



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Auswertung der ersten bundesweiten Befragung
der WOHNUNGSEIGENTÜMER zum Thema Gebäudesanierung

- Kurzfassung -

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

Zusammenfassung

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

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

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?** Das Projekt wurde vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) gefördert.

Daten & Fakten kompakt:

- 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 WEGs¹
- 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.

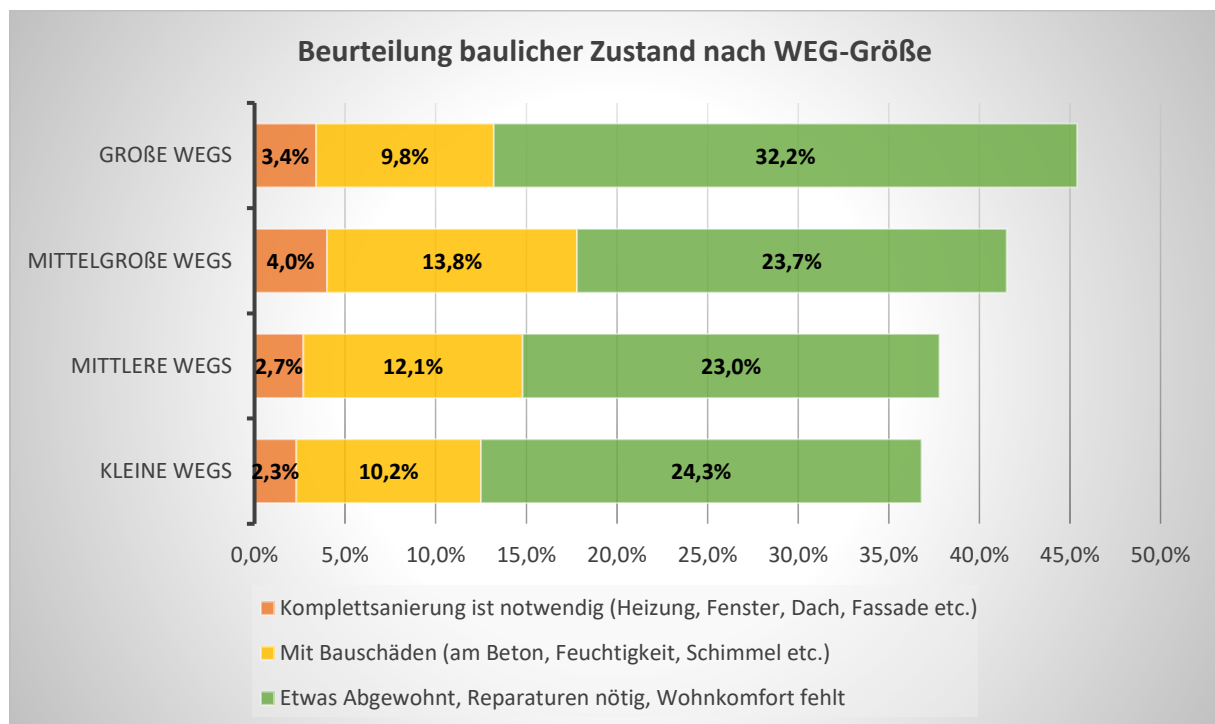
Die Ergebnisse der Umfrage als Kurz- und als Langfassung finden alle Interessierten auf der WiE-Website: <https://www.wohnen-im-eigentum.de/umfrage-modernisierung-2016>

Es folgen die wichtigsten Ergebnisse der Umfrage im Überblick: 8 begründete WiE-Thesen

¹ Kleine WEG = bis 10 Wohneinheiten, mittlere WEG = 11 bis 20 Wohneinheiten, mittelgroße WEG = 21 bis 100 Wohneinheiten, große WEG = mehr als 100 Wohneinheiten.

1. Sanierungsstaus in Wohnungseigentumsanlagen werden sich verdichten

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. 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.

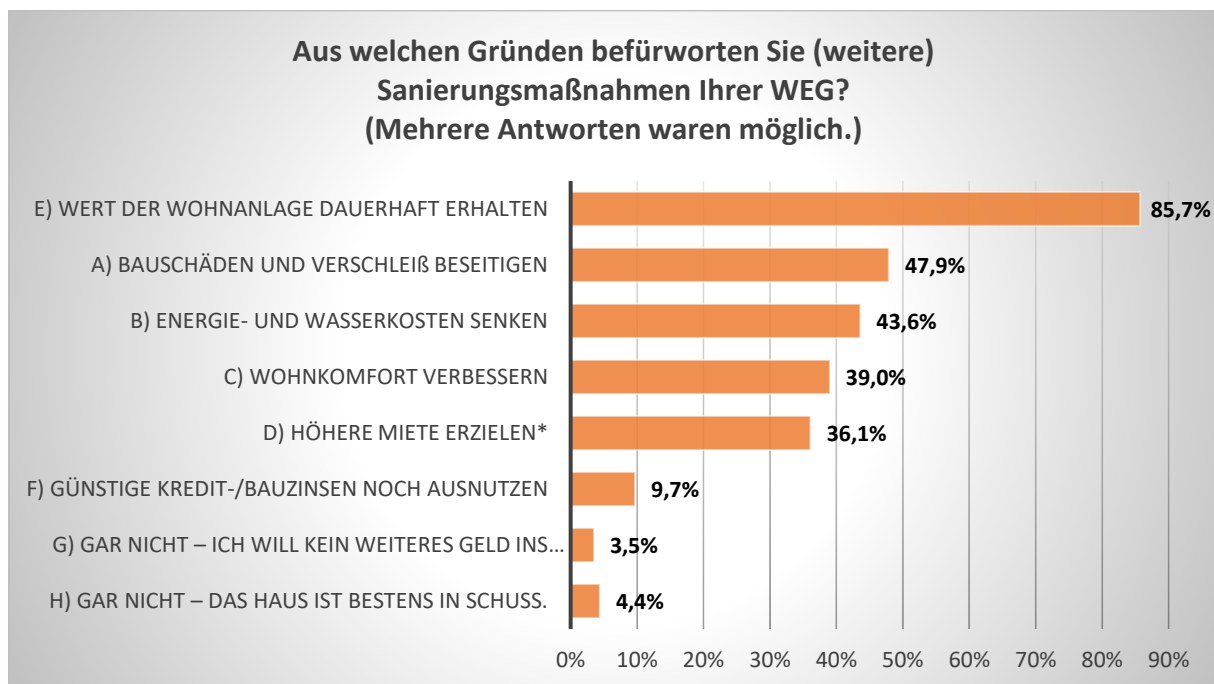
- ▶ In 42,7% der WEGs der Befragten sind Baumaßnahmen nicht geplant und nicht in Ausführung,
- ▶ In den WEGs, in denen etwas getan wird, finden nach wie vor vorwiegend einzelne Sanierungsmaßnahmen statt, die wohl wegen Schäden (z.B. Betonsanierung, Fenster) oder gesetzlicher Auflagen (z.B. Dachdämmung)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

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.**

2. Ein Großteil der aktiven Wohnungseigentümer will den Gebäudewert erhalten

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.



Das Ergebnis 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.**

- ▶ 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 „Kümmerner“ unter den Wohnungseigentümern geht es nicht

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.



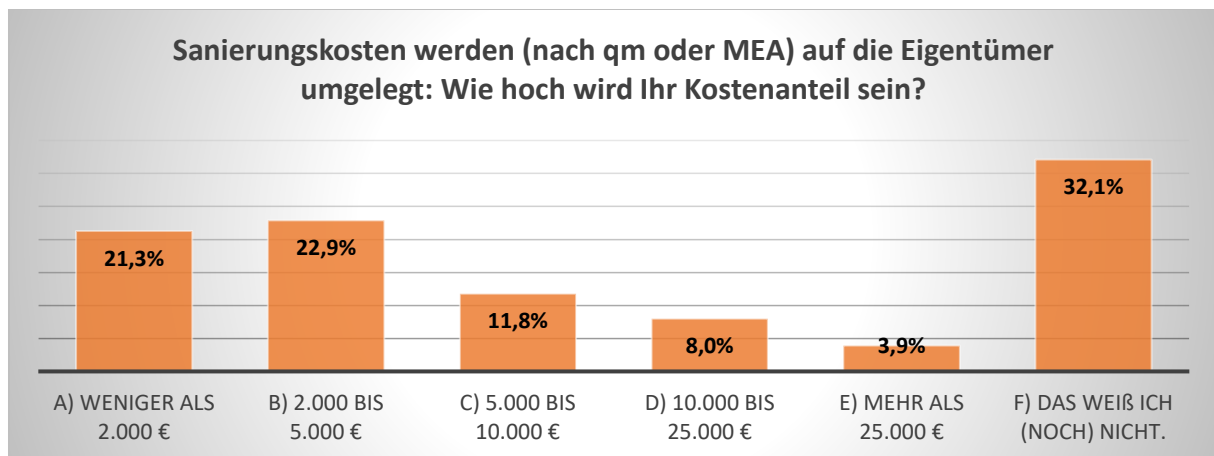
Nach Meinung von Wohnen im Eigentum e.V. sind die „Kümmerner“ unter den Eigentümern zu stärken – vor allem in den größeren WEGs. Sie bilden den Motor, um Modernisierungen und Sanierungen in Fahrt zu bringen.

- ▶ 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.

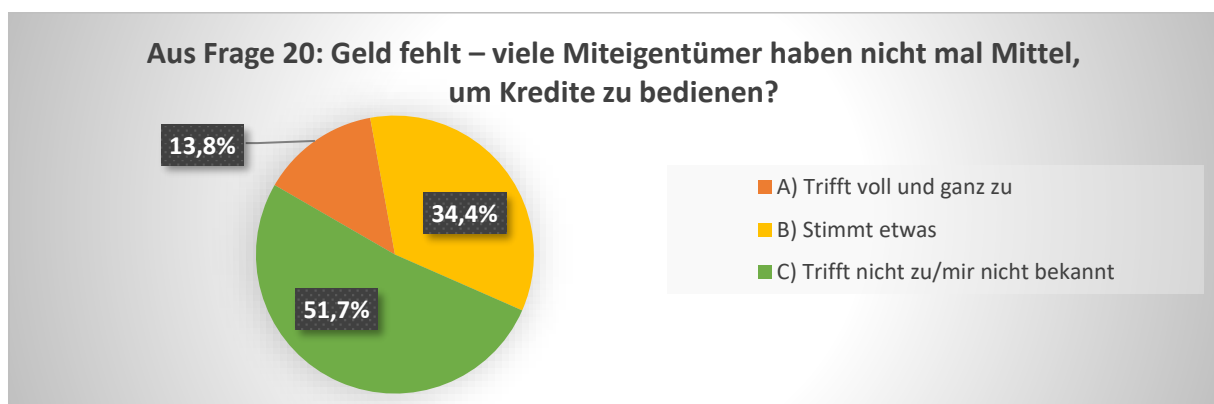
4. Es fehlt nicht primär an Geld und Finanzierungskonzepten

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 €, 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 abgefragten Problemen folgerichtig am seltensten als Sanierungshürde empfunden.



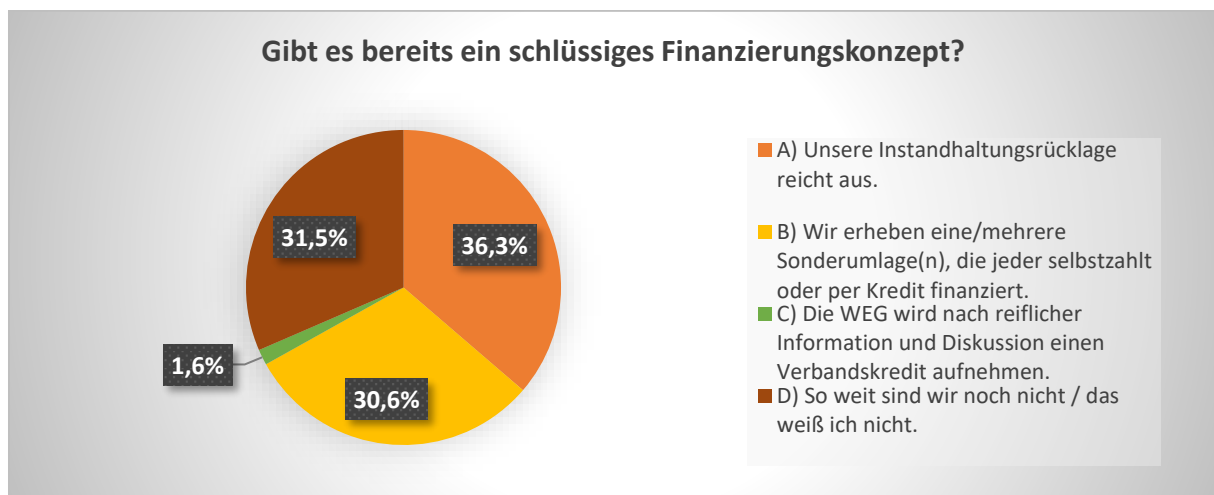
Das heißt für Wohnen im Eigentum e.V.: In der Mehrzahl der WEGs sind erst andere Probleme als die Geld- und Finanzierungsfrage zu lösen, damit größere und kostenintensivere Maßnahmen überhaupt ins Rollen kommen.

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

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.

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:

- ▶ Nicht einmal 2 von 100 WEGs wollen aktuell als Verband einen Kredit aufnehmen.
- ▶ Etwa die Hälfte der WEGs, in denen Kosten bekannt sind, kann die aktuellen Baumaßnahmen aus der Instandhaltungsrücklage finanzieren.
- ▶ Ein knappes Drittel der Befragten sagen: „So weit sind wir noch nicht/das weiß ich nicht“.



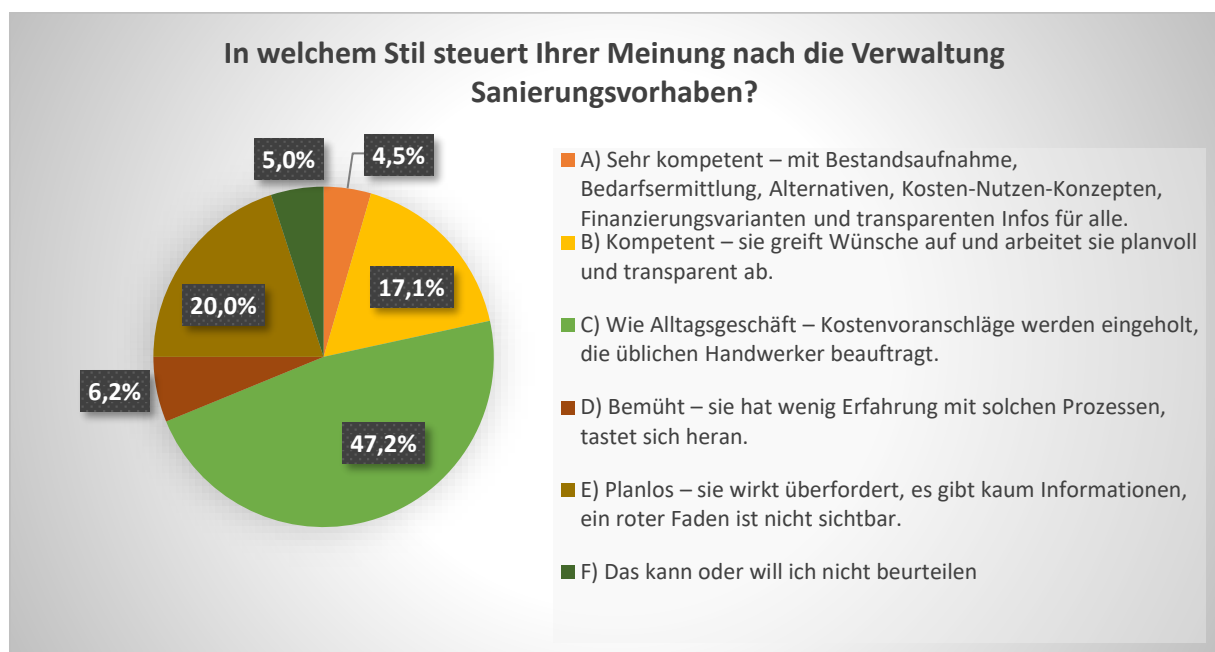
Entsprechend sieht das Ausnutzen der (noch) enorm günstigen Zinssätze weniger als 1 von 10 Befragten als Motivation zum Sanieren an. Der Bau- und Sanierungsboom im privaten Immobilienbereich aufgrund historisch niedriger Zinsen geht an den WEGs vorbei, denn: **Es sind in der Mehrzahl der WEGs erst andere 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

6. Unqualifizierte Verwaltungen gehen keine komplexen WEG-Sanierungen an

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. Dass ihre Verwaltung „sorgfältig plant und die Fäden in der Hand hält“, geben aber nur ein knappes Viertel der Umfrageteilnehmer an. Vermutlicher Grund: **Fast drei Vierteln der Verwaltungen fehlen das Rüstzeug und die nötige Projektmanagement-Erfahrung für den nachhaltigen Bestandserhalt der WEG-Gebäude.**



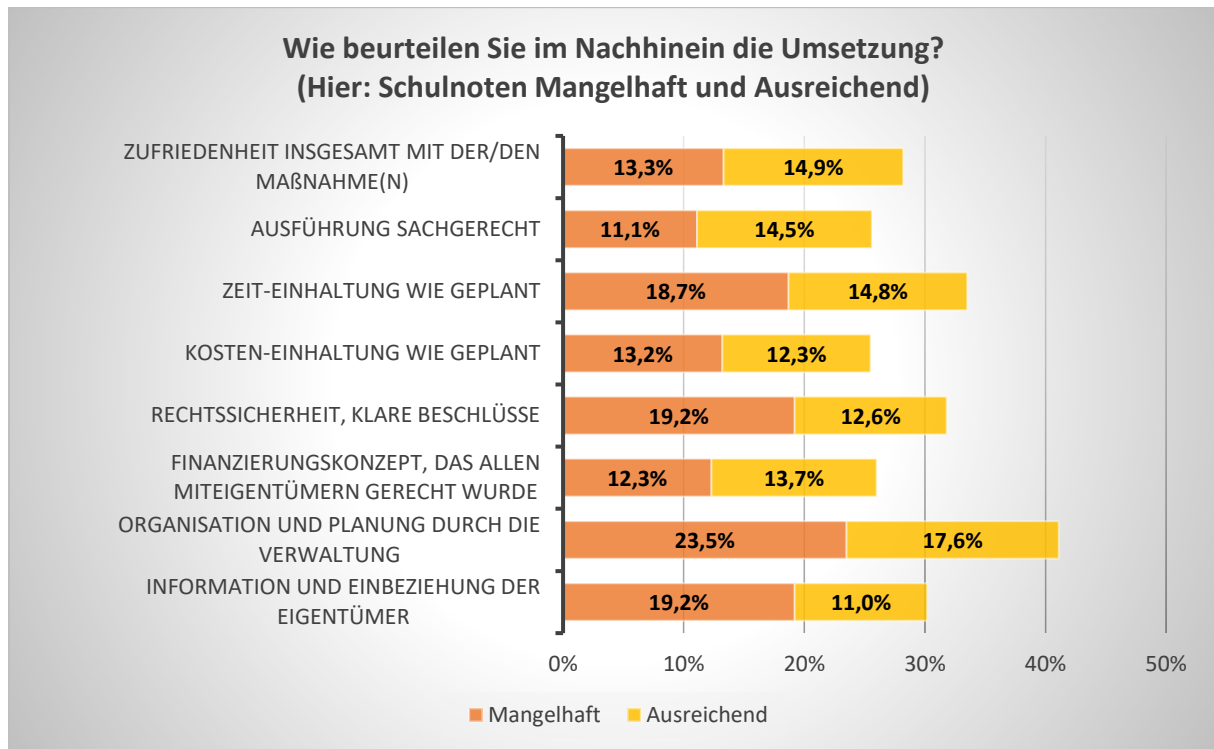
Auch schon das normale „Alltagsgeschäft“ der Verwaltungen läuft in einem Fünftel WEGs so schlecht, dass es dort als Sanierungsbarriere anzusehen ist. **Wohnen im Eigentum e.V. sieht eine Wurzel des Problems darin, dass es für Wohnungseigentums-Verwaltungen – noch – keine Berufszulassungsregelung mit Sachkundenachweis gibt.**

- ▶ Eine Wohnungseigentumsanlage zu verwalten, erfordert nicht nur persönliche und professionelle Zuverlässigkeit im Umgang 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.
- ▶ 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.

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

Deutlich mehr als ein Viertel der Umfrage-Teilnehmer sind mit der Ausführung von Baumaßnahmen in ihrer WEG insgesamt unzufrieden.



Probleme werden mit einer schlechten Organisation durch Verwaltungen zusammenhängen – siehe oben. **Allerdings gibt auch ein hoher Anteil von 43,2% an, dass Experten in ihren WEGs Gutachten und Sachverstand nicht eingebracht haben.**

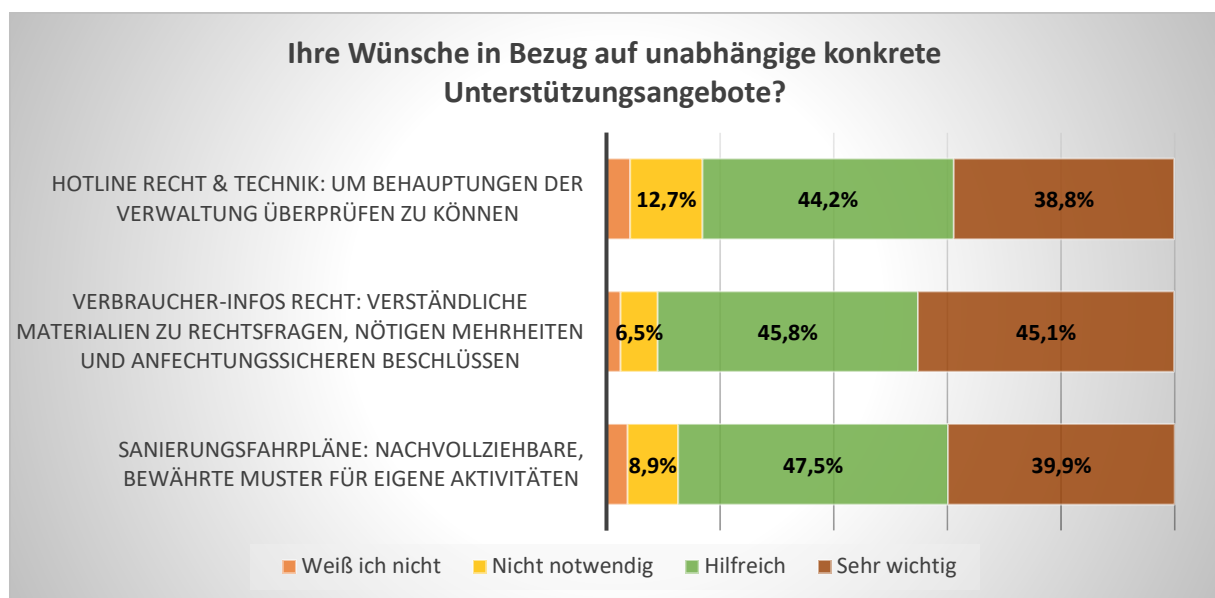
- ▶ In einem Viertel aller WEGs wird ohne Bauberatung saniert, also ohne (energetische) Gutachten und auf Basis unklarer technischer Vorschläge.
- ▶ Ebenfalls bei einem Viertel der WEGs fehlen ein Sanierungskonzept und planvolles Vorgehen.

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.

8. WEGs brauchen Motivationsanreize, Vorbilder und Sanierungsfahrpläne

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: **83 bis 91% die Umfrage-Teilnehmer wollen verständliche „Verbraucher-Infos Recht“, bewährte „Sanierungsfahrpläne“ und eine „Hotline Recht & Technik“.**



Engagierte Miteigentümer sowie der Beirat/Bauausschuss sollten zudem gestärkt werden, damit sie ihre Miteigentümer aktivieren und Sanierungen vorantreiben können 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 Wünsche der Wohnungseigentümer ernst nehmen, fördern und unterstützen – mit Verbraucheraufklärung und Beratung, aber auch durch ein neues, verbraucherorientiertes WEGesetz.

Werkzeugkasten Gebäudesanierung für WEGs

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 – darunter vor allem:

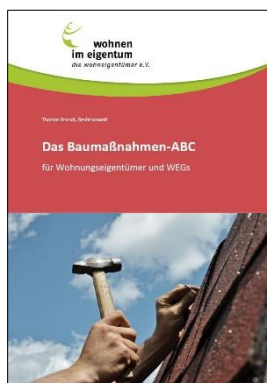


„**Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer**“. Spielregeln für den Umgang mit Menschen und Paragraphen bei der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen“ - ein umfassender Ratgeber in 2. aktualisierter und erweiterter Auflage (PDF) von Rechtsanwalt Thomas Brandt und WiE-Geschäftsführerin Gabriele Heinrich

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 Eigentümersammlungen und andere Treffen, um Ihre Mit-eigentümer fürs Starten von Projekten in Ihrer WEG zu gewinnen



„**Das Baumaßnahmen-ABC für Wohnungseigentümer und WEGs**“ - ein praktischer Wegweiser rund um die rechtliche Einordnung von und die nötigen Mehrheiten für alle möglichen Baumaßnahmen von Rechtsanwalt Thomas Brandt

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Kostenfreier Download:

<https://www.wohnen-im-eigentum.de/modernisierungs-knigge>