

60 Jahre WEG

Zu wenig Rücklagen = teure Teilsanierungen

Ort: Waiblingen

Gebäude: sechs Gebäude, davon fünf Flachdachgebäude mit je fünf Etagen, ein Satteldachgebäude mit drei Etagen in einem Wohnpark mit großzügigem Baumbestand und Grünflächen

Baujahr: Anfang der 60er Jahre; 1985 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Zahl der Wohneinheiten: 182

Wohnungsgröße: vorwiegend Drei-Zimmer-Wohnungen mit etwa 65 m²

Anteil der selbst nutzenden Eigentümer: 70 Prozent

Besonderheiten: Die WEG entstand Mitte der 80er Jahre bei der Privatisierung der Wohnungen des gewerkschaftseigenen Konzerns „Neue Heimat“. Da bislang zu wenig Geld in die fälligen Instandsetzungen der Wohnanlage investiert wurde, ist ein Sanierungsstau entstanden. Zwar hat die WEG jetzt mit den Sanierungen der beiden größten Gebäude begonnen. Doch zu geringe Rücklagen zwingen zu teuren Teilsanierungen.

Zu wenig Rücklagen = teure Teilsanierungen



Als die Wohnungen der gewerkschaftseigenen Wohnungsbaugesellschaft „Neue Heimat“ Mitte der 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts privatisiert wurden, nutzten auch viele Mieter in der Friedrich-Schofer-Straße in Waiblingen ihr Vorkaufsrecht: Nach dem Motto Wohnungen in Mieterhand erwarben sie „ihre“ Mietwohnung.

„Schon damals waren die Gebäude teilweise instandsetzungsbedürftig“, meint Hans-Christian

Halms, seit vier Jahren im Verwaltungsbeirat der Wohnanlage aktiv. Doch die Neue Heimat verkaufte die Immobilien unsaniert - „wie gesehen“. Den neuen Eigentümern, überwiegend Arbeiter und Angestellte, fehlte meist das Geld und das Bewusstsein, dass mit dem Kauf der Wohnung auch gleichzeitig fällige Instandsetzungen und Sanierungen im Vorfeld mitzufinanzieren sind.

Und so geschah auch in den zwei Jahrzehnten nach der Privatisierung in Sachen Sanierung wenig: Es gibt keinen Instandhaltungsplan, nur die nötigsten Reparaturen wurden durchgeführt. Das rächt sich jetzt. „Spare in der Zeit, so hast du in der Not“, diese Binsenweisheit wurde leider nicht berücksichtigt“, bedauert Hans-Christian Halms. Auch haben die Verwalter – trotz gegenteiliger Behauptung – den Eigentümern anscheinend nie klar gemacht, wie notwendig Instandhaltungsrücklagen sind. „Eigentlich ist dies eine Grundvoraussetzung ordentlicher Verwaltungstätigkeit“, betont Hans Christian Halms. Die Zeche zahlen die Eigentümer heute: „Für jede D-Mark und jeden Euro, die in der Vergangenheit nicht in die Rücklagen gingen, müssen wir heute teilweise den 2-bis 3-fachen Betrag aufwenden.“

In den inzwischen fast 50 Jahre alten Gebäuden gibt es einen erheblichen Sanierungsstau. Balkone, Fassaden und (Flach)dächer müssen an den beiden größten Flachdachbauten saniert werden. Rund 1,4 Mio. Euro würden nach Berechnungen eines Architekten die Sanierungsarbeiten kosten – doch dafür fehlt das nötige Geld. „Die Zahlungen in die

Instandhaltungsrücklagen wurden erst in den letzten Jahren erhöht“, weiß Verwaltungsbeirat Halms. Und so reicht die Rücklage für die nötige Sanierung bei weitem nicht aus.

„Sonderumlagen werden von der Eigentümergemeinschaft nicht genehmigt – wir können nur das Geld ausgeben, das wir angespart haben. Deshalb müssen wir die Maßnahmen stückeln – und zahlen unterm Strich erheblich mehr als die ursprünglich veranschlagten 1,4 Mio. Euro, weil Synergieeffekte nicht genutzt werden können.“

Ein Beispiel für zusätzliche Kosten: Derzeit werden die Balkone der beiden größten Gebäude saniert, zu einem späteren Zeitpunkt wären dann gemäß Sanierungsplan des Architekten die Fassaden und Dächer dieser Gebäude an der Reihe. Die Gerüste werden nach der Balkonsanierung ab- und später für die Sanierung der Fassade und des Daches wieder aufgebaut. Das kostet zusätzlich.



„Wenn wir weiter im gleichen Umfang Rücklagen bilden wie bisher, dauert es mindestens bis 2020, bis die beiden großen Gebäude saniert sind. Erst dann – in fast zehn Jahren - können wir vermutlich mit der Sanierung der anderen Gebäude beginnen“, befürchtet Hans-Christian Halms. So mancher kleine Schaden weitet sich in dieser Zeit aus – und treibt die Sanierungskosten in die Höhe.

Trotzdem sind viele Eigentümer nicht bereit oder in der Lage, mehr Geld in die Sanierung zu investieren. „Die meisten Eigentümer der ersten Stunde sind jetzt im Rentenalter – für sie rechnen sich hohe Investitionen nicht mehr“, weiß Hans Christian Halms. Außerdem haben viele ihre Wohnung gekauft, um im Alter miet- und damit kostenfrei zu wohnen. Zwar sind die Hypothekenkredite jetzt abbezahlt – dass Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen das Budget belasten, war wohl nicht eingeplant. „Vielen Käufern ist nicht klar, dass es nicht reicht, die Wohnung zu kaufen – man muss auch später immer wieder investieren“, weiß Hans Christian Halms. Hier wäre, so Halms, mehr Information nötig. Bei Privatisierungen von Wohnanlagen sollte der Gesetzgeber auf eine ordentliche Abwicklung achten und den Privatisierern ggf. verbindliche Vorgaben zur Durchführung energetischer Modernisierungen machen.

Denn die meisten Neu-Eigentümer sind keine Profis – sie ahnen nicht, worauf sie sich einlassen: Wohnungseigentumsgesetz, Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung sind für die meisten Bücher mit sieben Siegeln – ob die Regelungen die Eigentümer benachteiligen, können sie nicht erkennen. „Auch ich hatte wenig Ahnung davon“, gibt der Verwaltungsbeirat zu. „Ich habe gedacht, es wird schon hinhalten.“ Inzwischen hat sich Hans-Christian Halms die nötigen Kenntnisse angeeignet. Eine Wohnung würde er sich wieder kaufen – „Aber ich würde genauer darauf achten, welche Investitionen gemäß Investitions-/Sanierungsplan in den nächsten Jahren erforderlich sind und wie die Rücklagensituation ist.“