



STRITTMATTER
IMMOBILIENMANAGEMENT



Eigentümergeinschaften
für KWK gewinnen

Vorstellung



- Gegründet 1986 als Einzelfirma
- Umwandlung 2004 in eine GmbH
- Derzeit 8 Mitarbeiter
- Verwaltungsbestand
72 WEG's mit 2.150 Wohneinheiten
3 Tiefgaragengemeinschaften mit 176 Garageneinheiten
- Verwaltung ausschließlich innerhalb der
Stadtgrenzen von Villingen-Schwenningen



Erfahrungen mit KWK

- Das erste BHKW in einer WEG wurde 2008 geplant und ging 2009 in Betrieb
- Das erste BHKW wurde bereits ersetzt
- Mittlerweile sind in 8 BHKW's in Betrieb
- Aktuell laufen die Planungen für 3 BHKW's
- Seminare zu Abrechnungsthemen in WEG's



Themen

1. Wesen und Struktur Eigentümergeinschaft
2. Gebäudestruktur
3. EWärmeG in Baden Württemberg – der Türöffner für die KWK ?
4. Wie erkläre ich die Funktionsweise eines BHKW
5. Wie überzeuge ich die WEG
6. Probleme für den Verwalter und für die WEG



Wesen der Eigentümergeinschaft

- WEG ist sehr träge
- In der Regel nur eine Eigentümerversammlung im Jahr
- Welcher Heizungsbauer soll's denn machen?
- Problematik der drei Angebote
- Hinweis: Erfordernis der Nichtöffentlichkeit
eventuell vor der offiziellen Eigentümerversammlung zu einer Infoveranstaltung einladen.
- Wenn das Thema Heizungssanierung als 10ter TOP behandelt wird, ist die Aufnahmebereitschaft gering. Deshalb vorab mit dem Verwalter/Versammlungsleiter abklären, dass der Tagesordnungspunkt Heizungssanierung als erster TOP angesetzt wird.



Struktur der Eigentümergemeinschaft

- Sind die Eigentümer überwiegend Selbstnutzer oder überwiegend Kapitalanleger? Das sollte im Vorfeld geklärt werden.
- Die Mehrzahl der Kapitalanleger interessiert zunächst einmal eine Rendite.
- Investitionen, zu deren Finanzierung eine Sonderumlage oder eine Darlehensaufnahme erforderlich sind, stoßen eher auf Abneigung.
- Selbstnutzer legen den Focus auf Versorgungssicherheit. Wird der alte Heizkessel gegen einen neuen Heizkessel in Verbindung mit einem BHKW getauscht verbessert sich die Versorgungssicherheit.



Struktur der Eigentümergemeinschaft

- Wie gehe ich mit der MultiKulti Gemeinschaft um?
- Sprachliche Barrieren sollten im Vorfeld ermittelt werden.
- Vielleicht finden sich im jeweiligen Sprachbereich Personen, die im Vorfeld in Einzelgesprächen oder kleinen Gruppen informiert und überzeugt werden und die dann die Aufgabe haben, das Konzept den Miteigentümern aus dem gleichen Sprachbereich vor der Versammlung zu erklären.





Struktur der Eigentümergemeinschaft

- Der Verwaltungsbeirat
- Er wird in der Regel eine Stellungnahme zum vorgeschlagenen Konzept abgeben.
- Er hat in der Regel relativ viel Einfluss auf das Abstimmungsverhalten in der Eigentümerversammlung bzw. viele Miteigentümer orientieren sich bei einer Abstimmung daran, wie der Verwaltungsbeirat abstimmt.
- Es können aber auch andere Meinungsbildner in der Eigentümergemeinschaft vorhanden sein. Der Verwalter kennt in der Regel seine Miteigentümer.



Gebäudestruktur

- Die Größe der Wohnanlage und der Zustand der Gebäudehülle müssen passen.





Gebäudestruktur

- Lange Leitungswege, ungedämmte Fassaden und schlecht isolierte Rohrleitungen bieten ideale Voraussetzungen für den Einsatz von KWK





Gebäudestruktur

- Ein kleines Nahwärmenetz könnte Sinn machen





STRITTMATTER
IMMOBILIENMANAGEMENT

Gebäudestruktur

- Kann eventuell der geforderte Netzersatz durch den Betrieb einer KWK-Anlage erfüllt werden?





EWärmeG in Baden-Württemberg Türöffner für die KWK ?

- Objekte, bei denen Heizkessel zum Tausch stehen sind in der Regel >20 Jahre
- Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über Heizkörper
- WW wird im Boiler bereitet
- Unter dieser Konstellation scheiden viele der Erfüllungsoptionen aus.



EWärmeG in Baden-Württemberg Türöffner für die KWK

- Die Wärmepumpe ist für größere Wohnanlagen ohne Flächenheizung nicht geeignet. Sie ist auch nicht in der Lage, das Warmwasser gemäß Trinkwasserverordnung auf 60 °C zu erwärmen.
- Die Betriebsgeräusche können enorm sein.





EWärmeG in Baden-Württemberg Türöffner für die KWK

- Für Pellets fehlt meist der erforderliche Lagerraum
- Hier bedarf es eines „Heizers“
- Problematik Verschmutzung
- Auch hier können störende Geräusche - insbesondere bei der Befüllung/Förderung - entstehen.



EWärmeG in Baden-Württemberg der Türöffner für die KWK ?

- Thermische Solaranlagen erfordern ein saniertes (Flach-) Dach
- Die geforderten 4% Kollektorfläche in Bezug auf die beheizte Wohnfläche zur Erfüllung eines Anteils von 10 % regenerativer Energien ist bei größeren Wohnanlagen oft zu viel.
- Die hohen Investitionskosten schreckt die Kapitalanleger eher ab.
- In Bezug auf die Versorgungssicherheit punktet hier ganz klar die KWK.



Wie erkläre ich die Funktion eines BHKW's

- Denken Sie an die Struktur der Eigentümer.
- Möglichst wenig technische Details – 70 % der Eigentümer werden damit nichts anfangen können.
- Klären Sie über den Platzbedarf auf (kleiner wie ein Esstisch)
- Erklären Sie die Funktionsweise des BHKW's durch Parallelen aus dem Alltag. Wenn man mit dem Auto ein paar hundert Meter gefahren ist, wird es im Auto warm. Das Heizsystem ist der Kühler des Motors.
- Der Generator kann mit dem Dynamo am Fahrrad verglichen werden – zumindest die älteren Miteigentümer kennen das noch



Wie überzeuge ich die WEG

- Eventuell für Interessierte Eigentümer separate Infoveranstaltung anbieten
- Begeistern Sie die Meinungsbildner in der WEG
- Laden Sie zur Besichtigung eines realisierten Projektes ein.(hören und sehen)
- Arbeiten Sie mit Modellrechnungen, in der die Investitionskosten der einzelnen in Frage kommenden Varianten gegenübergestellt werden:
 - Kosten Kesseltausch ohne EWärmeG
 - Kosten in Verbindung mit thermischer Solaranlage
 - Kosten bei Einsatz eines BHKW
- Vergleich Solar – BHKW in Bezug auf Invest und Versorgungssicherheit



Probleme für den Verwalter und für die WEG

- Antrags- und Meldewesen überfordert viele Verwalter
- Aufteilung Gasverbrauch für Wärme und Strom vielen nicht geläufig
- Entlastungsantrag Hauptzollamt
- Viele Verwalter scheuen diesen Aufwand und lehnen es ab, eine WEG mit BHKW zu betreuen
- Steuerproblematik führt zu Irritationen
- Errichtet die WEG das BHKW => Abschreibung 50 Jahre



Gibt es den Königsweg?

- BHKW von einem Contractor errichten und betreiben lassen
- Eventuell kann es für den Verwalter selbst interessant sein, das BHKW zu errichten und zu betreiben, während die WEG in einen neuen Gaskessel investiert.(Contracting light)