wohnen
im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Auswertung der ersten bundesweiten Befragung
der WOHNUNGSEIGENTÜMER zum Thema Gebäudesanierung

Instandsetzen, modernisieren, sanieren: Wie hält Ihre WEG das Gebäude in Schuss?

Gefördert durch:

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

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:
Ulrich Lottmann (Vorstandsvorsitzender)
Uwe Alfs (stellvertretender Vorstandsvorsitzender)
Hans-Joachim von Keßinger (stellvertretender Vorstandsvorsitzender)
Gabriele Heinrich (geschäftsführendes Vorstandsmitglied)

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV: Gabriele Heinrich
Autorin: Sabine Feuersänger, Referentin

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: März 2017

Wohnen im Eigentum e.V. ist bundesweit aktiv und der einzige Verbraucherschutzverband, der speziell die Wohnungseigentümer vertritt. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE 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 sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, Bauen und Modernisieren. Weitere Informationen: wohnen-im-eigentum.de

wohnen
im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Erste bundesweite Befragung der Wohnungseigentümer selbst – seit 1951

Welche Erfahrungen haben Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer mit Sanierungen? Was motiviert oder hält sie davon ab, ihre Gebäude instandzusetzen, zu modernisieren, barrierefrei umzubauen und energetisch zu sanieren? Fragen hierzu hat der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) gestellt, und zwar erstmals in einer bundesweiten Umfrage den Wohnungseigentümern selbst.

Seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 1951 gab es zu diesem Thema zwar Fallstudien, kleinere Befragungen und solche unter Verwaltungen. Es gab den Zensus 2011, der Daten und Fakten zu Gebäude- und Eigentumsstrukturen in Deutschland lieferte. So wissen wir immerhin, dass es hierzulande inzwischen rund 10 Millionen Eigentumswohnungen gibt. Deren Inhaber spielen also eine gewichtige Rolle, wenn es um die politisch gewünschte und geförderte Gebäudesanierung geht. Dennoch kamen die Wohnungseigentümer mit ihrer Sicht der Dinge bisher kaum zu Wort.

Diese Lücke hat WiE nun geschlossen. Mehr als 2.000 Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer konnten wir aktivieren. Sie gaben Auskunft zur Situation in fast so vielen Wohnungseigentümergemeinschaften mit zwei bis hin zu mehreren Hundert Parteien, bundesweit verteilt. So können wir die Auswertung der Umfrage, die hier folgt, als relevante Stichprobe und Stimmungsbild verstehen.

Vieles, was vermutet wurde, kann WiE nun auf breiter Grundlage bestätigen: Ja, es gibt Sanierungsstaus in Wohnungseigentumsanlagen. Und ja, zu passiv bleiben Eigentümer und Verwaltungen. Doch es gibt auch Überraschungen – etwa die, dass Sanierungen offenkundig nicht an fehlendem Geld oder Unwillen scheitern. Seien Sie also gespannt, welche Hürden die Wohnungseigentümer stattdessen identifizieren und welche begründeten Thesen für eine gezielte Unterstützung der Gebäudesanierung daraus abzuleiten sind.

Die Umfrage war Teil eines vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) geförderten Projekts. Wir danken ausdrücklich für diese Unterstützung. Wer die Sanierung von Wohngebäuden vorantreiben will, muss bei den Eigentümern ansetzen, die die Entscheider sind und deren Geld in die Maßnahmen fließt. Das ist passiert – und nun liegt es an uns allen, die richtigen Schlüsse aus den mehr als 2.000 Rückmeldungen zu ziehen.

Bonn, im März 2017

Gabriele Heinrich
Geschäftsführerin

Sabine Feuersänger
Projektleiterin

wohnen im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Inhalt

A. Zusammenfassung 5
B. Daten und Fakten zur Befragung und den Teilnehmern 7
C. Die wichtigsten Ergebnisse: 8 begründete WiE-Thesen 8
1. Sanierungsstaus in Wohnungseigentumsanlagen werden sich verdichten 8
2. Ein Großteil der aktiven Wohnungseigentümer will den Gebäudewert erhalten 11
3. Ohne „Kümmerer“ unter den Wohnungseigentümern geht es nicht 12
4. Es fehlt nicht primär an Geld und Finanzierungskonzepten 15
5. Die WEG-Gebäudesanierung wird durch Fördermittel unterstützt, nicht ausgelöst 16
6. Unqualifizierte Verwaltungen gehen keine komplexen WEG-Sanierungen an 17
7. Experten (Architekten, Energieberater) mit WEG-Erfahrung nicht einsparen 19
8. WEGs brauchen Motivationsanreize, Vorbilder und Sanierungsfahrpläne 22
D. Auswertung der Antworten zu den 5 Fragekomplexen 25
→ Ist-Situation in Wohnungseigentumsanlagen 25
1. Größe der WEGs 25
2. Nutzung der Wohnungen 26
3. Art der Verwaltung 27
4. Gebäudealter 28
5. Zustand bei Aufteilung 29
6. Baulicher Zustand heute 30
7. Heizenergieverbrauch 31
→ Bereits durchgeführte Sanierungen 32
8. Art der Maßnahmen 32
9. Treibende Kräfte 34
10. Beurteilung der Umsetzung 36
→ Aktuelle Projekte und Pläne 38
11. Motivation der Eigentümer 38
12. Art der Maßnahmen 39
13. Rolle der Verwaltungsbeiräte/Bauausschüsse 41
14. Rolle der Wohnungseigentümer 42
15. Rolle der Verwaltungen 44
16. Voraussichtliche Sanierungskosten 45
17. Finanzierungskonzepte 48
→ Hürden für Sanierungsvorhaben 49
18. Einstellung der Eigentümer 49
19. Leistungen von Verwaltungen/Beratern 51
20. Höhe der Kosten/Finanzierung 53
→ Zum Abschluss: Unterstützungswünsche und Meinungen 56
21. Unterstützungsangebote 56
22. Zu Sanierungen motivieren 57
23. Anregungen/Sonstiges 57
E. Anhang 58
1. Zitate von befragten Wohnungseigentümern / Antworten auf Frage 23 58
2. WiE-Ratgeber und Arbeitshilfen für Wohnungseigentümer 72

wohnen im eigentum
die wohneigentümer e.V.

A. Zusammenfassung

Sanierungsstaus können belegt werden / Wohnungseigentümer wollen Werterhalt / Ohne qualifizierte Verwaltungen und Verbraucher-Beratung geht es nicht

Wenig ist über das Wohnungseigentum und die Wohnungseigentümer bekannt. Dabei gibt es an die 10 Mio. Eigentumswohnungen in Deutschland, das sind mehr als 22% aller Wohnungen. In den Fachdiskussionen zur energetischen Gebäudesanierung und zur Erreichung der Klimaschutzziele standen sie bisher eher im Abseits.

Deshalb hat der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) jetzt die erste bundesweite Befragung der WOHNUNGSEIGENTÜMER durchgeführt: **Was motiviert oder hält Wohnungseigentümer davon ab, ihre Gebäude instand zu setzen, den Wohnkomfort zu erhöhen und energetisch zu sanieren?** Teilgenommen haben 2.035 Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer. Das Projekt wurde vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) gefördert.

Die Ergebnisse im Überblick:

- ➔ Sanierungsstaus in Wohnungseigentumsanlagen werden sich verdichten:
  In rund 40% der Wohnungseigentumsanlagen gibt es bereits kleinere und größere Sanierungsstaus. Die Umfrage-Ergebnisse lassen keinen Trend zu einer intensiveren WEG-Gebäudesanierung erkennen.

- ➔ Ein Großteil der aktiven Wohnungseigentümer will den Gebäudewert erhalten:
  85,7% der Umfrage-Teilnehmer befürworten Sanierungsmaßnahmen zum Werterhalt der Wohnanlage. Gewünscht werden nicht nur die Beseitigung von Bauschäden und Verschleiß, sondern auch mehr Wohnkomfort und energetische Sanierungen. Dies deckt sich allerdings nicht mit dem, was in WEGs tatsächlich getan wurde und wird.

- ➔ Ohne „Kümmerer“ unter den Wohnungseigentümern geht es nicht:
  In fast drei Viertel der WEGs der Befragten verhalten sich die meisten Eigentümer passiv. Es sind nur 14 von 100 WEGs, in denen die Eigentümer an einem Strang ziehen und sich aktiv bzw. sehr aktiv in die Planungen einbringen. Somit sind in allen WEGs die „Kümmerer“ unter den Eigentümern zu stärken als Motivatoren und Moderatoren, damit vernünftige Modernisierungs- und Sanierungsentscheidungen zustande kommen. Die Wichtigkeit des Verwaltungsbeirats und seine Aufgaben sind im Wohnungseigentumsgesetz zu verankern.

➔ Es fehlt nicht primär an Geld und Finanzierungskonzepten
Bei einem Drittel der WEGs der Befragten kommen auf jeden Eigentümer aktuell „nur" bis 2.000 € zu, bei einem weiteren Drittel bis zu 5.000 €. Nur in knapp 6% der übrigen WEGs wird derzeit über Maßnahmen mit Kosten von mehr als 25.000 € pro Eigentümer geredet. In der Mehrzahl der WEGs sind erst andere Probleme als die Geld- und Finanzierungsfrage zu lösen.

➔ Die WEG-Gebäudesanierung wird durch Fördermittel unterstützt, nicht ausgelöst
Das Ausnutzen der (noch) enorm günstigen Zinssätze sieht weniger als 1 von 10 Befragten als Motivation zum Sanieren an. Erst wenn größere und kostenintensivere Maßnahmen ins Rollen kommen, werden Fördermittel wichtig sein.

➔ Unqualifizierte Verwaltungen gehen keine komplexen WEG-Sanierungen an
Fast drei Vierteln der Verwaltungen fehlen laut der Umfrage das Rüstzeug und die nötige Projektmanagement-Erfahrung für den nachhaltigen Bestandserhalt der WEG-Gebäude. Wohnen im Eigentum e.V. sieht eine Wurzel des Problems darin, dass es für Wohnungseigentums-Verwaltungen – noch – keine Berufszulassungsregelung mit Sachkundenachweis gibt.

➔ Experten (Architekten, Energieberater) mit WEG-Erfahrung nicht einsparen
43,2% der Umfrage-Teilnehmer geben an, dass Experten in ihren WEGs Gutachten und Sachverstand nicht eingebracht haben. Hier wird anscheinend am falschen Ende gespart. Wohnen im Eigentum e.V. stellt den WEG-Sanierungsfahrplan als Lösungsansatz für die Aufgabenteilung vor.

➔ WEGs brauchen Motivationsanreize, Vorbilder und Sanierungsfahrpläne
Rund 90% die Umfrage-Teilnehmer wollen verständliche „Verbraucher-Infos Recht", bewährte „Sanierungsfahrpläne" und eine „Hotline Recht & Technik", um die Behauptungen von Verwaltungen zu überprüfen. Hilfestellung bietet hier z.B. der neue, kostenfreie PDF-Ratgeber „Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer", gefördert durch das BMJV. Zudem ist nach Ansicht von Wohnen im Eigentum e.V. ein reformiertes, verbraucherorientiertes WEGesetz wichtig.

B. Daten und Fakten zur Befragung und den Teilnehmern

Die erste bundesweite Wohnungseigentümer-Befragung zur Modernisierung in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) hat Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) im Rahmen eines vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) im Zeitraum von Mitte September bis Ende Dezember 2016 geförderten Projekts konzipiert, durchgeführt und ausgewertet. Dazu wurde ein **Online-Fragebogen mit 23 Fragen und Antwortmöglichkeiten** gestaltet, erreichbar über die WiE-Website. Ihre Antworten übermittelten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer ebenfalls online und anonym.

Um eine möglichst aussagekräftige Stichprobe unter den Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern zu nehmen, ließ WiE die Umfrage bis Anfang März 2017 weiterlaufen. Die vorliegende Auswertung bezieht sich auf **Antworten von insgesamt 2.035 Teilnehmern**.

Auf freiwilliger Basis konnten die Befragten nach der Umfrage an WiE übermitteln, ob sie auch für ein vertiefendes Telefoninterview zur Verfügung stehen, und hierfür ihre E-Mail-Adresse und Postleitzahl mitteilen. So kann hochgerechnet werden: Die Umfrage-Teilnehmer werden zu 90% aus verschiedenen Wohnungseigentümergemeinschaften stammen, bundesweit verteilt.[1]

Daten & Fakten kompakt: [2]

- 2.035 Umfrage-Teilnehmer
- Die Teilnehmer stammen zu etwa 90% aus verschiedenen WEGs.
- Regionale Verteilung über alle Bundesländer
- 50% Stimmen aus großen/mittelgroßen WEGs, 50% aus mittleren/kleinen WEGs[3]
- 80% der Teilnehmer bewohnen ihre Eigentumswohnung selbst, 20% sind Vermieter.
- 90% der WEGs der Befragten setzen auf eine gewerbliche Verwaltung.
- 94% aller Teilnehmer wohnen in vor 2010 errichteten Gebäuden.

Die Ergebnisse der Umfrage gingen in die Entwicklung von Arbeitshilfen zur Gebäudesanierung ein, die WiE im Rahmen des geförderten Projekts kostenfrei zur Verfügung stellt, darunter vor allem der Ratgeber „Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer“ in 2. aktualisierter und erweiterter Auflage.
(Mehr dazu unter: https://www.wohnen-im-eigentum.de/modernisierungs-knigge)

[1] Insgesamt haben 754 Teilnehmer 569 unterschiedliche Postleitzahlen übermittelt. Die Umfrage-Teilnehmer stammen also mindestens zu 75%, wahrscheinlicher aber zu 90% aus unterschiedlichen WEGs. Denn in den PLZ-Bereichen sind viele WEGs ansässig, und so besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass es sich auch bei gleicher Postleitzahl nicht um dieselbe WEG handelt. Dies bestätigt auch eine andere Befragung, bei der nur selten zwei Personen aus einer WEG geantwortet haben.
[2] Siehe hierzu auch folgender Teil D, Fragen 1 bis 4
[3] Kleine WEG = bis 10 Wohneinheiten, mittlere WEG = 11 bis 20 Wohneinheiten, mittelgroße WEG = 21 bis 100 Wohneinheiten, große WEG = mehr als 100 Wohneinheiten.

C. Die wichtigsten Ergebnisse: 8 begründete WiE-Thesen

1. Sanierungsstaus in Wohnungseigentumsanlagen werden sich verdichten

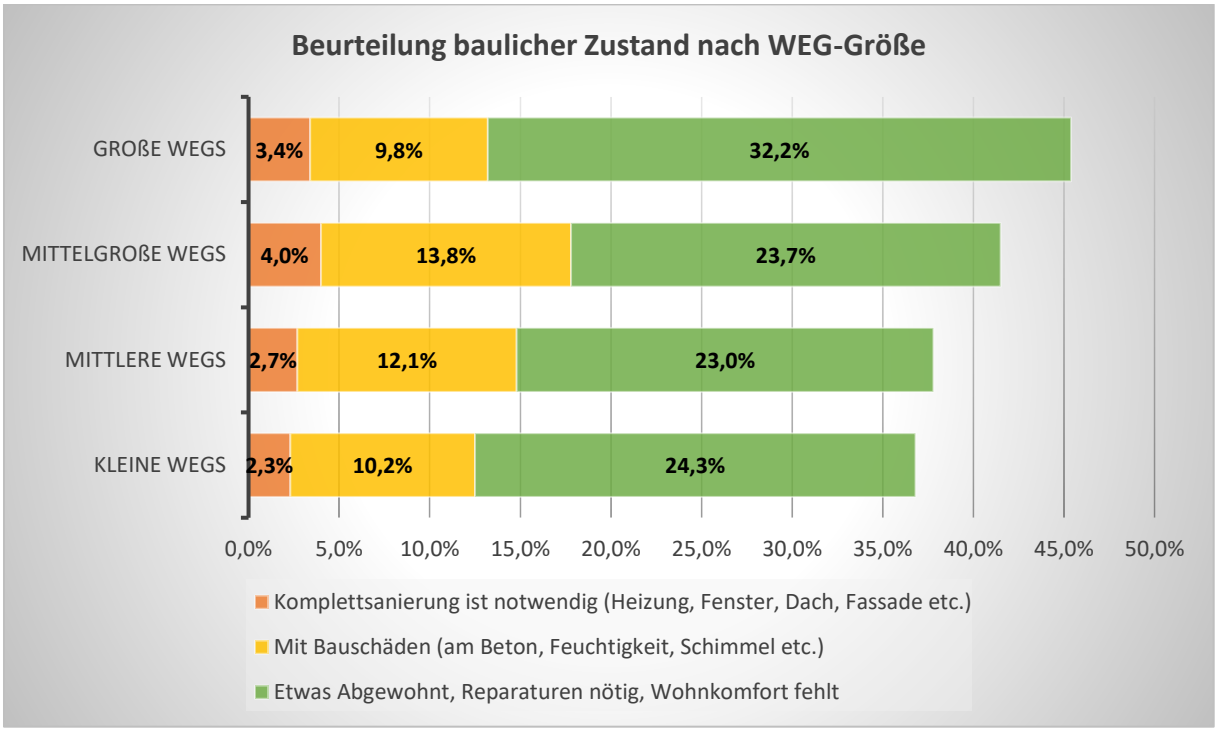
Zusammenfassung:
Zwar schätzen insgesamt 60% aller Umfrage-Teilnehmer den Zustand ihrer Gebäude mit Baujahren vor 2010 als gut oder sehr gut an. Doch in rund 40% der Wohnungseigentumsanlagen gibt es bereits kleinere und größere Sanierungsstaus: Reparaturen, zum Teil weitergehende Maßnahmen wegen Bauschäden oder gar Komplett-Sanierungen, werden als nötig erachtet.
Die Umfrage-Ergebnisse lassen keinen Trend zu einer intensiveren WEG-Gebäudesanierung erkennen. In den WEGs, in denen etwas getan wird, finden nach wie vor vorwiegend einzelne Sanierungsmaßnahmen statt, die wohl wegen Schäden unumgänglich sind. Keine nennenswerte Rolle spielen aktuell Maßnahmen für mehr Wohnkomfort und Barrierefreiheit oder energetische Komplett-Sanierungen.
Modernisierungen und Sanierungen durchzusetzen, ist aufgrund der Entscheidungsprozesse in WEGs kein schnelles, leichtes Unterfangen. Zudem werden Gebäude und Eigentümer älter. Das heißt nach Ansicht von Wohnen im Eigentum e.V.: Lösen sich schon vorhandene Sanierungsstaus aktuell nicht auf, werden sie sich in den kommenden Jahren noch verdichten.

Etwa 23% aller Wohnungen in Deutschland sind Eigentumswohnungen. **Etwa 50% der 1,8 Mio. Gebäude im Besitz von Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) stammen aus der Zeit von 1950 bis 1989** – so der Zensus 2011[4] und die vorliegende Umfrage-Auswertung (siehe Abschnitt D, Frage 4). Während Gründerzeitbauten und andere attraktive Altbauten häufig von Bauträgern erworben, grundlegend modernisiert und dann als moderne Altbau-Eigentumswohnungen veräußert wurden, sind viele oft nicht so attraktive Nachkriegsbauten bis heute unsaniert in die Jahre gekommen. Dies wird mit daran liegen, dass viele dieser Mehrfamilienhäuser erst seit den 90er Jahren von Mietshäusern in WEGs umgewandelt und dann oft nur „pinselsaniert“ und ohne Instandhaltungsrücklage verkauft worden sind, was laut dieser Umfrage auf immerhin auf knapp 25% der Eigentumswohnungen der Befragten – in Großwohnanlagen sogar auf 31% – zutrifft (siehe Abschnitt D, Frage 5).

Was vor diesem Hintergrund zu vermuten war und vielerorts zu beobachten ist, kann WiE durch die Umfrage-Ergebnisse bestätigen: Zwar schätzen 60 % aller Umfrage-Teilnehmer den Zustand ihrer WEG-Gebäude mit Baujahren vor 2010 als gut oder sehr gut an. Doch **in rund 40% der Wohnungseigentumsanlagen gibt es bereits kleinere und größere Sanierungsstaus**: Reparaturen/verwohnt (25,5%), zum Teil weitergehende Maßnahmen wegen Bauschäden (11,9%) oder gar Komplett-Sanierungen (3,1%), werden als nötig erachtet (siehe Abschnitt D, Frage 6).

[4] Zensus 2011, siehe Zensusdatenbank der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder; hier: https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:00,GWZ_1_2_4,m,table

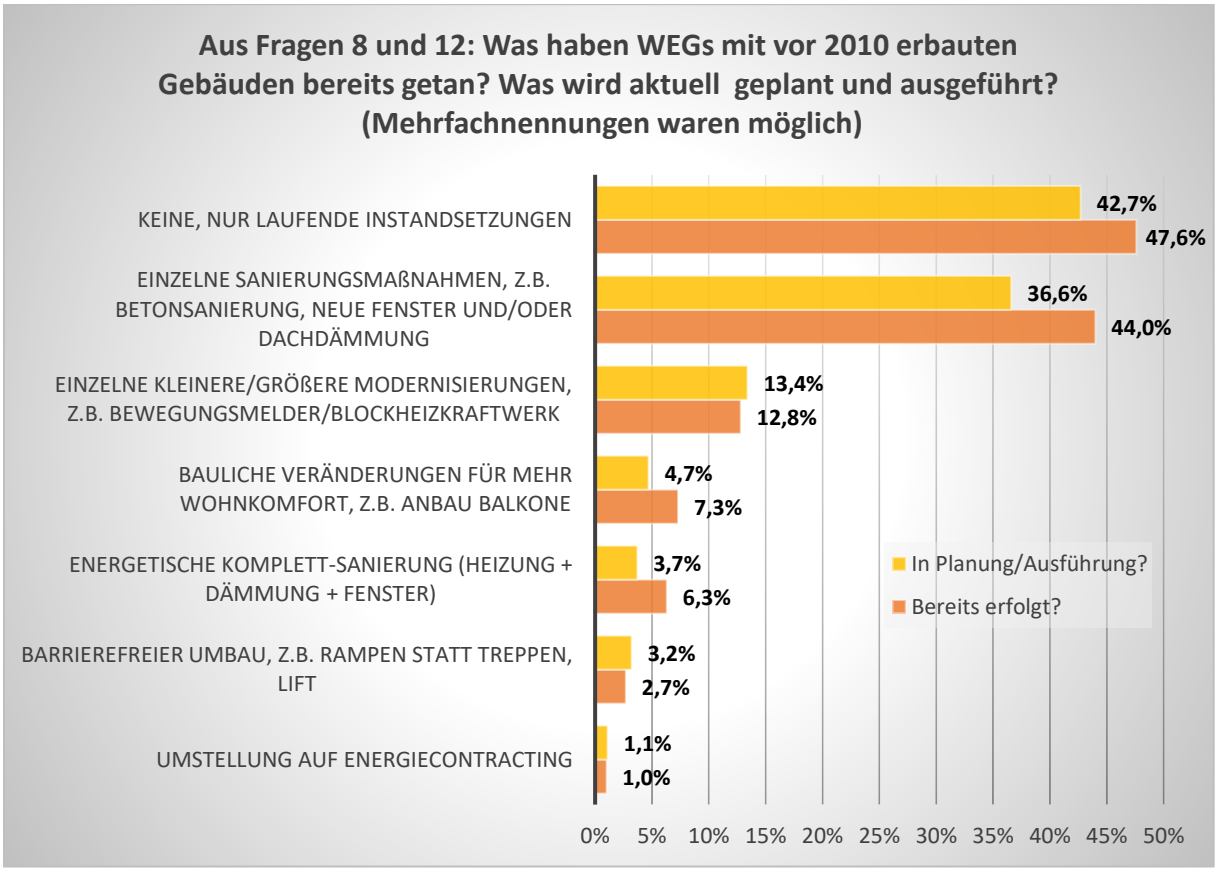
Dabei gilt: Etwas besser ist der bauliche Zustand in kleinen und mittleren WEGs, etwas schlechter in mittelgroßen und großen WEGs, wie die folgende Aufschlüsselung zeigt.



Die Umfrage-Ergebnisse lassen keinen Trend zu einer intensiveren WEG-Gebäudesanierung erkennen.

- In 42,7% der WEGs der Befragten sind Baumaßnahmen nicht geplant und nicht in Ausführung,
- In den WEGs, in denen etwas getan wird, finden nach wie vor vorwiegend einzelne Sanierungsmaßnahmen statt, die wohl wegen Schäden (z.B. Betonsanierung, Fenster) oder gesetzlicher Auflagen (z.B. Dachdämmung) unumgänglich sind (36,6%), gelegentlich auch einzelne Modernisierungen (13,4%).
- Keine nennenswerte Rolle spielen Maßnahmen für mehr Wohnkomfort und Barrierefreiheit, energetische Komplett-Sanierungen oder etwa eine Umstellung auf Energiecontracting.

(Siehe Abschnitt D, Frage 12, sowie Diagramm auf der nächsten Seite!)



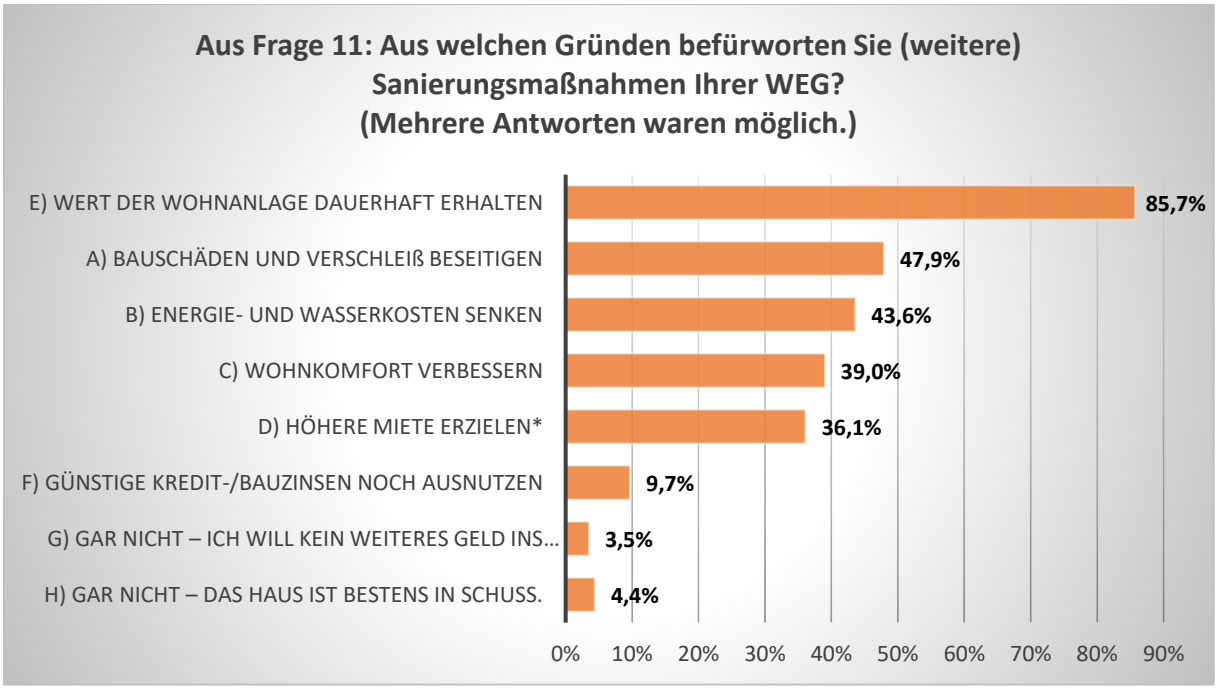
Wohnen im Eigentum e.V. gibt zu bedenken: Ab einem gewissen Gebäudealter reichen Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen nicht mehr aus, um Substanz und Wert des Gebäudes zu erhalten. Dies wird zur „Flickschusterei“ mit unbefriedigender, weil kurzfristiger Verbesserung. Aber: **Modernisierungen und Sanierungen durchzusetzen, ist aufgrund der Entscheidungsprozesse in WEGs kein schnelles, leichtes Unterfangen.** Neben der Tatsache, dass regulär in WEGs nur 1x im Jahr eine Eigentümerversammlung stattfindet, müssen Gruppenprozesse und die unterschiedlichen Interessen beachtet werden von vermietenden und selbstnutzenden Eigentümern, von finanzstarken und -schwachen Eigentümern oder von älteren Eigentümern, die keine Veränderungen mehr wollen.

Die Gebäude werden älter, die Eigentümer ebenfalls – und gerade die Altersstruktur wird von fast einem Drittel aller Befragten – neben der Passivität vieler Wohnungseigentümer – als größte Sanierungshürde auf Seiten der Eigentümer angesehen (siehe Abschnitt D, Frage 18). Das heißt: **Lösen sich schon vorhandene Sanierungsstaus aktuell nicht auf, werden sie sich in den kommenden Jahren noch verdichten.**

2. Ein Großteil der aktiven Wohnungseigentümer will den Gebäudewert erhalten

Zusammenfassung:
Von den aktiven Wohnungseigentümern, denen die Umfrage-Teilnehmer zuzurechnen sind, befürworten 85,7% Sanierungsmaßnahmen zum Werterhalt der Wohnanlage. Gewünscht werden nicht nur die Beseitigung von Bauschäden und Verschleiß, sondern auch mehr Wohnkomfort und energetische Sanierungen. Dies deckt sich allerdings nicht mit dem, was in WEGs tatsächlich getan wurde und wird – wohl auch, weil passive Miteigentümer und/ oder unqualifizierte Verwaltungen bremsen.

85,7 % der Wohnungseigentümer befürworten Sanierungsmaßnahmen, die den Wert der Wohnanlage dauerhaft erhalten. Dass Werterhalt nicht nur die Beseitigung von Bauschäden, sondern auch die Komponenten Wohnkomfort und energetische Sanierung beinhaltet, wird von den Umfrage-Teilnehmern gesehen: Entsprechende Sanierungsmotive spielen für mehr als ein Drittel von ihnen durchaus eine Rolle.



*) Diese Zahl bezieht sich nur auf den 20%-Anteil der Vermieter unter den Befragten

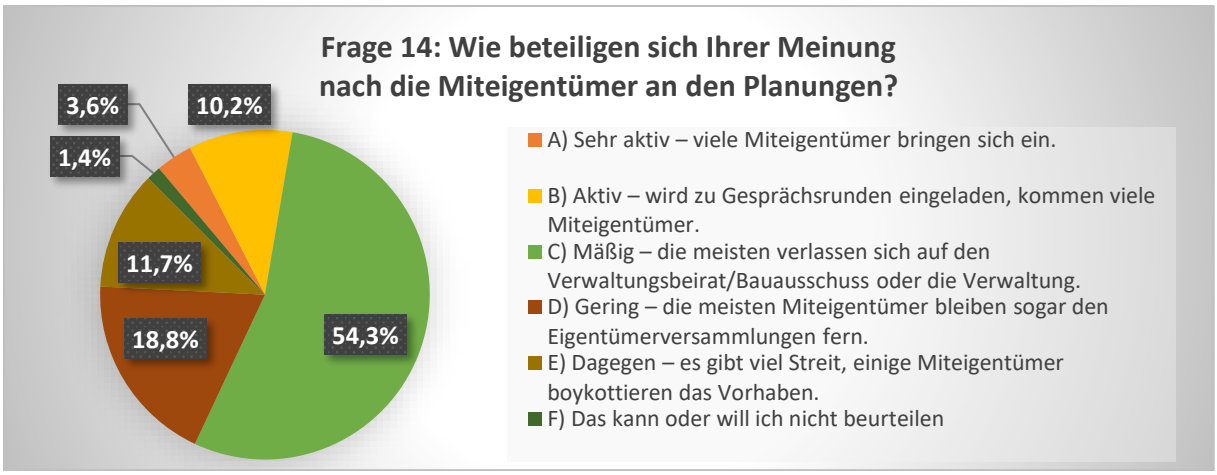
Das Ergebnis auf Frage 11 überrascht zunächst. Es deckt sich nicht mit dem, was in WEGs tatsächlich getan wurde und wird. **Doch an dieser Stelle geht es um Gewünschtes und grundsätzliche Haltungen – nicht um das, was von den Befragten in ihren WEGs auch tatsächlich durchgesetzt werden konnte bzw. kann** (siehe oben sowie Abschnitt D, Fragen 8 und 12). Zu vermuten ist, dass die Umfrage-Teilnehmer eher zu den aktiven Wohnungseigentümern gehören; schon ihre Bereitschaft, an einer ausführlichen Umfrage zur Modernisierung in WEGs teilzunehmen, zeugt hiervon. In ihren WEGs stehen sie allerdings häufig einer passiven, bremsenden Mehrheit und/oder unqualifizierten bzw. desinteressierten Verwaltung gegenüber, wie die folgenden Umfrage-Ergebnisse untermauern.

3. Ohne „Kümmerer“ unter den Wohnungseigentümern geht es nicht

Zusammenfassung:
In fast drei Viertel der WEGs der Befragten verhalten sich die meisten Eigentümer passiv, wenn es um Baumaßnahmen geht. Es sind nur 14 von 100 WEGs, in denen die Eigentümer an einem Strang ziehen und sich aktiv bzw. sehr aktiv in die Planungen einbringen. So kommen die nötigen Mehrheiten für vernünftige Modernisierungen und (energetische) Sanierungen nicht zustande. Nach Meinung von Wohnen im Eigentum e.V. sind die „Kümmerer“ unter den Eigentümern zu stärken – vor allem in den größeren WEGs. Sie bilden den Motor, um Modernisierungen und Sanierungen in Fahrt zu bringen. Dem entspricht, dass von allen am Sanierungsprozess beteiligten Gruppen der Verwaltungsbeirat oder Bauausschuss bereits am häufigsten als treibende Kraft gesehen wird. Der Gesetzgeber ist gefragt, die Wichtigkeit des Verwaltungsbeirats im Wohnungseigentumsgesetz zu verankern, dessen Kompetenzen und Aufgaben zu definieren sowie offene Haftungsfragen zu klären. Darüber hinaus wichtig sind die Einführung standardisierter Sanierungsverfahren, z.B. auf Basis des WEG-Sanierungsfahrplans von Wohnen im Eigentum e.V., sowie Controllingverfahren.

Es braucht Mehrheiten unter den Eigentümern, um Baumaßnahmen zu beschließen. Manchen Maßnahmen müssen 75% der Eigentümer zustimmen, die zusammen mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile besitzen, anderen Maßnahmen sogar alle. Dies verlangt eine rege Diskussionskultur zur Entscheidungsfindung, die Teilnahme an den Eigentümerversammlungen, ein sich Auseinandersetzen mit Beschlussvorlagen und die Bereitschaft, mit Ja zu stimmen. Doch der Blick der Umfrage-Teilnehmer auf ihre Miteigentümer ist kein rosiger:

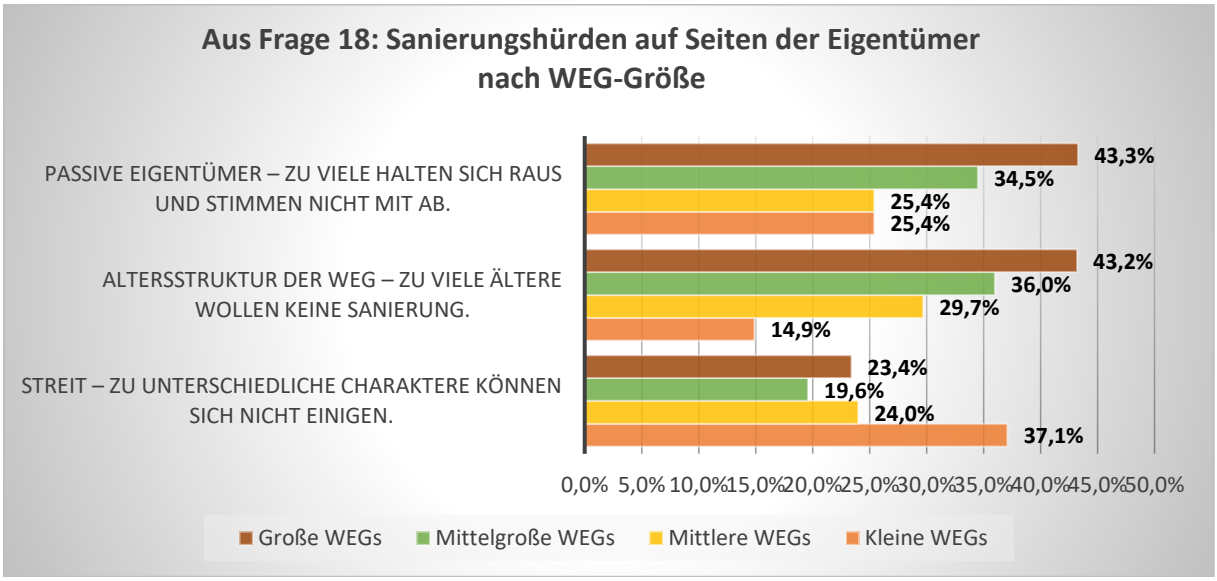
- **In fast drei Viertel der WEGs verhalten sich die meisten Eigentümer eher passiv, wenn es um die Planung von Baumaßnahmen geht** (siehe Diagramm, Antworten C und D = 73,1%).
- Dass in ihrer WEG die meisten Miteigentümer sogar den Eigentümerversammlungen fernbleiben, sagt ein knappes Fünftel der Befragten (Antwort D, 18,8%).
- Es sind nur 14 von 100 WEGs, in denen die Eigentümer an einem Strang ziehen und sich aktiv bzw. sehr aktiv in die Planungen einbringen (Antworten A und B, 13,8%).



Dabei gilt: Die Gruppe der Eigentümer verhält sich umso engagierter, je kleiner die WEG ist. Sie bringt sich sehr aktiv und aktiv ein in 28,8% der kleinen WEGs, aber nur in 2,9% der Großwohnanlagen (siehe Abschnitt D, Frage 14).

In einem knappen Drittel aller WEGs werden passive Eigentümer sogar als gravierende Sanierungshürde identifiziert (31,3%, siehe Abschnitt D, Frage 18). Auch bei dieser Frage ist die Aufschlüsselung nach WEG-Größen interessant:

- Passive Eigentümer und die Altersstruktur der WEG werden in fast der Hälfte der Großwohnanlagen und einem Drittel der mittelgroßen WEGs als hinderlich angegeben.
- Bei den mittleren WEGs mit 11 bis 20 Wohneinheiten wird die Altersstruktur als größtes Problem empfunden.
- Bei den kleinen WEGs mit bis zu 10 Wohneinheiten wird Streit unter zu unterschiedlichen Charakteren am häufigsten als Hürde angesehen.

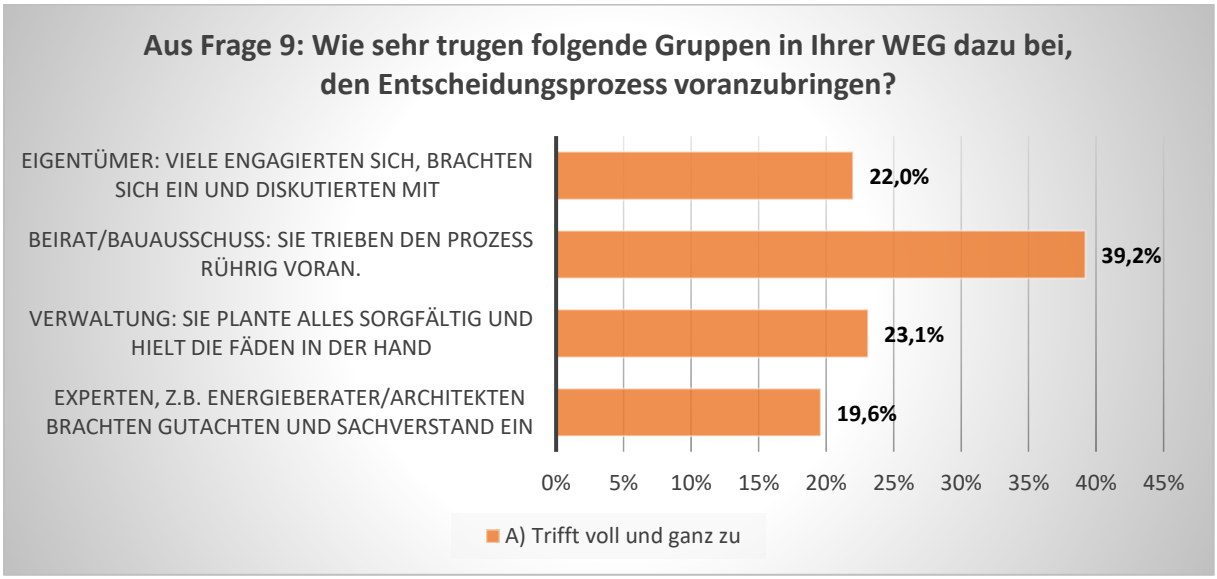


Wie können Eigentümer aktiviert, motiviert und geeint werden?

Zunächst einmal gilt: Wohnungseigentümer dürfen die Verantwortung für den Werterhalt ihrer Immobilie sowie sämtliche Aktivitäten in dieser Sache nicht an ihre Verwaltung abgeben. Die Verwaltung ist der Dienstleister und führt gesetzliche Pflichten u.a. zur Instandhaltung/Instandsetzung aus. Sie kann und wird aber nicht der „Kümmerer“ – Überzeuger, Motivator, Moderator interner Diskussionen etc. – sein. Diese Rolle bleibt den bzw. einigen aktiven Wohnungseigentümern vorbehalten.

Das heißt: **Die „Kümmerer“ unter den Eigentümern sind zu stärken – vor allem in den größeren WEGs. Sie bilden den Motor, um Modernisierungen und Sanierungen in Fahrt zu bringen.** Als Nachbarn haben sie die besten Chancen, die Passiven zu aktivieren. Das gemeinsame Interesse ist das gemeinsame Eigentum.

Unterstützt wird diese These durch die Umfrage-Ergebnisse zum Thema Verwaltungsbeirat/Bauausschuss: **Am häufigsten von allen am Sanierungsprozess beteiligten Gruppen wird der Verwaltungsbeirat oder Bauausschuss als treibende Kraft angesehen** (siehe Abschnitt D, Frage 9).



Darüber hinaus sehen knapp 40% der Befragten ihren Verwaltungsbeirat oder Bauausschuss schon „voll und ganz“ als „Kümmerer“ (siehe Abschnitt D, Frage 13) – wobei anzumerken ist, dass vermutlich viele Umfrage-Teilnehmer selbst Beiratsmitglieder sind. Hier ist noch „Luft nach oben“.

Nach Ansicht von Wohnen im Eigentum e.V. ist der Gesetzgeber gefragt, **die Wichtigkeit des Verwaltungsbeirats im WEGesetz zu verankern**, seine Rolle bzw. seine Kompetenzen und Aufgaben zu definieren sowie offene Haftungsfragen zu klären. Dies würde auch dazu beitragen, dass sich mehr Wohnungseigentümer bereit erklären, als Beiratsmitglieder für die WEG aktiv zu werden. Je größer eine WEG ist, umso wichtiger ist es, dass dieses Gremium seine Rolle nach klar definierten Regeln und im Interesse der übrigen Wohnungseigentümer ausfüllt.

Darüber hinaus wichtig für die Arbeit des Verwaltungsbeirats, eines eventuell eingesetzten Bauausschusses und der aktiven Wohnungseigentümer sind die **Einführung standardisierter Sanierungsverfahren, z.B. auf der Basis des WEG-Sanierungsfahrplans von Wohnen im Eigentum e.V., sowie Controllingverfahren auch für Sanierungsprojekte**.

(Mehr zur verbraucherorientierten Unterstützung für Wohnungseigentümer und WEGs findet sich unten in These 8!)

4. Es fehlt nicht primär an Geld und Finanzierungskonzepten

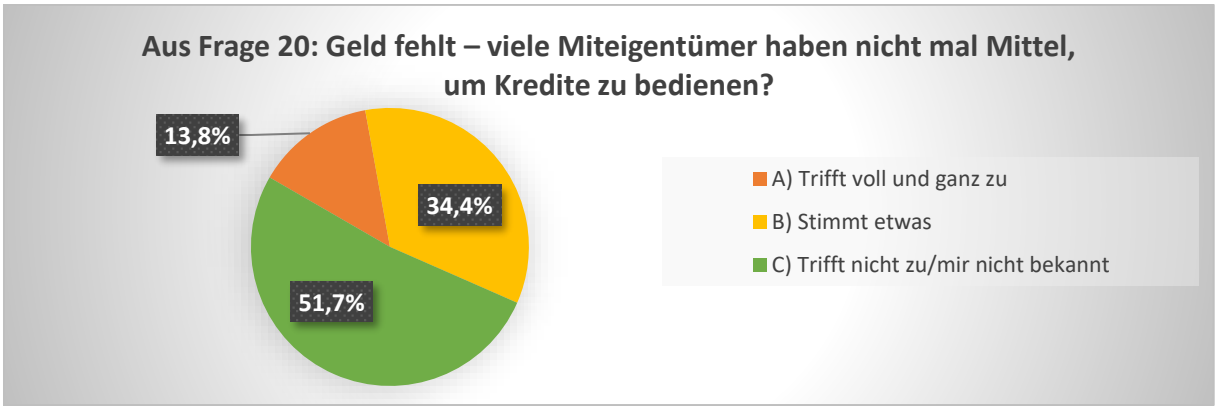
Zusammenfassung:
Wer vermutet hat, dass fehlendes Geld und fehlende Finanzierungskonzepte eine Haupthürde für schleppendes Sanieren sind, wird von den Umfrage-Ergebnissen überrascht sein: Bei einem Drittel der WEGs der Befragten kommen auf jeden Eigentümer aktuell „nur“ bis 2.000 € zu, bei einem weiteren Drittel bis zu 5.000 €. Nur in knapp 6% der übrigen WEGs wird derzeit über Maßnahmen mit Kosten von mehr als 25.000 € pro Eigentümer geredet. Das heißt für Wohnen im Eigentum e.V.: In der Mehrzahl der WEGs sind erst andere Probleme als die Geld- und Finanzierungsfrage zu lösen, damit größere und kostenintensivere Maßnahmen überhaupt ins Rollen kommen.

Häufig wird die Meinung vertreten, dass es für viele Wohnungseigentümer schwierig sei, die nötigen Mittel für Reparaturen, Modernisierungen und Sanierungen aufzubringen. Gefragt wird etwa: Ist die Instandhaltungsrücklage der WEG genügend „angefüttert“? Verfügt die Masse der Eigentümer über genügend Eigenmittel, um nötige Sonderumlagen aufzubringen? Sind die, die hierfür Kredite brauchen, bonitätsstark genug (für Banken spielen nicht nur Einkommen und Vermögen, sondern auch das Alter der Kreditnehmer eine Rolle)?

Das alles kann natürlich Probleme auslösen. Wer aber vermutet hat, dass fehlendes Geld und fehlende Finanzierungskonzepte die Haupthürden für schleppendes Sanieren sind, wird von den Umfrage-Ergebnissen (siehe Abschnitt D, Frage 16) überrascht sein:

- Bei einem Drittel der WEGs der Befragten kommen auf jeden Eigentümer aktuell „nur“ bis 2.000 €, bei einem weiteren Drittel bis 5.000 € zu.
- **Nur in knapp 6% dieser WEGs wird derzeit über Maßnahmen mit Kosten von mehr als 25.000 € pro Eigentümer geredet.**
- Ein Drittel der Befragten kann die Dimension der Sanierungskosten, die zu finanzieren sein werden, noch gar nicht einschätzen. Das heißt, die Planungen sind noch gar nicht so weit gediehen – oder bereits ins Stocken geraten, bevor es ums Geld geht.

Fehlendes Geld der Miteigentümer wird unter allen in den Fragen 18 bis 20 (siehe Abschnitt D) genannten Problemen folgerichtig am seltensten als Sanierungshürde empfunden.

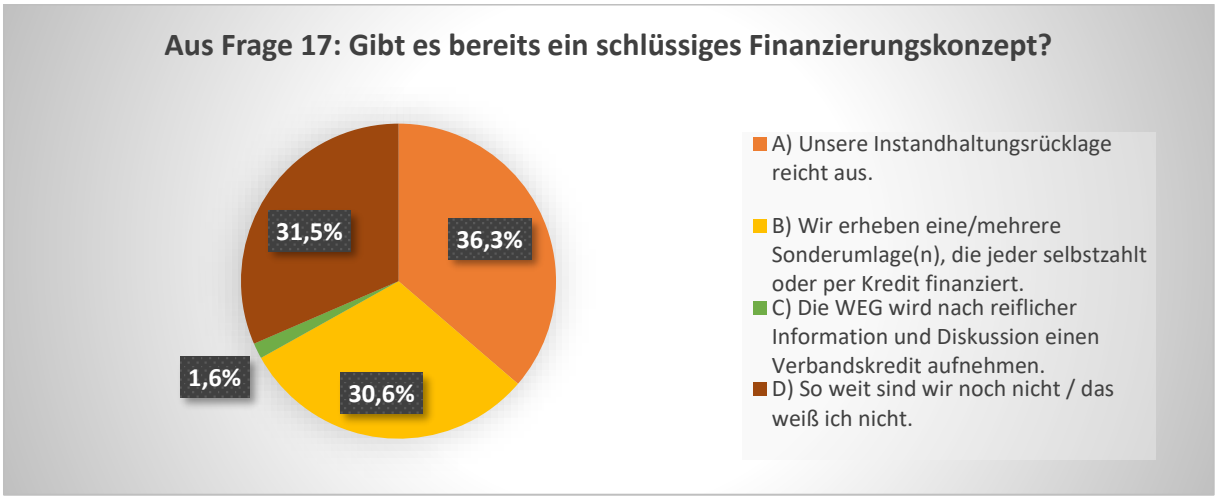


5. Die WEG-Gebäudesanierung wird durch Fördermittel unterstützt, nicht ausgelöst

Zusammenfassung:
Das Ausnutzen der (noch) enorm günstigen Zinssätze sieht weniger als 1 von 10 Befragten als Motivation zum Sanieren an. Die WEG-Gebäudesanierung kann durch eine finanzielle Förderung nur in geringem Maße ausgelöst werden. Der Bau- und Sanierungsboom im privaten Immobilienbereich aufgrund historisch niedriger Zinsen geht an den WEGs vorbei. Wenn aber größere und kostenintensivere Maßnahmen ins Rollen kommen, werden Fördermittel wichtig sein.

Vor dem gerade beschriebenen Hintergrund erachtet WiE die Initiativen der Förderbanken, die WEGs mit Finanzmitteln zu versorgen, als vorbereitend wichtig. Dass diese Finanzmittel, etwa WEG-Kredite, derzeit noch kaum abgerufen werden, erstaunt jedoch nicht. **Die WEG-Gebäudesanierung wird durch eine finanzielle Förderung unterstützt (wenn die WEG soweit ist!), aber wohl nur in geringem Maße ausgelöst.** Dazu passt:

- Das Ausnutzen der (noch) enorm günstigen Zinssätze sieht weniger als 1 von 10 Befragten als Motivation zum Sanieren an (siehe Abschnitt D, Frage 11).
- Nicht einmal 2 von 100 WEGs wollen aktuell als Verband einen Kredit aufnehmen (siehe Abschnitt D, Frage 17).
- Etwa die Hälfte der WEGs, in denen Kosten bekannt sind, kann die aktuellen Baumaßnahmen aus der Instandhaltungsrücklage finanzieren (siehe Abschnitt D, Frage 17).



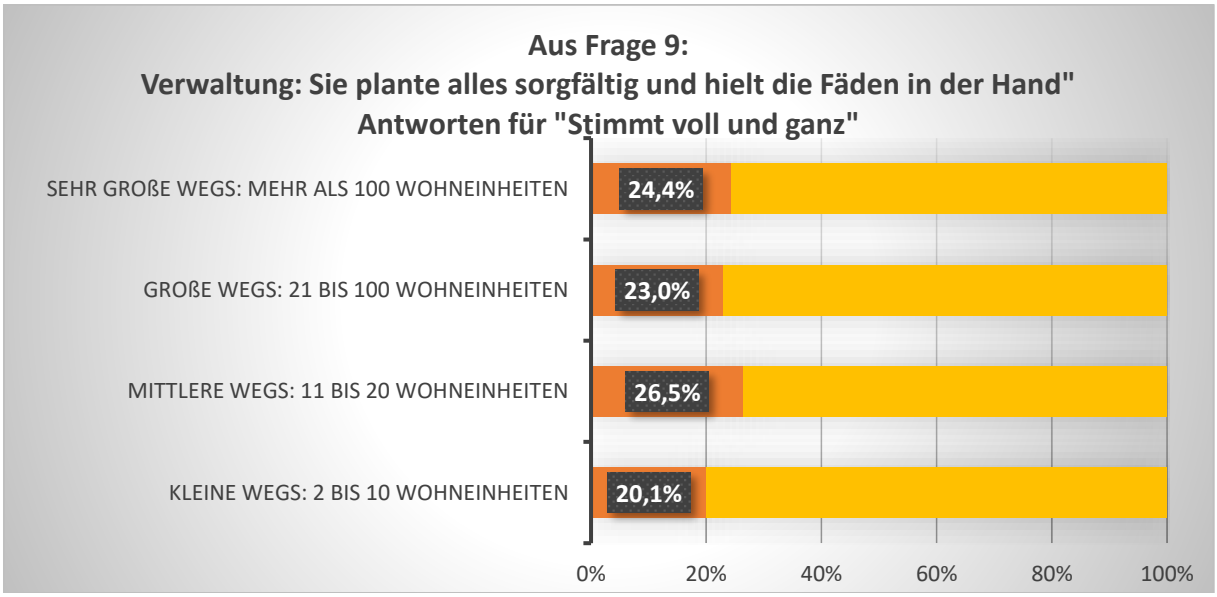
Da in sehr vielen WEGs noch gar nicht oder nur im Bereich von Einzelmaßnahmen saniert wird, stellt sich die Frage nach Geldproblemen bei den meisten Wohnungseigentümern noch nicht. Der Bau- und Sanierungsboom im privaten Immobilienbereich aufgrund historisch niedriger Zinsen geht an den WEGs vorbei, denn: **Es sind in der Mehrzahl der WEGs erst andere Probleme zu lösen, damit größere und damit kostenintensivere Maßnahmen überhaupt ins Rollen kommen. Dann jedoch werden Fördermittel wichtig sein:** Deutlich mehr als ein Viertel aller WEGs vermisst Fördermittel – oder zumindest einen klaren Wegweiser durch den Dschungel der Zuschüsse und günstigen Kredite, was auf Intransparenz und Unsicherheiten bei diesem Thema hindeutet (siehe Abschnitt D, Frage 20).

6. Unqualifizierte Verwaltungen gehen keine komplexen WEG-Sanierungen an

Zusammenfassung:
Fast 90 % aller WEGs setzen auf eine gewerbliche Verwaltung. Dass ihre Verwaltung „sorgfältig plant und die Fäden in der Hand hält“, geben aber nur ein knappes Viertel der Umfrage-Teilnehmer an. Vermutlicher Grund: Fast drei Vierteln der Verwaltungen fehlen das Rüstzeug und die nötige Projektmanagement-Erfahrung für den nachhaltigen Bestandserhalt der WEG-Gebäude. Auch schon das normale „Alltagsgeschäft“ der Verwaltungen läuft in einem Fünftel WEGs so schlecht, dass es dort als Sanierungsbarriere anzusehen ist. Wohnen im Eigentum e.V. sieht *eine* Wurzel des Problems darin, dass es für Wohnungseigentums-Verwaltungen – noch – keine Berufszulassungsregelung mit Sachkundenachweis gibt. Das hier aufgezeigte Defizit an Qualifikation ist ein wichtiges Argument für die Einführung einer solchen Berufszulassungsregelung für gewerblich tätige WEG-Verwalter. Positiv sieht WiE die Ansätze der Verwalterverbände, die ihre Mitglieder zu qualifizieren und fortzubilden.

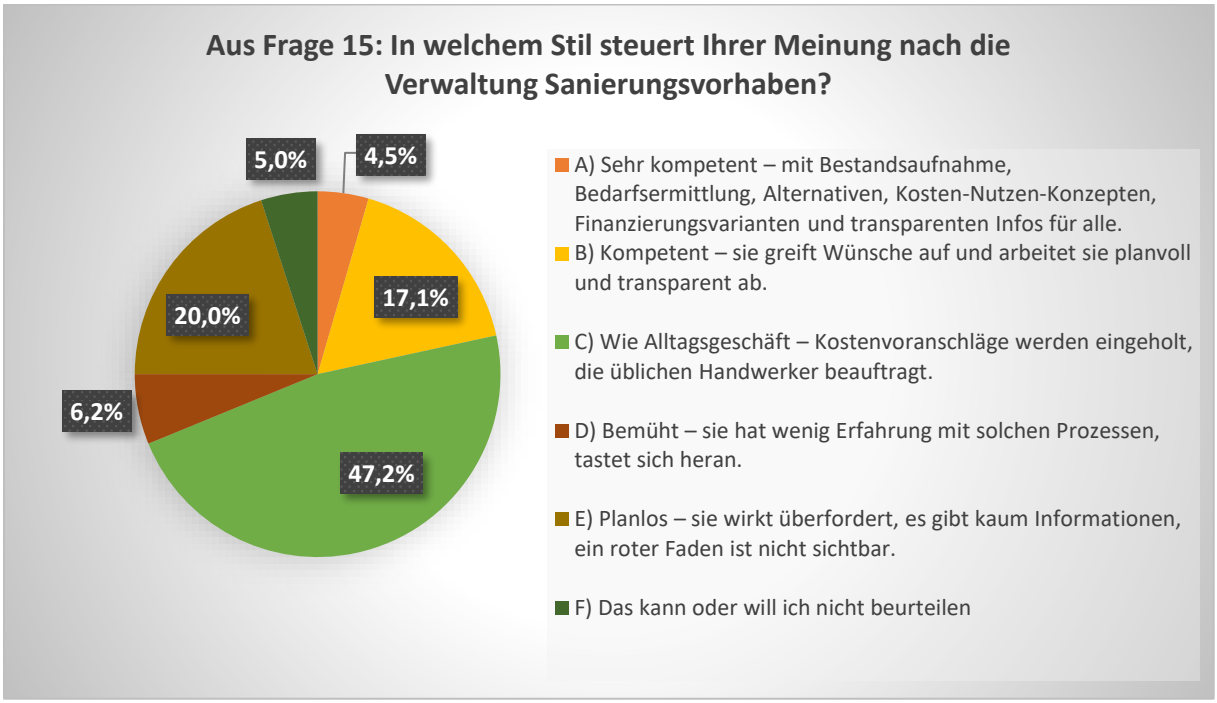
Probleme auf Seiten der Wohnungseigentümer wurden bereits ausgeführt. Jetzt muss ein Blick auf jene Dienstleister der WEGs geworfen werden, die ihre Professionalität einbringen (sollten), damit der WEG-Sanierungsprozess gelingt: die Verwaltungen.

Fast 90 % aller WEGs setzen auf eine gewerbliche Verwaltung. Zudem spielt die Selbstverwaltung überhaupt nur in kleinen WEGs mit 2 bis 10 Wohneinheiten eine nennenswerte Rolle (26,7 %). Eine Verwaltung kann gemäß der ihr entsprechenden Rolle im Sanierungsprozess eine treibende Kraft sein, indem sie ein guter „Sanierungs-Manager“ ist. **Dass ihre Verwaltung „sorgfältig plant und die Fäden in der Hand hält“, geben aber nur ein knappes Viertel der Umfrage-Teilnehmer an** (siehe Abschnitt D, Frage 9).



Warum sind die meisten Verwaltungen keine guten Sanierungs-Manager? Einigen Aufschluss darüber geben die Antworten auf Frage 15 (siehe Abschnitt D): „In welchem Stil steuert Ihrer Meinung nach die Verwaltung Sanierungsvorhaben?“

- **Hier sagen nur 4,5% der Umfrage-Teilnehmer, dass ihre Verwaltung das nötige „Rüstzeug“ für Sanierungsprojekte einbringt** mit Bestandsaufnahmen, Bedarfsermittlungen, Alternativen, Kosten-Nutzen-Konzepten, Finanzierungsvarianten und transparenten Infos für alle.
- Doch **bei fast drei Vierteln der Verwaltungen fehlt nötige Projektmanagement-Erfahrung für den nachhaltigen Bestandserhalt der WEG-Gebäude** (73,4%): Sie werden als „nur“ bemüht, als planlos oder als „Alltagsgeschäftler“ ohne besondere Sanierungskompetenz beurteilt.



Interessant zudem: Der Verwaltung werden gravierende Passivität, z.B. die Nicht-Umsetzung von Beschlüssen, und gravierende Organisationsmängel bei den kaufmännischen Abläufen von 19,5% der Befragten bescheinigt (siehe Abschnitt D, Frage 19). Das heißt: **Auch schon das normale „Alltagsgeschäft“ der Verwaltungen läuft bei einem Fünftel der WEGs so schlecht, dass es dort als Sanierungsbarriere anzusehen ist.**

Mit aufs Konto ungenügend qualifizierter Verwaltungen werden weitere Zahlen aus der Umfrage gehen (siehe Abschnitt D, Frage 10):

- Deutlich mehr als ein Viertel der Umfrage-Teilnehmer sind mit der Ausführung von Baumaßnahmen in ihrer WEG insgesamt unzufrieden (28,2%).
- Dabei schneidet der Teilbereich Organisation und Planung durch die Verwaltung am schlechtesten ab (41,1% Unzufriedenheit) und bekommt auch am häufigsten die Note Mangelhaft (23,5%).

Dies wird die Motivation der Eigentümer für weitere Baumaßnahmen gewiss nicht erhöhen.

Wohnen im Eigentum e.V. sieht *eine* Wurzel des Problems darin, dass es für Wohnungseigentums-Verwaltungen – noch – keine Berufszulassungsregelung mit Sachkundenachweis gibt – siehe Stellungnahme von WiE zum entsprechenden Gesetzentwurf[5]. Eine Wohnungseigentumsanlage zu verwalten, erfordert nicht nur persönliche und professionelle Zuverlässigkeit im Umfang mit fremdem Vermögen, sondern auch erhebliches spezielles Fachwissen im Wohnungseigentumsrecht, Gebäudemanagement und Bauwesen. **Es kann nicht allein den Wohnungseigentümern – Verbrauchern – überlassen bleiben, gar nicht geeignete Verwaltungen zu identifizieren.** Dies gilt umso stärker, als die erste Verwaltung meist vom Bauträger eingesetzt wird und ihre Abberufung bei Unfähigkeit ein organisatorisch und rechtlich schwieriges Unterfangen werden kann – vor allem auch in den Fällen, in denen ältere Mietshäuser in eine WEG umgewandelt worden sind.

Offenkundig ist: Ohne die Wohnungseigentümergemeinschaften sind die Klimaschutzziele nicht zu erreichen, denn von den schätzungsweise 10 Mio. Eigentumswohnungen befinden sich ca. 75% in Wohngebäuden, die älter sind als 25 Jahre.[6] Hier besteht Sanierungsbedarf. Da WEG-Verwaltungen gut qualifiziert sein müssen, um diese Aufgabe angemessen anzugehen und für die WEGs zufriedenstellend umzusetzen, **ist das hier aufgezeigte Defizit an Qualifikation ein wichtiges Argument für die Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerblich tätige WEG-Verwalte**r.

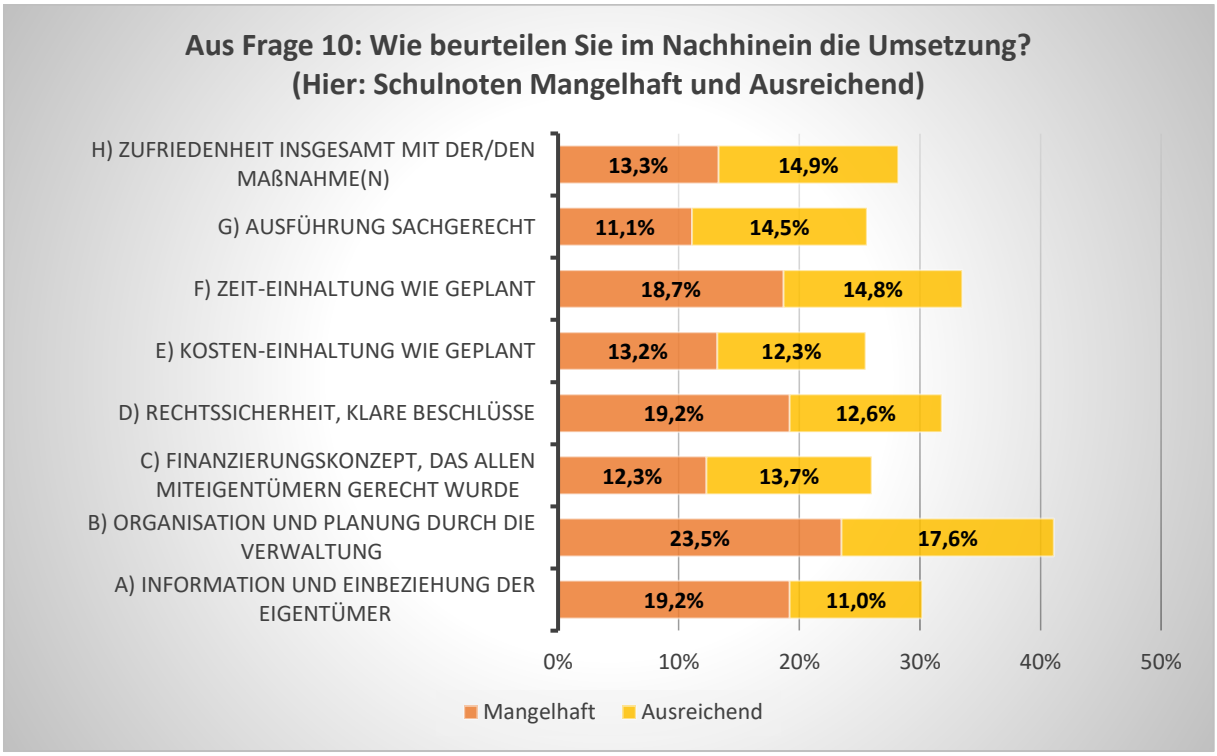
Positiv sieht WiE die Ansätze der Verwalterverbände, die ihre Mitglieder zu qualifizieren und fortzubilden.

7. Experten (Architekten, Energieberater) mit WEG-Erfahrung nicht einsparen

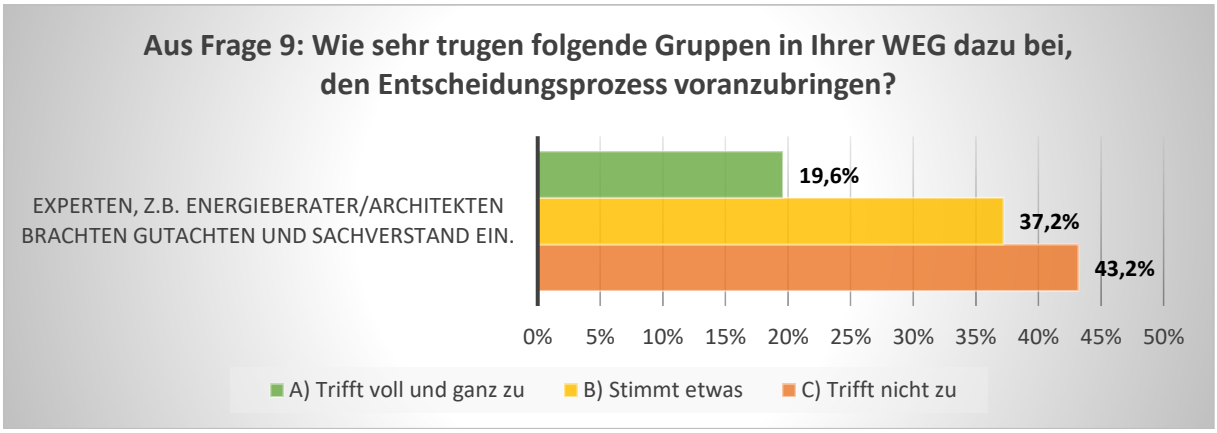
Zusammenfassung:
Deutlich mehr als ein Viertel der Umfrage-Teilnehmer sind mit der Ausführung von Baumaßnahmen in ihrer WEG insgesamt unzufrieden. Allerdings gibt auch ein hoher Anteil von 43,2% an, dass Experten in ihren WEGs Gutachten und Sachverstand nicht eingebracht haben. In einem Viertel aller WEGs wird ohne Bauberatung saniert, also ohne (energetische) Gutachten und auf Basis unklarer technischer Vorschläge. Ebenfalls bei einem Viertel der WEGs fehlen ein Sanierungskonzept und planvolles Vorgehen. Hier wird anscheinend am falschen Ende gespart. Wohnen im Eigentum e.V. empfiehlt, Experten gut auszuwählen und einzubeziehen, und stellt den WEG-Sanierungsfahrplan als Lösungsansatz für die Aufgabenteilung vor. Experten sind gefordert, Strukturen und Verfahrensweisen von WEGs zu kennen und verstärkt Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufzustellen. Fördermittel für Beratungsangebote sind transparenter zu kommunizieren. Sollen die Energiewende und der Klimaschutz vorangetrieben werden, sind die Experten zudem gefragt, Vorteile der energetischen Sanierung darzustellen und zu beziffern.

[5] https://www.wohnen-im-eigentum.de/politik/verwalter-sachkundenachweis.html
[6] Zensus 2011: https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:00,GWZ_1_2_4,m,table

Ein weiterer Grund dafür, dass Komplett-Sanierungen und Zukunftsmaßnahmen zu selten angegangen werden, kann – wie bereits angeschnitten – in schlechten Erfahrungen schon mit Einzelmaßnahmen liegen. Führt eine WEG einzelne Baumaßnahmen und Sanierungsprojekte aus, sollte ein gutes bis sehr gutes Gelingen die Norm sein. **Doch deutlich mehr als ein Viertel der Umfrage-Teilnehmer sind mit der Ausführung von Baumaßnahmen in ihrer WEG insgesamt unzufrieden** (siehe Abschnitt D, Frage 10).



Probleme werden mit einer schlechten Organisation durch Verwaltungen zusammenhängen – siehe oben. Doch oft wird es auch am Fehlen von fachkundiger Beratung und Überwachung der Ausführung durch Architekten, Bauingenieure oder Energieberater liegen, auch an deren Zuarbeiten in schlechter Qualität, denn: Die externen Experten sind weniger als einem Fünftel der Umfrage-Teilnehmer besonders positiv aufgefallen. **Ein hoher Anteil von 43,2% gibt an, das Experten Gutachten und Sachverstand nicht einbrachten** (also entweder schlecht leisteten oder gar nicht am Prozess beteiligt waren.)



Weiteren Umfrage-Ergebnisse unterstützen diese These (siehe Abschnitt D, Frage 19):

- **Ein Viertel aller WEGs saniert ohne Bauberatung, also ohne (energetische) Gutachten und auf Basis unklarer technischer Vorschläge.** Ebenfalls in fast einem Viertel der WEGs verzögern sich Arbeiten, werden nicht überwacht und sind fehlerhaft (siehe Abschnitt D, Frage 19).
- Dazu passt auch, dass bei einem Viertel aller WEGs ein Sanierungskonzept und planvolles Vorgehen fehlen (26,2%, siehe Abschnitt D, Frage 18).

Wohnen im Eigentum e.V. sieht somit das Risiko, dass technische Vorschläge nicht von Experten, sondern von Verwaltungen kommen, deren bauliches/bautechnisches Wissen laienhaft ist.

Verwaltungen sollten den WEGs empfehlen, Architekten/Bauingenieure oder Energieberater einzubeziehen, und die Zusammenarbeit organisieren. Nach der Beratungserfahrung von Wohnen im Eigentum e.V. ist vielen Wohnungseigentümern die Arbeitsteilung zwischen Verwaltung und Architekten nicht bekannt oder diese wird als intransparent empfunden. Wer wofür zuständig sein sollte, stellt der **WEG-Sanierungsfahrplan[7] als Lösungsansatz** ausführlich vor. **Die Experten sind zudem gefordert, Strukturen und Verfahrensweisen von WEGs zu kennen** und in ihren Zuarbeiten darauf einzugehen, etwa durch das Liefern allgemeinverständlicher Entscheidungsvorlagen.

Wohnen im Eigentum e.V. weiß, dass das Engagieren von Fachleuten von vielen Wohnungseigentümern als zu teuer und auch als nicht zielführend abgelehnt wird. Dem kann dadurch begegnet werden, dass die Experten gut ausgewählt werden. Sie sollten den Nutzen ihrer Arbeit kommunizieren können und ihre Leistungen um fundierte **Wirtschaftlichkeitsberechnungen** erweitern. Denn die Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen ist in WEGs ein noch viel größeres Thema als für Einzeleigentümer, auch wegen Rechtsvorgaben: In vielen Urteilen wird z.B. eine Amortisationszeit von 10 Jahren für Baumaßnahmen gefordert, um diese als Modernisierungen einzustufen. Auch sollten Fördermittel für Beratungsleistungen bekannter gemacht werden.

Soll der Klimaschutz vorangetrieben werden, fällt Beratern und Fachleuten (auch kompetenten Verwaltungen) zudem die Aufgabe zu, Sinn und Zweck etwa der Außenwanddämmung oder der Modernisierung einer noch funktionierenden Heizungsanlage besser darzustellen und zu beziffern. Denn ein hoher persönlich-subjektiver „Leidensdruck“ der Wohnungseigentümer als Motivation zur energetischen Sanierung lässt sich aus den Zahlen der Umfrage nicht ablesen (siehe Abschnitt D, Frage 7):

- Fast die Hälfte der befragten Eigentümer empfindet den eigenen Heizenergieverbrauch als durchschnittlich, die Heizanlage und Dämmung als noch angemessen.
- Ein gutes Drittel der Befragten sieht die eigenen Heizkosten gar bereits als niedrig an.

[7] Bestandteil des Ratgebers „Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer“, kostenfreier Download unter https://www.wohnen-im-eigentum.de/modernisierungs-knigge

8. WEGs brauchen Motivationsanreize, Vorbilder und Sanierungsfahrpläne

Zusammenfassung:
in Eigentumswohnungsanlagen kann kein einzelner Eigentümer, sondern nur die Gemeinschaft über das Gebäude bestimmen. Der Willensbildungs- und Entscheidungsprozess ist rechtlich, organisatorisch und zwischenmenschlich anspruchsvoll. Daher benötigen die Wohnungseigentümer Unterstützung und Motivationsanreize. WiE betont: Wohnungseigentümer und die WEG sind Verbraucher – und als solche aufzuklären, zu schützen und in die Lage zu versetzen, bedarfs- und sachgerechte Entscheidungen zu treffen.
Die Umfrage-Teilnehmer haben eine klare Vorstellung davon, wie sie mit ihrer Verbraucherrolle als Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeiratsmitglieder besser klarkommen würden Sie wünschen sich vor allem verständliche „Verbraucher-Infos Recht“, bewährte „Sanierungsfahrpläne“ und eine „Hotline Recht & Technik“, um die Behauptungen von Verwaltungen zu überprüfen. Hilfestellung bietet hier z.B. der neue, kostenfreie PDF-Ratgeber „Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer“, unter anderem auch mit dem „WEG-Sanierungsfahrplan“. Zudem ist nach Ansicht von Wohnen im Eigentum e.V. ein reformiertes, verbraucherorientiertes WEGesetz wichtig.

Die politischen Klimaziele sind ohne eine WEG-Gebäudesanierung nicht zu erreichen. Wohnanlagen und Wohnungen sollen – soweit möglich – altersgerecht umgestaltet werden, um möglichst lange ein unabhängiges wie selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Ob die Fenster erneuert oder Eingänge barrierefrei gestaltet werden sollen, ist in Wohnungseigentumsanlagen aber erst einmal keine rein baulich-technische Frage, sondern eine rechtliche und organisatorische. **In Eigentumswohnungsanlagen kann kein einzelner Eigentümer, sondern nur die Gemeinschaft über das Gebäude bestimmen. Der Willensbildungs- und Entscheidungsprozess ist rechtlich, organisatorisch und zwischenmenschlich anspruchsvoll.** Bevor die Handwerker beauftragt werden, müssen die Wohnungseigentümer in mehreren Eigentümerversammlungen ein Konzept entwickeln und über alle Schritte, Maßnahmen und Ausgaben, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, diskutieren und entscheiden.

Die Umfrage hat es ergeben: Hierfür benötigen die Wohnungseigentümer Unterstützung und Motivationsanreize. Und Wohnen im Eigentum e.V. betont: Wohnungseigentümer und die WEG sind Verbraucher – und als solche aufzuklären, zu schützen und in die Lage zu versetzen, bedarfs- und sachgerechte Entscheidungen zu treffen. Dazu sind allgemeinverständliche Orientierungshilfen erforderlich und Werkzeuge (Verfahrensvorgaben für Sanierungen, Kostencontrolling u.a.). Auf dieser Basis muss jede WEG dann ihren eigenen Fahrplan festlegen und Schritt für Schritt umsetzen.

Wie kann das besser gelingen? Die Befragten haben eine klare Vorstellung davon, wie sie mit ihrer **Verbraucherrolle als Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeiratsmitglieder** besser klarkommen würden (siehe Abschnitt D, Frage 21):

- 91% der Wohnungseigentümer wünschen sich „Verbraucher-Infos Recht: Verständliche Materialien zu Rechtsfragen, nötigen Mehrheiten und Anfechtungssicheren Beschlüssen“.

- 87% der Wohnungseigentümer wollen „Sanierungsfahrpläne: Nachvollziehbare, bewährte Muster für eigene Aktivitäten“.
- 83% der Wohnungseigentümer hätten gern eine „Hotline Recht & Technik: Um Behauptungen der Verwaltungen überprüfen zu können“.

Engagierte Miteigentümer sowie der Beirat/Bauausschuss sollten zudem gestärkt werden, damit sie ihre Miteigentümer aktivieren und Sanierungen in ihrer WEG vorantreiben können. Frage 22 (siehe Abschnitt D) zeigt Wege und Wünsche auf:

- Knapp 90% der befragten Wohnungseigentümer fänden **Beispiele zu gelungenen Vorgehensweisen aus anderen WEGs hilfreich**, davon ein knappes Drittel sogar sehr wichtig.
- Einen **Erfahrungsaustausch** wünschen sich drei Viertel der Umfrage-Teilnehmer.
- **Öffentliche Motivations-Kampagnen** werden von zwei Dritteln der Befragten als hilfreich oder wichtig erachtet.

Wer Sanierungen und Modernisierungen vorantreiben will, sollte diese – wohl aus echter Not geborenen – Wünsche der Wohnungseigentümer ernst nehmen, fördern und unterstützen – mit Verbraucheraufklärung und Beratung, aber auch durch ein neues, verbraucherorientiertes WEGesetz.

Für die Arbeit von Wohnen im Eigentum e.V. als Verbraucherverband sind die genannten Wünsche und Bedürfnisse der Wohnungseigentümer wesentliche Tätigkeitsschwerpunkte. Ergebnisse der Umfrage sind bereits in Arbeitsmaterialien geflossen, die WiE ebenfalls im Rahmen des vom BMJV geförderten Projekts „Modernisierung in WEGs“ erstellt hat und zum kostenfreien Download anbietet – darunter vor allem:

Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer. Spielregeln für den Umgang mit Menschen und Paragrafen bei der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen“ - ein umfassender Ratgeber in 2. aktualisierter und erweiterter Auflage (PDF)

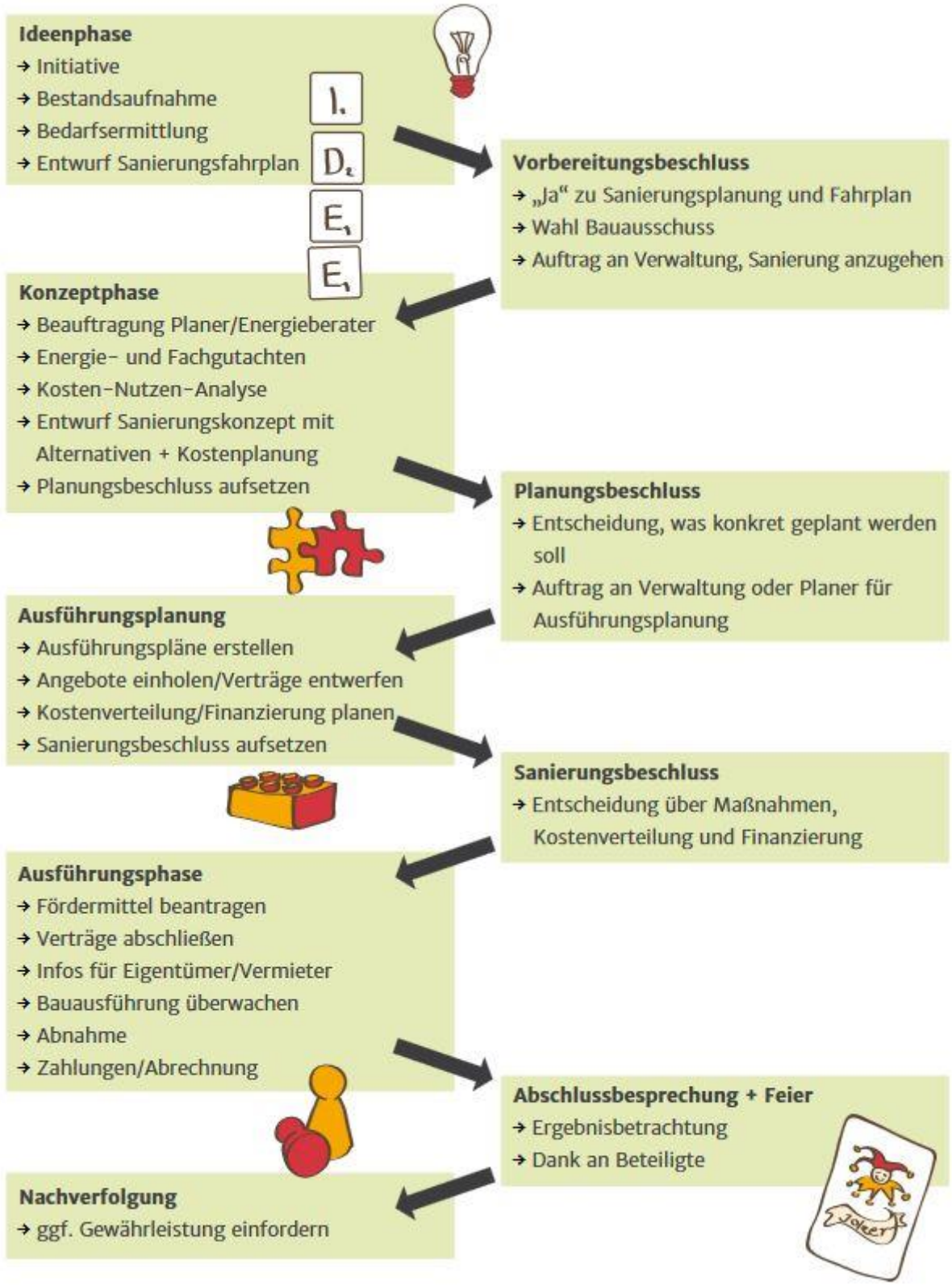
Darin enthalten: Der „**WEG-Sanierungsfahrplan**“ als Vorlage dafür, wie eine WEG ihren eigenen Fahrplan entwickeln kann.

Modernisierung in WEGs - eine auf den Punkt gebrachte Präsentationen für Eigentümerversammlungen und andere Treffen, um Ihre Miteigentümer fürs Starten von Projekten in Ihrer WEG zu gewinnen (PDF)

Mehr dazu auf der WiE-Website:
https://www.wohnen-im-eigentum.de/modernisierungs-knigge

Beispiel:

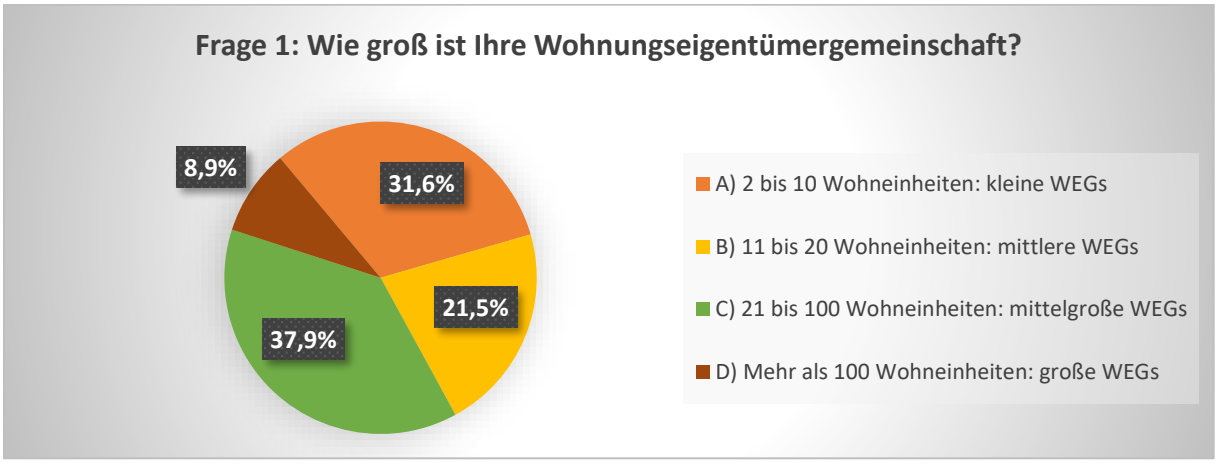
Auszug (Übersicht) aus dem WEG-Sanierungsfahrplan von Wohnen im Eigentum e.V.



D. Auswertung der Antworten zu den 5 Fragekomplexen

→ Ist-Situation in Wohnungseigentumsanlagen

1. Größe der WEGs



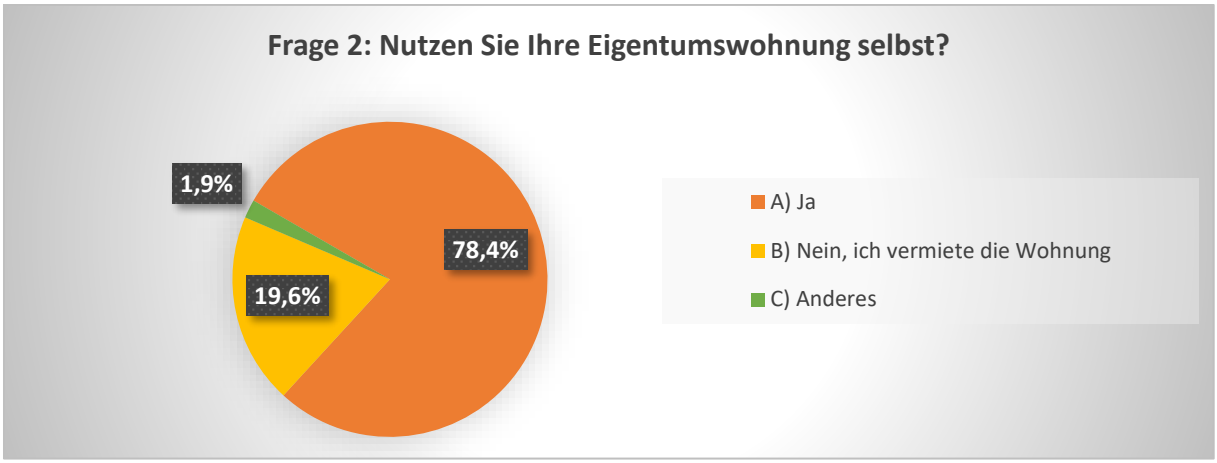
In dieser Umfrage sind Teilnehmer aus mittelgroße Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) mit 21 bis zu 100 Wohneinheiten am stärksten repräsentiert (37,9 %). Nimmt man den Anteil der großen WEGs mit 8,9 % hinzu, **bezieht sich knapp die Hälfte aller Antworten auf mittelgroße und große WEGs**. Demzufolge betrifft die andere Hälfte der Antworten mittlere und kleine WEGs, wobei **kleine WEGs etwas stärker vertreten** sind.

Deutschlandweit gibt es WEGs sehr unterschiedlicher Größen – vom Doppelhaus bis zur 1.960-Parteien-WEG. Durch den Zensus 2011[8] wurde festgestellt, dass sich zum Zeitpunkt der Erfassung rund 9 Mio. Eigentumswohnungen auf 1,8 Mio. Gebäude im Eigentum von WEGs verteilten. Da WEGs aber oft mehrere bzw. viele Gebäude in ihrem Eigentum haben, lässt sich nicht ablesen, wie viele WEGs es deutschlandweit gibt. Folglich kann aus den Zensus-Daten weder eine reale durchschnittliche WEG-Größe ermittelt werden noch die jeweilige Zahl der kleinen, mittleren, mittelgroßen und großen WEGs.

Warum ist es WiE dennoch wichtig, die Ergebnisse der Umfrage sowohl insgesamt als auch getrennt nach WEG-Größe zu betrachten? Da jeweils genügend Stimmen aus kleinen, mittleren, mittelgroßen und großen WEGs vorliegen, kann gezeigt werden, **ob und inwiefern Chancen und Hürden für Sanierungen von der WEG-Größe abhängig sind**.

[8] Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder; https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:00,GWZ_1_1_4,m,table

2. Nutzung der Wohnungen



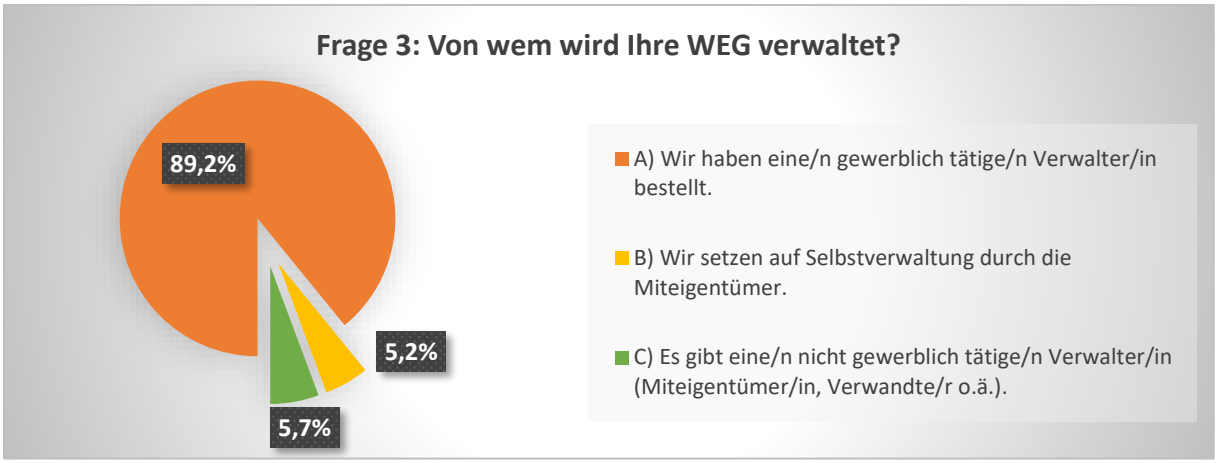
Gefragt wurde, ob die Umfrage-Teilnehmer ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, vermieten oder noch anders nutzen (hierunter fallen z.B. freiberufliche Nutzungen oder solche als Zweit- bzw. Ferienwohnungen).

Bemerkenswert ist, dass der prozentuale Anteil der Selbstnutzer nicht nur im Durchschnitt aller Antworten bei 78,4 % liegt, sondern es hierbei auch nur geringfügige Unterschiede je nach Größe der WEG gibt (kleine: 79,8%, mittlere: 77,7%, mittelgroße: 77,7%, große: 78,7%). Das heißt: **Drei Viertel der Umfrage-Teilnehmer nutzen ihre Eigentumswohnung selbst.** Ein Fünftel entfällt auf die Vermieter.

Der Zensus 2011 besagt, dass 41,8% aller Eigentumswohnungen in Deutschland selbst genutzt und 54,1% zu Wohnzwecken vermietet werden.[9] Dass unter den Umfrage-Teilnehmern mehr Selbstnutzer sind, könnte auch auf ein **höheres Interesse der Selbstnutzer an dem abgefragten Problemkreis Gebäude-Modernisierung und Sanierung** hinweisen.

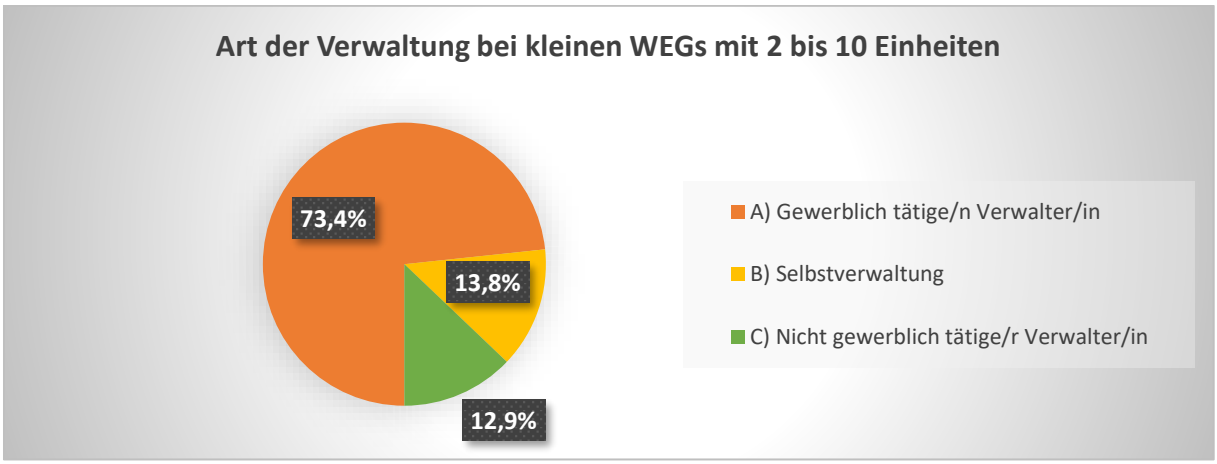
[9] Zensus 2011: https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=WOHNUNG;absRel=ANZAHL;ags=00;agsAxis=X;yAxis=NUTZUNG,EIGENTUM

3. Art der Verwaltung



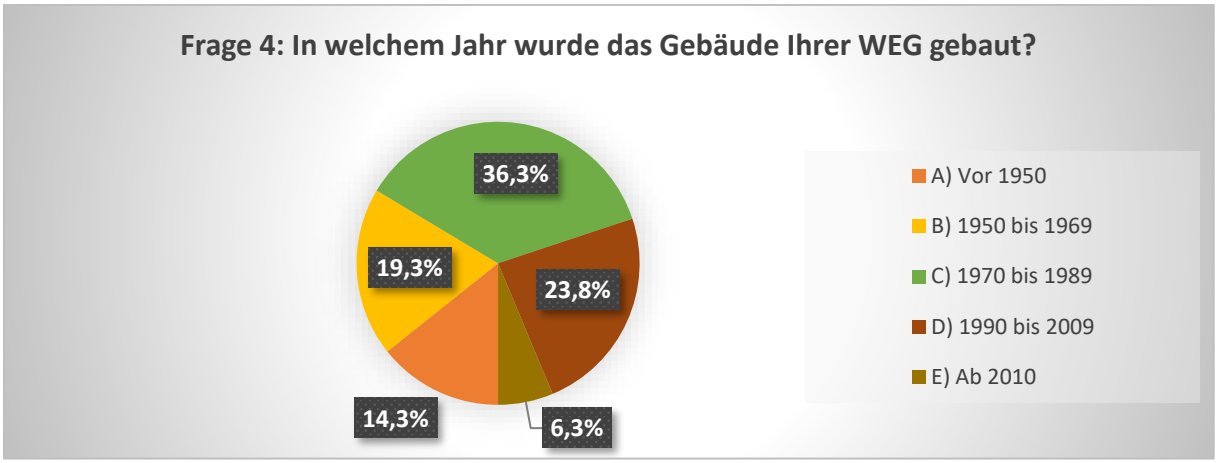
Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann sich selbst verwalten oder eine (professionelle) Verwaltung bestellen. Bei den Antworten gibt es ein deutliches Ergebnis: **Fast 90 % aller WEGs setzen auf eine gewerbliche Verwaltung.**

Zudem spielt die **Selbstverwaltung überhaupt nur in kleinen WEGs** mit 2 bis 10 Wohneinheiten eine nennenswerte Rolle (26,7 %). In dieser Gruppe sind rund drei Viertel der WEGs professionell verwaltet (73,4 %).



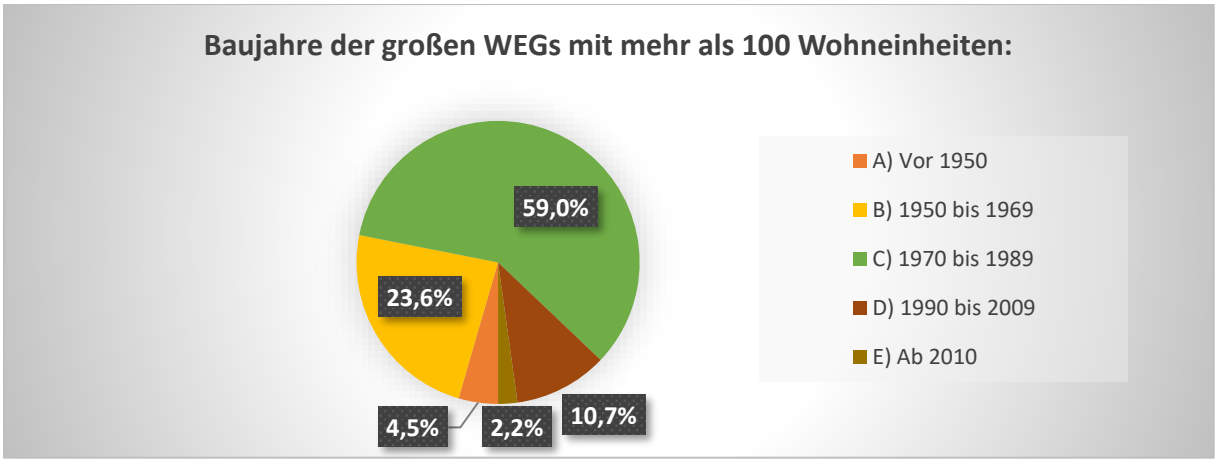
In größeren WEGs wird hingegen zu mehr als 90 bis hin zu fast 100 % auf die professionelle Verwaltung gesetzt: Eine/n gewerblich tätige/n Verwalter/in bestellt haben 92,6% der mittleren WEGs, 98% der mittelgroßen und 99,4% der großen WEGs. Dies belegt schon an dieser Stelle, dass **die Rolle der WEG-Verwaltungen beim Gelingen oder Nicht-Gelingen von WEG-Modernisierungs- und Sanierungsprozessen** untersucht werden muss.

4. Gebäudealter



Das Alter der WEG-Gebäude lässt Rückschlüsse auf ihren heutigen Zustand zu, zumal zwischenzeitlich in den meisten Fällen höchsten punktuell saniert wurde (siehe hierzu auch Fragen 6 und 8). Die Antworten ergeben: **Ein gutes Drittel der WEG-Gebäude wurde in den Jahren 1970 bis 1989 gebaut** (36,3 %). Das ist in etwa vergleichbar mit dem bundesweiten Durchschnitt, denn nach dem Zensus 2011 sind 27,2 % der WEG-Gebäude in diesen Jahren entstanden.[10]

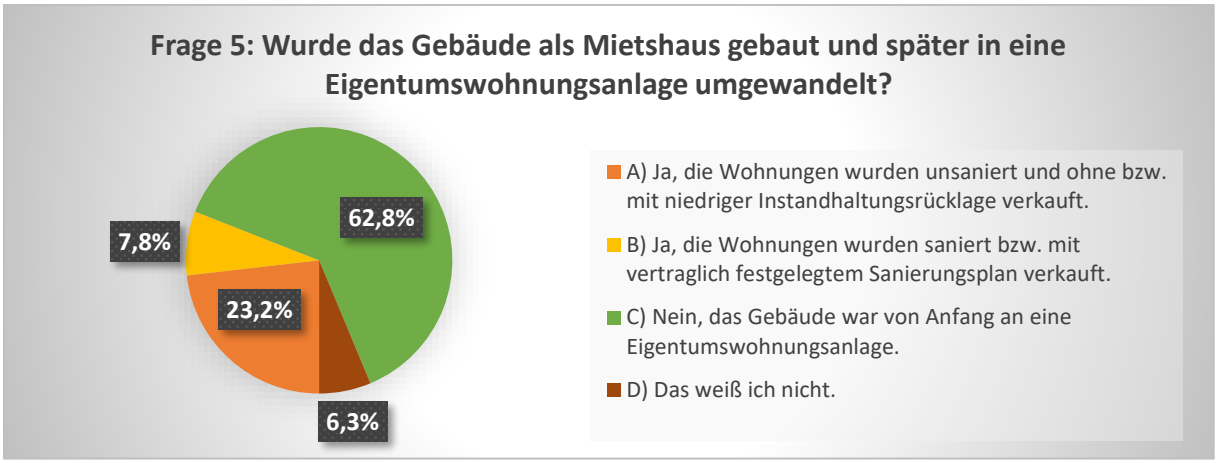
Auffällig ist, dass diese Verteilung nach Baujahren in den Gruppen der kleinen, mittleren und mittelgroßen WEGs ähnlich aussieht. **Von den Großwohnanlagen stammen hingegen sogar fast zwei Drittel aus den Jahren 1970 bis 1989** (59%).



Die folgende Auswertung der Fragen 5 bis 20 bezieht sich nur auf Wohnungseigentumsanlagen vor 2010, die nicht mehr als „Neubauten“ betrachtet werden können. Eventuelle Probleme aus Gewährleistungsfällen bei solchen Gebäuden wurden in dieser Umfrage somit nicht thematisiert.

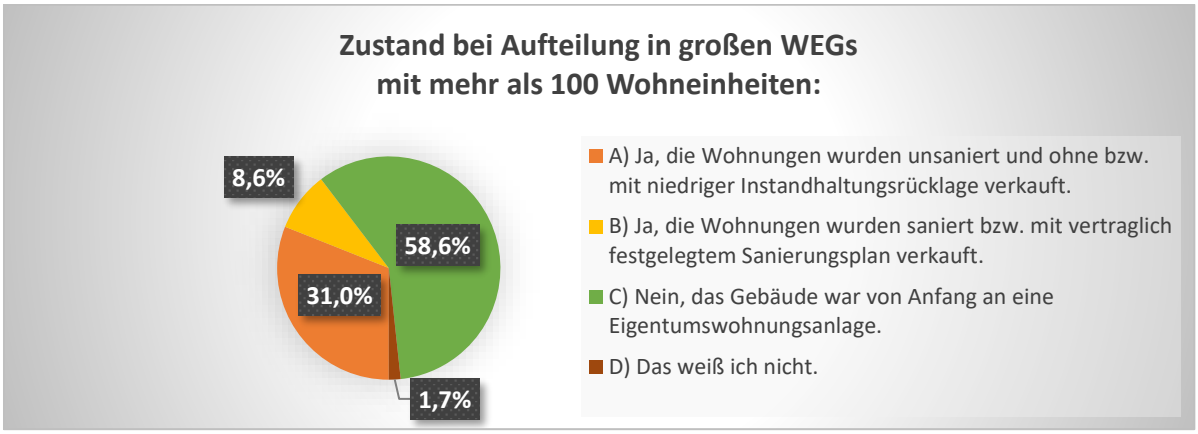
[10] Zensus 2011: https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:00,GWZ_1_2_4,m,table

5. Zustand bei Aufteilung



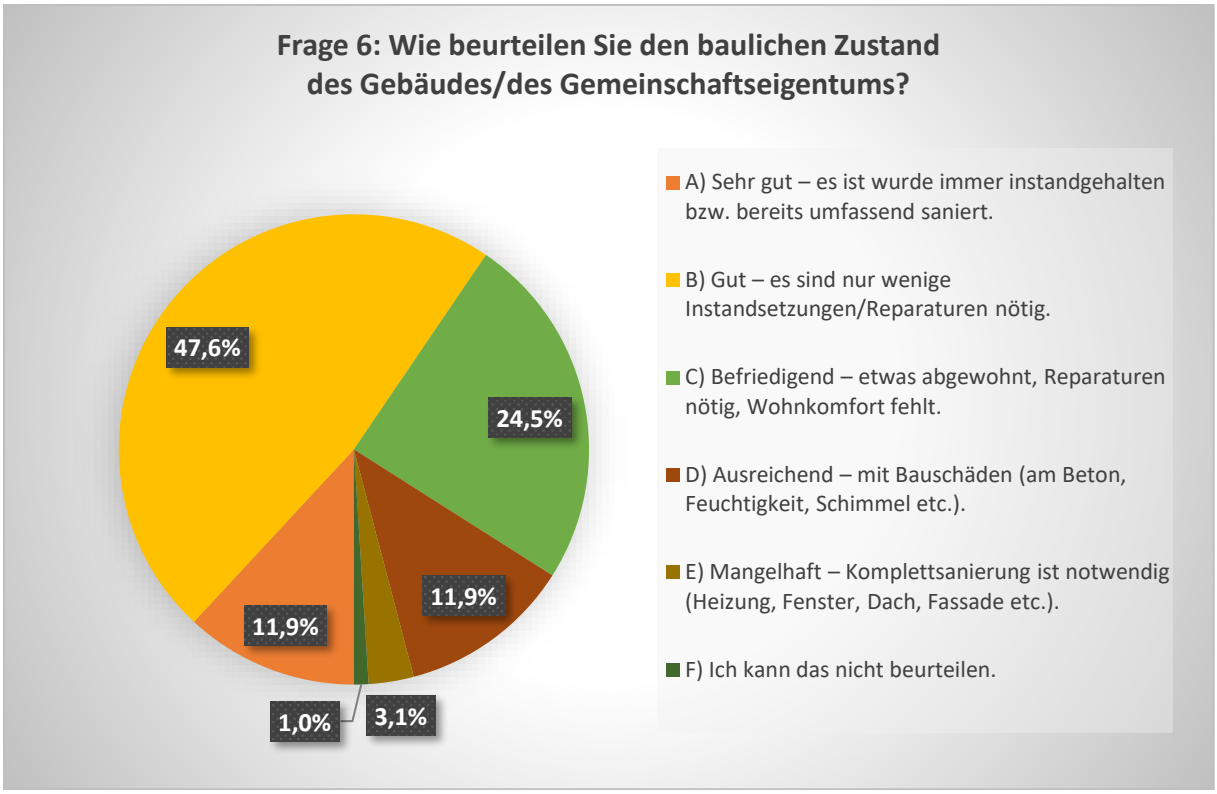
Immerhin **ein knappes Viertel der Eigentumswohnungen (23,2 %) wurde unsaniert und ohne Instandhaltungsrücklage verkauft**.

In Großwohnanlagen gibt es sogar 31 % unsaniert und ohne Instandhaltungsrücklage verkaufte Wohnungen, während die anderen Gruppen nicht nennenswert vom Durchschnitt abweichen.



Anders als beim Kauf einer Neubauwohnung ist bei unsaniert verkauften Wohnungen der **Reparatur- und Modernisierungsbedarf** bereits zum Zeitpunkt des Kaufs vorhanden. Vermutet werden muss zudem, dass dieses Wohnungseigentum von eher nicht so zahlungskräftigen Käufern, oft den Mietern, übernommen wurde, denen auch der zeitnahe Aufbau der notwendigen Instandhaltungsrücklage schwerer gefallen sein wird, wenn er überhaupt erfolgt ist. Ist oder war über viele Jahre der teilende Eigentümer noch Mehrheitseigentümer, gibt oder gab es häufig keine Mehrheit für eine dem Gebäudezustand angemessene Rücklagenbildung.

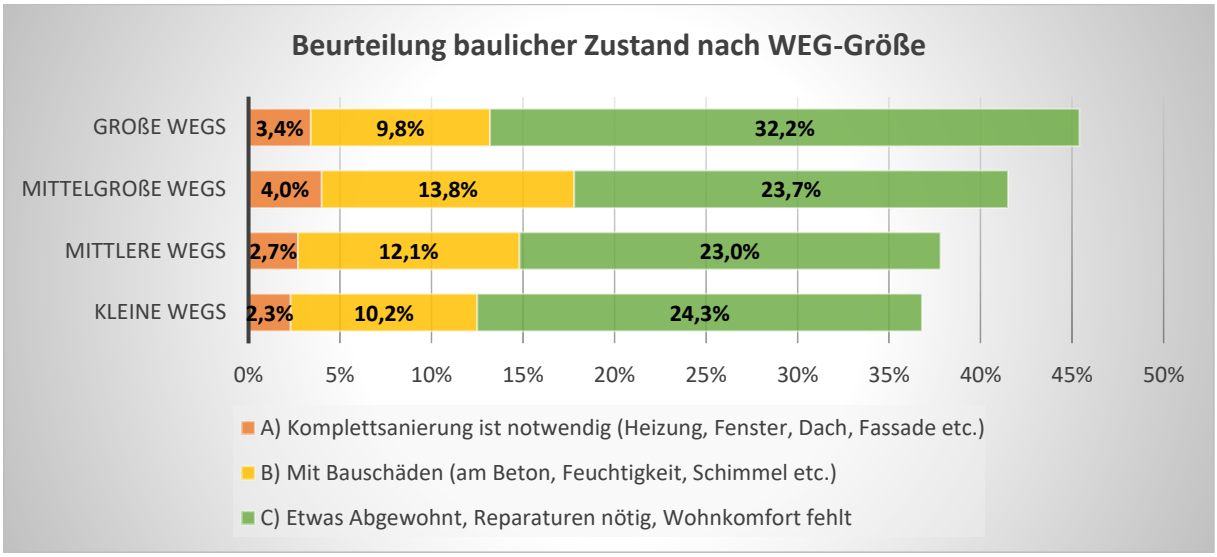
6. Baulicher Zustand heute



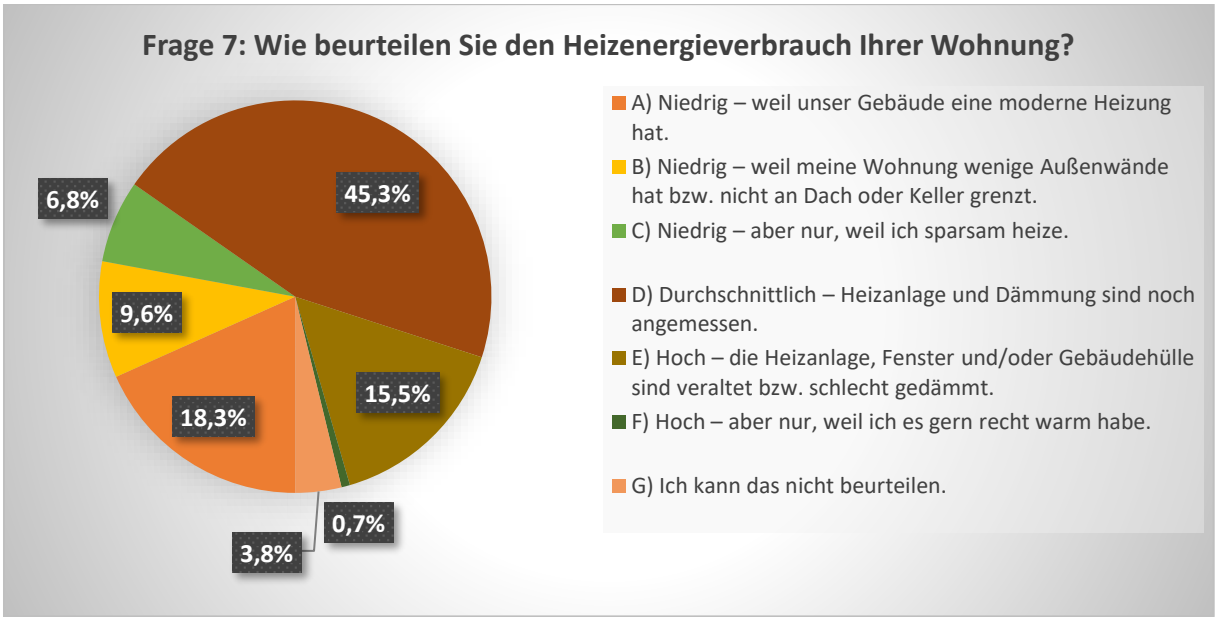
Alles im Lot? Auf den ersten Blick fällt ins Auge, dass **die Mehrheit der Wohnungseigentümer mit dem Zustand des Gebäudes und Gemeinschaftseigentums mehr als zufrieden** ist. Abgefragt wurde eine subjektive Einschätzung des baulichen Zustands. Die positive Einschätzung kann auch dadurch beeinflusst sein, das Kosten verursachender Reparaturbedarf nicht gesehen bzw. nicht zugegeben wird. Zudem werden Experten den baulichen Zustand fachkundiger betrachten können als die Eigentümer selbst.

Werden die Antworten etwas anders zusammengefasst, lässt sich eine weitere Botschaft ableiten: Etwas abgewohnt, Reparaturen nötig, Wohnkomfort fehlt – das geben immerhin ein Viertel der Wohnungseigentümer an (24,5%). 15% verteilen wegen Bauschäden oder gar einer nötigen Komplett-Sanierung nur ein Ausreichend oder Mangelhaft. Also gilt: **In 40 % der WEGs werden Reparaturen und weitergehende Maßnahmen als nötig erachtet.** Das ist kein niedriger Wert, da WEGs zur Instandhaltung und (modernisierenden) Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet sind, dies aber offenkundig zu einem beachtlichen Anteil nicht erfolgt.

Zu erkennen ist zudem eine Tendenz: Etwas besser ist der bauliche Zustand in kleinen und mittleren WEGs, etwas schlechter in mittelgroßen und großen WEGs, wie das folgende Diagramm zeigt.



7. Heizenergieverbrauch



Ein gutes Drittel der Befragten sieht die eigenen Heizkosten bereits als niedrig an. Dies wird mehr auf eine moderne Heizung zurückgeführt (18,3%) als auf eine günstige Lage der Wohnung im Haus (9,6%) oder eigene Sparsamkeit (6,8%). Hingegen betrachten nur 16,2% ihre Heizkosten als hoch. Weitere 45,3%, also **fast die Hälfte der befragten Eigentümer, empfinden den eigenen Heizenergieverbrauch als durchschnittlich, die Heizanlage und Dämmung als noch angemessen**.

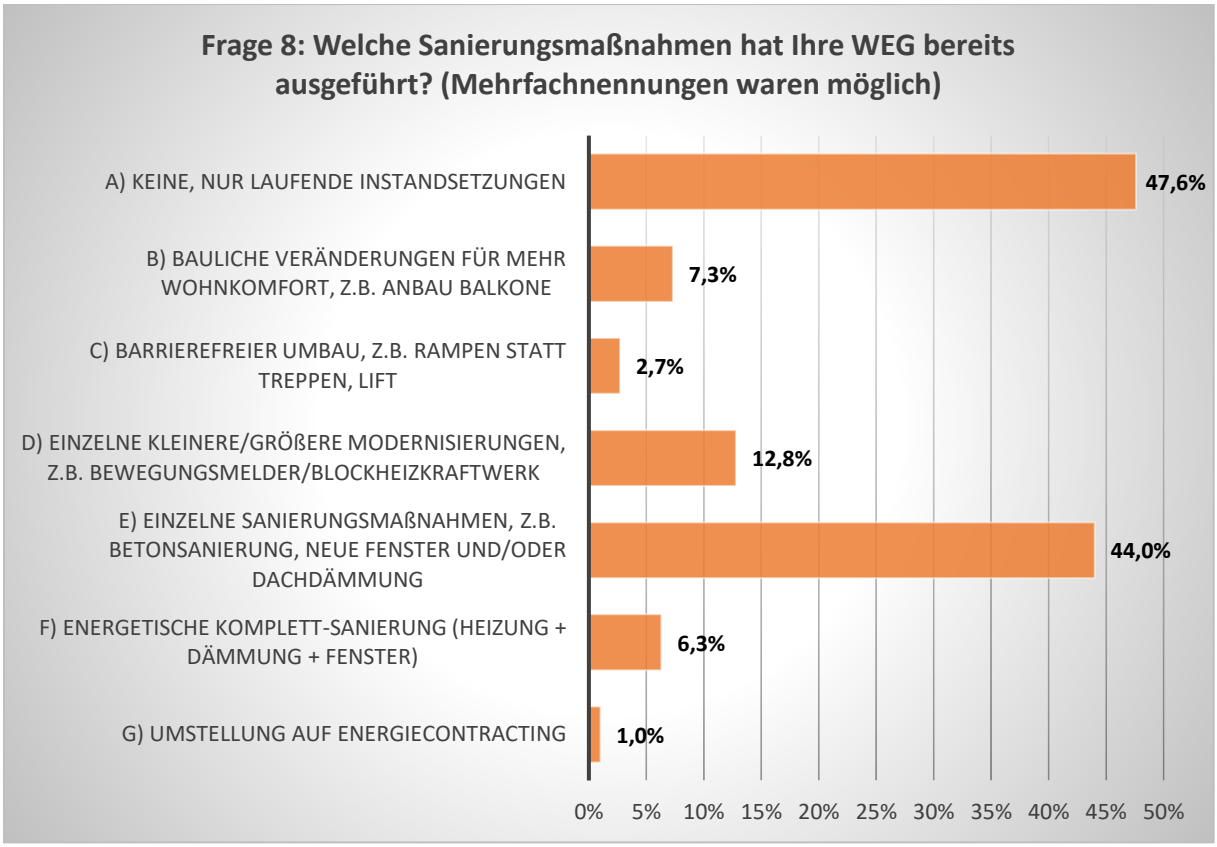
Ein hoher persönlicher „Leidensdruck“ als Motivation zur energetischen Sanierung lässt sich aus diesen Zahlen nicht ablesen. Betont werden muss aber auch hier, dass die subjektive Einschätzung abgefragt wurde. Auch warme Winter und gesunkene Energiepreise könnten die Bewertungen beeinflusst haben. Fachleuten wird die Aufgabe zufallen, Vorteile aus der

Dämmung und der Modernisierung einer noch funktionierenden Heizungsanlage darzustellen und zu beziffern.

Auffällig ist wiederum, dass Ergebnisse in den Gruppen der kleinen, mittleren und mittelgroßen WEGs nur geringfügig vom Durchschnitt abweichen; in der Gruppe der Großwohnanlagen mit mehr als 100 Wohneinheiten schätzt aber ein höherer Anteil der Umfrage-Teilnehmer die Heizung und Dämmung als schlecht ein (20,7% statt der durchschnittlichen 15,5%).

→ Bereits durchgeführte Sanierungen

8. Art der Maßnahmen



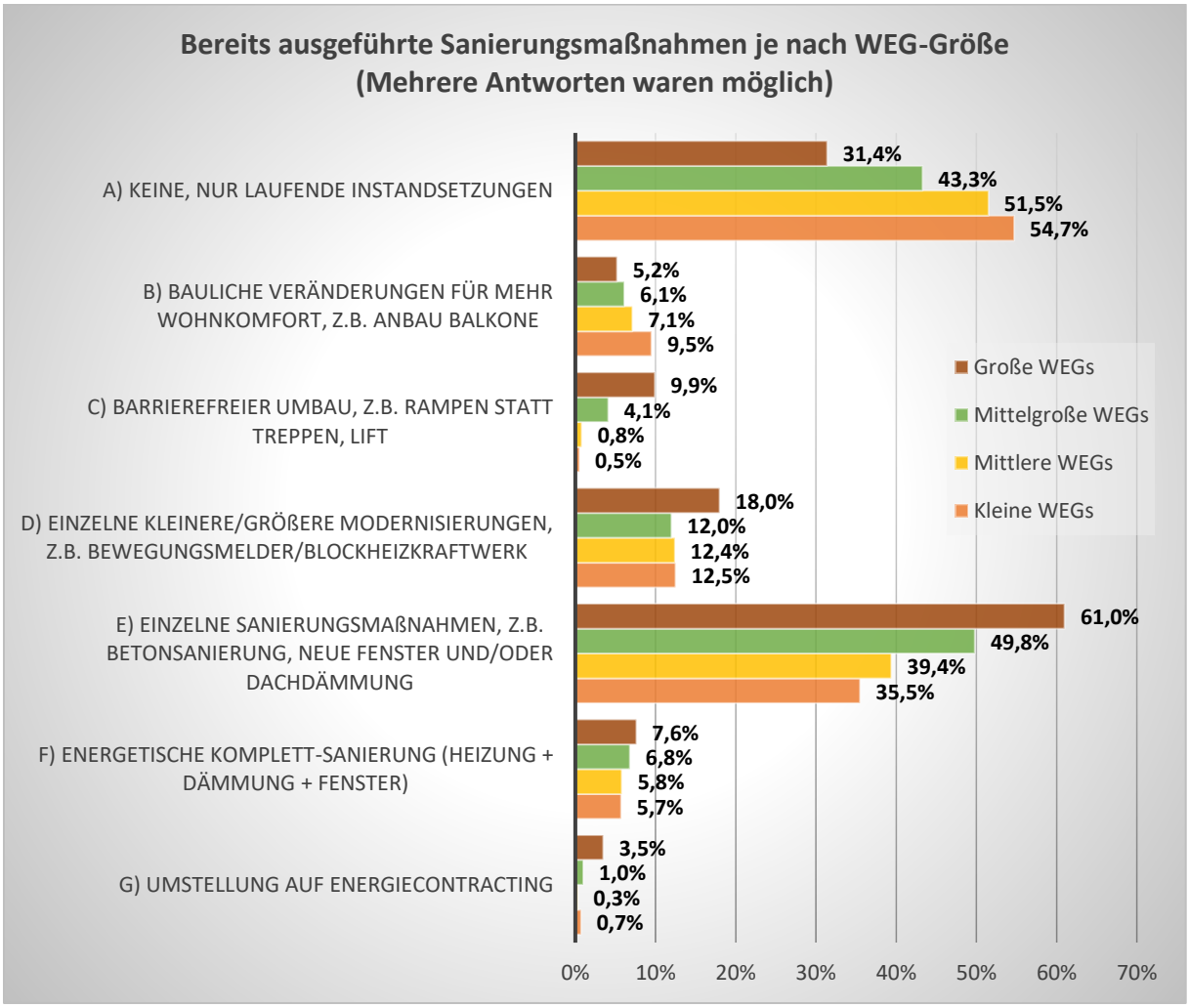
Fast die Hälfte der Umfrage-Teilnehmer gibt an, dass in ihrer WEG noch gar nicht modernisiert und saniert wurde (47,6%). Von der verbleibenden Hälfte gibt ein sehr hoher Anteil (44% aller Teilnehmer) Antwort E an. Das heißt: **In der Hälfte der WEGs, in denen etwas getan wurde, investierten die Eigentümer in einzelne Sanierungsmaßnahmen**, die wohl wegen Schäden (z.B. Betonsanierung, neue Fenster) oder gesetzlicher Auflagen (z.B. Dachdämmung) unumgänglich waren. Mehrfachnennungen waren möglich: **Einzelne Modernisierungen** kleinerer oder größerer Natur[11] wurden zudem von 12,6% aller WEGs ausgeführt.

[11] Der verwendeten Begriff Modernisierung orientiert sich an der juristischen Definition. Deshalb werden hier auch zwei unterschiedliche Maßnahmen als Beispiel angeführt.

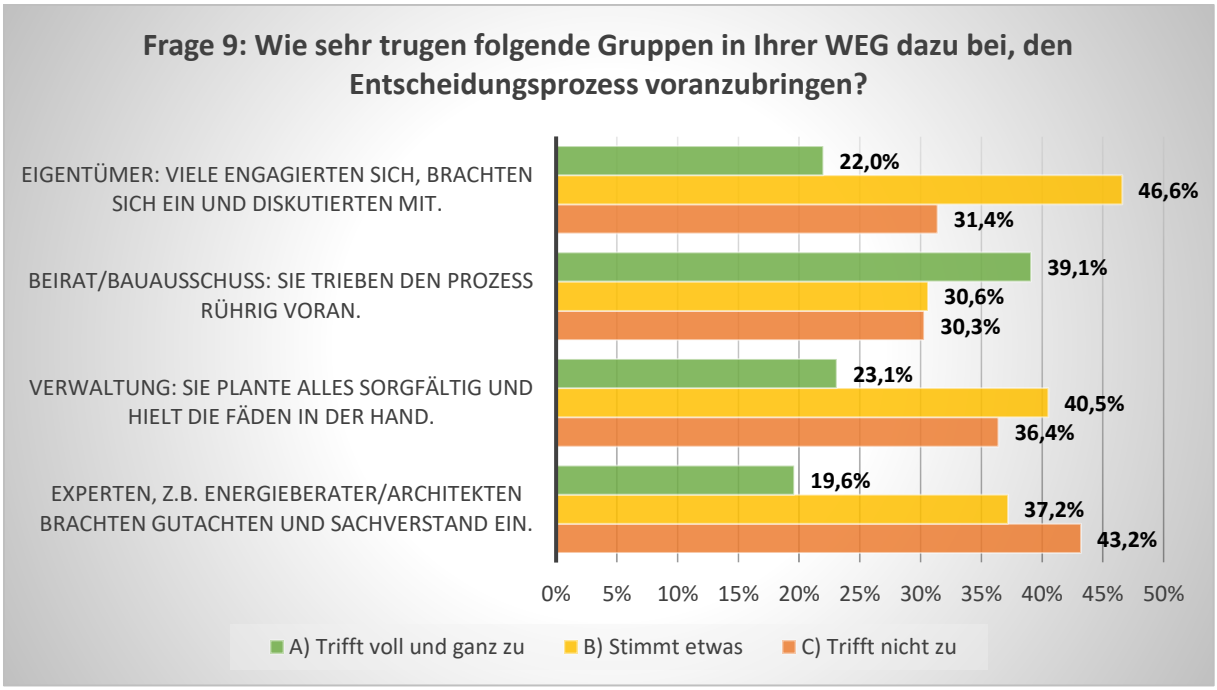
Maßnahmen, die „nur“ dem Wohnkomfort, der Barrierefreiheit oder der energetischen Komplett-Sanierung dienen, wurden bisher nicht einmal in 1 von 10 WEGs umgesetzt. Und auch wenn Verbände und Dienstleister sich bemühen, Energiecontracting als Finanzierungsweg für eine Heizungsmodernisierung zu etablieren, gibt nur 1 von 100 Umfrage-Teilnehmern an, dass seine WEG hierzu überzeugt werden konnte.

Werden diese Zahlen nach WEG-Größe aufgeschlüsselt, ändert sich bei kleinen und mittleren WEGs an der grundsätzlichen Aussage nichts: Investiert wurde zur Hälfte noch gar nicht und zur anderen Hälfte „nur“ in Einzelmaßnahmen.

Interessant ist jedoch, dass mit der Größe der WEG der Anteil, der noch gar nicht modernisiert und saniert hat, abnimmt – bei den WEGs mit mehr als 100 Wohneinheiten auf ein Drittel (31,4%). Entsprechend wurde in großen und mittelgroßen WEGs auch mehr in einzelne Sanierungsmaßnahmen investiert. Bauliche Veränderungen gab am meisten in kleinen WEGs. Aber bei allen andern abgefragten Maßnahmen **haben mittelgroße und vor allem große WEGs „die Nase vorn“**.



9. Treibende Kräfte



Am WEG-Entscheidungsprozess für Baumaßnahmen sind verschiedene Gruppen beteiligt. Die wichtigsten sind die Eigentümer selbst, der Beirat/Bauausschuss aus ihrem Kreis, zudem die Verwaltung und in vielen Fällen auch externe Experten. Jede Gruppe hat ihre Rolle, doch wie engagiert wird diese ausgespielt?

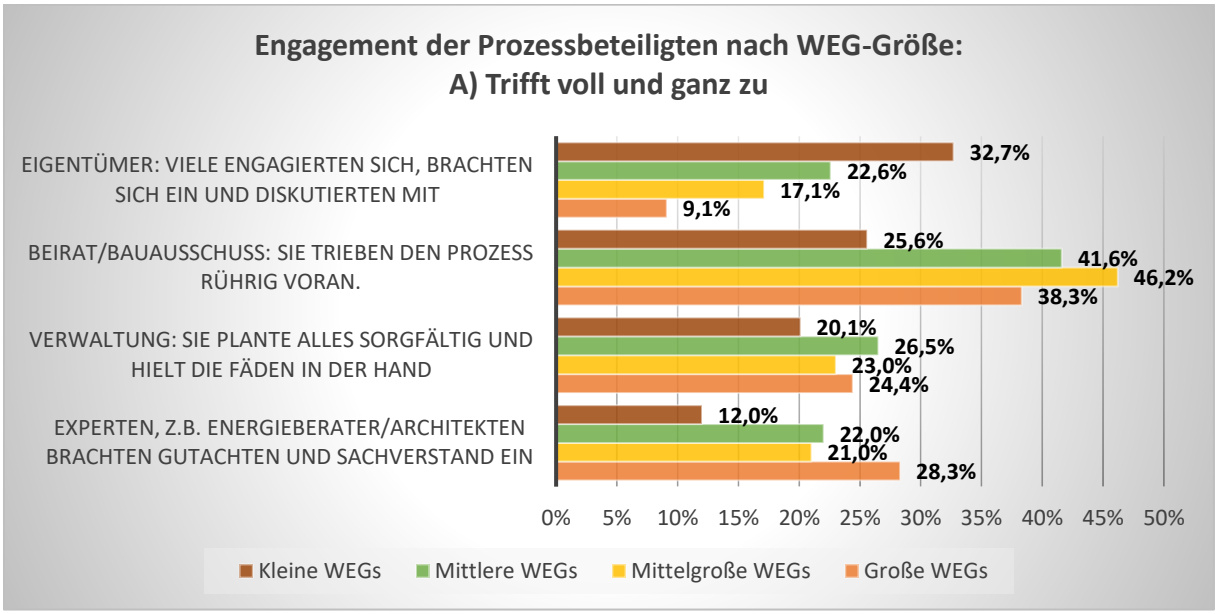
In den meisten WEGs erledigte der Beirat/Bauausschuss seine Aufgaben am besten. 39,1% der Umfrage-Teilnehmer geben ihm für sein Engagement in ihrer WEG die Bestnote („Trifft voll und ganz zu“).[12] Nur beim Beirat/Bauausschuss ist zudem volles Engagement häufiger als eingeschränktes Engagement („Stimmt etwas“) oder Passivität („Trifft nicht zu“) – im Diagramm ist der grüne Balken länger als der orange und der gelbe. Allerdings treibt der Beirat/Bauausschuss in den WEGs von 30,3% der Befragten den Prozess nicht voran, bleibt also passiv – oder ist gar nicht vorhanden.

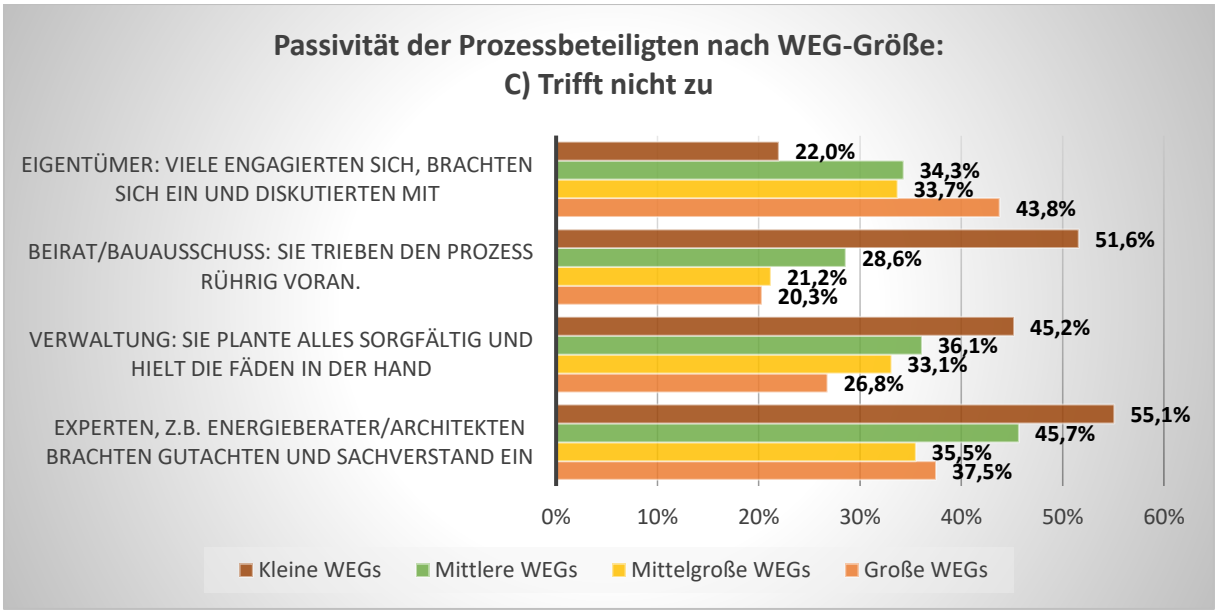
Die beiden nächsten Gruppen liegen in etwa gleich auf: **Volles Engagement bescheinigt den Eigentümern und den Verwaltungen nur ein knappes Viertel der Umfrage-Teilnehmer** (Verwaltungen: 23,1%, Eigentümer: 22%). In den WEGs von einem Drittel der Befragten (Verwaltungen: 36,4%, Eigentümer: 31,4%) bringen sich diese Gruppe gar nicht ein.

Die externen Experten sind weniger als einem Fünftel der Befragten besonders positiv aufgefallen. **Ein hoher Anteil von 43,2% gibt an, das Experten gar nicht zum Zuge kamen** (also sich entweder nicht engagierten oder nicht am Prozess beteiligt waren.)

[12] Es ist anzunehmen, dass viele Umfrage-Teilnehmer Beiratsmitglieder sind; zur Auswirkung siehe Abschnitt C) Punkt 3.

Ändern sich diese Beobachtungen mit der Größe der WEG? Um das zu untersuchen, sollen zwei weitere Diagramme gezeigt werden. Das erste konzentriert sich auf die A-Note „Trifft voll und ganz zu“ und damit die Abhängigkeit des Engagements von der WEG-Größe. Das zweite zeigt anhand der C-Note „Trifft nicht zu“, wie WEG-Größe und Passivität zusammenhängen.





Sehr deutlich ist das erste Ergebnis: **Die Gruppe der Eigentümer verhält sich umso engagierter, je kleiner die WEG ist.** Sie bringt sich voll ein in einem Drittel der kleinen WEGs (32,7%), aber nur in 9,1% der Großwohnanlagen. Passiv bleiben die Eigentümer in einem knappen Viertel der kleinen WEGs (22%) und knapp der Hälfte der Großwohnanlagen (43,8%).

Der Beirat/Bauausschuss zeigt sich nur in einem Viertel der kleinen WEGs bis 10 Einheiten sehr engagiert (25,6%) – was daran liegen wird, dass kleine WEGs oft keinen Beirat haben und auch nicht so sehr benötigen (siehe Frage 12). Rechnet man die kleinen WEGs heraus, gilt: **Der Beirat/Bauausschuss erfüllt in rund 40% der mittleren, mittelgroßen und großen WEGs seine Rolle sehr gut.** Völlig passiv bleibt er in unter 30% dieser WEGs, wobei dieser Wert mit steigender WEG-Größe abnimmt auf 20,3% bei den Großwohnanlagen. Das unterstreicht die oben herausgestellte positive Bewertung dieses Gremiums.

Gute Noten bekommen Verwaltungen in knapp einem Viertel der WEGs ohne größere Abweichungen bei der größenabhängigen Betrachtung. Es „trifft nicht zu", dass die Verwaltungen sorgfältig planen und die Fäden in der Hand halten, urteilen aber ein gutes Viertel der Umfrage-Teilnehmer aus großen WEGs (26,8%) und sogar ein Drittel der aus mittelgroßen (36,1%) und mittleren (33,1%) WEGs: **Je kleiner die WEG ist, desto häufiger fehlt bei Verwaltungen Sorgfalt und Planungskompetenz.** Bei den kleinen WEGs wird der Verwaltung sogar zu 45,1% Passivität bescheinigt, was allerdings auch damit zusammenhängen kann, dass nur in dieser Gruppe eine Selbst- bzw. ehrenamtliche Verwaltung zu einem nennenswerten Anteil von 26,7% stattfindet (siehe Frage 3).

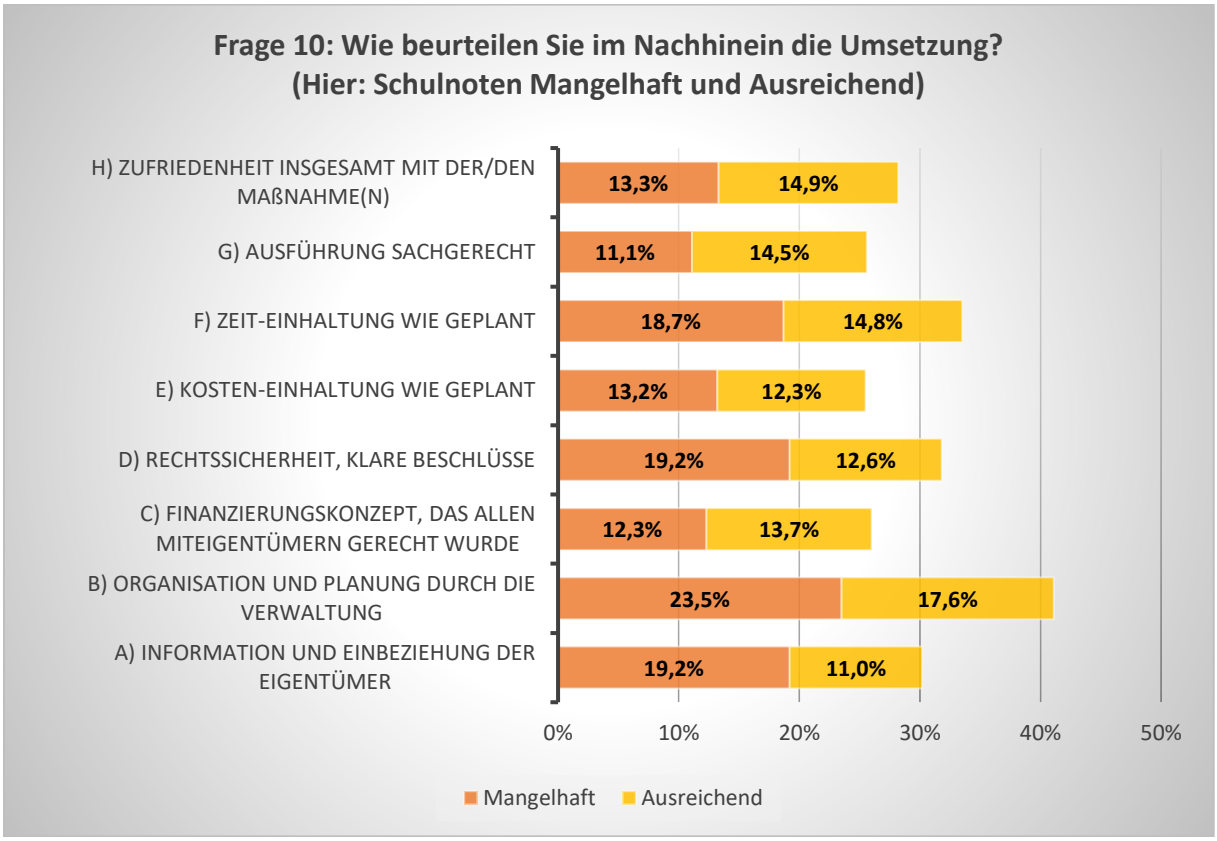
Je größer die WEG ist, desto häufiger bringen Experten Gutachten und Sachverstand ein. Voll erfüllt sehen das nämlich nur 12% der Teilnehmer aus kleinen WEGs, aber 28,3% der aus Großwohnanlagen. Gar nicht zum Zuge kamen Experten in mehr als der Hälfte der kleinen WEGs (55,1%), immerhin aber auch in deutlich mehr als einem Drittel der größeren WEGs (45,7%, 35,5% und 37,5%).

Keine Aussage kann an dieser Stelle dazu getroffen werden, ob in den WEGs immer mindestens eine Gruppe vorhanden ist, die Prozesse vorantreibt, oder ob sich eine passive Haltung – wenn vorhanden – durch alle Gruppen zieht. Jedenfalls aber gilt nach Erfahrungen von WiE: Je komplizierter und umfangreicher sich Baumaßnahmen gestalten, **umso wichtiger wird es, dass möglichst alle – Eigentümer, Beirat/Bauausschuss, Verwaltung und Experten – ihre jeweilige Rolle engagiert ausfüllen. Hier kann für alle Gruppen noch „Luft nach oben" festgestellt werden**. Auf die Fähigkeiten und die Motivation hierzu wird später noch einzugehen sein.

10. Beurteilung der Umsetzung

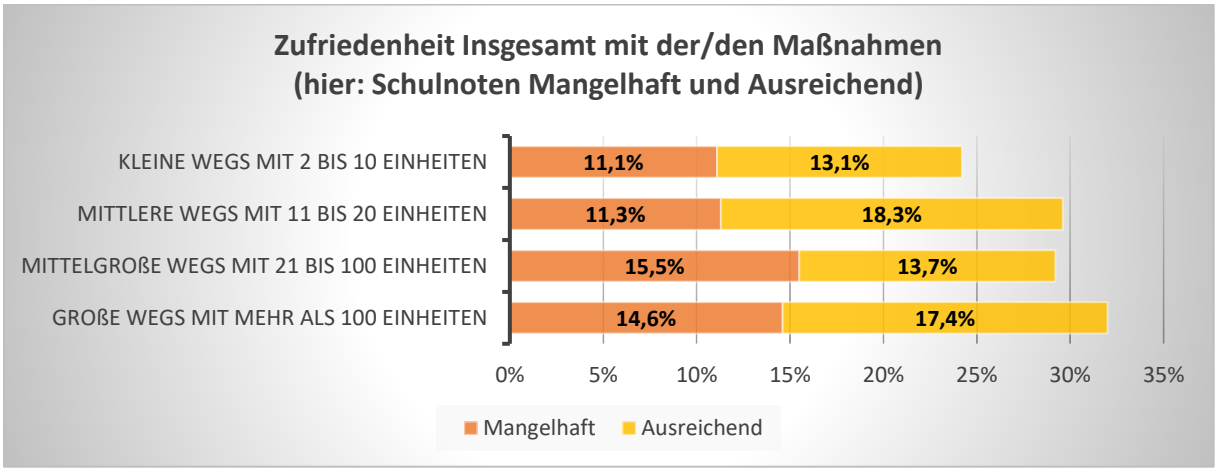
Führt eine WEG einzelne Baumaßnahmen und Sanierungsprojekte aus, **sollte ein gutes bis sehr gutes Gelingen die Norm sein.** Dies sicherzustellen, ist Aufgabe einer ordnungsmäßigen Verwaltung; ggf. werden auch bezahlte Fachleute hierfür hinzugezogen. Es ist das Geld der Eigentümer, das fließt, also sollten sie mit dem Erfolg auch mindestens zufrieden sein. Das ist in allen abgefragten Bereichen der Umsetzung auch bei vielen WEGs der Fall.

Aus der Norm fällt also eine Umsetzung, die nicht gut gelaufen ist. Die folgenden Diagramme bilden ab, wie viel Prozent der Umfrage-Teilnehmer die Umsetzung der Baumaßnahmen in ihrer WEG nur mit Ausreichend oder gar mit Mangelhaft beurteilt haben. Dargestellt werden die Zahlen aufgeschlüsselt nach den Bereichen, in denen es Ärger gab.



Deutlich mehr als ein Viertel der Umfrage-Teilnehmer sind mit der Ausführung der Maßnahmen in ihrer WEG insgesamt unzufrieden (Teilfrage H = 28,2%). Dabei schneidet der Teilbereich Organisation und Planung durch die Verwaltung am schlechtesten ab (Teilfrage B = 41,1%) und bekommt auch am häufigsten die Note Mangelhaft (23,5%).

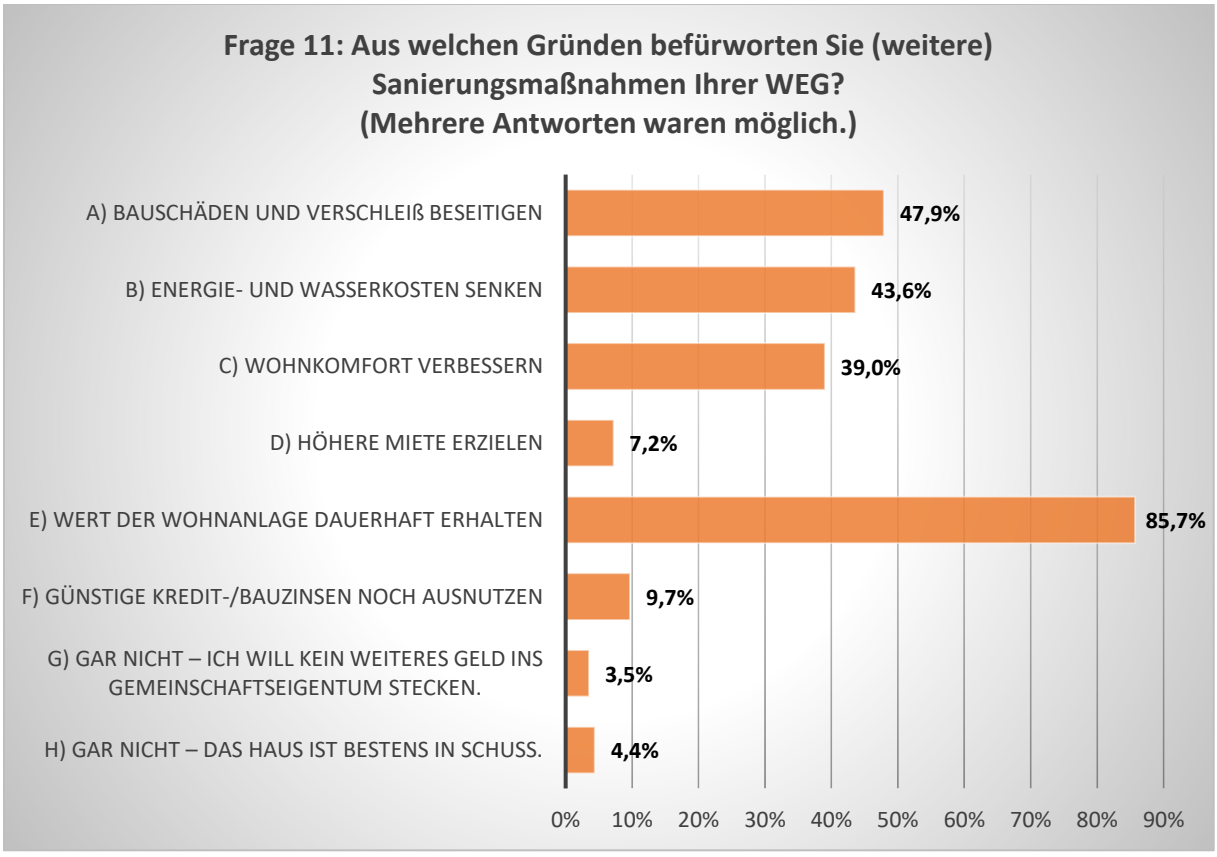
Gibt es Unterschiede je nach WEG-Größe?



Mit der Größe der WEG steigt die Unzufriedenheit mit der Durchführung von Baumaßnahmen. Sind in kleinen WEGs die Eigentümer zu 24,2% unzufrieden, beläuft sich dieser Wert in großen WEGs auf 32%. Das kann damit zu tun haben, dass die Projekte mit der WEG-Größe auch an Umfang gewinnen und somit organisatorisch schwieriger zu bewältigen sind. Auch die geringeren Einfluss- und Beteiligungsmöglichkeiten am Entscheidungsprozess können die Bewertung der Umsetzung beeinflusst haben.

→ Aktuelle Projekte und Pläne

11. Motivation der Eigentümer



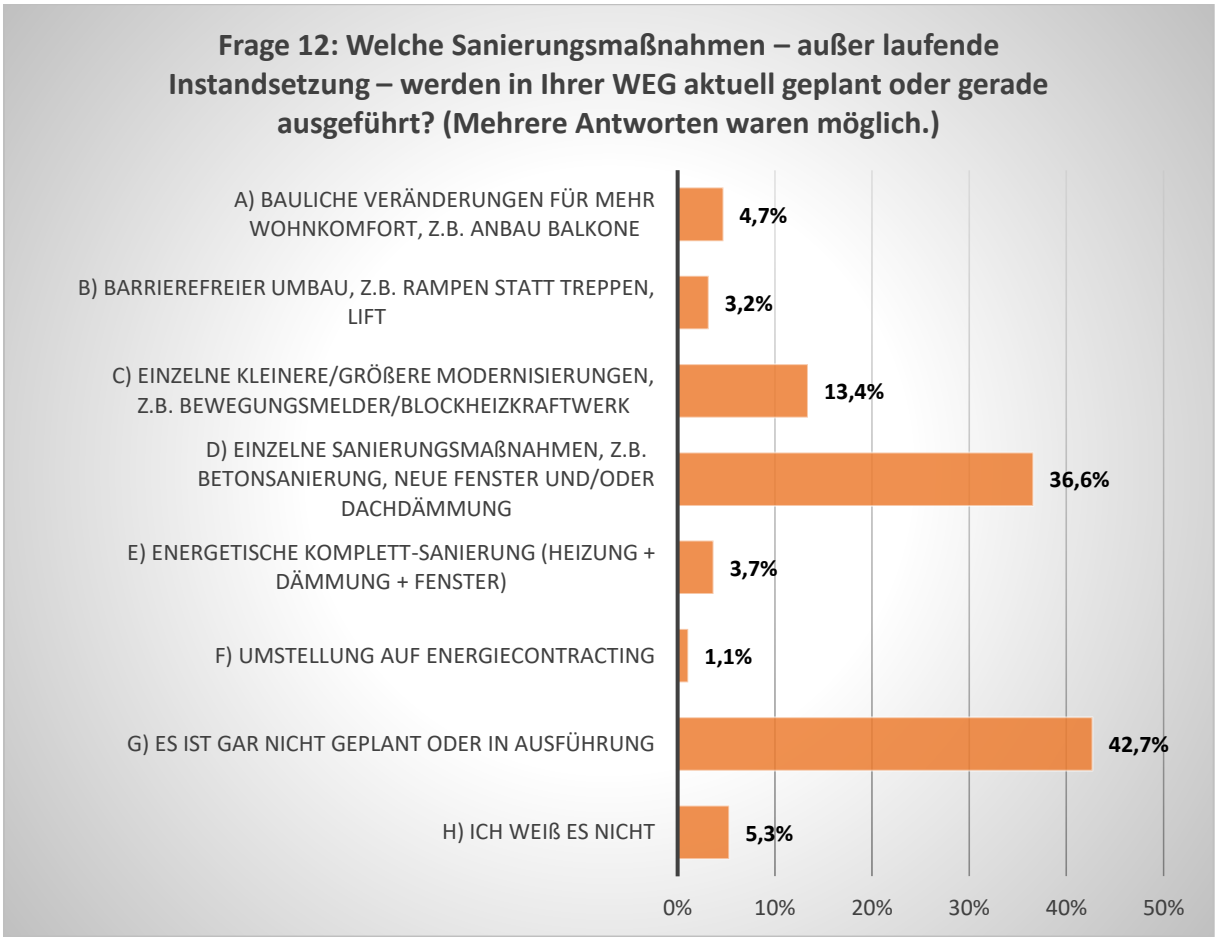
Abgefragt werden hier Wünsche, nicht konkrete Absichten: Nur ein verschwindend geringer Anteil der Befragten will gar nicht, dass die WEG das Gebäude saniert: 4,4%, weil sie ihr Haus bestens in Schuss sehen, und 3,5%, weil sie kein Geld ins Gemeinschaftseigentum stecken wollen. Hingegen ist deutlich zu erkennen: **85,7 % der Wohnungseigentümer wollen Sanierungsmaßnahmen, die den Wert der Wohnanlage dauerhaft erhalten.**

Wichtig sind für knapp die Hälfte der Umfrage-Teilnehmer die Beseitigung von Bauschäden (z.B. Feuchtigkeitsschäden, Schimmelpilzbefall) und Verschleiß (47,9%) sowie Maßnahmen zur Senkung der Energie- und Wasserkosten (43,6 %). Den Wohnkomfort möchten 39% verbessert sehen. Das Erzielen einer höheren Miete wird eher nur die Vermieter interessieren.

In dieser Umfrage sind sie zu rund 20 % vertreten (siehe Frage 2). Insofern verfälscht das Diagramm die Aussage: Rein rechnerisch gilt: **36,1 % der befragten Vermieter würden Maßnahmen befürworten, um eine höhere Miete zu erzielen**. Das Ausnutzen günstiger Zinssätze ist für weniger als 1 von 10 Befragten wichtig. Dieses Argument wird also eher nicht fruchten, wenn es gilt, die Miteigentümer „ins Boot zu holen“ und für Baumaßnahmen zu gewinnen.

Diese Aussagen ändern sich bei einer Auswertung nach WEG-Größe grundsätzlich nicht. Zum Beispiel findet sich das Motiv, in den Werterhalt der Wohnanlage zu investieren, in den vier betrachteten Gruppen in nahezu gleicher Ausprägung: kleine WEGs 83,2%, mittlere WEGs 84,9 %, mittelgroße WEGs 87,9%, große WEGs 87,3 %.

12. Art der Maßnahmen



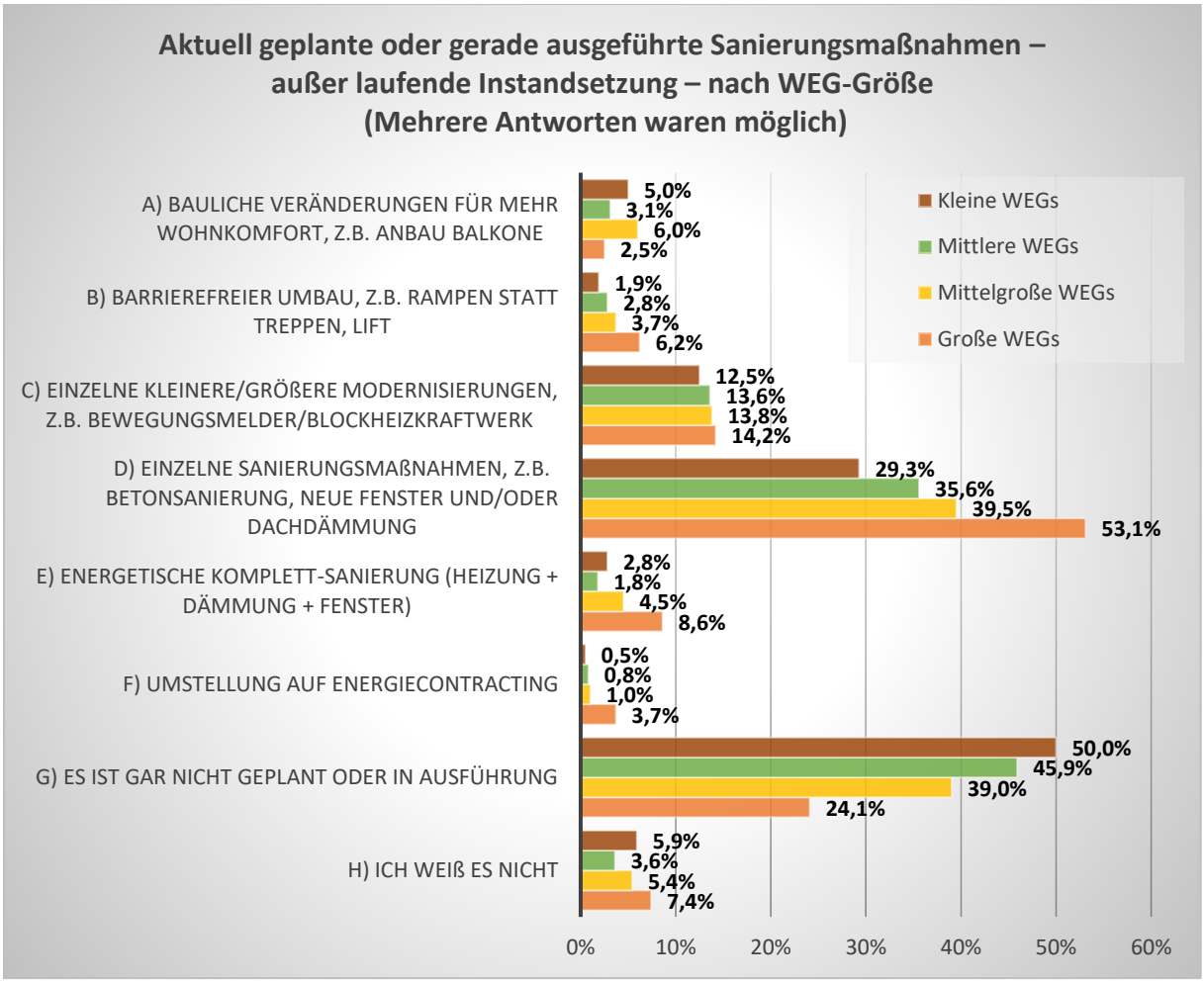
Es zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei Frage 8 (Welche Sanierungsmaßnahmen hat Ihre WEG bereits ausgeführt? 47,6%: Keine!): **Mehr als 40% der Umfrage-Teilnehmer geben an, dass in ihrer WEG auch nichts geplant oder in Ausführung ist** (42,7%).

Von den anderen Befragten wählt wiederum ein hoher Anteil (36,6% aller Teilnehmer) Antwort D. Das heißt: **In der Hälfte der WEGs, in der etwas getan wird, finden überwiegend einzelne Sanierungsmaßnahmen statt**, die wohl wegen Schäden (z.B. Betonsanierung, neue

Fenster) oder gesetzlichen Auflagen (z.B. Dachdämmung) unumgänglich sind. Mehrfachnennungen waren möglich: **Einzelne Modernisierungen** kleinerer oder größerer Natur werden zudem von 13,4% aller WEGs ausgeführt.

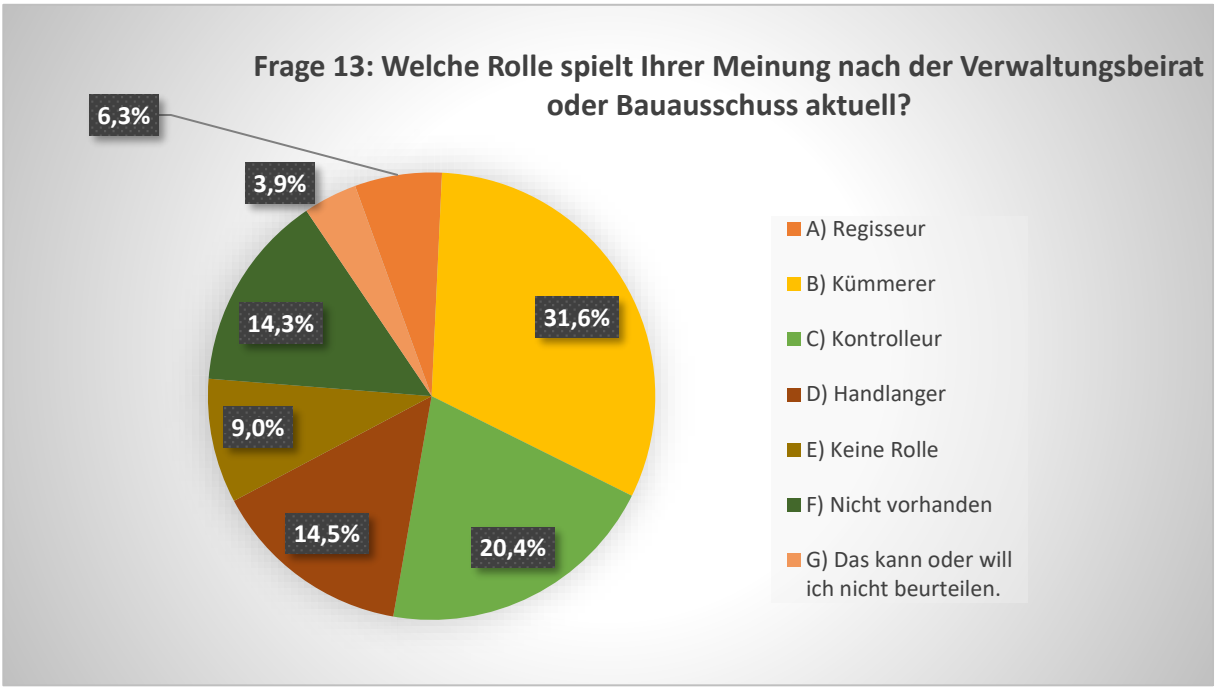
Nur unter 5% der WEGs der Befragten führen bauliche Maßnahmen für mehr Wohnkomfort und Barrierefreiheit aus. Auch **keine nennenswerte Rolle spielen Maßnahmen für energetische Komplett-Sanierungen** oder die Umstellung auf Energiecontracting.

Aufgeschlüsselt nach WEG-Größe ergibt sich ein differenzierteres Bild, wie das folgende Diagramm zeigt.



Mit der Größe der WEG steigt der Anteil, der Baumaßnahmen plant oder ausführt. Untätig sind bei den kleinen WEGs die Hälfte (50%), bei den Großanlagen nur ein Viertel (24,1%). In einzelne Sanierungsmaßnahmen investiert mehr als die Hälfte der Großanlagen (53,1%), aber weniger als ein Drittel der kleinen WEGs (29,3%). Energetische Komplett-Sanierungen werden zwar selten, aber in großen (8,6%) und mittelgroßen WEGs (4,5%) deutlich häufiger als in mittleren (1,8%) und kleinen WEGs (2,8%) angegangen. Auch beim Energiecontracting sind Großanlagen aktiver.

13. Rolle der Verwaltungsbeiräte/Bauausschüsse



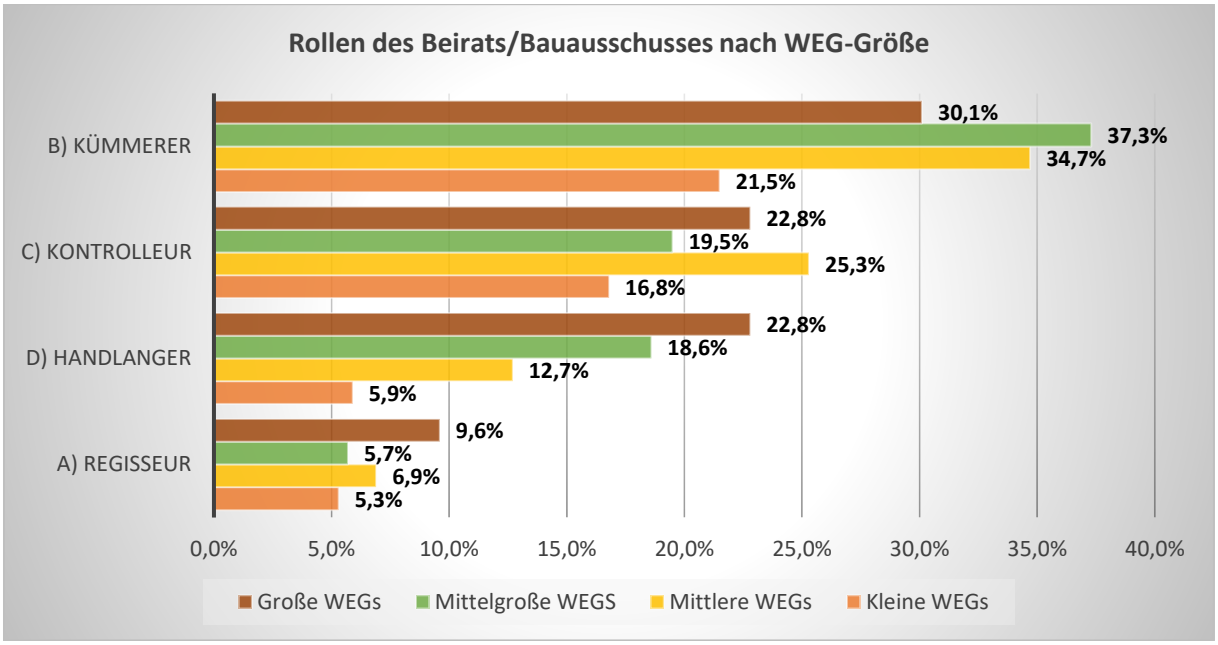
Bei den Antwort-Möglichkeiten waren die Rollen näher beschrieben:

- **„Regisseur“**: Er ist Initiator und leitet Projekte, weil die Verwaltung das nicht macht oder kann
- **„Kümmerer“**: Er ist Bindeglied zur Verwaltung, treibt die Dinge voran, kontrolliert und informiert
- **„Kontrolleur“**: Er bleibt im Hintergrund, aber behält im Auge, was die Verwaltung tut.
- **„Handlanger“**: Er steht eher auf Seiten der Verwaltung, die auch eigene Interessen verfolgt.

Ein knappes Drittel der Befragten sieht ihren Verwaltungsbeirat oder Bauausschuss als „Kümmerer“ (31,6%). Ein Fünftel betrachtet ihn als „Kontrolleur“ (20,4%). Die anderen Rollen werden eher selten eingenommen: Noch 14,5 % sehen das Gremium als „Handlanger“ und 6,3% als „Regisseur“.

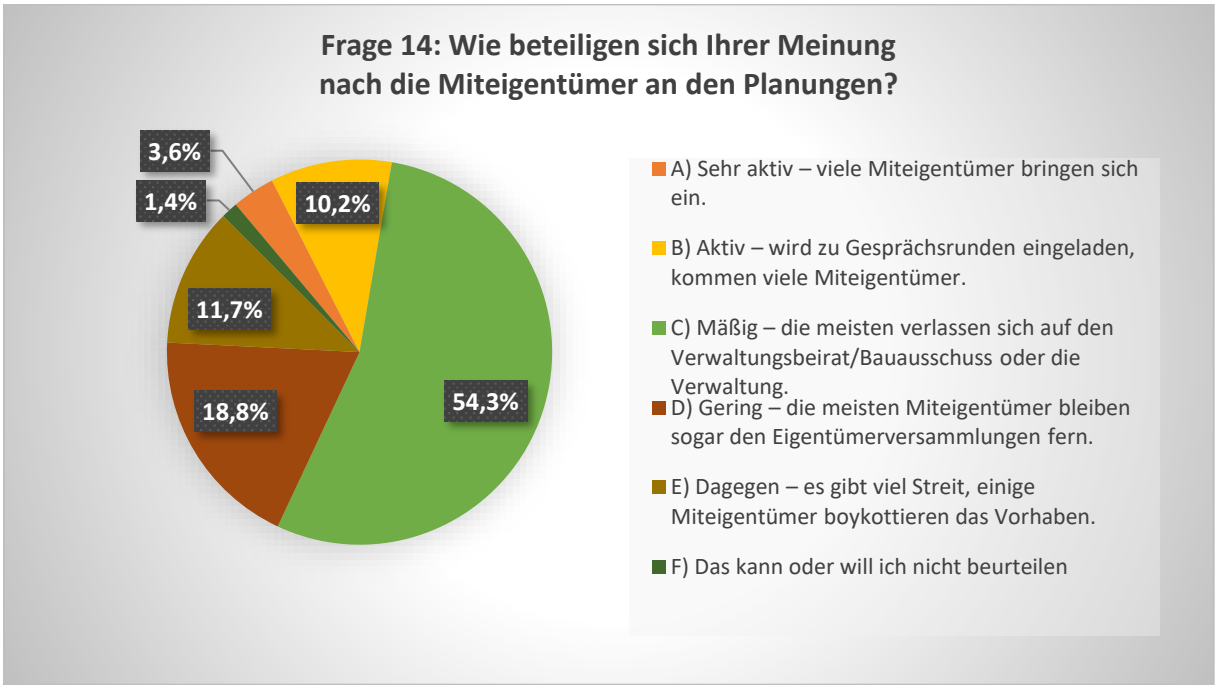
Zu erkennen ist zudem: In 9% der WEGs der Befragten spielt der Beirat keine Rolle; er nimmt keinen Einfluss bzw. der Antwortende weiß nicht, ob er aktiv ist und was er macht. 3,9% können oder wollen das nicht beurteilen. **Gar nicht vorhanden ist das Gremium in 14,3% der WEGs der Befragten.**

Sieht das nach WEG-Größe aufgeschlüsselt anders aus? Zunächst gilt: **Nur von den kleinen WEGs agiert ein größerer Anteil ganz ohne Beirat/Bauausschuss**, nämlich 39,9%. Je größer die WEG ist, umso weniger fehlt dieses Gremium (mittlere WEGs 8,2%, große WEGs 3,8%, sehr große WEGs 1,5%). Die verschiedenen Rollen betrachtet das nächste Diagramm:



In jeder WEG-Größe ist die Rolle des „Kümmerers" am verbreitetsten. „Kontrolleure" finden sich am meisten in mittleren WEGs, „Handlanger" in sehr großen WEGs. „Regisseure" gibt es generell deutlich seltener, wohl da das Gremium auch von der gesetzlichen Grundlage her gar nicht darauf ausgerichtet ist, Projekte zu leiten; dies ist und sollte Aufgabe der Verwaltung sein.

14. Rolle der Wohnungseigentümer

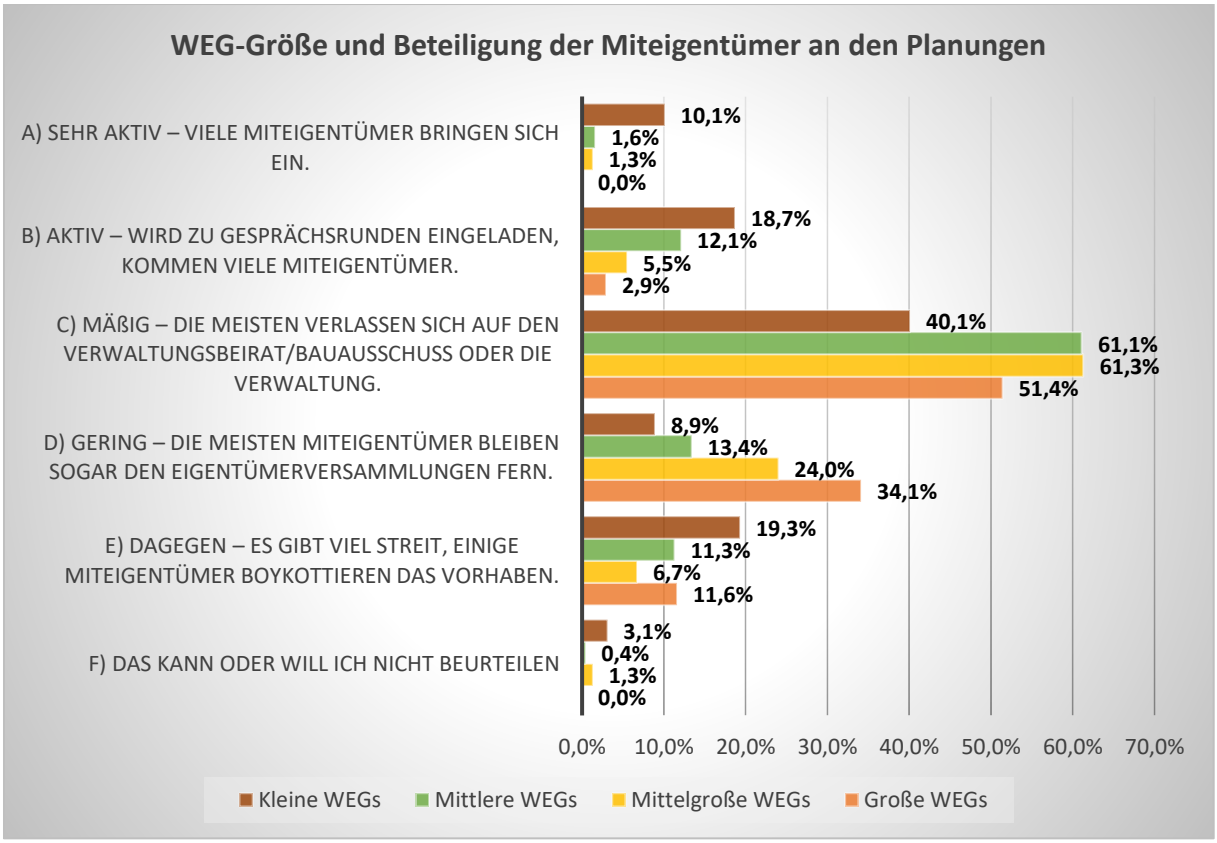


Ins Auge fällt sofort: Mehr als die Hälfte der Befragten geben an, dass sich die meisten Miteigentümer in ihrer WEG nur mäßig an Planungen beteiligen, sich stattdessen auf den Verwaltungsbeirat/Bauausschuss oder die Verwaltung verlassen. Werden die WEGs hinzugerechnet, in denen sich die Miteigentümer nicht einmal mäßig, sondern nur noch gering engagieren, heißt das: **In fast drei Viertel der WEGs verhalten sich die meisten Eigentümer eher passiv, wenn es um die Planung von Baumaßnahmen geht** (73,1%).

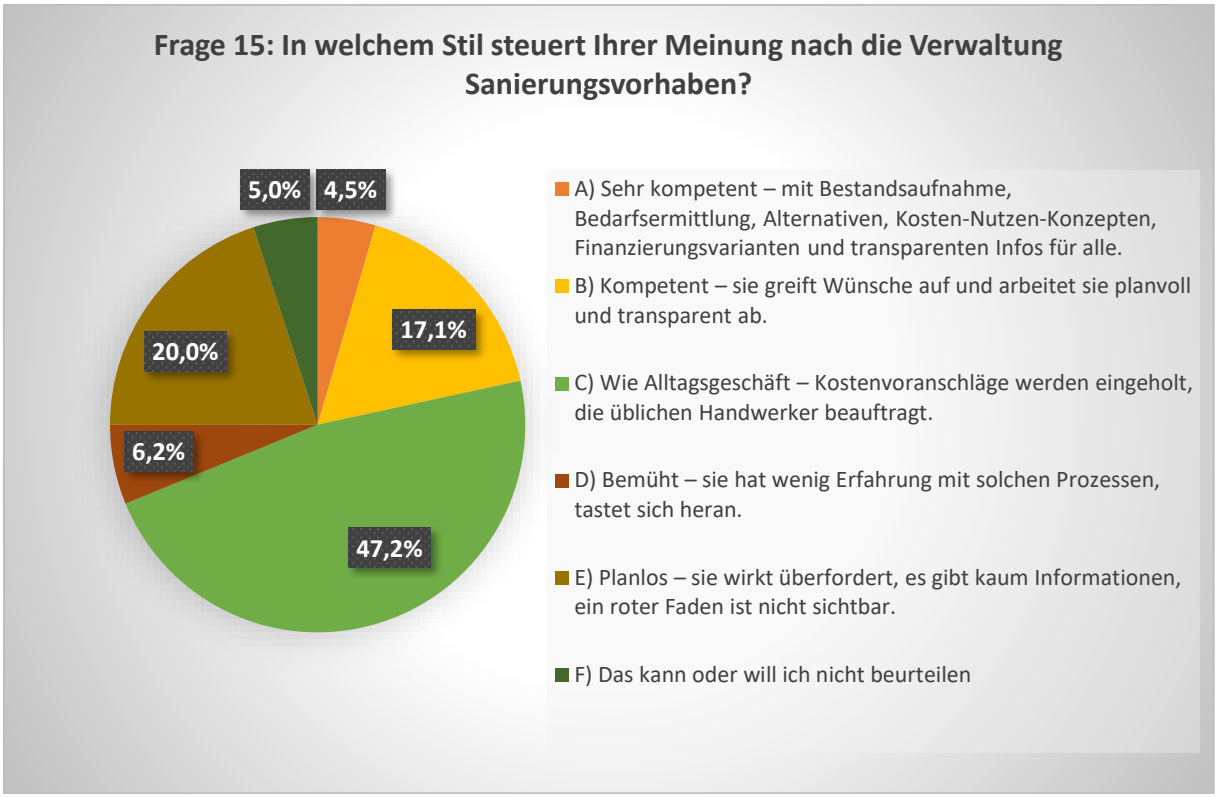
In weiteren 11,7% der WEGs der Befragten gibt es viel Streit um Baumaßnahmen, Vorhaben werden boykottiert. **So sind es nur 14 von 100 WEGs, in denen die Eigentümer an einem Strang ziehen** und sich aktiv bzw. sehr aktiv in die Planungen einbringen (13,8%).

Aufgeschlüsselt nach WEG-Größen ergibt sich wiederum ein differenzierteres Bild: In immerhin 10,1 % der keinen WEGs bis 10 Wohneinheiten beteiligen sich die Miteigentümer sehr aktiv an den Planungen; größere WEGs kommen hier nur auf Werte von 1,6 bis 0%. Allerdings liegen die kleinen WEGs auch in Sachen Streit und Boykotthaltung an der Spitze (19,3%).

Werden die Antworten „Sehr aktiv“ und „Aktiv“ zusammengefasst, heißt das: **Nur bei den kleinen WEGs tritt geeintes Engagement der Eigentümer häufiger als im Durchschnitt auf** (28,8 statt 13,8 %). Mittlere WEGs erreichen den durchschnittlichen Wert, große und sehr große WEGs schneiden mit 6,8% und 2,9% weit unterdurchschnittlich ab. Passivität der Eigentümer ist aber über alle Gruppen hinweg in mindestens der Hälfte der WEGs zu beobachten.



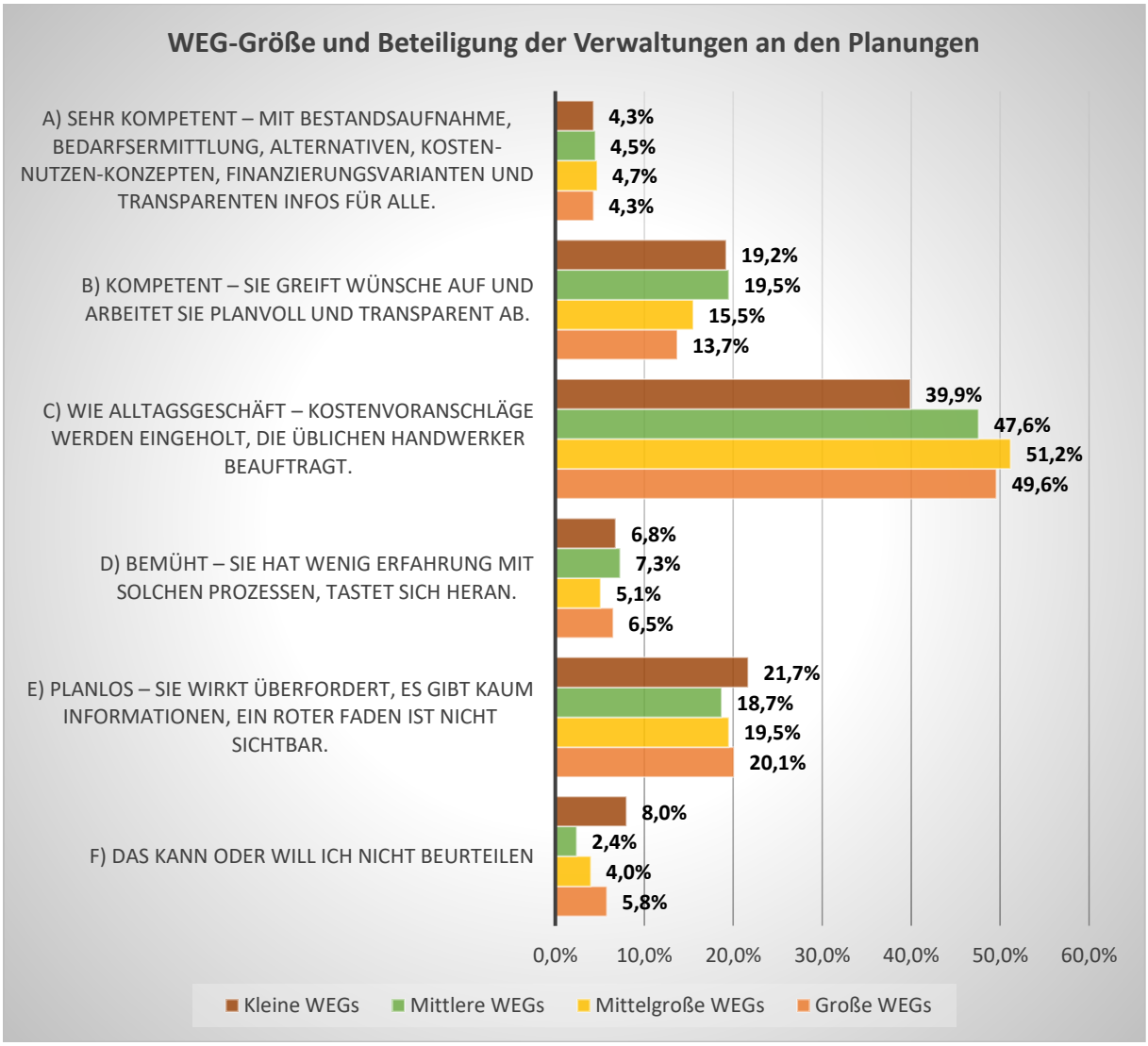
15. Rolle der Verwaltungen



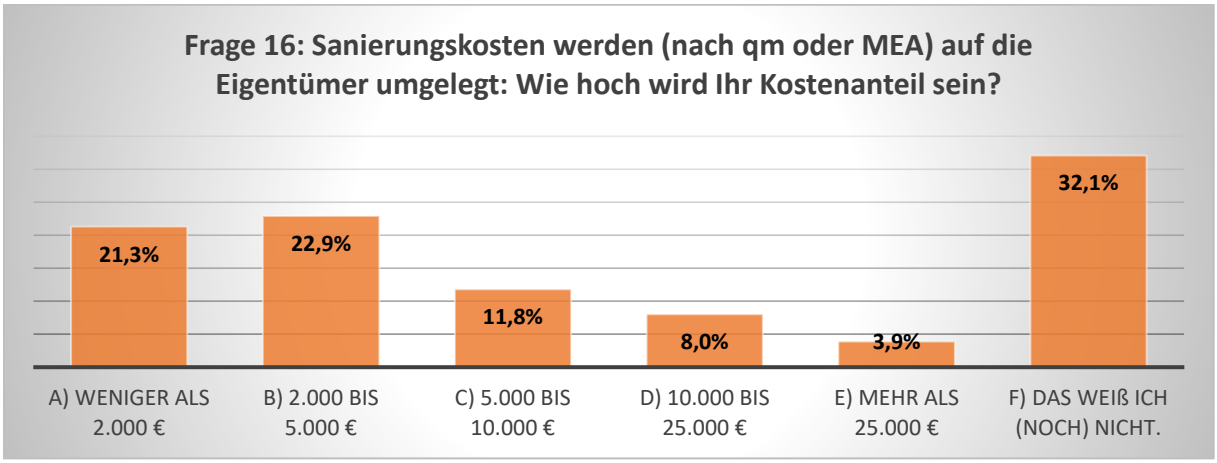
Verwaltungen steuern Sanierungsvorhaben in einem guten Fünftel der WEGs der Befragten kompetent oder sehr kompetent (21,6%). Allerdings kann dies auch anders herum gesehen werden: Ein hoher Prozentsatz der Verwaltungen erfüllt bei Sanierungen die Aufgaben nicht kompetent genug – agiert bestenfalls bemüht (6,2%), oft planlos (20%) und in den meisten WEGs nur so wie beim Alltagsgeschäft (47,2 %). Das kann bedeuten: Einfache Reparaturen werden diese Dienstleister wohl meist noch bewältigen. **Bei fast drei Vierteln der Verwaltungen fehlt jedoch die nötige Projektmanagement-Qualifikation und -Erfahrung für den nachhaltigen Bestandserhalt der WEG-Gebäude** (73,4%).

Mit der Größe der WEG sinkt die Beurteilung der Verwaltung als sehr kompetent und kompetent etwas ab. Dies könnte damit in Zusammenhang stehen, dass die Prozesse in größeren WEGs komplizierter sind und eine höhere Verwaltungskompetenz verlangen. In mittleren WEGs entfallen auf diese Beurteilungen A) und B) 24%, in mittelgroßen WEGs noch 20,2% und in den Großanlagen ab 100 Wohneinheiten nur noch 18 %.

Die kleinen WEGs bis 10 Wohneinheiten werden beim obigen Vergleich bewusst außen vorgelassen, weil in dieser Gruppe häufiger Selbstverwaltung und ehrenamtliche Verwaltung vorkommt. Das schlägt sich eventuell auch nieder auf den relativ hohen Prozentsatz derjenigen, die ihre Verwaltung nicht beurteilen können oder wollen (8%), evtl. auch deshalb, weil sie an einer Selbstverwaltung beteiligt sind. Im Übrigen gibt es auch in dieser Gruppe 68,4% Verwaltungen, die Sanierungen wie Alltagsgeschäft, „nur“ bemüht oder planlos angehen.

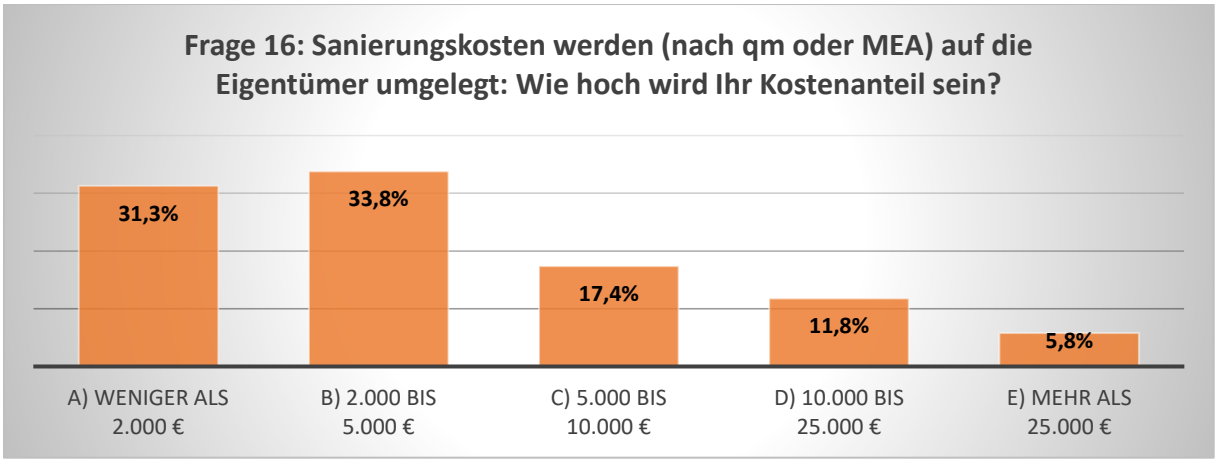


16. Voraussichtliche Sanierungskosten



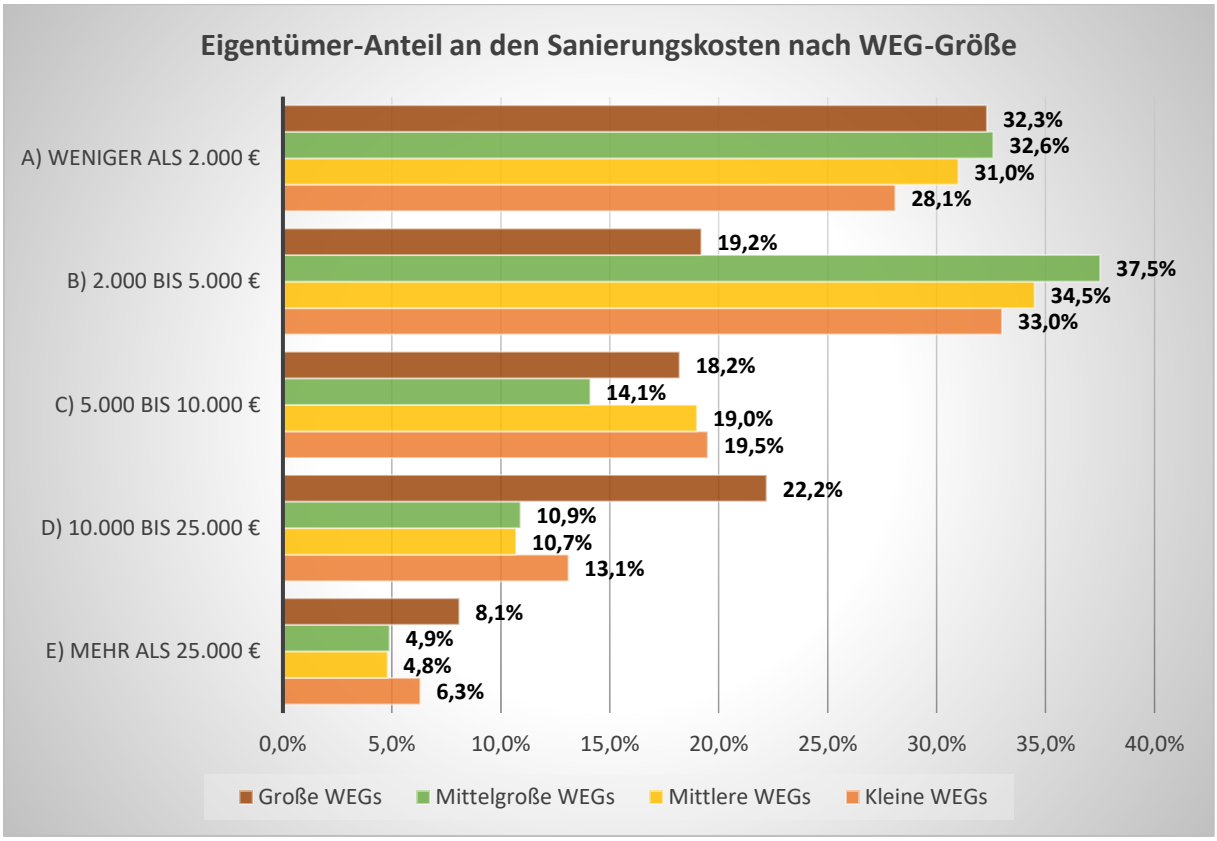
Ein Drittel der Befragten kann die Dimension der Sanierungskosten, die zu finanzieren sind, nicht einschätzen (32,1%). Das ist umso erstaunlicher, als es in diesem Fragenkomplex um Maßnahmen geht, die bereits in Planung sind oder ausgeführt werden. Vielleicht sind die Zahlen noch nicht bekannt. Vielleicht ist der Grund auch ganz einfach der, dass die Befragten sie gerade nicht zur Hand hatten. Wird dieser Punkt nach WEG-Größe betrachtet, ist die Nichtkenntnis dessen, was auf sie zukommt, in den mittelgroßen (33,8%) und großen WEGs (34,1%) noch etwas ausgeprägter als in den kleinen und mittleren WEGs (beide 30,3%).

Die weitere Auswertung bezieht sich auf die übrigen zwei Dritteln der Befragten, die die Kosten beziffert können:



Die aktuellen und geplanten Sanierungsmaßnahmen werden in etwa einem Drittel der WEGs jeden Eigentümer weniger als 2.000 € kosten. In einem weiteren Drittel der WEGs werden es 2.000 bis 5.000 € pro Eigentümer sein. Ob diese Beträge für den gewünschten Werterhalt der Wohnungseigentumsanlage ausreichen (siehe Hauptmotiv der Eigentümer, Frage 11), darf bezweifelt werden. **Nur in knapp 6% der WEGs wird derzeit über Maßnahmen mit Kosten von mehr als 25.000 € pro Eigentümer geredet.**

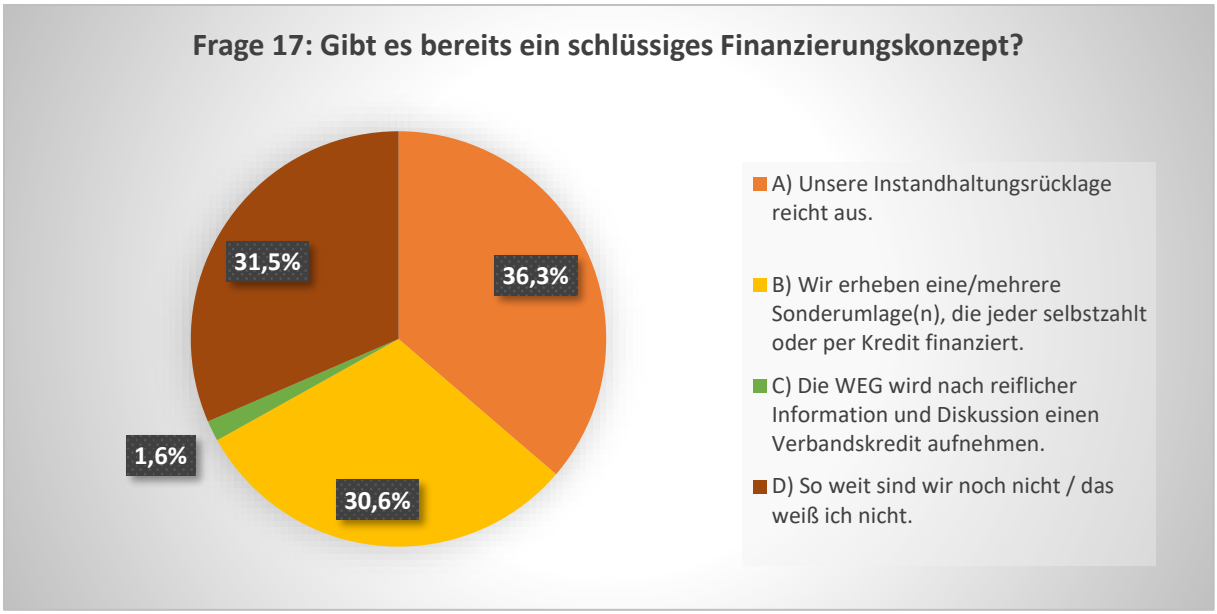
Wie sieht dies aufgeschlüsselt nach WEG-Größen aus?



Im Vergleich zu den anderen WEG-Gruppen müssen Eigentümer in Großanlagen häufiger höhere Gelder für Sanierung aufbringen: Fast doppelt so viele große WEGs stecken zwischen 10.000 und 25.000 € pro Eigentümer in Sanierungsmaßnahmen (22,2% statt 10,9%, 10,7% und 13,1%). Auch in der Kategorie „Mehr als 25.000 €“ haben die großen WEGs „die Nase vorn“.

Dies muss aber nicht darauf hindeuten, dass in großen WEGs mehr für eine nachhaltige, umfassende Sanierung getan wird. Es könnte auch damit zu tun haben, dass gerade in den Großanlagen aus den 70er Jahren aktuell relativ häufig teure Betonsanierungen anstehen – neben den „üblichen“ Reparaturen an Dächern, Fassaden, Fenstern, Kellern und Heizungsanlagen, wie sie bei allen in die Jahre gekommenen Häusern fällig sind.

17. Finanzierungskonzepte



Wer die Kosten nicht kennt, wird auch zum Finanzierungsweg der WEG nichts zu sagen haben: Analog zur letzten Frage 16 betrifft das ein Drittel der Umfrage-Teilnehmer (31,5%).

Darüber hinaus gilt: **Von den WEGs, in denen die Kosten bekannt sind, kann etwa die Hälfte die aktuellen Baumaßnahmen aus der Instandhaltungsrücklage finanzieren.** Die andere Hälfte wird Sonderumlagen erheben, die von den einzelnen Eigentümern dann aus vorhandenem Kapital oder per Individualkredit zu finanzieren sind.

Nicht einmal 2 von 100 WEGs wollen als Verband einen Kredit aufnehmen. Obwohl immer mehr Förderbanken Anreize hierfür schaffen, bleiben die WEGs also zurückhaltend, was diesen Finanzierungsweg betrifft.

Eine Aufschlüsselung der Ergebnisse nach WEG-Größe bringt keine anderen Erkenntnisse. Es sind lediglich zwei kleine Tendenzen auszumachen:

- Je größer die WEG ist, desto öfter reicht die Instandhaltungsrücklage zur Begleichung der aktuellen Sanierungskosten aus. Das ist der Fall in 32,8% der kleinen WEGs, 34,3% der mittleren WEGs. Dass die mittelgroßen WEGs hier mit 40% auffallen, während es bei den großen nur 35,6% sind, kann darauf zurückzuführen sein, dass bei den großen WEGs höhere Kosten zu decken sind – siehe Frage 16.

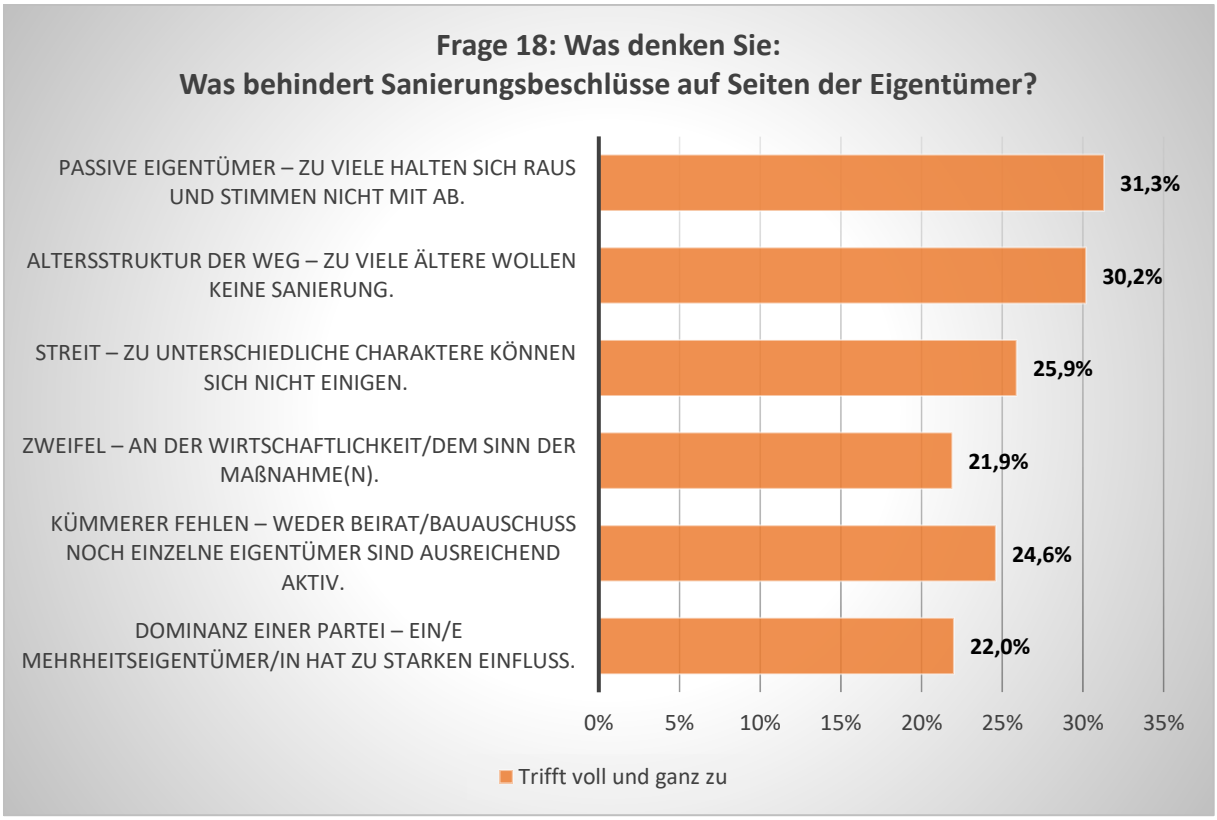
- Das Interesse für einen Verbandskredit steigt mit der Größe der WEG: Aufnehmen wollen ihn durchschnittlich 1,3% der kleinen und 0,4% der mittleren WEGs bis 20 Einheiten, 2,2% der mittelgroßen WEGs und 3% der großen WEGs mit mehr als 100 Wohneinheiten.

→ Hürden für Sanierungsvorhaben

In diesem Fragekomplex geht es vor allem um Kontrollfragen. Die subjektive Einschätzung der Befragten sollte das bisher aus ihren Antworten Analysierte bestätigen. Zudem sollen konkrete Sanierungshürden in den Bereichen Miteigentümer, Verwaltungen/Berater sowie Kosten/Finanzierung – wenn feststellbar – noch weiter ausdifferenziert werden.

Es gibt zu den folgenden Fragen drei mögliche Antworten: „Trifft voll und ganz zu“, „Stimmt etwas“ und „Trifft nicht zu/mir nicht bekannt“. Da nach Hürden gefragt wird, beziehen sich die Auswertungen stets auf den Anteil der Stimmen, die mit „Trifft voll und ganz zu“ geantwortet haben.

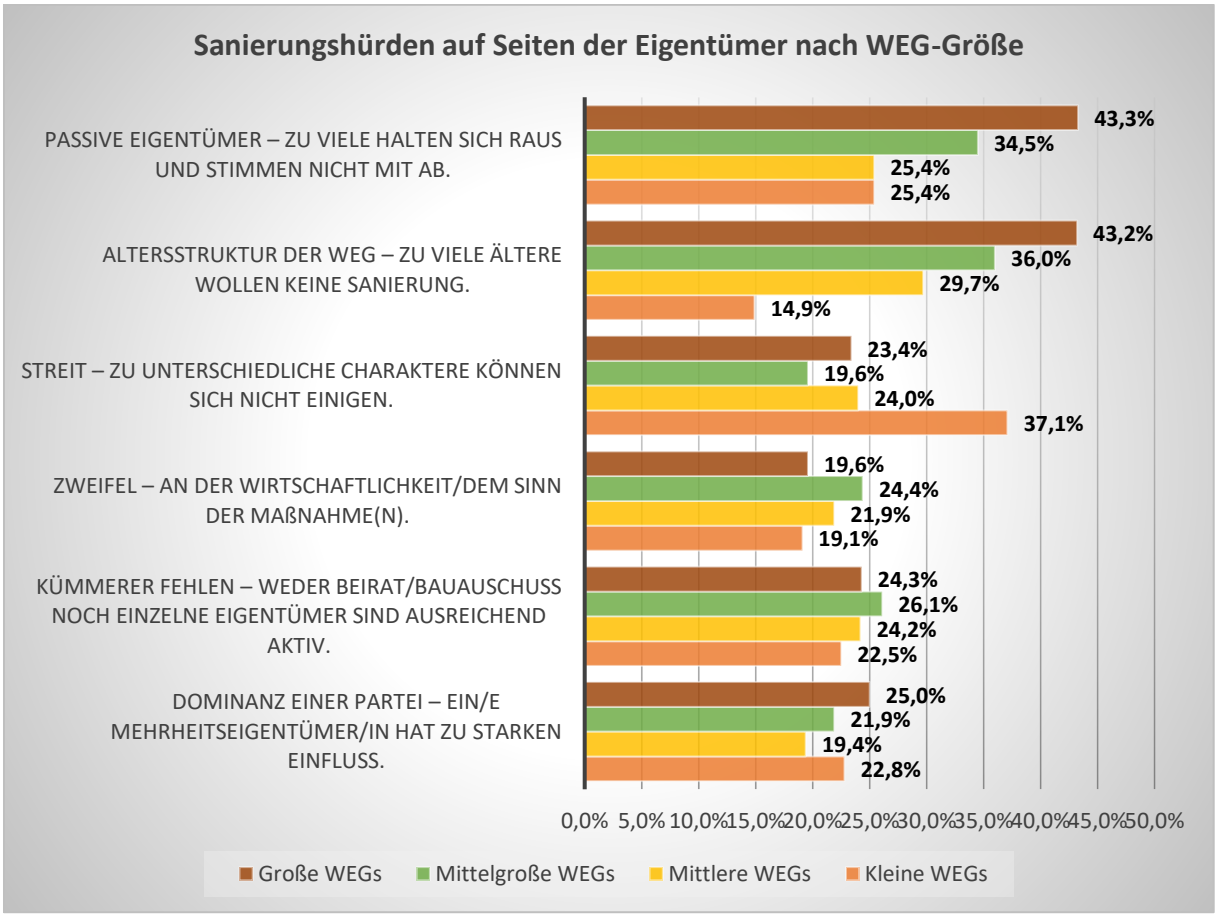
18. Einstellung der Eigentümer



In einem knappen Drittel aller WEGs werden passive Eigentümer als Sanierungshürde identifiziert (31,3%). Das deckt sich mit dem Ergebnis aus Frage 9 nach den treibenden Kräften im WEG-Sanierungsprozess: Dort wird geantwortet, dass sich in den WEGs von einem Drittel der Befragten (31,4%) die meisten Eigentümer nicht einbringen. Stimmig ist dies auch mit den Antworten auf Frage 14 zur Rolle der Eigentümer: Dort geben 54,3% der Befragten an, dass sich die meisten Miteigentümer in ihrer WEG nur mäßig an Planungen beteiligen, und 18,8 % sagen, dass in ihren WEGs viele Eigentümer sogar den Versammlungen fernbleiben.

Welche Probleme gibt es auf Eigentümerseite zudem? Alle abgefragten Bereiche können als relevante Hürden angesehen werden, da sie in mehr als einem Fünftel aller WEGs nach Auskunft der Befragten bestehen. Insbesondere empfinden 30,2% der Umfrage-Teilnehmer die **Altersstruktur ihrer WEG** als hinderlich, ein Viertel der Befragten (25,9%) sieht innerhalb ihrer WEG die Einigungen am **Streit zwischen zu unterschiedlichen Charakteren** scheitern.

Ein Blick auf die Aufschlüsselung nach WEG-Größen liefert noch ergänzende Erkenntnisse:



Passive Eigentümer und die Altersstruktur der WEG werden in fast der Hälfte der Großwohnanlagen als Hürden gesehen. So urteilen nämlich 43,3 bzw. 43,2% der Befragten aus dieser Gruppe. Die anderen Eigentümer-Probleme gibt es dort auch, aber sie sind „nur“ in 19,6 bis 25% der großen WEGs gravierend. In mittelgroßen WEGs mit 21 bis 100 Wohneinheiten ist das nicht ganz so deutlich, aber es fällt ähnlich aus.

Bei den mittleren WEGs mit 11 bis 20 Wohneinheiten wird die Altersstruktur als größtes Problem empfunden – das geben nämlich fast 30% der Befragten dieser Gruppe an. Auch die anderen eigentümerbezogenen Hürden sind in einem Fünftel bis Viertel der mittleren WEGs erheblich.

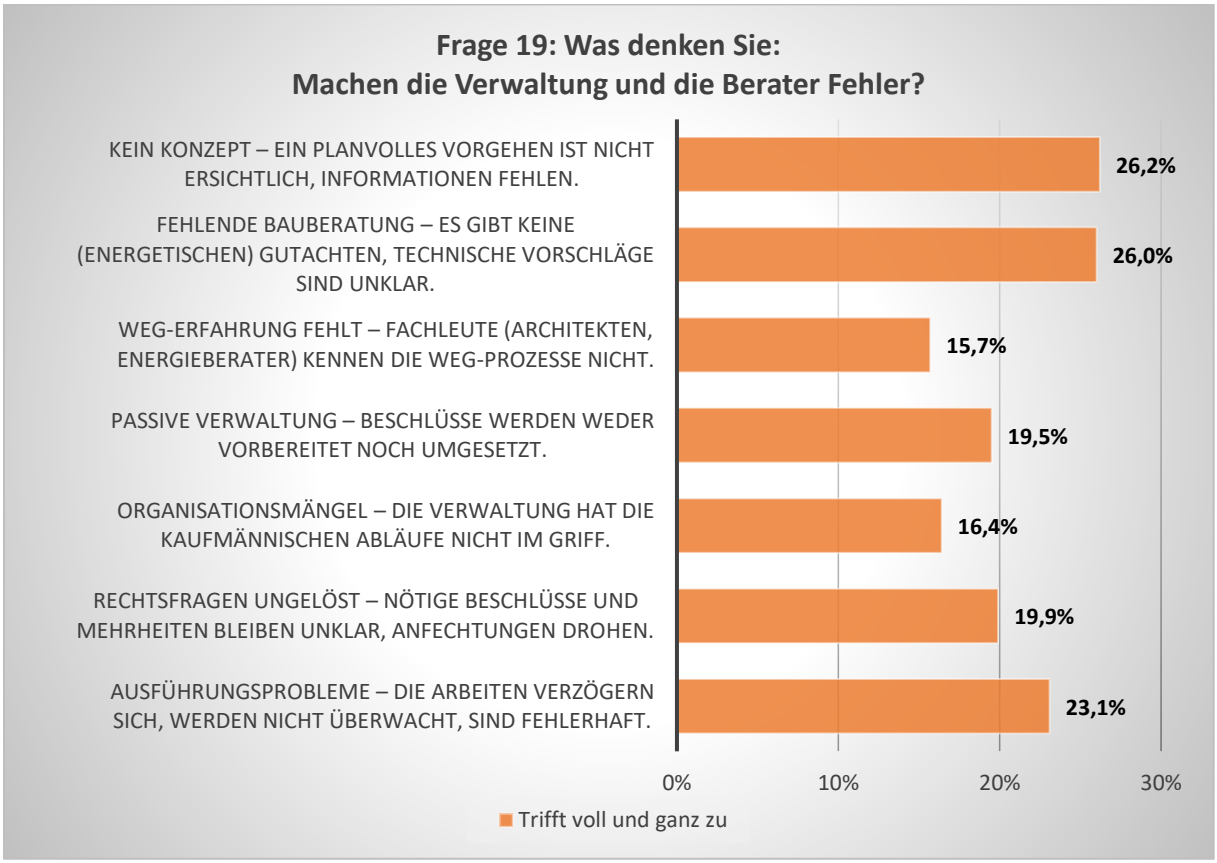
Bei den kleinen WEGs mit bis zu 10 Wohneinheiten wird Streit unter zu unterschiedlichen Charakteren am häufigsten als Hürde angesehen – das ist in 37,1% dieser WEGs der Fall. Die

weiteren Hürden bestehen ebenfalls in einem Fünftel bis Viertel der kleinen WEGs – mit einer Ausnahme: **In dieser Gruppe wird die Altersstruktur auffallend seltener als problematisch empfunden**, nämlich nur von 14,9%.

19. Leistungen von Verwaltungen/Beratern

Es fällt schwerer, die Ursachen für Defizite/Fehler der WEG-Auftragnehmer zu erkennen, als sie bei sich bzw. in den Reihen der Miteigentümer wahrzunehmen. Dies mag erklären, warum bei Frage 19 (anders als bei Frage 18) in allen Einzelfeldern am häufigsten „Trifft nicht zu/ist mir nicht bekannt“ angekreuzt wurde – mit einer Ausnahme: Ausführungsfehler betreffen die Eigentümer in ihrer Wohnsituation unmittelbar, und hier bekam denn auch die Antwort „Stimmt etwas“ die meisten Stimmen.

Darüber hinaus ergibt auch die Auswertung von Frage 19 eine signifikante Anzahl von WEGs, in denen die abgefragten Sanierungshürden „voll und ganz“ auftreten.



Bei einem Viertel aller WEGs fehlt ein Sanierungskonzept und somit planvolles Vorgehen (26,2%). Dies sicherzustellen, wäre Aufgabe der Verwaltungen. Die Feststellung entspricht den Antworten auf Frage 15, in denen die Befragten 20% der Verwaltungen als planlos (überfordert, kaum Informationen, kein roter Faden) einschätzen und weitere 6,8% als „nur“ bemüht (wenig Erfahrung mit Prozessen, tasten sich heran). Bei Frage 9 zu den Erfahrungen

mit Baumaßnahmen urteilen sogar 36,4% der Umfrage-Teilnehmer negativ und sagen: Es trifft nicht zu, dass Verwaltungen sorgfältig planen und die Fäden in der Hand halten.

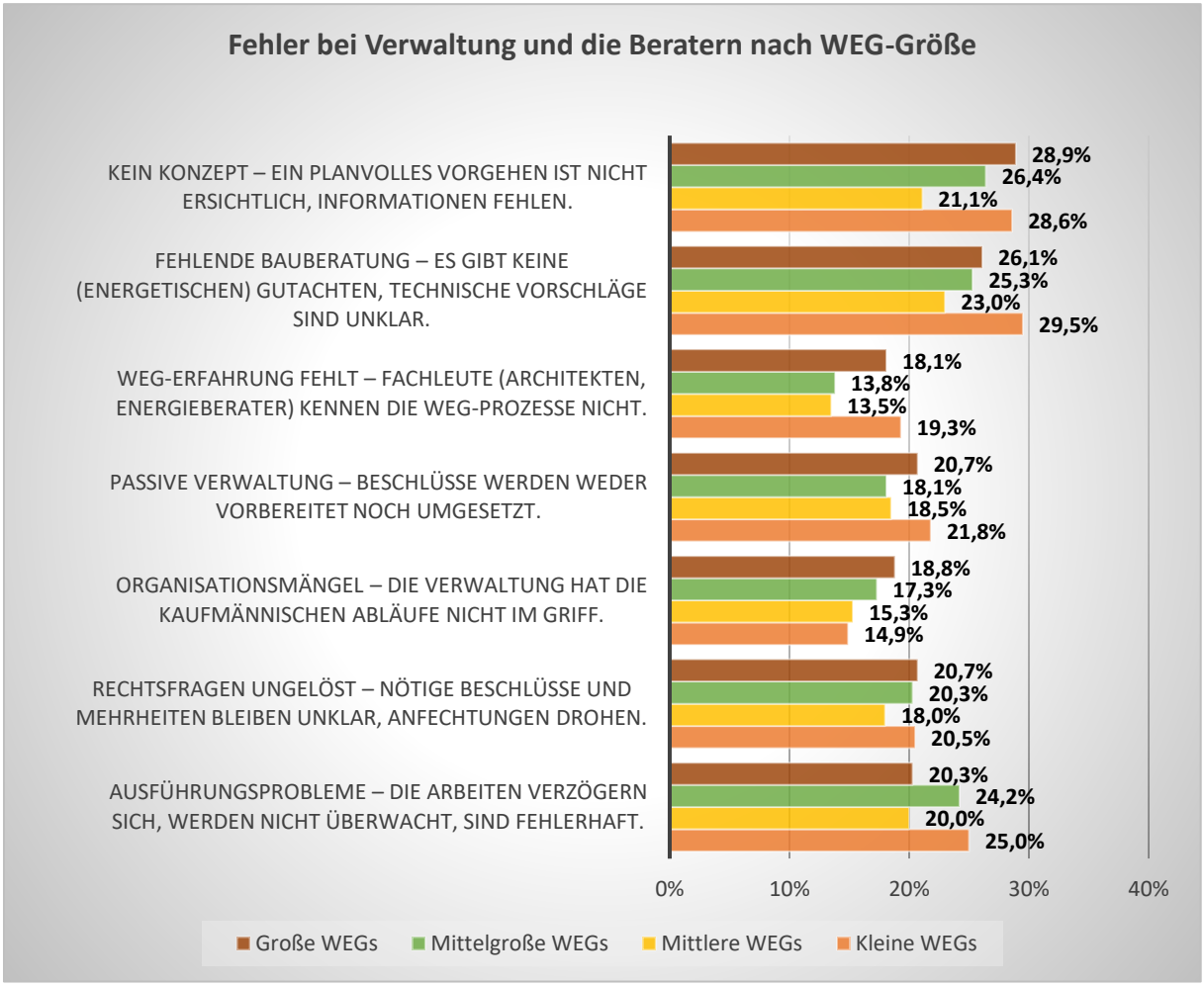
Ebenfalls ein Viertel aller WEGs sanieren ohne Bauberatung, also ohne (energetische) Gutachten und auf Basis unklarer technischer Vorschläge (26%). Dieser Bereich gehört nicht zu den originären Verwaltungsaufgaben. Die Verwaltung sollte die Wohnungseigentümer jedoch von der Notwendigkeit von Gutachten überzeugen und entsprechende Beschlüsse fassen lassen. Gefragt sind hierfür externe Experten wie Architekten, Bauingenieure oder Energieberater. In Frage 9 stimmten bezogen auf vergangene Baumaßnahmen der Aussage „Experten brachten Gutachten und Sachverstand ein“ 43,2% der Befragten gar nicht zu, weitere 37,2% antworteten nur mit „Stimmt etwas“. Dass das Fehlen solcher Unterstützung zur Sanierungshürde wird, ist somit stimmig. Zu erwarten gewesen wäre, dass mehr als ein Viertel der Befragten hier mit „stimmt voll und ganz“ geantwortet hätten. Die Diskrepanz könnte so zu erklären sein, dass in vielen WEGs die beauftragten Handwerker und Baufirmen die technische Beratung mitübernehmen.

Wird planlos ohne Konzept und ohne technische Bauberatung vorgegangen, erscheint es folgerichtig, dass die dritte auffällige Sanierungshürde in der Ausführung liegt. **In fast einem Viertel der WEGs verzögern sich Arbeiten, werden nicht überwacht und sind fehlerhaft** (23,1%). Zum Abgleich der Stimmigkeit dienen hier die Antworten auf Frage 10, wonach mehr als ein Viertel der Umfrage-Teilnehmer (28,2%) mit der Ausführung der Maßnahmen in ihrer WEG insgesamt unzufrieden sind.

Fehlende WEG-Erfahrung der Experten wird in „nur“ 15,7 % der WEGs als Hürde gesehen – viel mehr kann es auch nicht sein, da diese Experten ja kaum einbezogen werden. Ungelöste Rechtsfragen schlagen in immerhin einem Fünftel der WEGs negativ zu Buche (19,9%).

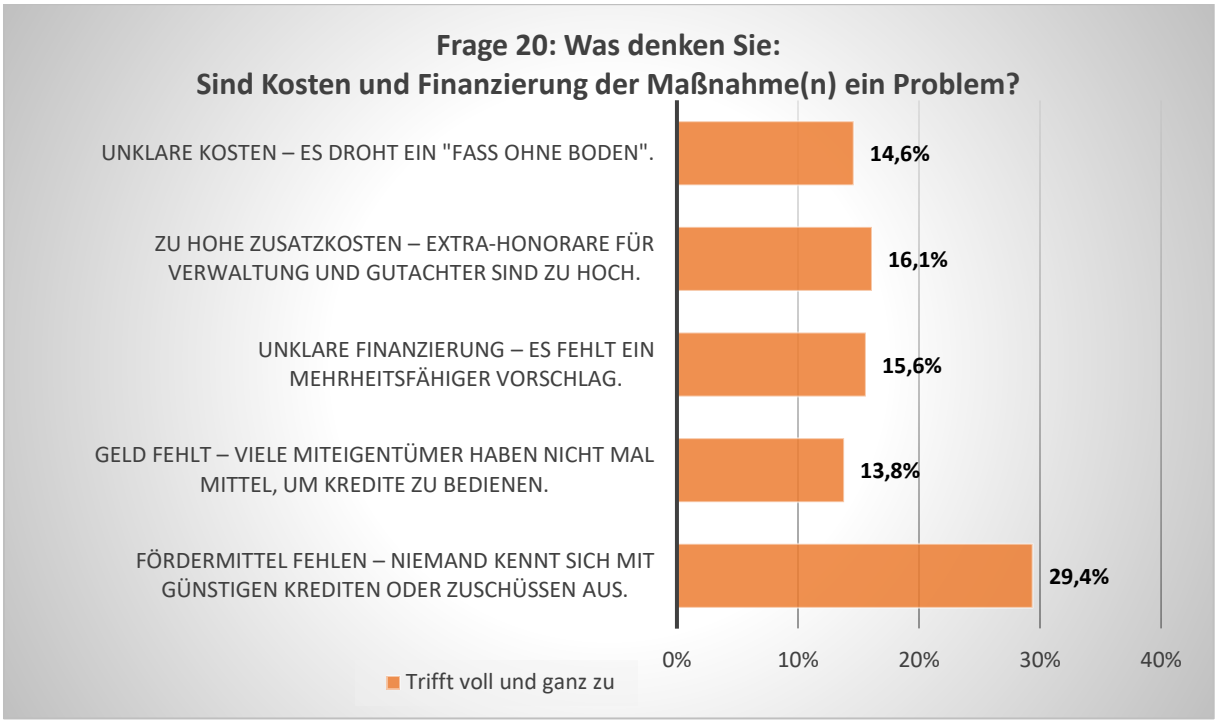
Der Verwaltung werden gravierende Passivität, z.B. die Nicht-Umsetzung von Beschlüssen, sowie gravierende Organisationsmängel bei den kaufmännischen Abläufen „nur“ von jeweils rund 16% der Befragten bescheinigt. Das verwundert auf den ersten Blick, da Frage 15 nach der Rolle der Verwaltung ergeben hat, dass bei fast drei Vierteln der Verwaltungen das nötige Projektmanagement für den nachhaltigen Bestandserhalt der WEG-Gebäude fehlt. Allerdings zielt Frage 19 eher auf das **normale „Alltagsgeschäft“ der Verwaltungen; dieses erfolgt bei „nur“ 16 von 100 WEGs so schlecht, dass es dort als Sanierungshürde anzusehen ist.**

Ergeben sich wesentlich andere Aussage bei der Auswertung nach WEG-Größe? Das ist nicht der Fall. Das Diagramm kann jedoch der vertieften Betrachtung dienen.



20. Höhe der Kosten/Finanzierung

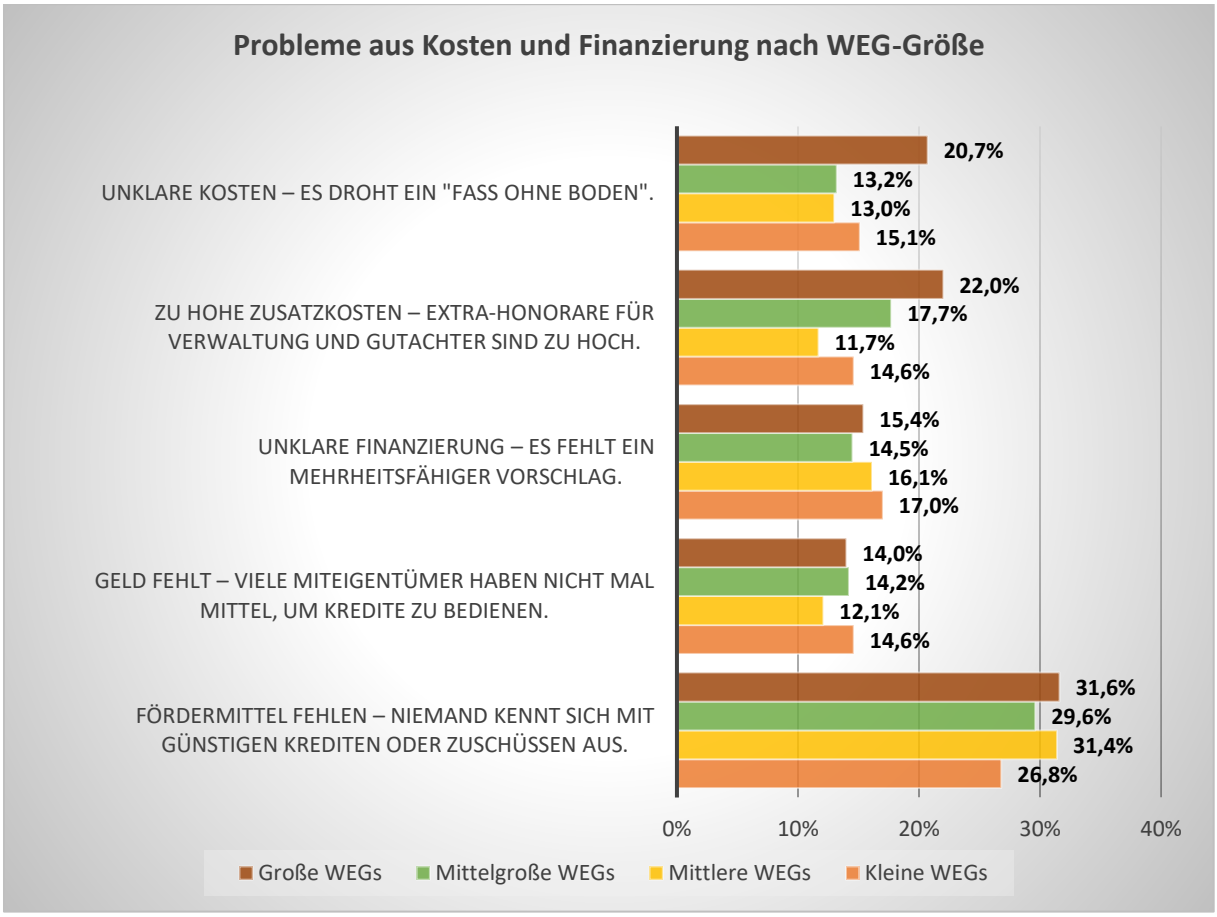
Auch hier antworten bei allen sechs abgefragten Bereichen mehr als die Hälfte der Befragten mit „Trifft nicht zu/ist mir nicht bekannt“. Die Vermutung, dass hierbei der Schwerpunkt auf „ist mir nicht bekannt“ liegt, wird unterstützt durch die Antworten auf die Fragen 16 und 17: **Ein Drittel der Befragten kann weder die Dimension der Sanierungskosten einschätzen noch ist ihm der Finanzierungsweg bekannt**. Würde Kenntnis bestehen, könnte sich bei der folgenden Einschätzung ein anderes Bild ergeben. Dennoch sind auch so Erkenntnisse zu gewinnen.



Deutlich mehr als ein Viertel aller WEGs vermisst Fördermittel – oder zumindest einen klaren Wegweiser durch den Dschungel der Zuschüsse und günstigen Kredite. Im Bereich Kosten/Finanzierung wird diese Sanierungshürde mit Abstand am häufigsten genannt. Verantwortlich für die Fördermittelrecherche sind zum einen die Verwaltungen im Rahmen des Projektmanagements; Frage 15 bescheinigt drei Vierteln der Verwaltungen Defizite darin, was mit diesen Antworten hier zusammenpasst. Energieberater könnten die Lücke füllen, werden jedoch vom weit überwiegenden Teil der WEGs nicht einbezogen, siehe Frage 9.

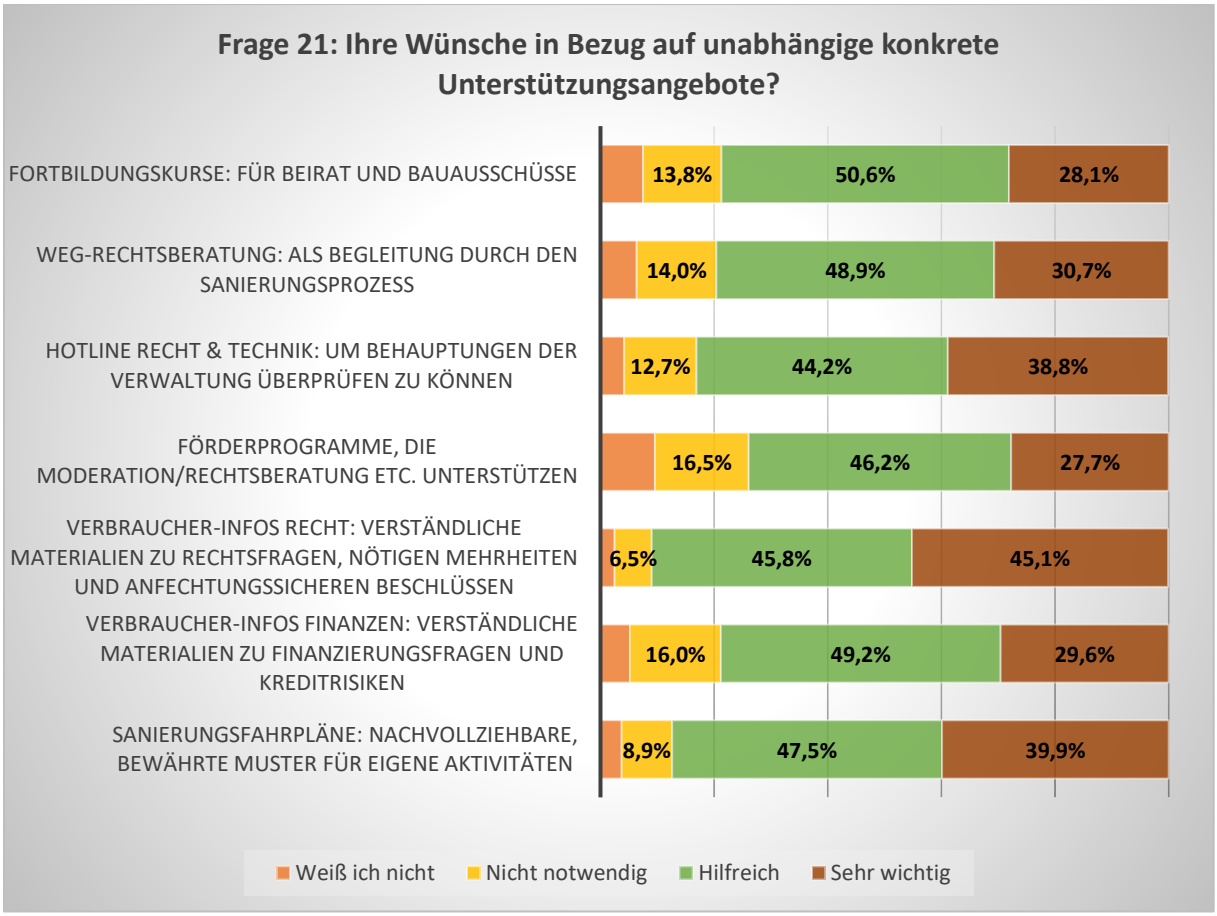
Am seltensten angegeben wird: „Geld fehlt – viele Miteigentümer haben nicht mal Mittel, um Kredite zu bedienen“. Auch wenn vielen Befragten Sanierungskosten und Finanzierungswege nicht bekannt sind, werden sie ein gewisses Bild von der Finanzkraft Ihrer Miteigentümer haben, die oft Nachbarn sind; deren Einstellung zum Geld ausgeben fürs Gebäude und Gemeinschaftseigentum dürfte ihnen in vielen Fällen bekannt sein. Insofern könnte folgende Aussage haltbar sein: **Fehlendes Geld der Miteigentümer wird unter allen in den Fragen 18 bis 20 genannten Problemen am seltensten als Sanierungshürde empfunden.** Gestützt wird dies auch durch die Antworten auf Frage 11, nach denen 85,7 % der Befragten Sanierungsmaßnahmen wollen, die den Wert der Wohnanlage dauerhaft erhalten; könnte eine Mehrheit der Miteigentümer sie nicht bezahlen, würde diese Zahl vermutlich geringer ausfallen.

Die Differenzierung der Antworten nach WEG-Größe zeigt: **Gerade in großen WEGs wird am häufigsten eine Intransparenz der Kosten festgestellt und ein „Fass ohne Boden“ befürchtet (20,7%).** Auch das Problem zu hoher Extra-Kosten für Verwaltung und Gutachter besteht hier am häufigsten. Ansonsten ergebend sich keine anderen Aussagen als bei der Betrachtung der Durchschnittszahlen über alle WEGs.


Probleme aus Kosten und Finanzierung nach WEG-Größe
UNKLARE KOSTEN – ES DROHT EIN "FASS OHNE BODEN".
20,7%
13,2%
13,0%
15,1%
ZU HOHE ZUSATZKOSTEN – EXTRA-HONORARE FÜR VERWALTUNG UND GUTACHTER SIND ZU HOCH.
22,0%
17,7%
11,7%
14,6%
UNKLARE FINANZIERUNG – ES FEHLT EIN MEHRHEITSFÄHIGER VORSCHLAG.
15,4%
14,5%
16,1%
17,0%
GELD FEHLT – VIELE MITEIGENTÜMER HABEN NICHT MAL MITTEL, UM KREDITE ZU BEDIENEN.
14,0%
14,2%
12,1%
14,6%
FÖRDERMITTEL FEHLEN – NIEMAND KENNT SICH MIT GÜNSTIGEN KREDITEN ODER ZUSCHÜSSEN AUS.
31,6%
29,6%
31,4%
26,8%
0%
10%
20%
30%
40%
Große WEGs
Mittelgroße WEGs
Mittlere WEGs
Kleine WEGs

→ Zum Abschluss: Unterstützungswünsche und Meinungen

21. Unterstützungsangebote



Alle vorgeschlagenen Unterstützungsangebote werden von einer breiten Mehrheit der Befragten als hilfreich oder sehr wichtig für den WEG-Sanierungsprozess betrachtet. In einer Prioritätenliste stehen 3 Unterstützungsleistungen an erster Stelle:

1) **91% der Wohnungseigentümer wünschen sich „Verbraucher-Infos Recht: Verständliche Materialien zu Rechtsfragen, nötigen Mehrheiten und anfechtungssicheren Beschlüssen**“.

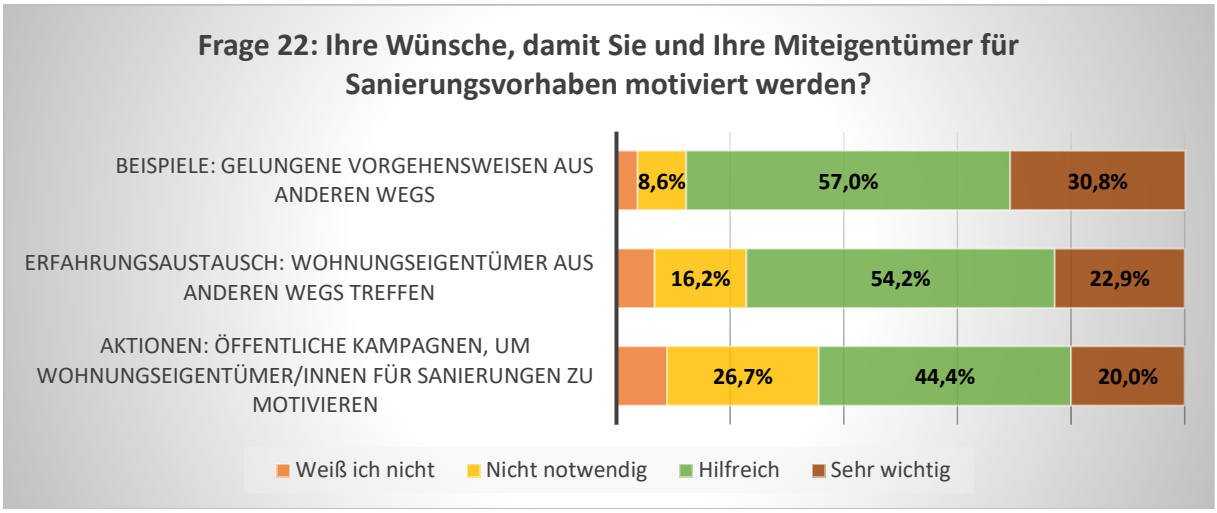
2) 87% der Wohnungseigentümer wollen „Sanierungsfahrpläne: Nachvollziehbare, bewährte Muster für eigene Aktivitäten“.

3) 83% der Wohnungseigentümer hätten gern eine „**Hotline Recht & Technik**: Um Behauptungen der Verwaltungen überprüfen zu können“.

Wohnen im Eigentum e.V. hat auf diese Wünsche im Rahmen des vom BMJV geförderten Projekts, dessen erster Teil die hier ausgewertete Umfrage war, bereits reagiert und den kostenfreien **PDF-Ratgeber „Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer“** neu

und erweitert herausgegeben, der einen **ausführlichen WEG-Sanierungsfahrplan** enthält (weitere Informationen hierzu siehe Teil D, Punkt 7). Für Vereinsmitglieder bietet WiE zudem die gewünschte **Hotline Recht & Technik** an; dies auf alle Wohnungseigentümer auszuweiten, wäre somit ein Ansatz, der gefördert werden könnte, um die Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen mit tatsächlich gewünschten Hilfestellungen voranzutreiben.

22. Zu Sanierungen motivieren



Knapp 90% der befragten Wohnungseigentümer fänden Beispiele zu gelungenen Vorgehensweisen aus anderen WEGs hilfreich, davon ein knappes Drittel sogar sehr wichtig. Einen Erfahrungsaustausch wünschen sich drei Viertel der Umfrage-Teilnehmer. Öffentliche Motivations-Kampagnen werden von zwei Dritteln der Befragten als hilfreich oder sehr wichtig erachtet – was dazu dienen könnte, die unter anderen aus den Antworten auf Frage 14 analysierte Passivität eines Großteils der Wohnungseigentümer aufzubrechen.

23. Anregungen/Sonstiges

Den Abschluss der Umfrage bildete eine offene Frage: Was möchten Sie uns noch zum Thema WEG-Sanierung sagen? Sehen Sie weitere Hürden, haben Sie weitere Wünsche? Die Antworten in den eigenen Worten der Befragten zeichnen ein Wohnungseigentümer-Stimmungsbild, das die Umfrageergebnisse gut untersetzt. Die Sammlung der Zitate ist im Anhang 1 zu finden.

E. Anhang

1. Zitate von befragten Wohnungseigentümern / Antworten auf Frage 23

Frage 23 lautete:
Was möchten Sie uns noch zum Thema WEG-Sanierung sagen? Sehen Sie weitere Hürden, haben Sie weitere Wünsche?

(Zitate sortiert nach Themenkreisen)

-> Themenkreis Gesetzliche Vorgaben/Rahmenbedingungen

Ich hätte gerne ein überarbeitetes WEG-Gesetz, das alle Eigentümer einer WEG verpflichtet, an Eigentümerversammlungen teilzunehmen bzw. das Stimmrecht auszuüben, und auch eine Verpflichtung aller Eigentümer beinhaltet, das Gemeinschaftseigentum instand zu halten und entsprechende Maßnahmen aktiv zu begleiten. Es darf in meinen Augen nicht sein, dass Eigentümer sich nicht um das Gemeinschaftseigentum kümmern und die damit verbundenen Aufgaben auf Hausverwaltung und Verwaltungsbeirat abwälzen.

Genaue Abgrenzungen: Wer was zahlen muss – Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum, Mietausfälle.

Wichtig ist eine hohe Instandhaltungsrücklage. Lieber ein etwas höheres monatliches Hausgeld als eine plötzliche Sonderumlage, die manche Eigentümer überfordert. Wohnungseigentum kann auch als Schuldenfalle bezeichnet werden, wenn ohne ausreichende rechtzeitige und regelmäßige Bildung der Rücklage nach dreißig/vierzig Jahren erhebliche Instandsetzungen wie Flachdach, Fassaden, Balkone, Heizanlage, Aufzugsanlagen u.a. notwendig sind. Das WEG schreibt keine Höhe einer Rücklage vor.

Kenntnisse bez. Erstellung und Auswertung von Ausschreibungen; Vergaberecht und -praxis; Möglichkeiten der Einflussnahme, wenn Bauausführung nicht ordnungsgemäß erfolgt.

Dauerproblem: Denkmalschutz!! Kostentreiber und Zeitfresser.

Die unsinnige Forderung der KfW nach dem "Hydraulischen Abgleich" der Heizanlage in großen Wohngemeinschaften als Voraussetzung der Förderung für z.B. Wärmedämmmaßnahmen sollte abgeschafft werden.

Was kann man tun, wenn ein unfähiger Verwalter alles blockiert oder nicht umsetzt? Die rechtliche Möglichkeit nach dem WEG bevorzugt unfähige Verwalter und benachteiligt Wohnungseigentümer und entmachtet den Beirat.

Bei der energetischen Sanierung muss auch die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften überprüft und gegebenenfalls die Nichteinhaltung geahndet werden - typisches Beispiel

Dachbodendämmung. Dies würde Verwaltungsbeiräte bei ihren Konzepten unterstützen gegen die "ewigen Bremser" in der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Für Klimaschutz- und Effizienzmaßnahmen sollte die einfache WEG-Mehrheit genügen. Darüber hinaus wäre es gut, wenn in Deutschland ökologische Mietpreisspiegel, welche sich am Energiebedarf orientieren, Pflicht wären. Wir brauchen auch eine Mietrechts- und Heizkostenabrechnungsreform, damit Vermieter mehr Motivation für energetische Sanierungen bekommen.

Rechtliche Verantwortung des Beirats/der Eigentümer, die für Sanierungsmaßnahmen ehrenamtlich tätig werden und Verantwortung übernehmen wollen? Können sie bei Fehlern zur Verantwortung gezogen werden?

Staatliche bzw. sonstige finanzielle Förderungen für WEGs noch unklar.

Die z.T. gesetzlich vorgeschriebenen Sanierungsmaßnahmen zur Energieeffizienz sind intransparent und eigentlich hauptsächlich ein Subventionsprogramm für Bauwirtschaft und Handwerk sowie meist völlig unrentabel. Ein Ergebnis von aggressiver Lobbyarbeit.

Staatliche Eingriffe und zunehmende rechtliche Komplexität verdrängen private Vermieter. Mietrecht ist zunehmend einseitig zugunsten des Mieters. Eigentum wird dadurch infrage gestellt, schleichende Enteignung. Mietpreisbremse macht Sanierungen unattraktiv.

Mehr Transparenz bei staatlichen Zuschüssen und Förderungen.

Solange im Wohnungseigentumsgesetz die Verwaltungsbeiräte nur "Beiwerk" sind und die Hausverwaltungen nach eigenen, wirtschaftlichen Interessen schalten und walten können ist die durchgeführte Sanierung immer ein Zufallsprodukt. D.h.: Haben die Eigentümer Glück, so stimmen Kosten und Sanierungsergebnis überein; im anderen Fall steht ein Rechtsstreit in Aussicht. Dabei bleiben - überwiegend - die Hausverwalter "geschont". Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes ist unbedingt zum "Verbraucherschutz" erforderlich.

Es ist eine Gesetzesänderung notwendig, damit nicht ein Eigentümer dringend notwendige und von den Übrigen verlangte Sanierungen blockieren kann.

Die Instandhaltungsrücklage sollte jährlich überprüft werden.

Eine Übersicht mit praktischen Beispielen, welche Sanierungsmaßnahmen in welche Kategorien eingeordnet werden können (Instandhaltung, Modernisierende Instandsetzung, Modernisierung, etc.) wäre hilfreich, damit die Mehrheitserfordernisse bei den Beschlüssen klarer sind.

-> Themenkreis Bauliche Fragen/Ablauf der Sanierung/Kosten-Nutzen

Wunsch: Übersicht über allgemeine Zeitfenster für die Werterhaltung von Gebäudeteilen

Wie würde eine fachgerechte Strangsanierung in Bezug auf die zu erwartende Staubbelastung und der gleichzeitigen weiteren Wohnnutzung ablaufen?

Wann sind üblicherweise Sanierungen einzuplanen von Fenstern, (Flach)Dach, Styropor gedämmter /Anstrich Fassade, Treppenhäusern, Rohrleitungen, Aufzügen (ältere Aufzüge sollen länger Leben als nach 2000 eingebaute)?

Heizungserneuerung/Öl oder Gas?

Unklare Abgrenzung zwischen baulichen Veränderungen, Modernisierungen etc.

Ich sehe in unserer WEG die größten praktischen Probleme bei der technischen Vorbereitung und Begleitung von Maßnahmen. Was geht? Was ist sinnvoll? Was ist notwendig? Was ist zu beachten? Hier liegen uns häufig mehrere schwer verständliche und kaum vergleichbare Angebote vor, die viele Fragen aufwerfen. Derartige Schwierigkeiten treten nicht nur bei großen Maßnahmen auf, sondern auch bei kleineren, z. B. zurzeit bei Erneuerung der Außen-/Grundstücksnummernbeleuchtung oder der Klingelanlage.

Es gibt zunehmend Kritik am "Dämmwahn". Daher wünschte ich mir eine differenziertere Betrachtungsweise evtl. mit Beispielen, wie bei massivem Ziegelmauerwerk (Baujahr 1913) ohne Dämmung vielleicht mit neuer Heizanlage die Werte der Energieeinsparverordnung eingehalten werden. Wie man Ausnahmegenehmigungen (keine Pflicht zur Dämmung) erstreitet, wegen Unwirtschaftlichkeit (bin auch Vermieter). Das gleiche gilt für den Erhalt und die Ertüchtigung von alten Kastenfenstern.

Wir haben unser Haus in Eigenregie renoviert, da wir nur Pech mit Verwaltern hatten. Grundsätzlich wollen wir keine Sanierung der Außenwände, da wir nicht daran glauben. Ein Haus muss auch atmen. Wir haben deshalb das Haus nur streichen lassen. Unser Dach ist isoliert und was immer wir sonst Sinnvolles tun können, wird gemacht.

Schritt für Schritt Sanierungsplan -Vorausschau- zwingend notwendig

Vor umfangreichen WEG-Sanierungen unbedingt eine Gebäudestrukturanalyse durch einen Architekten erstellen lassen. Neben einer ausführlichen Gebäudebeschreibung werden hier hilfreiche Hinweise und Empfehlungen zu bauaufsichtlichen Anforderungen, dem baulichen Brandschutz, zum Mindestwärmeschutz, Hinweise zur Bausubstanz und dem erforderlichen Investitionsbedarf gegeben.

Bei uns geht es erst mal darum, die vorhandenen Basismängel abzuarbeiten. Das kostet genug Geld. Energetische Sanierung etc. ist Zukunftsmusik.

Als die WEG gegründet wurde (1995) ist durch die damalige Verwaltung (ein Ehepaar) gute 15 Jahre auf eine Instandsetzungsumlage verzichtet worden. Wir haben erst in den vergangenen vier Jahren (mit einer neuen Verwaltung und einem engagierten Beirat) damit begonnen eine Umlage einzuführen und langsam zu erhöhen sowie das Thema Sanierung / Erhaltung etc. zu diskutieren. Es fehlt z.Zt. einfach an Geldmitteln. Ziel ist eine größere Sanierung um das Jahr 2020.

Kosten-Nutzenberechnungen sind sehr widersprüchlich, auch der Umweltnutzen ist bei der massenhaften Verwendung von Dämm-Kunststoffen nicht so gegeben, wie immer behauptet wird. Die Herstellung ist nicht umweltfreundlich, ebenfalls eine zukünftige Entsorgung dieser Stoffe.

Sachverstand ist das Wichtigste für mich, damit mit Ausschreibung und mehreren Angeboten die Eigentümer informiert und überzeugt werden können.

Eine Hürde ist, wenn während einer Sanierungsphase ein Verwalterwechsel stattfindet und der neue Verwalter bisher laufende Konzepte komplett umändert oder bestehende Konzepte nicht mehr zu Ende bringt.

Informationen bei Bauüberwachung und Rechnungsprüfung für kleinere Sanierungsvorhaben, weil Kosten externer Fachleute verhältnismäßig hoch sind. WE-Gemeinschaften sind Melkkühe für Handwerker!

Zu hohe Wärmedämmanforderungen (wie z.B. 16 cm WDVS) verhindern bei unserer WEG durch zu viel Nachteile wie Schießscharteneffekt, Optik und Kosten die Sanierung.

Unsere Sanierung der Holzfenster ist in drei Abschnitte geteilt. Zuerst war eine Sondereinlage nötig, um dringende Arbeiten auszuführen. Jetzt ist die Instandhaltungsumlage erhöht worden, um weitere Sanierungen durchzuführen.

Ausschreibung vor Vergabe; Vergabe nur an Firmen, die eigene, sozialversicherungspflichtige (kompetente) Mitarbeiter beschäftigen.

Experten, wie z.B. Energieberatern, wird offenbar von Vielen misstraut und man wurstelt lieber allein (mit Verwaltung und Handwerkern) vor sich hin. Hier ist m.E. dringend Aufklärung nötig.

In der Willensbildung nicht zu unterschätzen sind all die vermieteten Eigentumswohnungen mit ihren meist konservativ eingestellten Vermietern/Eigentümern. Erfahrungsgemäß will diese Eigentümergruppe nur so wenig wie nötig investieren, um ihre Einnahmen nicht zu gefährden.

Gerade die sogenannten energetischen Sanierungen sind eine Mogelpackung und nichts weiter als Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen für die Handwerkerlobby. Als Dipl.-Ing. für Gebäudetechnik sage ich, dass die meisten Maßnahmen nicht den Kriterien einer objektiven Kosten-Nutzenrechnung gerecht werden.

Handwerker reagieren sehr ungern auf Anfragen von Beiräten, obwohl das Auftragsvolumen z.Zt. bei ca. 40000 € liegt. Wir bekommen auch keine Beratung. Man will anscheinend nur mit Architekten oder Verwaltern sprechen. Ferner steht eine Frage an, ob die WEG verpflichtet ist, als erstes die günstigere Alternative ins Auge zu fassen bevor massive Mehrkosten für eine modernisierende Instandsetzung beschlossen werden. Man bräuchte hier vor Ort einen Sachverständigen für die Beratung der ET.

-> Themenkreis Probleme mit anderen WEG-Mitgliedern bzw. der Verwaltung

Unser Hauptproblem ist das Desinteresse der Miteigentümer. Sie verhalten sich wie Mieter und halten die Verwaltung für den Vermieter. Das WEG wird nicht zur Kenntnis genommen und Streit durch nicht genehmigte bauliche Veränderungen provoziert. Schuld sind natürlich die Beiräte, weil sie Probleme auf die Tagesordnung bringen. Gemeinsame Vorhaben sind schwierig, weil kein Interesse da ist.

Der Verwalter müsste selbstständig auf die bevorstehenden Maßnahmen hinweisen, d.h. er müsste sich besser um die Substanz des Objektes kümmern.

Der Verwalter vertritt vor allem seine persönlichen Interessen.

Ältere Eigentümmer haben oft Probleme mit der Finanzierung der hohen Sonderumlagen. Hierzu müßte es Beratung geben.

Fenster von Gemeinschaftseigentum werden seit 12 Jahren nicht gewartet. Trotz Beschluss wird nichts gemacht. Mehrheit der Wohnungen besitzt Verwalter, der sich um nichts kümmert.

Eine aktive Verwaltung die auch Kompetenz für erkennbare Sanierung hat. Davon gibt es leider nur wenige.

Die größte Hürde ist die aktuelle Verwaltung.

Mir fehlt insgesamt eine strategische Ausrichtung auf die Langlebigkeit einer Immobilie.

Unsere WEG muss aktuell die Außenanlage (Müllumhausung, Hecke zum Nachbar) neu gestalten und wir beschäftigen uns mit Fragen zum Nachbarschaftsrecht, Eigenleistung vs. Handwerker.

Vielen Eigentümern ist nicht klar, dass Ihre Verantwortung das Allgemein-Eigentum einschließt. Viele möchten an den Kosten nicht beteiligt werden, wenn Sie nicht unmittelbar betroffen sind.

Nach meiner Erfahrung fehlt den Hausverwaltungen TECHNISCH gut ausgebildetes Personal, damit:
a) ein Leistungskatalog (was konkret technisch zu machen ist) für geplante Sanierungen erstellt werden kann,
b) geeignete Firmen ausgewählt werden können, die das technische Know-how besitzen, um die Sanierungsmaßnahmen ordnungsgemäß auszuführen,
c) die eingereichten Angebote auf technische Stichhaltigkeit geprüft werden können.
Unsere kleine WEG kann sich finanziell kein Ingenieurbüro leisten.

Verhältnis Eigennutzer - Investoren (30:70) behindert Investitionsfreudigkeit.

Dreh- und Angelpunkt für eine erfolgreiche Sanierung ist eine längere Vorbereitungsphase, in der alle WEG-Mitglieder in ausreichendem Umfang über Notwendigkeit und Details der Sanierungsmaßnahme von der Hausverwaltung unterrichtet werden. Letztere sollte in enger Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat - insbesondere während der Sanierungsarbeiten - eine offene Kommunikations- und Informationspolitik betreiben.

Wenn Eigentümer in die Rücklage nicht oder kaum einzahlen wollen, aber bei Sanierungen auch keine Sonderumlage zahlen können/wollen wird das Haus langsam immer mehr "verfallen". Der Verwalter sucht sich den bequemsten Weg.

Aktuell (Haus Baujahr 2010) in absehbarer Zeit sicher keine Sanierung erforderlich. Trotzdem sollten ausreichende Rücklagen gebildet werden, vor allem bei dem aktuell niedrigen Zinsniveau. Eigentümer sind dafür nur sehr schwer zu gewinnen. Bei uns aktuell: 1 €/m² und Jahr und keine Zustimmung zur Erhöhung auf 1,50€ !!

Mehr Informationen zur Planung von Sanierungsmaßnahmen durch den Verwalter bspw. in Hinblick auf mögliche Modernisierungsmieterhöhungen. Dies ließ sich in unserem Objekt nicht realisieren, weil die Hausverwaltung Zeitdruck gemacht hat und viele WE schlecht informiert, nicht betroffen oder desinteressiert waren.

Da wir drei verschiedene Eigentümeranteile haben (Private Eigentümer, Stadt Holzgerlingen und Siedlungswerk), ist es schwierig, alles unter einen Hut zu bringen.

Rücklagen ansparen statt Sonderumlagen!

Eine selbst genutzte WEG wurde zur Investoren-WEG Auswärtiger. Es zählt nur Billiger und hohe Einnahmen. Diese WEG (Gemeinschaft!) wurde so zerstört.

Eigentümer zu alt und ohne Einsicht in die Notwendigkeiten, kein Sinn für Verantwortung für kommende Generationen (Klima), Verwaltungen scheuen eigene Initiativen.

Verwalter müsste Reklamationen - auch einzelner WE - nachgehen und nicht abschmettern mit dem Hinweis, dass alle anderen die Arbeiten gut fänden. Fehlende Kompetenz des Verwalters sehe ich als Hauptproblem.

Seit 01.01.2016 haben wir eine neue Verwaltung, bisher läuft alles unproblematisch bei Schwimmbadrückbau, Balkonsanierung und Dachsanierung.

Unser Verwalter ist nicht kompetent genug, um eigenständig größere Maßnahmen durchzuführen. Dadurch ist unserer WEG schon ein erheblicher Schaden entstanden. Mehr Fortbildung für Verwalter wäre wünschenswert.

Es fehlt ein gemeinsames, nachhaltiges, zukunftsweisendes Verantwortungsgefühl der Eigentümer. Momentane, durchaus wechselnde Eigeninteressen stehen im Vordergrund und eine schwache Hausverwaltung ist damit ihr bester Supporter, wenn es um Sanierungsbeschlüsse geht. Eine Hausverwaltung muss das Gesamtinteresse der WEG auf der Basis der TE immer im Auge haben und dieses auch durchsetzen (ordnungsgemäße Verwaltung, Instandhaltungspflicht, hinreichende Rücklagen).

Durch schlechte frühere Verwalter unserer (als Ferienanlage erbauten, inzwischen gemischt genutzten) Wohnanlage sowie bislang mangelnde Bereitschaft der Eigentümer zur Bildung ausreichender Rücklagen, müssen wir nach der Bestandsaufnahme der neuen Verwaltung zunächst einmal ansparen. Zu größeren Sonderumlagen sind viele Eigentümer nicht bereit oder in der Lage.

Problem: unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten, Sonderumlage nicht mehrheitsfähig.

Eine Rolle spielen auch die widerstreitenden Interessen zw. selbst nutzenden Eigentümern, die schöner wohnen möchten, und Kapitalanlegern, die an der Mehrung von Rendite interessiert sind.

Die meisten Eigentümer sind relativ jung und sehen wenig Vorteile in Modernisierungsmaßnahmen.

Ohne engagierte und kommunikationsstarke Hausverwaltung sind die meisten Sanierungsmaßnahmen m.E. nur sehr schwer umzusetzen. Wenn eine Hausverwaltung für die Verwaltergebühr nur das Notwendigste tut, können die Miteigentümer nicht motiviert und überzeugt werden.

Wenn die WEG keine Gemeinschaft ist und der Verwalter nicht gut arbeitet, dann bedauert man, dass man kein Mieter ist.

Die beschlossenen Modernisierungsmaßnahmen entstanden unter dem Eindruck, die Fassade ansehnlicher zu gestalten, weil das Haus Bj 1972 nicht mehr schön genug aussah. Nun aber kam die EnEV zum Zuge und hatte die Sanierungskosten auf 1,4 Mio geschraubt. In diesem Zusammenhang war es nicht einfach, eine mehrheitsfähige Beschlussfassung über die Qualität und Wirkungsweise zu erzielen. Da ich nicht in dem Haus wohne, sondern 350 km entfernt, engagiere ich mich nicht voll. Fertigstellung wird Nov 2016 sein.

Verwaltung muss stärker zu einem Instandhaltungsplan verpflichtet werden.

Meine Problematik: Verwaltung und Beirat arbeiten bei uns zusammen, die Mehrheit der Eigentümer merkt nicht, wie wir über den Tisch gezogen werden. Abstimmungen sind eine Farce, weil die Verwaltung durch Vollmachten stets die Mehrheit hat, Kostenvoranschläge liegen zwar vor, werden aber nicht kontrolliert, bei Kontrolle stellte ich fest, wie eine vorgegebene Firma als letzte das preisgünstigste Gebot abgab, keine unabhängige Bauaufsicht, die Bauabnahme erfolgte durch Laienbeirat-und Verwaltung.

Jeder will nur sein eigenes Interesse durchsetzen, Gemeinschaftssinn fehlt, der Verwaltung wird zu kritiklos gefolgt!
Bin Eigentümer-Neuling (1 Jahr): Gemeinschaft scheint nicht teamfähig, es werden nur eigene Interessen verfolgt.

Geld sparen ist ein Motiv, das ich auch vertrete. Deshalb ist eine ausreichende Instandhaltungsrücklage sehr gut und sinnvoll. Es sind auch Maßnahmen beauftragt worden, die ich nicht unterstütze, wie Kaltwasserkostenverteilung nach Zähler. Die größeren Wohnungen, die von Leuten mit viel Geld bewohnt werden, dürften gerne für diejenigen mit Kindern mitbezahlen. Aber das haben sie dann mit ihren Quadratmetern durchgesetzt. Ich halte nicht jede "Sanierung" für sinnvoll.

Mehr Einsicht der einzelnen Eigentümer für Vorhaben.

Ohne kompetenten, aktiven Beirat wird eine Sanierung zu einem sehr teuren Vergnügen für die WEG. Verwaltung und Ingenieure nebst Ausführungsfirmen reiben sich die Hände, nachdem vorher diese sich gegenseitig gewaschen haben.

Unsere WEG: 3 Wohnungen - zwei Eigentümer. Der (sonst passive) Minderheitseigentümer bockt und beklagt den (aktiven) Mehrheitseigentümer. Glaube, dass WEGs mit 1-3 Eigentümern und Wohnungen ein Sonderfall sind, dessen Probleme gelöst gehören.

Wenn die WEG zum überwiegenden Teil aus Eigentümern besteht, die vermieten, ist es sehr schwierig für selbst nutzende Eigentümer entsprechend nötige Sanierungsmaßnahmen erfolgreich durchzusetzen. Die vermietenden Eigentümer haben wenig Interesse an einer Werterhaltung des Objektes und haben nur ihre Rendite im Blick.

Das Hauptproblem zu dieser Thematik sehe ich in unserer WEG darin, dass ca. 2/3 der WE von Kapitalanlegern gehalten werden, und somit Mietobjekte sind. Diese Konstellation ist als äußerst kontraproduktiv anzusehen.

Problematisch ist es auch zu sehen, wenn ein Verwalter sich als Buchhalter versteht, und denkt, dass sein Job in erster Linie in der Erstellung einer Jahresabrechnung besteht.

Es müsste mehr Zusammenhalt geben.

Mieter wollen Sanierung, aber keine Erhöhung der schon sehr niedrigen Mieten.

Der Verwaltungsbeirat (dem ich selber angehöre) muss unbedingt, schon wegen der Größe unserer WEG, aus seiner Rolle als Handlanger und Abnicker herausfinden. Das Vorgehen der Verwaltung ist oft undurchsichtig und von eigenen Interessen geprägt - besser gesagt fremdgesteuert. Die Verwaltung ist eine hundertprozentige Tochter eines der größten Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg, welche in unserer WEG ein Drittel der Wohnungen hält.

Wir hatten bei der Sanierung Fenster/Fassade einen Diplom-Ingenieur, der war sein Geld nicht wert. Wir hatten Holzfenster doppelt verglast. Die Fensterbauer haben erklärt, sie haben noch nie erlebt, völlig intakte Fenster durch Kunststofffenster zu ersetzen. Die Rahmen der Kunststofffenster sind größer, was sich bei der Belichtung der Räume besonders im Erdgeschoss bemerkbar macht.

Die Hausverwaltung agiert wie nach Gutsherrenart. Kleine Reparaturen werden gar nicht erst angegangen, einzelne Beschlüsse (seit 2008) werden nicht umgesetzt, es werden immer dieselben Firmen bevorzugt (vermutlich Provisionszahlungen), sogar Preisunterschiede von ca. 10.000,- € werden nicht akzeptiert. Briefe, Verbesserungsvorschläge nicht angenommen, erst gar nicht bearbeitet. Leider entscheiden die Gerichte auch noch schlecht. Anwälte fehlerhaft.

Kompetente Verwalter und sanierungswillige Eigentümer und Kapitalanleger sind das A und O für erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen!

Gebäudezustand steht und fällt mit dem Verantwortungsbewusstsein und der entsprechenden Haltung der Eigentümer.

In unserer WEG ist der Altersdurchschnitt der Eigentümer hoch. Mein Eindruck ist, dass auf Grund der relativ geringen und erst langfristig wirksamen Rentabilität von Sanierungsmaßnahmen keiner mehr investieren will.

Kein Beirat in unserer Wohnanlage. Wird nicht für notwendig gehalten!! Das Alter der Eigentümer liegt bei über 50 Jahren und daher kein großes Interesse an der Anlage. Stimmrecht zur ET-Versammlung wird abgegeben. Dadurch werden viele notwendige Sanierungen immer wieder aufgeschoben und erst durchgeführt, wenn ein Schaden eingetreten ist.

Bisher hatten wir laut Teilungserklärung nur "Bevollmächtigte". Ich würde mir wünschen, dass unser neuer Verwaltungsbeirat nicht aus Prinzip gegen die Hausverwaltung stimmt, sondern die vorgegebene Mittlerfunktion zwischen Miteigentümer und Hausverwaltung übernimmt, keine Kompetenzen überschreitet und die Versprechen einlöst, mit denen er uns Wähler/Miteigentümer "geködert" hat.

Alles eine Frage der Finanzen, außerdem wurden in der Vergangenheit häufig schädliche Maßnahmen vorgenommen.

Generell besteht bei den WEG`s das Problem, dass viele WE gar nicht an der Wohnlage interessiert sind. Die Hausverwaltungen handeln sehr oft "als Geschäftsführer ohne Auftrag".

Große Instandsetzungsarbeiten etc. können nur ausgeführt werden, wenn Geld vorhanden ist. Sehr oft ist der Kommentar zu hören, wenn ihr Geld habt, könnt ihr machen was ihr wollt.

Unsere WEG hat über viele Jahre eine sehr gut dotierte Rücklage geschaffen, sodass generell keine finanziellen Probleme bei notwendigen Sanierungen bestehen. Diese werden nach sachlicher Diskussion beschlossen und unter Begleitung sachverständiger Personen (Bau-Ing.) ausgeschrieben und im Konsens Beirat/Verwaltung durchgeführt.

Es werden oft von der Verwaltung und/oder "Perfektionisten" unter den Eigentümern Sanierungsvorschläge gemacht, deren Kosten niemals durch die zu erwartenden Einsparungen hereingewirtschaftet werden können. Das führt zu Streit und zu Verzögerung vernünftiger Maßnahmen. Ich wünsche mir vor jeder Maßnahme eine klare Kosten-/Nutzen-Analyse. Diese unterbleibt meistens, weil sich niemand traut, zahlenmäßig einen Mindestnutzen zu garantieren.

Eigentümer, die ihre Wohnungen vermieten, behindern weitere Sanierungen und Modernisierungen (z.B. steht eine Wohnung seit vier Jahren leer). Anbau von Balkonen wurde verhindert und somit das Fassadenbild verschandelt. Der Verwalter zeigt sich "machtlos". Mich bewegt als Mitglied des Verwaltungsbeirates, welche rechtlichen Möglichkeiten es gibt, gegen solches Verhalten der Eigentümer vorzugehen.

WEG (126 Parteien) mit sieben Blöcken, die im Abstand von jeweils rund einem Jahr (1978 bis 1986) gebaut wurden. Gute Ausstattung (Balkone, Fahrstuhl, Schwimmbad) u. große Außenanlage mit privater Zuwegung/Straße. Laufende Unterhaltung insgesamt in Ordnung. Heizung erneuert um 2009. Jetzt neue Fenster, Tausch Balkonverkleidung u. private Zuwegung erneuern. Kein langfristiger Plan vorhanden, Rücklage erheblich zu niedrig.

Wenn der Anstoß zu größeren Vorhaben nicht von der Verwaltung kommt, passiert in aller Regel bei uns nicht viel. Bequemlichkeit der Eigentümer als Haupthindernis.

Unsere kleine WEG hat zu wenig finanzielle Mittel, da vor 18 Jahren ein Schulgebäude zu Eigentumswohnungen umgebaut wurde, ein Eigentümer bereits nach 3 Jahren in die Privatinsolvenz ging und die anderen alles mittragen mussten. Hätten wir das alles vorher gewusst, hätten wie niemals eine Wohnung gekauft. Nun sind wir Rentner und müssen sehen wie wir klarkommen.

Wie überwindet man die Hürden in einer 2er-WEG (MEA gleich). Es geht um die Umsetzung beschlossener Instandhaltungsmaßnahmen, die von einem Eigentümer unverhältnismäßig verzögert werden. Verwalter steht auf dem Standpunkt, Eigentümer müssen sich einigen, dann setzt er um. Er ergreift die Initiative nur, wenn Gefahr im Verzug (Sturmschaden etc.).

Oft wird nur das Allernötigste gemacht und das nur mit geringer Qualität.

Sofern eine Gemeinschaft überwiegend aus nicht selbst nutzenden Investoren besteht, mag das Investitionsverhalten zwecks Sanierung - insbesondere Modernisierung - eher zurückhaltend ausfallen. Eine Lösung über Stimmengewichtung z.G. der selbst oder durch Verwandtschaft nutzenden Eigentümer dürfte allerdings illusorisch sein.

Eine sehr große Hürde in unserer Liegenschaft ist das hohe Alter der Eigentümer. Beschlüsse werden nur abgenickt. Nachfragen sind selten.

Haupthürde bei uns: Untätige, planlose Verwaltung und desinteressierte/uninformierte Miteigentümer. Der Wertverfall in Hinblick auf Altersvorsorge scheint nicht zu interessieren.

Problematisch ist doch immer, dass es etliche Miteigentümer gibt, die nicht bereit sind Geld in die Hand zu nehmen, um das Objekt zu erhalten. Hier müsste es Zwangsmittel geben, wenn z.B. die Fassade unansehnlich geworden ist, damit diejenigen, die "sparsam" sind, dies nicht auf Kosten derer tun können, die in die Zukunft blicken und wissen, dass Werterhalt eben Geld kostet.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist keine homogene Gemeinschaft; Junge/Alte - Selbstbewohner/Vermieter - Kapitalanleger/Selbstbewohner.

Die Verwaltung hat fast 50 % der Stimmen durch eigene Wohnungen. Keine Chance.

Gemeinschaftliches Eigentum ist für viele unbekannt!

Es sollte dort saniert werden, wo es notwendig ist und nicht dort, wo es in erster Linie teuer ist. Unser Beirat kassiert meiner Meinung nach Schwarzgeld für die Auftragsvergabe.

In der Kostenrechnung werden Ausgaben und Einnahmen aufgeführt. Eingegange Verpflichtungen finden keinen Niederschlag, z.B. als Verpflichtungsermächtigung. Der Verwalter macht was er will. Sein Handeln hat willkürliche Züge.

Die Anlage war lange Zeit selbst verwaltet. Eine sehr dominante, sehr stark auf eigenen Vorteil bedachte Eigentümerin mit wenig bauphysikalischen Wissen hat lange Zeit die Abrechnungen / Verwaltung geleitet. Ein Hausverwalter, dem sie niemals das Hauskonto übergeben hat, wurde bereits verschlissen. Nach meinem Besehen auf eine Hausverwaltung läuft es mit dem zweitem besser. Ich wünsche mir Informationen/Ratschläge zum Umgang mit solchen Eigentümern und Aufklärung über eigene Rechte.

Mit einer Verwaltung, die nicht ordnungsgemäß arbeitet und einem Beiratsvorsitzenden, der auch nur eigennützig handelt ohne die Eigentümer zu informieren, hat man schlechte Karten. Die Eigentümer werden hintergangen.

Bei zerstrittenen ETW's wie unserer wäre es wichtig, eine gute Verwaltung zu haben; im Einzelfall könnten auch Mediatoren eingesetzt werden.

Ein Hauptproblem ist der Verwalter: Er ist nicht in der Lage konzeptionell zu denken, durchdachte Vorschläge zu machen. Er ist zwar häufig laut, aber inkompetent, behauptet rechtliche Standpunkte, die nicht korrekt sind

Ausländische und inländische Käufer behindern den Prozess der Sanierung. Ferienwohnungen sind ein großes Problem für ein angenehmes Wohnumfeld und damit für eventuelle Sanierungen oder Verbesserungen.

Aufgrund der schlechten Erfahrung mit der WEG-Verwaltung im Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2010/2012 haben wir nach einem weiteren Verwalterwechsel nun endlich einen qualifizierten Verwalter für zukünftige Maßnahmen gefunden.

Verwalter ist Eigentümer von 11 WE und 3 WE jeweils nur 1 Eigentümer. Das ist sehr schlecht bei Durchsetzung von Energiesparmaßnahmen. Fenster werden seit 12 Jahren nicht gewartet.

Oft wollen ältere Eigentümer keine Sanierung, obwohl sie genügend Geld haben. Sie blockieren und umgehen sogar Vorschriften der EnEV, indem sie trickreich andere Gutachten etc. erstellen lassen oder mit der Verwaltung gemeinsam "blockieren".

Bei uns besteht das Problem, dass die größte Gruppe der Eigentümer Investoren sind, die lediglich die Rendite sehen und nicht am langfristigen, qualitativ guten Wohnkomfort der Mieter interessiert sind. Sie wohnen auch nicht in diesem Haus. Die andere sehr kleine Gruppe sind hier wohnende Eigentümer, die allerdings über eigene Versorgungsleitungen, Heizung etc. verfügen und in einen modernen Aufbau auf dem Dach des Bestandshauses verfügen.

Es ist schwierig einen Beschluss zu fassen, wenn Eigentümer angeblich kein Geld haben.

Überwindung der Passivität der Mehrheit der Eigentümer, Vermeidung von Beschlüssen die anfechtbar sind, mehr Kompetenz bei Verwaltern, Beiräten, und Beratern.

Altersstruktur der Eigentümer: viel zu viele ältere Eigentümer, die nichts mehr investieren wollen.

Verwaltung hat zu wenig technische Kenntnisse.

Hürden: Verhalten einzelner Eigentümer im Hinblick auf die Instandsetzungsrücklage, wenn diese niedrig ist und Sonderzahlungen vermieden werden sollen oder nicht geleistet werden können.

Mehr Unterstützung durch den Verwalter, für die Eigentümer die für Transparenz von Sanierungen sorgen (z.B. eine neue Heizung/Planungen laufen schon 9 Jahre). Der Verwalter bügelt meine Vorschläge Jahr für Jahr ab. Folge ist, dass ich mich nicht mehr engagiere.

Möglichkeiten zum WEG Rücklagenkonto. Wie verhindert man den Zugriff der Verwaltung ohne Sicherung durch den Beirat.

Durch Patt-Situation beim Stimmrecht (Objekt-Prinzip) verhindert ein Eigentümer mit seinen 3 von 6 Stimmen jegliche WEG-Sanierung.

Verwalter (Bauherr und Eigentümer) arbeitet im Alleingang und gibt Rücklagengelder seit Gründung für alle möglichen, anfallenden Kosten aus.

Ein großes Problem ist es, die Interessen von Eigentümern, die in der Anlage wohnen, mit den Eigentümern, die teilweise ziemlich weit entfernt wohnen und nur ihr Geld zwecks Gewinnmaximierung angelegt haben, in Übereinstimmung zu bringen. Wenn sich dann unter den Letztgenannten noch "Großgrundbesitzer" mit 20 und mehr Wohnungen befinden, haben die Bewohner-Eigentümer kaum Chancen eine Veränderung zu bewirken.

Ja, die Eigentümer sind sehr egoistisch geworden, so dass es sehr schwer ist für notwendige Instandhaltung/Sanierung eine Mehrheit zu bekommen. Sie kümmern sich nur um ihr Sondereigentum, alles andere interessiert sie nicht.

Was tun, wenn der einzige Miteigentümer JEDE Sanierung prinzipiell ablehnt???

-> Themenkreis „Sonstiges“

Das ist ein Hilferuf! Wir haben in unserer WEG aktuell riesige Probleme. Im September ist die Beschlussfassung über eine notwendige Fassadensanierung gescheitert. Die Verwaltung möchte mit bestimmten Partnern eine Sanierungsvariante durchdrücken. Die Kosten drohen aber total aus dem Ruder zu laufen. Viele Eigentümer zweifeln die Wirtschaftlichkeit an und bestehen auf Alternativen und einem geordneten Ausschreibungsverfahren.

Interessenunterschiede Selbstnutzer - Investoren / Vermieter
unzureichende Instandsetzungsplanung: Verwalter kann zu geringes Rücklagenpolster bedingen ==> Sonderumlagenfinanzierung ==> nicht für alle WE finanziell zu stemmen ==> keine Mehrheiten

Geiz ist NICHT geil!

Ich würde mich gerne in Einzelfragen an eine kompetente Adresse wenden können, ohne langjährige Mitgliedschaften abschließen zu müssen.

Liste der lokalen Fachleute erstellen

Aufzeigen von (sinnvollen) Sanierungsschwerpunkten, nach dem Motto "was ist wichtig, was ist sinnvoll", ... eventuell mit Bezug auf sich ändernde rechtliche Anforderungen.

Unser Objekt beruht auf Erbbaurecht. Dazu bekommt man kaum Informationen.

Tipps für Auswahl / Auffinden von Fachfirmen (anstehende Dachsanierung / Wartung und Betreuung der neu installierten Heizungsanlage) wären hilfreich!

Es gibt dazu nicht nur das auf "Sanierung" begrenzte Thema. Ich würde es begrüßen, wenn im Verein ein Arbeitskreis sich mit der Thematik "zukünftiges WEG" beschäftigen würde, um eine Vorlage für ein besseres WEG samt Voraussetzung und Qualitätskontrolle der tatsächlich ausgeübten Verwaltung, einer Verpflichtung zur Verm.-Haftpflicht-Versicherung, Vorgaben zu einer aktualisierten TE und eines Verwaltervertrages zu erarbeiten. Viele Grüße

Pflichten der Verwaltung, Bewertung von Verwaltungen, Verzeichnis von Verwaltungen

Thema Contracting: Hinweise/Erfahrungen, wann für selbst nutzende Eigentümer wirtschaftlich? Erklärung des Widerspruchs, wenn der Contracting-Mischpreis in die Heizkostenabrechnung durch den Leistungspreisanteil die Energiesparabsicht verzerrt!

Ihre Arbeit ist sehr verdienstvoll; ich werde demnächst eine Einzelmitgliedschaft zeichnen. Ganz wichtig ist, über bestehende / bevorstehende Sanierungspflichten umfassend informiert zu werden.

BERUFSAUSÜBUNG VON VERWALTERN OHNE QUALIFIKATION. Eine millionenschwere Anlage darf nicht von Dilettanten verwaltet werden.

Es ist immer wieder erstaunlich, wie viele ungebildete Menschen sich eine Wohnung kaufen können. Viele lassen sich von der HV für dumm verkaufen, haben kein Interesse am Erhalt des vermieteten Eigentums und machen sich selbst kein Bild. Aufklärung tut Not.

In unserer WEG interessieren sich vermietende Eigentümer nur dafür, Einnahmen zu maximieren und Kosten zu minimieren. Selbstnutzende Eigentümer verhalten sich wie Mieter in Ihrer eigenen Wohnung, haben keinen Bezug/kein Interesse am Gemeinschaftseigentum. Kostenpflichtige Beratungsangebote/Hotlines (ohne Mitglied in einem Verein werden zu müssen) wären sinnvoll/hilfreich.

2. WiE-Ratgeber und Arbeitshilfen für Wohnungseigentümer

Für Mitglieder von Wohnen im Eigentum e.V.

WiE-Leitfäden, Checklisten, Musterverträge und andere Arbeitshilfen im geschützten Bereich auf der WiE-Website

- wohnen-im-eigentum.de/mitgliederbereich
- wohnen-im-eigentum.de/weg-mitgliederbereich

(Erst einloggen, dann lesen!)

Für alle Wohnungseigentümer und WEGs

Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer. Spielregeln für den Umgang mit Menschen und Paragraphen bei der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen, Bonn 2017 (kostenfrei als PDF-Download oder gedruckt)

Das Miteinander gebacken bekommen. Wie Sie als Wohnungseigentümer/in die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sicher beurteilen, Bonn 2016 (kostenfrei als PDF-Download oder gedruckt)

Endlich Durchblick! Die Prüfung der Jahresabrechnung. Erster und einziger praxisnaher Leitfaden für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer, Bonn 2015

Hilfe, wir sind Verwaltungsbeirat! Praxisnaher Ratgeber mit Checklisten für Beiräte und Wohnungseigentümer/innen. 128 Seiten, Bonn 2014

… und vieles mehr!

Infos und Bestellung: wohnen-im-eigentum.de → Shop
WiE-Geschäftsstelle: Tel. 0228 30412677
kundencenter@wohnen-im-eigentum.de

Zahlreiche Checklisten, Musterformulare, Studien etc. sind auch kostenlos von der WiE-Website herunterladen. Besuchen Sie uns unter wohnen-im-eigentum.de!