

Sanierung als Großprojekt: Mit Millionen jonglieren und nichts übers Knie brechen

Wohnen im Eigentum e.V. im Interview mit Jürgen Piper, Verwaltungsbeirat
im Kölner Wohnpark Westhoven



(Foto: Jürgen Piper)

25 Häuser mit 6 bis 16 Etagen, 573 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten und ca. 550 Pkw-Stellplätze: Das ist der Wohnpark Westhoven im Kölner Ortsteil Porz-Westhoven. Die Lage am Rande der Großstadt und in direkter Rheinnähe ist attraktiv. So wurden in der von 1973 bis 1975 vom Gerling-Versicherungskonzern errichteten Anlage bis heute etwa 490 Wohnungen an Selbstnutzer oder Kapitalanleger verkauft. Die restlichen Wohneinheiten gehören der Deutsche Wohnen GmbH und sind vermietet.

Die Gebäude in typischer Sechseck-Bauweise stehen nun schon 40 Jahre auf dem parkähnlichen Grundstück. Klar, dass die Zeit ihre Spuren hinterlässt: Sanierung ist ein Thema, das die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) seit etwa 10 Jahren herausfordert. Dass das große Schiff dabei nicht strandet, liegt an der gut ausgesuchten, fähigen Verwaltung und einem rührigen Verwaltungsbeirat aus den Reihen der selbstnutzenden Wohnungseigentümer.



(Foto: Jürgen Piper)

Wie die WEG sich über sinnvolle Maßnahmen einig wird, Millionenbeträge aufbringt und ohne größere Fehlwürfe mit der Ausführung jongliert, darüber hat Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) im Juli 2016 mit Jürgen Piper gesprochen. Er ist seit 2003 Vorsitzender des Verwaltungsbeirats und seit 2009 WiE-Vereinsmitglied.

WiE: „Herr Piper, geben Sie uns einen Überblick: Wie weit sind Sie mit der Sanierung Ihres Wohnparks, was ist in nächster Zeit geplant?“

Jürgen Piper: „Die erste größere Maßnahme war eine **Brandschutzsanierung**. Vielleicht erinnern Sie sich noch an die Brandkatastrophe 1996 am Düsseldorfer Flughafen? Danach sind die Behörden sehr aktiv geworden. Auch wir mussten Brandschutztüren einbauen, Flucht- und Rettungswege anlegen, alle möglichen und unmöglichen Vorschriften erfüllen. 'Fragen Sie nicht nach Logik – es ist Brandschutz', riet uns ein

beteiligter Feuerwehrmann. Also haben wir die Sache für rund 2,5 Mio. Euro hinter uns gebracht. Seit etwa 10 Jahren sanieren wir zudem die 25 **Flachdächer**. Das wird noch 2 Jahre dauern und dann rund 5,5 Mio. Euro gekostet haben. Ab 2017 ist die **Betonsanierung** der Fassaden für ca. 6 Mio. Euro dran. Alle Beträge müssen Sie in Beziehung setzen zu einem Hausgeld-Etat von rund 3 Mio. Euro im Jahr.“

WiE: „Das sind hohe Beträge. Gibt es innerhalb Ihrer WEG viel Widerstand gegen Sanierungsbeschlüsse?“

Jürgen Piper: „Nein, im Grunde sehen alle Wohnungseigentümer ein, dass wir um die Maßnahmen nicht herumkommen. Vorschriften sind Vorschriften. Und wenn's Dach nicht mehr dicht ist, gibt es ja keine **echte Alternative** zur Sanierung. Hinzu kommt, dass unsere WEG darauf achtet, eine **vernünftige Instandhaltungsrücklage** zu bilden. Die Eigentümer zahlen je nach Wohnungsgröße zwischen 30 und 80 Euro pro Monat. So kommen pro Jahr rund 400.000 Euro zusammen.“

WiE: „So lange keine Sonderumlagen verabschiedet werden müssen, ist Sanierung also kein Streitthema?“

Jürgen Piper: „Genau. Die neuen Flachdächer konnten und können wir weitgehend aus dem Rücklagentopf bezahlen. Das Rezept hierfür lautet: **Nicht alles auf einmal machen, sondern Schritt für Schritt**. Wir nehmen uns pro Jahr nur zwei bis drei Dächer vor. Eine Sonderumlage brauchten wir hierfür nur in einem Jahr, als es plötzlich ein kaputtes Dach mehr als geplant zu reparieren gab.“



(Foto: Jürgen Piper)

WiE: „Wird das bei der Betonsanierung ähnlich laufen?“

Jürgen Piper: „Hier liegt die Sache etwas anders. Zunächst einmal war mehr Überzeugungsarbeit nötig. Bröckelt Beton vom Balkon, finden Eigentümer das weniger schlimm als ein undichtes Dach. Die Notwendigkeit der Sanierung wird infrage gestellt. Zudem sind Art und Umfang der Arbeiten schwieriger festzulegen, und somit war auch die Investitionssumme lange unklar.“

WiE: „Erzählen Sie vom Entscheidungsprozess: Wie sind Sie vorgegangen?“

Jürgen Piper: „Solche Sachen lassen sich **nicht übers Knie brechen**. Der Prozess bis zum Beschluss jetzt gerade in der Eigentümerversammlung 2016 fing vor mehr als 10 Jahren an:

- 2005 begannen die Ränder der in den Balkonen verankerten Betonblumenkübel abzubröckeln. Wir beschlossen, einen Sachverständigen zu beauftragen, die Sanierung der Beton-Bauelemente zu beziffern.
- 2006 trug der Sachverständige der Eigentümerversammlung eine erste grobe Schätzung vor: 2 Mio. Euro. Nein danke, dachte sich die Mehrheit und beschloss, die Kübel nur mit einer Alu-Abdeckung zu versehen. Den meisten war aber jetzt schon klar, dass dies nur eine **erste Teillösung** sein konnte.
- 2013 – die Flachdachsanieierung war nun schon weit fortgeschritten – griffen wir die Sache wieder auf. Es kam zum Beschluss, erneut einen Sachverständigen zu beauftragen, der die Betonfassade nun sehr genau unter die Lupe nahm.
- 2014 stellte er in der Eigentümerversammlung seinen ausführlichen, bebilderten

Bericht vor, rückte das Ausmaß der Schäden ins Licht. Das hinterließ Eindruck. Doch die Schätzung der Sanierungskosten auf jetzt 3,7 Mio. Euro erschien uns noch immer ungenau.

- 2015 beschloss die Eigentümerversammlung, ein Musterprojekt kalkulieren zu lassen. Für die Sanierung der vorderen und hinteren Fassaden von 2 Häusern wurde ein Leistungsverzeichnis und eine Ausschreibung in Auftrag gegeben. So kamen wir zu konkreten Maßnahmen und Zahlen – und rechneten diese auf alle Gebäude der WEG hoch. Siehe da: Nun waren es runde 6 Millionen bei einer Bauzeit von 10 Jahren mit einkalkulierten Preissteigerungen und somit ein Betrag, den wir nur mit einer Sonderumlage würden finanzieren können.
- 2016 konnten wir dann einen sehr detaillierten Beschlussantrag zur Betonsanierung – 2 Seiten Text mit konkreten Zahlen – in die Eigentümerversammlung einbringen, und der hat jetzt die Mehrheit der Eigentümer überzeugt. Nötig war wegen reiner Instandsetzung nur die einfache Mehrheit, aber selbst da gab es nur wenige Gegenstimmen.“

WiE: „Wie werden Sie diese Sonderumlage gestalten?“

Jürgen Piper: „Wichtig war uns, im Schritt 1 erst einmal die Maßnahme an sich zu beschließen. Damit sie bezahlbar ist, wird die Sonderumlage über 10 Jahre gestreckt. Je nach Größe der Wohnung kommen auf die Eigentümer damit Zusatzbeträge von ca. 50 bis 110 Euro pro Monat zu. Eine solche Erhöhung des Hausgeldes hätten wir nicht ohne die gründlichen Vorarbeiten und die langfristige Sensibilisierung für das Thema durchgebracht. Jeder Eigentümer weiß nun, welchen Betrag er in den nächsten 10 Jahren aufzubringen hat.“

WiE: „Und was ist als Schritt 2 geplant?“

Jürgen Piper: „Jetzt arbeiten wir noch daran, den Realisierungs-Zeitraum auf 3 Jahre zu verkürzen. Anders als die Dächer hat man die Fassaden ja im Blick. Wir wollen nicht, dass der Wohnpark 10 Jahre lang teilweise eingerüstet ist, und kein Haus soll noch so lange auf seine sanierte Fassade warten müssen. In Schritt 2 werden wir Finanzierungsangebote einholen und der WEG in der nächsten Eigentümerversammlung vorlegen. Entscheidend für den Beschluss über eine schnellere Sanierung wird sein, dass jeder Eigentümer die Möglichkeit hat, den auf ihn entfallenden Betrag selbst oder über einen WEG-Verbandskredit zu finanzieren. Dann hoffen wir auf die nötige Mehrheit auch für diesen Beschluss – und werden mit der Betonsanierung noch 2017 loslegen.“

WiE: „Herr Piper, wer genau ist eigentlich 'wir'?“

Jürgen Piper: „Bei einer so großen Wohnungsanlage kennen Sie nicht mehr jeden Nachbarn. Auch wenn eigentlich alle Eigentümer 'wir' sind, brauchen Sie in der Praxis eine gute Handvoll Menschen, die die Dinge in die Hand nehmen. Natürlich spielt auch die bestellte Verwaltung eine entscheidende Rolle. Wenn ich 'wir' sage, meine ich damit im engeren Sinne die Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft Foncia Immonova sowie den Verwaltungsbeirat, dem Helmut Heyder, Frank Moltkau und ich angehören.“

WiE: „Wie zufrieden sind Sie mit der Verwaltung?“

Jürgen Piper: „Sehr, aber das war nicht immer so. Als die Anlage in Eigentumswohnungen umgewandelt wurde, setzte der Aufteiler einen Verwalter ein, der

sich nicht mit Ruhm bekleckert hat. Bis vor Gericht mussten wir ziehen, um ihn abzulösen. Doch die neue, von uns sehr sorgfältig ausgewählte Verwaltung erwies sich als Volltreffer. Wir wussten, dass im Raum Köln nur wenige Unternehmen als Verwalter einer Großanlage infrage kommen, und bei der Auswahl haben wir auch noch Glück gehabt. Denn sehen Sie, der Erfolg steht und fällt mit den Mitarbeitern vor Ort. Mit Herrn Morschel und Frau Redmann von der Fonica Immonova läuft es so gut, dass wir die Verwaltungsgesellschaft gerade erst ohne Gegenstimmen erneut bestellt haben.“

WiE: „Wie gut kennen sich die Verwaltungsmitarbeiter mit Sanierungsfragen aus?“

Jürgen Piper: „Meinen Sie das organisatorisch oder fachlich? Zur Verwaltung gehört natürlich, die WEG-Beschlüsse etwa zur Beauftragung von Sachverständigen oder Durchführung einer Ausschreibung fachkundig umzusetzen. Aber wir verlangen von der Verwaltung nicht, dass sie selbst als Energie- oder Sanierungsberater aktiv wird. Wir möchten sie dafür auch nicht bezahlen, denn technische Fachfragen gehören in die Hand der jeweils richtigen Experten. Die holt die Verwaltung dann mit ins Boot.“

WiE: „Noch ein Wort zu Ihrer Arbeit als Verwaltungsbeirat?“

Jürgen Piper: „Nach dem Wohnungseigentumsgesetz dürfen 3 Eigentümer als Verwaltungsbeirat bestellt werden. Die Obergrenze finden wir unglücklich, wir wünschten uns wegen der Größe unserer WEG ein größeres Gremium. Wir Verwaltungsbeiräte telefonieren oft, meist mehrmals in der Woche. Alle 6 Wochen gibt es ein 'offizielles' Treffen des Verwaltungsbeirats, bei dem auch die Verwaltung anwesend ist, ja sogar Protokoll führt. Der Weg zum Büro der Verwaltung vor Ort ist ohnehin kurz. Wir sind ein eingespieltes Team.“

WiE: „Zu viel Nähe des Beirats zur Verwaltung wird in manchen WEGs beklagt. Wie stellen Sie den Miteigentümern dar, dass Sie der Verwaltung noch kritisch genug auf die Finger sehen?“

Jürgen Piper (lacht): „Ach, wissen Sie, wer mich kennt, der weiß schon, dass ich den Eigentümer-Blick bewahre. Zudem werden die Protokolle der Treffen auf der Website unserer WEG im geschützten Bereich veröffentlicht, jeder Eigentümer kann sie einsehen. Das schafft Transparenz. Der Verwaltungsbeirat wird bei uns jedes Jahr fast einstimmig entlastet. Hätten wir nicht mehr das Vertrauen unserer Miteigentümer, wären wir längst nicht mehr im Amt.“



(Foto: Jürgen Piper)

WiE: „Herr Piper, herzlichen Dank für dieses Gespräch – und gutes Gelingen für all Ihre Projekte im Wohnpark Westhoven.“

Wohnen im Eigentum e.V. ist bundesweit aktiv und der einzige Verbraucherschutzverband, der speziell die Wohnungseigentümer vertritt. Parteipolitisch neutral und unabhängig setzt sich WiE ein für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreier Telefonberatung durch Rechtsanwälte und Architekten sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, Bauen und Modernisieren.

Weitere Informationen: www.wohnen-im-eigentum.de