

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 07|21

8,- €

83480

vdiv aktuell

vdiv

Das offizielle Organ des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e. V. und seiner Landesverbände

Gemeinsam

Die Eigentümer und ihre Verwaltung: reibungslos kommunizieren und wichtige Themen gezielt angehen.



■ Fit für 55
Runter mit den
Emissionen.

■ Mängelrechte
Wer setzt welchen
Anspruch durch?

■ TKG-Novelle
Was sich damit
künftig ändert.

Aktiv werden!

Warum es sinnvoll ist, die Instandhaltungsplanung im Immobilienbestand mithilfe des iSFP auf Klimaziele abzustimmen.

Die Anreizprogramme und Förderpöfe für energetische Sanierungsmaßnahmen sind derzeit durchaus attraktiv und wurden in jüngster Zeit deutlich verbessert, allerdings sind sie auch komplex. Zugleich ist der Gebäudebestand hierzulande überaltert, und Verwaltungen stehen gemeinsam mit ihren Eigentümern vor großen Aufgaben. Die Diskussion um den Mietendeckel motiviert nicht gerade zu Investitionen in Immobilien, Sanierung und Klimaschutz. Knappe Budgets bzw. sparsame Eigentümer, plötzlich auftretende Schäden, der Mangel an verfügbaren Handwerkern, fehlendes oder teures Material, hohe Entsorgungskosten, komplexe Fragestellungen, steigende Ansprüche an Komfort und der Wunsch, die Nebenkosten zu senken, wollen berücksichtigt werden. Zusätzlich steigen die Energiekosten, u. a. durch die CO₂-Abgabe. 17,3 Cent/Liter Heizöl werden es im Jahr 2025 sein. Das bedeutet im Vergleich zu heute ca. 30 Prozent mehr bei den Energiekosten. Bei der Nutzung von Photovoltaik löst der enorme administrative Aufwand hohe Prozesskosten aus, was die Energiewende in diesen Bereichen verlangsamt und ihn für Wohnungseigentümergeinschaften wirtschaftlich unattraktiv macht.

Aktuell wird lediglich ein Prozent der Immobilien saniert – leider! Seit Jahren bemüht man sich darum, Eigentümer zur Auflösung



Sinnvoll ist es, auf **80 Jahre** das **1,5-Fache** der **Herstellungskosten** eines Gebäudes zu **reinvestieren**.

des Sanierungsstaus zu bewegen, ihnen transparent zu machen, wie sinnvolle Instandhaltungsplanung geht, im Optimalfall nach der Petersschen Formel. Sie sieht auf 80 Jahre die Reinvestition des 1,5-Fachen der Herstellungskosten eines Gebäudes vor und kommt bei üblichen Wohngebäuden auf Instandhaltungskostenvorschüsse von 1,50 Euro bis 2,00 Euro/Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Hat man es mit einer geringeren Zuführung zur Erhaltungsrücklage zu tun, besteht schon jetzt Handlungsbedarf. Wie aber führt man nun beide Notwendigkeiten auch noch zusammen, die Instandhal-

DER AUTOR



GERHARD HOLZAPFEL

Der Inhaber der Hausverwaltung und Energieberatung Gerhard Holzapfel ist bei der KfW und dem BAFA registrierter Sachverständiger sowie Energieeffizienz-Experte für Förderprogramme des Bundes und Vorstand Schatzmeister im GIH Bundesverband.

www.haus2energie.de

Investitionen so tätigen,
dass der **Wohnkomfort**
steigt und zugleich die
Nebenkosten sinken

tung und die energetische Sanierung? Was macht man, und was zuerst? Wie können Investitionen so getätigt werden, dass der Wohnkomfort steigt und die Nebenkosten gleichzeitig sinken?

Sanierung vs. Instandhaltung

Die Lebensdauer von Bauteilen lässt sich anhand verschiedener Tabellen bestimmen, die auf Erfahrungswerten beruhen. Demnach hält ein Dach theoretisch ca. 50 bis 100 Jahre. Praktisch bekommen wir es in jüngster Zeit häufig mit defekten Unterspannbahnen unter den Ziegeln aus den 70er/80er Jahren zu tun. So kommt es trotz intakter Ziegel zu Undichtigkeiten, auch wenn so manches Dach erst 30 Jahre alt ist. Viele Fassaden werden nur alle 20 Jahre neu gestrichen, mit Wärmedämmverbundsystem vielleicht alle zehn bis 15 Jahre, je nach Dachüberstand und Ausrichtung. Das Gleiche gilt für Wanddichtungen im erdberührenden Bereich, die Kanalisation innerhalb und außerhalb des Gebäudes, Fensterbeschläge und die Gebäudeinfrastruktur, also Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen, Heizflächen und Elektrik. Dabei lassen sich sogar mit der Optimierung der Heizung durch einen hydraulischen Abgleich mit wenig Aufwand erhebliche Energieeinsparungen erzielen! Als Betreiber kann man nun den Status jedes dieser Bauteile in Bezug auf Qualität, Zustand und Restnutzungsdauer sowie mögliche Sanierungskosten mit Angeboten oder durch die Hinzuziehung eines Fachmannes bewerten lassen. Um den Komfort zu steigern und zugleich Kosten zu senken, muss es dabei aber auch darum gehen, wie und an welchem Bauteil welche Energieeinsparung realisiert werden kann.

Hier bietet sich der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) an, um einen ersten Eindruck von den möglichen Sanierungsoptionen, Fördermöglichkeiten und der Wirtschaftlichkeit zu erhalten. Der Fahrplan selbst, aber auch, ihn auf der Eigentümerversammlung zu erläutern, wird sehr attraktiv gefördert – mit vielen Vorteilen für Verwaltungen bzw. Immobilienbetreiber: Fachleute, die sich mit der Materie und dem Prozedere auskennen, erklären vor Ort, in der Eigentümerversammlung, was zu tun ist, und stehen als neutrale Dritte und Sachverständige Rede und Antwort, wenn es ggf. um recht hohe Investitionssummen geht.

Der Weg zum iSFP

Beim iSFP erfolgt im ersten Schritt eine standardisierte Aufnahme des Gebäudes. Hier sollten der Verwaltungsbeirat bzw.

vdiv^{aktuell} im Mehrfachabo!

Sie haben bereits ein vdiv^{aktuell}-Abo und möchten auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben, zeitnah und aktuell das wichtigste aus der Branche zu lesen?



Dann erwerben Sie einfach
weitere Exemplare von vdiv^{aktuell} zu
Sonderkonditionen im Abonnement:

Ab dem 2. Abonnement bis zum 9. Abonnement:
jährlich 39,- € (inkl. Versand, gesetzl. MwSt.) je Abonnement.

Ab dem 10. Abonnement:
jährlich 32,- € (inkl. Versand, gesetzl. MwSt.) je Abonnement.

(Das Angebot gilt nur in Verbindung mit einem Einzelabo.)

www.vdivaktuell.de/abonnement/



Das offizielle Organ des Verbandes der Immobilienverwalter
Deutschland e.V. und seiner Landesverbände

interessierte Eigentümer bereits dabei sein, um auch persönliche Interessen platzieren zu können. Dann wird gerechnet und der iSFP erstellt. Vorgestellt und erklärt wird er in der dann folgenden Eigentümerversammlung, in deren Rahmen auch bereits die Anpassung der Instandhaltungsplanung an die künftigen energetischen Ziele beschlossen werden sollte. Daraus ergibt sich eine Rücklagenplanung mit Hand und Fuß, auch in Bezug auf Energieeinsparungen, und alle Eigentümer werden ins Boot geholt. Ein weiterer Vorteil: Wurden Maßnahmen bereits beschlossen und stehen kurz vor der Beauftragung, können diese mit einem zusätzlichen Zuschuss von fünf Prozent gefördert werden. Zur Beantragung für eine den Förderbedingungen entsprechende Maßnahme ist der iSFP mit einzureichen.

Um herauszufinden, welche Maßnahmen förderfähig sind, sollte frühzeitig ein Gebäudeenergieberater eingeschaltet werden. So werden von vornherein Angebote eingeholt, die Förderfähigkeit gewährleisten. Die Erfahrung zeigt, dass oft nur wenig mehr Aufwand zu treiben ist, um Fördergelder zu erhalten, sodass die Investition abzüglich des Förderbetrags deutlich geringer ausfällt als ohne Zuschuss. Was die Praxis auch zeigt: Viele dieser „Geldgeschenke“ werden aus Unwissenheit ausgeschlagen. Um mindestens 20 Prozent der Sanierungskosten geht es dabei, wenn Maßnahmen zwar in förderfähiger Qualität ausgeführt werden, der Bauherr aber das Förderprogramm nicht kennt oder nicht weiß, wie man die Mittel beantragt.

Die neue Rolle der Verwaltung

Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz hat sich für Verwaltungen viel verändert. Zum einen ist die Verantwortung gestiegen, damit einhergehend gibt es die Verpflichtung zur Aufklärung der Eigentümer, zum anderen wurde die Beschlussfassung deutlich vereinfacht.

Aktuell zwingen der Klimaschutz und zunehmende Extremwetter zur veränderten Sicht auf den Gebäudeschutz, z. B. im erdberührenden Bereich: Was, wenn die 60 oder mehr Jahre alte Wasserzuleitung plötzlich bricht und den Keller flutet? Wäre das Haus einem der Stürme der letzten Jahre – Kyrill 2007, Emma 2008, Xynthia 2010, Christian und Xaver 2013, Niklas 2015, Xavier und Heward 2017, Frederike 2018 – gewachsen gewesen?

So geht man's praktisch an.

Zunächst sollte eine Beschlussfassung zur Erstellung des iSFP herbeigeführt und der Gebäudeenergieberater beauftragt werden. Liegt der iSFP vor, können in den nächsten 15 Jahren für die Umsetzung von Maßnahmen aus diesem Fahrplan jeweils fünf

So mancher **Gebäudeschaden** bietet Anlass, um **energetisch zu sanieren.**

Der **Sanierungsfahrplan** dient auch als Instrument für eine **Rücklagenplanung** mit Hand und Fuß.

Prozentpunkte mehr Förderung beantragt werden. Für Verwaltungen, die hier tätig werden, ist dies sicherlich ein Kompetenzbeweis und zudem eine Befreiung aus der Haftung dafür, die notwendigen Schritte zur energetischen Sanierung unterlassen zu haben. Spätestens dann, wenn die CO₂-Abgabe sich bei Eigentümern auf der Kostenseite bemerkbar macht, wird die Frage nach der Haftung für mangelnde Aktivitäten laut werden.

Aus der Not eine Tugend machen

So mancher Gebäudeschaden lässt sich als Anlass für eine energetische Ertüchtigung oder Sanierung nutzen: Die Sanierung eines Sturmschadens am Dach kann ggf. sogar mit den Mitteln des Versicherers und geringen Mehrkosten eine förderfähige Maßnahme sein, wenn sie so ausgeführt wird, dass die energetischen Eigenschaften des Bauteils bestenfalls sogar um bis zu 90 Prozent verbessert werden. In der Praxis kann dies zu signifikanten Einsparungen von 20 bis 25 Prozent des Gesamtenergieverbrauchs des Gebäudes führen und somit auch zu geringeren Grundkosten für alle Nutzer, was Vermietern bei gleicher Warmmiete einen höheren Ertrag ihrer Investition ermöglicht. Wo Kosten sinken, können Eigentümer eher investieren – letztlich mit geschenktem Geld aus Förderprogrammen. Werden diese Investitionen nicht getätigt, wird zu klären sein, ab wann Verwaltungen hier auf Schadensersatz verpflichtet werden können, und ob nicht bereits die unterlassene Beschlussfassung zur Vorbereitung notwendiger Maßnahmen Grund dafür bietet. Allein das Haftungsrisiko sollte zum Handeln motivieren.

ENERGIEBERATUNG & ISFP

Die Gebäudeenergieberater der Energie-Effizienz-Expertenliste des Bundes (www.energie-effizienz-experten.de), im Gebäudeenergieberater Ingenieure Handwerker – Bundesverband e. V. (GIH) (www.gih.de) oder beim DEN (www.deutsches-energieberater-netzwerk.de) stehen als neutrale Sachverständige und qualitätsgeprüfte Anlaufstellen zur Verfügung. Die Qualität der Leistungen wird durch regelmäßige Stichproben des Bundes überwacht und zusätzlich durch Weiterbildungspflichten gesichert.

Einen Überblick zum iSFP gibt es auf der Website des GIH: <https://t1p.de/ofimy>