

In 10 Schritten zur energetischen Modernisierung in der WEG



*Eine gute Dämmung, eine Solaranlage auf dem Dach oder eine effiziente Heizanlage im Keller: Wer energetisch modernisiert, spart Energiekosten, erhöht den Wohnkomfort, steigert den Wert des Gebäudes und tut auch noch etwas für den Klimaschutz. Allerdings ist das Prozedere bis zur umgesetzten Modernisierung für Wohnungseigentümer*innen wesentlich komplizierter als für Hauseigentümer*innen. Wir zeigen Ihnen, wie Sie mit Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft in zehn Schritten zur energetischen Modernisierung Ihres Mehrfamilienhauses kommen.*

1. Informationen einholen



Es gibt viele gute Gründe für Wohnungseigentümer*innen, ihre Immobilie energetisch auf den neuesten Stand zu bringen. Und vielleicht haben Sie ja auch bereits Ideen, welche Modernisierungsmaßnahmen für das konkrete Gebäude infrage kommen? Dann können Sie im ersten Schritt von unserem interaktiven [ModernisierungsCheck](#) durchrechnen lassen, ob sich diese Maßnahmen für Ihr Gebäude lohnen. Sie haben noch keine konkrete Idee, nur den Wunsch, das eigene Gebäude energetisch zu überprüfen? Auch in diesem Fall können Sie mit dem ModernisierungsCheck einsteigen, indem Sie die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen von dem Tool auswerten lassen.

2. Mitstreiter*innen finden



Nun ist der schnellste und beste Weg: Sprechen Sie mit den anderen Eigentümer*innen über Ihren Vorschlag und finden Sie Mitstreiter*innen! Natürlich müssen Sie nicht mit allen darüber reden; aber je mehr Miteigentümer*innen Sie persönlich abholen und vielleicht schon überzeugen können, desto wahrscheinlicher ist es, dass es Ihr Modernisierungsvorschlag in die Praxis schafft.

Beim Gespräch mit den Eigentümer*innen ist es hilfreich, gelungene Beispiele aus anderen Wohnungseigentümergeinschaften zu präsentieren. Stöbern Sie gerne vorab in unseren [Praxistest-Beispielen](#) und schauen Sie, ob ein vergleichbarer Fall vorhanden ist.

3. Vorschlag in die Eigentümerversammlung einbringen



Nun ist es an der Zeit, Ihren Vorschlag offiziell bei einer Eigentümerversammlung auf die Tagesordnung zu bringen. Bei dieser geht es noch nicht darum, die Maßnahme zu beschließen – zunächst muss die Verwaltung damit beauftragt werden, eine Energieberatung in die Wege zu leiten. Dafür müssen bei der Versammlung bereits Beratungsangebote vorliegen. Sprechen Sie Ihre Verwaltung also rechtzeitig an, am besten mindestens zwei

bis drei Monate vor der Versammlung. Dann kann die Verwaltung auch ggf. schon vorab mit dem Beirat sprechen. Auch ein wichtiger Punkt für die Versammlung: Wie könnte die Finanzierung aussehen? Wie viel Geld ist vorhanden, wie viel wird benötigt? Können Fördermittel genutzt werden? Hier kann der [FördermittelCheck](#) helfen.

4. Energieberatung durchführen



Das Gute an diesem Schritt: Sie brauchen nichts machen, denn nun müssen erst einmal Fachleute ran: Die/der von der Hausverwaltung beauftragte Energieberater*in kommt ins Haus und analysiert den energetischen Zustand vor Ort. Abschließend wird eine schriftliche Einschätzung zum Modernisierungsvorhaben erstellt und es werden entsprechende Handlungsempfehlungen gegeben, die dann bei der zweiten Eigentümerversammlung als

Entscheidungsgrundlage zur Verfügung stehen.

5. Beratungsergebnis bei der Eigentümerversammlung diskutieren



Die zweite Versammlung wird meist schon bei der ersten vereinbart. In der Regel ist es eine außerordentliche Versammlung, damit das Vorhaben zügig vorankommt. Hier stellt die/der Energieberater*in die Ergebnisse der Vor-Ort-Analyse vor. Außerdem werden die möglichen Handlungsoptionen aufgezeigt und die Empfehlungen diskutiert.

Am Ende der Versammlung steht die Entscheidung der Gemeinschaft, ob das Vorhaben weiter verfolgt wird und welche der vorgestellten Alternativen geprüft werden. Wenn bezüglich der Modernisierungsmaßnahme bereits Einigkeit herrscht, kann ggf. bereits die Formulierung eines rechtssicheren Beschlusses bei einer Rechtsanwaltskanzlei in Auftrag gegeben werden. Das geht aber nur, wenn dies zuvor in der Einladung zur Eigentümerversammlung auf die Tagesordnung gesetzt wurde. Nach der Versammlung kann die Verwaltung dann eine Fachberatung beauftragen.

6. Fachberatung zur Detailplanung durchführen



Nun geht es ins Detail: Für die Entscheidung für oder gegen die energetische Modernisierung müssen alle Fakten auf den Tisch. Dafür ist die Fachberatung da: Ein/e oder ggf. auch mehrere Fachberater*innen werden von der Hausverwaltung beauftragt, um das Modernisierungsvorhaben genau zu prüfen und alles durchzurechnen. Hierzu werden auch Angebote von Handwerksbetrieben eingeholt und verglichen und alle entstehenden Kosten zusammengetragen. Auch die Umsetzung wird nun geplant und ein entsprechender Zeitplan aufgesetzt. Alle Informationen werden abschließend so aufbereitet, dass in der anstehenden Eigentümerversammlung über die Modernisierung entschieden werden kann.

7. Entscheidung treffen



In der dritten Versammlung beschließt die Eigentümergemeinschaft anhand der Ergebnisse der Fachberatung, ob Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden und welche genau. Wenn ein rechtsverbindlich formulierter Beschluss sinnvoll ist und bereits von einem Anwalt erstellt wurde, kann dieser nun unterzeichnet werden, ansonsten kann eine entsprechende Formulierung an dieser Stelle in Auftrag gegeben werden. Auch die konkrete Auftragsvergabe an einen oder mehrere Handwerksbetriebe und die entsprechenden Kosten, die Baubegleitung sowie die Abnahme durch die/den Fachberater*in können hier beschlossen werden. Außerdem wird die Finanzierung diskutiert und die Verwaltung mit entsprechenden Schritten beauftragt (Kredite, Einforderung von erhöhtem Hausgeld/Sonderumlagen). Hier kann nun auch ein Bauausschuss aus der Reihe der Eigentümer*innen gewählt werden, der die weiteren Schritte begleitet.

8. Modernisierung durchführen



Nun ist es endlich so weit: Ihre Idee ist auf dem besten Weg, Realität zu werden! Und Sie selbst müssen dazu vorerst gar nichts mehr beitragen: Ist der Beschluss für die Modernisierung in der Eigentümerversammlung gefasst worden, vergibt die Verwaltung die Aufträge zur Umsetzung. Wichtig ist, dass die Baumaßnahmen fachlich begleitet und ggf. regelmäßig von Mitgliedern des Bauausschusses geprüft werden. In der Regel gibt die

Verwaltung den Eigentümer*innen regelmäßig Zwischenstände zu den Bauarbeiten durch.

Abschließend gilt es dann, die Arbeiten fachlich abzunehmen. Die Hausverwaltung ist natürlich dabei und, wenn es ihn gibt, auch der Bauausschuss. Darüber hinaus sollte auch ein/e Fachberater*in für die technische Abnahme dabei sein, da mit geschultem Auge mögliche Mängel besser bemerkt werden können.

9. Feiern & darüber reden



Es ist geschafft – feiern Sie das ruhig mit den anderen Eigentümer*innen und Bewohner*innen! Das haben Sie sich verdient, außerdem ist es gut für die Gemeinschaft. Nutzen Sie auch gerne weitere Gelegenheiten, um über das Erreichte zu reden. Sie haben etwas Gutes getan, sprechen Sie drüber! Gerade in der Nachbarschaft kann es sehr motivierend wirken, ein gutes Beispiel und auch Ansprechpartner*innen für eigene

Modernisierungsvorhaben zu kennen. Und den Klimaschutz können nur alle gemeinsam voranbringen!

10. Monitoring nicht vergessen



Läuft alles, sind Sie zufrieden mit dem modernisierten Gebäude? Das ist schön. Trotzdem bitte nicht vergessen: Der Energieverbrauch muss gut im Auge behalten werden. Nur so können Sie sicherstellen, dass die Einsparungsmöglichkeiten auch wirklich ausgeschöpft werden. Bei der Ausführung oder beim Betrieb kann es immer mal zu kleinen Fehlern oder Schäden kommen, die große Auswirkungen haben können. Es gilt, diese frühzeitig zu erkennen und zu beseitigen. Für das Monitoring Ihres Energieverbrauchs möchten wir Ihnen unser kostenloses Online-Tool [Energiesparkonto](#) empfehlen.

Stand: 06/2022