



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Ergebnisse

der bundesweiten Online-Blitzumfrage unter WOHNUNGSEIGENTÜMER*innen

**Wie gut finden Sie die Beratungsangebote
und Förderprogramme zur Energiewende?**



Inhaltsverzeichnis

I. Ausgangssituation - Einführung	3
II. Zusammenfassung.....	5
III. Daten und Fakten zur Befragung und den Teilnehmenden	8
IV. Ergebnisse der Befragung.....	9
V. Fazit	27
Impressum	28

I. Ausgangssituation - Einführung

Bereits 2017 hat der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum (WiE) eine Befragung zur energetischen Gebäudesanierung in Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) durchgeführt. Dies war die **erste bundesweite direkte Befragung von Wohnungseigentümer*innen seit 1951**, gefördert vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV). Bis dahin kamen die Eigentümer*innen mit ihrer Sicht der Dinge kaum zu Wort, es gab – wenn überhaupt - nur sehr wenige Fallstudien, allenfalls Befragungen kleiner Gruppen oder von WEG-Verwaltungen. Forschungsinstitute und Universitäten hatten und haben die Wohnungseigentümer*innen nicht im Blick. „In den Fachdiskussionen zur energetischen Gebäudesanierung und zur Erreichung der Klimaschutzziele standen sie bisher eher im Abseits.“ hieß es in der Studie von 2017. In einer 23 Fragen umfassenden Erhebung wurden sie deshalb 2017 von WiE nach ihren Sanierungserfahrungen befragt, nach ihrer Motivation (und der Motivation ihrer Miteigentümer*innen) sowie nach Erfolgen oder Hürden, Hemmnissen, welche die WEG von Sanierungen, Modernisierungen etc. abhält. An der Befragung 2017 haben 2035 Wohnungseigentümer*innen teilgenommen. Die Ergebnisse der Befragung können nachgelesen werden unter [WiE-Umfrage-MOD-Auswertung-2017-end.pdf \(wohnen-im-eigentum.de\)](#)¹.



Abgesehen von der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in 2020 hat sich seit dieser Befragung wenig geändert, auch nicht in den WEGs: Die Umfrage-Ergebnisse von 2017 ließen keinen Trend zu einer wachsenden Quote an WEG-Gebäudesanierungen erkennen. Dies hat sich bestätigt: Nur 1,57% aller Anträge für eine Bundesförderung für effiziente Gebäude Einzelmaßnahmen (BEG EM) für 2021 bis Juli 2022 wurden von Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) gestellt, nur 0,9% aller Zusagen für eine Sanierungsförderung der KfW in 2022 erhielten WEGs². Das bedeutet: obwohl ca. 24% aller Wohnungen in Deutschland Eigentumswohnungen sind, profitieren die Wohnungseigentümer*innen nur minimal von der staatlichen Sanierungsförderung. Liegen die Ursachen hierfür im fehlenden Bedarf, in internen Problemen der WEGs oder doch viel eher bei einer fehlenden passgenauen öffentlichen Unterstützung und einer nicht maßgeschneiderten Ansprache und finanziellen Förderung?

Um dies zu ermitteln hat Wohnen im Eigentum (WiE) die **Online-Blitzumfrage „Wie gut finden Sie die Beratungsangebote und Förderprogramme zur Energiewende?“** unter den Wohnungseigentümer*innen durchgeführt.

¹ Die Kurzfassung der Umfrage aus 2017 sind hier zu finden: [WiE-Umfrage-MOD-Kurzauswertung-2017.pdf \(wohnen-im-eigentum.de\)](#)

² Bundestags-Drucksache 20/3186, Seite 7f

Exkurs:

Hürden und Handicaps der Wohnungseigentümer*innen und WEGs bei Sanierungen

Wohnungseigentum ist ganz besonderes Immobilieneigentum. Nicht nur, dass es ein spezielles **Wohnungseigentumsgesetz** gibt, an das sich alle Wohnungseigentümer*innen und die Verwaltung halten müssen (sozusagen die Bibel der Wohnungseigentümer*innen), und noch dazu mit umfassender Rechtsprechung. Darüber hinaus besteht Wohnungseigentum in großem Umfang aus **Gemeinschaftseigentum**. Insbesondere die Gebäudehülle, die tragenden Bauteile und auch die technischen Zentralen (Heizung etc.) sind Gemeinschaftseigentum.

Diese Eigenart, dieses Wesen des Wohnungseigentums hat gravierende Konsequenzen: Die Wohnungseigentümer*innen müssen immer einen Konsens finden oder mindestens einen Mehrheitsbeschluss in der Eigentümerversammlung fassen, wollen sie etwas baulich verändern oder sanieren und gemeinsam finanzieren. Dies ist kein leichtes Unterfangen bei einer oft höchst **unterschiedlichen Interessenslage** unter den Eigentümer*innen. Hinzu kommt, dass das Gemeinschaftseigentum in den meisten Fällen von **externen Dienstleistern** verwaltet wird, die in der Regel viele WEGs verwalten und kein Eigeninteresse am Zustand, am Werterhalt oder an energetischen Sanierungen haben.

Dieser besondere Charakter des Wohnungseigentums führt dazu, dass eine Reihe von systembedingten Handicaps und strukturellen Problemen auftreten, die energetische Sanierungen, den Heizungsumbau und den Einsatz erneuerbare Energien erheblich erschweren. Als Konsequenz aus diesen Handicaps müssten Wohnungseigentümer*innen eine Sonderbehandlung bei der Beratung und bei den Förderprogrammen erhalten, sollen sie ihren Anteil zur Energiewende beitragen.

II. Zusammenfassung

Nur 1,57% aller Anträge für eine Bundesförderung für effiziente Gebäude Einzelmaßnahmen (BEG EM) wurden von Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) gestellt, nur 0,9% aller Zusagen für eine Sanierungsförderung der KfW in 2021 und 2022 erhielten WEGs³. Dies obwohl ca. 24% aller Wohnungen in Deutschland Eigentumswohnungen sind (etwa 10 Millionen) und trotz der gestiegenen Strom-, Öl- und Gaspreise.

Zur Ermittlung der Ursachen für diese minimale Inanspruchnahme der Sanierungsförderung durch die Wohnungseigentümer*innen wendete sich der Verbraucherschutzverein Wohnen im Eigentum direkt an die Wohnungseigentümer*innen und fragte sie online: „**Wie gut finden Sie die Beratungsangebote und Förderprogramme zur Energiewende?**“ WiE hat in dieser Blitzumfrage drei Fragen gestellt⁴: Gefragt wurde nach der Passgenauigkeit der derzeitigen Informations-, (Energie)Beratungsangebote und Förderprogramme für Wohnungseigentümer*innen sowie nach dem Fehlen von Unterstützungsangeboten (Beratungen, Informationen, Unterlagen ...)

An der Umfrage haben **2.694 Wohnungseigentümer*innen aus 2370 WEGs mit insgesamt 92.580 Wohnungen** aus dem gesamten Bundesgebiet teilgenommen.

Die Teilnehmenden sind Eigentümer*innen in **WEGs mit 2 Wohnungen bis hin zu WEGs mit 1.969 Wohnungen**. Die Baujahre der Wohnanlagen differenzieren ebenfalls. 47% der WEGs wurden vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet, weitere 34% vor der ersten Energieeinsparverordnung 2020. Allein diese Angaben verdeutlichen, dass es eines differenzierten Blicks auf das Wohnungseigentum bedarf.

Gut informiert und beraten? Nein!

Auf die Frage, ob sie als Wohnungseigentümer*innen sich so gut aufgeklärt und informiert fühlen, dass sie in ihrer WEG darüber diskutieren und Beschlüsse fassen können, lautete die eindeutige klare Antwort: **Nein! 62% fühlen sich nicht informiert, 30 % nur teilweise informiert**. Gerade einmal 8% halten sich für gut beraten und aufgeklärt. Auf die Frage, was ihnen fehlt, damit sie in Eigentümerversammlungen Beschlüsse fassen und die Kostenverteilung regeln können, lautete die Antwort zusammengefasst:

„**Es fehlt an allem, was speziell ist in WEGs**“. **Im Einzelnen:** 70% fehlen grundlegende Informationen, 69% Energieberatungsangebote speziell für WEGs, 60 % wünschen sich spezielle Förderprogramme für WEGs, 52% Unterstützung bei der Erstellung von Erhaltungs- und Sanierungsfahrplänen inkl. Finanzierungsplänen, 49% energetische Rechtsberatung für WEGs innerhalb und außerhalb der Eigentümerversammlung.

³ Bundestags-Drucksache 20/3186, Seite 7f

⁴ Aufbauend auf die Befragung von 2017 [„Instandsetzen, modernisieren, sanieren: Wie hält Ihre WEG das Gebäude in Schuss?“](#)

Über 1.000 Antworten auf die Frage nach weiteren Vorschlägen

In den 1.024⁵ Antworten auf die offene Frage nach weiteren fehlenden Unterstützungsangeboten stellen die Teilnehmenden eine umfangreiche Wunschliste zusammen:

Den meisten Wohnungseigentümer*innen fehlt es an allem, überall, um energetische Sanierungen auf den Weg zu bringen. Ihnen fehlen

- Unabhängige Website nur für Wohnungseigentümer*innen mit allen wichtigen Informationen und Arbeitshilfen für energetische Sanierungen in WEGs.
- Energie- und Rechtsberatungsangebote und Förderprogramme speziell für Wohnungseigentümer*innen,
- Planungs- und Prozessbegleitungen,
- Übertragbare Best-Practice-Beispiele aus anderen WEGs,
- Werbekampagnen und Argumentationshilfen zur Überzeugung und Motivation von Miteigentümer*innen,
- Moderationshilfen für schwierige Eigentümerversammlungen,
- Unterstützung von WEG-internen Energie-AGs und Energiekommissionen oder Bau-AGs,
- Schulungen für Verwaltungsbeiräte und andere „Kümmerer“, die als Vermittler*innen zwischen Verwaltungen, Fachplaner*innen und Bauunternehmen fungieren und außerhalb der Eigentümerversammlungen den einzelnen Wohnungseigentümer*innen für alle Fragen und Diskussionen zur Verfügung stehen,
- auf WEGs zugeschnittene Informationsangebote und „Werkzeuge“ wie z.B. Muster-Beschlussanträge, Muster-Verträge etc. Übersetzungshilfen für

und vieles mehr. Nachzulesen in der separaten Anlage zu dieser Studie, siehe WiE-Website.

Die vielen Vorschläge belegen: Eine große Anzahl an Wohnungseigentümer*innen ist interessiert an Sanierungen und erneuerbare Energien und auch bereits initiativ gewesen. Ihnen fehlt es allerdings an Unterstützung – an allem.

Mit diesen 1.024 Antworten mit kurzen Kommentaren bis hin zu ausführlichen Zustandsbeschreibungen der WEGs wird sehr deutlich: Durchgehend ist eine **Überforderung** der Wohnungseigentümer*innen zu erkennen und eine **allgemeine Verunsicherung** festzustellen. Sie befürchten, dass die Eigentümerversammlung gar keine oder eine falsche Entscheidung trifft.

Weitere Kommentarthemen:

- Über aktuelle **Fernwärmenetze oder den Planungsstand von neuen Fernwärmenetzen geben die Netzbetreiber keine Auskünfte**, so dass interessierte WEGs nicht wissen, wie sie vorgehen sollen.
- Viele Teilnehmende berichten von **unbefriedigenden Erfahrungen mit Energieberater*innen oder anderen Gutachtern**. Die Berichte und Beratungsaussagen seien zu allgemein, abgeschrieben oder widersprüchlich. „Der Energieberatungsbericht liegt vor – was nun?“ wird gefragt.
- Die **Komplexität** umfassender Sanierungsmaßnahmen überfordert viele, insbesondere wenn Eigentümer*innen in größeren WEGs als Laien über Investitionen im 6- oder 7-stelligen Bereich (Euro) beschließen müssen.

⁵ Von den 1112 Antworten insgesamt verblieben nach Abzug von allgemeinen Anmerkungen wie z.B. „siehe Frage 2“ 1024 Kommentare für die Auswertung.

- Unbekannt ist vielen WEGs wohl auch, dass für komplexe Sanierungen Sanierungsfahrpläne über die einzelnen Verfahrensschritte beschlossen werden können, die bei der Umsetzung helfen.
- Nur in wenigen WEGs gibt es bisher **Arbeitsgruppen oder „Energiekommissionen“**, häufiger sind **Einzelkämpfer*innen** anzutreffen. Diese Eigentümer*innen scheinen selten erfolgreich und viel häufiger ratlos zu sein, wie sie ihre Miteigentümer*innen ansprechen und motivieren können.
- Diese vielen Probleme führen zu sehr unterschiedlichem Verhalten unter den Wohnungseigentümer*innen. Hinzu kommen die **unterschiedlichen Interessenslagen unter den Miteigentümer*innen**. Einzelkämpfer*innen beschreiben ihre Miteigentümer häufig als „Bremsen“, als „beratungsresistent“ mit einer „rundum Pamper-Mentalität“ und schildern Blockadeverhalten von Miteigentümer*innen aus den unterschiedlichsten Gründen: Unkenntnis, Desinteresse, mangelnde Kommunikation und eine mangelnde Diskussionskultur.
- Einzelkämpfer häufig mehr gesetzliche Pflichtvorgaben („sonst passiert hier nichts“), Kampagnen und Strategien, wie Miteigentümer*innen motiviert, oder wünschen sich mindestens eine professionelle Prozess- und Planungsbegleitung mit Moderation und Rechtsberatung, s.o..
- Viele Teilnehmenden geben an, **nicht das Rechts-Wissen über die praktischen Umsetzungsmöglichkeiten** der gesetzlichen Vorgaben zu haben (Z.B. „Wie ist ein hydraulischer Abgleich im Sondereigentum umzusetzen?“). Andererseits wird von ihnen aber erwartet, dass sie rechtskonforme Beschlüsse fassen.
- Die Teilnehmenden stellen auch Anforderungen an die Politik. Sie **vermissen Verlässlichkeit und Kontinuität im politischen Handeln** und wünschen sich **klare gesetzliche Regelungen** sowie umsetzbare Anforderungen. Gefordert wird mehr mittel- bis langfristige Planungssicherheit, da WEGs systembedingt lange Planungszeiten haben. Vertreten wird der Wunsch, als Wohnungseigentümer*innen bei Gesetzesänderungen als wichtige Zielgruppe wahrgenommen und – vor allem – mit speziellen Regelungen berücksichtigt zu werden.

III. Daten und Fakten zur Befragung und den Teilnehmenden

Der Online-Fragebogen ist sehr kurzgehalten (deshalb die Bezeichnung „Blitz-Umfrage“) und in zwei Teile gegliedert. Um die Struktur und Differenziertheit der Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) der Umfrage-Teilnehmenden zu ermitteln und darstellen zu können, wurden einige Daten zur WEG abgefragt: die Postleitzahl der WEG, die WEG-Größe und das Baujahr der Wohnanlage. Diese Fragen waren offen gestellt, die Gruppierung erfolgte mit der Auswertung.

Das eigentliche Thema – die persönliche Zufriedenheit mit und die Nützlichkeit des Beratungsangebotes (Energieberatung) und der Förderprogramme zur energetischen Sanierung und für erneuerbare Energien – wird in drei Fragen behandelt: Zwei geschlossene Fragen mit Antwortvorgaben und einer offenen Frage für weitere Vorschläge oder Berichten aus WEGs. Die Reduktion des Fragebogens auf drei Fragen sollte viele Wohnungseigentümer*innen motivieren, mitzumachen.

WiE hat seine Mitglieder wie auch Nicht-Mitglieder – Wohnungseigentümer*innen, die den eRundbrief oder andere Publikationen beziehen – per Email aufgerufen, sich an der Online-Umfrage zu beteiligen. Außerdem wurden sie gebeten, den Umfragelink schneeballartig an andere Miteigentümer*innen ihrer WEG sowie befreundete oder verwandte Wohnungseigentümer*innen weiterzuleiten, um eine möglichst noch breitere Streuung zu erreichen. Der Online-Fragebogen war per Link über die WiE-Website aufrufbar. Ihre Antworten übermittelten die Teilnehmenden online und anonym.

Daten & Fakten zur Umfrage

- 2694 Teilnehmende aus 2370 Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) mit zusammen 92.580 Wohnungen. Die einzelnen WEGs haben Größen zwischen 2 und 1969 Wohnungen.
- 28 % der Teilnehmenden besitzen eine Wohnung in einer kleinen WEG (< 10 Wohnungen), 27% in mittelgroßen WEGs mit 21 bis 50 Wohnungen und 2,2 % in großen WEGs ab 200 Wohnungen.
- 2.195 Teilnehmende geben an, dass das Baujahr ihrer Wohnanlage älter als 20 Jahre ist (81%). 350 Gebäude wurden vor 1945 gebaut (13%). 21 Wohnanlagen wurden seit 2021 fertiggestellt.
- Die 2694 Teilnehmenden kommen aus dem gesamten Bundesgebiet.
- Umfragelaufzeit: Anfang August 2022 bis Anfang November 2022
- Die offene Frage wurde von **1024 Umfrage-Teilnehmenden** genutzt, um weitere Vorschläge für Unterstützungsangebote mitzuteilen, über Erfahrungen zu berichten oder über den Zustand ihrer WEG zu berichten.

IV. Ergebnisse der Befragung

A. Daten zu den WEGs der Umfrage-Teilnehmenden

Wie groß ist Ihre Wohnungseigentümergeinschaft? (Pflichtfeld für numerische Werte, offene Frage, 2.694 Antworten).

Die einzelnen WEG-Angaben wurden zu sieben Gruppen zusammengefasst, um den quantitativen Anteil kleiner, mittelgroßer und großer WEGs zu ermitteln.

- ▶ Nach Abzug von 52 Dubletten haben sich 2.694 Eigentümer*innen aus **2.370 verschiedenen WEGs⁶ mit insgesamt 92.580 Wohnungen** an der Umfrage beteiligt.
- ▶ Die kleinen WEGs (< 10 Wohnungen) haben in dieser Umfrage einen vergleichsweise hohen Anteil von 28 % an allen WEGs, die großen WEGs (> 200 bis fast 2.000 Wohnungen) haben einen Anteil von 2,2 %. 27 % der Teilnehmenden besitzen Wohnungen in mittelgroßen WEGs mit 21 bis 50 Wohnungen.
- ▶ Die kleinste WEG umfasst 2 Wohnungen, die größte WEG 1.969 Wohnungen. Die vier größten, in der Umfrage „vertretenen“ WEGs haben 1137, 1500, 1800 und 1969 Wohnungen.
- ▶ Die Umfrage bildet die Bandbreite der WEG-Größen in Deutschland gut ab und lässt gewisse Rückschlüsse auf die Größenverteilung zu. Im Zensus von 2014 wurde die Anzahl der WEGs und ihre Größen nicht ermittelt.

WEG Größe	Anzahl
2 bis 9 Wohnungen	663
10 bis 20 Wohnungen	595
21 bis 50 Wohnungen	638
51 bis 100 Wohnungen	250
101 bis 200 Wohnungen	152
über 200 Wohnungen	47
Über 1.000 Wohnungen	4
Nicht zuordbare Angaben	21
WEGs	2.370

⁶ Wenn WEGs mit der gleichen WEG-Größe, dem gleichen Baujahr und derselben fünfstelligen Postleitzahl zwei- oder sogar mehrmals vorkommen, wird angenommen, dass es sich um dieselbe WEG handelt. In diesen Fällen – in 324 Fällen trat diese Konstellation zweimal auf - wurde nur eine WEG gezählt.

Wohnungen (Wohnanlagen) nach Baujahr (Pflichtfeld für numerische Werte, offene Frage, 2.694 Antworten)

Das Alter der WEG-Gebäude lässt vorsichtige Rückschlüsse auf ihren energetischen Zustand zu. Je älter die Gebäude sind, desto weniger unterlagen sie beim Bau gesetzlichen energetischen Anforderungen und umso größer ist der aktuelle Sanierungsbedarf, falls sie zwischenzeitlich nicht teilweise saniert wurden. Die Zuordnung der einzelnen WEGs zu bestimmten Baujahresgruppen erfolgte mit der Auswertung.

Baujahr	Anzahl
bis 1949	350
1950 bis 1977	924
1978 bis 2001	921
2002 bis 2020	462
Ab 2021	21
	2.678
<i>Nicht berücksichtigte Angaben⁷</i>	16

- ▶ 47 % der Wohnanlagen der Teilnehmenden sind vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 gebaut worden und unterlagen damit keinen gesetzlichen Vorgaben zum Wärmeschutz oder zur Energieeffizienz.
- ▶ 34% der Gebäude wurden vor der ersten Energieeinsparverordnung 2001 errichtet.
- ▶ 18% der Gebäude sind vor dem Gebäudeenergiegesetz 2020 errichtet worden.
- ▶ 21 der Wohnanlagen wurden nach 2021 gebaut.

Für die seit 2000 errichteten Neubauten besteht zwar kein Sanierungsbedarf, wohl aber ein Bedarf zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Welche Postleitzahl hat Ihre Wohnanlage? (Pflichtfeld für numerische Werte, offene Frage, 2.694 Antworten)

- ▶ Die Listung der Postleitzahlbereiche zeigt die bundesweite Verteilung der Wohnanlagen.
- ▶ Die meisten Antworten stammen aus den PLZ-Gebieten 1xxx (417), 5xxx (400), und 8xxxx (357), die wenigsten aus den PLZ Gebieten 0xxx (92) und 9xxx (132).
- ▶ Als räumliche Schwerpunkte sind die Stadtstaaten bzw. die bevölkerungsreichen Bundesländer zu erkennen. Erklärbar mit der Tatsache, dass WEGs eher in Groß- und Millionenstädten anzutreffen sind als im ländlichen Raum.

PLZ-Gebiet	Anzahl
1	417
2	259
3	190
4	282
5	400
6	301
7	264
8	357
9	132
0	92
Gesamt	2.694

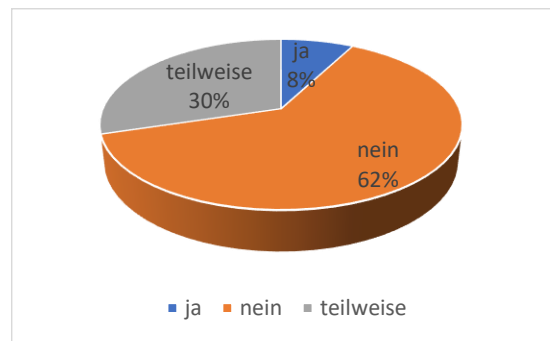
⁷ Keine Jahreszahl angegeben bzw. Jahreszahl lag in der Zukunft

B. Die Befragungsergebnisse zu Beratungsangeboten und Förderprogrammen

Frage 1:

Fühlen Sie sich als Wohnungseigentümer*in zu den Themen energetische Sanierung, Heizungsaustausch, Energieeinsparmaßnahmen und Einsatz von erneuerbaren Energien so gut aufgeklärt und informiert, dass Sie in Ihrer WEG darüber diskutieren und dann Beschlüsse fassen können? (2694 Antworten)

- ▶ **62 %** der Wohnungseigentümer*innen fühlen sich nicht informiert,
- ▶ **30 %** nur teilweise informiert und
- ▶ gerade einmal **8 %** gut beraten und aufgeklärt.



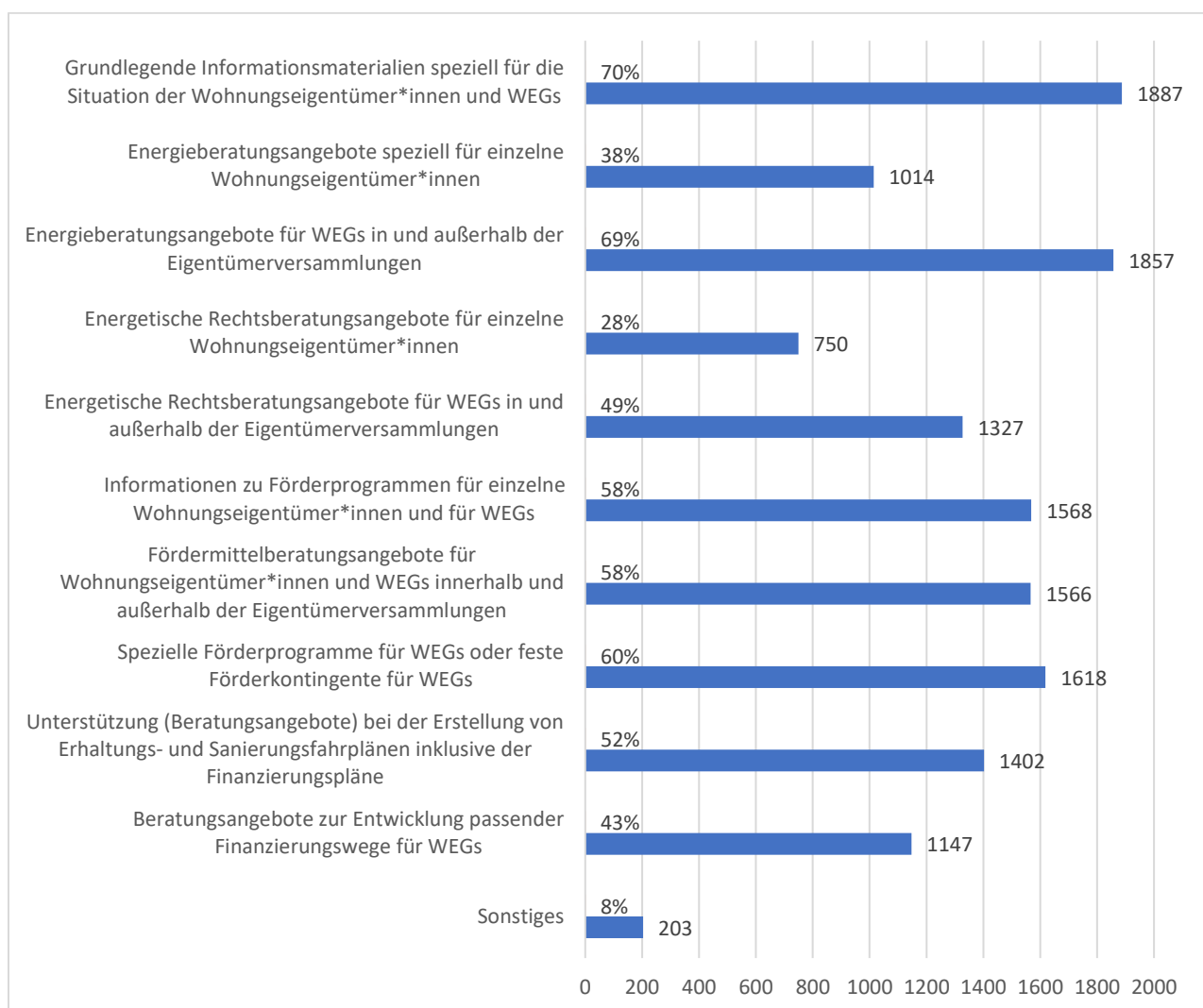
Diese klaren Aussagen mit deutlicher Gewichtung entsprechen den Beratungserfahrungen von WiE und den Ergebnissen früherer WiE-Studien und Befragungen. Sie belegt, dass die Wohnungseigentümer*innen mit den derzeitigen üblichen Informations- (Internet, Presse etc.) und Beratungsangeboten nicht zufrieden sind, da sie von diesen nicht direkt angesprochen werden. In der Energieberatung finden sie wenig Beachtung, keine Sonderbehandlung, ebenso wenig bei der Beratung zum Ausbau der erneuerbaren Energien. Diese Antworten werden durch persönliche Aussagen und Darstellungen der WEG-Situationen in den freien Antworten auf Frage 3 gestützt.

Frage 2:

Was fehlt Ihnen als Wohnungseigentümer*in, damit Sie in Eigentümerversammlungen sachkundig und gut informiert über die in Frage 1 genannten Themen diskutieren, Beschlüsse fassen und die Kostenverteilung regeln können? (Mehrfachnennungen möglich, 2694 Antworten)

- ▶ **70 %** der Teilnehmenden **fehlen grundlegende Informationen** speziell für die Situation der Wohnungseigentümerinnen und WEGs.
- ▶ **69 %** vermissen **spezielle Energieberatungsangebote für WEGs** innerhalb und außerhalb der Eigentümerversammlungen.
- ▶ **60 %** wünschen sich **spezielle Förderprogramme für WEGs** oder feste Förderkontingente.
- ▶ **52%** wünschen sich Unterstützung bei der **Erstellung von Erhaltungs- und Sanierungsfahrplänen.**
- ▶ **49 %** wünschen sich **energetische Rechtsberatungsangebote für WEGs** innerhalb und außerhalb der Eigentümerversammlungen.

Die hohen Prozentwerte verdeutlichen, dass es den Wohnungseigentümer*innen „an allem fehlt“ – immer mit dem Zusatz - „speziell für WEGs“. Es fehlt ihnen an grundlegenden Informationen, an Orientierungshilfen und Unterstützungsangeboten zu allem, was - im Vergleich zum Hauseigentum - im Wohnungseigentum „anders“ ist. Deutlich wird, dass sie eine „Sonderbeachtung und Sonderbehandlung“ brauchen. In den Freitextantworten zu Frage 3 werden viele weitere Vorschläge, Ideen und Wünsche geäußert und auch die konkreten Probleme und Handicaps der WEGs beschrieben. Die immer wieder gleichen Probleme belegen, dass es sich hier nur selten um Einzelfälle und individuelle Probleme, sondern vielfach um strukturelle Probleme handelt.



Frage 3:

Was fehlt Ihnen sonst noch an Unterstützung, um gut informiert zu sein? (offene Frage, 1024 konkrete Antworten)

WiE gab Wohnungseigentümer*innen in Frage 3 die Gelegenheit, weitere Vorschläge und Ergänzungen beizufügen. Viele Teilnehmende nutzten das Freitextfeld auch, um Zustandsberichte über die eigene WEG zu verfassen. Insgesamt hat sich jeder zweite bis dritte Teilnehmende noch einmal frei geäußert. Mit diesen vielen Antworten wird ein anschauliches und vielfältiges Bild der Problemlage der Wohnungseigentümer*innen und WEGs gezeichnet.

Nach der Aussortierung nichtssagender Kommentare, wie z.B. „ich habe nichts weiter mitzuteilen“, verbleiben 1024 Freitextantworten, die in der Auswertung zur Frage 3 berücksichtigt und veröffentlicht werden.

Die 1024 Freitextantworten sind sortiert und **10 Themenfeldern** zugeordnet worden⁸:

Themenfeld	Anzahl	Prozent
1. Informationsangebote	225	20%
2. Energieberatung – und was dann?	128	12%
3. Rechtliche Fragen, Rechtsberatung, Steuerberatung	74	7%
4. Planung, Planungsschritte	89	9%
5. Kosten, Finanzierung und Fördermöglichkeiten	103	10%
6. Verwaltung und Beirat	205	20%
7. Miteigentümer*innen	84	8%
8. Handwerksunternehmen	30	3%
9. Anforderungen an die Politik	72	7%
10. Berichte aus den WEGs – Erfahrungen, konkrete Praxisbeispiele	107	10%

Im Folgenden wird eine knappe Auswertung der Freitextantworten vorgenommen und einige Antworten werden exemplarisch wiedergegeben. Alle 1024 Freitext-Antworten sind nachzulesen in der separaten Anlage zur Umfrage, siehe WiE-Website.

1. Themenfeld „Informationsangebote“

In Ergänzung zu den Antworten auf die Fragen 1 und 2 bekräftigen viele Teilnehmende ihre Überforderung mit den vielen verschiedenen Informationsangeboten zu energetischen Sanierungen und dem Einsatz erneuerbarer Energien. Einerseits ist manchen das Angebot an schriftlichen Informationen (im Internet, in Broschüren, in der Presse etc.) zu unübersichtlich groß, andererseits zu gering, da es in der Regel nicht auf die Wohnungseigentümer*innen ausgerichtet ist, sondern sich allgemein an Hauseigentümer*innen richtet. So müssen sie selbst filtern, sortieren, welche Orientierungshilfen und Tipps für sie als Wohnungseigentümer*innen gelten, welche nicht und

⁸ Bei starken Überschneidungen wurde auch zwei Themengebieten zuordnet.

ob und wie diese rechtlich sowie organisatorisch umsetzbar sind. Einige warten darauf, dass ihre Verwaltung sie informiert.

„Sämtliche Informationen zur Energieeinsparung erfolgen für Eigenheime, also Einzelanwender, oder große Gesellschaften, die auch exotische bzw. anspruchsvolle Energiesparmaßnahmen vornehmen können, weil diese das dafür notwendige Knowhow haben. Nicht für WEGs.“

„Es fehlen „Verständliche und wohnungseigentümerorientierte Broschüren und ebenso Hinweise für Verwalter, auf die sich ggfs. Auch Wohnungseigentümer berufen können.“

Es fehlen „Informationen, welche energetische Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen sich in WEGs anbieten und wie man sie umsetzen kann in technischer, WEG-rechtlicher Hinsicht.“

*Es fehlt „Hilfe bei der Vorgehensweise, um die Hausverwaltung und den Beirat mit ins Boot zu holen, damit konkrete Planungsvorschläge für die ETV erarbeitet werden.“
Es fehlen „Umfassende Informationen zum Thema, insbesondere zur Durchsetzung in der WEG!“*

„In der Presse gibt es öfter Informationen für Eigenheime. Für Mehrfamilienhäuser (WEGs) habe ich noch keine Infos gelesen.“

Es fehlen „Infos, was der einzelne Wohnungseigentümer tun kann, wenn keine Mehrheit in der Eigentümerversammlung zustande kommt.“

„Ich fühle mich komplett unterinformiert. Informationen müssen mühselig im Netz zusammengesucht werden bzw. mein Eindruck ist, dass WEGs keine Rolle spielen.“

„In Bezug auf WEGs lassen sich kaum Informationen zur energetischen Optimierung finden. Unsere Hausverwaltung ist damit völlig überfordert. Wir haben eine Arbeitsgruppe aus Beirat und ein paar Eigentümern gebildet, die das Thema vorantreibt.“

„Grundsätzlich ist der Wissensstand innerhalb der Eigentümergemeinschaft sehr unterschiedlich: Von Unwissen über Halbwissen bis zu einzelnen, die einen gewissen Überblick haben. Es fehlt eine Hilfe, wie man die verschiedenen Energie-Themen (Energiesparen vs. Energiegewinnung; Strom vs. Wärme; Abhängigkeiten vom sonstigen Gebäudezustand bspw. von Dach oder Fassade; Energieversorgung für E-Autos) systematisch abarbeiten kann, damit nicht alles durcheinandergerät. Auch hat nicht jede Hausverwaltung eine Vorstellung, wie bzw. mit welcher Unterstützung man solche Themen angehen kann.“

„Es müssen neue Technologien entwickelt und darüber informiert werden. Wir sind eine Bestandsimmobilie, bei der Wärmepumpen nicht eingesetzt werden können, für Pelletheizung haben wir gar nicht den Platz, für Solarenergie ist das Dach nicht optimal. Und jetzt?“

Konkrete Vorschläge, Anregungen:

- Eine Website nur für Wohnungseigentümer*innen und WEGs, auf der diese alle wichtigen Informationen auf einen Blick abrufen können (übersichtlich, vollständig und unabhängig).
- Informationen zu technischen und rechtlichen Möglichkeiten und Anforderungen sowie den Voraussetzungen, die dafür geschaffen werden müssen.
- Konkrete Praxisbeispiele von WEGs, Best-Practice-Beispiele, an denen sich WEGs orientieren können.
- Informationsbroschüren für Hausverwaltungen, um diese zu informieren, die aber auch den Wohnungseigentümer*innen zur Verfügung stehen.
- Tipps für denkmalgeschützte Gebäude.
- Informationskampagnen, die auch nicht internetaffine Wohnungseigentümer*innen ansprechen, und diese mit ins Boot holen.
- Argumentationshilfen und „Lockmittel“ für bisher eher desinteressiert scheinende Mit-eigentümer*innen.
- Leitfäden und zentrale Anlaufstellen speziell für WEGs.

2. Themenfeld „Energieberatung – und was dann?“

Mit Energieberater*innen haben Wohnungseigentümer*innen sehr unterschiedliche Erfahrungen gemacht. Neben einigen positiven Berichten werden immer wieder die Oberflächlichkeit der Beratungsergebnisse oder die mangelnde Fachkompetenz der Beratenden bemängelt. Die Energieberatungsaussagen sind häufig zu allgemein und zu wenig auf die konkrete Situation in der jeweiligen WEG bezogen. Die Energieberater*innen sind oft nicht auf WEGs eingestellt, können zu den WEG-spezifischen Problemen wenig sagen, manche Anfragen oder Aufträge von WEGs werden sogar abgelehnt. Außerdem befürchten oder vermuten einige Teilnehmende, dass manche Beratende wirtschaftliche Eigeninteressen verfolgen und nicht unabhängig beraten. Schließlich werden lange Wartezeiten oder Absagen angesichts voller Terminkalender beklagt.

„Derzeit sagt jeder dieser "Berater" zu 30% etwas, was den Aussagen der anderen "Berater" kräftig widerspricht.“

Wichtig wäre „Eine unabhängige und gute Energieberatung, die auch umgesetzt werden kann. Der von uns mit teurem Geld bezahlte Energieberater hat nur von einem anderen Bericht Paste und Copy gemacht, sodass grundsätzliche Daten falsch waren und er diesen mehrfach korrigieren musste... Ein Energieberater empfahl uns nach dem Rundgang eine Pellet Heizung. Als wir gefragt haben, wo wir denn die Mengen lagern sollten, hatte er keine Antwort. Der nächste empfahl uns nach dem Rundgang eine Wärmepumpe. Nachdem wir ihn gefragt haben, wie wir eine Wärmepumpe in der Größe in unseren Heizungskeller bekommen könnten, war er auch am Ende mit seinem Latein.“

„Mir fehlt fachkundige und nachvollziehbare Beratung. Die Mitarbeiter in den (Energie-)Beratungsstellen in der Region geben nach einer oberflächlichen Besichtigung des Gebäudes (ca. 15 Minuten) nur ihre persönliche Meinung wieder, ohne diese objektiv begründen zu können. Gerade ausprobiert und zwei "Energieberater" vor Ort gehabt: "Stellen Sie die Heizung von Gas auf Pellets um" oder "Solarenergie können Sie machen, lassen Sie sich ein Angebot einer beliebigen Firma machen" waren noch die konkretesten Auskünfte. Dann bekommt man noch ein paar Flyer in die Hand gedrückt - fertig ist die "Energieberatung". Da fühle ich mich eher veräppelt als beraten.“

„Eine spezifische und detaillierte Energieberatung. Ich habe inzwischen gelernt, dass Energieberater nicht gerne WEGs beraten, zu aufwendig.“

„Es fehlt in den Förderprogrammen eine Regelung für WEGs, die Kosten für Planungen sind hoch (weil sie individuell erarbeitet werden müssen), der bürokratische Aufwand für die Inanspruchnahme von Förderprogrammen ist unangemessen groß.“

Konkrete Vorschläge, Anregungen:

- Eine gesetzliche Verpflichtung zur Hinzuziehung von Energieberater*innen zumindest in größeren WEGs
- Listen mit Energieberater*innen, die Erfahrungen mit WEG-spezifischen Problemen haben und WEGs kompetent beraten können.
- Informationen zur Qualifikation der Energieberater*innen (transparente Qualifikationsnachweise, Gütesiegel...)
- Spezielle Beratungen und spezialisierte Berater*innen für denkmalgeschützte Wohnhäuser und Altbauten
- Fachkundige Planungs- und Prozessbegleitung, wenn in den WEGs über Sanierungen oder Heizungsumstellungen diskutiert und Beschlüsse gefasst werden müssen.

3. Themenfeld „Rechtsfragen und Rechtsberatung, teils Steuerberatung“

Viele Teilnehmenden geben an, nicht das Rechtswissen über die praktischen Umsetzungsmöglichkeiten der gesetzlichen Vorgaben zu haben. Niemand klärt sie auf, andererseits wird von ihnen aber erwartet, dass sie rechtskonform handeln und beschließen. Allein deshalb haben Wohnungseigentümer*innen einen großen rechtlichen Informations- und Rechtsberatungsbedarf. Um die vielen Rechtsfragen während wichtiger Eigentümerversammlungen beantwortet zu bekommen, wünschen sich Eigentümer*innen eine energetische Rechtsberatung in der Eigentümerversammlung oder sogar eine prozessbegleitende Rechtsberatung.

Des Weiteren fehlen nicht nur den selbstverwaltenden WEGs Muster-Beschlussanträge, um eindeutige und rechtskonforme Beschlüsse fassen zu können. Ebenso wünschen sich Wohnungseigentümer*innen Auftragsmuster, Muster-Verträge etc.

Es fehlen „Spezielle Informationen in Bezug auf WEGs. Rechtliche Information über die Durchführung z.B. hydraulischer Abgleiche in allen Wohnungen. Wie kann das in der WEG durchgesetzt werden?“

„Es entstehen unlösbare Widersprüche zwischen:

- 1. Dem Willen Energie einzusparen*
- 2. Alten Teilungserklärungen*
- 3. Dem neuen WEG Gesetz*
- 4. Dem Mehrheitsprinzip“.*

Auslegungsfragen des neuen WEG

„5 Wohnungen verfügen über je eine persönliche Gas-Therme für Heizung und Warmwasser - seit 1995. Die restlichen 3 Wohnungen haben seit 1995 eine Gemeinschaftsanlage für Gas, Heizung und Warmwasser. Leider ist ein Wohnungseigentümer von den drei (er hat die Wohnung vermietet, während wir zwei anderen Eigentümer die Wohnung selbst nutzen!) bisher keine Bereitschaft auf Modernisierung auf Brennwertechnik. Hier fehlt die öffentliche Aufklärung für Notwendigkeit und Vorteile. Gibt es rechtliche Möglichkeiten, diesen dritten Eigentümer zu überstimmen- er müsste ja die Kosten mittragen! Dazu benötigten wir helfende Aussagen.“

„Mir fehlt die rechtliche Information, ob z. B. Wärmepumpen durch Beschlussfassung abgelehnt werden können, auch dann, wenn Alternativen nicht in Frage kommen.“

„Rechtsberatung und eindeutige gesetzliche Regelung zur Installation von Solaranlagen für WEGs.“

Spezieller Beratungsbedarf: „Wenn die Eigentümergemeinschaft eine Photovoltaik-Anlage erwirbt und betreibt, entsteht dadurch angeblich eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) aus den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft. Das hat steuerliche Konsequenzen und Aufwand zur Folge und erscheint als Hindernis“.

„Zulässigkeit vom Anbringen von PV-Einheiten am Balkongeländer“

Konkrete Vorschläge, Anregungen:

- Prozessbegleitung, u.a. in Form von Rechtsberatung
- Steuerberatung z.B. für PV-Anlagen oder über die Absetzbarkeit baulicher Maßnahmen
- Klare rechtliche Schritte zur Durchsetzung wichtiger Sanierungs- und Heizungsmaßnahmen bei ablehnender, desinteressierter Haltung der Miteigentümer*innen
- Muster-Beschlussanträge für energetische Sanierungsmaßnahmen etc.
- Muster-Verträge für Handwerker*innen oder verbraucherorientierte Muster-Verträge für Energie-Contracting-Firmen

4. Themenfeld „Planungen, Planungsschritte“

Mit der Durchführung einzelner Reparaturen und Erhaltungsmaßnahmen haben alle WEGs Erfahrung, die Vorgehensweisen und Abläufe sind routiniert und eingespielt. Bei komplexen Sanierungsmaßnahmen ist dies in der Regel nicht der Fall. In vielen WEGs – kleinen wie größeren – gibt es daher keine Vorstellung darüber, wie eine umfassende energetische Sanierung oder die Umstellung der Heizung auf einen anderen Energieträger angegangen werden kann und welche Planungen und Planungsschritte erforderlich sind. Dies wird in vielen Antworten deutlich. Schwierig durchzusetzen sind in WEGs wohl auch Ausgaben für Gutachten, Vorplanungen und weitere Fachplanungen, wenn der Nutzen, die Notwendigkeit und die Sinnhaftigkeit dieser Ausgaben den Eigentümer*innen nicht eindeutig klar ist. Desweiteren fehlen häufig Absprachen und Regelungen, wie nach Vorlage der Berichte oder Gutachten weiter zu verfahren ist. Mehrfach wird auch bemängelt, dass die Fernwärmeunternehmen zu wenig Informationen über ihr Netz und ihre Planungen zum Ausbau des lokalen und regionalen Fernwärmenetzes bekannt geben, so dass die WEGs nicht planen können.

„Uns fehlen Vergleichsanalysen, was speziell für unsere große Anlage und Eigentümergemeinschaft am sinnvollsten ist. Insbesondere sind wir daran interessiert, dass die einzelnen Eigentümer kein Stückwerk beantragen und wir über zig verschiedene Anträge diskutieren müssen (z.B. Balkonkleinkraftwerke).“

*„Vor der Rechts- und Finanzierungsberatung bräuchten wir zunächst mal sachkundige Ingenieure und Architekten, um zu erfahren, was *physikalisch* sinnvoll und machbar ist. Die gibt es aber nicht (und wenn, sind sie unbezahlbar). Konkretes Beispiel: Alternative zur Gasetagenheizung? Dachgeschoss wurde in den 1990ern ausgebaut, z.T. Flachdach, aber auf den ersten Blick reicht die Statik nicht für eine Photovoltaik-Anlage. Genau beurteilen kann das aber nur ein Statiker, wozu man jedoch zunächst genau wissen müsste, was eine geeignete Anlage auf die Waage bringt – mit anderen Worten, ein teures (im vierstelligen Bereich) Konzept, um möglicherweise zu erfahren: geht gar nicht. Kostenlose Voranschläge bekommt man logischerweise gar nicht mehr. Oder Wärmepumpe? Das wäre dann eine Frage von Größe und Standort. Die Grundstücksfläche ist jedoch, wie in vielen Stadthäusern üblich, nahezu komplett bebaut. Im Idealfall bräuchte man also erst mal eine Beratung, um zu entscheiden, welche Beratung sinnvoll ist!“*

„Es ist unklar, wann und wie Fernwärme verfügbar sein wird.“

Konkrete Vorschläge, Anregungen:

- Fernwärmeanbieter sollten transparent über ihr Netz und ihre Planungen zum Ausbau des Netzes Auskunft geben.
- WEGs sollten in Quartiersplanungen mit einbezogen werden.
- Veröffentlichung eines WEG-bezogenen Muster-Sanierungsfahrplans (= mit Vorschlägen für Planungsschritte und Aufgabenteilung zwischen Eigentümern, Beirat/Bauausschuss, Verwaltung und Fachleuten).

- Hilfestellung bei der Erstellung mittel- und langfristiger Erhaltungs- und Sanierungspläne inklusive Finanzplan

5. Themenfeld „Kosten, Finanzierung und Fördermöglichkeiten“

Vielfach werden Übersichten über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten benötigt. Außerdem werden Hilfestellungen bei der Beantragung von Fördermitteln vermisst. Die kurzen Laufzeiten von Förderprogrammen bzw. die Begrenztheit der Fördertöpfe werden immer wieder kritisiert. Hier wird mehr Kontinuität bei den Laufzeiten gefordert. In größeren WEGs müssen Wohnungseigentümer*innen als Laien über Investitionen im 6- oder 7-stelligen Euro-Bereich beschließen, ohne das Fachwissen zu haben. Sie fühlen sich oft überfordert. In größeren Anlagen entstehen hohe Vorplanungs- und Planungskosten, welche die Wohnungseigentümer nicht zahlen wollen oder können, wenn der Sinn, Zweck und konkrete Nutzen nicht augenfällig sind.

„Kosten-/Nutzenanalysen; wann bzw. wie schnell amortisieren sich derartige Investitionen? Lohnen sie sich überhaupt. Unsere WEG ist bspw. sehr am Thema Photovoltaik interessiert. Wir haben schon verschiedene Anbieter angesprochen. Sobald man erfährt, dass wir eine Wohnungseigentümergeinschaft sind, sinkt das Interesse der Anbieter gen Null und wir hören immer wieder die Aussage 'Mit WEGs ist der Umgang langwierig, schwierig und kompliziert, deshalb bieten wir dort nichts mehr an'.“

„Darstellung der Effekte / Ergebnisse der Maßnahmen in Relation zu den dafür notwendigen finanziellen Aufwendungen (In welcher Zeit und in welchem Umfang rentieren sich die Maßnahmen - für die Investoren und die Umwelt), um zu beurteilen welche der möglichen Lösungen den besten Effekt bringt.“

„Es gibt keine Übersicht über mögliche Förderungen, alles sehr versteckt und wenn es gefunden wird ist der Topf leer oder die Förderung 'unerkannt ausgelaufen'.“

„Eine kompakte Zusammenfassung der Fördervoraussetzungen und Förderprogramme speziell für WEG - unterteilt für WEGs und Sondereigentum.“

„Es fehlt in den Förderprogrammen eine Regelung für WEGs, die Kosten für Planungen sind hoch (weil sie individuell erarbeitet werden müssen), der bürokratische Aufwand für die Inanspruchnahme von Förderprogrammen ist unangemessen groß.“

„Von der Ausarbeitung eines Energieberaters oder der Erstellung eines Sanierungsfahrplans bis zur endgültigen Entscheidung durch die ETV vergehen viele Monate, oft sogar ein Jahr. Die Fördermaßnahmen wechseln aber viel zu kurzfristig, i.d.R. entfallen Maßnahmen, werden Quoten gekürzt oder Mittel sind ausgegangen. D.h. die Entscheidungsgrundlage ändert sich, damit kann ein Beschluss ungültig werden oder wird z.B. bei Planung mit Finanzierung sogar undurchführbar.“

WEGs brauchen Kontinuität und langfristige Planungssicherheit, daher finde ich die Idee eines speziellen Förderprogramms für WEGs sehr gut und wichtig.“

Konkrete Vorschläge, Anregungen:

- Veröffentlichung von Kosten-/Nutzenanalysen und Methoden zur Berechnung der möglichen Amortisation.
- Beispielberechnungen („Was kostet was?“, Kostenschätzungen und -kennwerte) und Muster-Verträge für WEGs.
- Informationen zum Vergleich von Contracting-Kosten und Eigenfinanzierungskosten bei Heizungsanlagen.
- Übersicht über Fördermöglichkeiten für WEGs.
- Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln.
- Unterstützung bei der Erstellung von Finanzierungsplänen für umfangreiche Sanierungen und für Erhaltungsmaßnahmen.

6. Themenfeld „Verwaltung und Beirat“

18% der Antworten in Frage 3 befassen sich mit Problemen mit der Verwaltung und / oder dem Verwaltungsbeirat. In diesen Beiträgen wird kritisiert, dass die Wohnungseigentümer*innen von der Verwaltung weder informiert, noch aufgeklärt oder beraten werden. Die Teilnehmenden bemängeln fehlende Fachkompetenz der Verwaltung bei energetischen Sanierungen oder für den Einsatz von Erneuerbaren Energien. Weiterhin wird kritisiert, dass Verwaltung und Verwaltungsbeirat keine Initiative und wenig Engagement zeigen oder selbst nach Aufforderung untätig bleiben. Ebenso wird beanstandet, dass Verwaltungen bei Meinungsverschiedenheiten über den Sinn und Zweck bestimmter Maßnahmen nicht moderierend aktiv werden. Umfangreiche, komplizierte Fachberichte werden den Wohnungseigentümer*innen ohne Erläuterung verschickt und dann von den Miteigentümer*innen nicht verstanden. In den Eigentümerversammlungen wird darüber nicht diskutiert. Verwaltungsbeiräte würden sich nicht informieren, seien beratungsresistent oder würden Initiativen sogar abblocken.

„Was sonst noch an Unterstützung fehlt, ist ein kompetenter und mit diesem Themenkomplex erfahrener Hausverwalter. Dies betrifft zwar jetzt eine andere Baustelle, aber ohne eine proaktive und engagierte Hausverwaltung steht der Verwaltungsbeirat auf verlorenem Posten.

Anregung: Könnte hier eine Kooperation mit dem Verband der Hausverwalter hilfreich sein, damit sich Hausverwalter kompetenter auf diese Herausforderungen vorbereiten und dadurch WEGs bzw. deren Verwaltungsbeiräte besser unterstützt werden können?“

„Unsere Hausverwaltung teilte uns bei der Eigentümerversammlung auf Nachfrage nach Möglichkeiten der Nutzung von Solartechnik für Gasheizung und Strom in zwei Sätzen mit, dass diese „angeblich zu teuer“ sei und wenn wir Interesse hätten, sollten wir uns selbst kümmern, die Hausverwaltung macht das nicht.“

„Wir werden demnächst einen Energieberater beauftragen, der untersucht, wie unsere Heizung unter Einbindung von Solarthermie zu erneuern wäre. Da kommt dann ein 50-seitiger Bericht mit Alternativen und Varianten. Unsere Hausverwaltung wird diesen Bericht per Mausclick an die Beiräte „zur Kenntnis“ senden. Mehr nicht. Es fehlt dann an der Auswertung und es kommt dann überhaupt kein Fachgespräch zustande. (...) Um solch umfangreiche Planungen und Abstimmungen durchzuführen, wären Bau- und Koordinierungsgespräche am "runden Tisch" unter Leitung der Hausverwaltung erforderlich, was nicht geschieht.“

„Im Prinzip fehlt fast alles an Informationen für eine Eigentümerversammlung - in unserer WEG sind z.B. meines Wissens nur 4 Wohnungseigentümer in einem Wohnungseigentümergebiet und der Rest überhaupt nicht über irgendwelche Maßnahmen im Bilde. Sie müssen sich auf die Ausführungen des Beirats verlassen, der selbst ebenfalls nicht umfassend informiert und beratungsresistent ist sowie Fragen auch nur unvollständig beantworten kann. Zu erfahren, ob entsprechende Vorschläge für die Tagesordnung der WEV korrekt sind, ist kaum möglich.“

Konkrete Vorschläge, Anregungen:

- Auflistung und Bekanntgabe der Aufgaben, die eine Verwaltung übernehmen muss nach einer Energieberatung bzw. Vorlage eines Gutachtens, um die erforderliche Sanierung weiter zu verfolgen und zu planen.
- Erstellung eines Musterbeschlussantrages "Hinzuziehung einer Energieberatung durch die Verwaltung"
- Schulungen (Fortbildungen) für Verwaltungen zur Durchführung von energetischen Sanierungen und zur Beantragung von Fördermitteln durch die Verwalterverbände
- Schulung von Verwaltungsbeiräten über erforderlichen Planungsschritte bei einer energetischen Sanierung
- Schulung von Verwaltungsbeiräten zu „Kümmerern“

7. Themenfeld „Miteigentümer*innen“

Nur in wenigen WEGs scheint es Strategien zu geben, wie komplexe Aufgaben wie die Umstellung der Heizung auf einen anderen Energieträger (also weg vom Gas oder Öl) oder eine umfassende Wohngebäudesanierung mit Dach-, Außenwand- und Kellerdeckendämmung sowie Fensteraustausch angegangen werden soll. In nur wenigen WEGs haben die Wohnungseigentümer*innen dazu Arbeitsgruppen oder Energiekommissionen gebildet. Häufiger findet sich das Phänomen der Einzelkämpfer*innen, die aber selten erfolgreich und viel häufiger ratlos sind, wie sie ihre Miteigentümer*innen ansprechen und motivieren können.

Angesichts höchst unterschiedlicher Interessenslagen unter den Eigentümern, einer fehlenden Diskussions- und Kommunikationskultur in vielen WEGs, unterschiedlichem Wissensstand unter

den Eigentümer*innen etc. ist die Diskussion, die Entscheidungsfindung und die Überzeugungsarbeit bei skeptischen oder ablehnenden Miteigentümer*innen eine höchst schwierige Aufgabe. Einige Teilnehmende und auch ihre WEGs scheinen erst jetzt begonnen zu haben, sich mit den Möglichkeiten der Energieeinsparung zu befassen. Einige scheinen nicht bereit oder überfordert zu sein, sich umfassender mit der Thematik auseinandersetzen zu wollen oder zu können.

Diese unterschiedlichen Interessens- und Ausgangslagen spiegeln sich in der Entscheidungsfindung bei energetischen Maßnahmen wieder. Viele Teilnehmende beschreiben ihre Miteigentümer*innen als „Bremsen“, als „beratungsresistent“ mit einer „rundum Pamper-Mentalität“ und schildern Blockadeverhalten von Miteigentümer*innen aus den unterschiedlichsten Gründen: Unkenntnis, Desinteresse, mangelnde Diskussionskultur, fehlende Kommunikation. Es herrscht häufig Uneinigkeit über die Prioritätensetzung bei der Geldausgabe und in nicht wenigen WEGs gibt es das Phänomen der Einzelkämpferschicksale. Gerade sie fordern, der Gesetzgeber müsste mehr Pflichtvorgaben machen und mit Sanktionen drohen, denn „Eigentum verpflichtet“. Bei nicht wenigen Wohnungseigentümer*innen herrscht Misstrauen, „abgezockt“ zu werden – von Energieberater*innen mit wirtschaftlichen Eigeninteressen, von Verwalter*innen und Handwerksunternehmen – weil sie sich nicht auskennen.

„Es tut mir leid, der Energiepreis kann für unsere WEG nicht hoch genug sein. Aber ich gehe davon aus, in das Gejammer, das die armen Wohnungseigentümer von den Gaskonzernen finanziell ausgenommen werden, wird sicherlich eingestimmt.“

„Grundsätzlich ist der Wissensstand innerhalb der Eigentümergemeinschaft sehr unterschiedlich: Von Unwissen über Halbwissen bis zu einzelnen, die einen gewissen Überblick haben. Es fehlt eine Hilfe, wie man die verschiedenen Energie-Themen systematisch abarbeiten kann, damit nicht alles durcheinandergerät. Auch hat nicht jede Hausverwaltung eine Vorstellung, wie bzw. mit welcher Unterstützung man solche Themen angehen kann.“

„Ich sehe ein großes Problem darin, dass viele Wohnungseigentümer sich mit dem Thema überhaupt nicht befassen. Ich kann als einziger in der WEG noch so gut geschult sein, wenn kein Interesse der Wohnungseigentümer vorhanden ist. Mir würde helfen, wenn ich Schulungsunterlagen bekommen könnte, die auf Wohnungseigentümer zugeschnitten sind. Dann würde ich damit die Wohnungseigentümer informieren, um Ihr Interesse für „Energieeinsparung und -Energieberatungsangebot zu wecken.“

„Es fehlt teilweise auch die Eigeninitiative der Miteigentümer. Hier macht jede/r seins/ihrs, da es auch keine zentrale Heizung gibt. Einige haben Kaminöfen, andere Pellet-Heizungen oder Infrarot-Heizungen eingebaut bzw. einbauen lassen. Die alten Nachtspeicheröfen jedenfalls wurden von einigen entsorgt und die Wandnischen gedämmt.“

„Viele Miteigentümer können diesen Themen in Versammlungen/Treffen nicht mehr folgen. Auch altersbedingt. Es könnte diesen Menschen ggf. helfen, vertraute Personen in deren Meinungsbildung in der Versammlung einbeziehen zu dürfen. Die Festlegungen in manchen Teilungserklärungen sind an heutigen Maßstäben gemessen, geradezu absurd weltfremd.“

„Zurzeit scheint es wichtiger zu sein, die Vorgärten für 20.000 Euro neu zu gestalten und eine Fassade streichen zu lassen, weil einige Eigentümer mit dem Balkonfarbzustand nicht zufrieden sind. Über eine extensive Flachdachbegrünung will keiner reden - zu teuer!“

„Eine energetische Sanierung muss gesetzlich vorgeschrieben werden, freiwillig ist dies nicht zu schaffen. Bei älteren Eigentümern kommt der Satz - ich nicht mehr...“

„Ich weiß nicht, wie die Eigentümer das bezahlen sollen, weil tendenziell, viel zu wenig in die Erhaltungsrücklage gezahlt wird. Auch der Richtwert nach der 2. Berechnungsverordnung passt leider nicht mehr, weil die Preise, Zinsen explodiert sind.“

Konkrete Vorschläge, Anregungen:

- Unterstützung bei der Aufbereitung komplexer Informationen und Berichte für die Miteigentümer*innen
- „Einfache“ Argumentations- und Entscheidungshilfen zur Überzeugung der Miteigentümer*innen
- Prozessbegleitung während der Sanierungsphase (Kommunikation und Rechtsberatung)
- Informationen über Maßnahmen, die umgesetzt werden können, wenn die Gemeinschaft „nicht mitzieht“.
- Die Kommunikation und der Informationsaustausch unter den Wohnungseigentümer*innen muss deutlich erweitert und verbessert werden. Eine Diskussion auf einer Eigentümerversammlung einmal im Jahr reicht nicht aus.
- Unterstützung von Energie-AGs, Energiekommissionen etc., also Planungsgruppen, in denen Wohnungseigentümer*innen zusammenarbeiten und Informationen und Beschlussanträge für die Eigentümerversammlung vorbereiten.
- Förderung und Schulung eines oder mehrerer „Kümmerer(s)“ für die Zeit der Sanierung. Diese sollen den Miteigentümer*innen im Rahmen von Treppenhausgesprächen, „Kaffeekränzchen“ oder Grillabenden für Fragen und Diskussionen rund um die Sanierung zur Verfügung stehen und als Vermittler*innen zwischen Verwaltung und Fachplanern und Beirat (falls der Beirat nicht die Aufgabe der Kümmerer übernimmt) auftreten.

8. Themenfeld „Handwerksunternehmen – wie finden?“

WEGs haben besondere Schwierigkeiten, Handwerks- und Bauunternehmen zu finden und zu beauftragen.

„Was nutzt die beste Beratung, es gibt keine Firmen, die genug Personal und Material haben, um sich auf Anfrage auch nur zurück zu melden, geschweige um Beratungsvorgaben zu berücksichtigen.“

Konkrete Vorschläge, Anregungen:

- Nach PLZ geordnete Veröffentlichungen und Listen über die Verfügbarkeit von Handwerker*innen

9. Themenfeld „Anforderungen an die Politik“

Die Teilnehmenden stellen auch Anforderungen an die Politik. Sie vermissen Verlässlichkeit und Kontinuität im politischen Handeln und wünschen sich klare, verständliche gesetzliche Regelungen sowie umsetzbare Anforderungen. Gefordert werden zum Teil mehr gesetzliche Vorgaben (Pflicht zur Sanierung) und eine mittel- bis langfristige Planungssicherheit, da WEGs systembedingt lange Planungszeiten haben. Immer wieder wird der Wunsch vertreten, als Wohnungseigentümer*innen bzw. WEGs bei Gesetzesänderungen als wichtige Zielgruppe wahrgenommen und angemessene Berücksichtigung zu finden.

„Eine energetische Sanierung muss gesetzlich vorgeschrieben werden, freiwillig ist dies nicht zu schaffen. Bei älteren Eigentümern kommt der Satz - ich nicht mehr...“

Gewünscht werden „Klare und verbindliche gesetzliche Vorgaben, insbesondere für Gebäudedämmung sowie Laufzeiten für Einzelheizungsanlagen (Öl).“

„Eine grundsätzliche Genehmigung der Errichtung von Photovoltaik in WEGs analog Ladestationen für E-Autos wäre sinnvoll.“

„Für mich ist die Verlässlichkeit der politischen Planung momentan schwierig zu durchschauen, und ich habe große Zweifel, dass wenn jetzt Entscheidungen getroffen werden in der Wohnungseigentümergeinschaft, dass diese unter Umständen schon in Kürze obsolet sein könnten. Planungen brauchen regulative Zuverlässigkeit.“

„Die gesetzlichen Rahmen- und Förderprogramme müssen insbesondere bei WEGs mit einer langen Laufzeit versehen werden, ständige Änderungen der Grundlagen, teilweise innerhalb eines Jahres, sind für eine Wohnungseigentümergeinschaft nicht realisierbar. Von der Idee bis zur möglichen Umsetzung vergehen mehrere Jahre. Steht zu befürchten, wie das im Augenblick der Fall ist, dass sich das Recht kurzfristig verändert, führt dies zur Ablehnung von innovativen Vorschlägen.“

„So lange der Gesetzgeber zulässt, dass eine WEG "verkommt" sind sämtliche Zukunftsplanungen ad absurdum geführt.“

„Auf die spezifische Situation der WEGs wird seitens der Politik nicht genügend eingegangen.“

Konkrete Vorschläge, Anregungen:

- Mittel- und langfristige Planungssicherheit für die Baumaßnahmen, für Zuschüsse und sonstige Fördermittel.
- Lange Laufzeit und ausreichende finanzielle Ausstattung der Förderprogramme.
- Spezielle Förderprogramme für WEGs.
- Klare Empfehlungen bzw. gesetzliche Vorgaben, die die Wohnungseigentümer*innen verstehen, für energetische Sanierungen; gegebenenfalls eine Auflistung aller zwingend umzusetzender Maßnahmen.
- Vereinfachung der gesetzlichen Rahmenbedingungen.
- Aufnahme ins WEGesetz: Pflicht zur Schaffung eines mittel- und langfristigen Erhaltungs- und Sanierungsfahrplans inkl. Finanzierungsplan.
- Vereinfachung der gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung von Solaranlagen und Nutzung des Solarstroms.

10. Themenfeld „Berichte aus den WEGs - Erlebnisse, konkrete Praxisbeispiele“

Einige Teilnehmende berichten ausführlich über ihre Erfahrungen und die komplexe, komplizierte bis scheinbar ausweglose Sach- und Problemlage in ihrer WEG.

„Für die energetische Sanierung ist die Bestandsaufnahme durch einen Berater (Bauingenieur) sehr hilfreich. In manchen Bereichen sind Maßnahmen aus baulichen Gründen nicht möglich - Platz fehlt um z.B. die Unterseite von Tiefgarendecken zu isolieren. Für eine Fassadenisolierung ist es fraglich, wie eine Eigentümergemeinschaft die Kosten finanzieren kann. Bauliche Hindernisse sind auch hier ein Hindernis z.B. Loggien und Balkone. Im Altbaubestand ist die Sanierungsmöglichkeit begrenzt. Was macht man mit den alten Einrohrheizungssystemen. Viele Bausünden von früher kann man nicht korrigieren. Von daher bin ich bei den Möglichkeiten etwas zurückhaltend, weil vieles an der Realität scheitert. Das Einsparpotenzial ist meines Erachtens bei vielen Objekten begrenzt.“

„Ich hatte für die WEG einen Energieberater der Stadt Heidelberg hier, speziell Solarenergie. Dieser hat die (guten) Möglichkeiten aufgezeigt unser Süddach nutzbar zu machen und uns geraten den Strom mit einer Wärmepumpe in Heizenergie umzuwandeln und so unsere Gasheizung zu entlasten. Zusätzlich können wir mit dem Strom E-Autos laden. Das hört sich erst einmal gut an. Aber wie kann das in einer Eigentümergemeinschaft umgesetzt werden? Außer mir wohnt nur noch eine Eigentümerin in der WEG. Die WEG müsste ein Unternehmen gründen und den Strom verkaufen (Mieterstrom). Dazu hat der Berater eine 66-seitige Broschüre des Landes B-W beigelegt "Steuerspartipps". Spätestens der Anblick dieser Broschüre schreckt ab. Nicht die technische Umsetzung ist das Problem, sondern die Bürokratie.“

„tie! Ich werde meine Miteigentümer ganz sicher nicht dazu bringen, unser Dach in der aufgezeigten Weise zu nutzen. Die meisten Eigentümer haben selbst nichts davon, da nur Anlagobjekt und der Strom lässt sich nicht gewinnbringend an die Mieter verkaufen und eine Wärmepumpe wäre nur eine zusätzliche Investition, die sich nicht rechnet.“

„Es ist schwierig, eine Eigentümergemeinschaft eines Altbaus auf das Thema überhaupt einzustimmen und vor allem darüber zu informieren. Zurzeit recherchieren einige Wenige, um über mögliche Maßnahmen (Gründach, Heizung, Photovoltaik) zu informieren. Nachteilig ist, dass sich die Bedingungen für Förderprogramme in Berlin zwischenzeitlich ändern. Und dass es sich bei unserem Haus um einen Altbau handelt. Es gibt viel Misstrauen. Deshalb sind Mustersanierungsfahrpläne, Adressen von Energieeffizienzberatern und Infomaterial im Vorfeld wichtig.“

„Haltungswechsel und Aufgeschlossenheit bei WEG-Verwaltungen und Handwerkern. Hier sollten auch Beratungsangebote für Verwalter erfolgen und deren Verbände mitgenommen werden.

Auf der letzten EV hatte die Mehrheit der Eigentümer großes Interesse an einer Heizungssanierung (alte Ölheizung ist erneuerungsbedürftig, Altbau) ohne Gas bzw. zumindest mit möglichst geringem Gasanteil. Der Vorschlag der Verwaltung mit einem Angebot für eine neue Heizungsanlage mit über 50% Gasanteil wurde - und für die Verwaltung war das offenbar tatsächlich überraschend - im Juli von uns abgelehnt. Jetzt wird eine neue Ausschreibung für eine Heizung mit geringerem Gasanteil erfolgen, da wir klimafreundlicher heizen wollen. Die Eigentümer sind da schon gedanklich viel weiter als Verwalter und Handwerker, die gerne weiter ihre Standardprodukte verkaufen wollen.

„Unsere WEG hatte vor einigen Jahren versucht, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installieren zu lassen. Die überwältigende Mehrheit war damit einverstanden - nur 3 Eigentümer waren dagegen. Unser WEG-Beschluss wurde solange blockiert, bis jemand merkte, dass man dies ins Grundbuch eintragen lassen muss. Jeder Eigentümer für seine eigene Einheit. Begründung: Es könnten sonst Erben und Käufer nachträglich den Rückbau verlangen. Damit war das Projekt gestorben. Ich glaube nicht, dass diese Vorschrift, die in meinen Augen unsinnig ist (ein Erbe muss nehmen was er bekommt oder ablehnen und ein Käufer tritt in die momentane Situation ein!!!), nun geändert wurde. Solange dies bestehen bleibt, wird es keine Klimawende in WEGs geben!“

„Unser Doppelhaus wurde 1963 errichtet und hat mit Ausnahme der Ostfassade (ca. 2001/2002) keinerlei Wärmedämmung. Sehr wichtig wäre als nächstes eine Wärmedämmung der Westseite des Hauses sowie Beseitigung von Altschäden (Wasserschaden bedingt durch z.B. schadhafte Abdichtung einer Badewanne) an der Nordfassade. Energetische Rechtsberatung und Rechtsgrundlagen sind unbedingt erforderlich, ebenso Rechtsgrundlagen für Beseitigung der Fassadenschäden durch Feuchtigkeit.“

V. Fazit

Wohnungseigentümer*innen haben es deutlich schwerer als Eigenheimbesitzer*innen, energetische Sanierungen und erneuerbare Energien in ihrem Immobilieneigentum auf den Weg zu bringen und umzusetzen. Angesichts der vieler Hürden und Handicaps benötigen sie maßgeschneiderte Unterstützungsangebote, Motivationsanreize, Fördermittel. Bisher erhalten sie diese nicht oder nur in geringem Umfang. D.h. sie brauchen Sonderberatungen, Sonderfördertöpfe und weitere Sonderbehandlungen - immer ausgerichtet auf ihre spezielle Situation und die ihrer WEG.

Die in dieser Umfrage eingegangenen und zusammengetragenen Vorschläge, Forderungen, Anregungen und Wünsche wird Wohnen im Eigentum (WiE) weiterleiten - an die Verantwortlichen und Zuständigen im Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), im Bundesministerium der Justiz (BMJ), an die KfW, die BAFA, die Träger von Energieberatungsangeboten usw.

WiE setzt darauf, dass die Wohnungseigentümer*innen jetzt im Jahr 2022 zunehmend mehr Gehör finden und ihre berechtigten Anforderungen endlich umgesetzt, realisiert werden.

Fest steht: Ohne die Wohnungseigentümer*innen wird es keine Klimawende geben!

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)

Fotokollage von Wohnen im Eigentum

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: November 2022

Wohnen im Eigentum ist bundesweit aktiv, Mitglied im Bundesverband 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