



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Ergebnisse

der bundesweiten Befragung von WOHNUNGSEIGENTÜMER*innen

Erfahrungen mit hybriden Eigentümersammlungen



Inhaltsverzeichnis

I. Einführung	3
II. Zusammenfassung	4
III. Ausgangssituation und Fragestellung	6
IV. Die Umfrageergebnisse - Auswertung der einzelnen Fragen	9
V. Zusätzliche Recherchen und Preiserhebungen	16
VI. Erkenntnisse aus der Umfrage und Rückschlüsse für kleine, mittelgroße und große Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs)	17
1. Kleine WEGs – WEGs mit 2 bis 15 Wohnungen	17
2. Erkenntnisse aus der Umfrage und Rückschlüsse für mittelgroße WEGs mit 16 bis 99 Wohnungen	18
3. Erkenntnisse aus der Umfrage und Rückschlüsse für große WEGs ab 100 Wohnungen	21
Anlage 1: Freitextantworten	23
1. Freitextantworten - Kleine WEGs (bis 15 WE)	23
2. Freitextantworten - Mittlere WEGs (16 bis 100 WE)	25
3. Freitextantworten - Große WEGs (über 100 WE)	26
Impressum	27

I. Einführung

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) hat eine Kurzumfrage durchgeführt, um Erkenntnisse über (mögliche) Mehrkosten bei der Durchführung hybrider Wohnungseigentümerversammlungen gegenüber Präsenzversammlungen zu gewinnen. Dazu hat WiE einen Online-Fragebogen mit 9 offenen Fragen veröffentlicht und eine bundesweite Befragung unter Wohnungseigentümer*innen durchgeführt (siehe Teil IV), die bereits Erfahrungen mit hybriden Eigentümerversammlungen gemacht haben. Da dieser Eigentümerkreis (noch) überschaubar ist, wurde keine hohe Beteiligungsquote erwartet und die Umfrage auch zeitlich kurzgefasst. Ergänzt wurde die Umfrage um Kosten-Recherchen bei Anbietern von Hard- und Software zur Durchführung von hybriden Eigentümerversammlungen (Teil V.).

Daten und Fakten zur Umfrage und den Teilnehmenden

- Um Teilnahme angefragt wurden nur Wohnungseigentümer*innen, die bereits Erfahrungen mit hybriden Eigentümerversammlungen gemacht haben.
- Die Online-Umfrage wurde vom 20.3.24 bis zum 25.3.2024 durchgeführt.
- Eingegangen sind in diesen 5 Tagen 140 Antworten, 15 davon waren nicht auswertbar.
- 125 Wohnungseigentümer*innen aus 125 WEGs mit insgesamt 3.834 Wohnungen aus dem gesamten Bundesgebiet haben an der Umfrage teilgenommen.
- Die Teilnehmenden stammen zu 100% aus verschiedenen Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs), ermittelt aus der Gegenüberstellung der WEG-Größe und dem WEG-Ort (PLZ-Angaben).
- Da die Kosten für die Durchführung von Eigentümerversammlungen immer Gemeinschaftskosten sind, die auf alle Wohnungseigentümer*innen umgelegt werden, gelten die Antworten immer für die gesamte WEG. Deshalb können im Folgenden die Daten oft auf die WEG übertragen werden.
- 53,6% der Teilnehmenden geben Informationen über 67 WEGs mit 2 – 15 Wohnungen (Wohneinheiten - WE), 41,6 % über 52 WEGs mit 16 – 100 WE und 4,8% über 6 WEGs mit mehr als 100 WE.

II. Zusammenfassung

Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in 2020 können Wohnungseigentümer*innen mit einfacher Mehrheit in der Eigentümerversammlung die Durchführung der Eigentümerversammlung in hybrider Form beschließen. Sie haben dann die Wahl, ob sie in einem Versammlungsraum vor Ort an der Eigentümerversammlung teilnehmen oder sich von zu Hause online zuschalten wollen. Bisher gibt es keine Befragungen oder Studien über die Erfahrungen der WEGs mit dieser Versammlungsform, gleichwohl werden Behauptungen und Spekulationen über die Kosten und den Aufwand aufgestellt. Um hier etwas „Licht ins Dunkel“ zu bringen, hat WiE nun eine kurze Befragung unter Wohnungseigentümer*innen durchgeführt, die Erfahrungen mit hybriden Eigentümerversammlungen vorweisen können. Die Ergebnisse dieser Befragung geben Tendenzen wieder. Daraus können Trends abgeleitet und erste Empfehlungen für den Einsatz dieses Formats in unterschiedlich großen WEGs gegeben werden. Mehr nicht.

WiE appelliert an das Bundesjustizministerium (BMJ), 2027 die Evaluation des WEMoG anzugehen (siehe Fußnote 2 auf Seite 6) und hierfür insbesondere die Wohnungseigentümer*innen nach ihren Erfahrungen zu befragen, unter anderem zur hybriden Eigentümerversammlung.

Mit diesem Versammlungsformat soll es weit entfernt wohnenden oder zeitlich oder körperlich eingeschränkten Wohnungseigentümer*innen ermöglicht werden, an Eigentümerversammlungen teilzunehmen, sich an Planungen ihrer WEG zu beteiligen und die Entwicklung ihrer WEG mitzugestalten.

Mit dieser Umfrage möchte WiE den Wohnungseigentümer*innen und Beiratsmitgliedern Informationen an die Hand geben, wie hybride Eigentümerversammlungen angegangen werden können. WiE will Bedenken oder Skepsis gegenüber diesem Versammlungsformat abbauen helfen und Wohnungseigentümer*innen Mut machen, es auszuprobieren.

Die wichtigsten Ergebnisse und Erkenntnisse auf einen Blick:

- **Nicht sehr viele WEGs nutzen dieses Versammlungsformat. Es liegen noch wenig Erfahrungen vor.** 125 Wohnungseigentümer*innen aus 125 WEGs haben sich an dieser Online-Umfrage beteiligt¹.
- **Zum Einsatz dieses Versammlungsformates in WEGs:** Diese Form der Eigentümerversammlung wird **am häufigsten in kleinen WEGs** genutzt, sie haben damit bisher die meisten Erfahrungen gemacht. **In mittelgroßen WEGs liegen erste Erfahrungen vor.** Hier steht zu erwarten, dass in diesen WEGs die Durchführung hybrider Versammlungen zunehmen wird. Die geringe Anzahl an Teilnehmenden aus großen WEGs lässt darauf schließen, dass die hybride Eigentümerversammlung (ebenso die virtuelle Eigentümerversammlung) **in großen WEGs nur sehr selten** zur Diskussion steht, auch nicht in naher Zukunft. 53,6% der Teilnehmenden kommen aus kleinen WEGs mit bis zu 15 Wohnungen, 41,6% aus mittelgroßen WEGs mit bis zu 99 Wohnungen und 6 aus großen WEGs mit über 100 Wohnungen.

¹ Die Online Umfrage wurde bundesweit an ca. 26.200 Wohnungseigentümer*innen in verschiedenen großen WEGs verschickt, an Mitglieder von WiE und Nicht-Mitglieder. In der Regel liegt die Beteiligung an Online-Befragungen bei WiE deutlich höher.

- **Die Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen ist für WEGs nicht teuer.**
Die Behauptung, dass die Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen für die WEGs besonders teuer wird, wird in dieser Umfrage widerlegt. Denn 77,6 % der Teilnehmenden (97 Personen) gaben an, bisher **keine Mehrkosten** für die Durchführung von hybriden Eigentümerversammlungen gezahlt zu haben. Besonders viele kleine WEGs zahlen nichts (89%). Aber auch in den mittelgroßen WEGs haben zwei Drittel keine Mehrkosten angeführt, bei großen WEGs 3 von 6 – die Hälfte.
Lediglich 24 Wohnungseigentümer*innen (19 % der Teilnehmenden) nannten Mehrkosten für die Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen. In mittelgroßen und großen WEGs fielen **etwas häufiger Mehrkosten** an. Sie sind bei mittelgroßen WEGs im Durchschnitt höher als bei kleinen oder großen WEGs und nehmen bei zunehmender WEG-Größe wieder ab, weil Fixkosten auf mehr Wohnungen verteilt werden können.
- Die **durchschnittlichen Mehrkosten für hybride Versammlungen**, soweit sie überhaupt anfallen, **bewegen sich im Regelfall zwischen 1 Euro und 15 Euro / Wohnung**, bei großen WEGs unter 10,00 Euro/WE. „Ausreißer“ nach oben nicht mitberücksichtigt.
- **Kosten für Versammlungsräume: 58 % der kleinen WEGs und 36% der mittelgroßen WEGs zahlen keine Raummiete.** Große WEGs müssen in der Regel Versammlungsräume anmieten. Wird Raummiete bezahlt, bewegen sich die Mietpreise in einer großen Spannweite zwischen 0,56 € /Wohnung und 45,45 €/Wohnung. Hier kommt vermutlich zum Tragen, ob sich der angemietete Raum in einem Gemeinde- oder Vereinshaus befindet oder in einem 4-Sterne-Hotel.
- **Präsenz- oder online-Teilnahme? Es nehmen weiterhin mehr Wohnungseigentümer*innen in Präsenz (58%) als Online (42%) an den Eigentümerversammlungen teil** - bezogen auf die Gesamtheit aller in der Umfrage genannten Miteigentümer*innen. Die Streuung in den WEGs ist allerdings sehr unterschiedlich.
- **Hybride Eigentümerversammlungen werden von 1 bis 4 Verwaltungsmitarbeiter*innen geleitet und durchgeführt.** Die Anzahl der beteiligten Mitarbeiter*innen hängt nicht nur von der WEG-Größe oder der Anzahl der Sammlungsteilnehmenden ab, sondern hat wohl auch verwaltungsinterne Gründe. Sie sagt auch nichts über die Qualität der Versammlungsleitung und des Versammlungsablaufs aus.
- **Die Zufriedenheit mit der Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen sinkt mit zunehmender WEG-Größe.** Sie ist in den kleinen WEGs am höchsten.

Grundsätzliche Einschätzungen und Tipps:

- **Für viele Verwaltungen** ist die Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen **eine größere Herausforderung** als für die Wohnungseigentümer*innen. Viele werden sich mit der Technik und den Abläufen erst noch vertraut machen müssen, Erfahrungen sammeln und Routinen entwickeln müssen. Darüber dürfen Eigentümerversammlungen nicht zu Schaden kommen.
- **Kosten für die Durchführung** von hybriden Eigentümerversammlungen fallen **in erster Linie bei den Verwaltungen an** in Form von Investitionskosten für die technische Ausstattung, Lizenzgebühren für Software und Personalkosten. Das Gros dieser Kosten können und dürfen

sie nicht direkt auf die WEGs umlegen². **Diese Kosten sind Betriebsausgaben.** Natürlich werden sie in das Verwaltungshonorar mit eingepreist werden.

- Wohnungseigentümer*innen wird empfohlen, **Preise zu vergleichen**, wenn sie Versammlungsräume mit Videokonferenztechnik anmieten, Geräte anschaffen oder Lizenzgebühren bezahlen wollen. Außerdem sollten sie die Verwalterverträge dahingehend überprüfen.

Zunehmende Professionalisierung, die Weiterentwicklung der Technik und eine zunehmende Routine in den Abläufen wird das hybride Versammlungsformat weiter fördern. Damit dürften auch Kostenreduzierungen einhergehen.

III. Ausgangssituation und Fragestellung

Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in 2020 können Wohnungseigentümer*innen mit einfacher Mehrheit in der Eigentümerversammlung beschließen, dass sich nicht persönlich anwesende Miteigentümer*innen online zuschalten und teilnehmen können. Über die Nutzung dieses hybriden Versammlungsformates in Wohnungseigentümergeinschaften gibt es bisher wenig Erkenntnisse und veröffentlichte Erfahrungen. Weder ist bekannt, wie viele WEGs welcher Größe diese Versammlungsart nutzen, noch was sie kostet oder wie die Wohnungseigentümer*innen und Verwaltungen damit umgehen und wie zufrieden sie sind. Wissenschaftliche Studien dazu gibt es nicht. Das Bundesjustizministerium (BMJ) soll erst 2027 eine Evaluation der Gesetzesänderungen von 2020 durchführen³.

Angesichts dieser fehlenden Erkenntnisse stellt der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum den kursierenden Behauptungen oder Spekulationen erste Erfahrungen entgegen und leitet daraus Thesen für den Einsatz dieses Versammlungsformates in den WEGs ab. **Angefragt wurden nur WEGs, die bereits Erfahrungen mit hybriden Eigentümerversammlungen haben.**

> Was ist eine hybride Eigentümerversammlung?

Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in 2020 können Wohnungseigentümer*innen mit einfacher Mehrheit in der Eigentümerversammlung die Durchführung der Eigentümerversammlung in hybrider Form beschließen gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEGesetz. Sie haben dann die Wahl, ob sie in einem Versammlungsraum vor Ort an der Eigentümerversammlung teilnehmen oder sich von zu Hause online zuschalten wollen.

> Welche Kosten entstehen der WEG für Eigentümerversammlungen in Präsenz? – Raummiete

² Es gibt zwar Versuche, durch Klauseln in Verwalterverträgen Kosten als Sonderpositionen geltend zu machen, das erscheint aber rechtlich bedenklich und sollte von Eigentümer*innen nicht akzeptiert werden.

³ BT-Drucksache 19/18791 zum WEMoG, S. 38: „...Es ist beabsichtigt, die geänderten Vorschriften nach sieben Jahren zu evaluieren. Der Zeitraum von sieben Jahren ist erforderlich, weil sich die Wirksamkeit der Rechtsänderungen erst nach einem längeren Zeitraum messen lassen wird...“

Da die meisten WEGs keine eigenen Gemeinschaftsräume haben oder zu groß sind, um in Büroräumen ihrer Verwaltung tagen zu können, werden die Eigentümerversammlungen in der Regel ortsnah in Gaststätten, Hotels, Vereins-, Gemeinde- oder Bürgerhäusern o. a. abgehalten. Für die Nutzung dieser Räume ist meistens eine Raummiete zu zahlen. Die Höhe der Raumkosten wurde mit abgefragt, um die Gesamtkosten hybrider Versammlungen ermitteln zu können.

> **Was für Kosten kommen für die Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen ggf. hinzu?**

Für die Durchführung einer hybriden Versammlung – im Vergleich zur reinen Präsenzversammlung – können Mehrkosten für die zusätzliche technische Ausstattung – Laptop, Beamer, Kamera, Mikrofone etc. – sowie Software – Videokonferenzprogramme, Abstimmungstools etc. – hinzukommen. Darüber hinaus kann es erforderlich sein, dass mehr Verwaltungsmitarbeiter*innen den reibungslosen Ablauf solch einer Versammlung organisieren und begleiten müssen als in einer üblichen Präsenz-Versammlung. Im Rahmen dieser Umfrage konnte nur gefragt werden, wie viele Verwaltungsmitarbeiter*innen die hybride Versammlung durchgeführt haben.

> **Müssen die Wohnungseigentümer*innen die Zusatzkosten für die Durchführung einer hybriden Eigentümerversammlung tragen?**

Kosten für die technische Ausstattung zur Durchführung der hybriden Versammlung sind ebenso wie die Kosten für zusätzlich mit einbezogene Mitarbeiter*innen zunächst einmal **Betriebsausgaben der Verwaltungsunternehmen**. Einmal eingeführt, benötigen die Verwaltungen die Hardware und Software für viele der WEGs, die sie verwalten, und können sie steuerlich absetzen und abschreiben. Hat eine Verwaltung keine entsprechende Hardware und muss diese dann einmalig zusammen mit einem Konferenzraum angemietet werden, sind dies Sonderausgaben, die die WEG finanzieren muss.

Grundsätzlich gilt: **Betriebsausgaben sowie Personalkosten** für die Durchführung ordentlicher Eigentümerversammlungen **gehören zur ordnungsgemäßen Verwaltung und sind** deshalb in der Regel **im Grundhonorar der Verwaltungen** enthalten. Wird diese Technik nur selten oder nur einmal von einer WEG gebraucht und muss die Verwaltung sie extra anmieten, dann hat die WEG diese zu zahlen.

Auch wenn sie einen Rahmenvertrag mit einem Softwarehaus abschließen, werden vielleicht einige Verwaltungen versuchen, hier Zusatzkosten gegenüber den WEGs abzurechnen. Ob dies möglich ist, hängt sicherlich auch von den Verabredungen im Verwaltervertrag ab.

In dieser Umfrage wird nicht gefragt, welche Kosten für die Verwaltungen anfallen und ob Umlagen auf die WEGs rechtens sind, sondern welche Zusatz- oder Mehrkosten den Wohnungseigentümer*innen je Wohnung in Rechnung gestellt wurden.

> **Sind mögliche Zusatzkosten für hybride Eigentümerversammlungen für alle WEGs vergleichbar?**

Bei den Kosten für die Eigentümerversammlung handelt es sich um Kosten der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Im Regelfall werden die Kosten nach der Anzahl der Wohnungen verteilt. Dies ist ein üblicher Verteilungsschlüssel. Werden in der Umfrage Gesamtkosten angegeben, dann werden sie – soweit möglich – umgerechnet⁴.

⁴ Andere mögliche Kostenverteilungsschlüssel sind die Miteigentumsanteile oder die Zahl der Eigentümer*innen. Diese müssen in der Gemeinschaftsordnung festgelegt oder durch Beschluss geregelt sein.

> Sind Unterschiede bei der Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen in kleinen oder großen WEGs zu erwarten?

„Die“ Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gibt es nicht gibt. WEGs sind unterschiedlich groß: die kleinste WEG besteht aus zwei Wohnungen, die (WiE bekannte) größte WEG hat ca. 1.900 Wohnungen⁵. Allein daraus steht zu erwarten, dass hybride Eigentümerversammlungen höchst unterschiedlich genutzt werden.

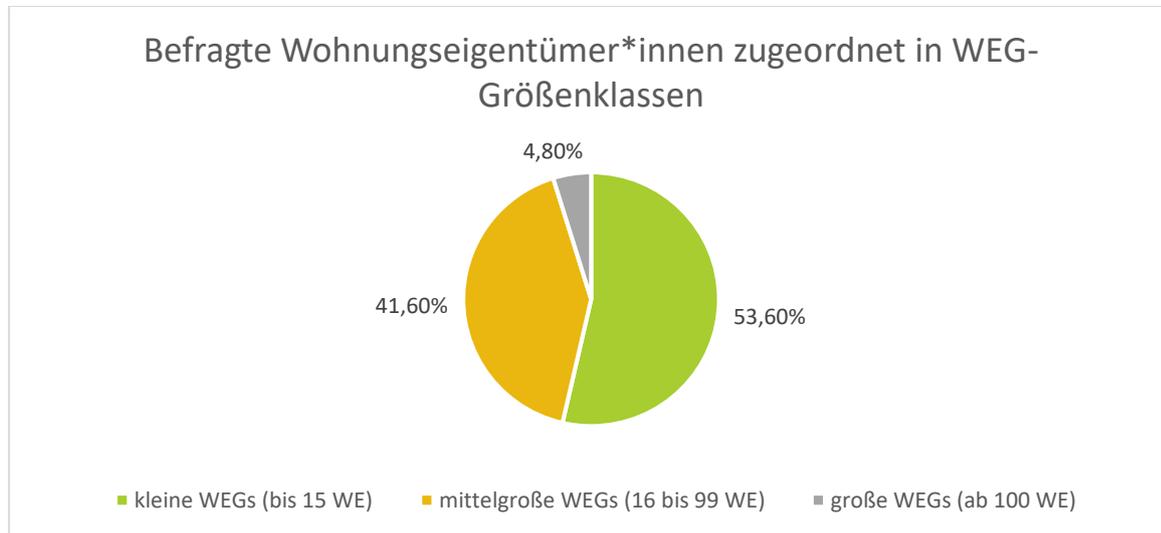
Angesichts der sehr großen Unterschiede zwischen den WEG-Größen und den sich daraus ergebenden Unterschieden bei der Durchführung von Eigentümerversammlungen werden die Umfrageteilnehmer bzw. ihre WEGs drei verschiedenen Größenklassen zugeordnet:

- **Kleine WEGs:** WEGs mit 2 bis 15 Wohnungen
- **Mittelgroße WEGs:** WEGs mit 16 bis 99 Wohnungen
- **Große WEGs:** WEGs mit 100 und mehr Wohnungen

⁵ Nachfolgend wird als Abkürzung für Wohnung die Bezeichnung WE (für Wohneinheit) verwendet.

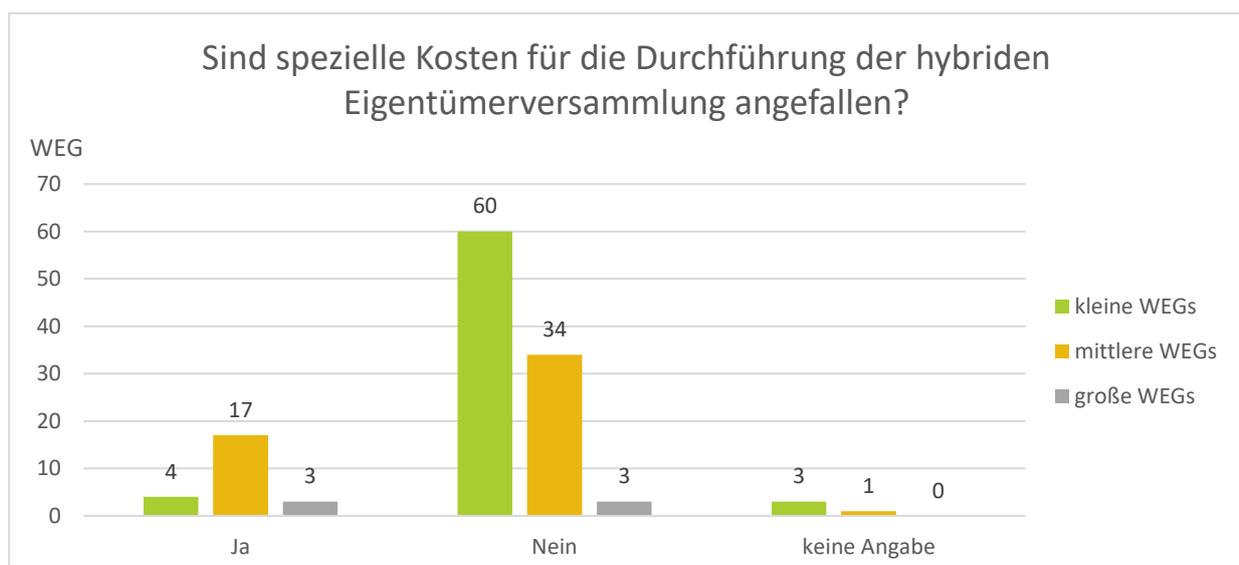
IV. Die Umfrageergebnisse - Auswertung der einzelnen Fragen

> Frage 0: Wie viele Wohnungen (WE) umfasst Ihre WEG? Wo befindet sich Ihre WEG?



Insgesamt haben sich 125 Wohnungseigentümer*innen aus 125 verschiedenen WEGs mit insgesamt 3834 Wohnungen an dieser Umfrage beteiligt. 67 der Umfrage-Teilnehmer*innen machen hier Angaben zu kleinen WEGs – sie stellen damit die größte Gruppe - und 52 beziehen sich auf mittelgroße WEGs. Die Anzahl der Wohnungseigentümer*innen aus großen WEGs ist überschaubar: Es gibt hier Angaben zu 6 großen WEGs mit breiter Streuung. Ihre Größen: Die kleinste dieser WEGs hat 102 Wohnungen, dann folgen 150 WE, 168 WE, 300 WE, 360 WE, ca. 500 WE.

> Frage 1: Sind Ihnen spezielle Kosten für die Durchführung der hybriden Versammlungen in Rechnung gestellt worden?



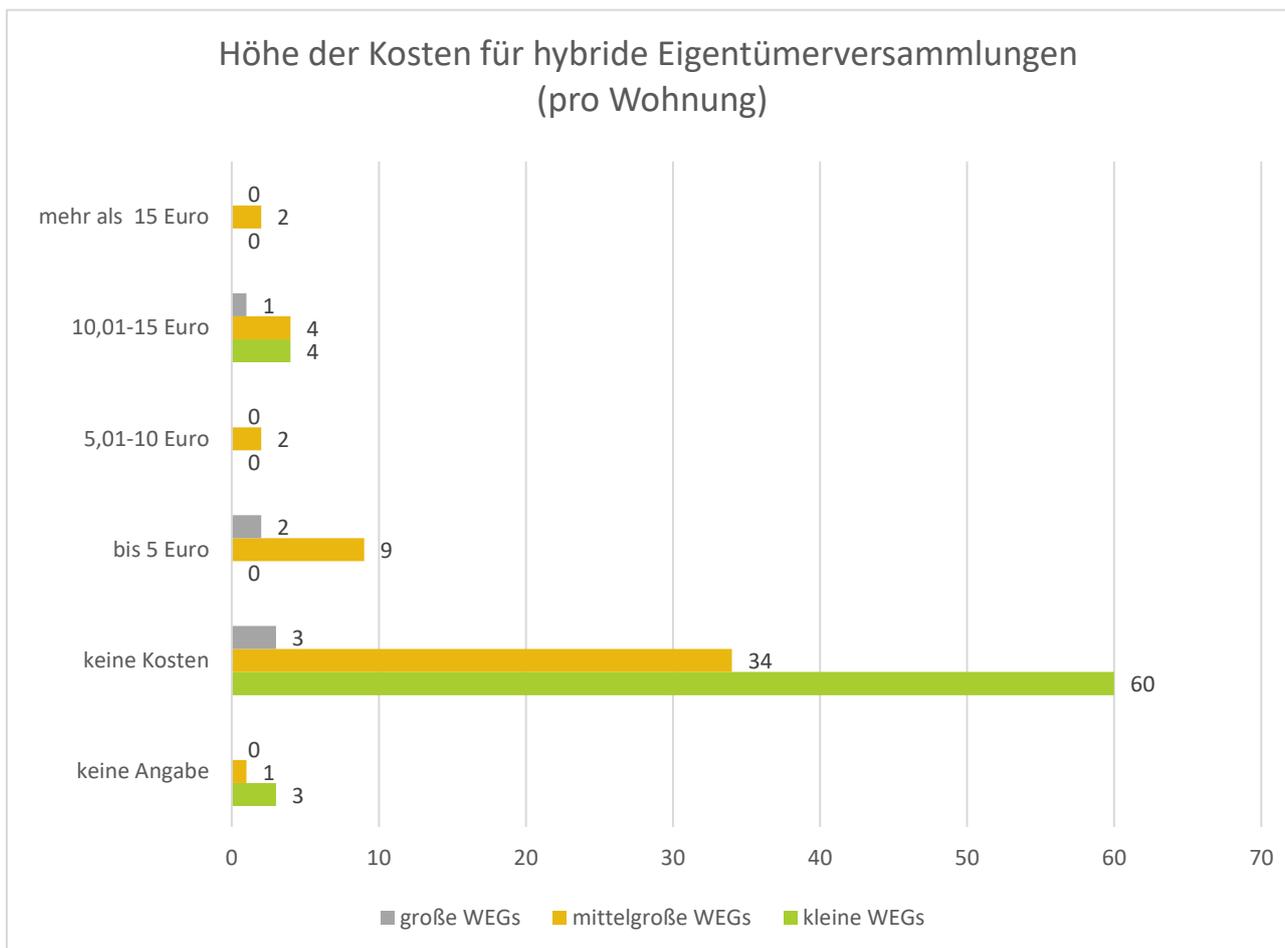
In 97 von 125 WEGs (gemäß 77,6% der Antworten) fielen für die Wohnungseigentümer*innen keine zusätzlichen Kosten für die Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen an. Besonders in der Gruppe der kleinen WEGs wurden für 60 von 67 WEGs keine Mehrkosten angegeben.

Mehrkosten für ihre WEGs gaben insgesamt 24 Wohnungseigentümer*innen an, davon 17 kleine WEGs sowie 7 mittelgroße und 3 große WEGs.

Bei etwa einem Drittel der mittleren bis mittelgroßen WEGs sind dagegen Zusatzkosten für die hybride Versammlungen angefallen, aber auch hier sind es immer noch zwei Drittel der Teilnehmenden, für die dieses Versammlungsformat keine Zusatzkosten brachte.

Für die 6 großen WEGs sind bei 3 Mehrkosten entstanden, bei der anderen Hälfte nicht.

> **Frage 2: Wenn ja, wie hoch waren die Kosten?**



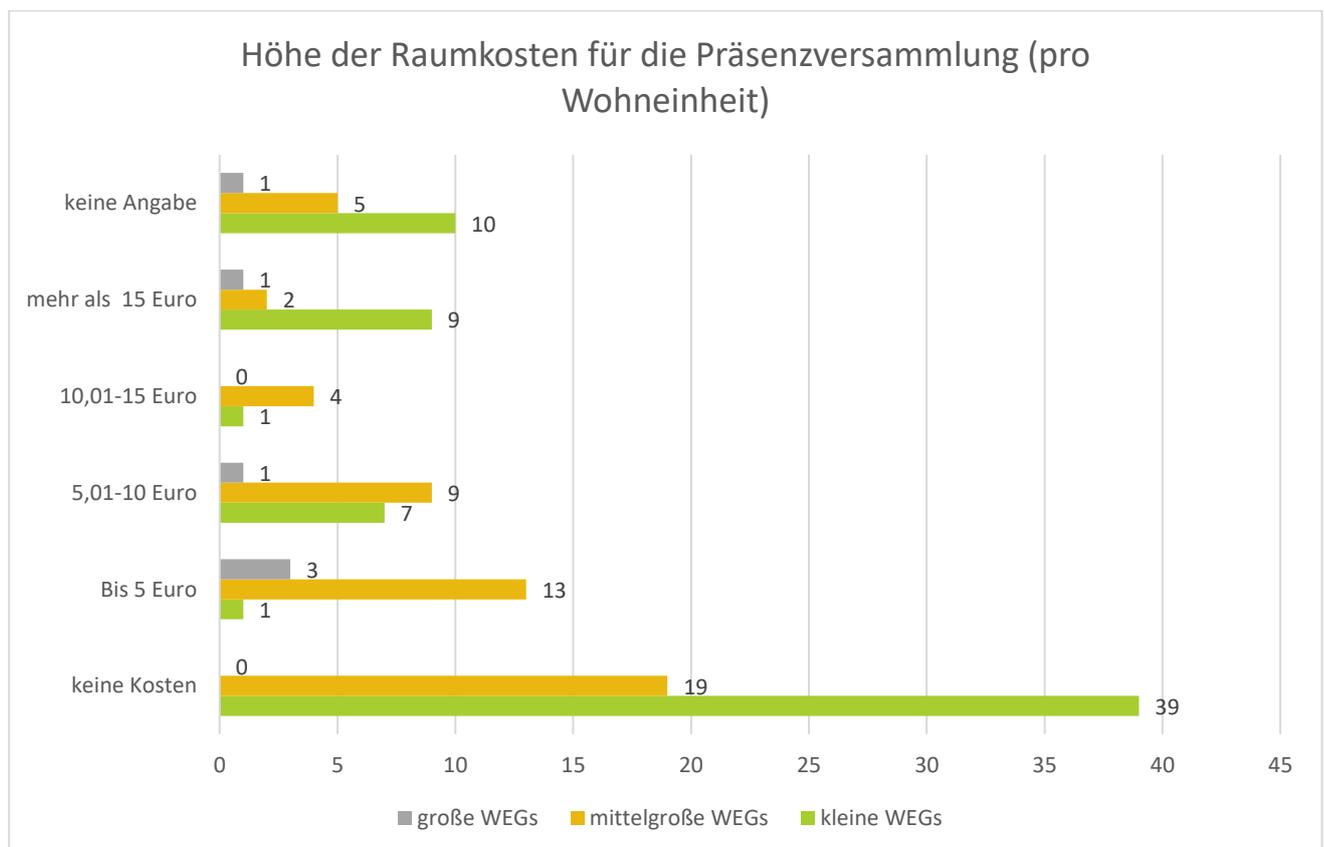
Angaben über Mehrkosten haben nur 24 Umfrage-Teilnehmer*innen für ihre WEGs gemacht. Als Tendenz lässt sich feststellen: In größeren und großen WEGs werden häufiger Zusatzkosten für die Durchführung von hybriden Eigentümersammlungen berechnet als in kleinen WEGs. Bei kleinen WEGs wurden überhaupt nur in 4 Fällen Kosten erhoben.

In den mittleren bis großen WEGs sind die Gesamtkosten für die hybride Durchführung breit gestreut von 75 € bis 1.500 €⁶. Auf die einzelnen Wohnungen umgerechnet sind dies Mehrkosten von 0,91

⁶ 1.500 € werden für zwei verschiedenen WEGs angegeben. In einer WEG werden zusätzliche Raumkosten genannt, in der anderen gibt es zu den Raumkosten keine Angaben. Somit können diese ggf. in diesem Betrag mit eingerechnet sein.

€/WE bis zu 53,75 €/WE. Die höchsten Kosten wurden für zwei verschiedene WEGs angegeben, einmal für eine mit 26 WE, dann für eine mit 30 WE. Diese beiden Kostenangaben heben sich deutlich von den übrigen Angaben ab. Als dritthöchster Beitrag werden 814 € angegeben für eine WEG mit 57 WE. Hier liegt der Kostenbetrag pro Wohnung mit 14,28 € deutlich unter den 53,75 €.

> Frage 3: Wieviel zahlen Sie üblicherweise an Raummiete für die Eigentümerversammlung, wenn diese nur in Präsenz stattfindet?



Nach den Ausgaben für die Anmietung von Versammlungsräumen wurde zum einen gefragt, um diese separat von den Mehrkosten für die hybride Eigentümerversammlung zu erfassen. Zum anderen, um zu ermitteln, wie viel WEGs an Raumkosten für die Eigentümerversammlung überhaupt zahlen und mit welchen Beträgen die Wohnungseigentümer*innen dafür belastet werden.

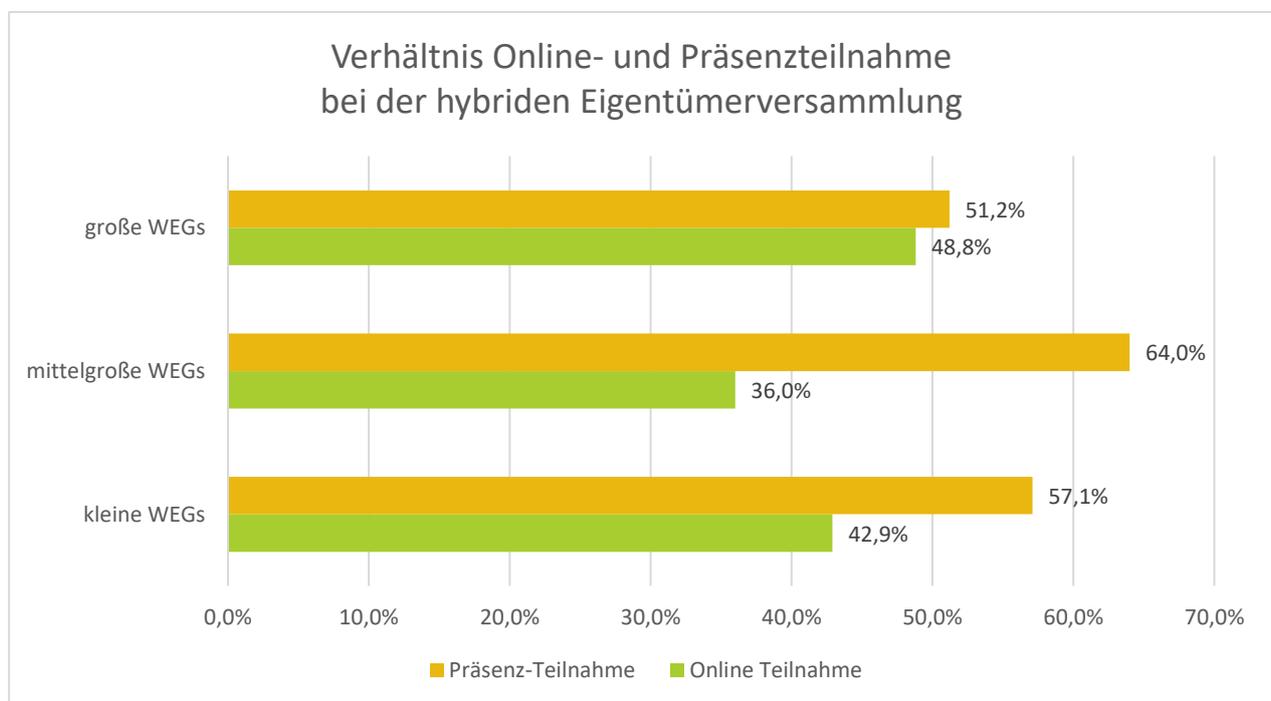
Auch hier soll erwähnt werden, dass von den kleinen WEGs nur 18 von 67 WEGs überhaupt Raummiete zahlen. Wenn sie Miete zahlen, variiert diese zwischen 50 € und 500 € pro WEG und liegt dann zwischen 3,57 €/WE und 45,45 €/WE (letztere für die Raummiete von 500 € für eine WEG mit 11 Wohnungen).

Bei den mittelgroßen WEGs zahlen 27 von 52 WEGs eine Raummiete von 25 € bis 500 €, bezogen auf die einzelnen Wohnungen beträgt die Raummiete dann zwischen 0,56 €/WE und 19,23 €/WE.

Von den 6 großen WEGs zahlen 5 Mieten für die Versammlungsräume. Sie zahlen zwischen 300 € und 10.000 €, das sind Beträge von 2,94 €/WE bis 27,78 €/WE.

Tendenziell ist feststellbar, dass mit zunehmender WEG-Größe vermehrt Ausgaben für Versammlungsräume anfallen, die allerdings umgelegt auf die einzelnen Wohnungen niedriger ausfallen.

- > **Frage 4: Wie viele Eigentümer*innen haben an der letzten hybriden Eigentümerversammlung online teilgenommen?**
- > **Frage 5: Wie viele Eigentümer*innen waren bei der letzten hybriden Eigentümerversammlung vor Ort in Präsenz dabei?**



Trotz der Möglichkeit der Online-Teilnahme haben insgesamt mehr Wohnungseigentümer*innen in Präsenz an den Versammlungen teilgenommen als online. Bezogen auf die Gesamtheit aller hier genannten Miteigentümer*innen liegt der Anteil der in Präsenz Teilnehmenden bei 58%⁷.

Am höchsten ist die Online-Teilnahmequote **in kleinen WEGs**, sowohl absolut als auch prozentual. Bezogen auf die einzelnen WEGs zeigt sich eine breite Streuung – zwischen 0% und 100% Präsenzteilnahme.

Auffällig ist, dass in einigen kleinen WEGs wohl alle Wohnungseigentümer*innen an der Versammlung

⁷ Um das Verhältnis der an Eigentümerversammlungen online zugeschalteten zu den in Präsenz Teilnehmenden zu bestimmen, wurden die beiden Fragen in dieser Grafik zusammen ausgewertet. Hierfür wurden alle Versammlungsteilnehmer*innen addiert (100%) und dann das Verhältnis Online-Teilnehmende / in Präsenz Teilnehmende ermittelt.

teilgenommen haben dürften (in 9 von 67 kleinen WEGs)⁸ und – als These – die Beteiligung an Eigentümerversammlungen mit zunehmender Größe der WEGs langsam abnimmt. Begründet werden kann dies mit einer möglicherweise größeren Anonymität größerer WEGs und dem größeren Anteil vermietender Wohnungseigentümer*innen in größeren WEGs. Die Beteiligung an Eigentümerversammlungen hängt sicherlich auch von der Tagesordnung der jeweiligen Versammlung ab. Diese These kann nur mit einer repräsentativen Befragung bestätigt oder falsifiziert werden⁹.

Aus den Angaben für die 6 teilnehmenden großen WEGs lassen sich keine generalisierenden Aussagen für große WEGs herleiten. Die Präsenzteilnehmer*innen liegen zwischen 10 und 60 Teilnehmenden (TN) bzw. 150 TN, die Anzahl der Online-Teilnehmer zwischen 0 und 50 bzw. 200 TN.

Addiert man alle Angaben zur Versammlungsteilnahme, dann haben von insgesamt 1992 Eigentümer*innen 834 online (41,9%) und 1158 in Präsenz (58,1%) teilgenommen.

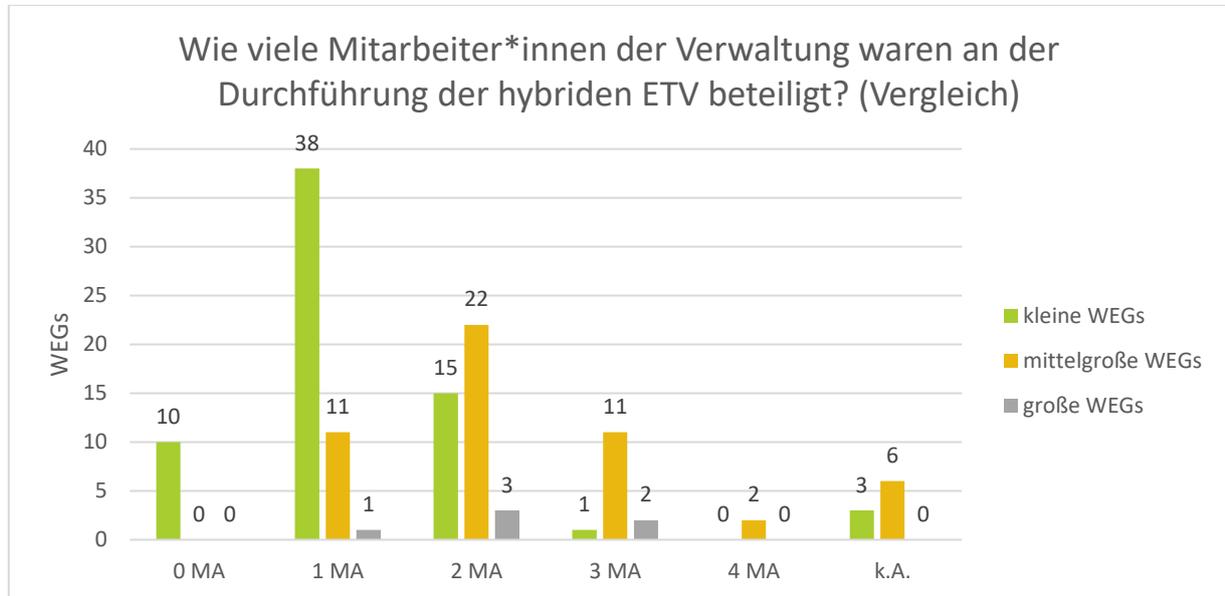
**> Frage 6: Mit welcher Software wurde die hybride Eigentümerversammlung durchgeführt?
(falls bekannt)**

70 Teilnehmende kannten die Softwareprogramme, mit denen ihre Eigentümerversammlungen hybrid durchgeführt wurden. Zum Einsatz kamen in kleinen und mittelgroßen WEGs 27x MS Teams, 26x Zoom, 5x Jitsi und 2x Facetime, 1x Vulcavo, 2x Etg24, 2x BigBlueButton und je 1x Facilio, WEBEX, GoogleMeet und GOTO. 55 haben keine Angaben gemacht. Über die großen WEGs liegen nur für eine WEG Informationen über das verwendete Programm vor, dort wurde Vulcavo verwendet.

⁸ Hier stimmt die Anzahl der Miteigentümer*innen mit der Anzahl der genannten Wohnungen überein. Das heißt allerdings nicht zwingend, dass jedem oder jeder teilnehmenden Eigentümer*in eine Wohnung gehört.

⁹ Denn die Gesamtzahl der Präsenz- und Online-Teilnehmenden kann hier nicht mit der WEG-Größe, also der Anzahl an Wohnungen verglichen werden, um zu ermitteln, wie hoch die Beteiligung der Wohnungseigentümer*innen an Eigentümerversammlungen ist. Allein aus dem Grund, dass Wohnungseigentümer*innen auch mehrere Wohnungen in einer WEG besitzen können oder es einzelne Mehrheitseigentümer geben kann.

> **Frage 7: Wie viele Mitarbeiter*innen der Verwaltung waren an der Durchführung der hybriden Versammlung beteiligt – als Versammlungsleiter, Moderatoren, Chat-Betreuer, Techniker o.a.? (falls bekannt)**



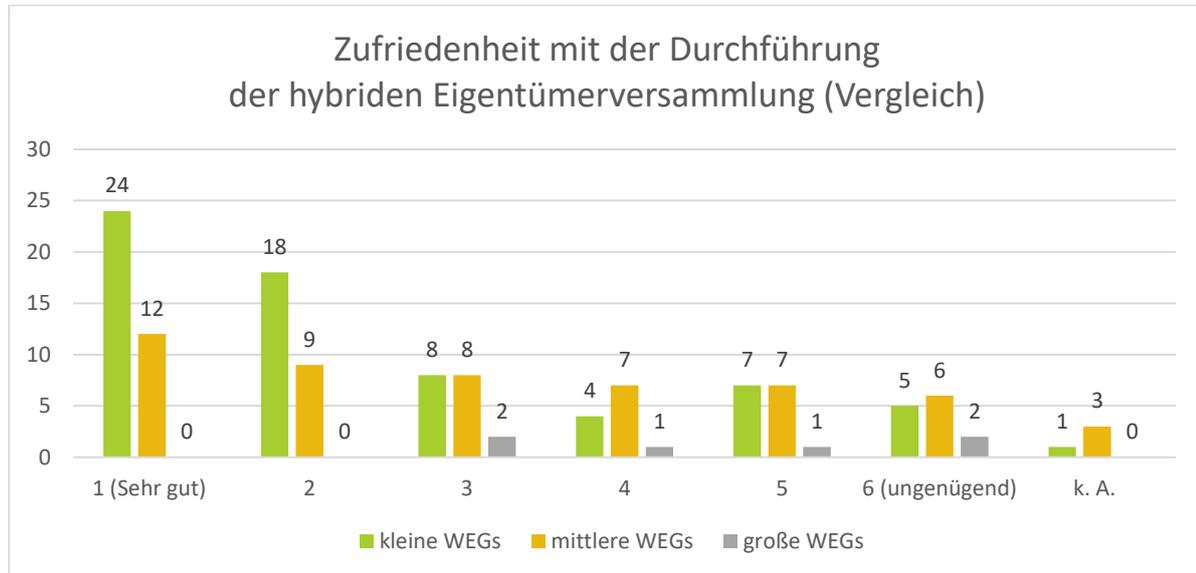
Jede Eigentümerversammlung (ETV) muss geleitet werden. In der Regel ist dies der oder die Verwalter*in, wenn die WEG nicht jemand anderen dafür bestimmt. Verwalten sich WEGs selbst, dann kann aus ihrer Mitte eine oder ein Miteigentümer*in mit der Versammlungsleitung betraut werden. Da 10 kleine WEGs angeben, dass keine Verwaltungsmitarbeiter*innen an der Durchführung der hybriden Eigentümerversammlung beteiligt waren, werden sie sich selbst verwalten.

50 hybrid durchgeführte Versammlungen wurden nur von einer oder einem Verwalter*in geleitet, 40 Eigentümerversammlungen (ETV) von 2 Verwaltungs-Mitarbeiter*innen, 14 ETV von 3 und 2 ETV von 4 Verwaltungs-Mitarbeiter*innen.

Nachvollziehbar ist, dass überwiegend kleine WEGs nur von einer Person geleitet werden. Die mittelgroßen WEGs, die nur von 1 Person geleitet wurden, weisen WEG-Größen von 16, 20, 21, 23, 28, 32 Wohnungen (WE), 40 WE, 43 WE und 52 WE auf. Von 2 Verwaltungsmitarbeiter*innen wurden Eigentümerversammlungen von WEGs ab einer Größe von 3 WE, 4 WE, 7 WE bis hin zu 52 WE und 102 WE durchgeführt. 3 Verwaltungs-Mitarbeiterinnen haben ETV in WEGs ab 14, 16, 21, 28 und 30 WE bis zu 300 WE durchgeführt. Allerdings ist für die Versammlungsleitung und -durchführung nicht allein die WEG-Größe, sondern auch die Beteiligung der Eigentümer*innen an der Versammlung ausschlaggebend.

In Bezug auf den Personalaufwand zur Durchführung hybrider Versammlungen ergibt sich somit kein einheitliches Bild. Schließlich konnte auch nicht nachgefragt werden, inwieweit bei einer reinen Präsenz-Eigentümerversammlung weniger Verwaltungs-Mitarbeiter*innen beteiligt sind.

> **Frage 8: Wie zufrieden waren Sie mit der Durchführung der hybriden Versammlung (1= sehr gut, 6= ungenügend)?**



Die Zufriedenheit mit der Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen ist in kleinen WEGs am höchsten. Sie liegt im Durchschnitt bei der Note „2,5“, also einem „gut“. Kleine WEGs nutzen dieses Format am meisten, haben demnach die meiste Erfahrung damit. In mittelgroßen WEGs ist die Zufriedenheit nicht so gut. Sie liegt im Durchschnitt bei der Note „3,1“, also einem „befriedigend“. Bei den 6 großen WEGs tendiert die Benotung zwischen einem „ausreichend“ und einem „ungenügend“.

> **Frage 9: Was möchten Sie uns noch mitteilen?**

Die Freitextantworten werden im Anhang 1 (Seite 23ff) aufgeführt.

V. Zusätzliche Recherchen und Preiserhebungen

Ergänzend zur Umfrage hat WiE eigene Ausstattungs- und Preisrecherchen durchgeführt und dazu bei Anbietern von Versammlungs- und Konferenzräumen inklusive hybrider Veranstaltungstechnik im Bonner Raum nachgefragt. In diesem Zusammenhang wird geschätzt, welche Kosten WEGs oder Verwaltungsunternehmen für die Anschaffung eigener Technik entstehen.

1. Technische Ausstattung

Zur **Hardwareausstattung** für eine hybride Versammlung gehören

Laptop	1.500 Euro
Videoprojektor (Beamer)	500,00 Euro
Raummikrofon	250,00 Euro (pro Stück, ggf. mehrere erforderlich)
Kamera	150,00 Euro
<u>Lautsprecher</u>	<u>100,00 Euro</u> (pro Stück, ggf. mehrere erforderlich)
Insgesamt	2.500,00 Euro

Geräte mittlerer Qualität sind zu diesen Preisen in jedem Elektronikhandel verfügbar.

2. Software

Die **Softwareanforderungen** hängen stark von der Größe der WEG und der Professionalisierung der Verwaltungsunternehmen ab.

- Hybride Versammlungen können bereits mit kostenfreier Konferenzsoftware (Zoom, Teams, etc.) oder mit speziellen Tools dafür durchgeführt werden. Dafür entstehen geringe oder gar keine Mehrkosten.
- **Für professionell und digital arbeitende Verwaltungen** verursacht die Anschaffung eines **Software-Tools** nur marginale Mehrkosten, denn meistens sind Abstimmungstool und Konferenzsystem in einer All-in-One Software für Verwaltungen integriert. Beispielsweise bietet HOMECASE von [DOMUS](#) die All-in-one-Lösung inklusive Konferenzsystem für hybride ETV für 0,25 Euro/Wohneinheit/Monat oder [etg24 Pro](#) ein ähnliche Software für 0,39 Euro/Wohneinheit/Monat). Ein Kurzer Werbefilm zum Ablauf von hybriden Eigentümerversammlungen mit solchen Tools: <https://youtu.be/mQbKZ9AzDJA?feature=shared>¹⁰

¹⁰ Bitte Werbeblock überspringen.

VI. Erkenntnisse aus der Umfrage und Rückschlüsse für kleine, mittelgroße und große WEGs

1. Kleine WEGs – WEGs mit 2 bis 15 Wohnungen

67 Umfrage-Teilnehmende – 53,6 % der Antwortenden – machten Angaben zu hybriden Eigentümerversammlungen in WEGs mit 2 bis 15 Wohnungen. Daraus lässt sich die Schlussfolgerung ziehen, dass gerade kleine WEGs diese Form der Eigentümerversammlung am häufigsten nutzen und zukünftig nutzen werden. Dafür spricht auch, dass diese WEGs die hybride Eigentümerversammlung ohne größeren technischen Aufwand durchführen können.

An technischer Ausrüstung werden auf dem Sitzungstisch ein Laptop sowie Kamera und Mikrofon aufgestellt und die Online-Teilnehmenden „in den Raum zugeschaltet“.

In kleinen WEGs fallen **selten Mehrkosten für die Durchführung hybrider Versammlungen (für Technik, Software, Personal)** an, ebenso wenig für die Anmietung eines Besprechungsraums. In der Umfrage führten 60 von 67 der Teilnehmerinnen an, dass sie keine speziellen Kosten für hybride Versammlungen hatten. **Mehrkosten** wurden nur für 4 kleine WEGs angegeben: zwischen 40 und 90 Euro für die gesamte WEG bzw. zwischen 10 Euro und 13,33 Euro pro Wohnung. **Kosten für Versammlungsräume:** In 39 der WEGs fallen keine Raumkosten an. In 10 Antworten auf die Frage nach Raumkosten wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Versammlung in den Büroräumen der Verwaltung oder in den Privaträumen von Eigentümer*innen stattfindet. In 18 kleinen WEGs liegt die Höhe der Raumkosten für die Eigentümerversammlungen zwischen 50 Euro und 500 Euro¹¹, umgelegt auf die Wohnungen sind dies Beträge zwischen 3,57 Euro/WE und 45,45 Euro/WE. **Insgesamt haben 39 kleine WEGs keine Ausgaben bei der Durchführung ihrer Eigentümerversammlung.**

Die **Beteiligung an der Eigentümerversammlung** ist in dieser WEG-Gruppe am höchsten. Die Präsenzteilnahme ist weiterhin die beliebteste. In 4 WEGs nahmen alle teilnehmenden Wohnungseigentümer*innen trotz der Möglichkeit der Online-Teilnahme weiterhin in Präsenz teil. In 5 WEGs nahmen alle Online teil. Insgesamt waren 57% der (an den Eigentümerversammlungen teilnehmenden) Wohnungseigentümer*innen vor Ort, 43% haben sich online zuschalten lassen. Eine trotzdem insgesamt hohe durchschnittliche Zuschaltquote.

Einsatz zusätzlicher Verwaltungsmitarbeiter*innen: Werden kleine WEGs von einer externen Verwaltung verwaltet, wird die Eigentümerversammlung in der Regel von einem oder einer Verwalter*in durchgeführt, die hybride Eigentümerversammlung ebenso wie die Präsenzversammlung. Auch dies ist eine Erklärung dafür, warum hier nur sehr selten Mehrkosten anfallen. Für 10 WEGs wurde die Frage nach der Anzahl der Verwaltungsmitarbeiter mit „0“ angegeben. Hier handelt es sich um selbstverwaltete WEGs.

Kleine WEGs haben somit die meiste Erfahrung mit hybriden Eigentümerversammlungen und im Mittel die geringsten Kosten. Dementsprechend ist die **Zufriedenheit** mit der Durchführung hybrider

¹¹ Das erscheint für eine WEG mit 11 Wohnungen außerordentlich hoch und untypisch.

Versammlungen in dieser WEG-Gruppe am höchsten. Die Durchschnittsnote liegt bei „2,5“, also einem „gut“.

Recherchen zur Technik-Ausstattung und zu Versammlungsräumen für kleine WEGs

An Hardware-Ausstattung reichen – wie schon erwähnt - ein Laptop, eine kleine Kamera und ein Mikrofon für WEGs mit bis zu 8 oder maximal 10 Wohnungseigentümer*innen aus. Werden diese nicht von der Verwaltung gestellt oder verwaltet sich die WEG selbst, dann fallen hierfür einmalig 1.500 bis 2.000 Euro an. Wird keine Software der Verwaltung genutzt, können an Software die gängigen kostenlos nutzbaren Videokonferenz-Programme eingesetzt werden, z.B. MS Teams oder Zoom. Auch bei Beteiligung aller Miteigentümer*innen, verteilt auf Online-Zuschaltung und Präsenz, ist die Durchführung durch einen oder einer Versammlungsleiter*in möglich, insbesondere wenn sich Routinen in der Handhabung der Technik auf Verwalter- und Eigentümerseite eingespielt haben oder wenn Wohnungseigentümer*innen aufmerksam mitarbeiten und den Chat oder den Bildschirm im Blick behalten.

Sofern für die Versammlung eigens ein Versammlungsort inklusive Technik angemietet werden soll, hier mehrere Preisbeispiele (recherchiert im Raum Bonn):

	Digital Hub Bonn	Stresemann Institut Bonn	AZK Königswinter
Dauer	5 Stunden	Ganztätig	Ganztätig
Bis zu 15 Personen	357 Euro Raum 119 Euro Technik brutto	480 Euro alles inklusive brutto	190 Euro Raum 160 Euro Technik brutto
Mehrkosten für die Technik	Insgesamt 119 Euro bis 160 Euro inkl. MwSt.		
Mehrkosten für die Technik je Wohnung	7,93 bis 10,66 Euro inkl. MwSt.		

Verteilt auf alle Wohnungen, sind diese Kosten überschaubar. Wie die Umfrage zeigt, werden Besprechungs- und Versammlungsräume von den kleinen WEGs nicht oder selten angemietet.

2. Erkenntnisse aus der Umfrage und Rückschlüsse für mittelgroße WEGs mit 16 bis 99 Wohnungen

Auch in diesen WEGs liegen erste Erfahrungen mit hybriden Eigentümerversammlungen vor und es steht zu erwarten, dass in diesen WEGs die Durchführung hybrider (ggf. auch virtueller) Eigentümerversammlungen zunehmen wird.

52 der 125 Antworten kommen aus mittelgroßen WEGs. Diese Wohnungseigentümer*innen stellen die zweitgrößte Teilnehmergruppe. Für 34 WEGs (65,4% der Umfrage-Teilnehmerinnen) wird angegeben, dass keine **Mehrkosten für die Durchführung der hybriden Eigentümerversammlung** angefallen sind. Die Größen dieser WEGs reichen von 16 bis 82 Wohnungen. Für 17 WEGs wurden Mehrkosten von 380 Euro bis 1.500 Euro angegeben. Umgerechnet auf die Zahl der Wohnungen liegt die Streuung bei 11,90 Euro bis 53,57 Euro/WE. Die hohen Kosten von 53,57 Euro/WE beziehen sich auf Gesamt-Raumkosten

von 1.500 € und werden für zwei verschiedene WEGs angegeben. Hierbei handelt es sich um eine WEG mit 28 WE und eine WEG mit 30 WE. Diese beiden Ergebnisse heben sich sehr deutlich von den übrigen Ergebnissen ab. Der dritthöchste Kostenbetrag pro WE liegt mit 14,28 Euro/WE (WEG mit 57 WE, Gesamtraumkosten 814,00 Euro) deutlich darunter.

Raumkosten: Für 19 WEGs (36,5%) wird angegeben, dass keine Raumkosten gezahlt werden. In 28 WEGs sind Kosten entstanden in Höhe von 10 Euro¹² bis 650 Euro. Dies entspricht einer Streuung von 0,91 € bis 19,23 Euro pro Wohnung. Auch hier ist somit eine deutliche Streuung der Kosten zu erkennen, allerdings weniger gravierend als in den kleinen WEGs. Ein Grund dafür ist, dass Raummieten nicht proportional zur Zahl der teilnehmenden Wohnungseigentümer bzw. Wohnungen steigen.

Aussagen können nur zur **Art der Beteiligung an den Eigentümerversammlungen** (Präsenz oder Online) getroffen werden. Das Verhältnis der Online-Versammlungsteilnehmenden zu den in Präsenz Teilnehmenden ist in den Versammlungen weit gestreut. In 3 WEGs mit 18, 24 und 32 Wohnungen nahmen alle Versammlungsteilnehmende Online teil. In 3 WEGs mit 42, 80 und 82 Wohnungen nahmen alle Versammlungsteilnehmende in Präsenz teil.

Der **Personalaufwand für die Durchführung einer hybriden Versammlung** ergibt kein einheitliches Bild. Die Angabe der Anzahl der Verwaltungsmitarbeiter*innen, die mit der Durchführung der Versammlung betraut waren, variiert von 1 Mitarbeiter*in bis hin zu 4 Mitarbeiter*innen¹³. In 22 WEGs mit Größen von 16 bis 52 Wohnungen waren 2 Verwaltungsmitarbeiter*innen im Einsatz (42%), in 11 WEGs mit 16 bis 75 Wohnungen waren es 3 Verwaltungsmitarbeiter*innen (21%) und in 2 WEGs mit 32 bzw. 82 Wohnungen sogar 4 Mitarbeiter*innen (2%). Der durchschnittliche Personalaufwand liegt bei 2,1 Personen.

Rückschlüsse über den Mehraufwand der Verwaltungen für das hybride Versammlungsformat können nicht gezogen werden. Dazu hier zwei Beispiele: In einer WEG mit 43 Wohneinheiten nahmen 4 Personen online und 14 Personen in Präsenz teil. Die Versammlung wurde von einem oder einer Verwalter*in geleitet und wird von dem oder der Miteigentümer*in mit 1 (sehr gut) bewertet. In einer anderen WEG mit 32 Wohnungen nahmen an der Versammlung 7 Personen online und 22 Personen in Präsenz teil. Diese Versammlung wurde von 4 Verwaltungsmitarbeiter*innen durchgeführt und mit der Note 5 (mangelhaft) bewertet.

Diese gegensätzlichen Beispiele deuten darauf hin, dass es einerseits WEGs und Verwaltungen mit gut eingespielten Abläufen gibt, andererseits aber auch Verwaltungen, die noch über keine Erfahrungen und Routinen verfügen und hohe Personalkosten verursachen.

Die **Zufriedenheit** mit der Durchführung der hybriden Versammlung scheint bei mittelgroßen WEGs nicht so gut wie bei kleinen WEGs. Der Wert liegt im Durchschnitt bei „3,1“, also „befriedigend“.

Viele Verwaltungen scheinen noch keine Erfahrungen und keine Routinen damit zu haben. Viele Wohnungseigentümer*innen werden diesem Versammlungsformat noch kritisch bis ablehnend gegenüberstehen.

¹² Hier ist nicht ganz eindeutig feststellbar, ob der Umfrageteilnehmende die Raummiete im Gesamten oder den umgelegten Anteil pro Wohnung gemeint hat.

¹³ Ein Vergleich mit der Anzahl der Verwaltungs-Mitarbeiter*innen bei Präsenzveranstaltungen ist nicht möglich.

In den WEGs dieser Größenordnung wird das größte Potential für hybride Versammlungen und werden derzeit gleichzeitig die größten Hürden zur Durchführung von hybriden Eigentümerversammlungen vermutet.

Recherchen zur Technik-Ausstattung, Preisen und Versammlungsräumen für mittelgroße WEGs

Je nach WEG-Größe bzw. der Anzahl der an der Eigentümerversammlung teilnehmenden Wohnungseigentümer*innen variieren die technischen Anforderungen in dieser WEG-Gruppe erheblich.

Je größer die Anzahl der Versammlungsteilnehmenden, umso mehr Lautsprecher und Mikrofone höherer Qualität und eine separate Kamera werden erforderlich. Außerdem ein Beamer für Präsentationen und Abbildungen der Online-Zugeschalteten. Die technische Ausstattung wird und muss bei mittelgroßen WEGs so ab 25 Teilnehmenden aufwärts von der Verwaltung gestellt werden müssen. Für professionell arbeitende Verwaltungen kann dafür eine mobile Konferenzanlage (z.B. Logitech) – Kosten bis 5.000 Euro – angebracht sein. Damit können **Versammlungen mit bis zu 50 Personen** so abgehalten werden, dass jede Person im Raum der Versammlung folgen kann und auch die online Teilnehmenden die Ereignisse im Versammlungsraum im Blick behalten können. Mobile Konferenzanlagen können über Jahre genutzt werden (und wären eine qualitativ hochwertige Lösung).

Ebenso muss die Verwaltung einschätzen, wie viele Mitarbeiter*innen für einen reibungslosen und erfolgreichen Ablauf der Eigentümerversammlung erforderlich sind. Die Erfahrung mit der Leitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen im Allgemeinen und die Ausbildung der Mitarbeitenden im Umgang mit diesen Techniken im Besonderen spielt für die Anzahl der Mitarbeiter*innen, welche die Eigentümerversammlung durchführen, eine wesentliche Rolle.

Die **Software** wird in den meisten Fällen hier ebenfalls von den Verwaltungen zu stellen sein. Wie schon erwähnt, verursacht die Anschaffung eines Software-Tools zur Durchführung von Konferenzen und für eindeutige, rechtssichere Abstimmungen nur marginal Mehrkosten für die Verwaltungen, da sie in vielen Verwaltungssoftware-Systemen bereits integriert sind.

Anmietung eines Versammlungsraums mit Technik

Sofern für die Versammlung eigens ein Versammlungsort inklusive Technik angemietet werden soll, sind nachfolgend mehrere Beispiele aus dem Raum Bonn angegeben:

	Digital Hub Bonn	Stresemann Institut Bonn	AZK Königswinter
Dauer	5 Stunden	Ganztätig	Ganztätig
50 Personen	595 Euro Raum 238 Euro Technik brutto	480 Euro Raum 507 Euro Technik brutto	270 Euro Raum 220 Euro Technik brutto
Durchschnittliche Mehrkosten für Konferenztechnik Gesamt	220 Euro bis 507 Euro inkl. MwSt.		
Kosten pro Wohnung	4,40 Euro bis 10,14 Euro inkl. MwSt.		

3. Erkenntnisse aus der Umfrage und Rückschlüsse für große WEGs ab 100 Wohnungen

6 der 125 Umfrage-Teilnehmenden geben Auskunft über große WEGs (4,8%). Sie sind damit die mit Abstand kleinste Gruppe. In diesen 6 WEGs findet sich eine breite Streuung, die kleinste WEG dieser Gruppe hat 102 Wohnungen, die größte 500 WE. Die Ergebnisse dieser WEG-Gruppe sind in der Tabelle unten zusammengetragen.

Diese geringe Anzahl an Umfrage-Teilnehmenden lässt keine generalisierenden Aussagen zu. Sie bietet gerade einmal einen ersten Eindruck. Allerdings ist sie ein Indiz dafür, dass weder die hybride (noch die virtuelle) Eigentümersammlung in großen WEGs zur Diskussion stehen.

Für 3 WEGs werden keine **Mehrkosten** für die Durchführung der hybriden Versammlung angegeben. Bei den anderen 3 WEGs liegen sie bei 500 €, 700 € und 5.000 €. Pro Wohnung sind dies Mehrkosten von 1 €, 3,50 € und 13,88 €.

Kosten für die Anmietung von Versammlungsräumen sind für 5 von 6 WEGs angegeben worden und liegen bei 300 € bis 5.000 Euro. Daraus ergeben sich Raumkosten je Wohnung zwischen 0,40 Euro/WE und 27,78 Euro/WE¹⁴.

Das **Verhältnis von Präsenz- und Online- Versammlungsteilnehmern** liegt bei 51% zu 49%.

Der **durchschnittliche Personalaufwand der Verwaltungen zur Durchführung hybrider Versammlungen** liegt hier mit 2,2 Personen nur geringfügig über dem Aufwand bei mittelgroßen WEGs. In einer WEG mit 500 Wohnungen nahmen 37 Personen online und 10 Personen in Präsenz teil. Die Versammlung wurde von einem oder einer Verwalter*in geleitet und wird von dem oder der Miteigentümer*in mit einer 6, also "ungenügend", benotet. In einer anderen WEG mit 168 Wohnungen nahmen 40 Personen online und 60 Personen in Präsenz teil. Die Versammlung wurde von zwei Verwaltungsmitarbeiter*innen durchgeführt und wird von dem oder der Miteigentümer*in mit einer 3, also "befriedigend", benotet.

Die **Zufriedenheit** mit der Durchführung der hybriden Versammlung ist bei großen WEGs besonders niedrig. Sie liegt im Durchschnitt bei „4,5“ – also zwischen „ausreichend“ und „mangelhaft“. Keine Versammlung in dieser Kategorie wurde besser als „befriedigend“ bewertet.

Da die Zahl der Datensätze so gering ist, werden sie nachfolgend als Tabelle dargestellt:

¹⁴ Auch an dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass Raumkosten in Höhe von 10.000,00 Euro unverhältnismäßig hoch erscheinen (siehe Fußnote 16). Die beiden oben dargestellten Angebote aus dem Bonner sind deutlich günstiger und auch die anderen Angaben aus der Umfrage liegen um mindestens eine Zehnerpotenz niedriger.

Daten-satz	Wohn-einheiten	Mehrkosten Hybrid	Raumkosten Präsenz	Teilnehmer Online	Teilnehmer Präsenz	Mitarbeiter Verwaltung	Zufriedenheit
24	102	0,00 Euro	300,00 Euro	0	22	2	5
91	150	0,00 Euro	700,00 Euro	8	50	3	4
130	168	699,72 Euro ¹⁵	1.000,00 Euro	40	60	2	3
70	300	0,00 Euro	keine Angabe	200	150	3	3
19	360	5.000,00 Euro	10.000,00Euro ¹⁶	50	60	2	6
136	500	500,00 Euro	200,00 Euro	37	10	1	6

Unabhängig von dieser Umfrage berichteten Beiratsmitglieder von zwei großen WEGs - eine WEG in Bergisch-Gladbach mit 350 Wohnungen und eine mit über 500 Wohnungen in Köln-Porz -, dass sie sich für ihre WEGs weder hybride noch virtuelle Eigentümerversammlungen vorstellen können. Das Thema sei auch von Miteigentümer*innen bisher noch nicht angesprochen worden. Nicht teilnehmende Miteigentümer*innen würden ihnen in der Regel Vertretungsvollmachten ausstellen. Die Eigentümerversammlungen werden in Gaststätten oder Bürgerhäusern durchgeführt. Dafür zahlen die WEGs Raumkosten zwischen 1.000 und 2.000 Euro.

Recherchen zur Technik-Ausstattung, zu Preisen und Versammlungsräumen für große WEGs

Bei großen WEGs sind die Anforderungen an die Technik deutlich höher. Ohne Moderations-Unterstützung ist die Leitung einer Versammlung mit über 100 Personen nicht störungsfrei und rechtssicher umsetzbar.

Für große WEGs – ab 100 teilnehmenden Personen – werden die meisten Verwaltungen wahrscheinlich keine eigene Technikausstattung vorhalten, sondern Konferenz- oder Versammlungsräume mit entsprechender Konferenztechnik anmieten.

Sofern für die Eigentümerversammlungen eigens ein Versammlungsort inklusive Technik angemietet werden soll, hier nachfolgend mehrere Preis-Beispiele aus dem Raum Bonn:

	Digital Hub Bonn	Stresemann Institut Bonn	AZK Königswinter
Dauer		Ganztätig	Ganztätig
250er WEG mit 125 Pers. in Präsenz	kein Angebot vorgelegt	1.250 Euro Raum 507 Euro Technik Brutto	400 Euro Raum 360 Euro Technik brutto
Mehrkosten für Konferenztechnik	360 € bis 507 € inkl. MwSt.		
Mehrkosten pro Wohnung	1,44 € bis 2,03 €		

¹⁵ Die Antwort in der Umfrage war: 3,50 Euro netto pro WE. Gesamtkosten also:
168 WE x 3,50 Euro = 588,00 Euro netto/699,72 Euro brutto.

¹⁶ Die Raumkosten in Höhe von 10.000 € sind keine üblichen Mietpreise.

Anlage 1: Freitextantworten

In der letzten Frage wurde den Umfrageteilnehmer*innen die Gelegenheit gegeben, ihre Antworten mit einem persönlichen Kurzkomentar zu ergänzen. Die Frage lautete „Was möchten Sie uns dazu noch mitteilen?“.

Im Folgenden werden diese Freitextantworten - aufgeteilt in kleine, mittlere und große WEGs¹⁷ - veröffentlicht.

Die meisten Umfrage-Teilnehmer*innen nutzten das Freitextfeld, um ein positives oder auch negatives Fazit zu hybriden Versammlungen zu ziehen. Einige berichteten über Erfolge mit dieser Veranstaltungsform oder machten Angaben zu Vor- und Nachteilen. Entsprechend hat WiE die Antworten in „Positive Erfahrungen/Bestätigungen“ und „Negative Erfahrungen bzw. Einschätzungen“ eingeordnet.

So wird deutlich: Die Erfahrungen mit der hybriden Eigentümerversammlung in den WEGs sind unterschiedlich. Je kleiner die WEG, desto besser scheint die hybride Versammlungsform anzukommen. Hauptschwierigkeiten ergeben sich offenbar aus noch fehlender Expertise der durchführenden Verwaltungsmitarbeiter*innen und mangelhafter technischer Ausstattung.

1. Freitextantworten - Kleine WEGs (bis 15 WE)

Positive Erfahrungen / Bestätigungen

- Ehrlich gesagt, verstehe ich die Aufregung um dieses Thema nicht. Im Berufsleben sind mittlerweile Präsenzmeetings die Ausnahme.
- Es vereinfacht die Terminfindung insbesondere mit Eigentümern, die nicht vor Ort leben.
- Wir wünschen uns, dass auch bei unseren anderen Eigentümerversammlungen die hybride Teilnahme ermöglicht wird.
- Mit großem Laptop mit Kamera und Internet-Flatrate kein Problem. Teilnehmer brauchen eine Kamera und ein Mikrofon. Mindestens aber ein Handy.
- Da nur wenige Wohneinheiten vorhanden sind, gab es bisher keine Schwierigkeiten.
- Ich halte es für ein großartiges Medium, wenn man als Eigentümerin entfernt wohnt.
- Es „hakte“ manchmal. Komischerweise oftmals, wenn kritische Fragen von den Onlineteilnehmern gestellt wurden. Trotzdem gute Sache.
- Es war alles gut organisiert!
- Geht super, Teilnehmerzahl erhöht sich, da auch weit entfernt wohnende Eigentümer teilnehmen können.
- Durch die hybride Versammlung nehmen mehr Eigentümer an der Versammlung teil.

¹⁷ Bei der Aufteilung wird auch hier der Umfrageauswertung gefolgt:

Kleine WEGs = bis 15 Wohneinheiten (WE)

Mittlere WEGs = 16 bis 100 WE

Große WEGs = über 100 WE

- Unsere WEG besteht nur aus 3 Eigentümern, und wir waren alle mit der hybriden Eigentümerversammlung einverstanden.
- Es handelt sich um Ferienwohnungen, bei denen die Eigentümer bundesweit hätten anreisen müssen. Daher war das so eher besser!
- Hybride Versammlungen sind möglich.
- Online Eigentümerversammlungen sind klasse. Sie werden in Zukunft normal sein. Deutschland muss digitaler werden!
- Obwohl ich dieses Mal persönlich anwesend war, bin ich sehr froh über die Möglichkeit zur Online-Teilnahme.
- Wenn die Technik nicht gut ist, dann wird es sehr anstrengend. Halte täglich Seminare hybrid und es kann sehr gut funktionieren.
- Hybride ETVs funktionieren sehr gut.
- Die zugeschalteten Teilnehmer waren gut zu sehen und zu hören. Wichtig sind qualitativ gute Kameras und Mikrofone.

Negative Erfahrungen bzw. Einschätzungen

- Die hybride Eigentümerversammlung wurde in betrügerischer Absicht missbraucht, um alle TOPs auszuhebeln.
- Klärung auf der online-Seite, ob die Teilnahme berechtigt/ nicht berechtigt, ist schwierig.
- Keine gute Verbindung beim online Zugeschalteten und nur zu hören, nicht zu sehen, hätte jeder sein können.
- Die hybride ETV wurde von allen als unglaublich anstrengend erlebt.
- Ich habe online teilgenommen, und außer dem Verwalter niemanden gesehen, gehört habe ich nur max. 3 Personen.
- Ein Eigentümer hat zwischendurch immer wieder seine Kamera ausgemacht. Gegebenenfalls war noch jemand anders im Raum, nicht gut.
- Ich halte das allenfalls für eine Notlösung. Die technischen Fragen fordern einen Teil der Konzentration.
- Die beiden Präsenzteilnehmer haben vergessen, dass es Online-Teilnehmer gibt, die nichts verstehen, rein online wäre besser gewesen.
- Die technische Ausstattung und Bedienkompetenz der Hausverwaltung war unzureichend.
- Es findet fast keine offene Diskussion mehr statt. Die „Vorschläge“ der Verwaltung werden nur noch abgenickt.
- Online-Teilnehmer hat vieles nicht verstehen können. Hybride Konferenzen sind technisch viel anspruchsvoller als reine online...
- Eigentümer mit fortgeschrittenem Alter hatten Hörprobleme und kamen mit der Technik nicht gut klar.
- Technisch ist es manchmal schwierig, dass auch die nicht vor Ort anwesenden in gleichem Maße an den Diskussionen teilnehmen.
- Diejenigen, die in Präsenz anwesend waren, haben die (teils schlechte) Telefonverbindung eher als störend wahrgenommen.
- Hybride Versammlungen sind für ältere Eigentümer inhaltlich kaum zu verfolgen (Sehkraft, Hörvermögen).

- Man konnte sowohl telefonisch als auch online teilnehmen. Tonqualität war schlecht. Es fand in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung statt.
- 1. Onlineverbindung brach zusammen, 2. meine Stimmabgabe wurde falsch protokolliert.

2. Freitextantworten - Mittlere WEGs (16 bis 99 WE)

Positive Erfahrungen/Bestätigungen

- Wir haben Selbstverwaltung und machen das seit Corona bei jeder Versammlung sehr erfolgreich.
- Jetzt können auch engagierte Eigentümer, die mittlerweile verzogen sind, an den ETVs teilnehmen.
- Hybride Versammlungen können eine Erleichterung sein, die zu begrüßen ist.
- Absolut sinnvoll in der heutigen Zeit. Hybride Eigentümerversammlungen sollten Standard werden. Danke für Ihre Unterstützung!
- Die Versammlungen haben sehr gut funktioniert und eine Diskussion konnte stattfinden.
- Technisch gut gelaufen.
- Die Versammlung war ausschließlich online. Die nächste ETV wird virtuell sein. Die Kosten sinken, da nur ein 1 Mitarbeiter dabei sein wird.
- Technik muss sauber angesteuert sein. PC Teilnehmer mussten Gebühr zahlen. Viele Miteigentümer wohnen auswärts, für die ist es wichtig!
- Für unsere Weg geht es nicht mehr ohne hybrid.
- Hybride Eigentümerversammlungen steigern die Teilnahme!
- Es hatte keiner Interesse am vor Ort Angebot. Gerade für ältere Eigentümer war online eine Erleichterung.
- Positiv: geordnete Wortmeldungen, kein Dazwischengequatsche. Negativ: Abstimm auszählung kompliziert, geringe Versammlungsatmosphäre.
- Virtuelle Versammlung ist preiswerter und effizienter.
- Bereits vor Corona haben wir mit GoToMeeting Inforunden des Beirats mit der Gemeinschaft durchgeführt, um Themen zu vertiefen.
- Wir haben mit unserem Verwalter geregelt, dass eine hybride Sitzung via MS Teams keine Kosten verursacht.

Negative Erfahrungen bzw. Einschätzungen

- Hybride Versammlungen sollten nicht erlaubt sein, da diese keinen Austausch zwischen allen Eigentümern zulässt.
- Technische Probleme. Oftmals kommt man nicht zu Wort.
- Unklare Regelung, was passiert, wenn ein Online-Teilnehmer während der Versammlung plötzlich verschwindet.
- Mehrfache Verzögerungen, weil Eigentümer, die hybrid teilnahmen, mit der Technik nicht klarkamen.
- Der Raumton war ungenügend.
- Akustisch problematisch, Raumgespräche unverständlich, maximal als Notlösung denkbar.

- Der direkte Austausch und die Diskussionen werden erschwert.
- Video und auch Sprachkontakt immer wieder unterbrochen, Hybrid-Teilnehmer wurden kaum beachtet.
- Ständige Systemstörungen.
- Mein Zuschalten per Handy war nicht zufriedenstellend. Ich habe oft nur bruchstückhaft verstanden.
- Nie wieder- ich kann nur abraten. Der Ablauf war eine Katastrophe - waren sonst 1,5-2 Stunden Wohnungseigentümersammlung notwendig, hier 5,5 Stunden.
- Teilnahme erfolgte ohne Bild, das fand ich schwierig.
- Ich möchte keine Online oder hybride Versammlung, sondern Auge in Auge ausdiskutieren.
- Totaler Unfug, die Versammlung dauert länger und die Leute reden noch viel mehr.
- Wenn man berücksichtigt, wieviel Stimmen in Präsenz vertreten waren, ist die Hybridversion schon eine teure Angelegenheit.
- Nur 'befriedigend', da hoher technischer Aufwand und nur medienvermittelter Kontakt.
- Es sollte sichergestellt sein, dass die Online-Teilnehmer zu sehen sind und dass keine Aufzeichnungen möglich sind.

3. Freitextantworten - Große WEGs (über 100 WE)

Negative Erfahrungen bzw. Einschätzungen

- Die meisten Leute sind schon mit ihrem Smartphone überfordert und die Teilnahme an Hybrid benachteiligt Online-Besucher.
- Es hat einfach nicht funktioniert; und es war niemand da, den ich fragen konnte, was ich tun sollte. Ich erhielt keine Antwort.
- Ich habe die Versammlung wegen Formfehlern angefochten, da die Kommunikation für alle unterirdisch war.
- Ein Babylonisches Gewirr, Micro waren nicht abschaltbar, Chat-Fragen wurden nicht beantwortet.

Impressum

Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der Vereinsregisternummer 20 VR 8187.
USt.-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt: Gabriele Heinrich (Vorstand)

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV: Gabriele Heinrich

Abbildung (Titel): pixabay

Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: April 2024

Wohnen im Eigentum ist bundesweit aktiv, Mitglied im Bundeverband der Verbraucherzentralen und der einzige Verbraucherschutzverband, der speziell die Wohnungseigentümer vertritt. Parteipolitisch neutral und unabhängig setzt sich WiE ein für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreier Telefonberatung durch Rechtsanwälte und Architekten, kostenfreien Online-Fortbildungen, kostenlosen Arbeitsmaterialien sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, Beiratstätigkeit, Selbstverwaltung, Bauen und Modernisieren.

Weitere Informationen: www.wohnen-im-eigentum.de