

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach



Wir modernisieren – Vorgehensweise und Planung in
einer großen Wohnungseigentümergeinschaft
im Raum Köln

<http://wohnpark-gronau.de>

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Kurze Vorstellung des Wohnparks:

- 9 Häuser
- 325 Wohnungen + 5 Gewerbeeinheiten
- Wohnungsgrößen von ca. 30 bis 105 m²
- Grundstück: ca. 25000 m²
- Wohnfläche: ca. 25000 m²
- Fertigstellung: ca. 1977



Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Bisher gefasste Beschlüsse (I):

- **2002: Wärmedämmung der Fassade**
Die Eigentümergemeinschaft beauftragt einen Energiefachmann, die Möglichkeiten einer Wärmedämmfassade auf der Rückseite eines Hauses zu untersuchen und eine Kostenermittlung dafür vorzulegen.
- **Passiert ist in der Folge nichts. Die Ergebnisse waren nicht viel wert. Das Thema wurde nicht mit Nachdruck verfolgt.**

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Bisher gefasste Beschlüsse (II):

- **2005: Fassade Haus 121**

Wegen der akuten Brandgefahr am Giebel Haus 121, wo ... vor ca. 15 Jahren eine brennbare Wärmedämmung angebracht wurde, genehmigt die Eigentümergemeinschaft den bereits in Abstimmung mit dem Brandschutzsachverständigen und dem Bauaufsichtsamt durchgeführten Austausch der unteren 3,5m gegen eine nicht brennbare Wärmedämmung.

Zu Lasten der Rücklage des Hauses 121 soll in Abstimmung mit dem Beirat ein Bauingenieur mit der Ausführungsplanung, Ausschreibung und Einholung von Angeboten für die Wärmedämmung der Rückseite des Hauses 121 beauftragt werden, um die vorhandenen Brandschutzmängel zu beseitigen.

- **Erst die 2004/2005 entdeckten Brandschutzmängel führten zu Beschlüssen in Richtung Fassadensanierung.**

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Fassadensanierung Haus 121:

- kein Fensteraustausch nötig, da bereits Kunststoffrahmen mit Isolierglas
- Dicke der Isolierung gut, soll bei anderen Häusern aber noch besser werden
- Farbgestaltungsdiskussion war langwierig, wird aber gut angenommen
- Bewohner sind mit höherem Komfort sehr zufrieden.
- alle Feuchtigkeitsprobleme gelöst
- Ausführung wurde durch Unternehmer verzögert (Vertragsstrafe wurde in Abzug gebracht)



Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Bisher gefasste Beschlüsse (III):

- 2005: Bildung einer zweckgebundenen Fassadenrücklage

Für eine Sanierung mit Wärmedämmung auf der Rückseite der Häuser soll ab 2006 eine separate Fassadenrücklage gebildet werden.

Beschlussmangel (der aber die Bildung der Rücklage nicht verhindert hat): Es wurden keine konkreten Beträge genannt, z. B. soundso viel € pro m² oder Miteigentumsanteil.

- Immerhin beginnt langsam ein Prozess in Richtung Fassadensanierung ...

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Bisher gefasste Beschlüsse (IV):

- **2006: Auftragsvergabe Rückseite Haus 121**

Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt den Verwalter, ... den Auftrag für die Sanierung der rückseitigen Fassade bei Kosten von ca. 135.000€ zu Lasten der Rücklage des Hauses 121 zu vergeben

Um einen Kostenüberblick über die Sanierung der Fassade auf der Rückseite der Häuser zu erhalten, wird das Ingenieurbüro ... bei Kosten von 13.900€ ... mit der Erstellung des Aufmaßes, der Grundlagenermittlung und der Kostenschätzung beauftragt.

- Die Grundlagen werden gelegt ... aber die Eigentümer werden auf den Versammlungen nur mündlich informiert, es gibt keine Unterlagen für alle Eigentümer.

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Bisher gefasste Beschlüsse (V):

- 2007/2008: 28-seitiger Bericht der Verwaltung vor der Versammlung
- 2008: mittel- und langfristige Sanierungsmaßnahmen
Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass ein Ingenieurbüro mit der Ausarbeitung eines umfassenden Gesamtkonzepts inkl. Energieberatung für alle Häuser beauftragt wird.
- Dieses Konzept wird gerade erstellt. Erste Besprechung mit Energieberatern und Ingenieuren hat stattgefunden.

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

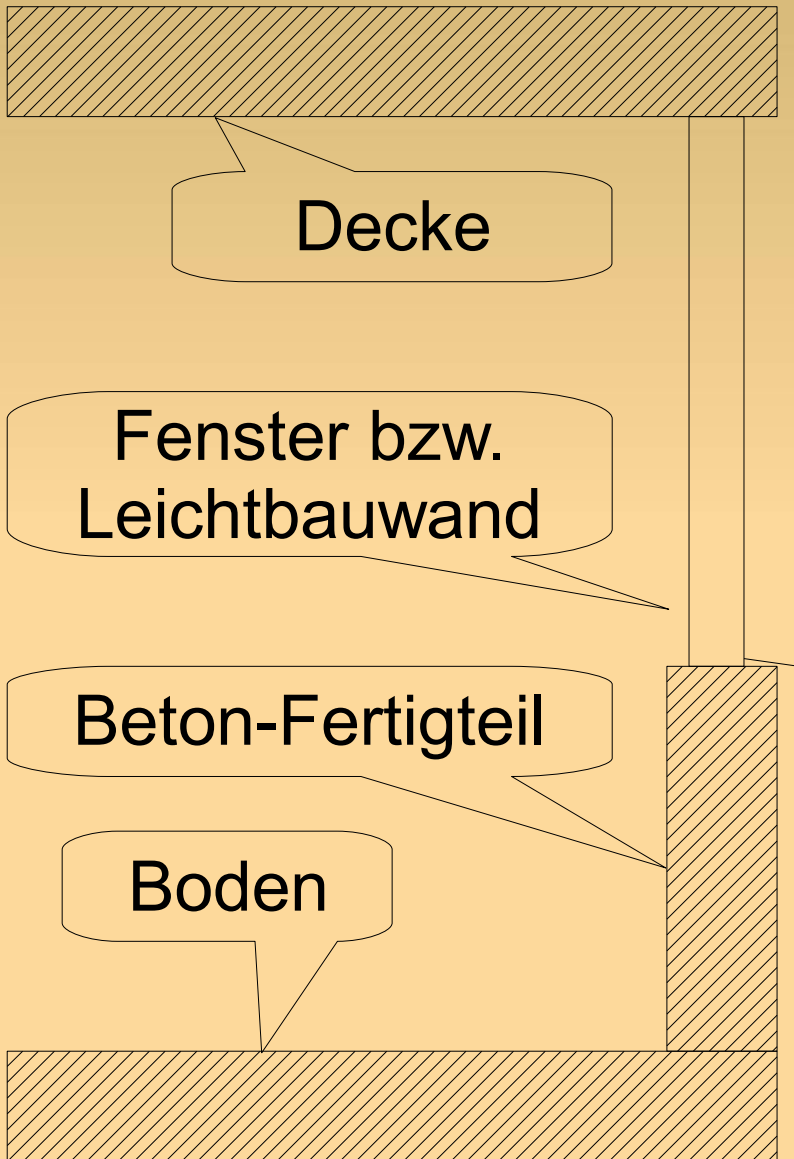
Besonderheiten:

- Rückseite (Nordfassade) hat schon länger Mängel
 - Feuchtigkeitsprobleme, Schimmelbildung
 - bei 7 der 9 Häuser Alu-Fensterrahmen mit Wärmebrücke
- Vor- und Rücksprünge und Giebelflächen müssen mit isoliert werden, siehe nächste Folie.
- Auswahl der Maßnahmen: Art + Dicke der Isolierung, 2-fach- oder 3-fach-Verglasung? Rahmen mit anderem Material als bislang?



vereister Fensterrahmen bei -13 °C

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach



unterschiedliche Wanddicken im oberen (Leichtbau) und unteren (Betonfertigteile) Bereich => Vor- und Rücksprünge der Fassade

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

offene Fragen:

- Wie viele Alternativen wählt man zur Vorstellung bei der Eigentümerversammlung aus?
- Wie kommuniziert man die technischen Informationen bereits vorher?
- Was haben **vermietende Eigentümer** von der Sanierung, wenn eingesparte Betriebskosten beim Mieter verbleiben?
=> **bessere Vermietbarkeit, höhere Kaltmiete, Werterhalt bzw. Wertsteigerung**
- Wie finanziert man umfangreiche Sanierungen? Die meisten Eigentümer – ob Selbstnutzer oder Vermieter – sind finanziell nicht sehr belastbar.

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Fassung weit reichender Beschlüsse:

- Ist Maßnahme **Instandhaltung**?
einfache Mehrheit genügt
- oder **Modernisierung**?
doppelt qualifizierte Mehrheit ist nötig
- oder **bauliche Veränderung**?
allstimmiger Beschluss ist nötig
- Letzterer ist bei großen Gemeinschaften
praktisch unmöglich.

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Kostenverteilung der Fassadensanierung (I):

- grundsätzlich Verteilung aller Kosten nach Miteigentumsanteilen (MEA)
- aber: viele Wohnungen haben keinen Anteil an rückseitiger Fassade
- [Link auf Google Maps](#), falls Sie den Wohnpark Gronau einmal von oben sehen möchten.

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Kostenverteilung der Fassadensanierung (II):

- Anzahl der Fenster korreliert nicht mit MEA
- => Kostenverteilungsschlüssel wird evtl. nicht nach MEA festgelegt. Möglich nach neuem WEG seit Mitte 2007 für konkrete Einzelmaßnahmen.
- Oder aber Ausgleich durch spätere Sanierung der Südfassade, deren Kosten auch nach MEA verteilt werden.

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Finanzierung der Fassadensanierung (I):

- Eigenmittel reichen nicht, Ansparzeit wäre länger als wir warten können
- Fördermittel bis Ende 2008 nur für Maßnahmen-**pakete**, aber Heizung ist ok, Dach ist ok, für Südfassade fehlt derzeit das Geld.
- Kredite sind schwierig zu bekommen, da ist aber Bewegung im Markt

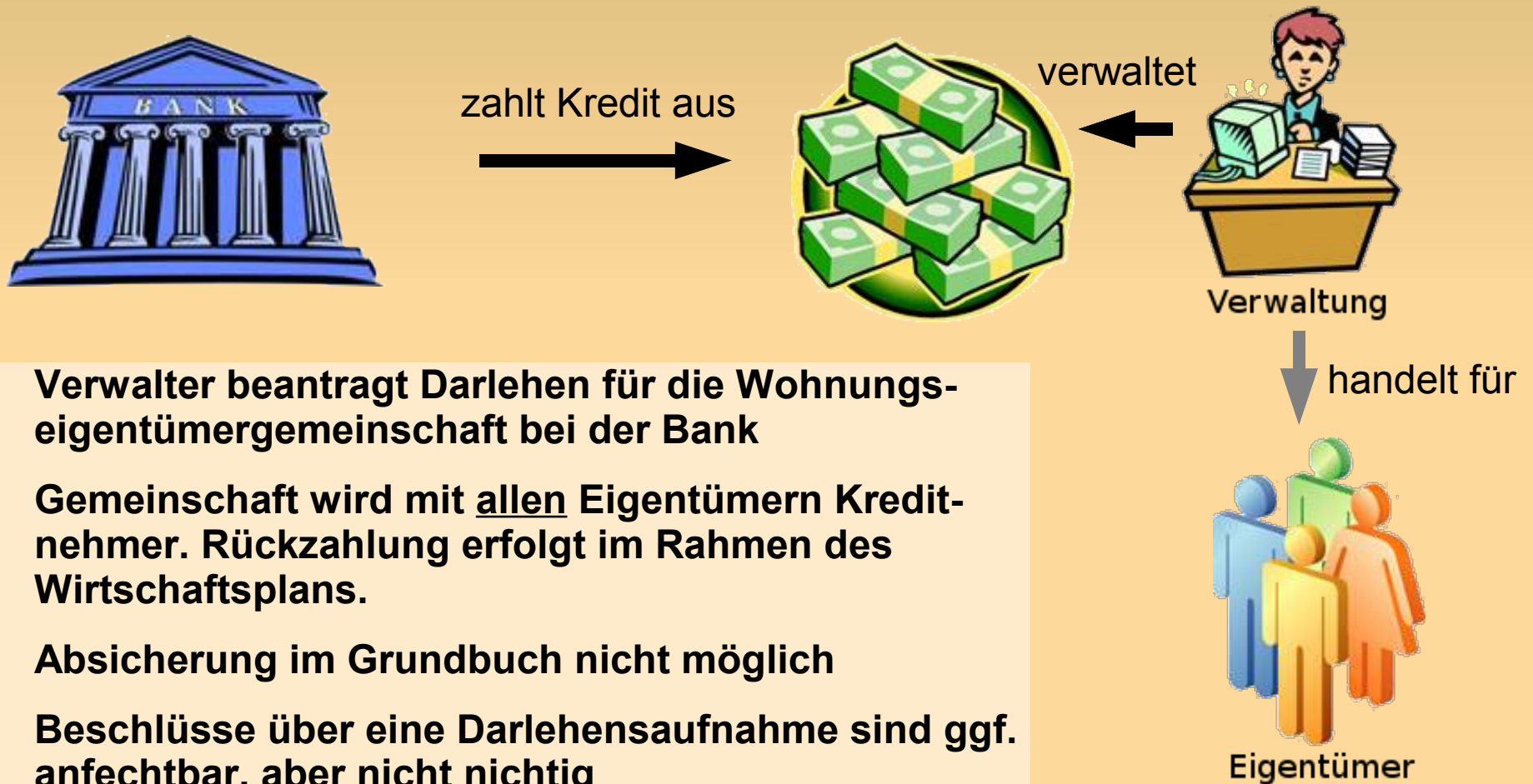
Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Finanzierung der Fassadensanierung (II):

- Verhandlungen mit der KfW für Förderung von Einzelmaßnahmen, die jetzt grundsätzlich möglich sind
- Verhandlungen mit KfW und Geschäftsbanken wegen Krediten für Eigentümergemeinschaften
- Ergebnisse sind noch nicht fixiert, werden aber für 2009 erwartet

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Kreditmodelle (I)

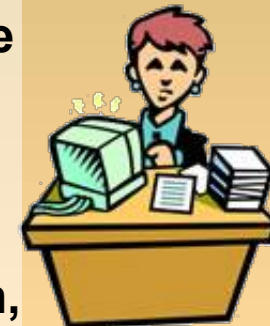


- **Verwalter beantragt Darlehen für die Wohnungseigentümergeinschaft bei der Bank**
- **Gemeinschaft wird mit allen Eigentümern Kreditnehmer. Rückzahlung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans.**
- **Absicherung im Grundbuch nicht möglich**
- **Beschlüsse über eine Darlehensaufnahme sind ggf. anfechtbar, aber nicht nichtig**
- **KfW-Darlehen sind möglich**

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

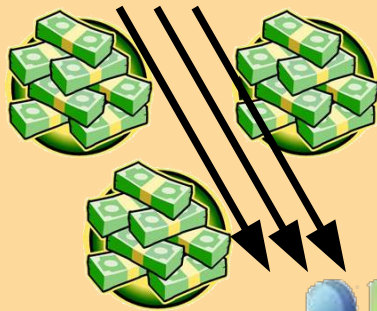
Kreditmodelle (II)

- Eigentümer schließen Kreditverträge mit Bank
- Eigentümer ist Kreditnehmer oder zahlt aus eigenem Vermögen
- Absicherung im Grundbuch möglich, wenn keine andere Grundschuld vorhanden
- viele einzelne Kreditverträge



Verwaltung

verwaltet

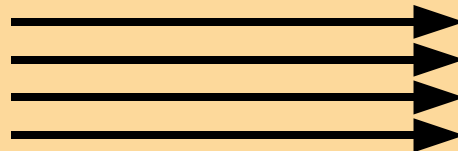


Eigentümer leihen bei Bedarf



Eigentümer

Eigentümer zahlen in gemeinsamen Topf



Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Kreditmodelle (III)



zahlt Kredite aus



verwaltet



Verwaltung

manche
zahlen
ein



Eigentümer

- **Verwalter** beantragt in einem vereinfachten Antragsverfahren nur für die Eigentümer, die ein Darlehen benötigen, den Kredit bei der Bank
- Einzeleigentümer ist Kreditnehmer und für die Rückzahlung verantwortlich
- Absicherung im Grundbuch nicht nötig, aber möglich
- verlangt Flexibilität von der Bank
- KfW-Darlehen nicht möglich

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Beratungs- und Planungsphase:

- Wir sind Anfang 2009 in der Beratungs- und Planungsphase
- 4 Energieberater haben sich Beirat und Verwaltung vorgestellt, 2 sind in der engeren Auswahl
- Geschätzter Aufwand für die Beratung schwankt zwischen 143 und 985 Stunden
- Bis zur ET-Versammlung Mai/Juni müssen gesamtes Grobkonzept und konkrete Planung für die Nordfassade stehen.

Wohnpark Gronau, Bergisch Gladbach

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Vortrag beim Forum für Haus- und Wohnungseigentümer des Vereins
wohnen im eigentum in Bonn
2009-01-16

<http://wohnpark-gronau.de>

Holger Jakobs, Verwaltungsbeirat
beirat@wohnpark-gronau.de

erstellt mit

