentümer zu ermutigen und von Anfang an für das Projekt zu gewinnen, organisiert der Coach Meetings mit allen Wohnungseigentümern eines Gebäudes. Zu diesem Anlass stellt er das Masterplanmodell anhand eines kurzen Videos und einigen Folien vor. Am Ende der Veranstaltung unterschreiben die Teilnehmer eine Erklärung, mit der sie sich zur Umsetzung des Masterplans verpflichten.

Wir sorgen dafür, dass wir mit den Wohnungseigentümern und den Verwaltern in ständigem Dialog bleiben. Der Sanierungscoach des Energy House der Stadt Antwerpen kann als unabhängiger und zuverlässiger Partner während des gesamten Prozesses Hindernisse erkennen und der WEG bei der Lösung ihrer Probleme behilflich sein.



/// ABERDEEN ///

Die Stadt als Wegweiser

In Aberdeen haben wir uns auf unsere traditionellen Wohnblöcke konzentriert. Die meisten sind jetzt mehr als 100 Jahre alt und bestehen aus 6 bis 8 Wohnungen. Wir haben die Bewohner persönlich getroffen, um die für ihr Eigentum geeigneten Energieeffizienzmaßnahmen zu besprechen und die Vorteile dieser Maßnahmen herauszustellen. Wir haben die Bewohner vor Beginn der Sanierungsarbeiten unterstützt, indem wir sie mit ihren Nachbarn zusammen gebracht haben, um ihre Zustimmung für die Arbeiten zu erhalten. Wir haben ihnen auch dabei geholfen, geeignete Fördermittel z. B. Zuschüsse oder Darlehen zu finden. Obwohl es uns aufgrund von Neutralitätsregeln nicht erlaubt ist, bestimmte Unternehmen zu empfehlen, konnten wir die Bewohner auf Organisationen hinweisen, die die Arbeiten im Rahmen eines Darlehens oder Zuschusspakets durchführen können. Außerdem haben wir Hinweise gegeben, worauf man bei der Auswahl eines Unternehmens achten sollte, zum Beispiel die Mitgliedschaft in Berufsverbänden und die Teilnahme an Garantiesystemen. Auf einer Website werden Empfehlungen und Schritt-für-Schritt-Anleitungen bereitgestellt, wodurch wir deutlich mehr Einwohner von Aberdeen erreichen.



/// MAASTRICHT ///

Eine Website zur Selbsthilfe

In Maastricht haben wir viele kleine Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 10 Wohnungen. Daher haben wir uns auf die Entwicklung einer Website zur Selbsthilfe konzentriert. Diese Website ist nach dem Step-by-Step-Tool strukturiert (siehe S. 9) und führt den Leser durch den gesamten Prozess. Von den vielen bestehenden Informationen und Tools in niederländischer Sprache haben wir die relevantesten ausgewählt, um die vom ACE-Retrofitting-Projekt selbst entwickelten Tools zu ergänzen. Für jeden Schritt stellen wir Informationen, Links zu anderen Websites zum Thema und/oder Hilfsmittel zum Download bereit. Für manche User sind diese Informationen bereits ausreichend, um ihnen bei ihren nächsten Schritten zu helfen. Andere brauchen mehr Unterstützung. Daher organisieren wir Schulungen, Informationsveranstaltungen und Ortsbegehungen, um den Prozess zu erläutern. Außerdem können wir selbstverständlich auf Anfrage auch individuell beraten. Auf diese Weise bieten wir WEG auf ganz vielfältige Weise Unterstützung an.



/// FRANKFURT ///

Maßgeschneiderte Energieberatung

Frankfurt hat einen neuen Beratungsansatz für WEG entwickelt. Aufgrund der hohen rechtlichen und finanziellen Hürden zur Beauftragung einer klassischen Energieberatung für WEG haben wir beschlossen, dieser eine kostenfreie Beratung durch die Stadt voranzustellen. Die Herangehensweise beginnt daher mit einer WEG-Energieanalyse durch das Energiereferat, in der wir den Eigentümern die Stärken und Schwächen ihres Gebäudes und die Einsparpotenziale durch etwaige Modernisierungsarbeiten aufzeigen. Auf diese Weise erhält die WEG bereits eine erste fundierte Einschätzung des energetischen Zustands ihres Gebäudes, ohne dass i.d.R. bereits ein Beschluss für die Beauftragung eines Dienstleisters erforderlich ist.

Werden in dieser WEG-Energieanalyse wirtschaftliche Einsparpotentiale identifiziert, empfehlen wir der WEG in der Regel die Beauftragung eines kommerziellen Energieberaters, der einen sog. individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) für die energetische Sanierung der WEG erstellt. Dieser ist dann kostenpflichtig und erfordert in der Regel einen Beschluss der Eigentümer, wird aber auch durch das Bundesprogramm „Energieberatung für Wohngebäude“ gefördert. Auch der weitere Prozess der energetischen Sanierung der WEG von der Entscheidungsfindung über die Planungsphase bis hin zur Umsetzung von Maßnahmen wird auf Wunsch kostenfrei durch das Energiereferat begleitet. Dieser interdisziplinäre Beratungsansatz soll auch Verständnis dafür schaffen, welche Wartungs- und Erneuerungszyklen mit den jeweiligen Gebäudebestandteilen verbunden sind.

Dieses Paket an unterstützenden Maßnahmen lässt sich einfach an die Bedürfnisse anderer Kommunen anpassen. Außerdem haben wir natürlich ergänzend auch eine Reihe von Veranstaltungen organisiert (z. B. WEG-Forum, Experten-Treffen, Veranstaltungen für Hausverwalter, 1. Frankfurter Sanierungstag), die auf großes Interesse der Eigentümer gestoßen sind und sehr positives Feedback erfahren haben. Diese Veranstaltungen tragen zur Steigerung des öffentlichen Bewusstseins bei, sowohl bei den Eigentümern als auch bei den Fachleuten.

Worauf Sie achten sollten!



/// ANTWERPEN ///

Gute Beziehungen aufbauen und Geduld üben

Wir empfehlen den Kommunen eine gute Beziehung zu den Verbänden der Immobilienverwalter aufzubauen. Diese Zusammenarbeit hilft Ihnen, die Zielgruppe der Verwalter einfacher zu erreichen. Da die Immobilienverwalter vom Coaching und von den vom Energy House Antwerpen bereitgestellten Tools überzeugt sind, sind sie zudem die besten Verkäufer unserer Beratung.

Zweitens: Wenn Sie einen Beratungsservice einrichten, sollten Sie nicht erwarten, dass die Sanierungsarbeiten schon nach einem Jahr umgesetzt werden. Die Entscheidungsfindung braucht seine Zeit und es kann mehr als drei Jahre dauern, bevor umfassende energetische Sanierungsprojekte in WEG umgesetzt werden.



/// FRANKFURT ///

Bewusstseinsbildende Maßnahmen sind wichtig

Als wir mit der Entwicklung eines kommunalen Energieberatungsservices für WEG begannen, hatten wir Zweifel, ob wir diesen kostenlos anbieten sollten. Da dies aus kommunaler Sicht wirklich ein besonders attraktives Angebot ist, befürchteten wir, von einer „Flut an Beratungsanfragen überschwemmt“ zu werden. Letztendlich war dies nicht der Fall. Obwohl wir viele Mittel in die Öffentlichkeitsarbeit investiert haben, hat es den Anschein, dass das Interesse seitens der WEG nur begrenzt ist. Allerdings bleibt unklar, ob die entsprechenden Informationen über die Hausverwaltungen oder Beiräte auch immer zu den möglicherweise interessierten Wohneigentümern gelangt. Auch konnte die Bewerbung nicht so gezielt wie gewünscht stattfinden, da keine Datenbank für WEG in Deutschland existiert. Unser Angebot wurde also zwar beworben, musste aber dennoch auch erst einmal von interessierten WEG gefunden werden. Was wir daraus gelernt haben: Obwohl eine kostenlose und unabhängige Beratung als besonders wichtig für die Wohnungseigentümer eingestuft wurde (dies geht aus vielen Umfragen, Studien und auch Kommentaren unserer Kunden hervor), waren unsere Bemühungen, ein ausreichendes Interesse seitens der Hausverwaltungen zu wecken nicht sehr erfolgreich. Dagegen waren fast alle erreichten WEG von unserem Beratungsangebot der Prozessbegleitung sehr angetan. Seitdem wissen wir, dass die Bewerbung und auch die Bewusstseinsbildung bei allen zukünftigen auf WEG gerichteten Maßnahmen wirklich im Vordergrund stehen sollte.



/// MAASTRICHT ///

Enge Zusammenarbeit mit bestehenden Verbänden der Wohnungseigentümer

Als unsere Website mit dem Step-by-Step Tool endlich stand, wurde uns klar, dass unsere Zielgruppe noch nicht bereit war. Obwohl wir 5.000 Wohnungseigentümern in Maastricht eine Einladung für unsere Auftaktveranstaltung geschickt hatten, erschienen nur einige wenige. Offensichtlich hatten wir nicht die richtige Botschaft auf die richtige Art und Weise zur richtigen Zeit kommuniziert. Vier Monate später hatten wir eine zweite Gelegenheit unsere Plattform vorzustellen: Gemeinsam mit dem WEG-Verband haben wir eine Veranstaltung über die Energiewende und ihre finanziellen Herausforderungen organisiert. Die Einladung des Verbands an seine Mitglieder war erfolgreicher und es nahmen etwa 150 Personen teil. Bei der Veranstaltung haben sich viele Teilnehmer für Folgeaktivitäten angemeldet, z. B. für Schulungen, Ortsbegehungen und Informationsveranstaltungen. Die nächste Herausforderung besteht nun darin, das Engagement und Interesse dieser Gruppe aufrecht zu erhalten.



© daniel-mccullough-unsplash

Der private Bausektor: die Kompetenzlücke schließen und Fachleute zusammenbringen

Die Herausforderung

Bei der energetischen Sanierung von WEG sind viele verschiedene Akteure aus der Privatwirtschaft involviert:

**Bauunternehmen / Bauträger /
Energiedienstleister /
Energieberater /
Finanzdienstleister / Gutachter /
Projektmanager / Betreiber /
Hochbauunternehmen /
Handwerker und Banken.**

Sie alle vertreten eine Reihe von Berufen und Kompetenzen, die kombiniert werden müssen, um hochwertige und wirtschaftliche Leistungen für Wohngebäude zu bieten. Bis jetzt findet wenig Zusammenarbeit statt – häufig, weil die Unternehmen wenig Erfahrung mit der Arbeit mit diesem spezifischen, komplexen Gebäudesegment haben.

Um die Hemmnisse der Branche zu überwinden, ist es notwendig, den Dienstleistern auf WEG ausgerichtete Methoden und Coachingmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.



Die ACE-Retrofitting-Methode zur Stärkung von Gebäudedienstleistern

Alle ACE-Retrofitting-Partner sind sich darüber einig, dass die Rolle der Kommunen darin besteht, ein neutraler und professioneller Berater zu sein. Die Liste der möglichen Maßnahmen ist endlos, aber wir möchten die erfolgreichsten hier mit Ihnen teilen:

- + Erstellung eines Online-Verzeichnisses für Gebäudedienstleister: Hier können Fachleute über die von ihnen angebotenen Leistungen informieren. WEG finden hier alle relevanten Anbieter an zentraler Stelle.
- + Fachleute dazu einladen, eine Charta zu unterschreiben und sich zur Einhaltung einer Reihe objektiver Kriterien zu verpflichten, u. a. Qualifikationen, Transparenz und der Einsatz ökologischer Materialien. Durch die Charta werden sie zu Partnern und als angeschlossene Unternehmen betrachtet.
- + Erstellung einer Online-Liste von Projekten oder Veröffentlichung von Fallstudien zur Stärkung der öffentlichen Wahrnehmbarkeit von guten Beispielen der Sanierung von WEG. Die Fallstudien sollten die Auswirkungen auf die Energieeffizienz des Gebäudes, die Art der durchgeführten Arbeiten, die detaillierten Kosten, den Zeitplan der Sanierungsmaßnahmen und die beteiligten Akteure beschreiben.

Weitere Dienstleistungen, die sich an Gebäudedienstleister richten, werden regelmäßig von der Klimaagentur Paris (APC) eingesetzt und wurden im Rahmen des ACE-Retrofitting-Projekts getestet:

- + Ein zweimonatlicher Newsletter, in dem Dienstleistungen für Fachleute, anstehende Informationsveranstaltungen oder Networking-Frühstücke angekündigt werden.
- + Schulungsveranstaltungen, in denen der Markt für energetische Sanierungen in WEG vorgestellt wird:
 - gerichtet an die Zielgruppe WEG-Verwaltungen mit Hauptaugenmerk auf die Begleitung von WEG,
 - gerichtet an die Zielgruppe Architekten, Beratungsunternehmen, Ingenieursunternehmen und Bauunternehmen, in denen über den Eintritt in den Markt der WEG-Sanierungen und über den Umgang mit dieser Zielgruppe bei energetischen Sanierungen informiert wird.
- + Interaktive Konferenzen: Fachleute erhalten die Möglichkeit, von der Klimaagentur Paris (APC) ausgewählte technische Lösungen für die energetische Sanierung (z. B. Fenster, Lüftungsanlagen, Außenisolierung, innovative Heizsysteme) vor Baufachleuten vorzustellen.
- + Treffen, Webinare und Arbeitsgruppen: Fachleute tauschen sich über die Erfahrungen und Hemmnisse bei der Sanierung von WEG aus und teilen ihr Wissen über die benötigten Mittel und/oder innovativen Konzepte zur energetischen Sanierung von WEG

Erfahrungsberichte der Städte

Wie man Gebäudedienstleister unterstützt

Wie aus den folgenden Beispielen hervorgeht, gibt es unterschiedliche Wege, um Gebäudedienstleister zusammenzubringen - vor allem da sie den Kräften des Marktes in hohem Maße ausgesetzt sind.



/// FRANKFURT ///

Deutschlands erste qualitätsgeprüfte Liste von Gebäudedienstleistern für WEG

Wir haben eine Webplattform mit zahlreichen Informationen für WEG zusammengestellt. Diese enthält zahlreiche hilfreiche Tools und praktische Hinweise für Sanierungsmaßnahmen in WEG. Auf dieser Webseite haben wir auch die „WEG-Bereiter-Liste“ erstellt, eine öffentlich zugängliche Liste qualifizierter Gebäudedienstleister mit Energieberatern und Immobilienverwaltern. Ein Gebäudedienstleister, der in die Liste aufgenommen werden möchte, muss mindestens eines der jeweils drei definierten Qualifikationskriterien erfüllen. Dieses wird bei der Aufnahme durch die Mitarbeiter des Energiereferats überprüft. Auf diese Weise haben wir das erste qualitätsgeprüfte Verzeichnis von Gebäudedienstleistern speziell für WEG in Deutschland erstellt. Die Informationen der Website, z. B. das Verzeichnis, sind nicht auf die Region Frankfurt beschränkt. Andere Kommunen und Energieagenturen in Deutschland sind herzlich eingeladen, ihre Dienstleistungen und Informationen in Bezug auf die energetische Sanierung von WEG beizusteuern oder mit ihrer Region an der WEG-Bereiter-Liste zu partizipieren.



/// PARIS ///

Professionalisierung von Gebäudesanierern

Die technischen Spezifikationen für Fachleute, die Teil des Masterplans sind, sind frei verfügbar auf der CoachCopro-Plattform. Seit unsere Klimaagentur ein Analysesystem entwickelt hat, weiß jeder Berater der Agentur, wie die von Fachleuten unterbreiteten Angebote zu bewerten sind. Die Berater können schnell einschätzen, ob der von einem Unternehmen vorgelegte Masterplan von hoher Qualität ist. So können die Berater den WEG helfen, die von den Unternehmen unterbreiteten Angebote besser zu verstehen. Ein Beispiel: Ein umfassendes Gutachten ist nicht immer auf das spezifische Gebäude (z. B. auf kleine WEG) zugeschnitten. Daher musste unsere Agentur das Coaching anpassen, damit die Berater besondere Anforderungen identifizieren und die Beratung entsprechend anpassen können. In Paris sind ganzheitliche Gutachten zum Beispiel manchmal überdimensioniert und vergleichsweise teuer für ein mittleres Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten.

Die Berater, die für die Agentur arbeiten, haben festgestellt, dass die Fachleute nun besser vorbereitet sind. Sie sind sich den spezifischen Anforderungen von WEG stärker bewusst und arbeiten besser zusammen.

© Stad Antwerpen

Worauf Sie achten sollten!



/// ANTWERPEN ///

Baufachleute sind Teil der Lösung

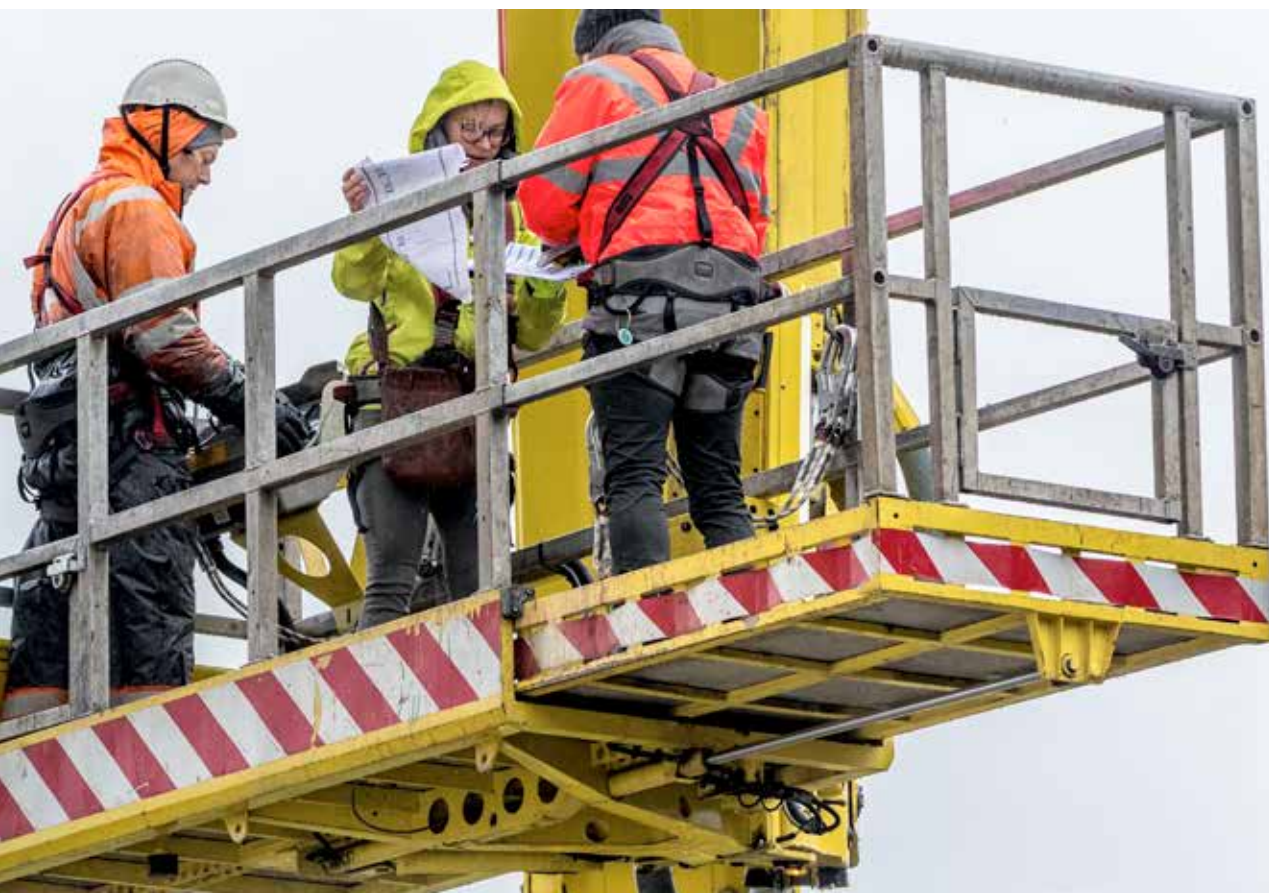
Es ist für Kommunen besonders hilfreich, Fachleute aus der Baubranche schon bei der Erstellung von Beratungsdienstleistungen und Tools einzubeziehen. In Antwerpen haben wir Unternehmer (Architektur- und Ingenieurbüros), die in unserer Region tätig und in der Lage sind ein umfassendes Gutachten für ein Mehrfamilienhaus zu erstellen, ausfindig gemacht und gelistet. Außerdem haben wir mit ihnen die Anforderungen und die geschätzten Kosten für das Gutachten besprochen.

Zudem ist es wichtig, die Bedürfnisse der Baubranche im Laufe eines kompletten Sanierungsprozesses zu kennen. Wir haben mit einer Bedarfsanalyse begonnen, indem wir eine Umfrage an die unterschiedlichen Gruppen auf der Angebotsseite versandt haben. Abhängig davon, ob ein Unternehmen bereits an der Sanierung von Mehrfamilienhäusern beteiligt ist und Erfahrungen

mit der umfassenden energetischen Sanierung von Mehrfamilienhäusern hat, sind die Bedürfnisse unterschiedlich.

Anhand der Ergebnisse dieser Umfrage wissen unsere Sanierungsberater, welche Unternehmen die notwendige Expertise auf einem bestimmten, bei einem Gutachten geforderten Gebiet haben. Wir arbeiten mit den bestehenden Berufsverbänden zusammen, um das Verständnis der Bedeutung der Masterpläne für Mehrfamilienhäuser zu fördern.

Um ausreichende Kapazitäten auf der Angebotsseite zu schaffen, ist es zusätzlich wichtig, Handwerker vor Ort für die Umsetzung umfassender Sanierungsarbeiten in Mehrfamilienhäusern zu schulen. Ein positiver Nebeneffekt dessen ist dabei die Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaft.





WEG und Gebäude- dienstleister zusammenführen

Die Herausforderung

Was das Konzept des ACE-Retrofitting-Projekts so besonders macht, ist die ganzheitliche Herangehensweise zur energetischen Sanierung von WEG. Sowohl die Wohnungseigentümer als auch die Gebäudedienstleister werden im Projekt beraten. Diese beiden Parteien miteinander in Kontakt zu bringen, ist von entscheidender Bedeutung für den Erfolg und leider ist dies noch immer eher schwierig. Online-Plattformen haben sich als besonders nützlich bei diesem so genannten Matchmaking erwiesen. Jedoch braucht es noch weitere Unterstützungsformen, Coachings und Methoden, um die Akteure zusammenzubringen.



Online- Plattformen, um Wohnungseigentümer und Baufachleute zusammen zu führen

Besuchen Sie die von den ACE-Retrofitting Partnern entwickelten Online-Plattformen:

- + Antwerpen: <https://samenklimaatactief.be/appartementsgebouwen>
- + Frankfurt: www.sanierungswegweiser.info
- + Lüttich: www.reno-copro.liege.be
- + Maastricht: www.vveenergiebalie-maastricht.nl
- + Paris: <https://paris.coachcopro.com>

Wie Sie alle Akteure zusammenbringen



/// LÜTTICH ///

Ein starkes Netzwerk schaffen

Als wir mit dem ACE-Retrofitting-Projekt begannen, wussten wir, dass es vor allem darum ging, die richtigen Leute zusammenzubringen. Schnell wurde uns allerdings klar, dass wir keine Ahnung hatten, wer diese Leute eigentlich sind. Das Thema Mehrfamilienhäuser ist in Lüttich so speziell, dass sogar das Bauamt der Stadt nicht in der Lage war, die unterschiedlichen Akteure zu benennen. Wir hatten große Schwierigkeiten, die Baufirmen zu identifizieren, die in der Lage sind die relevanten Sanierungsmaterialien, technischen Lösungen oder Dienstleistungen für WEG zu liefern.

Daher haben wir mit der örtlichen Energieagentur und dem nationalen Eigentümer- und Teileigentümerverband zusammengearbeitet, um die Wohnungseigentümer zu erreichen. Um die Fachleute zu mobilisieren, haben wir mit zwei wallonischen Unternehmensgruppen zusammengearbeitet, die sich mit nachhaltigen Gebäuden und energetischer Sanierung beschäftigen und zusammen etwa 500 Mitglieder haben. Diese Partner haben dem ACE-Retrofitting-Projekt geholfen, Synergien mit der Lütticher Baugewerbekammer für die Zusammenstellung des Fachunternehmerverzeichnisses zu nutzen.

Aufbauend auf diese bestehenden Strukturen waren wir in der Lage ein Netzwerk von Akteuren zu bilden. Es beinhaltete unter anderem das nationale Unternehmensregister, eine sozialwissenschaftliche Forschungsgruppe der Universität Brüssel, die Planungsabteilung der Stadt, die Kartografie-/GIS-Plattform, die IT-Abteilung und das Zählerwesen des Stromnetzbetreibers. Wir konnten dadurch wichtige Daten in Bezug auf die Mehrfamilienhäuser in unserer Stadt sammeln.

Dieses Netzwerk erlaubt es uns, den Entscheidungsfindungsprozess zu beschleunigen und die allgemeine Bewusstseinsbildung auf dem Gebiet der WEG-bezogenen energetischen Sanierungsprojekte zu fördern.



/// PARIS ///

Positiver Gruppendruck

Wir sind zur Erkenntnis gelangt, dass es außerordentlich wichtig ist, eine breite Auswahl an Veranstaltungen für unterschiedliche Akteure anzubieten. Gespräche mit Menschen, die sich in der gleichen Situation befinden, sind für viele sehr wichtig.

Wohnungseigentümer sind zum Beispiel gerne bereit, anderen Wohnungseigentümern, die erst am Anfang ihrer energetischen Sanierung stehen, Ratschläge zu geben. Anhand eines auf Basis der gängigsten Fragen und Wünsche ausgewählten Themas (ganzheitliche Energieberatung, Heizung, die Sanierung eines historischen Gebäudes im Haussmann-Stil, usw.), setzen die Energieberater unserer Agentur sich mit den Verwaltern und Gebäudedienstleistern in Verbindung. Gemeinsam organisieren sie die Veranstaltung und planen den Ablauf. Dabei kann es sich zum Beispiel um eine Ortsbegehung des Mehrfamilienhauses mit dem Generalunternehmer, der Beratungsfirma und/oder dem Architekten handeln, bei der die technischen Aspekte der Sanierung maximal 20 Wohnungseigentümern vorgestellt wird. Alternativ kann ein Peer-to-Peer-Event für bis zu 50 Wohnungseigentümer organisiert werden. In diesem Fall werden Meetings und Webinare von Fachleuten organisiert, in denen die nötigen Mittel und/oder innovativen Konzepte für die energetische Sanierung von WEG vorgestellt werden. Beide Veranstaltungen dauern normalerweise 2 Stunden und werden mit einem Networking-Umtrunk beendet.



/// ANTWERPEN ///

Online Matchmaking für offline Erfolg

Das Ziel unserer Online-Plattform ist es, die Anzahl der Sanierungsprojekte in WEG zu erhöhen und zu beschleunigen. Daher haben wir einen digitalen Marktplatz ins Leben gerufen, um die Kontaktaufnahme zwischen Wohnungseigentümern und Fachunternehmen zu erleichtern. Die Sanierungsberater der Stadt Antwerpen und des „AG Energiebesparingsfonds“ (Energiesparfonds) geben interessierten Verwaltern und WEG die Empfehlung, diesen virtuellen Marktplatz zu besuchen. Es ist der geeignete Ort, um das richtige Bauunternehmen für die im Masterplan beschriebenen Arbeiten zu finden.

Worauf Sie achten sollten!



/// ALLE STÄDTE ///

Finanzierung ist keine Nebensache

Die energetische Sanierung in WEG ist sehr komplex. Das liegt an der Anzahl der beteiligten Akteure, aber auch an den besonderen Finanzierungsanforderungen der energetischen Sanierung. Sanierungen können, vor allem bei sehr alten Gebäuden, recht teuer werden. Zudem sind Wohnungseigentümer in WEG oft mit finanziellen Einschränkungen konfrontiert. Für Einfamilienhäuser stehen oftmals mehr Finanzinstrumente zur Verfügung und die Entscheidung für eine energetische Sanierung ist üblicherweise weniger komplex. Ferner gibt es in der EU noch immer eher wenige Finanzierungslösungen, um die energetische Sanierung von WEG voranzubringen.



/// ANTWERPEN ///

Vergessen Sie nicht den Finanzsektor einzubeziehen

Schließlich ist dies der wichtigste Baustein in Ihrem Coachingprozess. Wenn auf Ihrem lokalen Markt keine adäquaten Finanzierungsprodukte für WEG zur Verfügung stehen, so wird es keine umfassende energetische Sanierung von WEG geben. Hier in Antwerpen erhalten WEG eine auf sie zugeschnittene Übersicht über bestehende Darlehen und Zuschüsse. Das hilft ihnen dabei, die notwendige Finanzierung zu finden und die Sanierungsmaßnahmen in Übereinstimmung mit ihren finanziellen Möglichkeiten umzusetzen. Die Stadt Antwerpen hat zudem ein neues Zuschussprogramm für WEG ins Leben gerufen: Bezuschusst wird die Vorbereitung eines Masterplans mit 50% der Beratungskosten und bis zu einem Höchstbetrag von 7.500 EUR.

Das INNOVATE-Projekt: Innovative Servicepakete für Energieeffizienz

Im Laufe der vergangenen Jahre haben öffentliche Verwaltungen und Akteure aus der Privatwirtschaft Lösungen für energieeffiziente Wohnungen entwickelt und getestet. Für die Gebäudesanierung sind erhebliche Finanzmittel und Dienstleistungen notwendig. Das EU-finanzierte INNOVATE-Projekt hat sogenannte One-Stop-Shops als umfassende Lösung entwickelt: Sie funktionieren wie ein Marktplatz und stellen den Kontakt zwischen Angebot und Nachfrage her. Die INNOVATE-Arbeitsblätter helfen dabei, die Finanzmittel der Wohnungseigentümer sowie den Bedarf für zusätzliche Finanzierungen für die Sanierungsarbeiten zu beurteilen. Häufig werden neue Lösungen für gebäudebezogene Kredite (anstatt personenbezogener Kredite) gebraucht, oder aber auch Finanzierungslösungen für Menschen, die sonst keinen Zugang zu traditionellen Bankkrediten haben (z. B. weil die Laufzeiten zu kurz oder Kredite zu teuer sind).



www.financingbuildingrenovation.eu



innovate





Ansätze für die Zukunft

Die 3 wichtigsten Empfehlungen der ACE-Retrofitting-Städte

Die Städte des ACE-Retrofitting-Projekts haben aus ihren Pilot-Versuchen drei wertvolle Erkenntnisse gewonnen, die auch für andere Kommunen, die sich der Herausforderung energetischer Sanierungen in WEG stellen wollen, von Nutzen sein können:

- 1 **Entscheiden Sie sich für eine ganzheitliche, umfassende Herangehensweise (über das Thema Energie hinaus).**
- 2 **Fahren Sie eine mehrgleisige Strategie (richten Sie sich gleichzeitig an WEG, energetische Sanierungsunternehmen, Finanzdienstleister usw. mit einem vielfältigen Angebot an komplementären Aktivitäten).**
- 3 **Bieten Sie möglichst maßgeschneiderte Unterstützung und Austauschmöglichkeiten für alle beteiligten Akteure an.**

Dank des ACE-Retrofitting-Projekts haben sechs Städte neue Wege für die Unterstützung von energetischen Sanierungsprojekten in WEG entwickelt und getestet. Dies ist ein wichtiger Schritt, sowohl für die Städte selbst als auch als Lernerfahrung für andere. Leider ist dies nur ein Tropfen auf den heißen Stein, wenn man die Dringlichkeit von Klima- und Energiemaßnahmen und die niedrigen Sanierungsraten in Europa betrachtet.

Weitere Städte sollten sich auf die Mehrfamilienhäuser konzentrieren. Das ist allerdings nicht so einfach und braucht wohlgedachte Strategien. Es gibt jedoch Mittel und Wege hierfür und die Vorreiter haben bewiesen, dass diese Herausforderung trotz der Komplexität dieses Marktsegments bewältigt werden kann. Woran es noch immer mangelt, ist das politische Bewusstsein in Bezug auf die strategische Bedeutung von WEG. Je mehr die Kommunen politische Entscheidungen und Maßnahmen zur Förderung energetischer Sanierungen in WEG treffen, umso mehr Erfahrungen, Daten und Empfehlungen können geteilt werden. Dies wird schließlich zu mehr Schwarmintelligenz im Thema führen ... und dementsprechend langfristig zu mehr energieeffizienten und komfortablen WEG-Gebäuden.

Die ACE-Retrofitting-Partner schauen in die Zukunft



/// PARIS ///

Groß denken, aber die ganze Wahrheit erzählen

Im Rahmen des ACE-Retrofitting-Projekts hat die Klimaagentur Paris von Dezember 2017 bis Dezember 2019 eine detaillierte Energieberatung in 8 Mehrfamilienhäusern durchgeführt. Ziel war es, den realen Energieverbrauch vor und nach der Sanierung zu messen. Dazu wurden für zwei aufeinanderfolgende Heizperioden mehrere Energiezähler installiert. In dieser Testperiode wurden einige interessante Erkenntnisse gewonnen.

In Bezug auf die Messung selbst sind wir auf wichtige Aspekte gestoßen, die vor der Installation von Sensoren zu berücksichtigen sind (z.B. die vorhandenen Wärmemessgeräte im Mehrfamilienhaus, die elektrische Auslegung oder die Regelung der Wärmeverteilung). Auf der anderen Seite haben die Testergebnisse gezeigt, dass die anvisierten Energieeinsparungen in den ersten Jahren nach der energetischen Sanierung häufig nicht erreicht werden. Das hat unterschiedliche Gründe, u. a.: eine Differenz in der Berechnungsmethode zwischen dem prognostizierten Verbrauch (TH-CE-EX) und dem tatsächlichen Verbrauch (Messung und Abrechnung), baustellenspezifische Risiken während der geplanten Arbeiten und Teil-Isolierungen von Wänden, was zu einer komplexen Heizregelung führt.

Im Dezember 2019 veröffentlicht und präsentiert die Klimaagentur Paris den Bericht zu diesem Experiment. Darin werden viele Empfehlungen für Fachleute, Behörden und Bürger enthalten sein, um sicherzustellen, dass die bestmöglichen Einsparungen erzielt werden.



/// ANTWERPEN ///

Der Masterplan sollte dem rechtlichen Rahmen entsprechen

Ein Sanierungsmasterplan sollte nicht nur auf die Energieeffizienz des Gebäudes ausgerichtet sein, sondern auch genaue Informationen über den Ist-Zustand des Gebäudes enthalten. Das betrifft die gemeinschaftlichen Gebäudeteile und bezieht sich auf die Qualität und Struktur des Gebäudes, die technischen Anlagen, Brandrisiken, Hausanschlüsse, Gesundheits- und Sicherheitsvorkehrungen sowie allgemeine Wohnbedingungen. Außerdem sollte der Masterplan Ihrem lokalen und regionalen Rechtsrahmen entsprechen. In Antwerpen müssen die Sanierungspläne für ehrgeizige Sanierungsprojekte den folgenden Anforderungen genügen:

- dem langfristigen Gesetzesrahmen in Bezug auf die Energieeffizienz der Provinz Flandern;
- den bestehenden lokalen und regionalen Regulierungen und Subventionen in Bezug auf Sanierungen, bei denen die Bündelung von mehreren Sanierungsmaßnahmen (in Bezug auf die Energieeffizienz) bevorzugt werden;
- Die Entwicklung mehrjähriger, langfristiger Instandhaltungspläne (die Teil des Masterplans sind) ist für die Verwalter gesetzlich verpflichtend.



/// LÜTTICH ///

Lüttich geht ungewöhnliche Wege zur Verbesserung energetischer Sanierungen in WEG

Die Investition in Energieeffizienz ist nur als ein Baustein zu betrachten. Gebäudeeigentümer und -verwalter sind mit einer großen Bandbreite an Herausforderungen konfrontiert, die über die Frage der Energieeffizienz hinausgehen: alternde Gebäude und Anlagen, die Verschärfung von Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften sowie Aspekte in Bezug auf die nachhaltige Entwicklung (Abfallsortierung, Einbeziehung nachhaltiger Mobilitätslösungen, Begrünungs- und Biodiversitätsmaßnahmen, Regenwasseraufbereitung usw.).

Um die Branche davon zu überzeugen, den Prozess zu beschleunigen, haben wir als strategische Abteilung in Lüttich vom Bürgermeister grünes Licht für eine spezialisierte interdisziplinäre Arbeitsgruppe für „energetische Sanierungen in WEG“ bekommen. In dieser Arbeitsgruppe sind die Personen, die für die urbane Sicherheit oder Brandprävention verantwortlich sind, sowie Eigentümer-Verbände und große Immobilien-Verwaltungen, die im Stadtgebiet tätig sind, vertreten.

Außerdem fasste vor kurzem das wallonische Wohngeldsystem die unterschiedlichen Arten von Investitionen in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Energieeffizienz in einem einzigen Verwaltungsprozess zusammen. Zusätzlich wurden Baukosten-Beihilfen in Form von zinslosen Darlehen bis zu 500.000 EUR mit bis zu dreißig Jahren Laufzeit nun auch für WEG verfügbar gemacht.



/// FRANKFURT ///

Verbesserung des Rechtsrahmens und Verknüpfungen mit anderen Ansätzen

Aktuell stellt das derzeitige WEG-Recht in Deutschland mit seinen Anforderungen von meist unrealistisch hohen Mehrheitsbeschlüssen für energetische Maßnahmen eine große Barriere dar. Mangels rechtlichem Erfordernis erhalten Einzeleigentümer zudem häufig keinen ausreichenden Überblick über die Ist-Situation des Gesamtgebäudes. Diese fehlende Transparenz stellt auch und besonders beim Erwerb von Wohnungseigentum durch neue Eigentümer ein Problem dar. Instandhaltungspläne für Gebäude sind bislang nicht obligatorisch und enthalten oft nur so genannte „Sowieso-Maßnahmen“. Eine grundsätzliche Pflicht zur Erhebung von energetisch sinnvollen Modernisierungsmaßnahmen, wie durch eine Energieberatung, existiert bislang nicht.

Jedoch befindet sich WEG-Recht in Deutschland aktuell in einem Novellierungsprozess und die ersten

Diskussionsentwürfe deuten auf eine Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf Gebäudesanierungen hin. Das Energiereferat Frankfurt setzt sich dabei zusammen mit anderen Energieagenturen dafür ein, die rechtlichen Rahmenbedingungen für energetische Sanierungen zu verbessern.

Ferner plant die Stadt Frankfurt, sofern möglich, auch weiterhin WEG und Hausverwaltungen mit einem professionellen Koordinator für Sanierungen zu entlasten. Geplant ist dabei, die Zielgruppe WEG zukünftig durch die Verknüpfung mit quartiersbezogenen Ansätzen, durch die Kopplung mit Beratungen zu Erneuerbaren Energien und Elektromobilität sowie durch die Schaffung von Anreizsystemen wie einem WEG-Sanierungswettbewerb zukünftig noch besser und wahrnehmbarer zu adressieren.



/// ABERDEEN ///

Stellen Sie ausreichende Mittel zur Verfügung

Es scheint auf der Hand zu liegen, aber das ACE-Retrofitting-Projekt in Aberdeen hat nochmal zusätzlich hervorgehoben, dass politisches Engagement mit ausreichenden Ressourcen ausgestattet werden muss. Personelle Ressourcen sind besonders wichtig, um hochwertige energetische Sanierungsprojekte durchzuführen. Obwohl die Stadtverordneten von Aberdeen sich für das EU-Projekt engagierten, wurde seine Umsetzung durch Personalmangel stark behindert. Das lag an unterschiedlichen Faktoren wie beispielsweise an einem Einstellungsstopp innerhalb der Organisation. Das hatte zur Folge, dass der Umfang und die Reichweite des Projekts in Aberdeen dramatisch reduziert wurden. Für ein derartiges Projekt sollte von Anfang an eine Kontinuitätsplanung vorliegen, um zu garantieren, dass das Projekt weitergeführt werden kann, auch wenn wichtige Mitarbeiter ausscheiden.



Strategien, um die WEG höher auf die politische Agenda zu setzen



/// FRANKFURT ///

Im Rahmen des ACE-Retrofitting-Projekts haben wir festgestellt, dass es in Deutschland besonders schwierig ist, die Zielgruppe WEG zu identifizieren, mit ihnen in Kontakt zu treten und dies auch zu bleiben. Überraschend war ferner, dass die interessierten WEG häufig eher größere WEG als vorab erwartet waren (bis zu 300 Wohneinheiten). Für sie scheint es besonders schwierig, eine gute Beratung zu erhalten und zum Teil fehlen auch passende Förderprogramme für sie.

Im Allgemeinen scheinen das Bewusstsein und die Unterstützung für die energetische Sanierung von WEG aktuell in Deutschland noch nicht stark genug, um das Thema richtig voran zu bringen. Erfreulicherweise gibt es jedoch Grund zur Hoffnung, dass dies sich langsam ändert - auch durch das ACE-Retrofitting-Projekt in Frankfurt.



/// ANTWERPEN ///

Kommunale Ziele für die energetische Sanierung von WEG sollten mit den Anforderungen der EU-Richtlinie über die Energieeffizienz von Gebäuden (EPBD) übereinstimmen. Auch sollten die Gesetzesanforderungen für den Wohngebäudebestand für 2050 angestrebt und eingehalten werden. Gegenwärtig gilt in Flandern die E60-Norm (100 kWh/m²) als langfristiges Ziel für den Wohngebäudebestand bis 2050. Selbstverständlich müssen dabei die technische und wirtschaftliche Durchführbarkeit sowie etwaige architektonische Einschränkungen berücksichtigt werden.

Wir haben hier in Antwerpen festgestellt, dass es wichtig ist, als Botschafter für den WEG-Sektor aufzutreten: Dank der Erkenntnisse aus den konkreten Projekten können wir uns für bessere Gesetze, Regulierungen und Subventionen auf nationaler, regionaler und kommunaler Ebene einsetzen. Viele der bestehenden Regulierungen und Subventionen sind auf Einfamilienhäuser und nicht auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ausgerichtet. Es ist wichtig, alle Hindernisse zu kennen und diese mit den entsprechenden Akteuren zu besprechen, um die Regulierungen und Instrumente an den WEG-Sektor anzupassen.



/// LÜTTICH ///

Durch eine konzentrierte strategische Ausrichtung ist unser energetisches Sanierungsprojekt für WEG ein vollständig integrierter Bestandteil der wallonischen Langzeitstrategie für die energetische Gebäudesanierung geworden. In Bezug auf die gesetzlichen und finanziellen Aspekte haben wir enge Beziehungen mit den regionalen Energie- und Baubehörden sowie den Ministerien aufgebaut. Zudem arbeiten wir mit dem wallonischen Baufonds für Staatskredite zusammen. Über den Nationalverband der Eigentümer und Teileigentümer gibt es eine Zusammenarbeit mit dem Föderalen Justizministerium zur Überarbeitung der Gesetzgebung für WEG. Darüber hinaus haben wir erfolgreich Kontakte mit der Europäischen Investitionsbank und ELENA geknüpft, um in der Analyse- und Vorbereitungsphase der Sanierungsprojekte in WEG von dem technischen Unterstützungsprogramm zu profitieren.

Durch diese Kontakte im Rahmen des ACE-Retrofitting-Projekts haben unterschiedliche hochrangige Akteure die Bedürfnisse von WEG erkannt und diese in ihre politische Agenda aufgenommen. Ein Beispiel: Die Finanzierungshilfen für den öffentlichen Wohnungsbau (zinslose Darlehen) in Wallonien wurden ausgeweitet auf WEG und die neue wallonische Regierung hat Zusagen für die Unterstützung von WEG gemacht.

Die energetische Sanierung von WEG braucht ein stärkeres politisches Engagement. Unterstützen Sie die ACE-Retrofitting-Kampagne!

Damit ein nachhaltiger Einsatz für die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern erfolgreich sein kann, braucht es ein entsprechendes Bekenntnis hierzu auf höchster politischer Ebene. Möchten auch Sie WEG-Aktivitäten auf die politische Agenda Ihrer Kommune setzen? Dann gibt die ACE-Retrofitting-Charta den Entscheidungsträgern in Ihrer Kommune die Möglichkeit, ihr politisches Engagement zu zeigen, einem Netzwerk von engagierten Kommunalverwaltungen beizutreten und von den Erfahrungen der Vorreiter zu profitieren.



Die Charta auf Deutsch:

www.sanierungswegweiser.info/sites/default/files/2019-11/ace_charta_de.pdf

Versionen in anderen Sprachen sind auf der ACE-Retrofitting-Website verfügbar:
www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-condominium-energy-retrofitting-ace-retrofitting/#tab-5

Beschleunigung der energetischen Sanierung von Wohneigentümergemeinschaften

CHARTA

Hintergrund

Oftmals ist die Kommunen sich dem Kampf gegen den Klimawandel verschrieben haben und viele Gebäude in Europa noch immer nicht energetisch saniert und bedürfen einer Sanierung. Insbesondere werden die Eigentümer in der Kommune langfristig auf höhere Mieten zermürbart. Daher sind energetische Sanierungen das zentrale Ziel, wenn es um Energieeffizienzmaßnahmen auf Seiten des Wohnungseigentümers geht.

42% der Europäer leben in Wohnungen (Eigentum oder Miete) und in Mehrfamilienhäusern, Schulgebäuden, usw., deren Bau in Eigentümerversammlungen in sogenannten „Wohnungseigentümergemeinschaften“ (WEG). Indem man bei der WEG eintritt, können oftmals viele Eigentümer gleichzeitig abgeholt werden. Dabei profitiert jeder einzelne Wohnungseigentümer von den Effizienzmaßnahmen. Er spart Geld bei der Sanierung nicht nur in einer komfortablen Wohnung, sondern spart auch Geld und CO₂ aus. Jedoch gibt es bei WEG zahlreiche Hemmnisse zu überwinden. Die energetische Sanierung der

Mehrfamilienhäuser mit oftmals vielen verschiedenen Eigentümern ist häufig herausfordernd. Aufgrund der Vielzahl an Entscheidungsträgern ist es schwierig, die notwendigen Zustimmungen für Sanierungsmaßnahmen zu erhalten. Zudem sind auch Anbieter von Sanierungsmaßnahmen zum Teil noch nicht ausreichend auf die Zielgruppe eingestellt und es fehlen ihnen mitunter notwendige Kenntnisse, Tools und/oder Erfahrungen, um dieser Art der Nachfrage zu begegnen.

Städte und Gemeinden spielen daher eine entscheidende Rolle bei der Schaffung förderlicher Rahmenbedingungen für die energetische Sanierung von WEG. Zum einen können sie das Bewusstsein und Wissen auf der Nachfrageseite (bei den Wohnungseigentümern, den Hausverwaltungen oder den Energieversorgern) erhöhen. Zum anderen können sie bei der Ausweitung der Komplexität der Angebotsseite (Energieeffiziente Produkte oder Baumaßnahmen) einen Beitrag leisten und den Austausch zwischen der Nachfrage und Angebotsseite unterstützen.

Bekenntnis:

Wir erkennen an, dass:

- WEG eine wichtige Rolle für die Erreichung der Klimaziele der Gebäudesektor spielen.
- WEG aufgrund ihrer spezifischen Herausforderungen einen besonderen Unterstützungsbedarf aufweisen.
- Möglichkeit gemeinschaftliche Aktivitäten zur Bewältigung der rechtlichen, sozialen und finanziellen Hemmnisse von WEG notwendig sind.

Wir verpflichten uns dazu:

- Die energetische Sanierung von WEG in unserem Gebiet (soweit zu befähigen).
- Die Erarbeitung eines Plans oder einer Strategie zur Beschleunigung der energetischen Sanierung von WEG in unserem Gebiet zu prüfen.
- Möglichkeit sowohl die Anbieter als auch die Nachfrager zu unterstützen und den Austausch beider Seiten zu befähigen.
- Unsere Erfahrungen mit anderen Gebäudesektor in Europa auszutauschen.

In Gegenseite erhalten wir Zugang zu:

- Den notwendigen Netzwerken der Akteure, die sich mit der energetischen Sanierung von WEG beschäftigen.
- Praktischen Informationen über Analyse und Erfahrungen von anderen erfolgreichen Städten und/oder Energiegebiets.
- Aktuelle Infos, die im Rahmen des ACE-Retrofitting-Projekts erarbeitet wurden, z. B. der Schritt-für-Schritt-Handbuch für WEG.
- Fähigkeiten über nachkommenswerte Verfahren, nicht nur auf der Nachfrage- und Angebotsseite, sondern auch darüber, wie Kommunen die Zusammenarbeit zwischen beiden Seiten koordinieren können.

Vertreter der Gebäudesektor:

Funktion: _____

Bezeichnung: _____

Bitte senden Sie die ausgefüllte Charta an:
 das Energieforum der Stadt Frankfurt, dem
 deutschen Projektpartner von ACE-Retrofitting
sanierung@energieforum-frankfurt.de



Redakteure:

Miriam Eisermann, Christiane Maurer und Ian Turner (Energy Cities)

Mit Beiträgen von:



Barbara De Kezel

renovatiecoach@antwerpen.be
Energy House Antwerpen



Béatrice Bienenfeld

beatrice.bienenfeld@apc-paris.com
Klimaagentur Paris



Véronique Biquet und Marc Schlitz

ace.retrofitting@liege.be
Stadt Lüttich



Sara Cameron

SarCameron@aberdeencity.gov.uk
Stadt Aberdeen



Jonas Geissler

sanierungsWEGweiser@stadt-frankfurt.de
Energierreferat Frankfurt am Main



Rianne van der Krogt

VvE-balie@maastricht.nl
Stadt Maastricht



Annemarie van Zeijl

a.vanzeijl@maastrichtuniversity.nl
Universität Maastricht



Ian Smith

ISmith@changeworks.org.uk
Changeworks UK