

GREEN Home

Ergebnisse vom Workshop am 13.06.2023



Entwicklung von Geschäftsmodellen für
die Sanierung von Gebäuden der
Wohnungseigentümergeinschaften

Modell 1: Software / Online Tool

„Verwaltenden müssen Zeit und Kosten gespart werden“

Problem: Verwaltende sind überfordert mit Informationsbereitstellung zur Sanierung an Eigentümer und Eigentümerinnen und deren konkrete Einsparungspotentiale im Wirtschaftsplan

➤ Doch schon eine einfache Informationsbereitstellung kann WEG von Sanierungen überzeugen

Ziel: Transparenzherstellung durch den Verwaltenden, um Entscheidungsvorbereitung für Eigentümer und Eigentümerinnen zu unterstützen

Lösung: Software/Online Tool

- Soll Input liefern, indem es eine Kostengegenüberstellung von dem vor und nach der Sanierung - Szenario aufzeigt (Kostensparnisse aufzeigen)
- Kostenentwicklungen in einem Wirtschaftsplan aufzeigen (5 Jahresplan): Was sind die genauen Einsparungen
- Einspeisung von Daten aus dem iSFP (Verpflichtender iSFP + Aufgabe der Verwaltenden Verpflichtend)



Modell 2: Ausfallbürgschaft

„Wir brauchen ein Absicherungsmodell, um mentale Hemmnisse zu minimieren und die Risiken zu minimieren“

Finanzierungsproblem:

- Nicht alle Eigentümer und Eigentümerinnen können sich ihren Anteil der Sanierung leisten
- Mentales Risiko der Gemeinschaft zu hoch
 - Sanierung wird nicht beschlossen

Lösung: Politik muss was anbieten

- Absicherung (staatliches / bundesweites Angebot)
 - Entspannung der Gemeinschaft
- Staatliches Bürgschaftsmodell als Absicherung
 - Staatliches Bürgschaftsinstitut (KfW) (Nachschusspflicht)



Modell 3: Verkauf von Immobilie mit lebenslangem Wohnrecht

Ergebnis

„Welche Symbiosen können genutzt werden?“

Problem: Person 1 will sanieren, kann sich die Sanierung aber nicht leisten

Lösung: Verkauf von Immobilie mit Lebenslanges Wohnrecht an eine Person 2 (Person 2 hat die finanziellen Mittel und will investieren)

- Person 2 kauft die Immobilie und muss diese sanieren
- Person 1 bleibt auch nach der Sanierung in der Wohnung wohnen und bekommt lebenslanges Wohnrecht
- Person 1 ist Sanierungssorgen los
- Person 2 zieht dann in eine sanierte Wohnung



Modell 4: Digitaler iSFP

„Wie können wir es den Verwaltenden einfacher machen?“

Problem: Sanierungsfahrpläne sind oberflächlich und nicht detailliert genug, die Preise zur Umsetzung der Sanierung sind ungenau und die Aufbereitung für WEG durch Verwaltende ist viel Arbeit

Ziel: Sinnvoller, ganzheitlicher Sanierungsfahrplan

Lösung: Online Tool mit verschiedenen Funktionen → Hausverwaltung und WEG-Beiräte haben es einfacher

- Energieberatung Referenzliste: welche Fachgebiete und welche Vorerfahrung in WEGs
 - Passende Energieberatung erstellt Sanierungsfahrplan
 - Sanierungsfahrplan wird in Online Tool eingespeist
- Plausibilisierung: Angegebene Preise im iSFP werden auf Richtigkeit geprüft (mit Vergleichswerten abgeglichen), angegebene Sanierungsmaßnahmen im iSFP werden auf Vollständigkeit und „Plausibilität“ geprüft
 - Wenn nicht „plausibel“, Überarbeitung von Energieberatung
- Automatische Erstellung/Aufarbeitung von WEG-Daten und PPP zur Transparenten Darstellung für Eigentümer
- FAQ – Möglichkeit Fragen zu stellen an Experten und Expertinnen



Modell 5: Externe Moderation

„Und wie können wir die Verwaltenden unterstützen?“

Problem: Moderation verschiedener Interessen in WEG → Verwaltende sind überfordert

Lösung: Externe Moderation durch den Planungs- und Entscheidungsprozess
→ soll Verwaltende unterstützen und bei der Umsetzung begleiten (Vergleichbar zu Quartiersmanager*innen (KfW gefördert))

Erbrachte Leistung durch Moderation:

- Gemeinsam mit WEG, Festlegung von spezifischen Zielen, welche erfüllt werden sollen: Bezahlbarkeit; Klimaneutralität; Wertehalt; Gesetzliche Anforderungen erfüllen
 - Einfache Mehrheit WEG-Gesetz vs. Größter gemeinsamer Kompromiss
- Übersetzung iSFP
- Rückmeldungen zu Einwänden iSFP durch Eigentümer*innen und Berücksichtigung der Einwände
 - Möglichkeit der Anfechtung nach §14 WEG im Falle einer individuellen Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Miteigentumsanteils
- Vorbereitung des Auftrags für Planer und Ausfühler
- Aufbereitung der Ergebnisse der Planung

