

GREEN Home

Workshop: Entwicklung von
Geschäftsmodellen für die Sanierung von
Gebäuden der
Wohnungseigentümergeinschaften



Was Sie
heute
erwartet



12:30 Uhr Begrüßung

13:15 Uhr **1. Teil des Workshops**

14:30 Uhr Pause

14:45 Uhr **2. Teil des Workshops**

16:00 Uhr Pause

16:30 Uhr Vorträge und Diskussion

17:15 Uhr Ausklang und Vernetzung

18:00 Uhr Ende der Veranstaltung



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 Ihnen 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.



Heute wollen wir mit Ihnen Lösungen für die Energiewende in WEGs entwickeln!

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!



Gemeinsam konkrete Projekte umsetzen

Umsetzungs-Phase

Bereits heute suchen wir 10 Pilotprojekte die bereit sind, mit uns die ersten Schritte in die Sanierung zu gehen und dabei die gemeinsam entwickelten Lösungen anzuwenden. Sind Sie schon mit dabei?

Melden Sie sich bei uns!



Bild von https://de.freepik.com/fotos-kostenlos/vorderansicht-mann-der-schutzausruestung-arbeitet-und-traegt_1150089.htm#query=baustelle%20sanierung&position=0&from_view=search&track=robertay_1_2_sidr Freepik



Mit Vorzeigeprojekten auch den Rest überzeugen: Energieeffiziente Sanierungen im WEG-Gebäuden sind machbar

Verbreitungs-Phase

Wir haben gemeinsam Erfahrungen gesammelt, die GREEN HOME Lösungen optimiert und nun geht es in die Verbreitung: Trainings, Handreichungen, damit bald alle WEG loslegen können.



https://invest-berlin.de/expose/projekt/40000573-2021028r_sanieretes-wohnhaus-in-gefragter-lage-unweit-der-spree



Pause



0 Ziel für heute



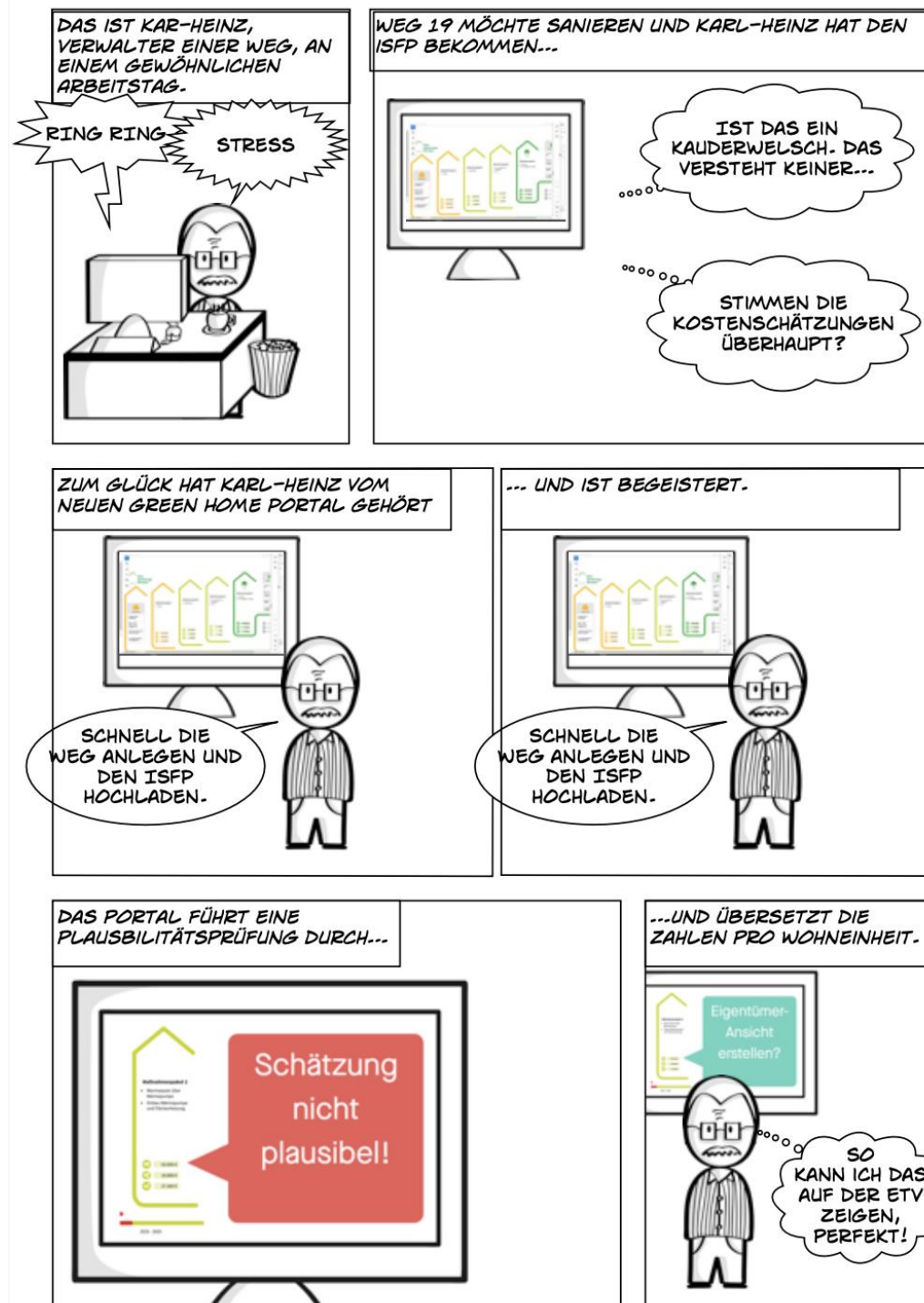
APRIL 2023

Vom Problem-Fokus...



HEUTE

...zu geschärften Lösungen!



1 Problem- fokus



Wir haben Verwaltungende 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



Sanierungsphasen in WEG-Gebäuden



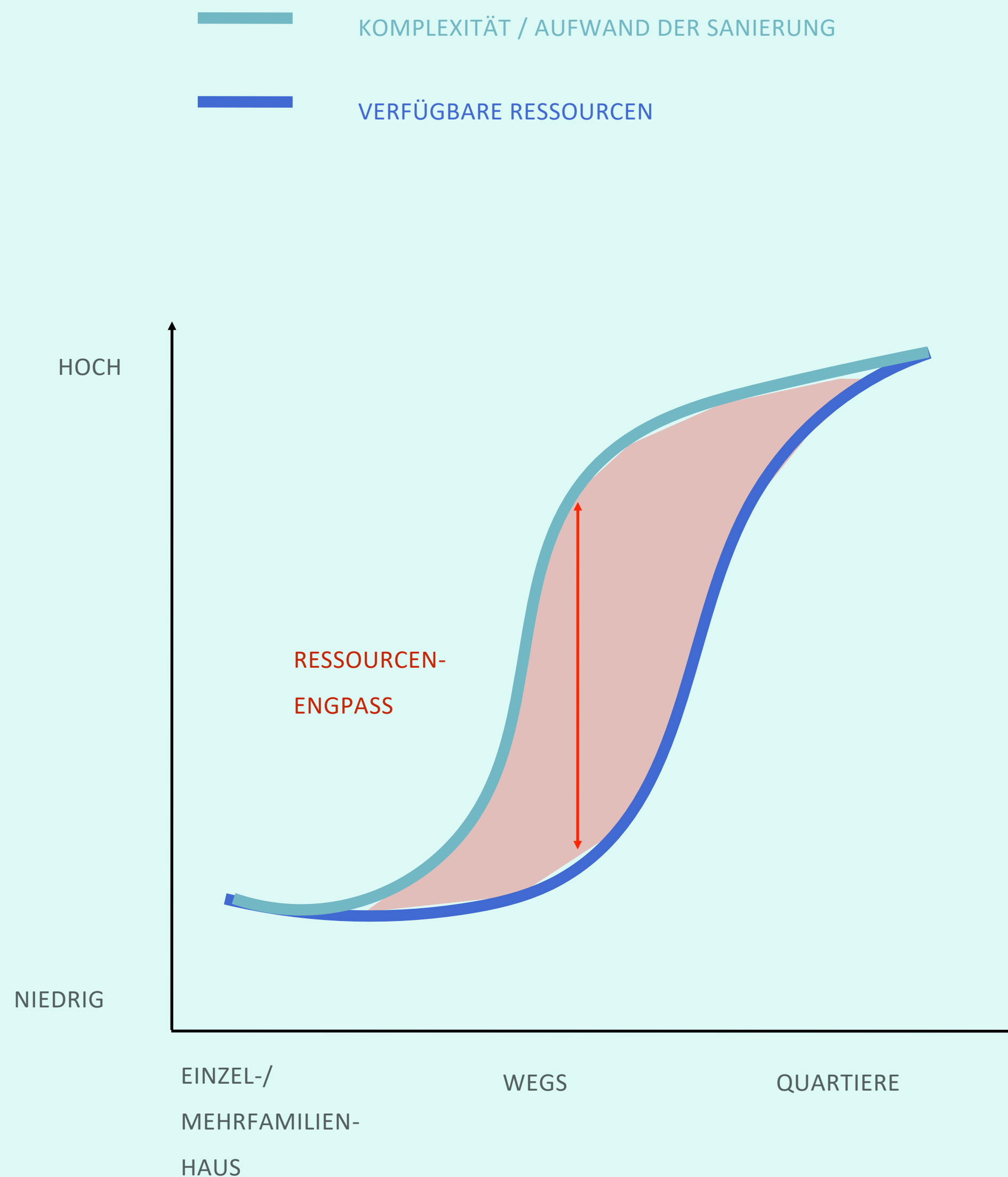


SYNTHESE GREEN HOME

Ressourcen-Engpass bei WEGs

Eine Kernerkenntnis der Problemphase lag darin, dass insbesondere bei der Sanierung von WEGs der Aufwand und die Komplexität der Sanierung sehr hoch ist: Gewerke müssen abgestimmt werden, Planungen holistisch durchgeführt werden, Eigentümer*innen koordiniert werden. Allerdings haben WEGs typischerweise keine Ressourcen, diesen Aufwand selbst zu stemmen: Eigentümer*innen können alleine diese Projektmanagement-Rolle aus zeitlichen und fachlichen Gründen oft nicht übernehmen, WEG-Verwaltungen geht es nicht anders.

Daraus folgt: WEGs leiden unter einem Ressourcenengpass, um Sanierungen zu stemmen. Kein Stakeholder kann die Projektmanagement-Rolle übernehmen.





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



Ressourcen-Probleme



1

Mängel

2

Vorbereitung

3

Planung

4

Entscheidung

5

Durchführung

6

Nachbereitung

Zeitliche Überforderung
(Feuerlösch-Modus)

kein persönlicher Incentive

Agieren statt reagieren
(langfristige Lösungen
statt QuickFix)

Argumentation für WEG
finden

Finanzierungs-Schätzung

Ganzheitliche
Perspektive finden

Vertrauenswürdige
Handwerker finden

Argumentation für
WEG finden

Unklare Finanzierung

Aufbereitung der
Optionen für WEG

WEG überzeugen

Komplizierte Kosten-
Nutzen-Rechnung für
WEG

Integration in
Wirtschaftsplan

Investitions-
summe

Baubegleitung

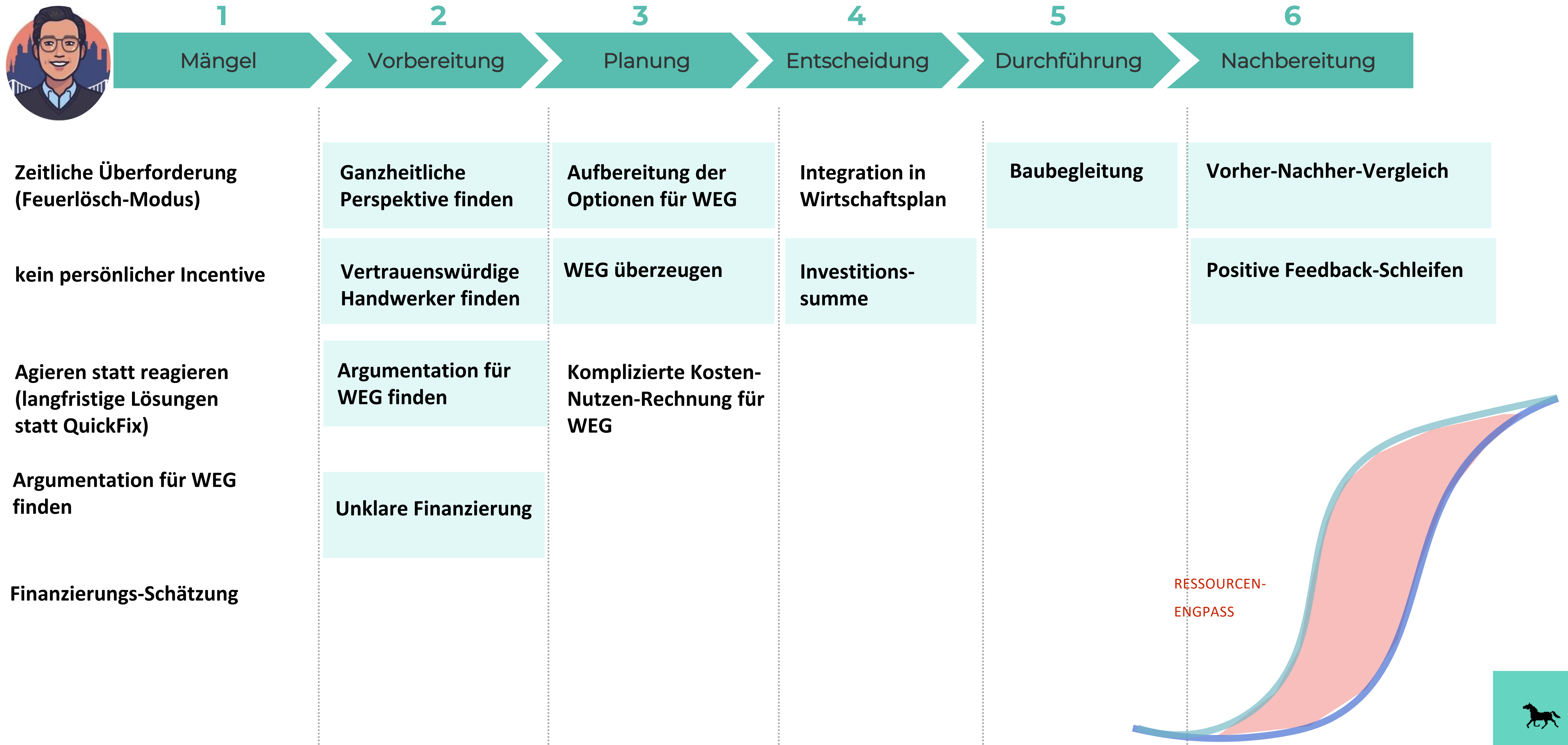
Vorher-Nachher-Vergleich

Positive Feedback-Schleifen

RESSOURCEN-
ENGPASS



Konzeptfokus heute:



Diese Modelle möchten wir politisch voranbringen



Moderation

Vernetzung

Digitaler WEG-iSFP (d-ISFP)

Ausfallbürgschaft

Basisprogramm

EDL für WEG

EDL 2 +



Ideen gesucht



Ergebnisübersicht

Mängel

Vorbereitung

Planung

Entscheidung

Durchführung

Nachbereitung

Vernetzung

Tool 1: Vernetzung und Information über bereits erfolgreich durchgeführte WEG-Projekte und deren Beteiligten hilft Verwaltenden geeignete Partner zu finden

Moderation

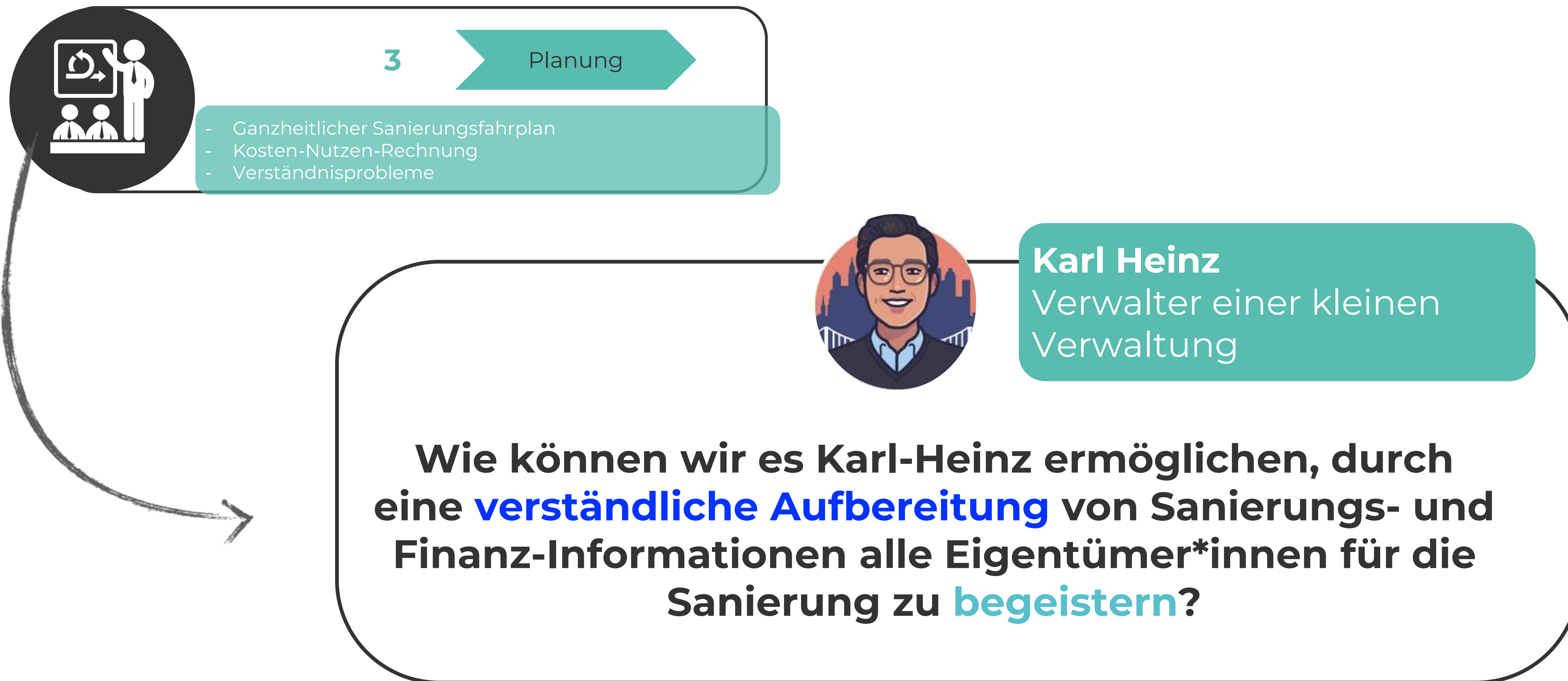
Tool 2: Begleitende Moderation- Neutraler Begleiter hilft WEG-Verwaltenden bei technischen Erklärungen und Entscheidungsvorbereitung

Digitaler WEG-iSfP

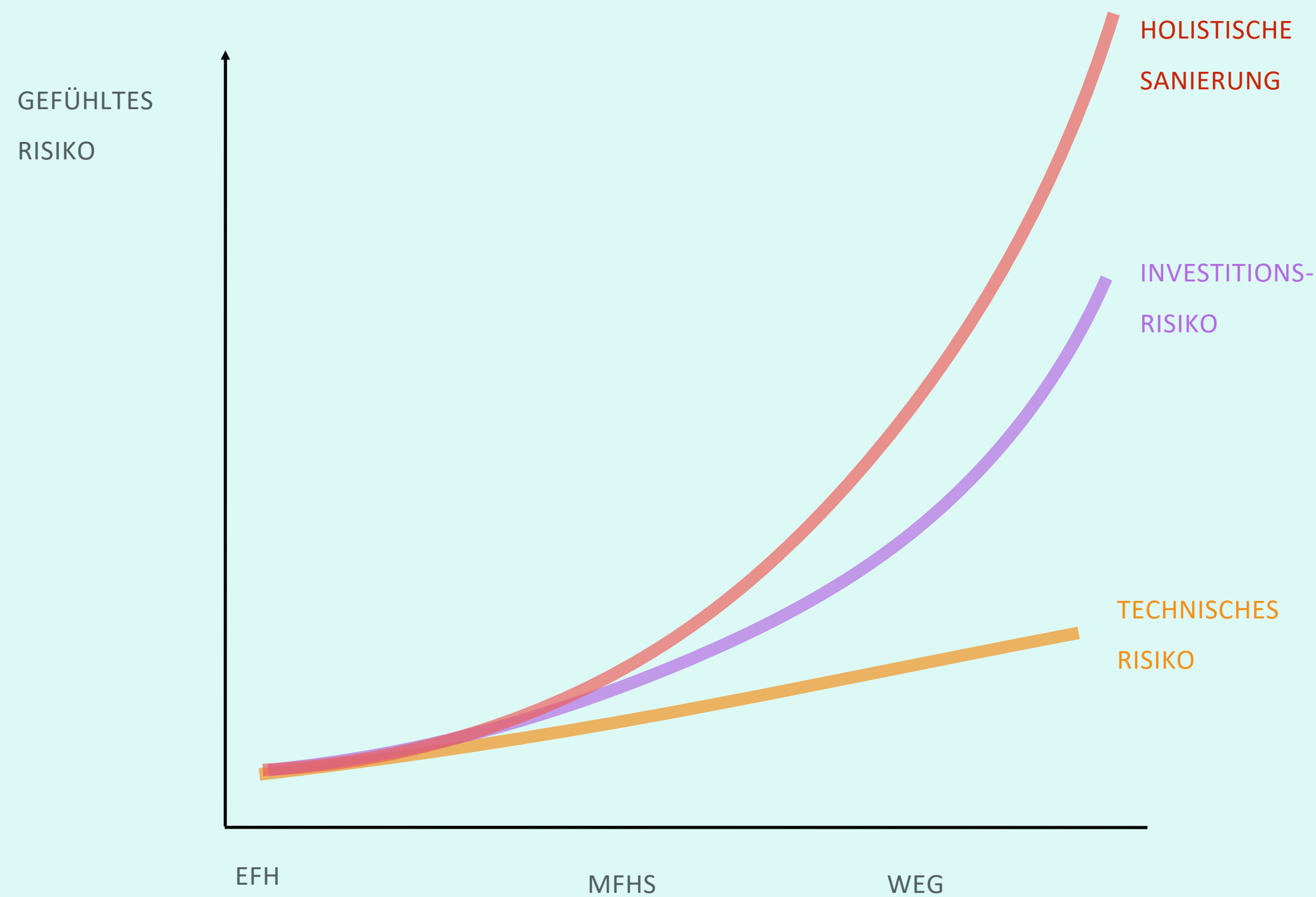
Tool 3: Digitaler iSfP für die Erstellung eines digitalen und fortschreibbaren Sanierungsfahrplan



Ideen gesucht



WEG- Sanierung ist hohes (gefühltes) Investitionsrisiko!



Aus Sicht der Eigentümer*innen ist das Investitionsrisiko bei WEG-Sanierungen gefühlt besonders hoch!

- **Ausfallrisiko** gegenüber Mit-Eigentümer*innen (selbst wenn es nur eine interne Haftung ist und mit dem Wohnungseigentum abgesichert ist)
- **Komplexe technische Materie** und Sprache macht es schwer, das Thema zu verstehen (Delegation an Verwaltende funktioniert begrenzt)
- **Holistische Sanierung** bedeutet, dass mit jedem Gewerk das Risiko für Fehlplanung, Misskommunikation und vorhandenes Know-How steigt.



Ergebnisübersicht

Mängel

Vorbereitung

Planung

Entscheidung

Durchführung

Nachbereitung

WEG-Darlehen

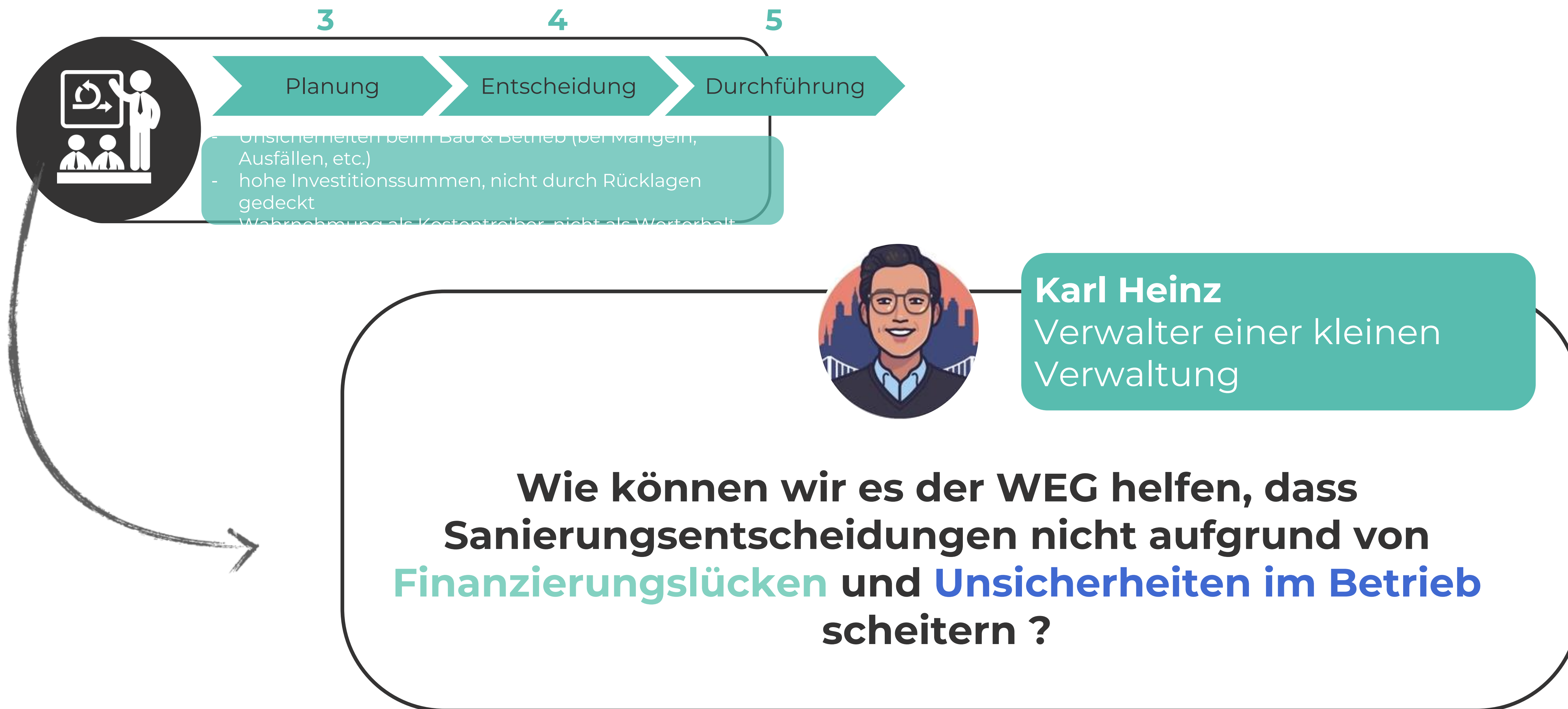
Tool 4: WEG-Blankodarlehen als eine der Finanzierungsquellen neben Fördermitteln, Rücklagen, Sonderumlagen wird von 4 Spezialbanken bereitgestellt: Bonität der WEG relevant

Ausfallbürgschaft

Tool 5: Ausfallbürgschaft des Bundes für finanziell vulnerable Mitglieder der WEG helfen die Entscheidung der WEG herbeizuführen auch wenn nicht alle WEG über ausreichend Bonität verfügen.



Ideen gesucht



Ergebnisübersicht



Basisprogramm

Tool 6: Handwerkersanierung: Beauftragung der Heizungssanierung oder weiterer Teile des Gebäudes nach einer Ausschreibung mit Leistungsverzeichnis. Ergebnis: Investitionssumme

EDL für WEG

Tool 7: Energiedienstleister saniert die Heizung, die Investitionssumme kann monatlich getilgt werden. Außerdem werden Energieverbrauch kontrolliert.

EDL 2 +

Tool 8: Energiedienstleister saniert die Heizung und wahlweise weitere Instrumente, die bei der WEG anstehen.



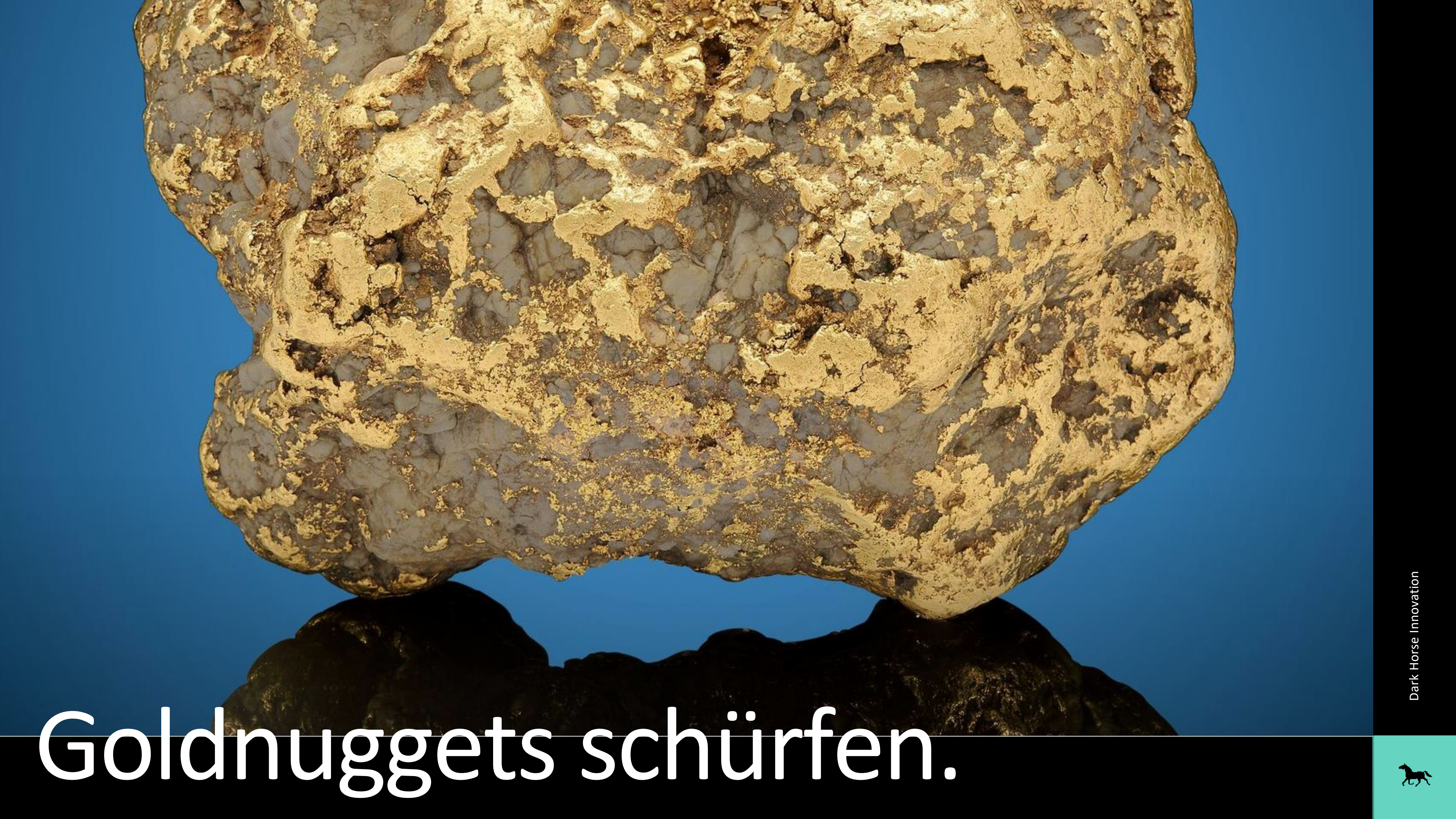
2 Vorgehen



„0,01% der ersten
Ideen sind sofort
erfolgreich.“

Dark Horse



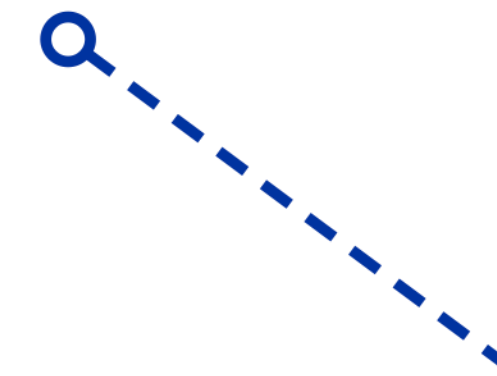
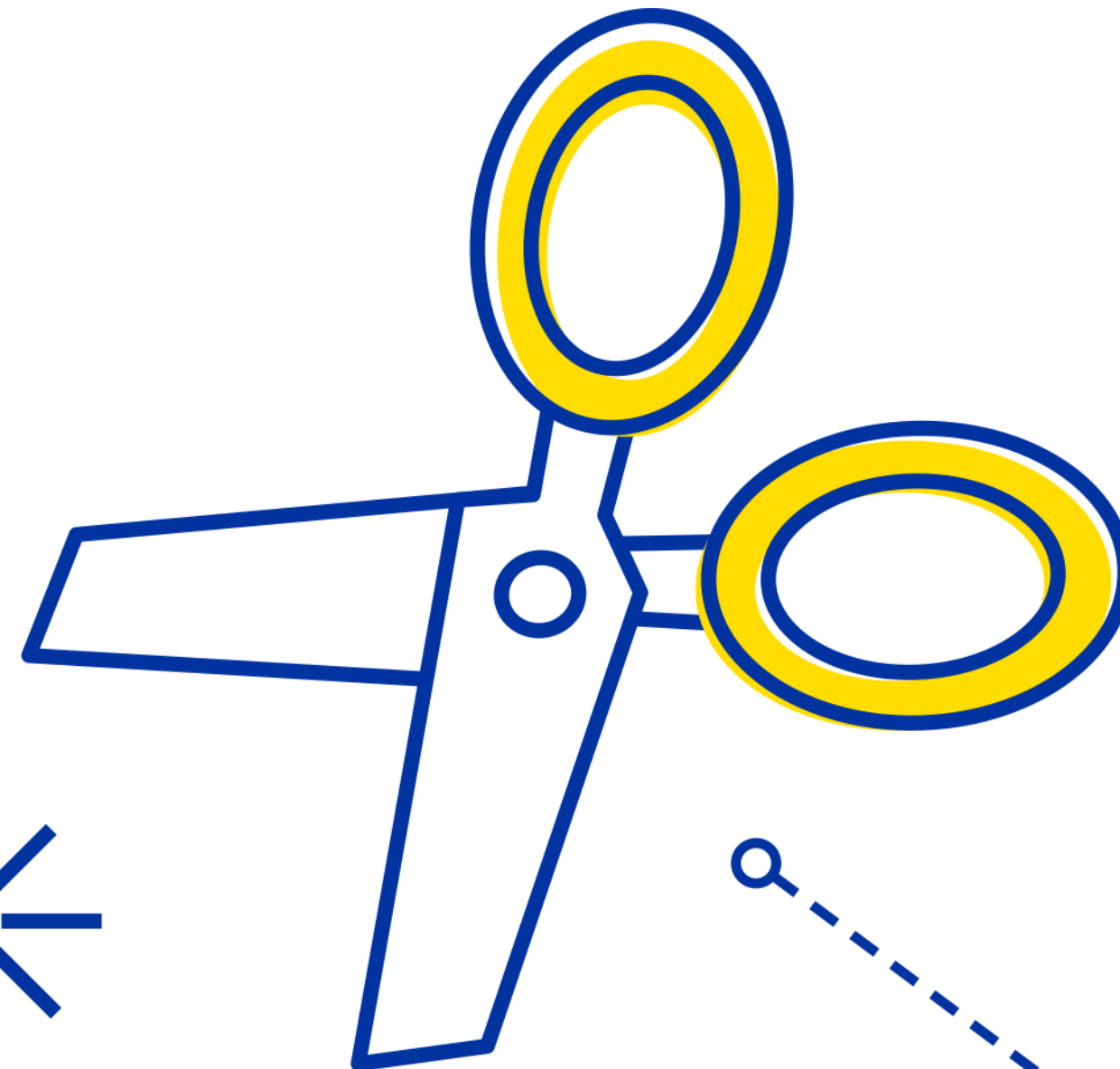
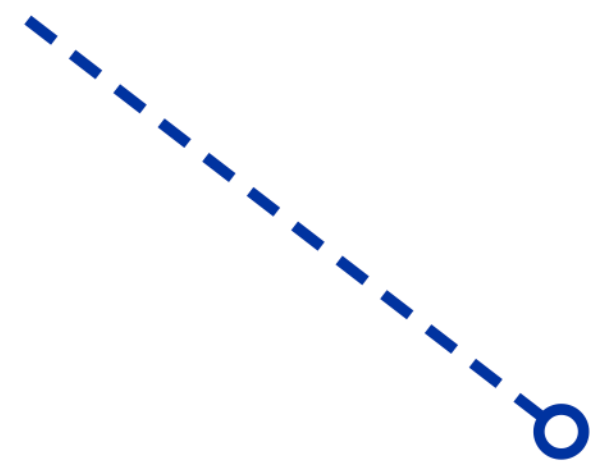


Goldnuggets schürfen.



Kill your Darling Mindset

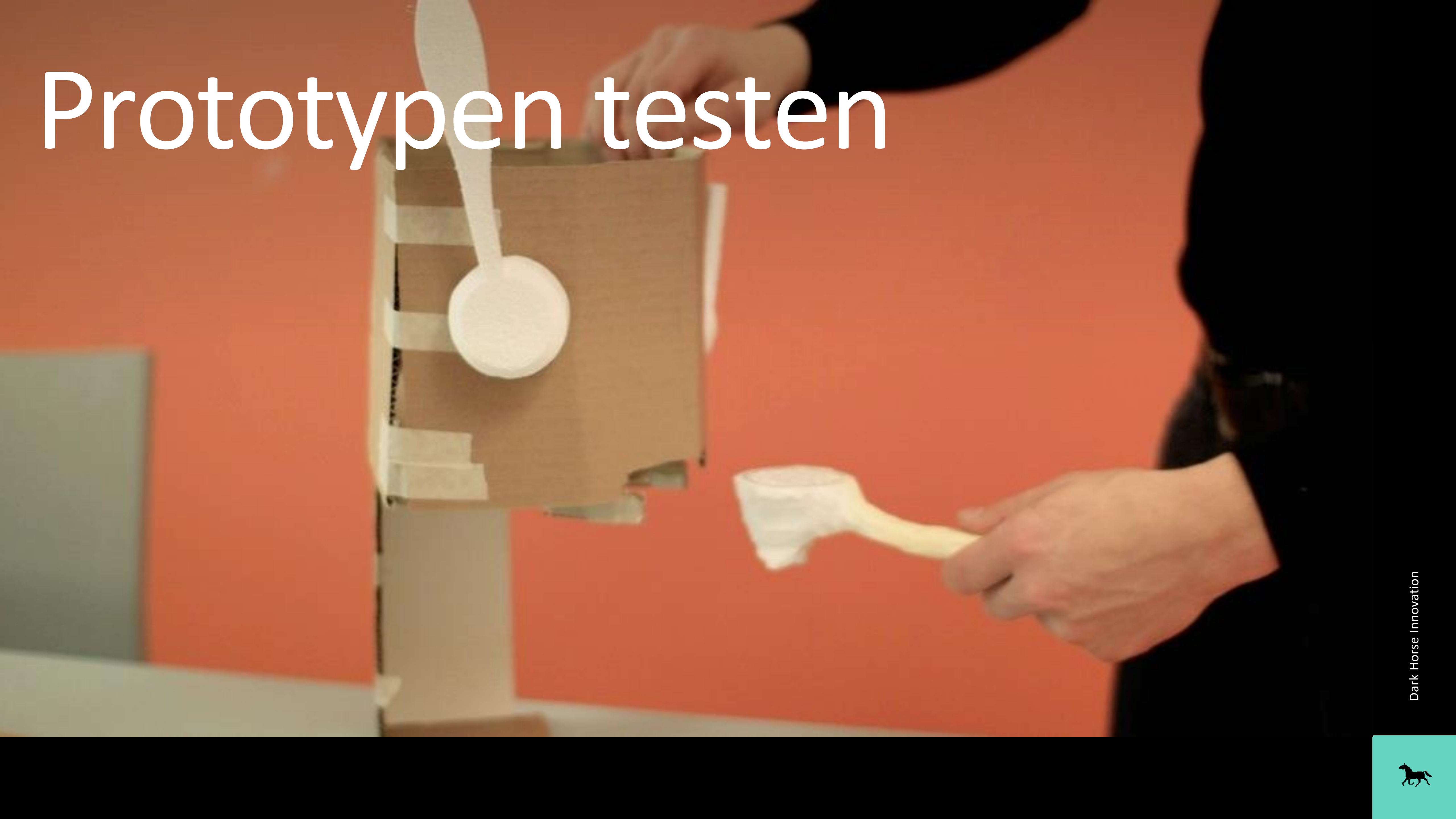
*Gründe für Mögliches
Scheitern identifizieren*

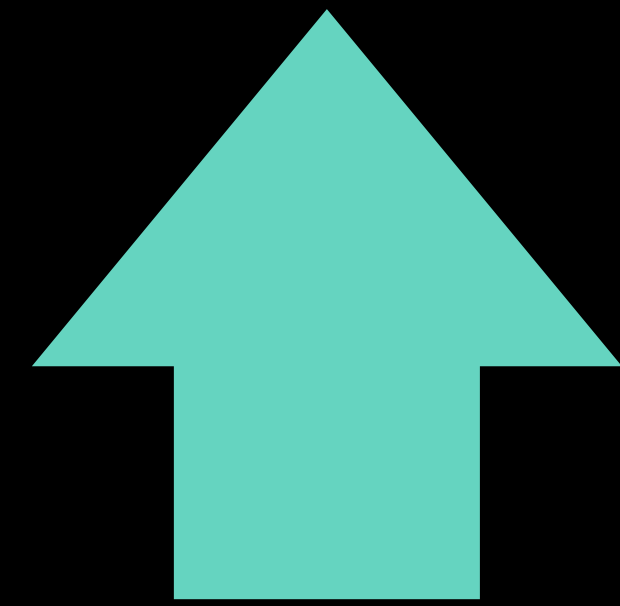


*gezieltes Entwickeln von
Testszenarien zum Minimieren
der Risiken*

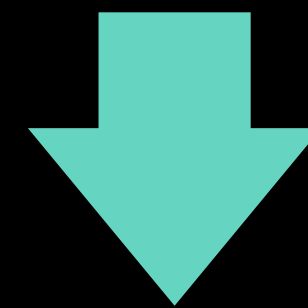


Prototypen testen





Gewinne maximale Erkenntnis
mit minimalem Aufwand



Warum Prototyping?

Verständnis im Team
schaffen.

Hypothesen testen.

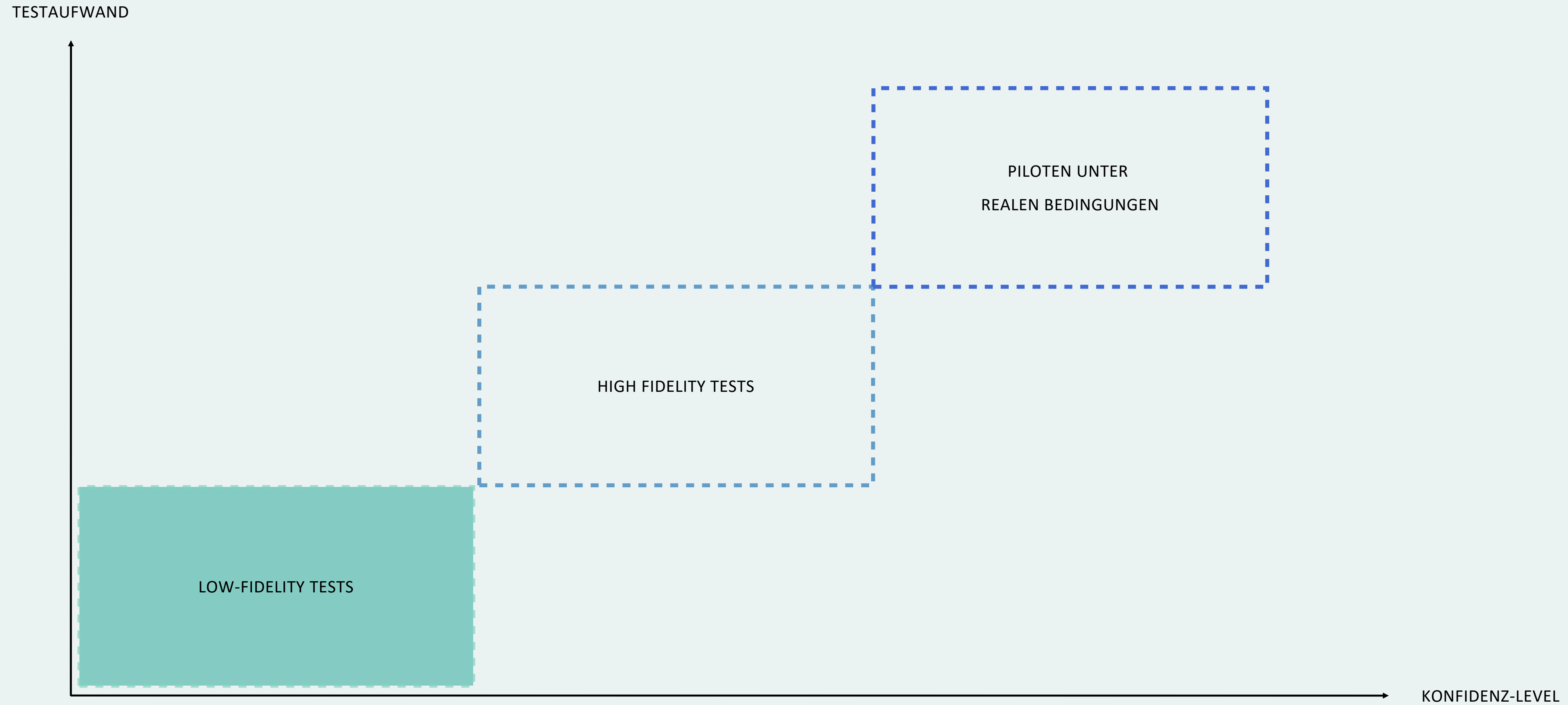




Nicht verkaufen!



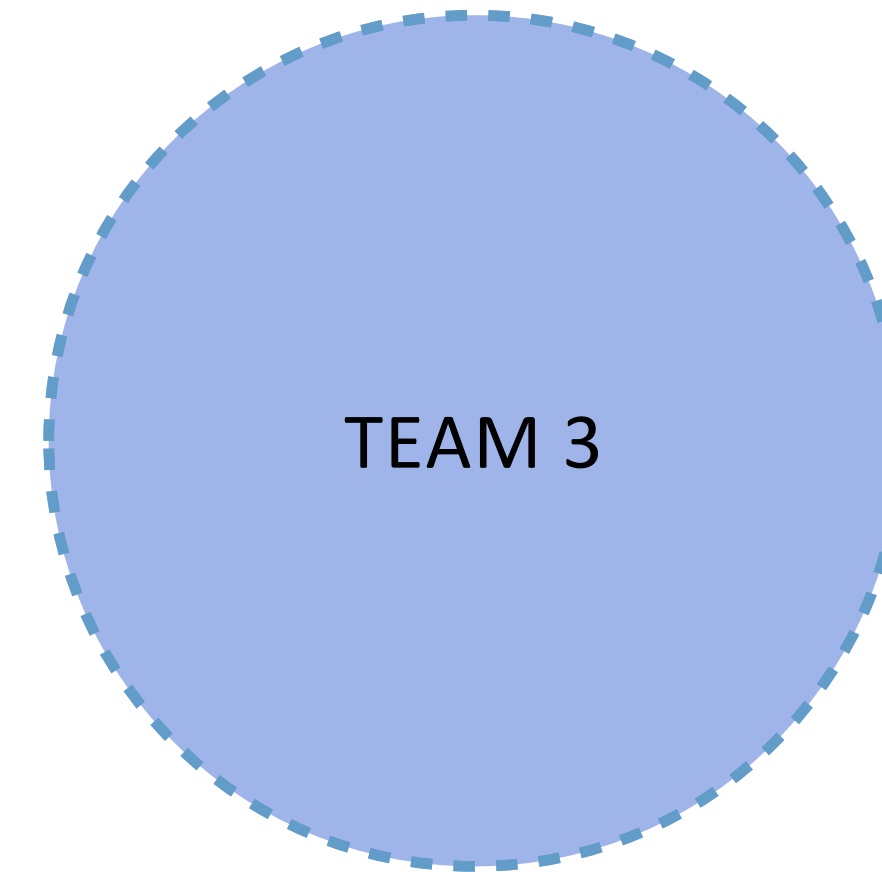
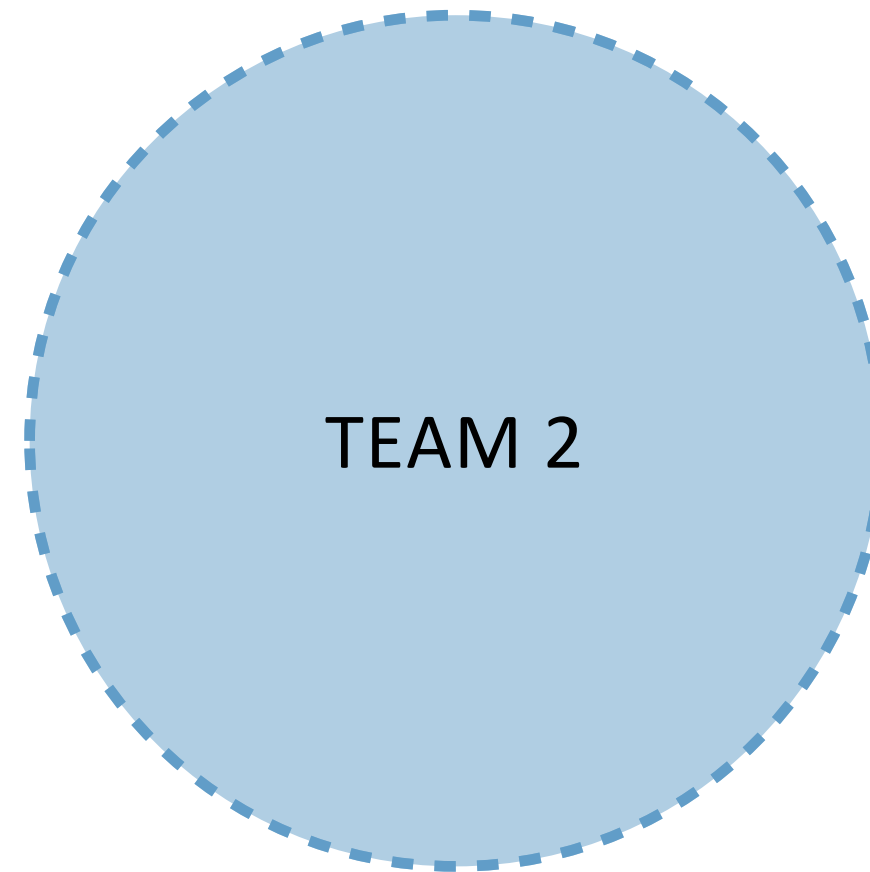
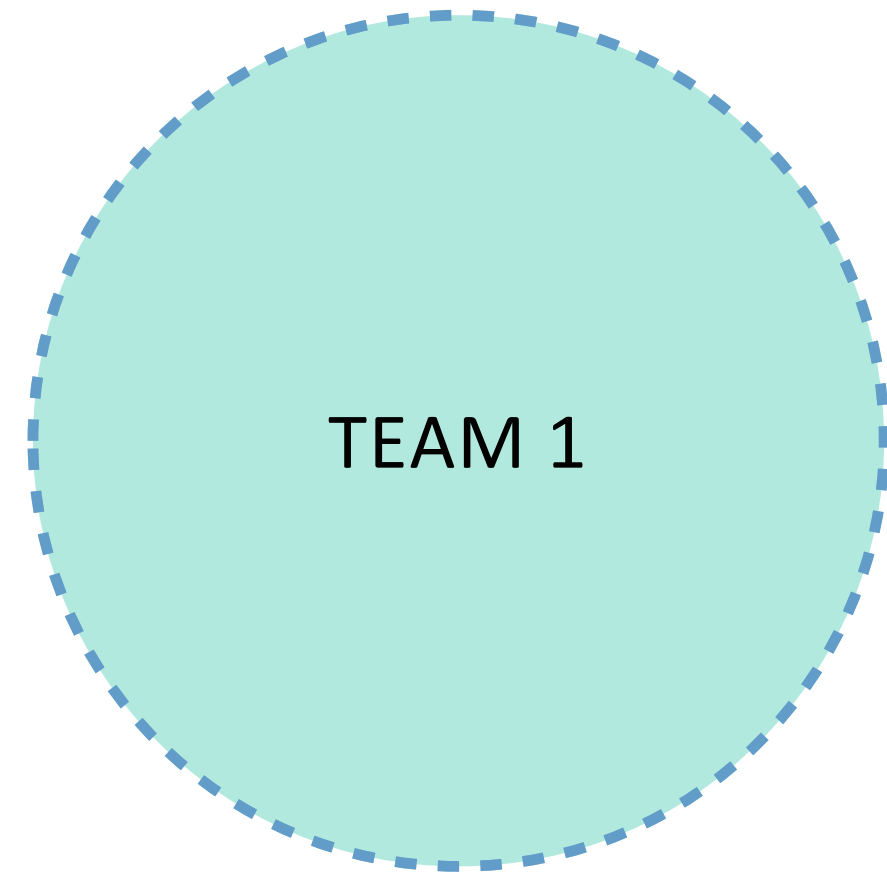
Bessere Konzepte durch kleine Schritte



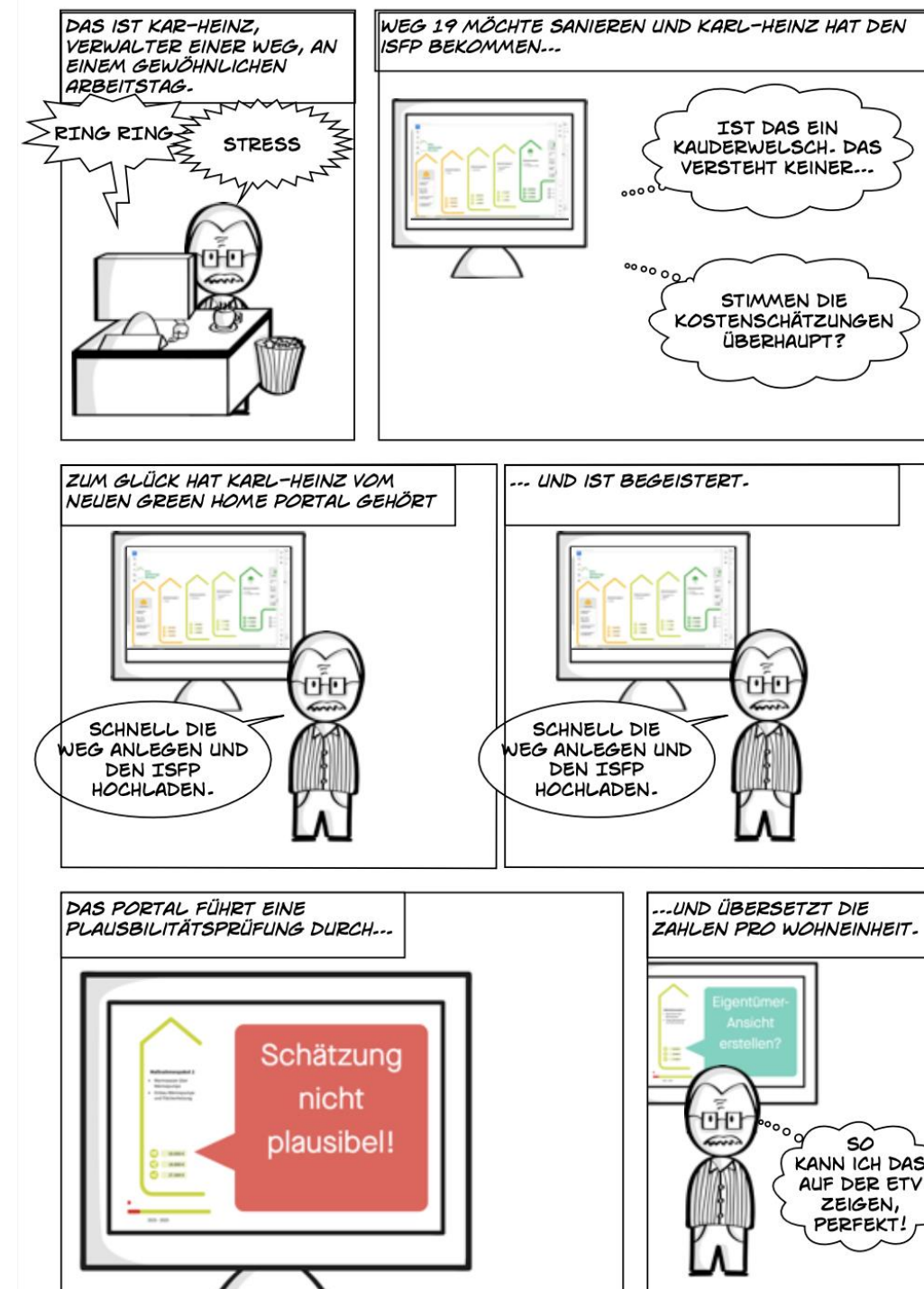
6 Annahmen validieren



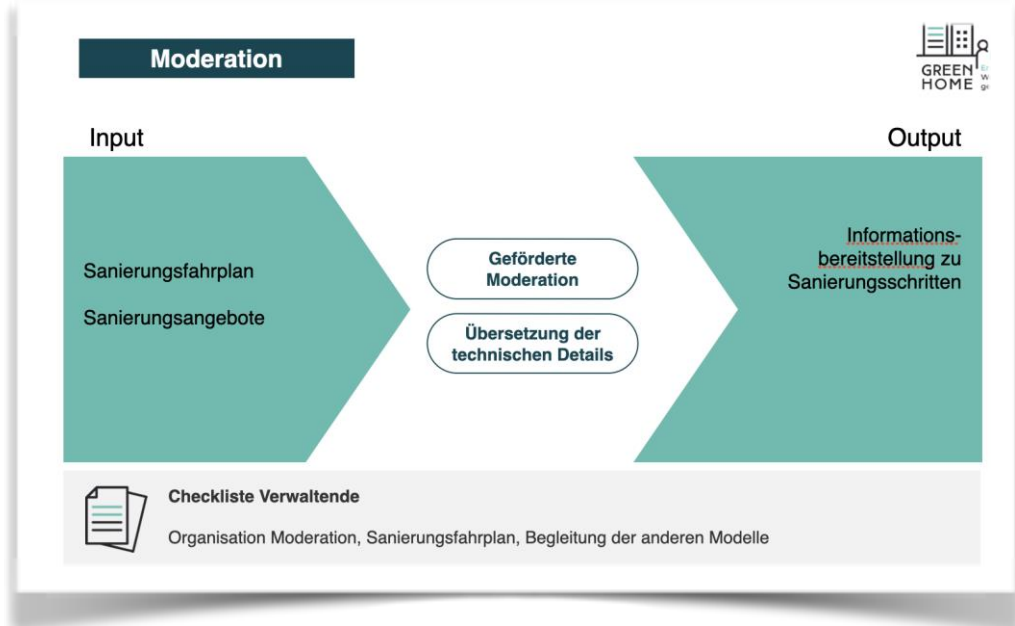
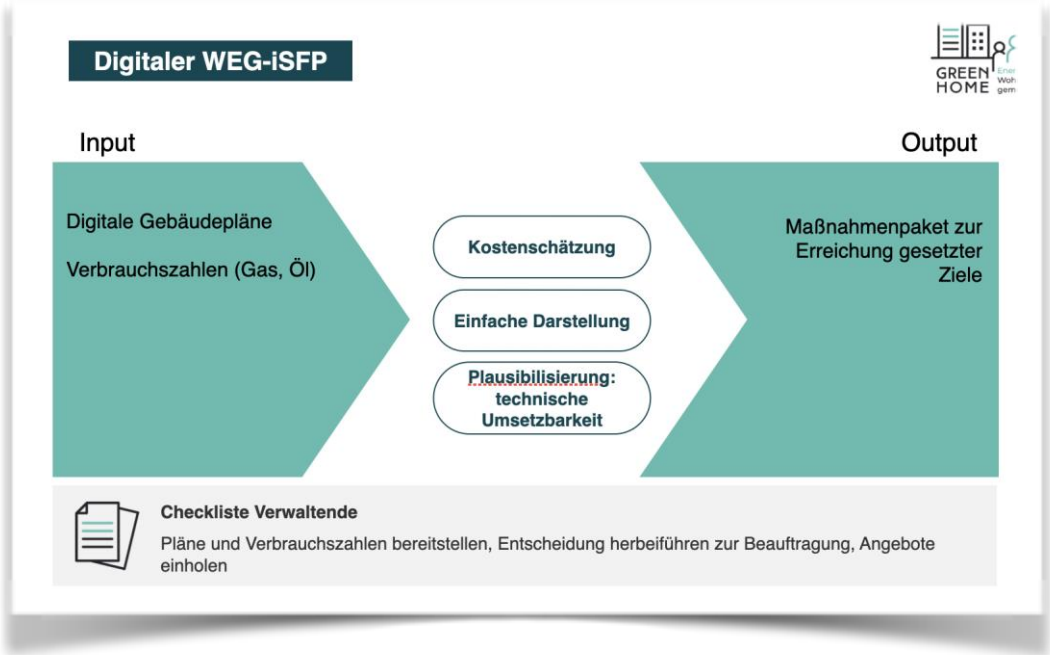
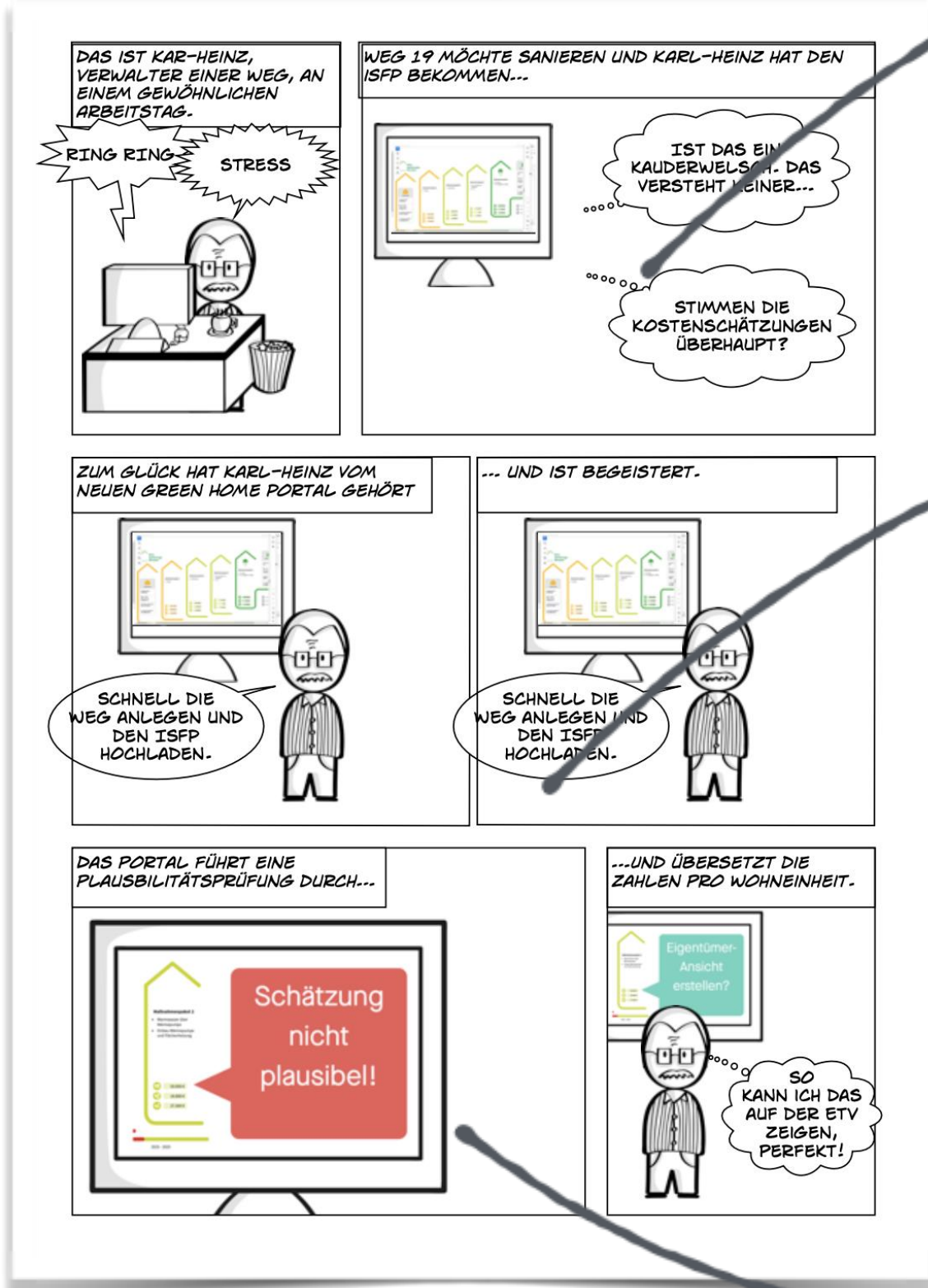
So funktioniert's 1



So funktioniert's 2



So funktioniert's 3

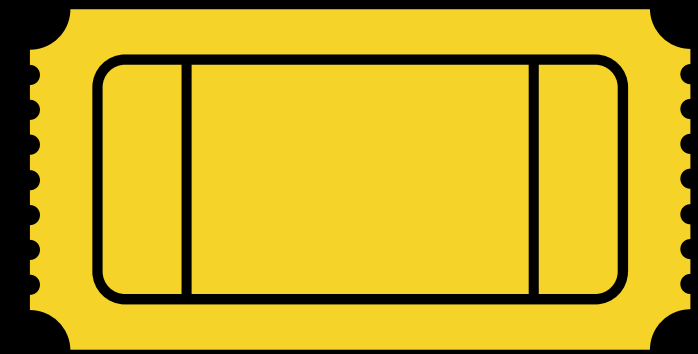


Das Test Grid

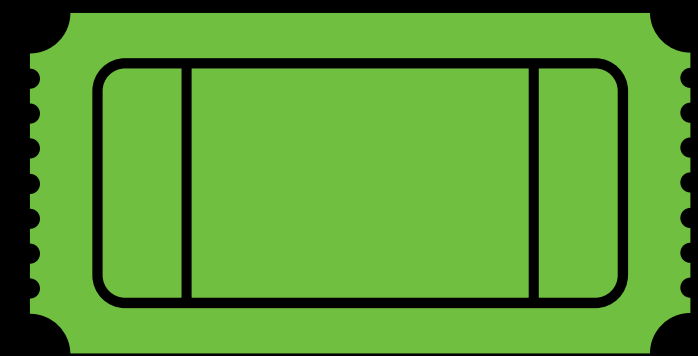
Gut	Schlecht
Neue Idee	Neues Problem



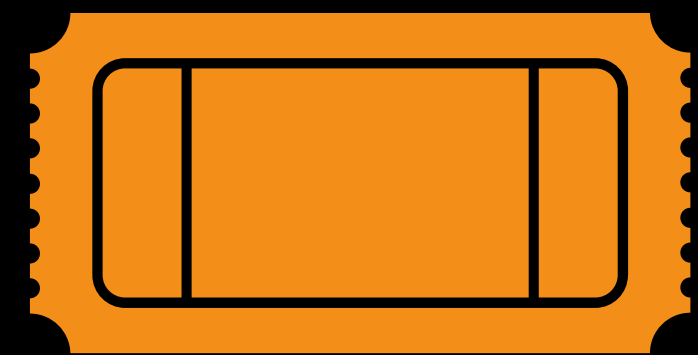
Farbcode



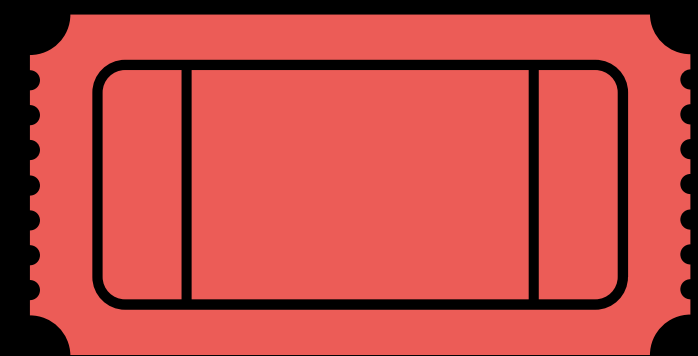
Verwaltende / Eigentümer*innen



Energiebranche



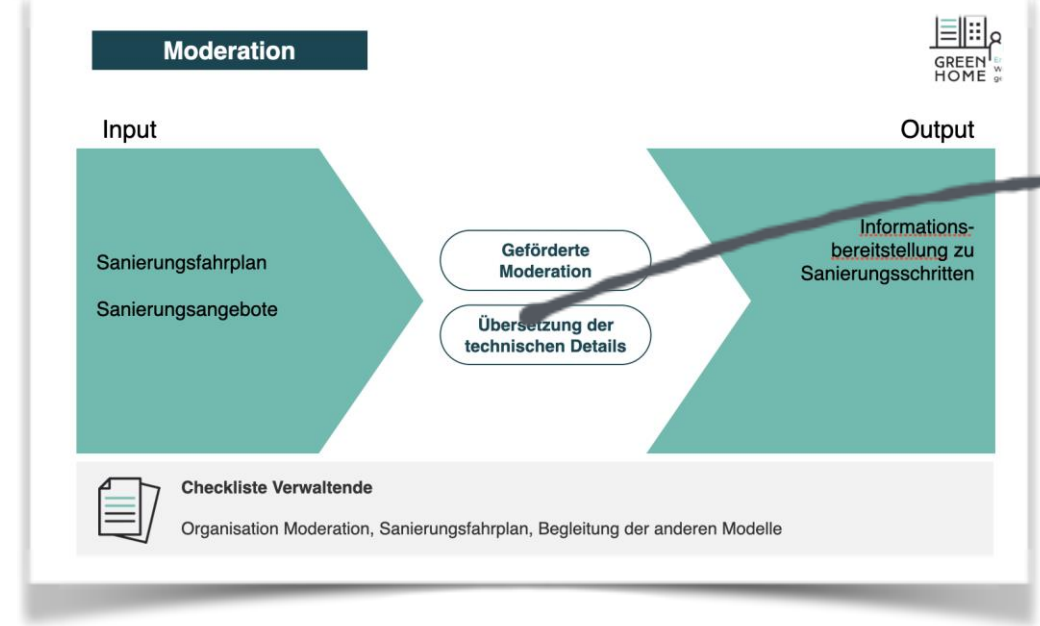
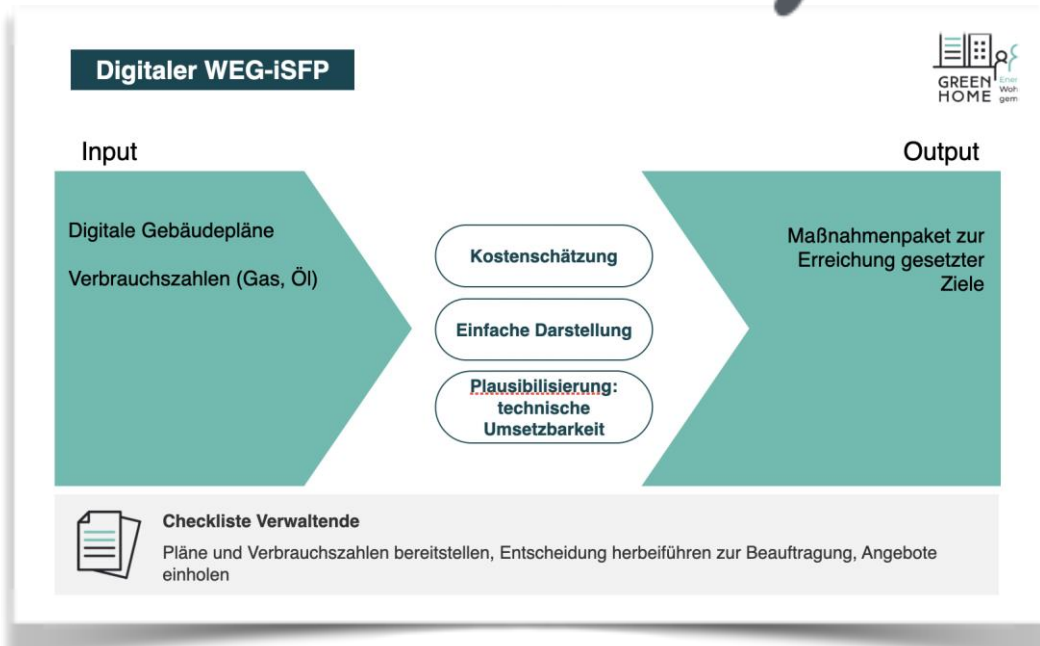
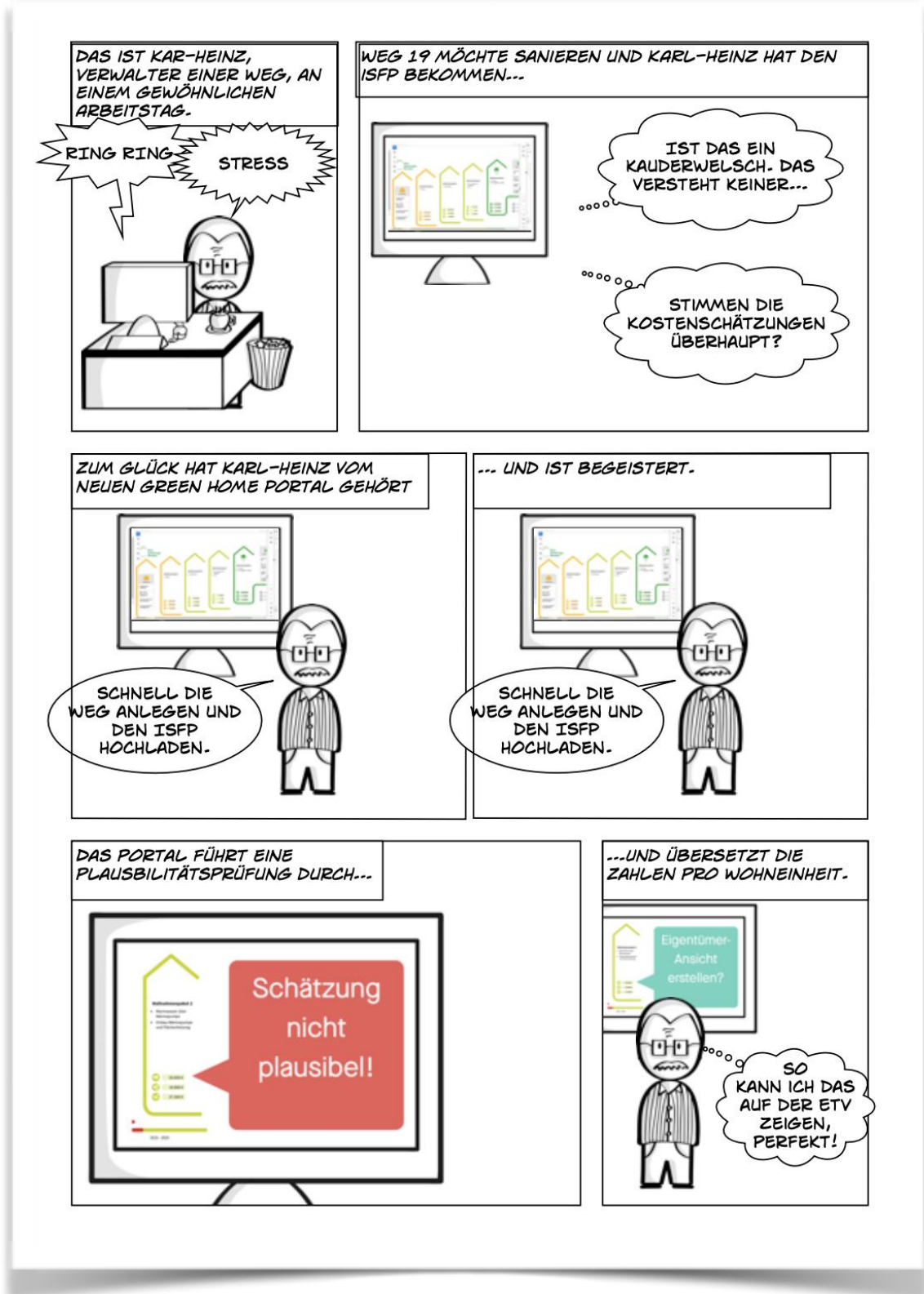
Finanzierung



Sonstige



So funktioniert's



EVALUATE-METHODE 9: TEST GRIDS

WAS WAR GUT?	WAS WAR SCHLECHT?
NEUE IDEEN?	NEUE PROBLEME?

EVALUATE-METHODE 9: TEST GRIDS

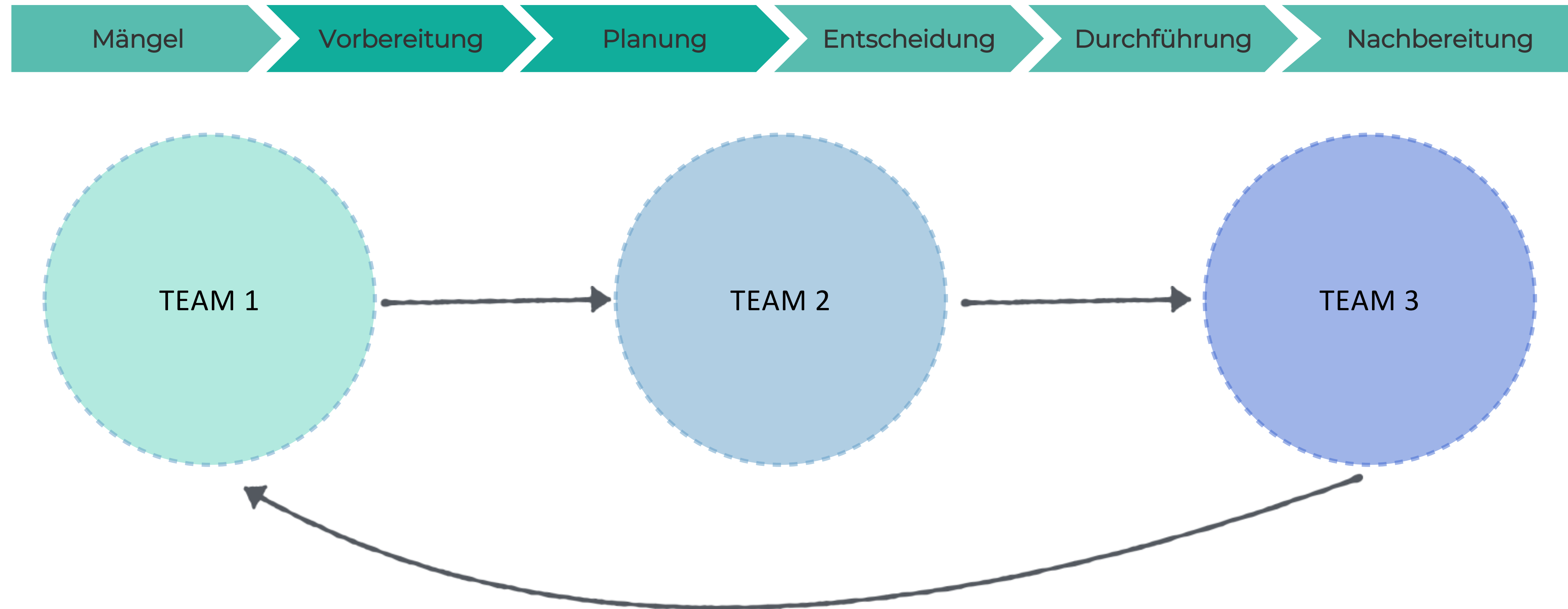
WAS WAR GUT?	WAS WAR SCHLECHT?
NEUE IDEEN?	NEUE PROBLEME?

EVALUATE-METHODE 9: TEST GRIDS

WAS WAR GUT?	WAS WAR SCHLECHT?
NEUE IDEEN?	NEUE PROBLEME?



So funktioniert's 3 Rotationen



1 Karl-Heinz,

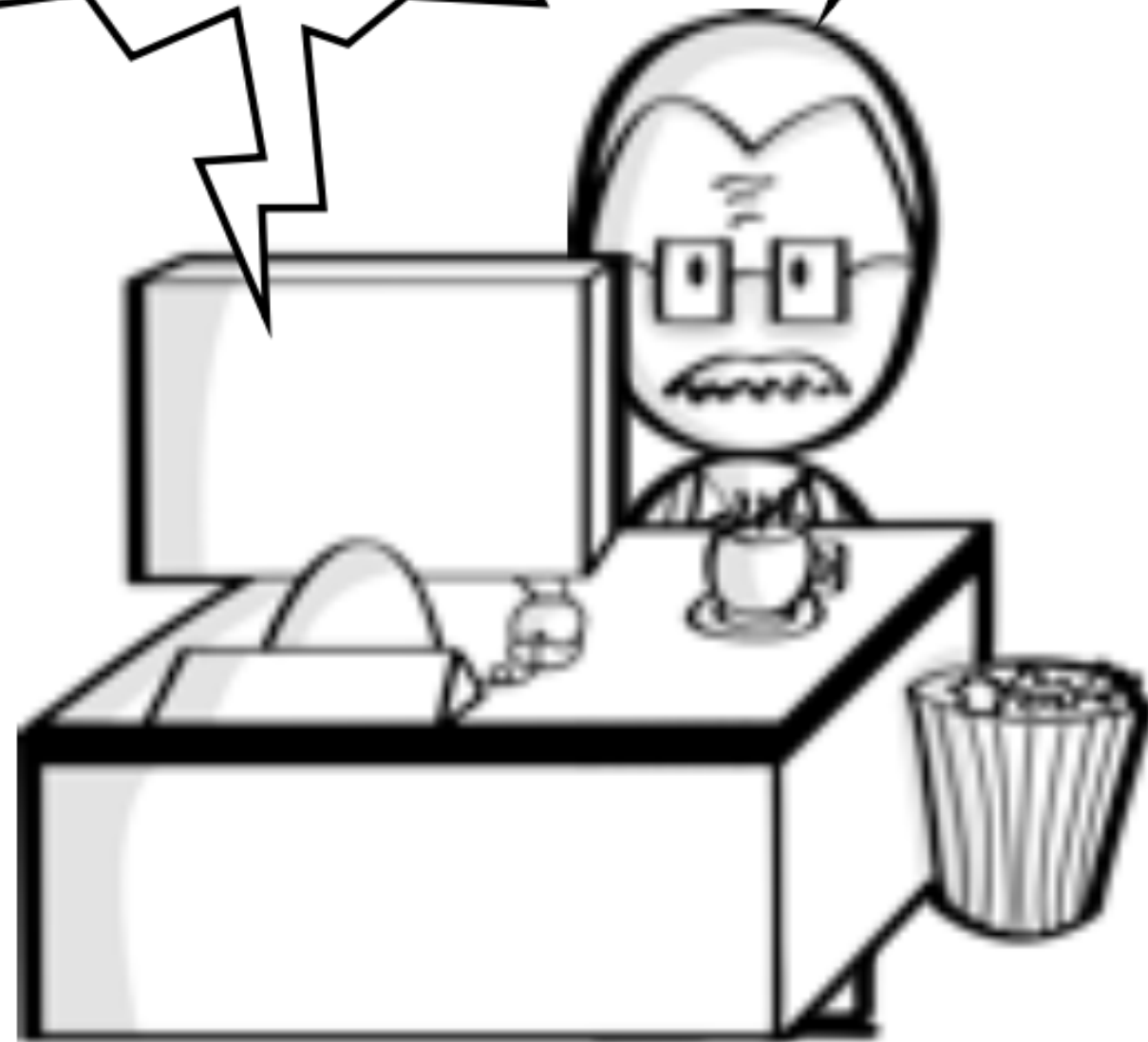
ein typischer Tag
im August 2024



DAS IST KARL-HEINZ,
VERWALTER DER WEG 19, AN
EINEM GEWÖHNLICHEN
ARBEITSTAG.

RING
RING

STRESS



DA KLINGELT DAS TELEFON, WEG 19 IST DRAN

ALARM,
HEIZUNG!

WIE, DIE
HEIZUNG
GEHT NICHT
MEHR?

OK, ICH
SCHICKE WEN
VORBEI.

DAS ALTE DING
MÜSSTE MAL
SANIERT WERDEN



BEI DER NÄCHSTEN ETV SPRICHT ER DAS THEMA AN... UND STICHT IN EIN BIENENNEST!



OCH
NEE, ZU
TEUER

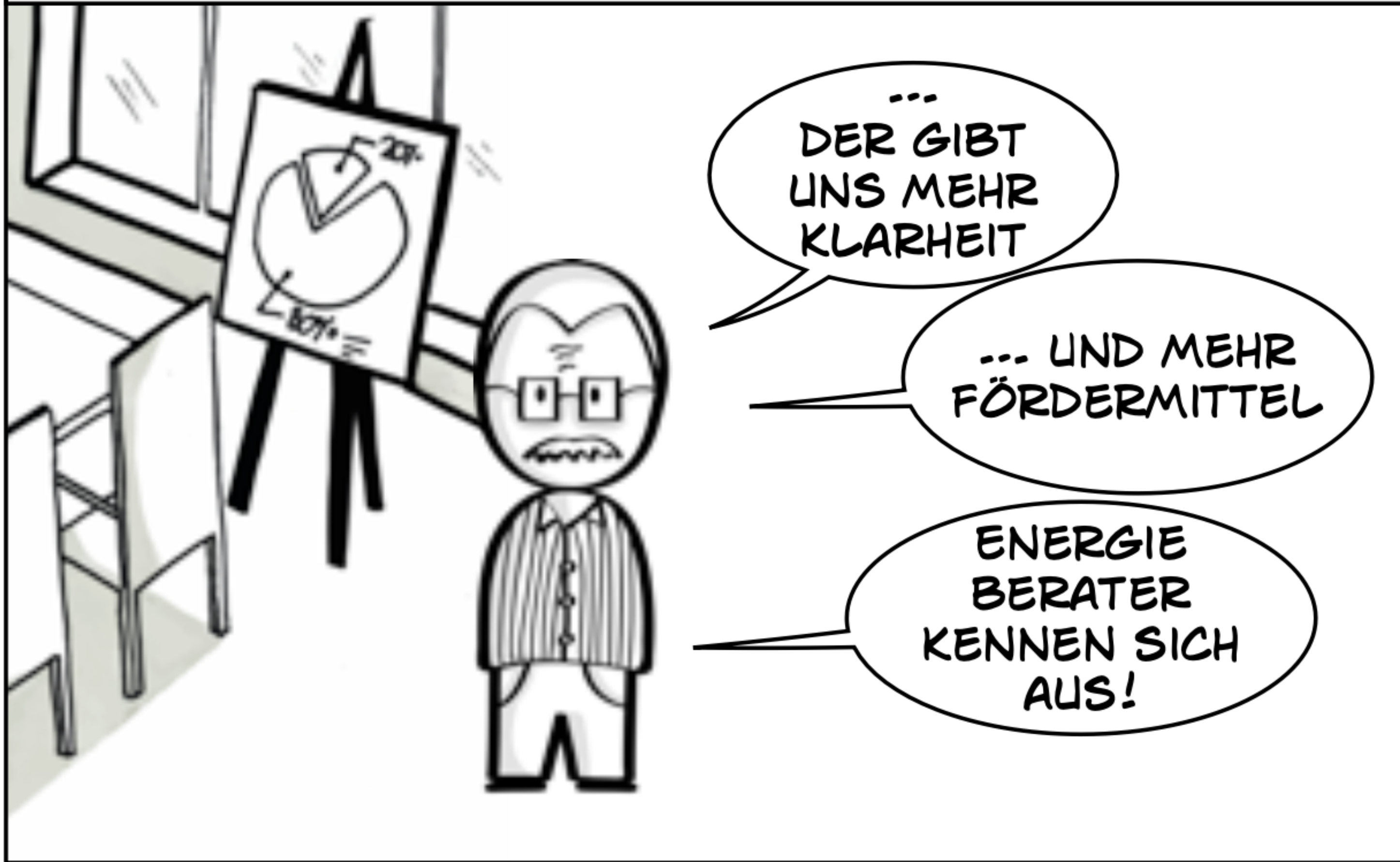
KENNST DU
DICH DAMIT
AUS?

MUSS
DAS
WIRKLICH
SEIN?

SCHIEBUNG!



ER KANN DIE WEG GERADE NOCH ÜBERZEUGEN, EINEN ISFP ERSTELLEN ZU LASSEN.



UND WIRD BEIM ISFP AUF DEN GREEN HOME SERVICE AUFMERKSAM!



6 Priorisieren



Abschluss und Ausblick



Setzen Sie mit uns die Lösungen um!

Bereits heute suchen wir 10 Pilotprojekte die bereit sind mit uns die ersten Schritte in die Sanierung zu gehen und dabei die gemeinsam entwickelten Lösungen anzuwenden.

Melden Sie sich bei uns:

Valentina Fröhlich
Valentina.froehlich@deneff.org

Rüdiger Lohse
ruediger.lohse@deneff.org



Bild von https://de.freepik.com/fotos-kostenlos/vorderansicht-mann-der-schutzausruestung-arbeitet-und-tragt_11500389.htm#query=baustelle%20sanierung&position=0&from_view=search&track=robertav1_2_sid Freepik

