



GREEN Home

Deliverable 5.2. Overview
Document for property
managers

© 2023 GREEN Home project. Reprint allowed in parts and with detailed reference only. The GREEN Home consortium has compiled the contents of this publication with meticulous care and to the best of its knowledge. However, we cannot assume any liability for the timeliness of data, completeness or accuracy of any of the contents.

Project duration: October 2021 – September 2024

Grant Agreement: 101033878 — GREEN Home — H2020-LC-SC3-2018-2019-2020 / H2020-LC-SC3- EE-2020-2

Coordinator: VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER DEUTSCHLAND e.V. (VDIV)

Project Partners: INITIATIVE WOHNUNGSWIRTSCHAFT OSTEUROPA E V (IWO), DEUTSCHE UNTERNEHMENSINITIATIVE FÜR ENERGIEEFFIZIENZ EV (DENEFF), FUNDING FOR FUTURE BV (F3)

The sole responsibility for the content of this publication lies with the authors. It does not necessarily reflect the opinion of the European Union. Neither the CINEA nor the European Commission are responsible for any use that may be made of the information contained therein.

Project Acronym	GREEN Home #101033878
Project Name	German Roundtables on Energy Efficiency in Homeowner Associations
Project Coordinator	Ohle Zyber (VDIV)
Project Duration	2021 – 2024
Website	www.green-home.org
Deliverable No.	D5.2.
Dissemination Level	Public
Work Package	WP5
Lead beneficiary	DENEFF
Author(s)	Valentina Fröhlich (DENEFF), Rüdiger Lohse (DENEFF EDL_HUB)
Reviewers	Franziska Reute (IWO), Johann Strese (IWO)
Submission date	22.12.2023
Due date of deliverable	31.12.2023



Table of content

Executive Summary.....	4
Einordnung	5
One-Pager: Die GREEN Home Tool-Prototypen auf einen Blick.....	7

Abkürzungsverzeichnis

WEG / HOA	Wohnungseigentümergeinschaft / Homeowner Associations
EDL / ESCO	Energiedienstleistung / Energy Service Companies
d-iSFP / d-IRR	Digitaler individueller Sanierungsfahrplan / digital individual refurbishment roadmap
BEG	Bundesförderung effiziente Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GÜ / GC	Generalübernehmer / general contractors
PV	Photovoltaik
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
VOB/A	Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A
AVB FW	Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme
WärmelieferVO	Wärmelieferverordnung
InfoPoint	Informationspunkt, der auf der Webseite des VDIV vorgesehen ist
CO2	Kohlenstoffdioxid
VDIV	Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.
DENEFF	Deutsche Unternehmensinitiative für Energieeffizienz e.V.
EDL_HUB	Energiedienstleistungs-HUB



Executive Summary

GREEN Home, in collaboration with property managers, VDIV, and other stakeholders, has developed prototypes of tools to assist in implementing complex processes before, during, and after building renovations.

The prototypes, outlined in one-pagers, target property managements as their primary audience.

The **goal** of these One-Pager is to provide a quick overview for managers and homeowner associations (HOAs) to understand the developed instruments regarding the following information:

- Of the renovation phase each tool addresses for property management or homeowner associations
- Necessary inputs, including a checklist for property managers or homeowner associations
- The outcomes produced by the tool (products)
- Personnel or resources required for the tool implementation
- Functionality of the tool

Moderation: The moderation tool provides unbiased information on renovation steps and guides condominium communities, facilitating goal-oriented discussions, particularly during meetings. Post-decision, the moderation tool serves as a liaison between the manager, owners, and implementers throughout the renovation process.

Digital individual refurbishment roadmap (IRR) for HOAs: This digital tool provides the condominium community with comprehensive information for making renovation decisions, including various renovation paths, descriptions of combinations of measures, cost estimations, and energy savings projections.

Energy Service for homeowner associations: Verify the renovation plan and offer financing through heat prices, reimbursed over the contract period. Consumption is paid through heat prices based on contract terms.



EDL 2+: from modular Measure Toolbox to the One-Stop-Shop as the Homeowner Association wishes: Tool from EDL for homeowner associations with optional additional Modules:

- consultation on renovation measures with digital IRR
- Building envelope renovation
- Maintenance measures
- Modernization measures
- Photovoltaic systems, charging infrastructure, and energy storage.

Einordnung

Die Beheizung von Gebäuden ist für über 40% des CO₂-Ausstoßes in Deutschland verantwortlich. Für eine erfolgreiche Energiewende muss es gelingen, die Sanierung der Gebäude auf den Weg zu bringen und eine Sanierungsrate zwischen 2 und 3% zu erreichen. Mehrfamilienhäuser, die sich in Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften befinden weisen eine Sanierungsquote von weniger als 1% auf. Der VDIV, IWO und die DENEFF haben sich im Projekt GREEN Home die Aufgabe gestellt, dies zu ändern. In einer ausführlichen Hemmnisanalyse wurden Eigentümer und Eigentümerinnen, Immobilienverwaltungen befragt. Dabei wurde deutlich, dass die Immobilienverwaltungen eine Schlüsselrolle bei der Initiierung von Sanierungsmaßnahmen haben, dieser Herausforderung jedoch häufig nicht ausreichend vorbereitet gegenüberstehen. Immobilienverwaltungen begleiten Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) bei der Umsetzung der Gebäudesanierung. GREEN Home hat in enger Abstimmung mit Immobilienverwaltungen, dem VDIV und anderen Stakeholdern eine Reihe von Prototypen von Tools entwickelt, die Immobilienverwaltungen dabei helfen sollen, die komplexen Prozesse vor, während und nach der Sanierung (Sanierungsphasen) eines Gebäudes in die Praxis umzusetzen. Dabei wurden



insgesamt sechs Prototypen von Lösungsansätzen entwickelt und priorisiert, sodass vier Prototypen der Instrumente im Fokus sind.¹

Diese Prototypen werden nachfolgend auf einer Seite (One-Pager) dargestellt und erklärt. Immobilienverwaltungen sind die Zielgruppe dieser One-Pager. So sehen Immobilienverwaltungen und somit auch die WEG auf einen Blick,

- in welcher Sanierungsphase dieses Instrument einer Immobilienverwaltung bzw. WEG weiterhilft,
- was für das Instrument gebraucht wird, **Input:** eine Checkliste der WEG
- welche Produkte bei dem Instrument entstehen, **Output:** Ergebnis des Instruments
- wer oder was für das Instrument gebraucht wird,
- wie das Instrument funktioniert.

Immobilienverwaltungen und WEG haben die Möglichkeit, bei der Schritt-für-Schritt Anleitung (D5.3.), als auch durch andere Informationsbereitstellungen (D5.4.) sich weiterführende Informationen zu den Sanierungsphasen, Instrumenten und allgemeinen Informationen zu Sanierungen zu informieren. Diese werden zunächst auf der GREEN Home Webseite veröffentlicht, um langfristig im InfoPoint (D6.3.) integriert zu werden.

¹ Die zwei weiteren Prototypen werden in Deliverable 5.1. erläutert: Ausfallbürgschaft und Vernetzung. Die Ausfallbürgschaft wird mit Banken, als auch im politischen Diskurs besprochen und platziert. Die Vernetzung sehen wir im Projekt GREEN Home bereits verankert und möchten in der Toolbox weitere Vernetzungsmöglichkeiten verankern durch beispielsweise Kontaktdaten.



One-Pager: Die GREEN Home Tool-Prototypen auf einen Blick

Zu den Sanierungsphasen (siehe Abbildung 1) wurden folgende Instrumente entwickelt:

- Moderation
- Digitaler WEG-iSFP (d-iSFP)
- Energiedienstleistung (EDL) für WEG
- EDL2+: Modularer Maßnahmenbaukasten bis hin zum One-Stop-Shop nach Wunsch der WEG.



Abbildung 1: Sanierungsphasen eines WG-Gebäudes

Moderation

Mängel → Vorbereitung → Planung → Entscheidung → Durchführung → Nachbereitung



Input:

Checkliste der WEG

Sanierungsfahrplan
Sanierungsangebote
Organisation der Moderation
Begleitung

Output:

Ergebnis des Instruments

Informations-
bereitstellung zu
Sanierungsschritten

Begleitung der
Entscheidung und
Prozesse zu
Sanierungen



Wer und was wird für das Instrument benötigt?

- Verwaltung, die den Sanierungsprozess begleitet
- Oder: Externe Moderation durch Fachexpert*innen
- Oder: Engagiertes Beiratsmitglied mit Hintergrundwissen



Wie funktioniert dieses Instrument?

Profil: Die Moderation stellt Informationen zu den Sanierungsschritten interessenneutral bereit und begleitet die WEG, z. B. bei Versammlungen, um Diskussionen zielorientiert zu leiten. Bei erfolgter Entscheidung begleitet die Moderation als Schnittstelle zwischen Verwaltung, Eigentümer und Umsetzern den Sanierungsprozess.

Anforderungen: Moderator*innen mit entsprechender Qualifikation zur fachlichen Begleitung bei der Begleitung von vergleichbaren Prozessen.

Finanzierung: Durch Finanzen der WEG oder durch Förderung analog zu KfW Programm Quartiersmanagement 432.

Option 1: (Geförderte) Moderation durch die Verwaltung

Die Verwaltung kann und möchte die Moderation selbst begleiten.

Option 2: (Geförderte) Moderation durch externe Moderation

Die Moderation von außerhalb, um die Verwaltung zu entlasten.

Wo finde ich Ansprechpartner: Link (in Ausarbeitung)



Digitaler WEG-iSFP (d-iSFP)

Mängel

Vorbereitung

Planung

Entscheidung

Durchführung

Nachbereitung



Input:

Checkliste der WEG

Anfragetext und Angebote für d-iSFP

Digitale Gebäudepläne

Verbrauchszahlen (Gas, Öl)

Besichtigung vor Ort

Befragung Verwaltende

Entscheidung zur Beauftragung

Output:

Ergebnis des Instruments

Empfohlenes Maßnahmenpaket

Technik- und Kostencheck

Digital anpassbar

Präsentation für WEG-Versammlung

Auswirkungen ohne Sanierung



Wer und was wird für das Instrument benötigt?

- Energieberatungen, die einen digitalen Sanierungsfahrplan anbieten
- Eine Person der WEG-Verwaltung oder des WEG-Beirats, die mit der Energieberatung die Gebäudebesichtigung durchführt
- Erste Zielsetzung für den Sanierungsfahrplan (Effizienzklasse)



Wie funktioniert dieses Instrument?

Der digitale Sanierungsfahrplan sollte folgende Ergebnisse für die Sanierungsentscheidung der WEG bereitstellen und aufbereiten:

- Entwicklung eines/mehrerer Sanierungspfade für die Umsetzung der Zielsetzung
- Beschreibung der Kombinationen von Sanierungsmaßnahmen
- Schätzung von Investitions- und Betriebskosten für die Umsetzung der Sanierungspfade
- Schätzung von Energie-, Betriebskosten sowie der CO₂-Einsparungen der jeweiligen Sanierungspfade
- Gegenüberstellung: "mit Sanierung / ohne Sanierung" für die Kriterien Betriebs-, Energiekosten sowie Wertminderung
- Die technische Umsetzbarkeit der Maßnahmen wird durch den Energieberater oder einen Energiedienstleister vor Ort geprüft
- Einfache Darstellung in Folien, die automatisch mit den Ergebnissen des Sanierungsfahrplans befüllt werden.

Wo finde ich Ansprechpartner: Link (in Ausarbeitung)



Energiedienstleistung (EDL) für WEG

Mängel >> Vorbereitung >> Planung >> Entscheidung >> Durchführung >> Nachbereitung



Input:

Checkliste der WEG

Sanierungsfahrplan: d-iSFP

Mustervertrag für
stufenweise Energie-
dienstleistungen

Vorbereitung:
Entscheidungsvorbereitung,
Entscheidung WEG,
Angebotsabfrage:
Umsetzende, Finanzierung
und Förderung

Output:

Ergebnis des Instruments

Contractingangebot mit
Einsparkontrolle

Jährliche Kosten je
Wohneinheit für
Heizungsanlage
und warme Wohnung

Regelmäßiges
Kostencontrolling an WEG
und Verwaltung



Wer und was wird für das Instrument benötigt?

- Entscheidung für das Einholen von Angeboten für die Beheizung
- Verwaltung, die den Sanierungsprozess begleitet
- Digitaler Sanierungsfahrplan und EDL-Vertragsmuster



Wie funktioniert dieses Instrument?

Vorbereitungsschritte:

- **Entscheidungsvorbereitung** durch Foliensatz aus dem digitalen Sanierungsfahrplan und Beschlussvorlage für die WEG- Versammlung
- **Entscheidung:** WEG-Versammlung entscheidet auf Grundlage der Maßnahmenliste im Sanierungsfahrplan die Sanierung der Heizanlage
- **Angebotsabfrage** auf der Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung: Auf der Basis der Maßnahmenliste und des Mustervertrags EDL 1 fragt die WEG-Verwaltung bei Energiedienstleistern ein Angebot an.
- **Finanzierung:** Anfrage wahlweise Finanzierung durch EDL, Eigenfinanzierung aus Rücklagen, Sonderumlagen der WEG
- **Förderung:** Das Angebot umfasst die Einwerbung von Fördermitteln

EDL für WEG: Sanierung Heizanlage und Warmwasser etc.

- EDL verifizieren Maßnahmenliste und bieten wahlweise die Investitionssumme und Finanzierung über Wärmepreise an
- Bei den Wärmepreisen werden die Investitionen über die Vertragslaufzeit von der WEG refinanziert
- Bei den Wärmepreisen wird der Verbrauch über einen Wärmepreis bezahlt (Angebote basieren auf der AVB FW und der WärmelieferVO)

Wo finde ich Ansprechpartner: Link (in Ausarbeitung)

EDL 2+: Modularer Maßnahmenbaukasten bis hin zum One-Stop-Shop nach Wunsch der WEG

Mängel

Vorbereitung

Planung

Entscheidung

Durchführung

Nachbereitung



Input:

Checkliste der WEG

Optional: d-iSFP

Mustervertrag für stufenweise Energiedienstleistungen

Vorbereitung:
Entscheidungsvorbereitung,
Entscheidung WEG,
Angebotsabfrage:
Umsetzende, Finanzierung
und Förderung

Output:

Ergebnis des Instruments

Kostenangebot insgesamt und pro Einheit für die komplette Sanierung des Hauses
Jährliche Kosten je Wohneinheit für Heizungsanlage und warme Wohnung

Regelmäßiges Kostencontrolling an WEG und Verwaltung



Wer und was wird für das Instrument benötigt?

- Entscheidung für die Einholung von Angeboten für die Beheizung
- Verwaltung, die den Sanierungsprozess begleitet
- Digitaler Sanierungsfahrplan und EDL-Vertragsmuster 2



Wie funktioniert dieses Instrument?

Vorbereitungsschritte:

- **Entscheidungsvorbereitung** durch Foliensatz aus dem digitalen Sanierungsfahrplan und Beschlussvorlage für die WEG-Versammlung
- **Entscheidung:** WEG-Versammlung entscheidet auf Grundlage der Maßnahmenliste im Sanierungsfahrplan die Sanierung der Heizanlage
- **Angebotsabfrage** auf der Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung: Auf der Basis der Maßnahmenliste und des Mustervertrags EDL 1 fragt die WEG-Verwaltung bei Energiedienstleistern ein Angebot an.
- **Finanzierung:** Anfrage wahlweise Finanzierung durch EDL, Eigenfinanzierung aus Rücklagen, Sonderumlagen der WEG
- **Förderung:** Das Angebot umfasst die Einwerbung von Fördermitteln

EDL 2+: EDL für WEG  **Weitere Module, nach Wunsch der WEG:**

- Beratung zu Sanierungsmaßnahmen mit d-iSFP
- Sanierung der Gebäudehülle
- Erhaltungsmaßnahmen
- Modernisierungsmaßnahmen
- PV, Ladeinfrastruktur, Speicher für Strom

Wo finde ich Ansprechpartner: Link (in Ausarbeitung)

Projektpartner



