

Energiewende für Wohnungseigentümer

- Hemmnisse und Ziele -

Vortrag von Gabriele Heinrich
beim Energieforum West in Essen
am 27.1.2015

Wohnen im Eigentum

ist ein Verbraucherschutzverband, der für
selbst nutzende wie vermietende
Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeiräte
und Wohnungseigentümergeinschaften
Beratung, Schulungen, Ratgeber etc.
anbietet, Aufklärungskampagnen durchführt
und die Interessen dieser Verbraucher vertritt.

Weitgehend unbekannt und unbeachtet¹

Die Probleme der
Wohnungseigentümer mit
der energetischen
Modernisierung



Daten zu WEGs²

- 9 Mio Eigentumswohnungen in 1,8 Mio Gebäuden
- > 20% aller Wohnungen in D
- 42 % - Anteil der ETW an den Geschosswohnungen (> 3 WE)
- durchschn. ca 10 – 15 WE je WEG
- WEG-Größen: vom Doppelhaus bis zu 1.960 WE



Daten: Baujahre

Baujahr der WEG-Gebäude²:

- 390.000 vor 1950
- 450.000 zw 1950 – 1969
- 480.000 zw. 1970 – 1989
- 450.000 ab 1990



WEGs:

Hochwertige
Neubauten, solide
Bestandsbauten,
soziale Brennpunkte
bis zu
leerstehenden
Abbruchgebäuden



Herausforderungen

- Sanierung ist Gemeinschaftsaufgabe
- Unterschiedliche Interessen
 - Selbstnutzer
 - Viele ältere Miteigentümer
 - Anleger / Vermieter, bundesweit verstreut
 - Mehrheitseigentümer, bestimmen Geschicke von WEGs

Herausforderungen

Liquidität der WEG

- Rücklagen oft zu gering
- Nicht alle Eigentümer können direkt oder überhaupt zahlen.

Besondere Probleme, wenn ...

- unsaniert privatisiert wurde

=> spezielle Finanzierungsstrategien erforderlich³



Aus Datenschutzgründen wurde das automatische Hervorheben dieser externen Grafik von PowerPoint verhindert. Klicken Sie auf der Statusleiste auf 'Optionen', und klicken Sie dann auf 'Externe Inhalte ablehnen', um diese Grafik herunterzuladen und anzuzeigen.

Herausforderungen

- **Finanzierungsstrategien von WEGs**
 - Klassisch: Erst sparen, dann bauen
 - Einzelmaßnahmen nach Stufenplan
 - Sonderumlage
 - Kredite – für Einzeleigentümer, für Verband
 - Streckung für zahlungsschwache Eigentümer?

Herausforderungen

- **Kreditzugang der WEGs**
- **Kein flächendeckendes Angebot**
 - Zuschuss, Einzeldarlehen (a la IB S-H) und Verbandskredit nicht parallel im Angebot
 - Nur wenige Banken bieten WEGs Kredite
 - Management der Kreditanträge und -bearbeitung durch Verwalter
- **Zeit**
 - Lange Vorlauf- / Planungszeiten

Herausforderungen

- Lange Meinungsbildungsprozess
- Schwierig WE ins Boot zu holen
- Mehrere Beschlüsse während des Prozesses
- Aber: 1 Versammlung pro Jahr
- Beteiligung unterschiedlich
- Engagierte Wohnungseigentümer, Beiräte oder Bauausschuss erforderlich



Foto: Erfahrungsaustausch unter Beiräten vor Ort

Herausforderungen

- WEGesetz und Rechtsprechung
- Welche Maßnahme erfordert wie viel Zustimmung?
- Beschlussfassungen müssen rechtssicher sein
- Eigentümerversammlungen mit zu geringer Beteiligung – Folgeversammlung?



+ Beachtung des Mietrechts

Herausforderungen

- Ohne Verwalter geht es nicht
 - Selbstverwaltung, ehrenamtliche Verwaltung, externer, gewerblich tätiger Verwalter
 - Fehlende Erfahrung mit Sanierungen oft
 - baufachliche Qualifikation?
 - bei Mindestverwaltung - Honorar für Mehrarbeit?
 - Wirtschaftlichkeit erfordert Engagement

Herausforderungen

Ohne engagierte Eigentümer ebensowenig

- + Verwaltungsbeirat oder Bauausschuss muss Prozess begleiten
- + Fehlendes Fachwissen, Erfahrung mit Sanierung, Erfahrungsaustausch
- + Fehlende baufachliche Qualifikation
- + Problem der Abnahme



Ziele

- Integration der WEGs in die Energiewende
- Berücksichtigung und Einbeziehung der WE und WEGs in Politik, Wissenschaft und Beratung

=> Erhöhung der Sanierungsbereitschaft und -quoten

Die besonderen Strukturen, die Heterogenität der WEGs und spezifische Probleme erfordern spezielle Orientierungshilfen und Unterstützungsangebote, um energetischen Sanierungen auf den Weg zu bringen.



Welche?

- Sachkundenachweis für gewerbliche Verwalter
- Fortbildung f Verwalter
- Unterstützungsangebote für ehrenamtliche Verwalter, Selbstverwalter und Beiräte¹



Handlungsansätze

- Bekanntmachung Modellvorhaben, Best-Practise-Beispiele
 - Weg, Hemmnisse, Planung, Finanzierungskonzept vorstellen
- Standardisierte Sanierungsfahrpläne für WEGs



Handlungsansätze

- Kreditangebote in allen Bundesländern verbessern
- Einzeldarlehen und Verbandskredite über die NRW-Bank u.a. Landesbanken (Vorbild: IB S-H)



Handlungsansätze

- Fachvorträge, Beratung
Für Eigentümer, Beiräte,
Verwalter, Energieberater, ...
 - Energiecontracting
 - Photovoltaik für WEGs,
 - Wohnen im Alter und energetische Sanierung,
 - Kredite für Eigentümergemeinschaften
 - Einsatz erneuerbarer Energien in WEGs



Handlungsansätze

- **Spezialberatung für WEGs**
- Höhere Förderung für VorOrt-EnergieBeratung für WEGs ab 1. März 2015 über BAFA



außerdem ggf erforderlich

- Rechtliche Energieberatung
- Moderationsunterstützung

Gut aufgestellte WEGs mit engagierten Verwaltungsbeiräten oder Bauausschüssen und engagierten Verwaltern meistern energetische Modernisierungen ohne optimierte Rahmenbedingungen. Alle anderen WEGs benötigen Unterstützung.

Anmerkungen:

1. Die Ratgeber können im Shop unter www.wohnen-im-eigentum.de bestellt werden.
2. Datenquelle: Zensus 2011
3. Die Fotos der WEGs beziehen sich nicht auf den Text der Folie.

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit.**