

SPERRFRIST: FREITAG, 24.3.17, 12 UHR

Erste bundesweite Befragung der Wohnungseigentümer:

Nicht das fehlende Geld, sondern komplexe Probleme bremsen die Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen

Wohnungseigentümer wollen Werterhalt, doch Sanierungsstaus in den WEGs wachsen / Ohne qualifizierte Verwaltungen geht es nicht / Komplexe Probleme erfordern komplexe Lösungsansätze / BMJV handelt und hat den „Werkzeugkasten Gebäudesanierung für WEGs“ gefördert

Berlin/Bonn, 24.3.2017. **Die Ergebnisse der Befragung von 2.035 Wohnungseigentümern zeigen: Es ist kein Trend zu einer intensiveren Gebäudesanierung durch Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) zu erkennen. In rund 40% der Wohnungseigentumsanlagen gibt es bereits kleinere und größere Sanierungsstaus. In 43% der WEGs der Befragten sind jedoch keine Sanierungsmaßnahmen geplant, und in den anderen WEGs finden überwiegend nur Einzelmaßnahmen statt. Obwohl fast 90% der Wohnungseigentümer Sanierungen zum Werterhalt ihrer Wohnanlagen befürworten, werden Maßnahmen für mehr Wohnkomfort und Barrierefreiheit oder (energetische) Komplett-Sanierungen kaum umgesetzt. Doch es fehlt nicht primär an Geld und Finanzierungskonzepten. In der Mehrzahl der WEGs sind erst andere Probleme zu lösen, so die Erkenntnis des Verbraucherschutzverbands Wohnen im Eigentum e.V. (WiE). Einen „Werkzeugkasten Gebäudesanierung für WEGs“ mit Ratgeber, Sanierungsfahrplan und mehr hat jetzt das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) gefördert.**

Beim Wohnungseigentum läuft vieles anders als beim Hauseigentum. Etwa die Erneuerung von Fenstern ist erst einmal keine rein baulich-technische, sondern eine rechtliche und organisatorische Frage der Abstimmung, also der Mehrheiten. So verwundert es wenig, dass die Wohnungseigentümer im Rückstand sind, was die bundesweite Sanierungsquote betrifft. **„Die Modernisierung des Gemeinschaftseigentums ist für viele WEGs eine große Herausforderung“**, erklärte dazu Ulrich Kelber, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV). „Es geht um Werterhalt, um die Altersvorsorge der Wohnungseigentümer sowie um barrierefreies Wohnen im Alter, um Verbraucheraufklärung und Verbraucherschutz, genauso aber auch um den Klimaschutz durch Reduzierung des Energieverbrauchs und CO₂-Reduktion.“ Wer diese Ziele vorantreiben will, kommt an den WEGs mit bundesweit rund 10 Mio. Eigentumswohnungen - das sind rund 22% aller Wohnungen - nicht vorbei.

Was also motiviert die Wohnungseigentümer oder hält sie davon ab, ihre Gebäude instand zu setzen, den Wohnkomfort zu erhöhen und energetisch zu sanieren? Der Verbraucherschutzverband WiE wollte es genau wissen und hat nach den Chancen und Hürden gefragt. An dieser ersten großen Befragung der Wohnungseigentümer seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 1951 haben sich 2.035 Wohnungseigentümer aus fast ebenso vielen WEGs beteiligt. **„Während die Wohnungseigentümer in den Fachdiskussionen zur energetischen Gebäudesanierung und zur Erreichung der Klimaschutzziele eher im Abseits stehen, verdeutlichen die Ergebnisse endlich ihre Sicht der Dinge“**, betonte Gabriele Heinrich, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied von Wohnen im Eigentum e.V.

Die Ergebnisse der Befragung:

Wohnungseigentümer befürworten Sanierungsmaßnahmen zum Werterhalt ihrer Wohnanlagen. Das sagten 85,7% der 2.035 Umfrage-Teilnehmer. Gewünscht werden nicht nur die Beseitigung von Bauschäden und Verschleiß, sondern auch mehr Wohnkomfort und energetische Sanierungen. Dies deckt sich allerdings nicht mit dem, was in den Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) tatsächlich getan wurde und wird: In rund 40% der Wohnungseigentumsanlagen gibt es bereits kleinere und größere Sanierungsstaus.

Als Hauptprobleme sehen die Wohnungseigentümer folgende Faktoren:

- Eine Mehrheit der Wohnungseigentümer fühlt sich nicht gut informiert, motiviert, beraten und unterstützt.
- **In 73% der WEGs der Befragten sind zu viele Eigentümer passiv**, bleiben teilweise sogar den Eigentümersammlungen fern. So werden vernünftige Modernisierungen und Sanierungen nicht angestoßen und umgesetzt.
- Zur Aktivierung und zur Mehrheitsfindung sind die „Kümmerer“ unter den Eigentümern – oft der Verwaltungsbeirat oder ein Bauausschuss – zu stärken.
- **Genauso gravierend wirken sich unqualifizierte Verwaltungen aus:** Fast 3/4 aller Verwaltungen fehlen laut der Umfrage das Rüstzeug und die nötige Projektmanagement-Erfahrung für den nachhaltigen Bestandserhalt der WEG-Gebäude. Wie sieht eine Wurzel des Problems darin, dass es für Wohnungseigentums-Verwaltungen – noch – keine Berufszulassungsregelung mit Sachkundenachweis gibt.
- 43% der Umfrage-Teilnehmer gaben zudem an, dass in ihren WEGs Experten weder Gutachten noch Sachverstand eingebracht haben. Hier wird anscheinend am falschen Ende gespart. Wie stellt einen WEG-Sanierungsfahrplan als Lösungsansatz für die Aufgabenteilung vor.

Das Fazit von WiE: Ohne qualifizierte Verwaltungen und engagierte, gut informierte Wohnungseigentümer geht es nicht. Wohnungseigentümer und WEGs sind Verbraucher. Sie sind vor übersteuerten, sie benachteiligenden Investitionsentscheidungen zu schützen. Sie brauchen verständliche Informationen dazu, dass und welche Investitionen für den Werterhalt des gemeinsamen Eigentums erforderlich sind, sowie verlässliche Wegweiser durch den Dschungel des WEG-Rechts und der WEG-Abläufe.

Die BMJV-Unterstützung für Wohnungseigentümer und WEGs: Das BMJV hat nicht nur die Umfrage gefördert, sondern auch den „Werkzeugkasten Gebäudesanierung für WEGs“. So gibt Wohnen im Eigentum e.V. jetzt den umfassenden PDF-Ratgeber „Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer“ kostenfrei heraus. Auch weitere Arbeitshilfen wie der „WEG-Sanierungsfahrplan“ und eine Präsentation „Modernisierung in WEGs“ als Leitfaden fürs Starten von Projekten stehen auf der WiE-Website zum Download bereit unter: wohnen-im-eigentum.de/modernisierungs-knigge. Die Ergebnisse der Umfrage als Kurz- und als Langfassung finden alle Interessierten zudem über die angegebene Website.

Pressekontakt:

Sabine Feuersänger, Referentin

Wohnen im Eigentum e.V., Geschäftsstelle, Thomas-Mann-Str. 5, 53111 Bonn

<http://www.wohnen-im-eigentum.de>

Tel. 0228 / 30 41 26 72 oder -70

presse@wohnen-im-eigentum.de

Fax 0228 / 7 21 58 73

Verbraucherschutzverein für Wohneigentümer mit umfangreichen Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, Hausbau und Modernisierung.

Vereinsregisternummer: 20VR8187