



# GREEN Home

## Sanierungsmodelle für WEG-Gebäude

16. April 2024  
Workshop

# Herzlich Willkommen



14:45 Uhr Projektvorstellung und Hinführung

14:55 Uhr Vorstellung EDL-Modelle I und II

15:10 Uhr Fragen und Wünsche

## Übersicht Finanzierungsmodelle für WEG

15:20 Uhr LBS Bauspardarlehen

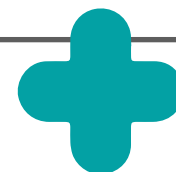
15:40 Uhr DKB WEG-Darlehen

16:00 Uhr Hausbank WEG-Darlehen

## Zusammenfassung und Ausblick



# Unser Projektkonsortium



unterstützt durch:



# Die Herausforderungen sind enorm: GREEN Home macht die Energiewende in Wohnungseigentumsgemeinschaften umsetzbar!

Wie können wir Wohnungseigentümergeinschaften Finanzierungsinstrumente und andere praktische Tools an die Hand geben, die sie dabei unterstützen den Wert ihres Eigentums zu schützen, dabei klimaneutral zu werden und umfassende Energieeffizienzmaßnahmen zu beschließen und umzusetzen?



# Gemeinsam mit relevanten Stakeholdern haben wir die wichtigsten Hemmnisse analysiert

## Analyse-Phase

Bedürfnisanalyse inklusive Experteninterviews: In Interviews und Workshops mit mehr als 200 Verwaltenden haben wir die wichtigsten Hemmnisse für der WEGs auf dem Weg zur Dekarbonisierung erfasst.



# Mit Verwaltenden, Umsetzenden, Wissenschaftlerinnen und Finanzierern haben wir Lösungen entwickelt

## Entwicklungs-Phase

Lösungen für die Gebäudesanierung gemeinsam entwickeln:

Bei den ersten beiden Workshops haben wir erste Lösungen entwickelt. Jetzt benötigen wir Ihre Expertise, um diese Modelle zu verfeinern!



# Wir haben Verwaltende gefragt: Welche Probleme hemmen Sanierungen in WEG-Gebäuden?



Karl Heinz  
Verwalter einer mittleren  
WEG-Verwaltung

- Wenig Zeit und Erfahrung für Energieeffizienzmaßnahmen
- Möchte kein Risiko übernehmen
- Keinen Ansprechpartner Energie



# 6 Phasen bei der Sanierung von WEG-Gebäuden





## Ansprechpartner:innen



✉ **Valentina Fröhlich**  
[Valentina.froehlich@deneff.org](mailto:Valentina.froehlich@deneff.org)



✉ **Rüdiger Lohse**  
[Ruediger.lohse@deneff.org](mailto:Ruediger.lohse@deneff.org)





“  
**Um rechtssicher arbeiten zu können  
benötigen Verwaltende eine Reihe von  
Instrumenten in den unterschiedlichen  
Phasen einer Sanierung.**  
”



## Herzlich Willkommen zu Teil 2!



14:45 Uhr Projektvorstellung und Hinführung

14:55 Uhr Vorstellung EDL-Modelle I und II

15:10 Uhr Fragen und Wünsche

### Übersicht Finanzierungsmodelle für WEG

15:20 Uhr LBS Bauspardarlehen

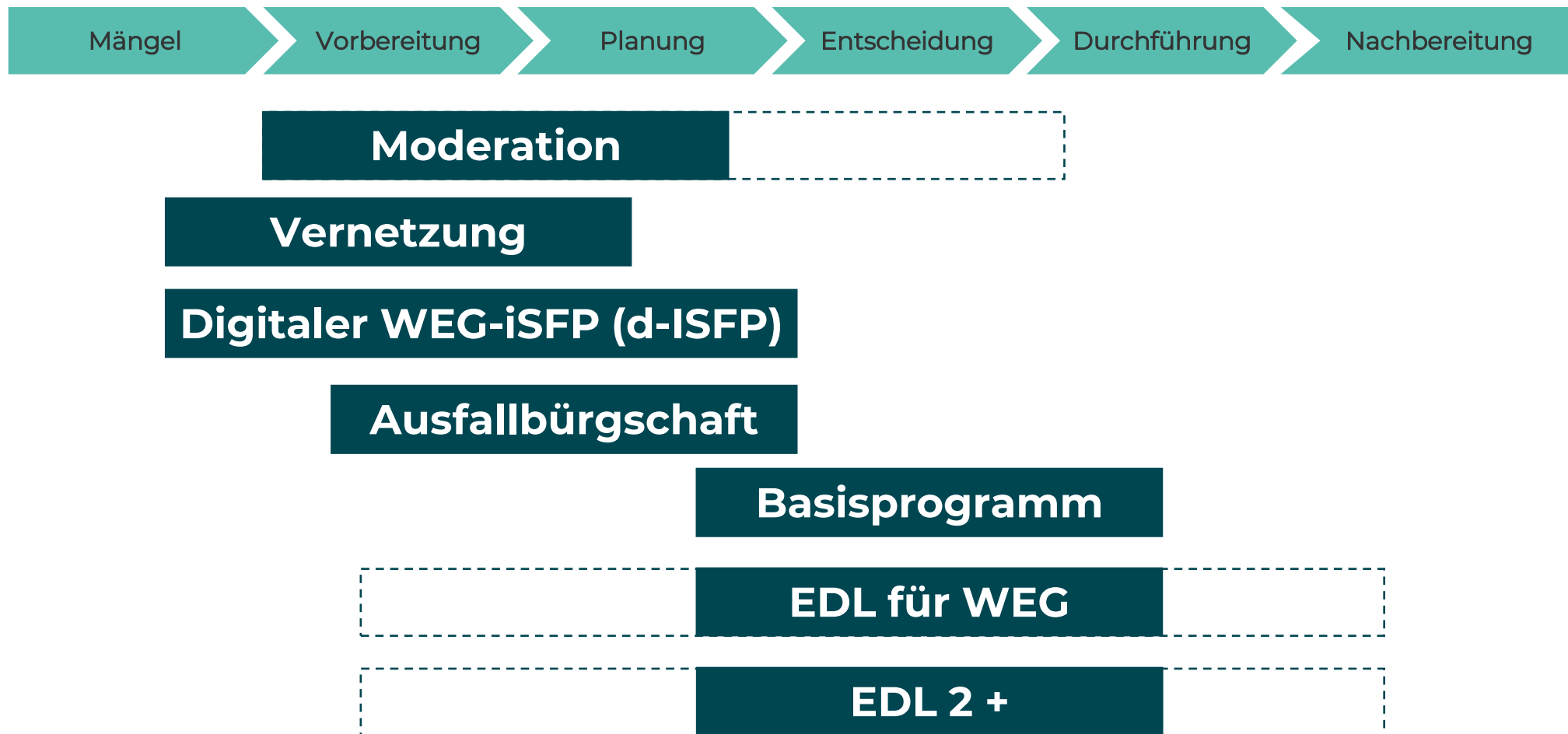
15:40 Uhr DKB WEG-Darlehen

16:00 Uhr Hausbank WEG-Darlehen

### Zusammenfassung und Ausblick



# 7 Lösungsansätze haben wir gemeinsam mit Verwaltenden und Anbietern als Prototypen entwickelt



# Ergebnisübersicht



**Moderation**

**Digitaler WEG-iSFP (d-ISFP)**

**Zwischenfinanzierung**

**EDL für WEG**

**EDL 2 +**



Zu finden in unserer Toolbox:  
[www.green-home.org](http://www.green-home.org) Rubrik „Was wir teilen“



GREEN Home Lösungen unterstützen in den Phasen der Anbahnung und der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen.

Nachdem wir die wichtigsten Bedürfnisse der Immobilienverwaltenden und die technischen Leistungsumfänge abgeleitet haben, haben wir gemeinsam **zwei EDL-Modelle konkretisiert.**



# EDL für WEG

## Unbedingt mit dabei soll sein

Wenig Aufwand für  
Verwaltende

Expertise der EDL  
abrufbar

Verbindlichkeit der  
Einsparungen und  
CO<sub>2</sub>-Bilanz

## Neue Probleme beachten

WEG mit Mietwohnungen:  
Probleme mit Kostenneutralität

Heizungsanlage

65% Erneuerbare  
Energien

Plausibilitätsscheck\_  
Umsetzung /Kosten

Planungssicherheit

Einsparkontrolle

Finanzierung/  
Fördermittel

## Nice to have

Hydraulischer Abgleich

Lange Vertragslaufzeiten:  
transparente und  
einfache Regelungen bei  
vorzeitiger Beendigung

Andere Effizienzmaßnahmen

Flexibilität des Angebots

## Neue Ideen

Gegenüberstellung  
Basis- und EDL-  
Angebot

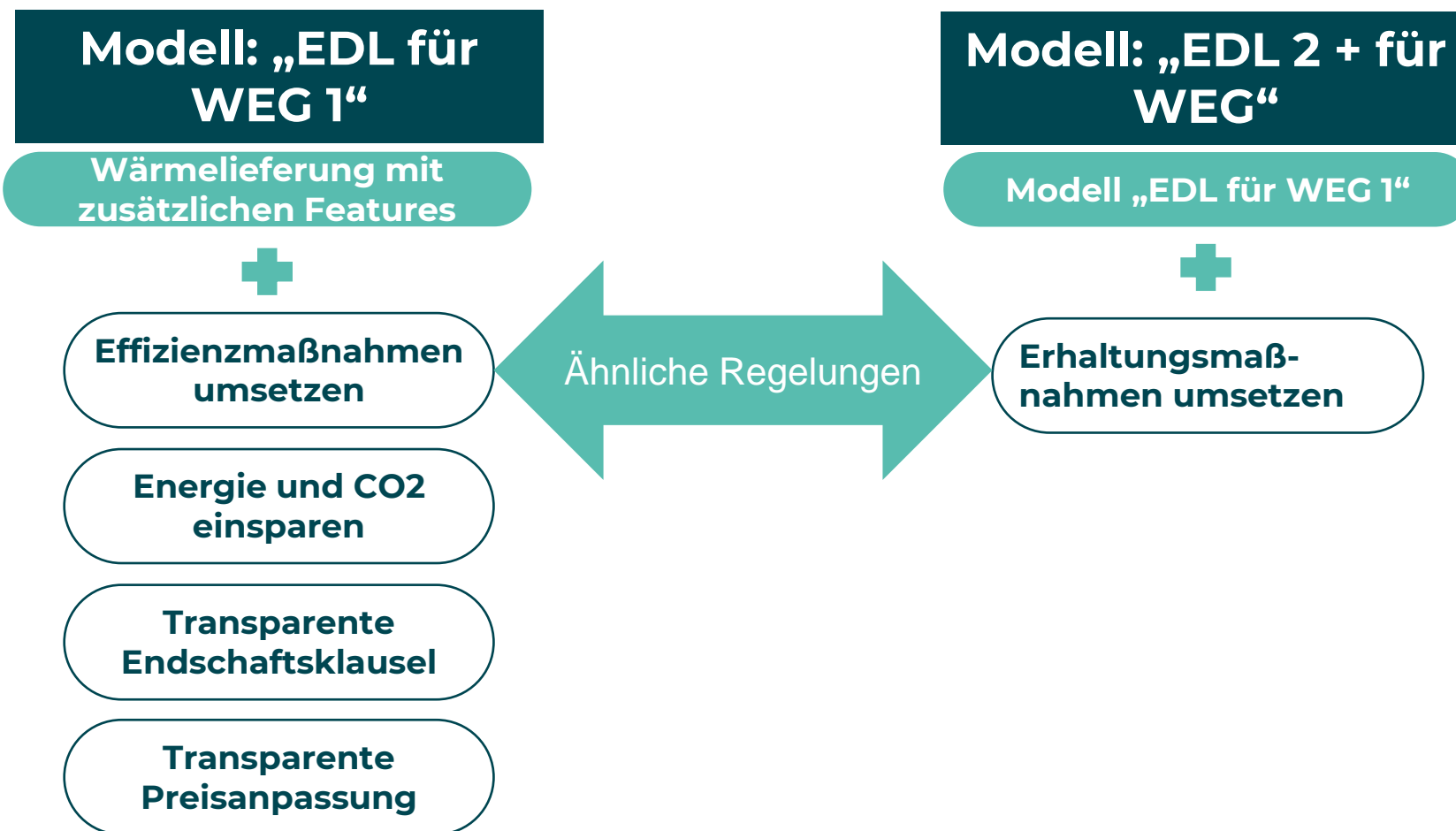
Regelung Restwerte  
der Heizung nach  
Vertragsende

Echtzeitmonitoring

Kostentransparenz



# Die Lösungsansätze sollen die Bedürfnisse der WEG abbilden und die Akzeptanz von EDL-Lösungen bei WEGs erhöhen





# EDL 1: Können die Wünsche der Verwaltungen in EDL-Verträgen umgesetzt werden und wenn ja wie?



## Energie- und CO2-Einsparung

**Was soll geregelt werden:** Überwachung + Reporting Energie- und CO2-Einsparung und "Grad der Verbindlichkeit" beschreiben (Monitoring von Verbrauchs- und CO2-Werten, Soll-Ist-Abgleich)

## Effizienzmaßnahmen

**Was soll geregelt werden:** Maßnahmen hinter dem Wärmezähler, Eigentumsübergang nach BGB §946 an Auftraggeber mit Verpflichtung zur Tilgung über Vertragslaufzeit

## Transparente Endschaftsregelung

**Was soll geregelt werden:** Endschafts-Regelungen analog zu Standard- Wärme-lieferverträgen: Restwertermittlung per Gutachter um Mehrwertsteuer- Problematik zu vermeiden

## Transparente Preisanpassung

**Was soll geregelt werden:** Bezug der Wärmepreisanpassungen auf Verhältnisse vor Ort, eingesetzte Energien und deren Bezugskonditionen



# EDL- Modell 2



# EDL 2+: Können die Wünsche der Verwaltungen in EDL-Verträgen umgesetzt werden und wenn ja wie?

Arbeitsergebnis- for review

## Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung

**Was soll geregelt werden:** Überwachung + Reporting Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung und "Grad der Verbindlichkeit" beschreiben (Monitoring von Verbrauchs- u. CO<sub>2</sub>-Werten, Soll-Ist-Abgleich) → **Regelung analog EDL 1**

## Effizienz- und Sanierungsmaßnahmen

**Was soll geregelt werden:** Maßnahmen hinter dem Wärmezähler, Eigentumsübergang nach BGB §946 an Auftraggeber mit Verpflichtung zur Tilgung über Vertragslaufzeit → **Regelung analog EDL 1**

## Instandhaltungsmanagement

**Was soll geregelt werden:** Bestandsaufnahme, Handlungsbedarf „Instandhaltung“, Instandhaltungs- und Finanzplanung für größere Instandhaltungsmaßnahmen, Umsetzung im Wärmeliefervertrag (Regelungen für „Effizienz- u. Sanierungsmaßnahmen“)



## Herzlich Willkommen zu Teil 2!

14:45 Uhr Projektvorstellung und Hinführung

14:55 Uhr Vorstellung EDL-Modelle I und II



15:10 Uhr Fragen und Wünsche

### **Übersicht Finanzierungsmodelle für WEG**

15:20 Uhr LBS Bauspardarlehen

15:40 Uhr DKB WEG-Darlehen

16:00 Uhr Hausbank WEG-Darlehen

### **Zusammenfassung und Ausblick**



# Herzlich Willkommen

14:45 Uhr Projektvorstellung und Hinführung

14:55 Uhr Vorstellung EDL-Modelle I und II

15:10 Uhr Fragen und Wünsche



## Übersicht Finanzierungsmodelle für WEG

15:20 Uhr LBS Bauspardarlehen

15:40 Uhr DKB WEG-Darlehen

16:00 Uhr Hausbank WEG-Darlehen

## Zusammenfassung und Ausblick



# Finanzierungsmodelle für WEG

LBS Bauspardarlehen

DKB WEG-Darlehen

Hausbank WEG-Darlehen



## Herzlich Willkommen zu Teil 2!

14:45 Uhr Projektvorstellung und Hinführung

14:55 Uhr Vorstellung EDL-Modelle I und II

15:10 Uhr Fragen und Wünsche

### Übersicht Finanzierungsmodelle für WEG

15:20 Uhr LBS Bauspardarlehen

15:40 Uhr DKB WEG-Darlehen

16:00 Uhr Hausbank WEG-Darlehen

### Zusammenfassung und Ausblick



# Vielen Dank!

## Haben Sie Fragen?

Sie können sich jederzeit  
an uns wenden!



✉ **Valentina Fröhlich**  
[Valentina.froehlich@deneff.org](mailto:Valentina.froehlich@deneff.org)



✉ **Rüdiger Lohse**  
[Ruediger.lohse@deneff.org](mailto:Ruediger.lohse@deneff.org)





# Gemeinsam konkrete Projekte umsetzen

## Umsetzungs-Phase

Gesucht & Gefunden:  
Pilotprojekte, die bereit  
sind, die  
Gebäudesanierungen in  
WEG anhand der  
Lösungen umzusetzen.

Sie möchten mit Ihrem  
Projekt eine  
Vorbildfunktion für  
Lösungen für WEG  
übernehmen?  
**Melden Sie sich bei uns!**



Bild von [https://de.freepik.com/fotos-kostenlos/vorderansicht-mann-der-schutzausruestung-arbeitet-und-traegt\\_11500489.htm#query=baustelle%20sanierung&position=0&from\\_view=search&track=robeny\\_v1\\_2\\_sldr](https://de.freepik.com/fotos-kostenlos/vorderansicht-mann-der-schutzausruestung-arbeitet-und-traegt_11500489.htm#query=baustelle%20sanierung&position=0&from_view=search&track=robeny_v1_2_sldr) - Freepik



# SAVE THE DATE

Abschluss-Event GREEN  
Home im Hotel Estrel

Am: 20.09.2024

Um: 09:30 – 11:00 Uhr

Weitere Informationen: [Veranstaltung | VDIV](#)

