



20 JAHRE

wohnen im eigentum

die wohneigentümer e.V.

Selbstbestimmung für Wohnungseigentümer*innen

Zum Selbstverständnis des Verbraucherschutzverbandes
Wohnen im Eigentum (WiE)



Impressum

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.

Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

info@wohnen-im-eigentum.de
www.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, Vorständin

Verantwortlich für den Inhalt: Gabriele Heinrich,
Vorständin

Gestaltung und Herstellung: Susanne Lork, Grafik
Design & Illustration, www.suemomo.de

Fotos/Grafiken: Gabriele Heinrich/WiE sowie:
Susanne Lork (Titelbild, 16, 20), Bettina Kulling (4),
Heide Kolling (6, 19, 23), iStock/John Tsotras (10),
fotolia.de/Markus Dehlzeit (13), istockphoto.com/
dlewis (13), Jan Jeon (17), Felix Brunn (17),
Rainer Dietz, München (17), Axel Vogel (18)

Bonn, August 2023

Inhalt

Wie alles anfang	5
Unser Leitbild, unser Selbstverständnis	7
Unsere Arbeitsschwerpunkte	11



Wohnungseigen-
tümer sind
uns nicht ...



*In der Satzung von Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) heißt es, dass WiE die Interessen der Wohnungseigentümer*innen gegenüber Gesetzgebung, Verwaltung, Wirtschaft und Öffentlichkeit vertritt. Wohnen im Eigentum ist parteipolitisch neutral und unabhängig. Der Verband leistet Verbraucheraufklärung und -bildung, Beratung und setzt sich ein für mehr Verbraucherschutz im Bereich des Wohnungseigentums bzw. des Erwerbs und Bauens von Wohneigentum. Die Ziele und Aufgaben sind eindeutig und konsequent, aber Wohnen im Eigentum (WiE) ist mehr. Unser Selbstverständnis und unsere Grundprinzipien sind deutlich weiter gefasst. Mit diesem Leitbild wollen wir unsere Vision, unsere Mission und unsere Werte vorstellen.*

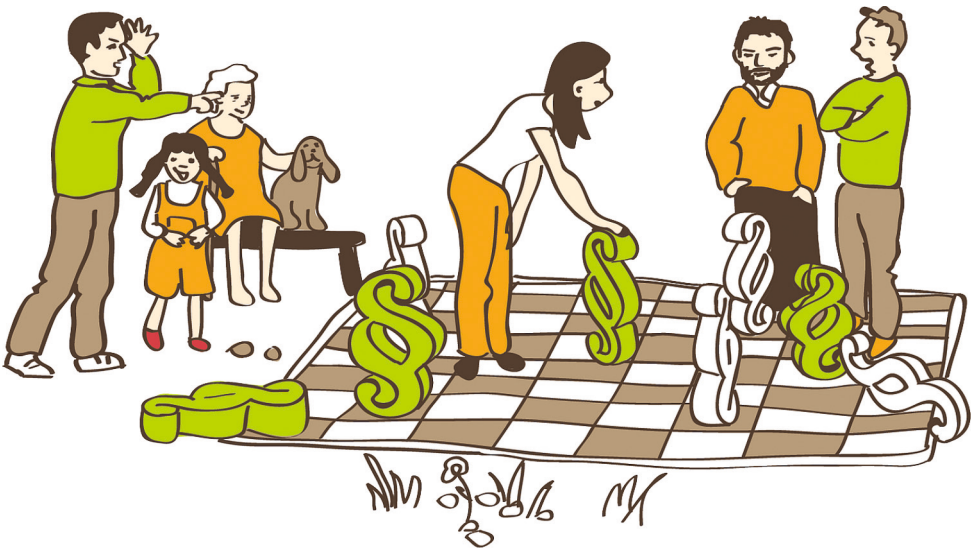
Wie alles anfang

Der Verein Wohnen im Eigentum wurde 2003 von 13 Personen unterschiedlicher beruflicher Ausrichtung gegründet. Sie führte die Erkenntnis zusammen, dass Wohnungseigentümer*innen weitgehend allein „auf einsamen Posten“ stehen, dass es für sie sowie für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) **nur eingeschränkt fachliche Unterstützung sowie Beratung** gab und **keine Interessensvertretung. Wohnungseigentümer*innen waren unsichtbar und wurden weder in der (Fach)Öffentlichkeit noch in der Politik noch von der Wissenschaft beachtet**, sondern Rechtsanwälte, Verwaltungen, Bauträger, Richter, Wohnungsgesellschaften und ihre Verbände übten die Interessensvertretung rund um das Wohnungseigentum und sein Gesetz aus. Die politische und rechtliche Deutungshoheit lag damals bei diesen „Vertretern“ der Wohnungs-



eigentümer*innen. Dieser Meinungsführerschaft und damit einhergehender Bevormundung trat der Verein von Anfang an bewusst entgegen. Keine leichte Aufgabe angesichts fehlenden Gründungs- und Investitionskapitals. Es war auch ein anspruchsvolles Anliegen, da es keine sachdienlichen Daten, Forschungen oder Studien gab und somit das Wohnungseigentum und seine Eigentümer*innen eine „Terra Incognita“ waren. System- oder strukturbedingte Schwierigkeiten in WEGs wurden als Einzelfälle abgetan und dem Querulantum zugeordnet. Die nach wie vor ungeklärte gesetzliche Stellung und Verantwortung





der Verwaltungsbeiräte als ehrenamtlich tätige Wohnungseigentümer*innen ohne Ausbildung, Fortbildung und Coaching unterstrich die schwache Position der Wohnungseigentümer*innen in der Öffentlichkeit und gegenüber der Wirtschaft. Eine gewachsene Kommunikations- und Diskussionskultur in den Wohnungseigentümergeinschaften fehlte ebenso. Wohnungseigentümer*innen

besaßen keinerlei Marktmacht. Unternehmen und Dienstleister verhandelten (und verhandeln weiterhin) mit den Verwaltungen und umwerben diese. Hinzu kam, dass die Wohnungseigentümer*innen kaum organisiert waren. WIE sah es von Anfang an als Ziel und Auftrag an, auf eine Änderung dieser Verhältnisse hinzuwirken. Mit wenig Mitteln, aber mit viel Elan und klaren Zielen.



Unser Leitbild, unser Selbstverständnis

Im Rückblick auf die letzten 20 Jahre und mit Blick auf die Zukunft des Vereins und seine bundesweit wohnenden Mitglieder halten wir – Vorstand, Aufsichtsrat und auch die Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle – es für essentiell und wegweisend, schriftlich festzuhalten, wer wir sind, was wir machen und was wir wollen.

Mehr Verbraucherschutz für Wohnungseigentümer*innen

20 Jahre Wohnen im Eigentum sind eng verknüpft mit der Forderung nach einem Mehr an Verbraucherschutz für Wohnungseigentümer*innen. Warum?

Dem Wohnungseigentumsrecht wurde über Jahrzehnte das Leitbild des „mündigen Bürgers“ zugrunde gelegt – d.h. es wurde vorausgesetzt, dass Wohnungseigentümer*innen die Rechtskonstruktion des Wohnungseigentums durchblicken,

fachkundig und gut informiert sind und unter Beachtung von Recht und Gesetz sachgerechte, am Bedarf der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) orientierte Entscheidungen treffen sowie mit Dienstleistern auf Augenhöhe verhandeln können. So weit, so gut. Aber: Wohnungseigentümer*innen können nur dann als „mündige Bürgerinnen und Bürger“ auftreten, entscheiden und ggf. auch handeln, wenn ihnen die dafür erforderlichen Informationen und „Werkzeuge“ zur Verfügung gestellt



werden. Das ist im Wohnungseigentum nicht gegeben. Diese Aufgabe sieht der Gesetzgeber – selbst nach Schaffung eines komplizierten Gesetzes – nicht mehr in seinem Verantwortungsbereich. Deshalb gibt es im WEGesetz zu wenig konkrete (Verbraucher-)Rechte, praxisorientierte Handlungsoptionen und Kontrollinstrumente zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Außerdem fehlen Interpretationshilfen für Gesetz und Rechtsprechung. Nicht einmal spezifische Förderprogramme existieren für WEGs, um deren Nachteile bei der Antragstellung auszugleichen.

Über 60 Jahre gab es keinerlei staatliche Unterstützung, um „mündige“ Wohnungseigentümer*innen „auszubilden“, erst Wohnen im Eigentum hat damit begonnen.

Deshalb fordert WiE, dass das Leitbild der Verbraucher dem Wohnungseigentumsgesetz zugrunde gelegt werden muss. Schließlich sind fast alle Wohnungseigentümer*innen Verbraucher. Diese sind – so die Definition – Dienstleistungsanbietern sowie den Herstellern und Vertreibern von Waren und Werken generell strukturell unterlegen. Infolge geringerer Fachkenntnisse, Ressourcen und/oder Erfahrung können sie (unangemessen) benachteiligt werden. Diese strukturelle Unterlegenheit ist mit gesetzlichen Maßnahmen (Rechten und Pflichten) abzumildern, auch im Wohnungseigentumsrecht.

WiE fordert deshalb ein Wohnungseigentumsgesetz, das sich an den Gegebenheiten der Zielgruppe, also der Wohnungseigentümer*innen orientiert und

**WiE fordert: Gesetze
müssen sich an den
Gegebenheiten der
jeweiligen Zielgruppe
orientieren ...**

nicht am unerreichbaren Idealbild des mündigen Bürgers. Denn orientiert an diesem unpassenden Idealbild wurde die Idealvorstellung von einem „juristisch glasklaren“, aber in der Praxis schwierigen WEGesetz umgesetzt und Unternehmensrecht auf Wohnungseigentumsrecht übertragen. So geschehen bei der Reform des WEGesetz, dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG), in 2020.

Stattdessen muss derselbe Staat, der Verbrauchern Rechte zuweist, diesen auch die Instrumente an die Hand geben, mit denen sie diese umsetzen können. Das Sozialstaatsprinzip erfordert auch hier entsprechende Ordnungsrahmen und Leitplanken.

Die Forderung von WiE nach mehr Verbraucherschutz für Wohnungseigentümer*innen ist nichts weniger als eine Forderung nach einem Paradigmenwechsel im juristischen Diskurs und in der Gesetzgebung, damit Wohnungseigentümer*innen in die Lage kommen, mehr Eigenverantwortung zu übernehmen und selbstbestimmt zu entscheiden.



Selbstbestimmung der Wohnungseigentümer*innen

Wir sind die Eigentümerinnen und Eigentümer – mit allen Rechten und Pflichten. Dieser Leitgedanke, dieses Motto bedeutet:

- Wohnungseigentümer*innen sind Experten in eigener Sache – auch wenn oder gerade weil sie Verbraucher sind und keine Juristen oder andere Spezialisten.
- Wohnungseigentümer*innen wollen das „Sagen“ haben und das Heft des Handelns in der Hand behalten.
- Wohnungseigentum dient in der Regel der Altersvorsorge und ist die größte Investition im Leben der meisten Menschen. Umso wichtiger ist der Werterhalt der Wohnung und der Wohnungseigentumsanlage.
- Die eigene Wohnung ist auch Rückzugsort, hier wird Geborgenheit gesucht, sie gilt als „dritte Haut“; dementsprechend dünnhäutig reagieren viele Eigentümer*innen bei Problemen in WEGs und umso wichtiger ist der respektvolle Umgang in den WEGs.
- Wohnungseigentümer*innen sind eine Gemeinschaft. Nur gemeinsam sind sie stark, nur gemeinsam können sie ihre Wohnungsanlage gestalten, modernisieren und im Wert erhalten.



Damit die Wohnungseigentümer*innen ihre Rolle als Eigentümer*innen selbstbewusst und gemeinschaftlich wahrnehmen können, muss ihnen der Rücken gestärkt werden mit Wissensvermittlung, Instrumenten, Strategievorschlägen und Lobbyarbeit.

Das „Wir“ und das „Wir-Gefühl“ müssen befähigt und bekräftigt werden. Dafür engagiert sich WiE.

Die Umsetzung dieses Leitbildes erfordert permanente politische Interessensvertretung, Öffentlichkeitsarbeit und mehr.

Unsere Arbeitsschwerpunkte

Wohnen im Eigentum leistet seit 20 Jahren Pionierarbeit.

Wohnen im Eigentum (WiE) ...

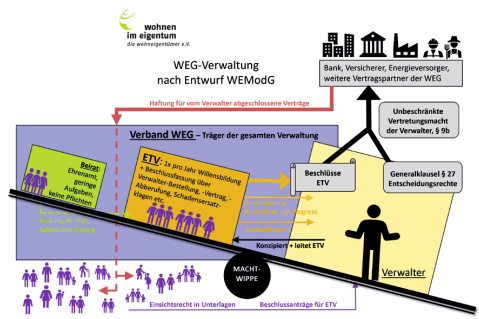
- I. ... bietet Bildung und Service, ist Lernwerkstatt, Bildungsakademie und Fitness-Studio für Wohnungskäufer, Wohnungseigentümer*innen, Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs).
- II. ... vertritt proaktiv die Interessen der Wohnungseigentümer*innen gegenüber Politik, Wirtschaft und (Fach)Öffentlichkeit auf der Grundlage klarer zivilgesellschaftlicher Werte. WiE sensibilisiert für die strukturellen Besonderheiten im Wohnungseigentum.
- III. ... tritt ein für WEGesetz-Reformen unter direkter Beteiligung der Wohnungseigentümer*innen, also für partizipative Gesetzgebungsverfahren.
- IV. ... deckt Missstände auf und gibt Warnhinweise. WiE veröffentlicht strukturelle Probleme und formuliert daraus politische Forderungen.
- V. ... identifiziert sich allein mit den Wohnungseigentümer*innen. WiE übt keine WEG-Verwaltung aus und vermittelt auch keine Verwaltungen, Makler o.a.
- VI. ... vertritt eine nachhaltige Politik und tritt für ressourcenschonendes, vorausschauendes und verantwortungsbewusstes Handeln ein.
- VII. ... unterstützt die Selbstverwaltung von WEGs im Sinne eines „Traut Euch! – Selbst ist die WEG!“
- VIII. ... befördert die Kommunikation in den WEGs und die Zusammenarbeit unter den Miteigentümer*innen.
- IX. ... vernetzt die Wohnungseigentümer*innen und WEGs über das eigene Haus hinaus. WiE bietet Rahmen und Raum zum Erfahrungsaustausch, zur Praxis-Wissensvermittlung, für Diskussionsrunden und mehr.
- X. ... lässt die Wohnungseigentümer*innen selbst zu Worte kommen.

Wohnen im Eigentum (WiE)

Zu I. ... bietet Beratung und Service für Wohnungseigentümer*innen, Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs).

Wohnen im Eigentum

- *informiert* über aktuelle, neue Entwicklungen.
- *erklärt* und „übersetzt“ das Wohnungseigentumsrecht und andere komplizierte Sachverhalte.
- *klärt auf* über Folgewirkungen von Gesetzesinitiativen, neuen politischen Entwicklungen und gesetzlichen Regelungen.
- *berät* zu individuellen Problemen in WEGs, mit Verwaltungen u.a. und bietet Lösungsstrategien sowie Hilfe zur Selbsthilfe.
- *vermittelt* sowohl Grundwissen für „Einsteiger“ als auch Fortbildungen sowie Neues und Aktuelles für „alte Hasen“.
- *bietet* Schulungen für Verwaltungsbeiräte an.
- *hilft* bei der Verwaltungssuche und -bestellung bzw. beim Vertragsabschluss.
- *fördert* die interdisziplinäre Betrachtung von Wohnungseigentumsproblemen.
- *entwickelt* konstruktive Problemlösungsstrategien (= Mehrwertjournalismus), d.h. WiE stellt nicht nur Probleme vor, sondern zeigt Lösungsansätze auf.



Die Wissensvermittlung erfolgt auf verschiedene Art und Weise, teils persönlich, teils analog und oft digital: Persönliche telefonische Beratung, (Online-)Vorträge, Online-Diskussionsrunden, Ratgeber mit Infografiken und Karikaturen, Erfahrungsberichte, Interviews ... Rundbriefe und -mails. WiE baut sein Angebot stetig aus.

Häufig sind wissenschaftliche Studien, Recherchen, Befragungen erforderlich, um Praxiserfahrungen zusammenzutragen, auszuwerten und für die Beratung sowie die Politikberatung einzusetzen. Auch dies ist eine Leistung von WiE.



Die WEG-Jahresabrechnung – So einfach wie kompliziert
So wirkt sie auf viele Beiräte So stemmen Verwalter sie



Und so hätten die Eigentümer sie gern





Jetzt kommt der Sachkundeweis weder für Alte Hasen noch für neue Wohnungseigentums-Verwalter:
Klappe zu, Hase tot !?



Blitzumfrage
Wie gut finden Wohnungseigentümer die Beratungsangebote und Förderprogramme zur Energiewende?
Das eindeutige Ergebnis: 62% finden sich nicht im Einklang, 30% sind teilweise informiert, gerade einmal 8% halten sich für gut beraten und aufgeklärt.
Hier geht es zu dem Fragen und Antworten.

Zu II. ... vertritt proaktiv die Interessen der Wohnungseigentümer*innen gegenüber Politik, Wirtschaft und (Fach)Öffentlichkeit. WiE sensibilisiert für die strukturellen Besonderheiten im Wohnungseigentum.

WiE wartet nicht darauf, dass Bundesministerien ihm Referenten- oder Gesetzesentwürfe zur Stellungnahme vorlegen, sondern sucht aktiv den Dialog mit der Politik, mischt sich ein und stellt Forderungen auf, wenn es um Gesetzgebungsverfahren geht, die auch die Wohnungseigentümer*innen direkt betreffen. WiE ist Stimme der Eigentümer*innen. WiE betreibt **keine Klientelpolitik** zulasten anderer gesellschaftlicher Gruppen oder des Gemeinwohls. WiE setzt sich ein für den Verbraucherschutz, bürgerschaftliches Engagement, Klimaschutz, die Energiewende und für ein wertebasiertes nachhaltiges Handeln, siehe Punkt VI.

Beispiele:

- Bereits 2010 hat WiE ein erstes Positionspapier für eine Berufszulassung für WEG-Verwalter veröffentlicht und ist damit „Klinkenputzen“ gegangen in den Ministerien und im Bundestag. Es hat sieben Jahre gedauert bis ein erstes, allerdings unzureichendes „Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter“ verabschiedet wurde.
- Ohne die Wohnungseigentümer*innen wird es keine Klima- und Energie-wende geben. Gleichwohl werden die Besonderheiten und Barrieren, unter denen Wohnungseigentümer*innen Sanierungsmaßnahmen oder Projekte angehen müssen, vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt, um die Eigentümer*innen zu motivieren und zu unterstützen. WiE verweist des-



halb in Stellungnahmen, Gesprächen, Anschreiben etc. ans BMWK, an das Bundesministerium der Justiz (BMJ) und an Fachpolitiker immer wieder auf die Rechtsprobleme sowie Praxisferne und den Handlungsbedarf hin.

- Mit kontinuierlicher Presse-, Medien- und Öffentlichkeitsarbeit sensibilisiert WiE die Medien für die Besonderheiten und Problemsituationen im Wohnungseigentum, denn Wohnungseigentum ist kein Hauseigentum. Dies hat sich positiv auf die Berichterstattung über das Wohnungseigentum ausgewirkt. Über die Jahre ist das Wohnungseigentum somit stärker in den Fokus der Medien gerückt.

Zu III. ... tritt ein für WEGesetz-Reformen unter direkter Beteiligung der Wohnungseigentümer*innen am Gesetzgebungsverfahren.

Das Wohnungseigentumsgesetz betrifft in erster Linie die Wohnungseigentümer*innen. Es sollte deshalb eine Selbstverständlichkeit sein, dass das WEGesetz ein Gesetz sein muss, das im Sinne und zum Nutzen der Wohnungseigentümer*innen die Organisation der Wohnungseigentümer*innen und der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums u.a. regelt.

Mit dem neuen Wohnungseigentumsgesetz 2020 (bezeichnet als WEMoG) drehte der Gesetzgeber an den Schrauben der Macht der Organe der WEG. Zunächst schien es so, als würden die Verwaltungen zu sehr gestärkt. Quasi in letzter Minute wurden nach viel Kritik



und Aktionen von WiE jedoch noch einige Korrektive eingebaut. Allerdings aus Sicht von WiE nicht ausreichend.

Von der aktuellen sowie von zukünftigen Bundesregierungen erwartet WiE deshalb neue Wege und Vorgehensweisen, um Wohnungseigentümer*innen von Anfang an direkt an einem Gesetzgebungsverfahren zu beteiligen, nicht nur über deren Verbände. Das Bundesjustizministerium (BMJ) sollte die Wohnungseigentümer*innen frühzeitig – also noch vor der Erstellung von Referen-

tenentwürfen – in Gesetzesinitiativen einbinden und deren Erfahrungen und Vorstellungen abfragen. Erfahrungen mit partizipativen Gesetzgebungsverfahren liegen in anderen Politikfeldern vor.

Unabhängig davon informiert WiE die Wohnungseigentümer*innen über den Stand der Gesetzgebungsverfahren und befragt sie immer wieder nach ihrem Erfahrungswissen und ihren Vorstellungen. Diese Erkenntnisse werden den Ministerien und der Politik zur Verfügung gestellt.





Die Wohnungseigentümer*innen sind aufgerufen, politische Beteiligung einzufordern.

Exkurs:

Das Partizipationskonzept von WiE

1. Transparenz für die Wohnungseigentümer*innen schaffen durch

- allgemeinverständliche Informationen über die komplizierten neuen Gesetzesregelungen und „Übersetzung“ des komplizierten neuen WEG-Verwaltungssystems für Nicht-Juristen.
- Aufklärung über die (möglichen) Folgewirkungen wichtiger Regelungen und deren Visualisierung zur erleichterten Verständlichkeit.
- Informationen über die Termine und Fristen in Gesetzgebungsverfahren.
- Verbreitung der Informationen über den Kreis der Mitglieder hinaus, um möglichst viele Betroffene (Wohnungseigentümer*innen) zu erreichen.

2. Partizipation herstellen im Rahmen der Vereinsmöglichkeiten durch

- Befragung der Wohnungseigentümer*innen über ihre Erwartungen an eine Gesetzesreform.
- Online-Petitionen anstoßen zu grundlegenden Forderungen der Eigentümer*innen.
- Motivierung der Eigentümer zur eigenen Meinungsbildung und dazu, auch andere Wohnungseigentümer*innen in der eigenen Wohnanlage zu informieren.

3. Politikberatung zu leisten durch

- Übermittlung von Befragungsergebnissen und Studien an zuständige Bundesministerien und wichtige Politiker/Bundestagsabgeordnete.



- Verfassen fachlich fundierter ausführlicher und detaillierter Stellungnahmen für das Gesetzgebungsverfahren und
- Gespräche und Gesprächsnachfragen bei Bundesministerien und wichtigen Politiker*innen.

Zu IV. ... deckt Missstände auf und gibt Warnhinweise. WiE veröffentlicht strukturelle Probleme und formuliert daraus politische Forderungen.

4. Politische Beachtung und Berücksichtigung aufbauen durch

- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit: Herausgabe von Pressemitteilungen, gezielte Ansprachen, offene Briefe, Einbeziehung der sozialen Medien.
- Motivierung und Aktivierung der Wohnungseigentümer*innen, die Politikerinnen und Politiker ihres Wahlkreises anzuschreiben, sowie Medien per Leserbrief etc. aufzufordern, über das Gesetzgebungsverfahren zu berichten.
- gemeinsame Stellungnahmen mit anderen Verbänden.
- Verweis auf gleichlautende Kritik anderer Verbände und Organisationen

Wohnungseigentum zu besitzen und zu verwalten, war über Jahrzehnte eine sehr private Angelegenheit allein der Eigentümer*innen. Man kannte nicht einmal die WEG in der Nachbarschaft. Über Missstände und Fehlentwicklungen wurde nicht öffentlich berichtet, jede WEG musste Schäden selbst ermitteln, selbst beheben und finanziell selbst tragen. Problemlösungsstrategien waren nicht bekannt und nicht allgemein zugänglich, Gerichtsentscheidungen waren Einzelfalllösungen. Das hat WiE geändert. Zum einen können Mitglieder wie auch Nichtmitglieder über ihre Probleme diskutieren und ihre Praxislösungsstrategien in Diskussionsrunden und Foren miteinander austauschen. Zum anderen entwickelt WiE „Fahrpläne“, Ratgeber,

Muster-Beschlussanträge, Schritt-für-Schritt-Anleitungen, Checklisten etc., um Orientierungshilfen, praxiserprobte Vorgehensweisen als Hilfe zur Selbsthilfe anzubieten. **Beispiele:**

- WiE führte 2013 unter dem Motto **„Treuhandkonten sind wie Autofahren ohne Airbag“** eine öffentliche Kampagne gegen Treuhandkonten durch. Viele Beiräte und Wohnungseigentümer*innen wurden erst über diesen Weg vor den Risiken von WEG-Treuhandkonten gewarnt. Da sehr vielen Wohnungseigentümer*innen der Unterschied zwischen einem Treuhandkonto und einem WEG-Eigenkonto nicht bekannt war, konnten sie Unterlagen zur Überprüfung einschicken und erhielten Klarheit über ihre Kontosituation. Gleichzeitig veröffentlichte WiE konkrete Vorschläge unter dem Titel **„Kontensicherheit kommt nicht von selbst“**, wie einzelne Eigentümer*innen oder Beiräte vorgehen sollten, damit ihre Verwaltung noch vorhandene Treuhandkonten in WEG-Eigenkonten ändert.
- Innerhalb weniger Jahre gab es in Bonn vier Fälle von **Veruntreuung von WEG-Geldern**. Im größten Fall veruntreute der Verwalter 3–4 Mio. Euro, Rücklagen von etwa 80 WEGs unterschiedlicher Größe. WiE hat diese Fälle an die Öffentlichkeit und in die Medien gebracht, Veranstaltungen

organisiert, damit sich die betroffenen Wohnungseigentümer*innen kennenlernen und austauschen konnten, hat auf die Mitverantwortung der Sparkassen (in diesem Fall der Sparkasse Köln/Bonn) und Banken hingewiesen und Warnhinweise (s. Ratgeber) verfasst und veröffentlicht, wie sich WEGs vor Veruntreuung schützen können. Das Geld blieb verschwunden, aber seitdem sind hoffentlich deutlich mehr WEGs bundesweit dafür sensibilisiert, dass und wie sie ihre WEG-Konten besser kontrollieren können und sollten.



- WiE hat Fallbeispiele zusammengetragen, um die Entwicklung von Wohnungseigentumsanlagen zu sogenannten **Problem- oder sogar Schrott-Immobilien** aufzuzeigen und daraus Gesetzmäßigkeiten, also Strukturprobleme, zu ermitteln.

Zu V. ... identifiziert sich allein mit den Wohnungseigentümer*innen, übt deshalb keine WEG-Verwaltung aus und vermittelt auch keine Verwaltungen, Makler o.a.

- WiE vertritt **ausschließlich** die Interessen der Wohnungseigentümer*innen. Um Interessenskollisionen und Zielkonflikte zu vermeiden, übernimmt WiE ganz bewusst keine Verwaltungen und vermittelt auch keine „guten“ Verwaltungen. Gleichwohl arbeiten wir mit erfahrenen Verwalterinnen und Verwaltern zusammen, wenn es um die Vermittlung von Praxiswissen geht.
- Verwalterinnen und Verwalter können bei WiE Mitglied werden, allerdings nur als natürliche Personen und nur in ihrer Rolle als Eigentümer*innen einzelner Wohnungen, nicht in ihrer beruflichen Funktion als Verwalter*innen und schon gar nicht als Unternehmen.

- Auch zukünftig sollte vermieden werden, dass Verwalter*innen, Makler*innen oder Bauträger Ehrenämter, z.B. im Aufsichtsrat, übernehmen. Diese Selbstbeschränkung ist wichtig, um Interessenskollisionen zu vermeiden.
- WiE bietet den Rahmen und das Netzwerk, damit sich Mitglieder über die Qualität ihrer Verwaltungen austauschen können.



Zu VI. ... vertritt eine nachhaltige Politik. WiE steht ein für ressourcenschonendes, vorausschauendes, verantwortungsbewusstes Handeln ...



... sowohl des Vereins als auch der Wohnungseigentümer*innen. Auch wir in der Geschäftsstelle und als Verein sind gefragt und gefordert, Maßnahmen gegen

den Klimawandel und für mehr Klimaschutz zu ergreifen und konsequent durchzuführen. Weil wir davon überzeugt sind, unseren Beitrag leisten wollen und glaubwürdig bleiben wollen.

- WiE entwickelte bereits 2017 einen **Sanierungsfahrplan für WEGs** und veröffentlichte einen Rechtsratgeber für energetische Sanierungen in WEGs – beides gefördert vom BMVEL.
- In der Geschäftsstelle wird regelmäßig besprochen und überprüft, wie wir unseren CO₂-Fußabdruck reduzieren.



unternehmen inakzeptabel, bleibt als Alternative die Selbstverwaltung. WiE ermutigt kleine WEGs zu diesem Schritt und darüber hinaus.

Wohnen im Eigentum

- unterstützt kleine WEGs bei der Entscheidungsfindung pro und contra Selbstverwaltung.
- gibt WEGs „Werkzeuge“ und Instrumente zur Selbstverwaltung an die Hand.
- steht ihnen zur Seite mit Rechts- und Verwaltungsberatung für die Selbstverwaltung.
- vermittelt den Kontakt zu WEGs mit Erfahrung und Praxiswissen.
- verweist auf die Möglichkeit der Teilselbstverwaltung, informiert und berät dazu. D.h. externe Verwaltungen könnten z.B. die Erstellung der Jahresabrechnung übernehmen, während Miteigentümer*innen sich um die Umsetzung der Beschlüsse kümmern.

Zu VII. ... unterstützt die Selbstverwaltung von WEGs im Sinne eines „Traut Euch – selbst ist die WEG!“

Gerade kleinen WEGs mit unter 10 Wohnungen fällt es schwer, gewerblich tätige Dienstleistungsunternehmen für die Verwaltung ihres Gemeinschaftseigentums zu finden. Entweder erhalten sie gar keine Angebote oder nur sehr teure oder müssen die Vertragsbedingungen der Verwaltungen akzeptieren. Zum Teil klagen sie auch über fehlende Leistungen der Verwaltungen. Angesichts des Fachkräftemangels bei den Verwaltungen wird sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren noch verschärfen. Sind die Bedingungen der Dienstleistungs-

WiE sieht sich somit als Förderer, Coach sich selbst verwaltender WEGs – bietet Hilfe zur Selbsthilfe. Dieses Angebot wird noch ausgebaut.



Zu VIII. ... befördert die Kommunikation in den WEGs und die Zusammenarbeit unter den Miteigentümer*innen.

Wohnen im Eigentum unterstützt die Wohnungseigentümer*innen bei allem, was notwendig ist, damit sie ihre Rolle als Eigentümer*innen, als Beiratsmitglieder und als Teil der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) sachdienlich, nutzbringend und kooperativ wahrnehmen können. WiE „denkt“ ganzheitlich und „im Dreieck“: Eigentümer*innen – Beirat – WEG.

Immer wieder erfahren und erleben wir, dass Miteigentümer*innen einer WEG gar nicht, wenig, auf jeden Fall zu wenig miteinander reden, diskutieren und sich austauschen. Die direkten Folgen davon können sein: Missverständnisse, Misstrauen, Ausgrenzung von Miteigentümer*innen, Manipulationen, Streitigkeiten. Als indirekte Folgen davon zeigen sich dann immer wieder schlecht instandgehaltenes Gemeinschaftseigentum, hohe Kosten für die Verwaltung, Erhaltung des Gemeinschaftseigentums und mehr. Einzelne engagierte Eigentümer*innen fühlen sich in diesem Klima überfordert und wissen nicht, wie sie vorgehen sollen, zumal dann, wenn sie Desinteresse bei ihren Miteigentümer*innen wahrnehmen. Eine nur einmal im Jahr stattfindende Eigentümerversammlung ohne sonstigen Kontakt befördert diese Situation.



Es fehlt eine Gesprächskultur in vielen WEGs und es fehlt an Kommunikationsstrategien, wie das Gespräch in WEGs aufgenommen oder wieder in Gang gesetzt werden kann und wie Streitigkeiten beigelegt werden können. Hier besteht für WiE noch ein großes Handlungsfeld.

Zu IX. ... vernetzt die Wohnungseigentümer*innen und WEGs über das eigene Haus hinaus, bietet Raum zum Erfahrungsaustausch und mehr.

Nicht wenige Wohnungseigentümer*innen und Verwaltungsbeiräte verfügen über viel Praxiswissen und Erfahrungskompetenz, andere noch über wenig Erfahrungen. WiE sieht es als seine Aufgabe an, auf vielfältige Art und Weise den Erfahrungsaustausch und den Dialog unter den Wohnungseigentümer*innen zu befördern, damit möglichst viele Eigentümer*innen, Beiräte und WEGs voneinander profitieren können.



Zu X. ... lässt die Wohnungseigentümer*innen selbst zu Worte kommen.

WEGs und Wohnungseigentümer*innen waren über Jahrzehnte unbekannt und unbeachtet. Auch heute noch weiß kaum jemand, welche Mehrfamilienhäuser in seiner Straße oder in ihrer Nachbarschaft Wohnungseigentümergeinschaften sind. Um den Eigentümer*innen und den WEGs ein öffentliches Gesicht und eine Stimme zu geben und sie angemessen zu vertreten, führt WiE (Online-)Befragungen durch, veröffentlicht Interviews und stellt WEGs vor. Einzelne Eigentümer*innen oder der Beirat berichten über die Geschichte ihrer WEG, über Modernisierungsprozesse, Best Practice-Beispiele und sonstige Erfahrungen. WiE hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Vielfalt der WEGs sowie die unterschiedlichen Situationen und Sichtweisen der Wohnungseigentümer*innen wiederzugeben.



Weitere Informationen, WiE-Ratgeber
und Arbeitshilfen finden Sie auf der Website des Vereins unter
www.wohnen-im-eigentum.de