

Stolpersteine auf dem Weg zur energetischen Modernisierung

- Umfrage bei Wohnungseigentümern -

Einleitung

Nutzen Wohnungseigentümer das derzeitige Angebot an Energieeinsparberatung? Setzt die Eigentümergemeinschaft die Ergebnisse der Beratung bei ihrer Modernisierung um? Beantragen sie KfW-Kredite und erhalten sie auch welche?

Diese Fragen stellte der Verein *wohnen im eigentum e.V.* aufgrund der Tatsache, dass

- viele Wohnungseigentumsanlagen in den 1970er bis 1980er Jahren errichtet wurden und jetzt dringend modernisierungsbedürftig sind.
- es kein spezielles Energieberatungsangebot für Wohnungseigentümer gibt.
- KfW-Fördermittel für Wohnungseigentümer nur schwer zu erhalten sind, weil das Antragsverfahren sich bisher zu wenig an den Besonderheiten der WEG-Verwaltung orientiert.

Auf diesen Gegebenheiten basiert die Annahme, dass die Energieeinsparberatung und die Vergabe von KfW-Krediten die meisten Wohnungseigentümergeinschaften und -anlagen nicht erreichen.

Um dieser Hypothese, entstanden auch aus Beratungserfahrungen mit Wohnungseigentümergeinschaften (im folgenden auch mit WEGs abgekürzt), nachzugehen und eine erste Antwort auf diese Fragen zu erhalten, hat der Verein *wohnen im eigentum e.V.* eine erste Befragung durchgeführt.

Etwa 5000 Wohnungseigentümer wurden per Email angeschrieben und um Teilnahme an der Befragung gebeten, 158 der eingegangenen Fragebögen konnten für diese Auswertung genutzt werden.

Die Teilnehmer der Befragung sind einzelne an der Energieeinsparung interessierte Wohnungseigentümer sowie Verwaltungsbeiräte kleiner wie großer Wohnanlagen. Sie vertreten Wohnungseigentumsanlagen mit Größen von 2 Wohnungen bis zu 468 Wohnungen. In allen Fällen gelten die Antworten für die gesamte Eigentümergemeinschaft – wenn es sich um Fakten und nicht um persönliche Meinungen handelt – da pro WEG nur jeweils eine Antwort vorliegt. Die Antworten beziehen sich auf über 6000 Wohnungen. 5698 Wohnungen wurden ermittelt, 18 haben keine Angaben zur Anzahl der Wohnungen in ihrer Wohnanlage gemacht.

Die Ergebnisse dieser Befragung können als eine erste Bestandsaufnahme und Bedarfsermittlung angesehen werden, die nicht den Anspruch auf Repräsentativität hat, sondern Tendenzen, (persönliche) Erfahrungen und Einstellungen aufzeigt.

Zusammenfassung

Modernisierung ist in vielen Wohnungseigentümergeinschaften ein Thema

Ein erfreulich großer Anteil der befragten Wohnungseigentümergeinschaften beschäftigt sich mit dem Thema „Energiesparende Modernisierung“: Von den 139 bis 1999 gebauten Häusern ist nur in 49 Wohnanlagen eine Modernisierung weder bisher durchgeführt worden noch bestehen Initiativen oder Pläne für eine Modernisierung.

Das belegt nicht nur den enormen Sanierungsbedarf, sondern auch, dass sich die Eigentümer der Notwendigkeiten bewusst sind. Demgegenüber stehen die geradezu kläglichen 25 Eigentümergeinschaften, in denen eine Energieberatung durchgeführt wurde und die gerade mal 5 (!) Gemeinschaften, in denen die Beratungsempfehlungen auch umgesetzt worden sind.

Energieberatung geht an Wohnungseigentümergeinschaften vorbei

Diese Ergebnisse zeigen, dass trotz aller Förderung die Energieeinsparberatung an einer ganz wesentlichen Zielgruppe beinahe vollständig vorbeigeht. Die Gründe hierfür sind vielfältig und müssten in einer weiteren Befragung genauer analysiert werden. Augenscheinlich sind aber die Strukturen der Eigentümergeinschaften („es hat sich niemand gekümmert“) ein ganz wesentlicher Hinderungsgrund für die Durchführung von Energieberatungen.

Es liegt daher nahe, nicht auf die Nachfrage der Gemeinschaften oder des Verwalters zu warten, sondern den Wohnungseigentümergeinschaften initiativ und aktiv eine kostenlose Energieberatung anzubieten, um die Sanierung im Gebäudebestand voranzubringen. Ansprechpartner sollten dabei nicht nur die Verwalter oder die Verwaltungsbeiräte sein, sondern auch die einzelnen Wohnungseigentümer. Denn häufig geht die Initiative von einigen wenigen Miteigentümern aus.

KfW-Mittel werden nicht in Anspruch genommen

Alarmierend sind auch die geringe Anzahl an KfW-Fördermitteln allgemein und die vermutlich noch geringere Anzahl an Mitteln aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm im speziellen, die Wohnungseigentümergeinschaften in Anspruch nehmen. Von den 49 konkret geplanten oder bereits durchgeführten Modernisierungen wurde nur in 9 Fällen ein Antrag auf KfW-Fördermittel gestellt. Die Gründe hierfür liefern die angefügten Kommentare der Befragten: Um die Anforderungen an die Energiestandards des Gebäudes nach der Sanierung zu erfüllen, sind große Summen notwendig, die in der Regel höchstens kleine Eigentümergeinschaften mithilfe von Instandhaltungsrücklagen und Sonderumlagen finanzieren können. Größere Gemeinschaften haben wegen der nur schwer möglichen Besicherung jedoch keinen Zugang zu Krediten – auch nicht zu den von der KfW geförderten. Auch der hohe Aufwand der Antragstellung wird von vielen Befragten als Grund für den nicht gestellten Förderantrag genannt.

Für dieses Problem muss die Politik dringend eine Lösung suchen. Möglich wäre zum Beispiel, auch für Einzelmaßnahmen Zuschüsse zu vergeben. Dies würde die Gemeinschaften in die Lage versetzen, die energetische Modernisierung ihres Gebäudes schrittweise durchzuführen und zu finanzieren.

Wie kann die energetische Modernisierung von Wohneigentumsanlagen besser gefördert werden?

Aus den Ergebnissen dieser Befragung sind folgende Handlungsempfehlungen an die KfW und die Politik bzw. die Bundesregierung abzuleiten:

wohnen im eigentum e. V. empfiehlt

- die Durchführung einer wissenschaftlichen Studie zur Ermittlung der Problemfelder, die Eigentümergemeinschaften daran hindern, in die Modernisierung ihrer Wohnanlagen zu investieren. Auf dieser Grundlage ist der Beratungsbedarf zu ermitteln und ein wohnungseigentümerspezifisches Beratungsangebot aufzubauen – unter Einbeziehung von Rechts- und Finanzierungsberatungsmodulen.
- Zur Verbesserung des Zugangs von Wohnungseigentümergemeinschaften zu Fördermitteln ist – als erste relativ einfach umsetzbare Maßnahme – die Zuschussvariante zu optimieren: Sie ist speziell auf die Situation der Eigentümergemeinschaften auszugestalten.
- Die Förderfrist, also der Zeitraum, in dem Fördermittel in Anspruch genommen werden müssen, ist für Wohnungseigentümergemeinschaften zu verlängern, da sie ihre Modernisierung in der Regel über viele Jahre strecken müssen.

Die Ergebnisse der Umfrage im Detail

Werden Modernisierungen durchgeführt oder geplant?

Von den 158 Wohnanlagen mit mehr als 6000 Wohnungen sind 19 nach 1999 errichtet worden, also Neubauten. Für diese Anlagen ist eine Energieberatung in der Regel nicht erforderlich, es sei denn, die Eigentümergemeinschaft will z. B. eine Solaranlage nachrüsten oder im Zusammenhang mit einer Mängelbeseitigung die Dämmung verbessern. Dieser spezielle Beratungsbedarf wurde von zwei Teilnehmern genannt. KfW-Fördermittel wurden in einem Fall beantragt und genehmigt.

20 Wohnanlagen wurden als modernisiert eingestuft, 16 WEGs planen eine Modernisierung innerhalb des nächsten Jahres, weitere 13 eine Modernisierung in den nächsten 5 Jahren, 38 haben sich noch nicht festgelegt. 49 planen keine Modernisierung, 5 haben nicht geantwortet oder sind sich noch im Unklaren (siehe Tabellen weiter unten).

Die Antwort „Eine Modernisierung ist noch nicht festgelegt“ ist unterschiedlich zu interpretieren. Zum einen wurde diese Antwort angekreuzt, wenn sich die Eigentümerversammlung noch in der Diskussion, also im Entscheidungsprozess befindet, was sie wann modernisieren will, zum anderen haben viele damit ausgedrückt, dass sich die Eigentümergemeinschaft darüber uneinig ist, in einigen Fällen sogar zerstritten hat, ob überhaupt Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Entsprechend unterschiedlich fielen die Antworten zur Energieberatung und zu den Fördermitteln aus.

Energieberatung – wie groß ist der Beratungsbedarf für Wohnungseigentümer?

Für mindestens 67 Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) ist ein großer konkreter Bedarf an Energieberatung anzunehmen, da sie konkret eine Modernisierung planen. Von diesen 67 WEGs haben jedoch bisher nur 25 eine Energieberatung in Anspruch genommen. Das sind 37 % der Wohnungseigentümergeinschaften mit einem Beratungsbedarf. Hier ist demnach ein großes Beratungspotenzial festzustellen, sicherlich auch bei einigen, die keine Modernisierung geplant haben. Aus den individuellen Antworten ist auch zu entnehmen, dass es an Wissen fehlt, was die Energieberatung leisten kann.

Von diesen 25 Wohnungseigentümergeinschaften, die eine Beratung in Anspruch genommen haben, wurden nur in weniger als der Hälfte der Fälle, und zwar in 12 die Beratungsergebnisse in der Eigentümerversammlung erläutert. Das ist insofern erstaunlich, als dass in der Regel das Gutachten eines Energieberaters verschiedene Sanierungsvarianten enthält, die in der WEG diskutiert werden müssen. Es liegt der Verdacht nahe, dass in den Fällen, in denen die Ergebnisse nicht erläutert wurden, auch kein Modernisierungsbeschluss zustande gekommen ist – die Energieberatung also ihr Ziel verfehlt hat.

Interessant ist, wie die Nicht-Inanspruchnahme der Energieberatung von den Wohnungseigentümern beantwortet und gewertet wird: 90 Antworten liegen hier vor mit folgendem Ergebnis: 21 erklärten, dass die notwendigen Maßnahmen bekannt waren, 2 antworteten, dass sie keinen geeigneten Berater gefunden hätten, einer fragte nach, wozu Energieberatung denn notwendig sei, 6 hielten sie für zu teuer und **die große Anzahl von 59 erklärte, dass sich niemand gekümmert habe.**

Die Gründe für diese Inaktivität erläutern die Befragten teilweise anhand individueller Äußerungen, zum Beispiel:

- *„Kommentarloses Zitat aus Protokoll der WEG-Versammlung TOP 5 vom 30.04.2008: Die Anwesenden wünschen aufgrund der Kosten (800,- € für den Energieausweis, 640,- € für eine Blower-Door-Messung und 700,- € für eine Thermografie) keinen bedarfsorientierten Energieausweis. Beschlussstatus: ohne Beschlussfassung*
- *„zufällige“ Wärmeschutzdämmung geplant durch Notwendigkeit einer Fassadenanierung infolge baulicher Mängel*
- *2003 wurde die Wohnungsanlage nach den neuesten Erkenntnissen erstellt. Deshalb ist nach 5 Jahren kein Bedarf vorhanden. M. E. sollte allerdings Solartechnik genutzt werden aus Umwelt- u. Fördergeldergründen. Doch dafür findet sich keine Mehrheit unter den Eigentümern.*
- *Ist für ein Haus, das 2005 fertiggestellt wurde und von dem gesagt ist, dass der Verbrauch um 15 % niedriger liegt als der Richtwert nach EnEV 2002 Energieberatung überhaupt nötig?*
- *Wir hatten noch keine Eigentümerversammlung.*
- *Baujahr bis Ende 1999 abgeschlossen, somit keine gravierenden energetischen Maßnahmen erforderlich.*
- *Die Hausverwaltung verhindert bisher alle Anfragen/Gespräche/Vorschläge zu diesem Problem. Die Außenwände unserer Anlage sind m. W. vorschriftsmäßig isoliert (Vorschriften von 1990), die Dachkipfenster wurden z. T. mit 5-Star-Glas umgerüstet, aber der (gasbeheizte) Heizkessel ist völlig veraltet und hat einen denkbar schlechten Wirkungsgrad. Was wir deshalb vorzuschlagen versuchen, ist der Einbau eines Brennwertkessels.*
- *Unsere Hausverwaltung sieht sich nicht veranlasst, hier tätig zu werden. Wir sind die einzigen Eigentümer, die an Einsparungen interessiert sind, die anderen Eigentümer folgen der der Verwaltung (leider). Machbare Änderungen zur Einsparung verweigert die Verwaltung. Unser Hausstromverbrauch beträgt 26.000 kWh p. a.*
- *Bei einer Eigentümerbesprechung im Spätherbst wird das Thema Energieausweis zur Sprache kommen. Nach Beauftragung eines Energieberaters wird bei der nächsten Eigentümerversammlung im Frühjahr entschieden, welche Maßnahmen und wann aufgrund des vorliegenden Gutachters ergriffen werden.*
- *Modernisierungsempfehlungen nicht notwendig bzw. nicht angeraten*
- *Die Gemeinschaft ist sehr zerstritten. Der Verwalter kümmert sich um nichts. Wenn einige Eigentümer Vorschläge machen, z. B. Wärmebildkamera durchzuführen, erklären der Verwalter und der Beirat, dieses sei zu teuer und bringe keinen Nutzen.*
- *noch fehlendes Interesse der weiteren Eigentümer*
- *Es sind Mängel vorhanden, aber die Eigentümergemeinschaft kann sich nicht einigen, wahrscheinlich weil die Beratung zu teuer ist.*
- *Bisher vom Verwalter keine Info.*

- *Die Grundaussagen sind ja richtig – vor allem mit steigenden Energiekosten amortisieren sich Aufwendungen für Wärmedämmung; und sollte genug investiert werden und für Wohnflächen Fördermittel gezahlt werden, geht das umso schneller. Nur für das reale Objekt kann man damit nichts anfangen, wenn die Größenverhältnisse nicht stimmen und man zwischen Wohnhaus und angebauter Kegelbahnhalle nicht differenzieren kann. Schade, es hätte ganz gut werden können. Aber korrigieren oder Grundlagen von Berechnungen zur Verfügung stellen bzw. dazu auch nur Aufklärung oder Auskünfte zu geben, kommt überhaupt nicht in Frage.*
- *Andere Instandsetzungsmaßnahmen waren vordringlich.*
- *Die Beratungsqualität, die wir in einem anderen Fall in Anspruch genommen haben, war sehr mäßig und beschränkte sich auf bekannte Allgemeinplätze.*
- *Die Hausverwaltung meinte, dies wäre Unsinn. (Die Maßnahmen wurden 2006 diskutiert) und dann sehr schnell ohne jegliche Diskussion über energieeinsparende Maßnahmen beschlossen. Es gab nur einige wenige, die überhaupt informiert waren, denen wurde allerdings sehr schnell mehr oder weniger das Wort abgeschnitten. Ist so üblich bei dieser Hausverwaltung.*
- *Hausverwaltung passiv. Trotz hoher Rücklagen sind gerade ältere Miteigentümer gegen Wärmedämmung. Thermogramm wurde abgelehnt.*
- *Die erforderlichen Dämm-Maßnahmen sind zu teuer und bringen nicht den gewünschten Einspareffekt.*
- *Einige Eigentümer zahlen lieber monatlich mehr „Hausgeld“ als sinnvolle Maßnahmen zu finanzieren.*
- *Verwalter und Verwaltungsbeirat haben kein Interesse. Wir haben in Eigeninitiative über die CO2online GmbH ein Heizgutachten anfertigen lassen und an den Verwalter weitergeleitet. Es kam bisher keine Reaktion.*
- *Eigentümer wollen kein Geld ausgeben und sind mit dem Thema überfordert. Wollen sparen, jedoch kein Geld dafür ausgeben. Sie sind nicht in der Lage, Kosten gegen Nutzen aufzurechnen und meinen, dass sie Geld ausgeben und nichts dafür bekommen.*
- *Dies würde Arbeit bedeuten und Geld kosten. Die Arbeit möchte in unserer kleinen WEG niemand auf sich nehmen, also zahlt man die hohen Energiepreise und meckert hinterher, Geld ist sowieso knapp in unserer WEG, da beachtliche Aufwendungen in Instandhaltungsmaßnahmen jeglicher Art durchgeführt werden müssen.*
- *Energetische Verbesserungsmaßnahmen sind kein Thema, da von der Gemeinschaft nur Instandhaltungs-Maßnahmen, keine Verbesserungsmaßnahmen getragen werden. Die meisten in der Gemeinschaft sind nicht bereit, darüber hinaus in Verbesserungsmaßnahmen zu investieren. Es steht zwar eine Fassadensanierung in den nächsten Jahren an. Aber selbst dabei wird eine Dämmung in der Kosten-Nutzen-Abwägung abgelehnt.*

Diese persönlichen Kommentare spiegeln die zwei größten Hemmnisse wieder, an denen energetische Sanierungsmaßnahmen in Wohnungseigentums-

anlagen scheitern:

- 1. Die Untätigkeit des Verwalters, des Beirats und der Miteigentümer.**
- 2. Das mangelnde Geld bzw. die zu langsame Amortisation. In diesen bisher inaktiven Gemeinschaften ist es daher unerlässlich, in den nächsten Jahren gezielte Aufklärung zu betreiben.**

Die Antwort „es hat sich niemand gekümmert“ weist darauf hin, dass Verwalter bisher nur in begrenztem Umfang das Angebot der Energieberatung in Anspruch nehmen, es zeigt aber auch, dass Wohnungseigentümergeinschaften nicht im notwendigen Umfang und der erforderlichen zielgruppenorientierten Weise angesprochen werden und dass die Beratung – wenn überhaupt – anscheinend zu wenig unter Einbeziehung der gesamten Eigentümergeinschaft durchgeführt wird. Es reicht nicht aus, die Verwalter oder den Verwaltungsbeirat zu kontaktieren und zu beraten. Da alle Wohnungseigentümer schließlich die Eigentümer sind und sie die Modernisierungsmaßnahmen finanzieren, sollte eine Erläuterung vor allen Eigentümern eine Selbstverständlichkeit sein. Außerdem ist es erforderlich, den Eigentümern, die der Maßnahme skeptisch gegenüberstehen, Rede und Antwort zu stehen und auf diese Weise Vorbehalte abzubauen.

Deshalb ist es schwer nachvollziehbar, weshalb nur in 12 Fällen die Beratungsergebnisse in der Eigentümerversammlung erläutert wurden. Zumal anzunehmen ist, dass nicht alle Eigentümer die Gutachten lesen werden und viele Erläuterungen benötigen, um die Beratungsergebnisse zu verstehen und nachvollziehen zu können.

Bedenklich müssen auch die Antworten der 21 Befragten stimmen, die glauben, die notwendigen Maßnahmen zu kennen und deshalb keine Energieberatung nötig zu haben. Hier zeigt sich, dass nach wie vor viele Wohnungseigentümer die Bedeutung umfassender und durchdachter Sanierungskonzepte nicht erkannt haben. In allen 21 Fällen ist davon auszugehen, dass die Gemeinschaft Einzelmaßnahmen wie den Austausch von Fenstern oder der Heizung beschließt, ohne zuvor von einem Energieberater eine Analyse des Gebäudes vornehmen zu lassen. Die Folgen dieses unüberlegten Handels – etwa überdimensionierte Heizanlagen oder Feuchtigkeitsprobleme – sind bekannt.

Wie effizient ist die Energieberatung?

Von den 25 Befragten, die eine Energieberatung in Anspruch genommen haben, gaben gerade einmal 6 an, die Beratungsempfehlungen umgesetzt zu haben. Als Begründung für die geringe Umsetzungsrate wurde angekreuzt, die Eigentümerversammlung war dagegen (4 Antworten), die Maßnahmen wären zu teuer gewesen (4 Antworten) und die Diskussion hält noch an (22 Antworten). Allerdings sind die Antworten nicht immer nachvollziehbar aufeinander abgestimmt. In der Rubrik „Sonstige Gründe“ wurden aufgeführt:

- *Es wird in der Eigentümergeinschaft noch kein Handlungsbedarf gesehen.*
- *Die Hausverwaltung verhindert alle Anfragen/Gespräche/Vorschläge zu diesem Problem.*
- *Keine Empfehlung durch den Energieberater erfolgt*

- *Einigung mit Miteigentümer bis jetzt nicht möglich.*
- *Die Hausverwaltung verhindert alle Anfragen/ Gespräche/Vorschläge zu diesem Problem.*
- *Die Inhaber der Mehrheit der Stimmanteile waren nur daran interessiert, auf Verlangen ein Stück Papier mit der Aufschrift „Energiepass“ vorweisen zu können – was drin steht, oder ob die Grundlagen überhaupt richtig sind, spielt überhaupt keine Rolle.*
- *Unsere Hausverwaltung hatte nur zwei Vorschläge, Fassadenrenovierung mit 10 cm Isolierung, die war zu teuer, so wurde nur renoviert und die Fassade neu gestrichen.*
- *Im Kern war eine Heizungszentralisierung, Kellerdeckendämmung und Dachbodendämmung vorgeschlagen. Die Ablehnung rührt daher, dass einige selber bestimmen möchten, wann die Heizung läuft. Andere meinen, das wäre zu teuer und glauben nicht, dass unter dem Strich gespart wird.*

Die hohe Zahl der Wohnungseigentümergeinschaften, in denen die Diskussion noch anhält, verdeutlicht die langwierigen Entscheidungsfindungsprozesse in den Gemeinschaften. Obwohl der Beschluss zur Modernisierung seit der WEG-Novelle nicht mehr einstimmig gefällt werden muss, ist es fraglich, ob es wirklich zu dem gewünschten Abbau des Sanierungsstaus kommt – in vielen Gemeinschaften sträuben sich die Miteigentümer noch immer gegen entsprechende Beschlüsse – oft aus finanziellen Gründen. Erst die Einführung weiterer staatlicher finanzieller Hilfen wird Anreize schaffen und diese Zurückhaltung vermutlich nachhaltig verringern.

KfW-Fördermittel – erschwerter Zugang für Wohnungseigentümergeinschaften

Bezogen auf die 20 bereits durchgeführten Modernisierungen und die 16 in diesem Jahr geplanten Maßnahmen, also bezogen auf 36 relevante Modernisierungen, haben gerade einmal 25 % – konkret 9 Wohnungseigentümergeinschaften – KfW-Mittel beantragt. 8 haben eine Zusage erhalten, eine steht noch aus. Unter den 9 Wohnungseigentümergeinschaften, die KfW-Mittel beantragt haben, waren 3 Anlagen mit weniger als 10 Wohnungen vertreten, 2 WEGs mit 10 bzw. 11 Wohnungen, jeweils eine Anlage mit 23 Wohnungen, mit 81 Wohnungen und mit 115 Wohneinheiten. Anzumerken ist, dass die beiden letztgenannten, größeren Wohnungseigentümergeinschaften lediglich neue Heizungen haben einbauen lassen. Zu einer WEG gibt es keine Größenangabe.

Drei Wohnungseigentümergeinschaften mit 6, 12 und 330 Wohnungen planen die Beantragung von Fördermitteln, sind allerdings skeptisch, ob sie sie erhalten werden:

- *„die notwendige Finanzierung soll aus KfW-Mittel erfolgen. Antragsteller kann aber nur ein Eigentümer sein und nicht die WEG. Dazu will sich niemand hergeben, da er erstmal alleine Risikoträger ist oder durch komplizierte Verträge rückversichert wird – ein unmögliches Verfahren und widerspricht den neuen Regelungen des WEG Rechts.“ (Nr. 46)*
- *„noch offen, ob wir Mittel bekommen können.“ (Nr. 63)*

Von den 13 Wohnungseigentümergeinschaften, die eine Modernisierung durchgeführt haben oder in naher Zukunft durchführen wollen – aber auf die Frage, ob sie KfW-Mittel beantragt haben mit „nein“ geantwortet haben –, liegen mehrere Begründungen vor:

- *Die an sich „förderungsfähige“ Maßnahme Erneuerung der Heizung (Brenner und Kessel) mussten wir – wegen irreparablem Defekt des Kessels – „zu früh“ bereits durchführen. Alles weitere, was „nötig“ oder sinnvoll und auch umsetzbar wäre, wird nicht gefördert, weil das Maßnahmenpaket dann nach den Förderbedingungen nicht mehr umfangreich genug wäre.*
- *die notwendige Finanzierung soll aus KfW-Mitteln erfolgen. Antragsteller kann aber nur ein Eigentümer sein und nicht die WEG. Dazu will sich niemand hergeben, da er erstmal alleine Risikoträger ist, oder durch komplizierte Verträge rückversichert wird – ein unmögliches Verfahren und widerspricht den neuen Regelungen des WEG Rechts.*
- *Bei 460 Eigentümern ist ein Projekt über KfW zu fördern derzeit unmöglich! Wg. der aufwendigen Grundbucheinträge.*
- *Verwalter sagt, er kenne sich in den KfW-Fördermöglichkeiten aus und das sei alles viel zu kompliziert. D. h. er will diesen Aufwand vermeiden.*
- *Es wurden Fördermittel angesprochen, von der Hausverwaltung jedoch in der Weise kommentiert, dass dies eine Eigentümergeinschaft sowieso nicht bekommt. So war die Diskussion sofort unterbunden.*
- *KfW-Kredite für WEGs sind immer noch kompliziert bis gar nicht zu bekommen.*
- *Die Verwalterin rät von derartigen Schritten ab. Dadurch entsteht nämlich Arbeit.*
- *Wie oben gesagt, hat ein Eigentümer auf der letzten Eigentümerversammlung behauptet, dass es für Eigentümergeinschaften keine KfW-Kredite gibt. Damit war das Thema erledigt, weil niemand anders lautende Infos hatte oder diese nicht äußern wollte.*
- *Der Verwalter hält den Antrag für zu aufwendig.*
- *Hausbank ist nicht begeistert, Kredite irgendwelcher Art an Eigentümergeinschaften zu vergeben oder gar an einer Vermittlungstätigkeit in Bezug zur KfW. Die Eigentümergeinschaft ist grundsätzlich nicht bereit, einen Kredit aufzunehmen. Sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen werden deshalb je nach Kassenlage der Gemeinschaft ausgeführt.*
- *Die Recherche bei mehreren Hausbanken hat ergeben, dass an eine WEG keine KfW Kredite herausgegeben werden.*

Diese individuellen Antworten belegen die Schwierigkeiten der Gemeinschaften, Kredite aufzunehmen und Fördermittel zu erhalten. Auch die Unkenntnis über Fördermittel und der große Aufwand, den die Verwalter nicht bereit seien zu tragen, werden immer wieder erwähnt. Hinzu kommt die Uneinigkeit der Gemeinschaften. Eben diese Antworten wurden auch in den vorgegebenen Antworten angekreuzt: 3 gaben an, dass die durchgeführten/geplanten Modernisierungsmaßnahmen nicht förderfähig seien, 4 gaben an, die Hausbank vermittele keine KfW-Kredite an

Wohnungseigentümer, 9 meinten, der Antrag wäre für alle Beteiligten zu aufwendig gewesen und 19 gaben an, die Fördermöglichkeiten seien nicht bekannt.

Erwähnenswert ist auch noch, dass 6 der 9 Wohnungseigentümergeinschaften keine Energieberatung in Anspruch genommen haben, den Förderantrag also unabhängig von einer Beratung gestellt haben. Das lässt zwei mögliche Schlussfolgerungen zu:

es wurden nicht Mittel aus dem CO-Gebäudesanierungsprogramm beantragt – für diese ist die Energieberatung zwingend –, sondern aus dem Programm „Wohnraum modernisieren“. Das hieße, es wurden nur Einzelmaßnahmen ergriffen und nicht eine umfassende energetische Modernisierung durchgeführt. Angesichts der häufig nicht in der Versammlung vorgestellten Ergebnisse der Beratung ist es aber auch möglich, dass die befragten Eigentümer gar nicht wissen, dass eine Beratung durchgeführt worden ist.

Es sind mehrheitlich kleine Eigentümergeinschaften, die KfW-Kredite beantragen. Das verwundert nicht, da für kleinere Gemeinschaften über die Hausbank eher eine Lösung für eine ausreichende Besicherung des Kredits gefunden werden kann als für größere Gemeinschaften.

Insgesamt ist die Tatsache, dass nur ein Viertel aller Gemeinschaften, die eine Modernisierung planen oder bereits durchgeführt haben, einen Antrag auf KfW-Mittel gestellt haben, ein deutliches Zeichen dafür, dass dieses von der Bundesregierung hochgelobte Mittel zur CO -Einsparung an der großen Masse der Wohnungseigentümer vorbeigeht. Hier ist dringender Handlungsbedarf für die Politik gegeben.

Der Energieausweis – nach wie vor oft unbekannt

Mit der Nachfrage nach dem Energieausweis sollte ermittelt werden, ob und wie Wohnungseigentümergeinschaften den Energieausweis nutzen. 73 erklärten, ein Energieausweis sei für Ihr Gebäude bereits ausgestellt – das sind knapp 50 % der befragten Wohnungseigentümergeinschaften. Immerhin 29 gaben an, über einen Bedarfsausweis zu verfügen, 44 erklärten, einen Verbrauchsausweis zu haben. Wenige kreuzten sowohl das Vorhandensein eines Bedarfs- als auch eines Verbrauchsausweises an. 73 gaben an, der Ausweis sei noch nicht ausgestellt oder ihnen nicht bekannt. Auffallend ist, dass nur 7 der 19 Neubaeigentümer meinten, einen Bedarfsausweis zu haben, zwei äußerten, einen Verbrauchsausweis zu besitzen und 9 nahmen an, über keinen Energieausweis zu verfügen. Angesichts der Tatsache, dass seit 2001 für jeden Neubau ein Bedarfsausweis vorliegen muss, kann davon ausgegangen werden, dass vielen Neubau-Wohnungseigentümern dies nicht bekannt ist und sie den Ausweis wohl auch nie gesehen haben. Auch die Aussage, dass es für fast die Hälfte aller Wohnanlagen noch gar keinen Ausweis gibt, erscheint fragwürdig.

Hier ist also Aufklärung innerhalb der Gemeinschaft geboten, damit alle Eigentümer den energetischen Standard ihres Hauses erfahren. Außerdem sollten die Verwalter prüfen, ob ihnen der Bedarfsausweis vom Bauträger auch tatsächlich ausgehändigt wurde.

Tabellen

- Tabelle 1: Auswertung der Befragung differenziert nach Baujahr der Gebäude
- Tabelle 2: Auswertung der Inanspruchnahme von Energieberatung und Beantragung von Fördermitteln differenziert nach Anzahl der Wohnungen

wohnen im eigentum e.V.

Bonn, 12.11.2008

Tabelle 1:

Nutzen Wohnungseigentümergeinschaften Beratungsangebote und Fördermittel?

Auswertung der Befragung

Alter des Gebäudes	vor 1900	1900-1949	1950-1964	1965-1969	1970-1977	1978-1989	1990-1999	ab 2000	Gesamt
Anzahl der Wohnanlagen (=Teilnehmer)	8	20	21	17	24	23	26	19	158
Größe der Wohnanlage									
Wohnungen	143	499	656	948	1973	606	719	388	5932
durchschnittliche Größe der Wohnanlage	17,9	31,3	31,3	59	94	30,3	30	25,9	40,0
Keine Antwort	0	5	2	1	2	2	3	3	18
Modernisierung									
Das Gebäude ist bereits modernisiert	2	5	5	2	2	3	1		20
Es handelt sich um einen Neubau								18	18
Eine energetische Modernisierung ist ...									
geplant in den nächsten 12 Monaten	2	1	2	2	3	4	1	1	16
geplant in den nächsten 5 Jahren	0	4	1	2	5	1	0	0	13
noch nicht festgelegt	1	6	6	5	8	6	6	0	38
nicht geplant	3	3	7	5	6	9	16		49
Keine Antwort / Situation ist unklar	0	1	0	1	0	0	2	0	4
Antworten gesamt	8	20	21	17	24	23	26	19	158

Alter des Gebäudes	vor 1900	1900-1949	1950-1964	1965-1969	1970-1977	1978-1989	1990-1999	ab 2000	Gesamt
Energieausweis									
Bedarfsausweis ist bereits ausgestellt		2	2	5	4	6	3	7	29
Verbrauchsausweis ist ausgestellt	2	7	6	3	5	10	8	2	43
ist noch nicht ausgestellt/ ist unbekannt	5	8	13	7	13	7	10	9	72
Keine Antwort	1	3	0	2	2	0	5	1	14
Antworten gesamt	8	20	21	17	24	23	26	19	158

Energieberatung

Wurde / wird Energieberatung in Anspruch genommen?

Ja	1	3	2	2	9	6	2		25
Nein	4	14	16	11	8	11	13	2	79
Situation ist unklar, noch nicht festgelegt	1		1	2	4	2	1		11
Keine Antwort / nicht relevant	2	3	2	2	3	4	10	17	43
Antworten gesamt	8	20	21	17	24	23	26	19	158

Falls nein, warum wurde keine Beratung in Anspruch genommen?

(Mehrfachnennungen möglich)

Notwendige Maßnahmen sind bekannt	1	2	4	4	1	5	3	1	21
Es wurde kein geeigneter Berater gefunden		1	1						2
Es hat sich niemand gekümmert	4	9	4	9	10	8	14	1	59
Ich weiß nicht, wozu Energieberatung gut ist.							1		1
Die Beratung ist zu teuer.		1	3	0	1	0	1	0	6
Antworten gesamt	5	13	12	13	12	13	19	2	89
Keine Antwort, nicht relevant	3	7	9	4	14	11	9	17	74

Alter des Gebäudes	vor 1900	1900-1949	1950-1964	1965-1969	1970-1977	1978-1989	1990-1999	ab 2000	Gesamt
--------------------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	--------

Wenn ja, hat der Energieberater sein Gutachten in der Eigentümerversammlung erläutert

Ja		2	2	2	4	2			12
Nein, war nicht erforderlich	1	1	1			2			5
Nein, wäre aber wichtig gewesen		1	1	1	3	2			8
Antworten gesamt	1	4	4	3	7	6	0	0	25

Wurden die Beratungsempfehlungen umgesetzt?

Ja	1	1	1		1	1			5
Nein		4	3	2	5	5	1		20
Antworten gesamt	1	5	4	2	6	6	1	0	25

Falls nein, warum wurden die Beratungsempfehlungen nicht umgesetzt?

(Mehrfachnennungen möglich)

Eigentümerversammlung hat sich mehrheitlich dagegen ausgesprochen.		1	1			2			4
Maßnahmen wären zu teuer geworden.		1	2			1			4
Die Diskussion in der WEG dauert noch an.		2	4	3	9	3	1		22
Antworten gesamt	0	4	7	3	9	6	1	0	30

KfW-Fördermittel

Wurden KfW-Fördermittel beantragt?

Ja	1	2	2		2	1		1	9
geplant / noch offen	1				1	1			3
Nein	4	6	15	10	11	16	7	7	76
Summe									88

Alter des Gebäudes	vor 1900	1900-1949	1950-1964	1965-1969	1970-1977	1978-1989	1990-1999	ab 2000	Gesamt
---------------------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	---------------

Falls nein, warum wurden keine Fördermittel in Anspruch genommen?

(Mehrfachnennungen möglich)

Maßnahmen sind nicht förderfähig.			1	1	1				3
Hausbank vermittelt keine KfW-Fördermittel an Wohnungseigentümer.	1	1			1	1			4
Antrag wäre für alle Beteiligten zu aufwendig gewesen.				1	2	6			9
Fördermöglichkeit war mir nicht bekannt.	1	3	3	1	4	2	4	1	19
Antworten gesamt	2	4	4	3	8	9	4	1	35
Keine Antwort	6	17	19	14	16	14	23	18	127

Falls ja, haben Sie KfW-Fördermittel erhalten?

Ja	1	2	2		1	1	0	1	8
Noch keine Antwort					1				1
Antworten gesamt	1	2	2		2	1		1	9

Tabelle 2:

Energieberatung und Fördermittelbeantragung nach Größe der Wohnungseigentümergeinschaft

(Anzahl der Wohnungen)

Anzahl der Wohnungen	2 – 9	10 – 19	20 – 49	50 – 99	100 – 199	200 – 400	> 400	keine Angaben	Gesamtzahl der WEGs
Energieberatung ja	2, 3, 6, 6	10, 11, 12, 12, 15, 16	35, 45	60, 72, 72, 90	100, 115	330, 330	460	4 WEGs	25

Gutachten vorgestellt

ja	6	10, 11	45	72, 72				3 WEGs	9
nein						330			1
nein, wäre aber wichtig gewesen		12		60, 90	100, 115			1 WEG	6
nein, war nicht erforderlich	2, 3	15							3
geplant	6	12, 16				330	460		5
keine Antwort			35						1

Beratungsempfehlungen umgesetzt

ja	3			60	115				3
nein		11, 12, 15	35						4
geplant	6							1 WEG	2
noch unklar, noch offen	2, 6	12, 16	45	72, 72, 90	100	330, 330	460	3 WEGs	15
teilweise		10							1

KfW-Förderung beantragt

ja		10			115			1 WEG	3
nein	2, 3	15	35, 45	72, 72, 90	100		460	3 WEGs	13
geplant, wollen es versuchen	6	12				330			3

wohnen im eigentum (Hrsg.): Stolpersteine auf dem Weg zur energetischen Modernisierung

Anzahl der Wohnungen	2 – 9	10 – 19	20 – 49	50 – 99	100 – 199	200 – 400	> 400	keine Angaben	Gesamtzahl der WEGs
keine Antwort	6	11, 16							3

KfW-Förderung erhalten

ja		10			115				2
noch keine Antwort								1 WEG	1

Gesamtzahl der Antworten, die Energieberatung in Anspruch genommen haben	4	6	2	4	2	2	1	4	25
keine Energieberatung, aber KfW-Fördermittel beantragt	3, 3, 9	11	23	81					6