Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergemeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen

Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergemeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen

Ein Projekt des Forschungsprogramms „CO_2-Gebäudesanierungsprogramm“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

IMPRESSUM

Herausgeber
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Ansprechpartner
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Christoph Zander
christoph.zander@bbr.bund.de

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi)
Urte Hertrampf
urte.hertrampf@bmwi.bund.de

Bearbeitung
Weeber+Partner
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart/Berlin
Simone Bosch-Lewandowski, Stefanie Marsch, Dr. Lisa Küchel,
Prof. Dr. Rotraut Weeber, Dr. Martina Buhtz

in Kooperation mit:
ECONSULT Lambrecht Jungmann Partnerschaft, Rottenburg
Klaus Lambrecht
und Rechtsanwälte Dr. Greiner und Kollegen, Tübingen
Dr. David Greiner

Bezugsquelle
forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergemeinschaften

Stand
November 2014

Druck
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Gestaltung
Weeber+Partner, Berlin

Bildnachweis
Deutsche Annington Service GmbH: 132
Focus-Immobilienverwaltung GmbH: 154, 157
Hummelsheim Immobilien GmbH: 149
Integra Immobilien-Verwaltung-Vermietung-GmbH: 178
Wärme-Strom-Gemeinschaft eG: 166 u.
Wankendorfer Baugenossenschaft eG: 142
Weeber+Partner: Titel, 123, 126, 129, 133, 136, 139, 145, 147,
152, 160, 163, 166 o., 169, 172, 175

Nachdruck und Vervielfältigung
Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

ISBN 978-3-87994-157-5

Die von den Bearbeitern vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

Liebe Leserinnen und Leser,

mehr als ein Fünftel der Wohnungen in Deutschland wird von Wohnungseigentümergemeinschaften gehalten. Wie auch die anderen Immobilieneigentümer stehen Wohnungseigentümergemeinschaften vor der Aufgabe, die Bestände energieeffizient zu sanieren und an die demografische Entwicklung anzupassen. Die Entscheidungen und Beschlüsse von Wohnungseigentümergemeinschaften erfordern in besonderem Maße einen komplexen Abstimmungsprozess der Vielzahl von Beteiligten.

Das Forschungsprojekt zeigt mit der Analyse von 20 Fallstudien, wie die Entscheidungsprozesse zu energetischen und altersgerechten Sanierungen in den Eigentümergemeinschaften ablaufen und was dabei zu beachten ist. Wo gibt es bei den Vorhaben Probleme und welche Faktoren wirken fördernd? Das wird vor dem Hintergrund der rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen dargestellt. Die vorliegende Veröffentlichung diskutiert außerdem, an welchen Punkten angesetzt werden kann, entsprechende Vorhaben noch besser zu unterstützen – u. a. durch Information, Wissenstransfer und die Ausgestaltung der Finanzierungsbedingungen.

Ende 2014 hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) als erstes Ergebnis des Forschungsprojekts eine Broschüre mit Praxishinweisen zu energetischen und altersgerechten Sanierungen insbesondere für Eigentümerinnen und Eigentümer in Wohnungseigentümergemeinschaften veröffentlicht. Der vorliegende Abschlussbericht des Forschungsprojekts soll den Wissenstransfer als Grundlage für die Umsetzung einer energetischen und altersgerechten Weiterentwicklung dieser Wohnungsbestände in Deutschland unterstützen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Direktor und Professor Harald Herrmann

Inhalt

Kurzfassung 1

Abstract 6

1 Das Forschungsprojekt 11

1.1 Aufgabe und Hintergrund 11

1.2 Wohnungseigentümergemeinschaften in Deutschland 11

1.3 Methodik der Untersuchung 15

2 Die 20 Fallstudien: Prozesse und Ergebnisse 18

2.1 Überblick 18

2.2 Das Spektrum der Fallstudien 21

2.3 Sanierungsmaßnahmen und Investitionen 23

2.4 Arbeitsphasen und Zeitbedarf bis zur Entscheidung über die Baumaßnahmen 27

2.5 Zufriedenheit mit dem Entscheidungsprozess 29

2.6 Einflussfaktoren im Willensbildungs- und Entscheidungsprozess 30

3 Struktur und Arbeitsweise der Wohnungseigentümergemeinschaften 32

3.1 Wohnungseigentümergemeinschaften als Bauherren 32

3.2 Große und kleine Wohnungseigentümergemeinschaften 36

3.3 Alte und neue Wohnungseigentümergemeinschaften 37

3.4 Selbstnutzer und vermietende Eigentümer und ihre Präsenz 39

3.5 Wirtschaftliche und soziale Situation der Eigentümer 41

3.6 Sanierungsgründe aus Eigentümersicht 45

3.7 Verwaltungsbeirat und gegebenenfalls Bauausschuss 48

3.8 Zwischenergebnis – Struktur und Arbeitsweise der Wohnungseigentümergemeinschaften: Was Projekte hemmen und fördern kann 51

4 Rolle der Verwaltungen im Sanierungs- und Modernisierungsprozess 52

4.1 Das Aufgabenspektrum einer Hausverwaltung 52

4.2 Aufgaben im Sanierungsprozess 54

4.3 Motivation der Verwaltungen 57

4.4 Vergütung der Verwaltungen bei umfangreicheren Sanierungen 58

4.5 Qualifikation der Verwaltung 60

4.6 Zwischenergebnis – Verwaltungen: fördernde und hemmende Faktoren für die Begleitung von Investitionsprozessen 61

5 Bauliche und planerische Rahmenbedingungen 62

5.1 Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf 62

5.2 Planer und Berater im Entscheidungsprozess 64

5.3 Auseinandersetzung mit dem Gebäude 67

5.4 Kosten und Kostenermittlung 68

5.5 Erschwerende bauliche Gegebenheiten 70

5.6 Zwischenergebnis – Bauliches und Planerisches: fördernde und hemmende Faktoren 73

6 Finanzierung und Förderung von Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben bei Wohnungseigentümergemeinschaften 74

6.1 Finanzierungsformen 74

6.2 Rücklagen und Sonderumlagen 76

6.3 Finanzierung der Maßnahmen mit Darlehen 79

6.4 Weitere genutzte Finanzierungsformen 84

6.5 Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln 85

6.6 Inanspruchnahme sonstiger Fördermöglichkeiten 88

6.7 Zwischenergebnis – Finanzierung und Förderung: fördernde und hemmende Faktoren 89

7 Rechtliche Rahmenbedingungen und Beschlussfassung 90

7.1 Rechtliche Unsicherheiten und Hürden bei der Beschlussfassung 90

7.2 Vorbereitung der Beschlussfassung 98

7.3 Erfüllung der Energieeinsparverordnung 100

7.4 Rechtslage zu Verbandskrediten für Wohnungseigentümergemeinschaften 101

7.5 Auswirkungen zu erwartender Mietrechtsänderungen 102

7.6 Zwischenergebnis – Rechtliches und Beschlüsse: fördernde und hemmende Faktoren 103

8 Informationsbedarf, Informationsangebot 104

8.1 Informationsverhalten der Eigentümer 104

8.2 Grundlagenwissen für Wohnungseigentümergemeinschaften 108

8.3 Informationsvermittlung 109

8.4 Broschüren zum Thema 110

8.5 Zwischenergebnis – Information: fördernde und hemmende Faktoren 111

9 Schlussfolgerungen und Handlungsansätze 112

9.1 Faktoren für einen erfolgreichen Investitionsprozess 112

9.2 Empfehlungen zur Erleichterung von Sanierungsinvestitionen durch Wohnungseigentümergemeinschaften 117

Anhang: Fallstudien im Detail **121**

1 Umfassende energetische Sanierung zweier Hochhäuser 123
2 Neuere WEG saniert ihr älteres Gebäude energetisch 126
3 Energetische Sanierung mit Einzeleigentümern und einem Aufteilungseigentümer 129
4 Schrittweise Umsetzung eines energetischen Gesamtkonzepts 133
5 Kapitalanleger-WEG behebt Sanierungsrückstau 136
6 Selbstverwaltete WEG saniert umfassend energetisch 139
7 WEG saniert Hochhaus mit Einzeldarlehen 142
8 Energetische Fassadensanierung und weitere Maßnahmen mit Einzeldarlehen 145
9 Energetische Sanierung der Hoffassade mit Verbandskredit 147
10 Energetische Verbesserung im Rahmen von Mängelbeseitigung 149
11 WEG musste erst Bewohnbarkeit herstellen 152
12 Energetische Sanierung aufgeschoben aufgrund Insolvenz 154
13 Energetische Fassadensanierung einer Großwohnanlage verworfen 157
14 Keine energetische Sanierung der Denkmalimmobilie 160
15 Städtebauförderung kann energetische Sanierung unterstützen 163
16 Contracting mit einer Bürgerenergiegenossenschaft 166
17 Barrierefreier Eingangsbereich für ein Hochhaus im Stadtzentrum 169
18 Eine Photovoltaikanlage auf einem jetzt denkmalgeschütztem Haus 172
19 Baugemeinschaft strebt Plus-Energie-Haus an 175
20 Kapitalanleger modernisieren Balkone mit Verbandskredit 178

Literaturverzeichnis **182**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:
Faktoren für einen erfolgreichen Investitionsprozess 4
Abbildung 2:
WEG-Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum 12
Abbildung 3:
Anteil von WEG-Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum am gesamten Wohnungsbestand 12
Abbildung 4:
Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Eigentumsform 13
Abbildung 5:
Selbst genutzte und zu Wohnzwecken vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Wohnraum 13
Abbildung 6:
Gebäude mit Wohnraum von Wohnungseigentümergemeinschaften nach Baujahr 14
Abbildung 7:
WEG-Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudegrößen 15
Abbildung 8:
Die Arbeitsschritte 15
Abbildung 9:
Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft 21
Abbildung 10:
Art der Eigentümer 21
Abbildung 11:
Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft 21
Abbildung 12:
Art der Hausverwaltung 21
Abbildung 13:
Art des Vorhabens 22
Abbildung 14:
Stand des Vorhabens 22
Abbildung 15:
Art der Finanzierung 22
Abbildung 16:
Gebäudetyp 22
Abbildung 17:
Baualter 23
Abbildung 18:
Bundesland 23
Abbildung 19:
Entscheidungen in den Fallstudien 23
Abbildung 20:
Umgesetzte und geplante Sanierungsmaßnahmen bei Fallstudien 24
Abbildung 21:
Investitionssummen der einzelnen Fallstudien 24
Abbildung 22:
Investitionssummen bei den Fallstudien pro Quadratmeter Wohnfläche und pro Einheit 25
Abbildung 23:
Durchschnittliche Investitionssummen bei den Fallstudien nach Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft und nach Finanzierungsform 26
Abbildung 24:
Phasen des Entscheidungsprozesses zur Entwicklung des Bauziels zur energetischen oder altersgerechten Sanierung 27
Abbildung 25:
Prozessdauer bei den Fallstudien von der Initiative bis zur Beschlussfassung 28
Abbildung 26:
Zufriedenheit der Eigentümer mit dem Ablauf des Meinungsbildungs- und Entscheidungsprozesses 29

Abbildung 27:
Zufriedenheit der Eigentümer mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen 30
Abbildung 28:
Einflussfaktoren 31
Abbildung 29:
Wohnungseigentümergemeinschaften als Bauherren – die Akteure und ihre Aufgaben 33
Abbildung 30:
Konstellation der Akteure in den Fallstudien 34
Abbildung 31:
Fallbeispiele: Wohnungsnutzung nach Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft 36
Abbildung 32:
Fallbeispiele: Besuch der Eigentümerversammlung nach Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft 37
Abbildung 33:
Fallbeispiele: Eigentumsdauer 38
Abbildung 34:
Fallbeispiele: Verkaufsabsichten 38
Abbildung 35:
Fallbeispiele: Alter der Befragten 39
Abbildung 36:
Fallbeispiele: Wirtschaftliche Situation der Haushalte – eingeschätzt durch die Schlüsselpersonen 41
Abbildung 37:
Fallbeispiele: Inwieweit Eigentumswohnung abbezahlt ist 42
Abbildung 38:
Fallbeispiele: Wie gut machbar die Finanzierung für die Eigentümer ist 42
Abbildung 39:
Fallbeispiele: Kulturelle Herkunft nach Wohnungsnutzung 43
Abbildung 40:
Fallbeispiele: Bildungsabschluss nach Wohnungsnutzung 43
Abbildung 41:
Fallbeispiele: Altersstruktur der Wohnungseigentümergemeinschaften 44
Abbildung 42:
Fallbeispiele: Befürwortung der durchgeführten/geplanten Sanierungsmaßnahmen 45
Abbildung 43:
Fallbeispiele: Gründe für Sanierungsmaßnahmen 46
Abbildung 44:
Fallbeispiele: Gründe gegen Sanierungsmaßnahmen 47
Abbildung 45:
Wichtigste Motivation für eine energetische Sanierung 47
Abbildung 46:
Verwaltungsbeirat Drehscheibe zwischen Eigentümern und Hausverwaltung 48
Abbildung 47:
Tätigkeitsfeld eines Verwalters 53
Abbildung 48:
Fallbeispiele: Zufriedenheit beim Ablauf mit der Unterstützung durch … 55
Abbildung 49:
Fallbeispiele: Wie dringlich waren oder sind die durchgeführten/geplanten Maßnahmen zur energetischen Sanierung für die Eigentümer? 63
Abbildung 50:
Fallbeispiele: Wie dringlich waren oder sind die durchgeführten/geplanten Maßnahmen zur altersgerechten Sanierung für die Eigentümer? 64
Abbildung 51:
Fallbeispiele: Planerkonstellationen 64
Abbildung 52:
Beispiel für eine übersichtliche, nachvollziehbare Entscheidungsvorlage 66
Abbildung 53:
Fallbeispiel: Systematik für einen zehnjährigen Instandhaltungsplan 2011-2020 67

Abbildung 54:
Fallbeispiele: Welches Vorgehen fänden die Eigentümer bei einer energetischen Sanierung ihres Hauses am besten? 68
Abbildung 55:
Wie sich die Finanzierungsformen für Wohnungseigentümergemeinschaften zusammensetzen 75
Abbildung 56:
Fallbeispiele: Wie zufrieden die Eigentümer mit der gewählten Finanzierungslösung sind 75
Abbildung 57:
Fallbeispiele: Welche Finanzierungsmöglichkeit die Eigentümer bevorzugt hätten 76
Abbildung 58:
Fallbeispiele: Wie die Eigentümer das Geld für die Sonderumlage aufbringen 79
Abbildung 59:
Übersicht der Konditionen bei DKB und Hausbank München (Stand Januar 2015) 81
Abbildung 60:
Übersicht der Konditionen bei IBB und IB.SH (Stand 2013) 83
Abbildung 61:
KfW-Förderung „Energieeffizient Sanieren“ der Fallbeispiele 86
Abbildung 64:
Beschlussfassungen für energetische Sanierungen 91
Abbildung 65:
Beschlussfassungen bei den Fallstudien 94
Abbildung 66:
Wie wurden die Sanierungsmaßnahmen bei den einzelnen Fallstudien beschlossen? 94
Abbildung 67:
Fallbeispiele: Zufriedenheit der Eigentümer mit dem Ergebnis der Beschlussfassung zur Sanierung 99
Abbildung 68:
Fallbeispiele: Wie sind die Eigentümer über die Möglichkeiten und den Ablauf der Sanierung informiert? 104
Abbildung 69:
Fallbeispiele: Gehen die Eigentümer zu den Eigentümerversammlungen? 105
Abbildung 70:
Fallbeispiele: Wie haben die Eigentümer Informationen zur Sanierung hauptsächlich bekommen? 106
Abbildung 71:
Fallbeispiele: Zu welchen Themen haben die Eigentümer hauptsächlich Informationsbedarf? 107
Abbildung 72:
Fallbeispiele: Wo haben sich die Eigentümer selbst informiert? 108
Abbildung 73:
Faktoren für einen erfolgreichen Investitionsprozess 112
Abbildung 74:
Dreier-Konstellation der Akteure 112

Kurzfassung

Wie verlaufen die Willensbildungs- und Entscheidungsprozesse von Wohnungseigentümergemeinschaften, wenn es darum geht, energetische oder altersgerechte Sanierungsmaßnahmen durchzuführen? Die Konstellationen sind sehr unterschiedlich, die treibenden und hemmenden Kräfte vielfältig. Mit dem Forschungsprojekt wird die resultierende Investitionsbereitschaft untersucht und es wird herausgearbeitet, welche Faktoren zu positiven und negativen Ergebnissen beitragen. Daran werden die Handlungsansätze aufgezeigt, die energetische und altersgerechte Sanierungen in Gebäuden von Wohnungseigentümergemeinschaften erleichtern können.

In Deutschland gibt es laut Zensus 2011 knapp 9 Mio. Eigentumswohnungen, das sind 22 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Die Tendenz ist steigend, da weiterhin Miethäuser zu Eigentumswohnungen werden und diese auch am Neubau einen hohen Anteil haben.

Energetische und altersgerechte Sanierungen von Wohngebäuden sind wichtige, aber komplexe und oft kostspielige Bauaufgaben. Für die Klimaziele, die Werterhaltung des Wohnungsbestandes und die Lebensqualität der Bewohner ist es notwendig, dass auch die in diesen Beständen bestehenden Potenziale genutzt werden und die Wohnungseigentümergemeinschaften in Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur altersgerechten Modernisierung investieren. Solche Sanierungen zu planen und zu realisieren ist schon für die meisten Einzeleigentümer eine Herausforderung. Wohnungseigentümergemeinschaften sehen sich aber vor zahlreichen zusätzlichen Hürden: Die beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümer haben häufig unterschiedliche Interessen und finanzielle Möglichkeiten. Die Rechtsverhältnisse sind kompliziert und stellen – je nach Art der Sanierungsmaßnahme – hohe Anforderungen an die Vorbereitung sowie die Mehrheiten bei den Beschlüssen.

Die wichtigsten Ergebnisse der Untersuchung in Kürze

Es haben sich vor allem fünf Handlungsfelder abgezeichnet, auf denen der größte Einsatz und auch die meisten Innovationen notwendig sind:

- die Kompetenz der Akteure,
- die Verbraucherinformation für die Erwerber von Wohnungseigentum,
- die vorausschauende Auseinandersetzung mit dem Gebäude,
- die Transparenz und Handhabbarkeit der rechtlichen Rahmenbedingungen,
- die Finanzierung.

Kompetenz der Akteure: Die Grundlage für einen erfolgreich verlaufenden Entscheidungsprozess ist eine funktionierende Dreier-Konstellation aus einer gut aufgestellten Wohnungseigentümergemeinschaft, einem qualifizierten, aktiven Verwalter und einem praxiserfahrenen Berater für die bauliche Planung (Architekt oder Ingenieur, Energieberater).

Dafür sind insbesondere die Kommunikations-, Moderations-, und Organisationskompetenz der Beiräte als Eigentümervertreter zu stärken. Ihre Partner – die Verwaltungen und Planer – müssen sich auf die spezifischen Anforderungen der Kommunikation, Willensbildung und Entscheidungsfindung in Wohnungseigentümergemeinschaften einlassen.

Verbraucherinformation: Erhebliche Probleme bei der Meinungsbildung und Beschlussfassung zu Sanierungen entstehen, wenn Eigentümern – insbesondere solchen mit weniger Geld – Basiswissen über die rechtlichen Gegebenheiten und finanziellen Verpflichtungen in einer Wohnungseigentümergemeinschaft fehlt. Oftmals mangelt es schon beim Kauf an angemessenen Informationen.

Die Verbraucherinformation für potenzielle Wohnungseigentümer – insbesondere vor und beim Abschluss des Kaufvertrages – ist wesentlich zu verbessern. Es sollte beim Kauf zum Beispiel gründlich über Hausgeld, Rücklagenbildung, Außenstände, Sanierungsbedarf und die Modalitäten der Teilungserklärung informiert werden müssen.

Auseinandersetzung mit dem Gebäude: Wenn Wohnungseigentümergemeinschaften eine grundlegende Bestands- und Bedarfsanalyse machen lassen und den längerfristigen Sanierungs- und Verbesserungsbedarf frühzeitig in den Blick nehmen, können sie sich auf anstehende Projekte besser vorbereiten.

> Die Aufstellung eines mehrjährigen Instandhaltungs- und Modernisierungsplanes unterstützt eine vorausschauende Auseinandersetzung mit dem Gebäude. Die Förderung solcher Pläne wäre eine Hilfe und ein Anreiz für Wohnungseigentümergemeinschaften.

Rechtliche Rahmenbedingungen: Auch nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes von 2007 sind die Hürden hoch, rechtssicher zu den je nach Art der Sanierungsmaßnahme erforderlichen Mehrheiten bei den Sanierungsbeschlüssen zu kommen.

> Schwierigkeiten betreffen insbesondere die Zuordnung der Sanierungsmaßnahmen in die WEG-rechtliche geltende Systematik (Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung, bauliche Veränderung) und die erforderliche Zustimmung aller Eigentümer bei baulichen Veränderungen. Dementsprechende Präzisierungen und Erleichterungen der erforderlichen Mehrheiten bei den Beschlüssen sowie Regelungen zur Anwesenheit in den Eigentümerversammlungen würden dazu beitragen, dass Wohnungseigentümergemeinschaften einfacher solche Investitionen beschließen können.

Finanzierung: Fast immer gibt es in Wohnungseigentümergemeinschaften einzelne Eigentümer, die keine finanziellen Spielräume haben, um größere Sonderumlagen für die Sanierung aus Eigenkapital zu bezahlen. Die Möglichkeit, als Wohnungseigentümergemeinschaft ein Darlehen aufzunehmen, muss von vornherein kommuniziert werden. Günstig ist es, wenn zumindest angemessene Instandhaltungsrücklagen angesammelt wurden, das ist oft nicht der Fall.

> Die in einigen Bundesländern angebotenen Darlehen für Wohnungseigentümergemeinschaften sollten in allen Ländern zur Verfügung stehen, möglichst so, dass länderübergreifend einfach darüber informiert werden kann. Verbindlichere Vorgaben zur Rücklagenbildung für Instandhaltung und Instandsetzung wären hilfreich.

Methodik der Untersuchung

Im Mittelpunkt des Forschungsprojekts stehen 20 Fallstudien entsprechender Entscheidungsprozesse bei 23 Wohnungseigentümergemeinschaften. Die beteiligten Wohnungseigentümergemeinschaften wurden ausgewählt, um ein breites Spektrum an unterschiedlichen Investitionsprozessen – vor allem erfolgreiche, aber auch aufgegebene oder in kleine Schritte aufgeteilte Maßnahmen – untersuchen zu können. Kriterien der Auswahl waren darüber hinaus insbesondere: Wohnungseigentümergemeinschaften verschiedener Größe, sozialer Milieus, Gebäudetypen, Baualter und Verwaltungen sowie Formen der Finanzierung der Sanierungskosten. Auch sollten Beispiele aus mehreren Bundesländern berücksichtigt werden.

Den Schwerpunkt der Erhebungen bildeten Gespräche mit Schlüsselpersonen: mit den Hausverwaltungen, Verwaltungsbeiräten sowie den beteiligten Planern und Beratern. Grundlage der qualitativen Interviews war jeweils ein Gesprächsleitfaden. Die Fakten wurden mit einem standardisierten Erhebungsbogen zusammengetragen. Die Wohnungseigentümer wurden soweit möglich schriftlich mit einem standardisierten Fragebogen befragt. Verfahrensdokumente (Protokolle und anderes) wurden gesichtet.

Statistisch repräsentative Daten zu Wohnungseigentümergemeinschaften für Deutschland insgesamt sind gleichfalls dargestellt, sie entstammen dem Zensus 2011 (Ergebnisse Stand 2014). Wichtig und ergebnisreich waren zwei Expertenworkshops und zusätzliche Expertengespräche mit ausgewiesenen Fachleuten aus den Sachgebieten Recht, Energieeffizienz und Bauen, Finanzierung, Immobilienverwaltung, um Forschungsansatz, Fragestellungen und Ergebnisse sachkundig zu erörtern.

Die Eigentümergemeinschaften der Fallstudien

„Bunt wie das Leben", so wurden in Fallstudiengesprächen die oft sehr heterogen zusammengesetzten Wohnungseigentümergemeinschaften beschrieben. Nur wenige bestehen zum Beispiel nur aus Eigentümern, die ihre Wohnungen vermieten, oder nur aus Selbstnutzern. Die Interessen von vermietenden und selbstnutzenden Eigentümern müssen in fast jeder

Wohnungseigentümergemeinschaft in Einklang gebracht werden. Wie die Fallstudien zeigen, sind die Eigentümer in den unsanierten Bestandsgebäuden nur zu einem kleinen Anteil wohlhabend. Es sind überwiegend Leute mit mittlerem Einkommen, teils aber auch Eigentümer mit wenig Geld. Fast immer sind Einzelfälle zu berücksichtigen, die die für die Sanierung erforderlichen Mittel kaum oder nicht aufbringen können. Mehr als die Hälfte der Eigentümer in den Fallbeispielen, die an der Befragung teilgenommen haben, sind Rentner. In einzelnen sanierungsbedürftigen und preisgünstigen Objekten spielen auch Eigentümer ausländischer Herkunft eine größere Rolle, die sich nach Aussagen von Verwaltern und Beiräten mit den Rechten und Pflichten in Wohnungseigentümergemeinschaften oft besonders wenig auskennen. Die Gruppenstruktur von langjährigen und neuen Eigentümerinnen und Eigentümern beeinflusst nicht nur das Miteinander, auch ihre Interessen können sehr unterschiedlich sein, wenn zum Beispiel neue Eigentümer durch den Wohnungskauf noch hohe Belastungen haben und langjährige Eigentümer ihre Kredite bereits weitgehend getilgt haben. Eine solche breite soziale Mischung im unsanierten Bestand ist eine erhebliche Erschwernis für die Verständigung und eine Entscheidung für eine größere Sanierungsmaßnahme. Sie ist aber auch eine Chance für sozialen Zusammenhalt und setzt Kräfte frei, tragfähige Kompromisse zu suchen und zu finden.

Sanierungsgründe und Maßnahmen in den Fallstudien

Bei den Sanierungsgründen stehen die Motive Behaglichkeit und Werterhalt oft mehr im Vordergrund als die Energieeinsparung. Ausgangspunkt für Investitionen in energetische oder altersgerechte Sanierungsmaßnahmen sind (fast) immer notwendige und oft dringliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Wenn solche Arbeiten anstehen (zum Beispiel das Streichen der Fassade oder das Abdichten eines Daches), werden weitergehende energetische Maßnahmen in die Überlegungen einbezogen oder die EnEV stellt sowieso Anforderungen, bei der Umsetzung der Maßnahmen einen erhöhten energetischen Standard zu realisieren. Dämmung von Fassade und Dach sowie die Erneuerung der Fenster sind die häufigsten energetischen Verbesserungen, in mehr als der Hälfte der erfassten Fälle werden sie mit anderen nicht energetischen Maßnahmen verbunden.

Durchschnittlich haben die Wohnungseigentümergemeinschaften der Fallstudien, die Maßnahmen umgesetzt haben oder noch umsetzen werden, 650.000 Euro investiert. Ohne zwei Sonderfälle mit sehr hohen und sehr niedrigen Investitionssummen waren das im Schnitt 17.300 Euro pro Einheit und 260 Euro/m² Wohnfläche.

Entscheidungsprozesse

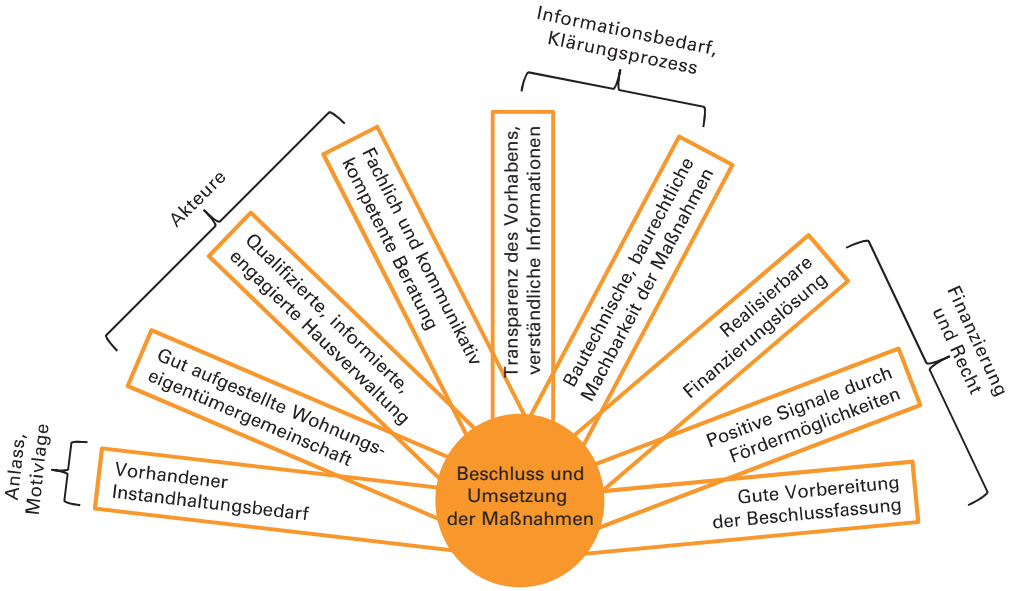
Vom Anstoß zu Sanierungsüberlegungen bis zur entscheidenden Beschlussfassung hat es bei den Fallstudien durchschnittlich gut drei Jahre gedauert. Die Dauer der Entscheidungsprozesse hing in den Fallbeispielen nicht von der Investitionssumme ab. Von großer Bedeutung sind aber Beratungsintensität und Häufigkeit der Eigentümerversammlungen. Wenn die Sanierungsthemen jeweils nur in der jährlichen ordentlichen Eigentümerversammlung diskutiert werden, kommt die Entscheidung langsamer zustande. Die Beiräte und Verwalter in den Fallstudien betonten, dass ausreichend Vorbereitungszeit für die erforderlichen Mehrheiten bei der Abstimmung und die Akzeptanz der Maßnahmen wichtig ist. Ein großer Gewinn an Zeit und Entscheidungsfähigkeit entsteht, wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft auf der Grundlage einer Bestands- und Bedarfsanalyse ein mittelfristiges Instandhaltungs- und Modernisierungskonzept erarbeitet hat. Sie ist dann für anstehende Projekte inhaltlich und finanziell besser vorbereitet.

Die Abläufe sind angesichts der Heterogenität der Projektanlässe, Baumaßnahmen und Struktur der Eigentümergemeinschaften sehr verschieden. Oft sind sie von mehrfachen Wiederholungsschleifen geprägt, wenn sich Konzepte, Kosten, Eigentümersituationen verändern oder Partner (zum Beispiel Verwalter, Architekt) ausgetauscht werden.

Hemmende und erleichternde Faktoren

Meistens hängt es von mehreren der Faktoren gleichzeitig ab, ob es Wohnungseigentümergemeinschaften gelingt, eine energetische oder altersgerechte Sanierung zu beschließen.

Abbildung 1:
Faktoren für einen erfolgreichen Investitionsprozess



Eigene Darstellung

Akteure

Eine gut funktionierende informelle und formelle Kommunikation und Arbeitsstruktur der Wohnungseigentümergemeinschaft fördert es sehr, dass die Entscheidungsprozesse zielgerichtet ablaufen. Eine wichtige Rolle hat dabei ein akzeptierter und auf Ausgleich bedachter Verwaltungsbeirat. Für diese Aufgaben brauchen Beiräte sowohl Kommunikations- und Moderationskompetenz sowie auch Aufgeschlossenheit für Fachwissen. Möglichkeiten, an entsprechenden Schulungsangeboten teilzunehmen, wären hilfreich.

Unzureichende Transparenz beim Kauf und mangelndes Basiswissen über rechtliche und finanzielle Verpflichtungen können Sanierungsentscheidungen der Wohnungseigentümergemeinschaft sehr erschweren. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn einzelne überschuldete Eigentümer nicht damit gerechnet haben, dass sie Hausgeld oder Umlagen für Instandhaltungsmaßnahmen oder dringliche Sanierungen aufbringen müssen. Eine angemessene Verbraucherinformation beim Kauf von Eigentumswohnungen (zum Beispiel durch Notar, Verkäufer) gibt es bisher nicht.

Bei den Hausverwaltungen kommt es vor allem darauf an, dass sie auch eine zukunftsorientierte Bewirtschaftung des Hauses motiviert und aktiv angehen. Wenn sie die Eigentümer Schritt für Schritt durch den Investitionsprozess führen, können sie wesentlich dazu beitragen, dass auch schwierigere Baumaßnahmen möglich werden. Das ist aber nicht der Normalfall, viele machen nur eine professionelle Standardverwaltung, viele sind – auch aufgrund des Preisdrucks – eher passiv. Rechtliche Unsicherheiten (einschließlich bei der Abrechnung entsprechender Verwaltungsleistungen) hemmen die Motivation von Hausverwaltungen.

Die Eigentümer brauchen Gewissheit, dass ihr Projekt lohnend und leistbar ist. Architekten, Ingenieure und Energieberater mit Praxis, die im Prozess präsent und in der Lage sind, die technischen und wirtschaftlichen Details konkret zu erarbeiten und verständlich zu erörtern, sind dafür notwendig. Am besten ist eine kontinuierliche Beratung von Anfang bis Ende. In den Fallstudien wurden häufig Berater ausgewechselt (sowohl Energieberater wie Architekten oder Ingenieure), vor allem wegen Defiziten bei der Konkretheit von Vorschlägen und Kosten.

Finanzierung und Förderung

Wenn die Hausverwaltung – zu einem möglichst frühen Zeitpunkt – für die geplanten Sanierungsmaßnahmen einen konkreten Finanzierungsvorschlag macht, der für alle Eigentümer gangbar ist, unterstützt das eine positive Entscheidung sehr. Am

wenigsten Schwierigkeiten, die erforderlichen Investitionen zu beschließen, haben Wohnungseigentümergemeinschaften, die auf der Grundlage eines längerfristigen Instandhaltungs- und Modernisierungsplans vorausschauend angespart haben. Zwar gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage, eine entsprechende Umlage wird von den Eigentümern in der Praxis jedoch häufig nicht beschlossen. Verbindlichere Vorgaben für die Rücklagenbildung – ähnlich wie in der Zweiten Berechnungsverordnung für das Mietrecht – wären hilfreich.

Zur Finanzierung der Investitionen in einer Wohnungseigentümergemeinschaft sind darüber hinaus vor allem Darlehen eine wichtige Finanzierungsform. Die Möglichkeit, als Wohnungseigentümergemeinschaft ein Darlehen aufnehmen zu können, sollte von der Verwaltung und dem Beirat bei Investitionsüberlegungen von vornherein einbezogen und als eine von mehreren Finanzierungsoptionen kommuniziert werden. Wenn Wohnungseigentümergemeinschaften finanziell eher schwächer aufgestellt sind, helfen auf Wohnungseigentümergemeinschaften zugeschnittene Finanzierungsinstrumente wie Verbandskredite und Einzeldarlehensverträge, die Maßnahmen umzusetzen. Solche Kreditangebote, die es in einzelnen Bundesländern bereits gibt, sollten in allen Bundesländern angeboten werden.

Die finanzielle Förderung energetischer oder altersgerechter Sanierungsmaßnahmen war bei den Fallstudien weniger Anlass, einen Investitionsprozess auf den Weg zu bringen, aber durchaus ein positiver, motivierender Faktor bei der Entscheidung. Besonders hilfreich für die Investitionen in Wohnungseigentümergemeinschaften ist die Förderung von Einzelmaßnahmen. Da die Entscheidungsprozesse von Wohnungseigentümergemeinschaften viel Zeit brauchen, ist es hilfreich, wenn Förderprogramme und ihre Konditionen langfristig angelegt sind.

Rechtliche Rahmenbedingungen und Beschlussfassungen

Angesichts der vielfältigen Schwierigkeiten, um zu ausreichend einvernehmlichen Entscheidungen zu kommen, sind auch die Anforderungen zur Vorbereitung der Investitionsentscheidungen hoch. Durch eine Diskussion der Maßnahmen und ihrer Finanzierung auf breiter Basis, eine sorgfältige Vorbereitung von Beschlüssen, gegebenenfalls ihre Aufteilung in mehrere Entscheidungen vermeiden die Beteiligten in den Fallstudien nach Möglichkeit Kampfabstimmungen in den Eigentümerversammlungen. Gleichwohl ist die Erreichung der für Beschlüsse notwendigen Quoren eine grundsätzliche mit vielen Unsicherheiten verbundene Schwierigkeit.

Oft ist es schon nicht möglich, alle Eigentümer zur Abstimmung an den Tisch zu bekommen – nicht allein die Desinteressierten sondern besonders auch die zeitweise entfernt lebenden. Hilfreich wäre deshalb eine stärkere Verpflichtung von Eigentümern, zu den Versammlungen zu kommen oder sich vertreten zu lassen.

Bei Maßnahmen, die als bauliche Veränderungen eingestuft werden, müssen alle Eigentümer zustimmen. Das ist bei energetischen Maßnahmen an der Fassade häufig erforderlich. Fast immer sind dabei auch Fenster und Balkone ein Thema, auch das Sondereigentum kann betroffen sein. Damit nicht ein einzelner Eigentümer solche umfassenden energetischen Sanierungsprojekte blockieren kann, sollte das erforderliche Abstimmungsquorum für solche Vorhaben reduziert werden. Für mehr Rechtssicherheit bei den Abstimmungen sind auch eindeutigere Zuordnungen der Sanierungsmaßnahmen als Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung oder bauliche Veränderung erforderlich.

Weitere Risikofaktoren bei der Beschlussfassung und ihrer Umsetzung sind zum Beispiel Beschlussfähigkeit (auch von Untergemeinschaften), Unsicherheiten aus der Gültigkeit oder Anwendbarkeit von Richterrecht, das Sondereigentum mit betreffende Maßnahmen, Abrechnungsmodalitäten (zeitlich, Verteilung), Veränderungen der Maßnahme im Bauprozess etc.. Damit bestehen viele Gefahren einer Anfechtung, die die Motivation – insbesondere von Hausverwaltungen – für solche Projekte bremsen. Zielführend wäre es, die Rechtslage zu vereinfachen und mehr Rechtssicherheit herzustellen.

Abstract

When it comes to undertaking energy-efficiency and age-appropriate renovations, how do the consensus-building and decision-making processes of condominium owners' associations take place? The configurations are very diverse, the driving forces and inhibiting factors varied. The research project investigates the resultant willingness to invest and demonstrates which considerations contribute to positive and negative results. Courses of action are then set out which can more easily facilitate the energy-efficiency and age-appropriate renovation of condominium owners' association properties.

There are nearly 9 million condominium apartments in Germany, according to the 2011 census, which is 22 percent of the total housing stock. The trend is increasing, as tenement buildings continue to be turned into condominium apartments and apartments also continue to make up a high proportion of new construction.

The energy-efficiency and age-appropriate renovation of residential buildings are important, but complex and often costly construction projects. In order to meet climate objectives, to preserve the value of the housing stock and for the quality of life of residents, it is necessary that the existing potentials of these stocks are exploited and that condominium owners' associations invest in energy-saving measures and age-appropriate modernisation. The planning and implementation of such renovations is already a challenge for most individual owners. But condominium owners' associations are faced with numerous additional hurdles: the owners involved often have different interests and financial capabilities. The legal relationships are complicated and – depending on the type of renovation measures involved – place high demands in terms of preparation and majorities during decision-making.

A Summary of the Main Results of the Investigation

Five fields of action in particular emerged as being areas necessitating the biggest amount of input and the most innovation:

- the competency of stakeholders,
- the consumer information for condominium apartment buyers,
- the forward-thinking analysis of the building,
- the transparency and manageability of the legal framework,
- the financing.

Competency of stakeholders: The basis of a successfully progressing decision-making process is a functioning tripart-configuration consisting of a well-established condominium owners' association, a qualified, active condominium property management and a practically-experienced consultant for the architectural design (architect or engineer, energy consultant).

In particular, the communication, mediation and organisational skills of the advisory board (the owners' representatives) need to be strengthened. Their partners – the condominium property management and planners – must involve themselves with the specific requirements of the communication, consensus-building and decision-making processes of condominium owners' associations.

Consumer information: Significant opinion-formation and decision-making problems regarding renovations arise when owners – especially those with less money – lack basic knowledge of the legal requirements and financial obligations of being in a condominium owners' association. Often there is a lack of adequate information as early as at the time of purchase.

The consumer information for prospective condominium owners' – especially before and at the conclusion of the purchase contract – needs to be significantly improved. At the time of purchase, thorough information about, for example, property management fees, the accumulation of reserves, outstanding debts, renovation requirements and apportionment arrangements should have to be provided.

Analysis of the building: If condominium owners' associations undertake a basic status quo and needs analysis and take the need for longer-term renovation and improvements into account early on, they can better prepare for forthcoming projects.

Establishing a multi-annual maintenance and modernisation plan promotes a forward-thinking analysis of the building. The facilitation of such plans would be a help and incentive for condominium owners' associations.

Legal framework: Even after Condominium Act (WEG) reforms in 2007, the hurdles faced to attain the necessary majorities when adopting renovation decisions – depending on the type of renovation measures involved – remain high.

Difficulties particularly pertain to the classification of renovation measures as per the Condominium Act's legally applicable system (maintenance, modernisation maintenance, modernisation, structural modifications) and the required consent of all owners when undertaking structural modifications. Simplification and clarification of the necessary majority when adopting decisions as well as the regulations on attendance at condominium owners' meetings would thus help ensure that condominium owners' associations can decide on such investment more easily.

Financing: There are almost always individual owners within condominium owners' associations who have no financial leeway to pay for the larger extra costs of renovation out of their own pockets. The option of a condominium owners' association as a whole taking out a loan has to be available and communicated from the outset. It is advantageous if at least adequate maintenance reserves are accumulated, something which is often not the case.

The loans for condominium owners' associations offered in some federal states should be made available in all states, preferably so that becoming informed thereof is made simple across the country. More binding guidelines regarding reserve funds for maintenance and repairs would also be helpful.

Methodology of the investigation

The research project centred around 20 case studies of relevant decision-making processes at 23 condominium owners' associations. The condominium owners' associations involved were selected to provide a broad range of different investment processes to investigate – successful ones in particular, but also abandoned measures or those divided into a number of smaller steps. The selection criteria were furthermore in particular: condominium owners' associations of different sizes, social milieus, building types, building ages and administrative authorities as well as forms of financing the renovation costs. Examples from several states were also considered.

The focus of the surveys were interviews with key persons: the condominium property management, advisory boards as well as the planners and consultants involved. An interview guide formed the basis of each respective qualitative interview and the facts were collected using a standardized survey form. Where possible, the condominium owners' were questioned in writing using a standardized questionnaire. Procedural documents (protocols etc.) have been cited.

Statistically representative data on the condominium owners' associations of Germany as a whole, taken from the 2011 Census (status as of 2014), are also shown.

Two expert workshops and additional expert interviews with renowned experts from the fields of law, energy efficiency and construction, financing and property management were very important and fruitful in informedly discussing the research approach, the formation of the research questions and the results.

The Condominium Owners' Associations of the Case Studies

„As colourful as life itself" was the description used in the case study discussions to describe the often very heterogeneous group of condominium owners' associations. Very few consist solely of, for example, owners who rent their homes, or solely of owner-occupiers. The interests of both owners who rent out and owner-occupiers must be brought into line with one another in almost any condominium owners' association. As the case studies show, only a small percentage of the owners in

non-renovated existing buildings are wealthy. They are mostly people with average incomes, but in part also owners with little money. Individual cases must almost always be taken into consideration, i.e. those who can hardly or not-at-all raise the necessary funds for the renovation. More than half the owners in the case studies, who participated in the survey, are retirees. In some more affordable properties in need of renovation, owners of foreign origin also play a greater role, and who according to administrative authorities and advisory boards often know particularly little about the rights and obligations of being in condominium owners' associations. A group structure consisting of both long-standing and new owners not only influences cooperation, but respective interests may be very different too. For example, new home condominium owners' still face high liabilities following the home purchase whereas long-term owners will have largely paid off their loans already. Such a broad social mix in the unrenovated housing stock is a significant barrier in coming to an understanding and decision on larger renovation measures. It is however also an opportunity for social cohesion and unleashes forces to seek and find workable compromises.

Renovation Reasons and Methods in the Case Studies

The motives of comfort and value retention are often more prominent reasons for renovation than energy savings. The starting point for investment in energy-efficiency or age-appropriate renovation measures are (almost) always necessary and often even urgent maintenance and repair work. When such work (for example, the painting of a facade or the sealing of a roof) is pending, additional energy-efficiency measures are taken into consideration or the Energy Saving Ordinance (EnEV) stipulates requirements anyhow, meaning the implementation of the measures results in an increased energy-efficiency standard. The most common energy-related improvements are façade insulation and roof and window replacement, and in more than half of the reported cases, these were linked to the undertaking of other non-energy-efficiency measures.

On average, the condominium owners' associations in the case studies that have already implemented measures or will soon implement them, invested €650,000. With the exception of two special cases consisting of very high and very low investment amounts, this is an average of €17,300 euros per unit and €260 euro/m2.

The Decision-Making Processes

In the case studies, moving from the initiation of redevelopment considerations to the decisive adoption of a resolution took an average of just over three years. The duration of the decision-making processes in the case studies did not depend on the investment amount. Of greater importance however are the intensity of consultation activities and the frequency of the condominium owners' meetings. If the renovation issues are only discussed at each annual general condominium owners' meeting, the decision comes about more slowly. The advisory boards and administrative authorities in the case studies emphasized that sufficient preparation time is important for a necessary majority vote and acceptance of the measures. A large gain in time and decision-making ability is had when the condominium owners' association has drawn up a medium-term maintenance and modernisation concept, on the basis of a status quo and needs analysis. It is then better equipped with knowledge and financially prepared for forthcoming projects.

The processes are very different, given the heterogeneity of the various projects, construction measures and structures of the condominium owners' associations. They are often characterized by multiple repeat loops, if concepts, costs or ownership situations change or partners (for example, condominium property management or architects) are replaced.

Inhibiting and facilitating factors

Whether or not a condominium owners' association succeeds in adopting energy-efficiency or age-appropriate renovations mostly depends simultaneously on a number of factors.

Stakeholders

A well-functioning informal and formal communication and operational condominium owners' association structure very much aids decision-making processes to proceed targetedly. An important role in this is played by an accepted and carefully balanced advisory board. For these tasks, boards need both communication and facilitation skills, as well as a receptiveness to expert know-

ledge. Opportunities to participate in relevant training courses would be helpful.

Insufficient transparency at the time of purchase and a lack of basic knowledge about legal and financial obligations can very much complicate the renovation decisions of condominium owners' associations. This is the case for example when individual over-indebted owners have not reckoned with having to find the money for property management fees or levies for property maintenance measures or urgent renovations. Adequate consumer information at the time of purchase of condominium apartments (via a notary or broker) does not yet exist.

In terms of the condominium property management, it is important that they are dedicated to the future-oriented management of the building and take an active approach. When escorting homeowners every step of the way though the investment process, they can contribute significantly to making even difficult construction projects possible. However, this is not the norm, many only provide standard professional management, many are – due also to price pressure – rather passive. Legal uncertainties (including those concerning the billing of corresponding administrative services) inhibit the motivation of condominium property management.

The condominium owners need certainty that their project is worthwhile and affordable. Architects, engineers and energy consultants with experience, who are actively part of the process and able to concretely work out and comprehensibly discuss the technical and economic details are necessary. Sustained consultation from start to finish is best. In the case studies consultants (both energy consultants and architects or engineers) were frequently replaced, mainly due to deficits in the concreteness of proposals and costs.

Financing and Funding

A positive decision is very much aided by the condominium property management presenting, at the earliest possible time, a specific financing proposal for the planned renovation measures which is feasible for all owners. The least difficulties in adopting the necessary investments are faced by condominium owners' associations who, on the basis of a longer-term maintenance and modernisation plan, have saved up ahead of time. Although it is part of condominium proper management to see that adequate maintenance reserves are set aside, in practice owners often fail to decide upon a corresponding contribution. More binding guidelines for the building up of reserves – similar to those in the Second Calculation Regulation for social tenancy law - would be helpful.

Loans are a particularly important form of financing investment in condominium owners' associations. This should be communicated from the outset by the condominium property management and the advisory board as something that is normal. If condominium owners' associations are financially rather weakly positioned, financial instruments tailored to condominium owners' associations such as association loans and one-off loans can help implement the measures. Such loan deals, which do already exist in some individual states, should be made available across the country.

The funding available for energy-efficient or age-appropriate renovation measures was, in the case studies, less of a reason to launch an investment process, but was certainly a positive, motivating factor in making the decision. Of particular helpfulness for investments within condominium owners' associations is the funding of individual measures. Since the decision-making processes of condominium owners' associations take a lot of time, it is helpful if funding programs and their terms are long-term in nature.

Legal framework and resolutions

Given the many difficulties in coming to an acceptable mutual decision, the demands on the preparation of investment decisions are also high. By way of a broad-based discussion of the measures themselves and their financing, a careful preparation of decisions, and where appropriate, their division into several smaller decisions, the parties in the case studies avoided (as far as possible) critical votes in the condominium owners' meetings. Nevertheless, the attainment of the required quorum for decisions is a fundamental difficulty associated with many uncertainties.

Often it's not possible to get all the condominium owners' together round a table to vote - not just those who are disinterested but especially also those who at times live away. It would therefore be helpful to

elicit a stronger commitment on the part of condominium owners to either come to the meetings or be otherwise represented.

When measures are classified as structural changes, all owners must agree. This is often required in the case of facade energy-efficiency measures. Windows and balconies almost always also become an issue, and even individual property rights may be affected. So as no single owner can block such comprehensive energy-efficiency renovation projects, the required quorum vote for such projects should be reduced. To ensure more legal certainty during voting, even clearer classification of renovation measures as being either repair, modernising repair, modernisation or structural changes is required.

Other risk factors during the decision making process and its implementation are for example the quorum (including sub-associations), uncertainty as to the validity or applicability of case law, individual property rights and related measures, billing arrangements (in terms of time, apportionment) and changes to the measures during the construction process, etc.. There are thus many threats of a legal challenge which may curb the motivation – of condominium property management in particular – for undertaking such projects. Simplifying the law and creating more legal certainty would be of great benefit.

1 Das Forschungsprojekt

1.1 Aufgabe und Hintergrund

In Deutschland gibt es laut Zensus 2011 knapp 9 Mio. Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Das sind 22 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Angesichts eines seit geraumer Zeit überproportionalen Anteils von Eigentumswohnungen im Neubaugeschehen und eines weiterhin feststellbaren Umwandlungsgeschehens von Miethäusern zu Wohnungseigentümergemeinschaften ist zukünftig mit weiter steigenden Zahlen und Anteilen von Eigentumswohnungen zu rechnen.

Sowohl für die politischen Ziele – Klimaschutz und Anpassung des Wohnungsbestandes an die Erfordernisse des demographischen Wandels – als auch zur Sicherung der Wohnqualität der Bewohner ist es wichtig, dass auch Wohnungseigentümergemeinschaften ihre Gebäude energetisch und altersegerecht sanieren. Rund die Hälfte der Gebäude von Wohnungseigentümergemeinschaften wurde vor 1970 gebaut. Zu dieser Zeit spielten die energetische Qualität beim Bauen und auch die Eignung der Gebäude und Wohnungen für das Alter noch keine große Rolle.

Durch die Vielzahl beteiligter Eigentümerinnen und Eigentümer mit häufig unterschiedlichen Interessen und die damit verbundene Komplexität eines Einigungs- und Entscheidungsprozesses sowie eine kompliziertere Rechtslage ist es für Wohnungseigentümergemeinschaften schwierig, energetische und altersgerechte Sanierungen zu beschließen.

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2007 hat für Wohnungseigentümergemeinschaften eine Erleichterung der Willensbildung, insbesondere eine neue Beschlusskompetenz für Modernisierungsmaßnahmen, gebracht. Experten aus Immobilienwirtschaft und Stadtplanung beobachten, dass die Investitionsbereitschaft von Wohnungseigentümergemeinschaften dennoch hinter den Erwartungen und Erfordernissen zurückbleibt, und befürchten einen zunehmenden Sanierungsrückstau in Beständen von Wohnungseigentümergemeinschaften.

Aufgabe des Forschungsprojekts war, mit Fokus auf energetischen und altersgerechten Sanierungsbedarf Willensbildungs- und Entscheidungsprozesse von Wohnungseigentümergemeinschaften in unterschiedlichen Konstellationen (zu energetischen und altersgerechten Sanierungsmaßnahmen) zu analysieren und die daraus resultierende Investitionsbereitschaft und mögliche Hemmnisse zu bewerten. Dazu wurden geeignete Beispiele ausgewählt und in Form von Fallstudien untersucht. Aus den Ergebnissen sollte abgeleitet werden,

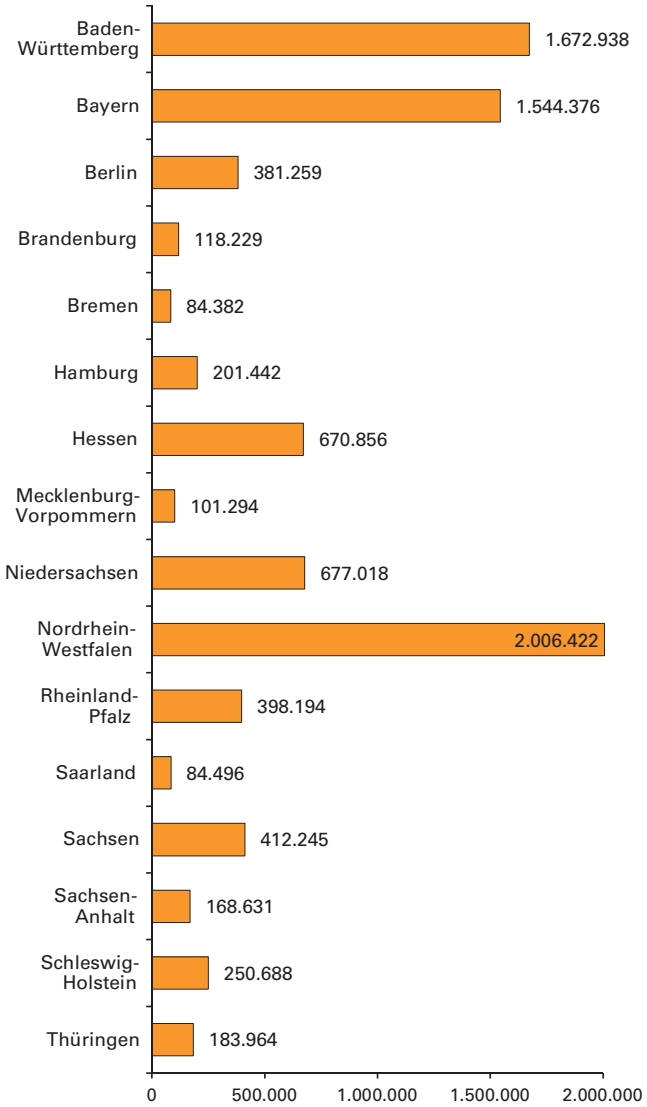
- welche typischen Strukturen und Merkmale erfolgreich durchgeführte und gescheiterte Sanierungsprojekte von Wohnungseigentümergemeinschaften haben,
- welche Hemmnisse vorliegen und welche Möglichkeiten es gibt, vor diesem Hintergrund Investitionen im Bereich energetischer und altersgerechter Sanierung für Wohnungseigentümergemeinschaften zu erleichtern und beschleunigen,
- welche Bedeutung Verwalterinnen und Verwalter bei diesen Investitionsprozessen haben und wie sie ihre Rolle ausfüllen,
- wie Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten Investitionen von Wohnungseigentümergemeinschaften befördern können.

1.2 Wohnungseigentümergemeinschaften in Deutschland

Von den insgesamt 8.956.434 Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz, die es laut Zensus 2011 in Deutschland gibt (Ergebnisse Stand 2014), befinden sich die meisten in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, Bayern, Niedersachsen und Hessen.

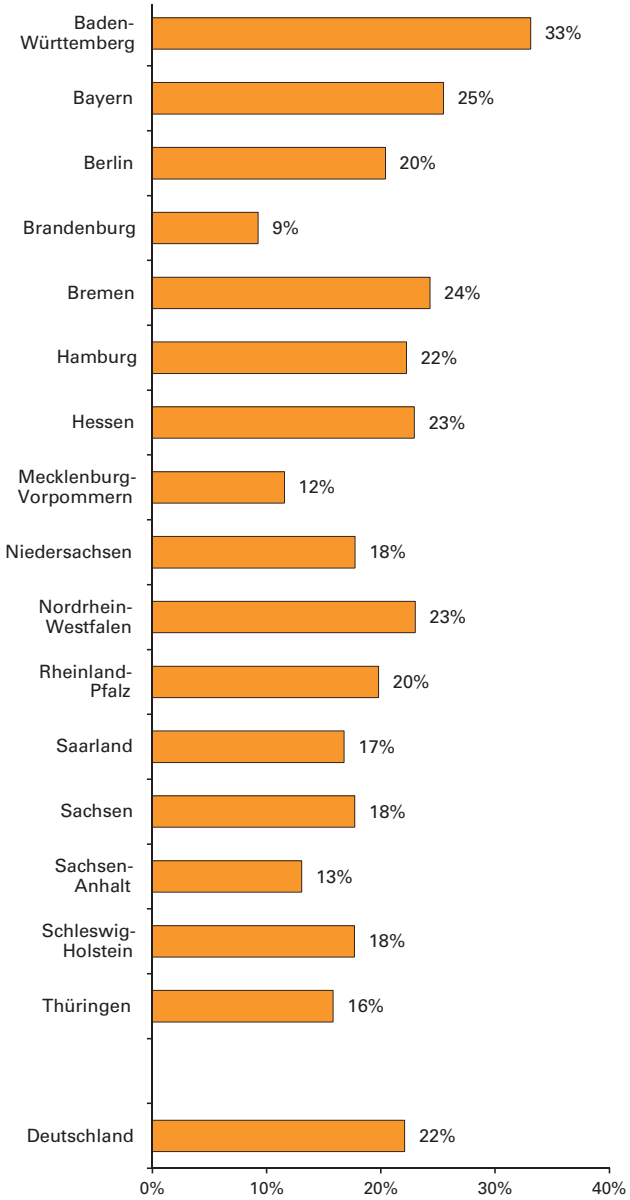
In den Bundesländern streut der Anteil von Eigentumswohnungen an allen Wohnungen zwischen 9 Prozent in Brandenburg und 33 Prozent in Baden-Württemberg gegenüber einem Mittelwert von 22 Prozent in Deutschland. In den östlichen Bundesländern inklusive Berlin ist der Anteil von Wohnungen in Wohnungseigentümergemeinschaften niedriger (16 Prozent gegenüber 24 Prozent in den westlichen Bundesländern), aber gleichwohl bedeutsam.

Abbildung 2:
WEG-Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Zensus 2011 (Ergebnisse Stand 2014), 8.956.434 Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in Deutschland

Abbildung 3:
Anteil von WEG-Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum am gesamten Wohnungsbestand



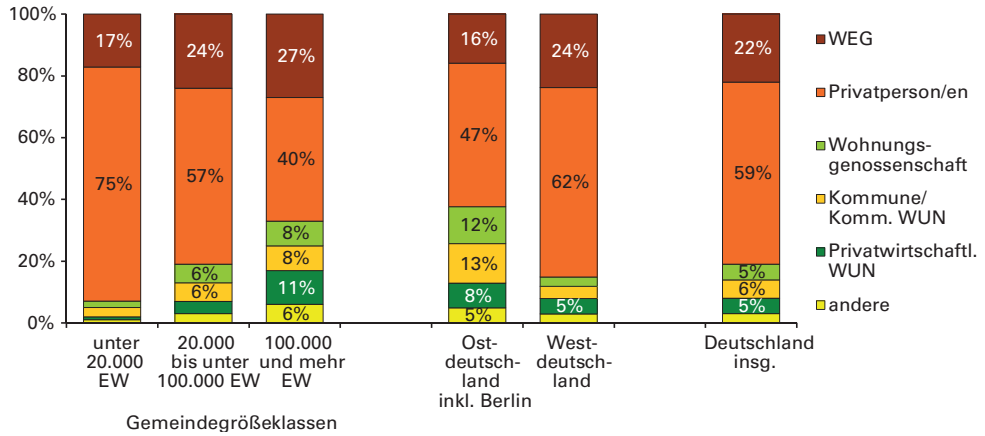
Eigene Darstellung, Datengrundlage: Zensus 2011 (Ergebnisse Stand 2014), 8.956.434 Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in Deutschland

Wohnungseigentümergemeinschaften sind keineswegs nur ein Thema für große Städte. Mit der Gemeindegröße steigt zwar der Anteil an Wohnungen in Wohnungseigentümergemeinschaften, aber selbst in Gemeinden unter 20.000 Einwohnern haben sie einen Anteil von 17 Prozent.

In Deutschland sind mehr Eigentumswohnungen vermietet (54 Prozent) als von den Eigentümern selbst genutzt (42 Prozent). Je größer die Stadt, desto höher ist der Anteil vermieteter Eigentumswohnungen. Unterschiede gibt es auch zwischen Ost- und Westdeutschland. Der Selbstnutzeranteil ist in Westdeutschland (44 Prozent) höher als in Ostdeutschland (30 Prozent).

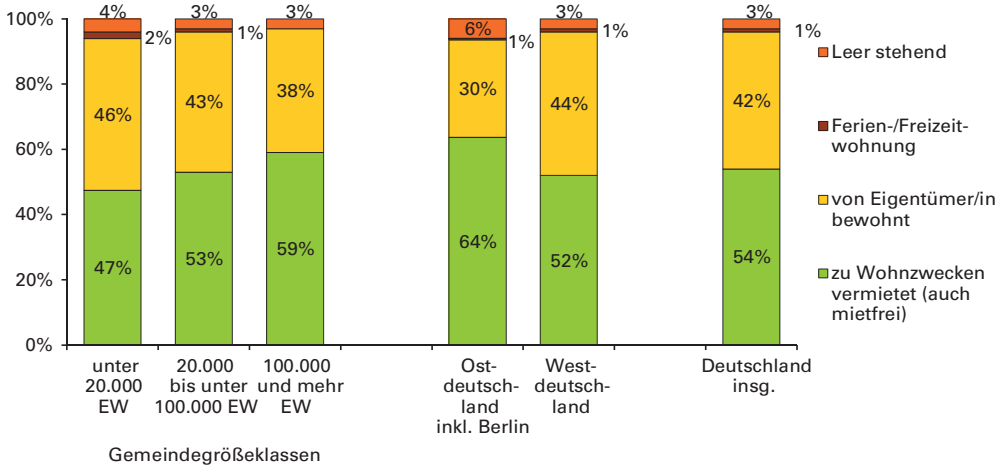
Die insgesamt 1.767.017 Gebäude von Wohnungseigentümergemeinschaften in Deutschland sind über die Baujahre vor 1950 (22 Prozent), 1950-1969 (26 Prozent), 1970-1989 (27 Prozent) und 1990 und später (25 Prozent) relativ gleichmäßig verteilt. Die Baualtersverteilung der Gebäude von Wohnungseigentümergemeinschaften entspricht annähernd der des gesamten Wohngebäudebestandes in Deutschland (bei einem Vergleich aller Gebäude – ohne Berücksichtigung des geringen Anteils von Einfamilienhäusern bei Wohnungseigentümergemeinschaften). Verglichen mit dem gesamten Gebäudebestand mit zwei und mehr Wohnungen, sind Gebäude von Wohnungseigentümergemeinschaften durchschnittlich etwas jünger.

Abbildung 4:
Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Eigentumsform



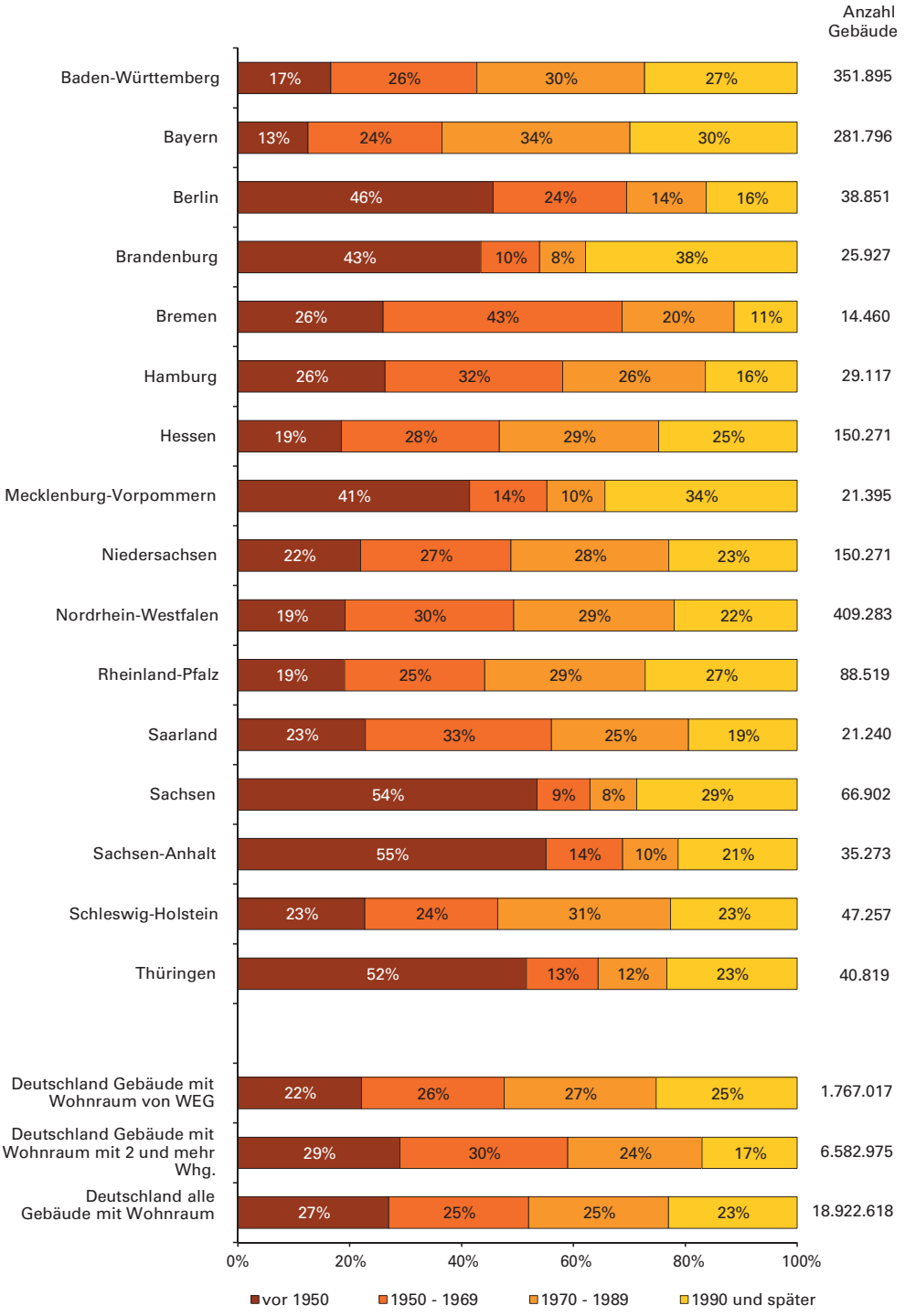
Eigene Darstellung, Datengrundlage: Zensus 2011 (Ergebnisse Stand 2014, Auswertung August 2014), 40.563.320 Wohnungen insgesamt in Gebäuden mit Wohnraum in Deutschland, 8.956.434 Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in Deutschland

Abbildung 5:
Selbst genutzte und zu Wohnzwecken vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Wohnraum



Eigene Darstellung, Daten: Zensus 2011 (Ergebnisse Stand 2014), 8.956.434 Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in Deutschland

Abbildung 6:
Gebäude mit Wohnraum von Wohnungseigentümergemeinschaften nach Baujahr und Bundesland



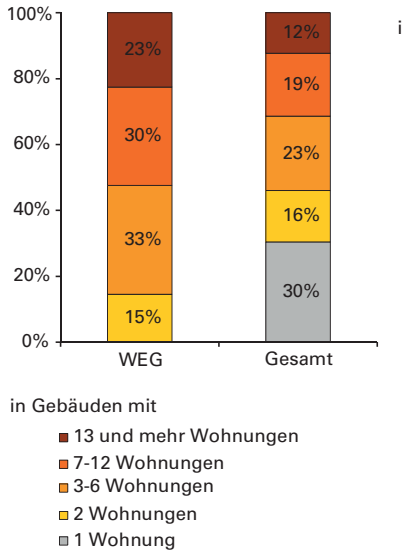
Eigene Darstellung, Datengrundlage: Zensus 2011 (Ergebnisse Stand 2014)

In den ostdeutschen Bundesländern gibt es deutlich mehr Wohnungseigentümergemeinschaften in älteren, vor 1950 gebauten Gebäuden, die vermutlich nach der Wiedervereinigung aufgeteilt wurden und an neue Wohnungseigentümer veräußert werden konnten. Erst nach der Wiedervereinigung konnten dort wieder neue Objekte von vornherein als Wohnungseigentümergemeinschaft entstehen. In den westlichen Bundesländern ist die Verteilung von WEG-Gebäuden über die Baujahre ab 1950 gleichmäßiger.

Ein Großteil der Eigentumswohnungen befindet sich in Gebäuden mit bis zu zwölf Wohnungen, ein knappes Viertel ist in

Gebäuden mit 13 und mehr Wohnungen. Differenziertere Angaben zu größeren Gebäuden sind nicht möglich, da im Zensus 2011 nur fünf Gebäudegrößenklassen definiert sind. Nur ein kleiner Teil der Wohnungen von Wohnungseigentümergemeinschaften befindet sich in Häusern mit zwei Wohnungen. Eine Aussage zur Größe der Wohnungseigentümergemeinschaften lässt sich aus der Verteilung der Eigentumswohnungen über die Gebäudegrößenklassen nicht ableiten, da oft eine Wohnanlage mit mehreren, teilweise unterschiedlich großen Gebäuden eine Wohnungseigentümergemeinschaft bildet.

Abbildung 7:
WEG-Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudegrößen



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Zensus 2011 (Ergebnisse Stand 2014, Auswertung August 2014), 8.956.434 Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in Deutschland, 40.563.320 Wohnungen insgesamt in Gebäuden mit Wohnraum in Deutschland

1.3 Methodik der Untersuchung

Im Mittelpunkt des methodischen Vorgehens des Forschungsprojekts stehen Fallstudien der Entscheidungsprozesse bei 23 Wohnungseigentümergemeinschaften. Darüber hinaus wurden Expertengespräche geführt, die gebündelt und fokussiert in zwei Workshops und als Einzelgespräche stattfanden, sowie aktuelle Studien und Arbeitshilfen recherchiert und ausgewertet.

Fallstudien

Als Forschungsmethode ist die Analyse von Fallstudien besonders geeignet, wenn komplexe Phänomene oder Ereignisse erkundet und erklärt werden sollen – in dieser Studie sind das die Entscheidungen von Wohnungseigentümergemeinschaften, ihr Haus energetisch oder altersgerecht zu sanieren.

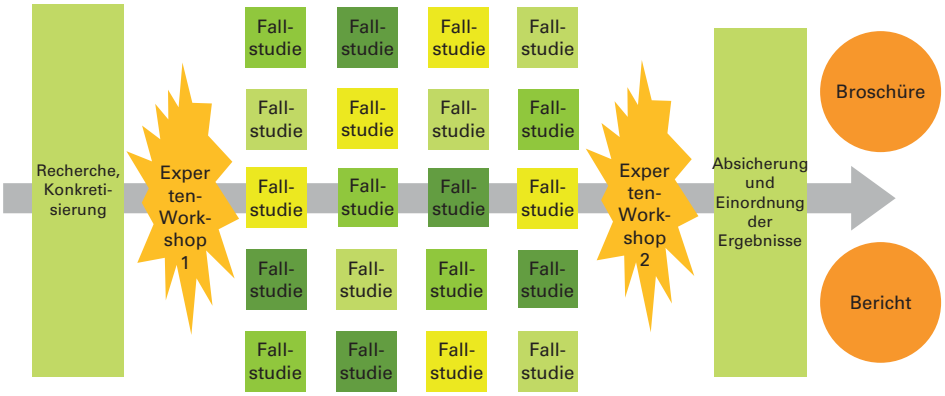
Auswahl der Fallstudien

Entsprechend der erwarteten großen Bedeutung des spezifischen Kontextes des einzelnen Falles wurden multiple-case studies durchgeführt. Um die große Heterogenität und Komplexität der unterschiedlichen Wohnungseigentümergemeinschaften zu berücksichtigen, wurden bei der Auswahl der Fälle verschiedene Konstellationen einbezogen. Methodisches Ziel war, der Vielfalt der Fälle gerecht zu werden. Nicht beabsichtigt und möglich war es daher, eine repräsentative Stichprobe zu untersuchen.

Bei der Auswahl der Fallstudien wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- bezogen auf die Wohnungseigentümergemeinschaft: Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft, Art der Eigentümer, Art der Verwaltung

Abbildung 8:
Die Arbeitsschritte



Eigene Darstellung

- bezogen auf Prozess und Maßnahmen: Art des Vorhabens, Stand des Vorhabens, Art der Finanzierung
- bezogen auf die Gebäude: Gebäudetyp, Baualter
- bezogen auf die räumliche Verteilung: Bundesland, besondere Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten

Wichtig war bei der Auswahl außerdem, nicht nur gelungene, sondern auch aufgegebene oder aufgeschobene Sanierungsprojekte in die Untersuchung einzubeziehen.

Für die Recherche nach als Fallstudien in Frage kommenden Beispielen wurden verschiedene Wege genutzt:

- Hinweise und Kontakte aus dem Arbeitsumfeld der Teilnehmerinnen und Teilnehmer des ersten Expertenworkshops,
- Kontakte aus dem Arbeitsumfeld des Forschungsteams,
- Kurzrecherche bei Schlüsselpersonen, zum Beispiel bei den Banken, die spezielle Finanzierungskonzepte für Wohnungseigentümergemeinschaften anbieten,
- Berücksichtigung von Hinweisen in Veröffentlichungen.

Die Generierung geeigneter Fallstudien hat sich als sehr aufwändig und langwierig herausgestellt. Die jeweiligen Projektbeteiligten mussten zur Mitwirkung gewonnen werden. Insbesondere über gescheiterte Projekte möchten die Beteiligten nicht gerne berichten. Teilweise gab es über die Beteiligung am Forschungsprojekt einen mehrstufigen Informations- und Abstimmungsprozess innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaften. Ausgewählt und untersucht wurden 20 Fallstudien, in die 23 Wohnungseigentümergemeinschaften einbezogen sind.

Durchführung der Fallstudien

Bei der Fallstudienanalyse wurden verschiedene Techniken der Datenerhebung miteinander kombiniert:

- qualitative Schlüsselpersonengespräche,
- standardisierte Befragung der Wohnungseigentümer,
- Dokumentenanalyse (zum Beispiel Protokolle der Eigentümerversammlungen, Informationen der Verwaltungen für de Eigentümer, Planungsunterlagen).

Es wurde versucht, bei allen Fallstudien möglichst die gleiche Informations- und Erkenntnistiefe zu erreichen.

Im Mittelpunkt der Erhebungen standen die qualitativen Schlüsselpersonengespräche mit Hausverwaltungen, Verwaltungsbeiräten und beteiligten Planern und Beratern. Dafür wurde ein standardisierter Datenbogen mit Fakten zur Fallstudie und ein – für die unterschiedlichen Akteure leicht variierender – Gesprächsleitfaden verwendet. Die meisten Gebäude konnten auch besichtigt werden.

Die Zusammensetzung der Wohnungseigentümergemeinschaft und die Interessen und Haltungen der einzelnen Eigentümer haben einen großen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen. Die – selbstnutzenden wie vermietenden – Wohnungseigentümer wurden soweit möglich schriftlich mit einem standardisierten Fragebogen befragt. In Ergänzung zu den Schlüsselpersonengesprächen bot die Eigentümerbefragung die Möglichkeit, die Sichtweisen der Eigentümer breiter in Erfahrung zu bringen: ihre Motivation, wirtschaftliche Lage, Einschätzungen etc.. Der Zugang zu den Eigentümern war aus Gründen des Datenschutzes schwierig, der Kontakt oder der Versand der Unterlagen erfolgte über die Hausverwaltung oder ein Mitglied des Verwaltungsbeirats. Bei 16 der 20 Fallstudien konnten Eigentümer befragt werden.

Prozess- und Ergebnisevaluation

Die Investitionsprozesse bei den ausgewählten Wohnungseigentümergemeinschaften wurden auf zwei Ebenen evaluiert:

- Prozess – den Ablauf der Meinungs- und Willensbildung,
- Ergebnis – die Investitionsentscheidung.

Der Willensbildungsprozess in Wohnungseigentümergemeinschaften verläuft in der Regel in verschiedenen Phasen. In jeder können sich positive Impulse oder Hemmnisse ergeben, die überwunden werden, mehr oder weniger dauerhaft blockieren oder zum Ende des Prozesses führen.

Beim Prozess war Folgendes wichtig:

- Prozessauslöser – treibende Kraft des Modernisierungsprozesses:
  einzelne Personen (zum Beispiel Verwalter, Einzeleigentümer, Beiräte), Instandhaltungsmaßnahmen, Förderanreize, Energieeinsparverordnung/Energieausweis.

- Prozessablauf:
  Stringenz, Ausführlichkeit der Informationen, stetiges Voranschreiten, kontroverser Prozess, externe Beratung.
- Prozessdauer:
  Dauer von den ersten Überlegungen, über die Entscheidung bis zum Start und Abschluss der Sanierungsmaßnahmen.

Für das Ergebnis des Prozesses wurde analysiert:

- Art und Umfang der Modernisierung: energetisch, altersgerecht, kombiniert, sonstige Maßnahmen; energetischer Standard; große Maßnahme, kleine Maßnahme, Sanierung peu à peu, abgestimmter Gesamtsanierungsplan; Investitionshöhe oder aber aufgeschobene Maßnahme oder keine Maßnahme in absehbarer Zeit.

Herausgearbeitet wurde, was die treibenden Kräfte sind, die den Prozess voranbringen, wodurch Hemmnisse oder Blockaden entstehen und was den Beteiligten hilft, Schwierigkeiten zu überwinden.

Die Eigentümerbefragung

An der schriftlichen Eigentümerbefragung haben 183 Eigentümer aus 16 der 20 Fallstudien teilgenommen. Es waren 621 Fragebogen verteilt worden, der Rücklauf liegt somit bei 29 Prozent. Den Fragebogen ausgefüllt haben zu 68 Prozent Eigentümer und zu 32 Prozent Eigentümerinnen.

55 Prozent der Befragten sind Selbstnutzer, 39 Prozent vermietende Eigentümer. 7 Prozent der Eigentümer sind in der ausgewählten Wohnungseigentümergemeinschaft sowohl Selbstnutzer als auch Vermieter. Für die Auswertung wurde die geringe Anzahl der Eigentümer mit dieser Doppelfunktion zu den Selbstnutzern gezählt. Die Auswertung basiert damit auf den Antworten von 112 Selbstnutzern und 71 vermietenden Eigentümern.

Expertenworkshops – Expertengespräche

Im Rahmen des Forschungsprojekts haben im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Berlin zwei Expertenworkshops stattgefunden. Eingeladen war jeweils ein gut gemischter Teilnehmerkreis mit Vertreterinnen und Vertretern relevanter Verbände und Banken, Hausverwaltungen, Rechtsexperten und Energieberatern. Mit dabei waren ebenso Vertreter des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung und die Forschungspartner.

Der erste Expertenworkshop wurde im August 2012 zu einem frühen Zeitpunkt im Forschungsprojekt angesetzt, um die aus Sicht der Experten relevanten Punkte zum Forschungsthema zusammenzutragen und um eventuell neue Aspekte in Erfahrung zu bringen. Thematische Diskussionsschwerpunkte waren entsprechend der zentralen Forschungsfragen die Hemmnisse im Willensbildungs- und Entscheidungsprozess und vor allem die fördernden Faktoren, die es erleichtern, energetische und altersgerechte Sanierungen zu beschließen. Im Mittelpunkt des Workshops standen die konkreten Praxiserfahrungen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Von Einzelnen genannte Lösungsansätze wurden in der Expertenrunde diskutiert.

Der zweite Expertenworkshop im November 2013 diente der Präsentation von Zwischenergebnissen und der Diskussion zu bisher gewonnenen Erkenntnissen aus dem Forschungsprojekt. Gleichzeitig ging es darum, Anregungen und Hinweise für die weitere Forschungsarbeit zu erhalten. Die vom Forschungsteam vorgestellten Zwischenergebnisse und ersten Schlussfolgerungen wurden von den Workshop-Teilnehmern weitestgehend bestätigt, durch eigene Erkenntnisse ergänzt und diskutiert.

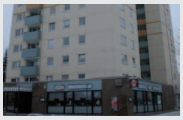
Bei zusätzlichen Expertengesprächen mit ausgewiesenen Fachleuten aus den Sachgebieten Recht, Energieeffizienz und Bauen, Finanzierung, Immobilienverwaltung wurden auch Fragestellungen und Ergebnisse sachkundig erörtert.

2 Die 20 Fallstudien: Prozesse und Ergebnisse

Die 20 ausgewählten Fallstudien, in die 23 Wohnungseigentümergemeinschaften einbezogen sind, zeigen die Vielfalt der Konstellationen auf. Die Fallstudien sollten das Spektrum von Gegebenheiten und Möglichkeiten verdeutlichen. Das Spektrum der Fallstudien ist somit nicht repräsentativ für die Zusammensetzung von Wohnungseigentümergemeinschaften in Deutschland und den Verlauf und die Ergebnisse ihrer Entscheidungsprozesse zu energetischen oder altersgerechten Sanierungen. Dementsprechend sind quantitative Beschreibungen, die sich auf die Fallstudien beziehen, von der Auswahl der Fallstudien geprägt.

2.1 Überblick

	Einheiten Baujahr / WEG seit Entstehung WEG	Art des Vorhabens; Stand des Vorhabens	Investition gesamt Investition/Einheit Investition/m² WF	Finanzierungsform; Förderung
1. Umfassende energetische Sanierung zweier Hochhäuser (Baden-Württemberg)				
	149 WE 1965 / 1986 Privatisierung durch ein Wohnungsunternehmen	umfassend energetisch; umgesetzt	4.800.000 Euro 32.000 Euro/Einheit 508 Euro/m² WF	Sonderumlage, Instandhaltungsrücklage; KfW, Städt. Förderprogramm
2. Neuere WEG saniert ihr älteres Gebäude energetisch (Bayern)				
	20 WE 1963 / 1998 Aufteilung durch einen privaten Einzeleigentümer	umfassend energetisch; umgesetzt	210.000 Euro 10.500 Euro/Einheit 128 Euro/m² WF	Sonderumlage, Instandhaltungsrücklage; KfW, Städt. Förderprogramm
3. Energetische Sanierung mit Einzeleigentümern und einem Aufteilungseigentümer (Hessen, Nordrhein-Westfalen)				
	88 WE 1960 / 2005 Privatisierung durch ein Wohnungsunternehmen	umfassend energetisch; beschlossen	383.000 Euro 17.400 Euro/Einheit 215 Euro/m² WF	Sonderumlage; Instandhaltungsrücklage; KfW
	20 WE 1960 / 2002 Privatisierung durch ein Wohnungsunternehmen	umfassend energetisch; beschlossen	417.000 Euro 20.900 Euro/Einheit 218 Euro/m² WF	Sonderumlage; KfW
	24 WE 1974 / 2003 Privatisierung durch ein Wohnungsunternehmen	Kombination energetische und sonstige Maßnahmen; umgesetzt	356.000 Euro 14.800 Euro/Einheit 178 Euro/m² WF	Sonderumlage, Instandhaltungsrücklage; KfW
4. Schrittweise Umsetzung eines energetischen Gesamtkonzepts (Baden-Württemberg)				
	14 WE 1971 / 1971 vom Bauträger gekaufte Wohnungen	schrittweise energetisch; beschlossen, teilweise umgesetzt	141.500 Euro 10.884 Euro/Einheit 166 Euro/m² WF	Sonderumlage, Instandhaltungsrücklage; KfW
5. Kapitalanleger-WEG behebt Sanierungsrückstau (Bayern)				
	20 WE 1971 / 1971 vom Bauträger gekaufte Wohnungen	schrittweise energetisch; umgesetzt	559.000 Euro 27.950 Euro/Einheit 619 Euro/m² WF	Sonderumlage, Verbandskredit; KfW

	Einheiten Baujahr / WEG seit Entstehung WEG	Art des Vorhabens; Stand des Vorhabens	Investition gesamt Investition/Einheit Investition/m² WF	Finanzierungsform; Förderung
6. Selbstverwaltete WEG saniert umfassend energetisch (Baden-Württemberg)				
	15 WE 1965 / 1965 vom Bauträger gekaufte Wohnungen	umfassend energetisch; in Umsetzung	153.000 Euro 10.200 Euro/Einheit 319 Euro/m² WF	Instandhaltungsrücklage; KfW, Städt. Förderprogramm
7. WEG saniert Hochhaus mit Einzeldarlehen (Schleswig-Holstein)				
	57 WE 1971 / 1971 vom Bauträger gekaufte Wohnungen	umfassend energetisch; beschlossen	1,6 Mio. Euro 25.800 Euro/Einheit 326 Euro/m² WF	Einzeldarlehensverträge, Instandhaltungsrücklage; KfW
8. Energetische Fassadensanierung und weitere Maßnahmen mit Einzeldarlehen (Berlin)				
	37 WE 1883 / 1997 Aufteilung durch einen privaten Einzeleigentümer	einzeln energetisch; beschlossen	500.000 Euro 13.500 Euro/Einheit 197 Euro/m² WF	Einzeldarlehensverträge; KfW
9. Energetische Sanierung der Hoffassade mit Verbandskredit (Berlin)				
	10 WE 1902 / 1999 Aufteilung durch einen privaten Einzeleigentümer	einzeln energetisch; beschlossen	85.000 Euro 8.500 Euro/Einheit 123 Euro/m² WF	Verbandskredit, Instandhaltungsrücklage
10. Energetische Verbesserung im Rahmen von Mängelbeseitigung (Sachsen-Anhalt)				
	48 WE 1994 / 1994 vom Bauträger gekaufte Wohnungen	einzeln energetisch; partiell umgesetzt, Gesamtmaßnahme verworfen	240.000 Euro 5.000 Euro/Einheit 70 Euro/m² WF	Sonderumlage, Instandhaltungsrücklage
11. WEG musste erst Bewohnbarkeit herstellen (Berlin)				
	25 WE 1900 Aufteilung Privathaus durch Bauträger	einzeln energetisch; beschlossen	1.100.000 Euro 44.000 Euro/Einheit 500 Euro/m² WF	Einzeldarlehensverträge; KfW
12. Energetische Sanierung aufgeschoben aufgrund Insolvenz (Nordrhein-Westfalen)				
	60 WE 1964 / 1993 Privatisierung von Bundeswehrwhg. durch Bauträger	umfassend energetisch; in Planung / aufgeschoben	ca. 1.636.000 Euro 27.260 Euro/Einheit 330 Euro/m² WF	Instandhaltungsrücklage, Bausparvertrag
13. Energetische Fassadensanierung einer Großwohnanlage verworfen (Nordrhein-Westfalen)				
	444 WE 1975 / 1975 vom Bauträger gekaufte Wohnungen	schrittweise energetisch; verworfen	4,7-7,2 Mio. Euro 10.515-16.180 Euro/Einheit 123-189 Euro/m² WF	offen
14. Keine energetische Sanierung der Denkmalimmobilie (Sachsen)				
	10 WE ca. 1900 / 1999 Baugemeinschaft, Aufteilung eines Privathauses	einzeln energetisch; partiell umgesetzt, Gesamtmaßnahme verworfen	3.000 Euro	Instandhaltungsrücklage

	Einheiten Baujahr / WEG seit Entstehung WEG	Art des Vorhabens; Stand des Vorhabens	Investition gesamt Investition/Einheit Investition/m² WF	Finanzierungsform; Förderung
15. Städtebauförderung kann energetische Sanierung unterstützen (Baden-Württemberg)				
	37 WE 1979 / 1990er Jahre Aufteilung durch einen privaten Einzeleigentümer	umfassend energetisch; verworfen	1.100.000 Euro 29.700 Euro/Einheit	offen
	15 WE 1961 / 1967 Aufteilung durch einen privaten Einzeleigentümer	einzeln energetisch; umgesetzt	30.000 Euro 2.000 Euro/Einheit 29 Euro/m² WF	Instandhaltungsrücklage; Städtebauförderung
16. Contracting mit einer Bürgerenergiegenossenschaft (Bayern)				
	43 WE 1967 / 1967 vom Bauträger gekaufte Wohnungen	einzeln energetisch; umgesetzt	250.000 Euro 5.814 Euro/Einheit 89 Euro/m² WF	Contracting, KfW (Contractor)
17. Barrierefreier Eingangsbereich für ein Hochhaus im Stadtzentrum (Nordrhein-Westfalen)				
	122 WE 1972 / 1972 vom Bauträger gekaufte Wohnungen	altersgerecht; umgesetzt	80.000 Euro 1.290 Euro/Einheit 17 Euro/m² WF	Instandhaltungsrücklage
18. Eine Photovoltaikanlage auf einem jetzt denkmalgeschütztem Haus (Baden-Württemberg)				
	21 WE 1974 / 1974 Baugemeinschaft	Kombination von Maßnahmen überlegt; einzeln energetisch umgesetzt	105.000 Euro 5.000 Euro/Einheit 47 Euro/m² WF	Instandhaltungsrücklage
19. Baugemeinschaft strebt Plus-Energie-Haus an (Baden-Württemberg)				
	4 WE 1958 / 2013 Baugemeinschaft, Aufteilung eines Privathauses	umfassend energetisch; in Umsetzung	1.000.000 Euro 250.000 Euro/Einheit 2.000 Euro/m² WF	Sonderumlage; KfW, Landeswohnraumförderung, Städt. Förderprogramm
20. Kapitalanleger modernisieren Balkone mit Verbandskredit (Berlin)				
	12 WE 1900 / 1996/97 Aufteilung Privathaus durch Bauträger	sonstige Maßnahme; umgesetzt	93.000 Euro 7.750 Euro/Einheit 123 Euro/m² WF	Verbandskredit, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlage

2.2 Das Spektrum der Fallstudien

Die in das Forschungsprojekt einbezogenen Fallstudien decken die vorab festgelegten Auswahlkriterien sehr gut ab.

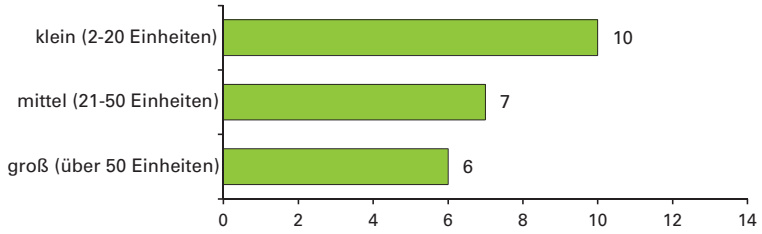
Auf die Wohnungseigentümergemeinschaft bezogene Kriterien

- Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft:
  Es sind Wohnungseigentümergemeinschaften von 4 bis 444 Einheiten dabei, teilweise mit Gewerbeeinheiten. Kleine, mittlere und große Wohnungseigentümergemeinschaften sind gut vertreten.
- Art der Eigentümer:
  Der Selbstnutzeranteil in den Fallstudien ist relativ hoch. Unter den Wohnungseigentümergemeinschaften sind zur Hälfte welche mit überwiegend Selbstnutzern (mehr als 60 Prozent), je zu einem Viertel welche mit überwiegend vermietenden Eigentümern (mehr als 60 Prozent) und mit etwa hälftiger Verteilung. Aufteilungseigentümer sind noch unterschiedlich stark vertreten, haben aber in keiner Fallstudie eine Mehrheit.
- Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft:
  Neun Wohnungseigentümergemeinschaften sind durch (Neubau-)Kauf vom Bauträger entstanden, elf sind Aufteilungsobjekte. Drei Wohnungseigentümergemeinschaften sind aus Baugemeinschaften hervorgegangen, die gemeinsam neu gebaut oder ein Bestandsgebäude gekauft haben.
- Art der Verwaltung:
  Die Eigentümergemeinschaften haben größtenteils professionelle Hausverwaltungen beauftragt, dazu gehören größere und kleinere Unternehmen sowie ein Selbstständiger. Zwei Wohnungseigentümergemeinschaften werden durch Eigentümer selbst verwaltet.

Auf den Prozess und die Maßnahmen bezogene Kriterien

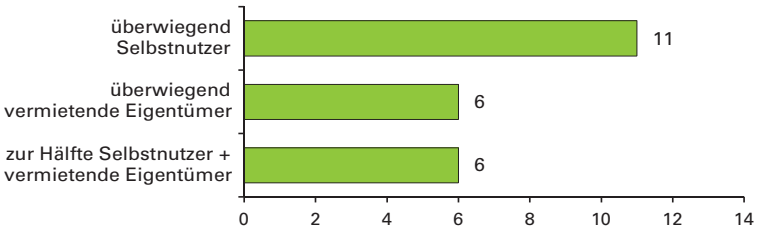
- Art des Vorhabens:
  Die ausgewählten Wohnungseigentümergemeinschaften beschäftigen sich mit umfassenden, schrittweisen und einzelnen energetischen Maßnahmen, immer wieder kombiniert mit sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen. Wohnungseigentümergemeinschaften, die ihr Haus altersgerecht umgebaut haben oder

Abbildung 9:
Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft



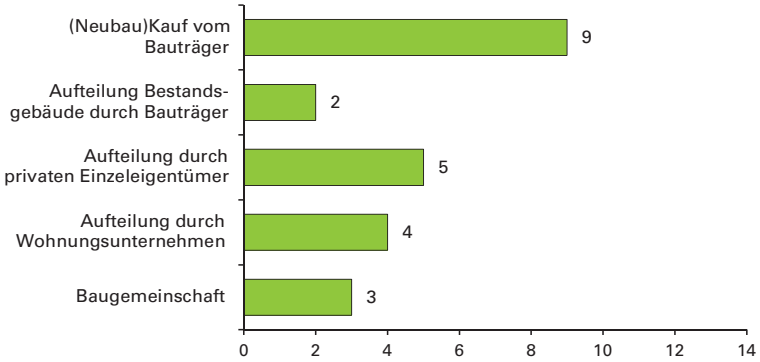
Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=23 WEG)

Abbildung 10:
Art der Eigentümer



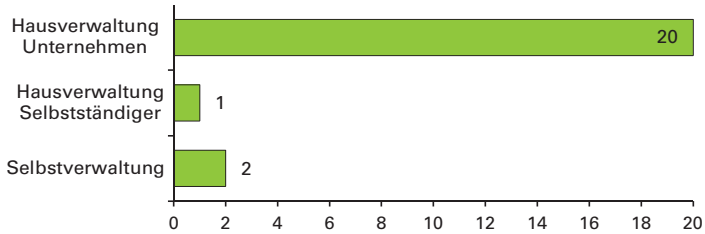
Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=23 WEG)

Abbildung 11:
Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft



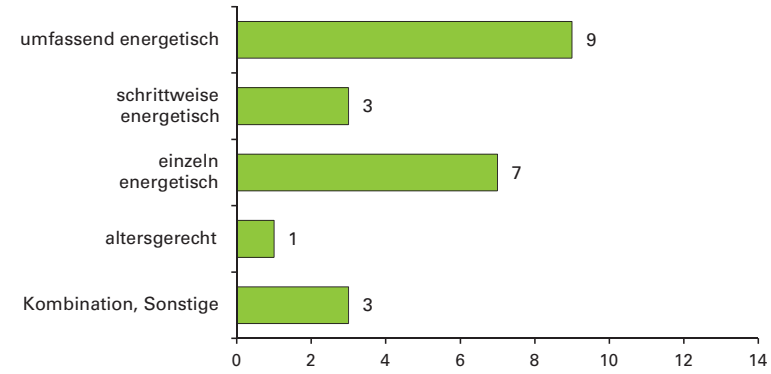
Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=23 WEG)

Abbildung 12:
Art der Hausverwaltung



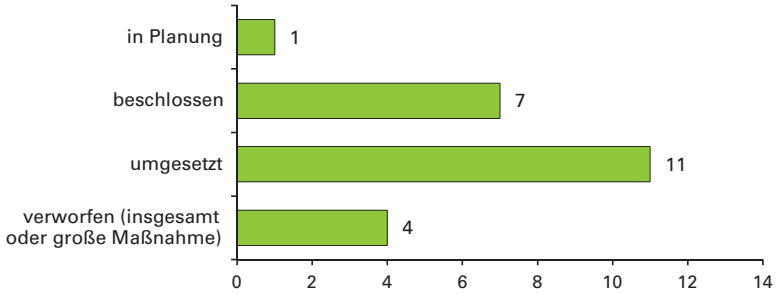
Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=23 WEG)

Abbildung 13:
Art des Vorhabens



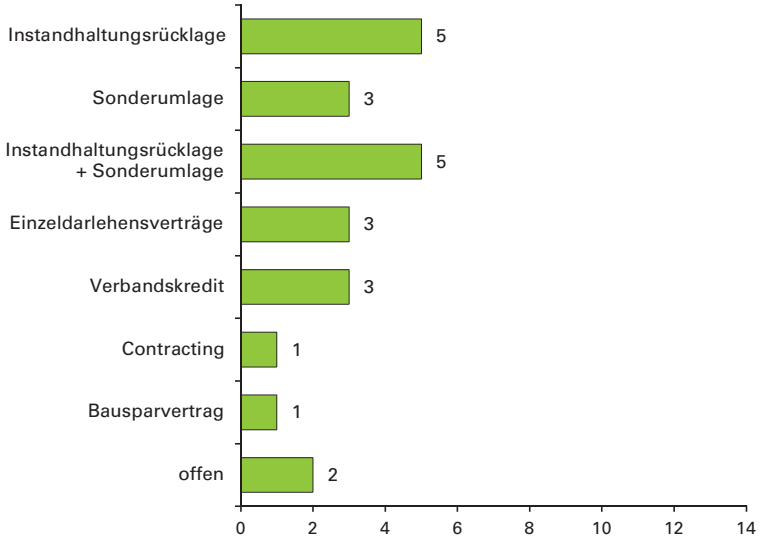
Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=23 WEG)

Abbildung 14:
Stand des Vorhabens



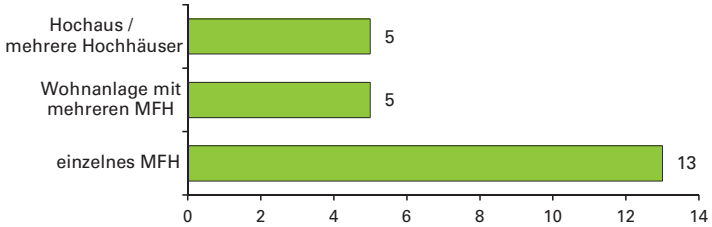
Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=23 WEG)

Abbildung 15:
Art der Finanzierung



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=23 WEG)

Abbildung 16:
Gebäudetyp



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=23 WEG)

umbauen wollten, und die als Fallstudie infrage kamen, wurden nicht in größerer Zahl gefunden.

- Stand des Vorhabens:
  Die Vorhaben der Wohnungseigentümergemeinschaften sind zum Großteil umgesetzt oder bereits beschlossen. Es sind auch verworfene Vorhaben unter den Fallstudien.
- Art der Finanzierung:
  Das Spektrum der Finanzierungsformen ist breit. Neben Fallstudien, die klassisch über Instandhaltungsrücklage und/oder Sonderumlage finanzieren, wurden auch welche ausgewählt, die neue Finanzierungsinstrumente wie Einzeldarlehensverträge, Verbandskredite oder Contracting nutzen.

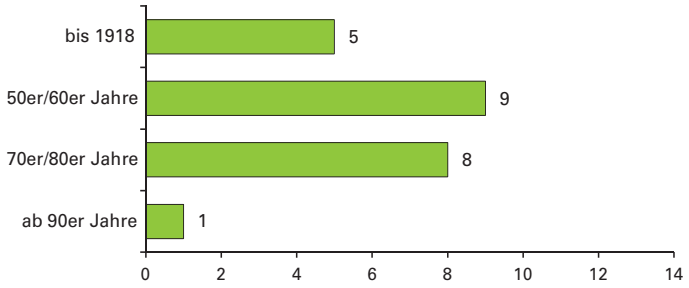
Auf die Gebäude bezogene Kriterien

- Gebäudetyp:
  Etwas mehr einzelne Mehrfamilienhäuser, aber auch Wohnanlagen mit mehreren Mehrfamilienhäusern sowie Hochhäuser sind bei den Fallstudien vertreten.
- Baualter:
  Die Baujahre der Fallstudien-Objekte reichen von 1883 bis 1994. Der Schwerpunkt liegt auf den 1960er/1970er Jahren.

Räumliche Verteilung

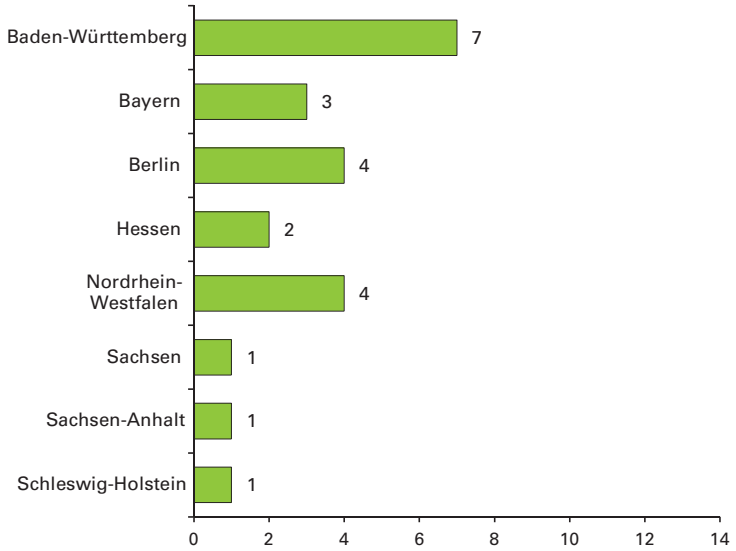
- Bundesland:
  Die Fallstudien erstrecken sich über acht Bundesländer. Es wurden insbesondere auch Bundesländer berücksichtigt, in denen der Zugang zu Krediten für Wohnungseigentümergemeinschaften mit spezifischen Programmen der Landesförderbanken bereits erleichtert wurde (Baden-Württemberg, Berlin, Schleswig-Holstein).

Abbildung 17:
Baualter



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=23 WEG)

Abbildung 18:
Bundesland



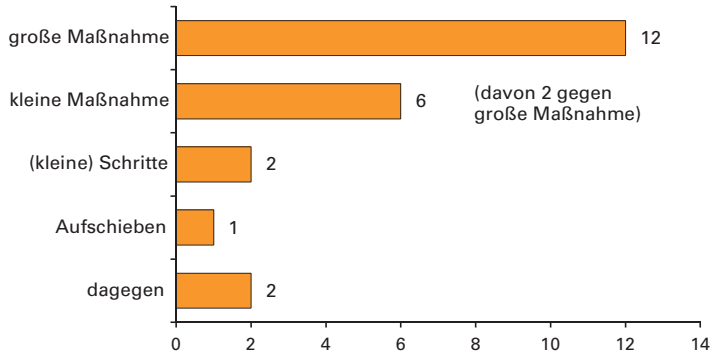
Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=23 WEG)

2.3 Sanierungsmaßnahmen und Investitionen

Die 23 Wohnungseigentümergemeinschaften, deren Entscheidungsprozesse bei einer energetischen oder altersgerechten Sanierung als Fallstudien untersucht wurden, decken ein breites Spektrum an Konstellationen und Sanierungsergebnissen ab.

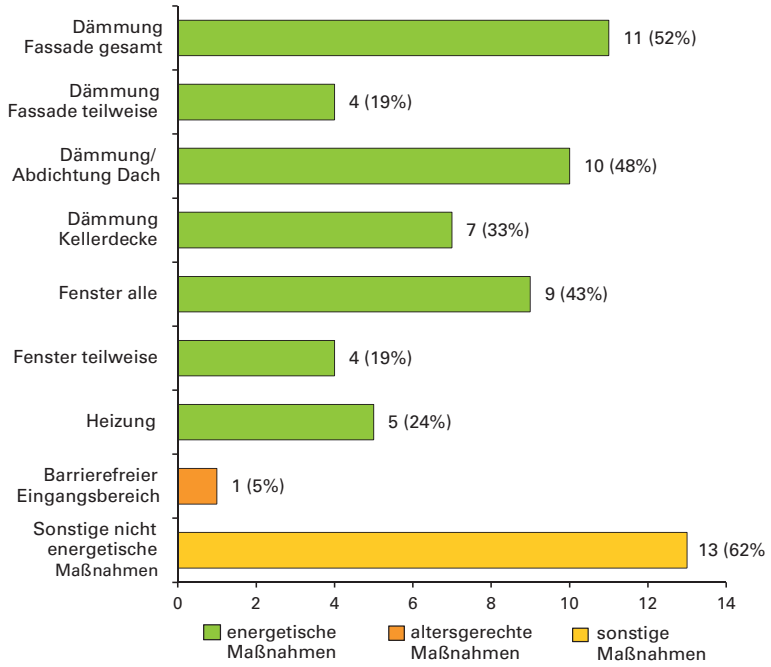
- Fünf dieser Wohnungseigentümergemeinschaften haben sich gegen eine solche Sanierung entschieden, sie aufgeschoben oder in (kleine) Schritte aufgeteilt.
- Sechs weitere Wohnungseigentümergemeinschaften haben sich für kleine Maßnahmenvarianten wie zum Beispiel eine Wärmedämmung nur der Giebelseiten oder eine partielle Innendämmung entschieden.
- Zwölf Wohnungseigentümergemeinschaften in den Fallstudien haben umfangreiche Maßnahmen und große Maßnahmenvarianten beschlossen.

Abbildung 19:
Entscheidungen in den Fallstudien



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=23 WEG)

Abbildung 20:
Umgesetzte und geplante Sanierungsmaßnahmen bei den Fallstudien



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=21 WEG)

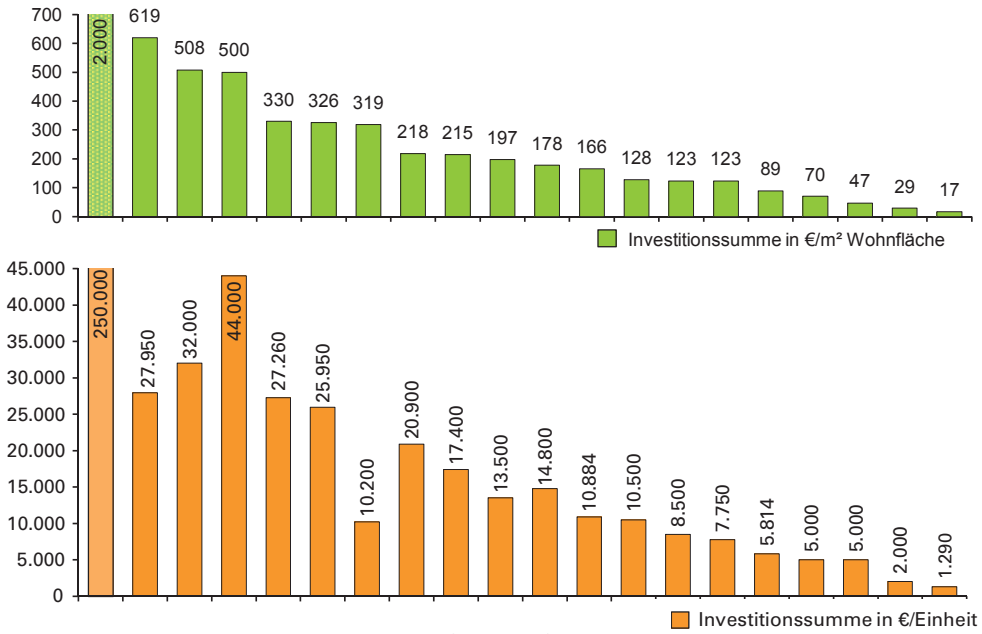
Wie im Abschnitt 1.3 Methodik erwähnt, ist diese Verteilung bei den Fallstudien nicht repräsentativ für den Verlauf und die Ergebnisse von Entscheidungsprozessen in Wohnungseigentümergemeinschaften zu energetischen oder altersgerechten Sanierungen, sondern durch die spezifische Auswahl der Fallstudien geprägt.

Sanierungsmaßnahmen

Maßnahmenschwerpunkt bei den Fallstudien ist, wie bei der energetischen Sanierung des Gebäudebestands insgesamt, die Wärmedämmung der Fassaden. Wenn ein Neuanstrich der Fassade ansteht und es Behaglichkeitsdefizite in Wohnungen gibt, überlegen Wohnungseigentümergemeinschaften, welche Dämmmaßnahmen sinnvoll sind. Die Erneuerung von Fenstern spielt ebenfalls eine wichtige Rolle, teilweise wurden die Fenster jedoch auch schon zu einem früheren Zeitpunkt – oft individuell – ausgetauscht. Häufig werden energetische Maßnahmen mit der Umsetzung weiterer sonstiger Instandsetzungsmaßnahmen verbunden.

Altersgerechte Umbaumaßnahmen sind bei Wohnungseigentümergemeinschaften vermutlich noch eher selten. Die Anpassung des Sanitärbereichs, die häufiger gemacht wird, betrifft nicht das Gemeinschaftseigentum. Bei einer Fallstudie wurden bei der Erneuerung des Eingangsbereichs die Barrieren dort abgebaut, eine andere hatte dies schon früher gemacht. Bei einer Balkonerneuerung wurde darauf geachtet, dass die Schwelle nicht zu hoch wird. Mehrheiten für altersgerechte Maßnahmen zu bekommen, ist schwieriger als für energetische Maßnahmen, da nur einzelne Eigentümer Bedarf dafür haben. Wenn ein Eigentümer oder sein Mieter ein berechtigtes Interesse hat, gibt es allerdings eine

Abbildung 21:
Investitionssummen der einzelnen Fallstudien



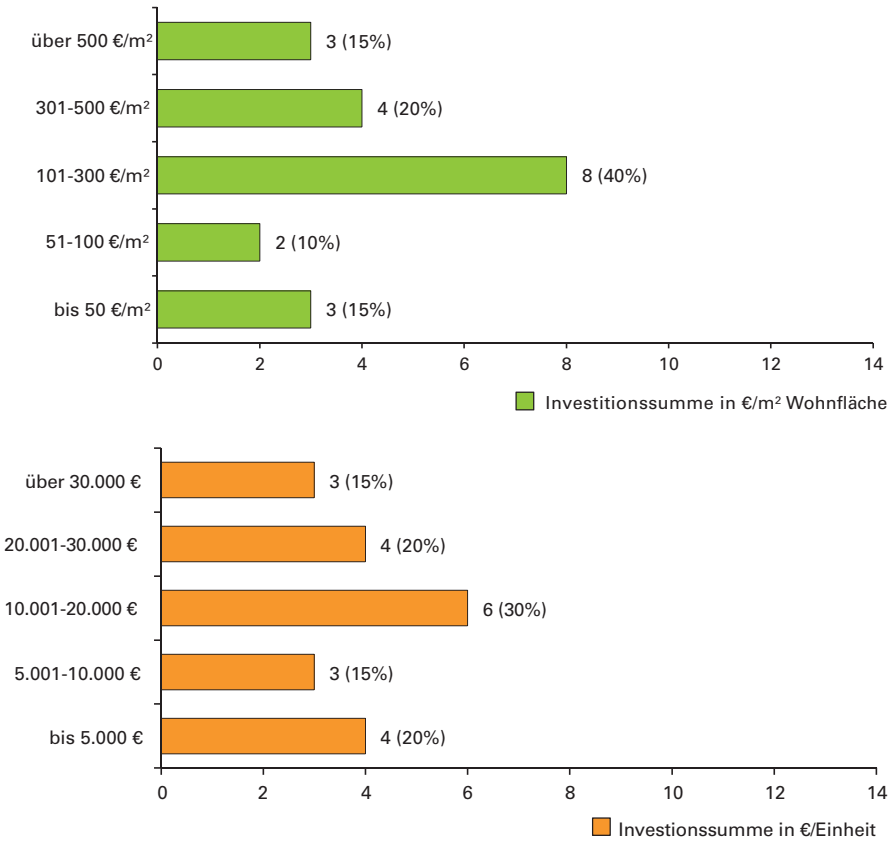
Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=20 WEG)

Duldungspflicht (siehe auch Kapitel 7.1). Die Möglichkeiten einer altersgerechten Anpassung sind auch stärker von den baulichen Gegebenheiten des Bestands abhängig. Es braucht Zeit, bis sich altersgerechte Umbaumaßnahmen noch mehr in der Breite durchsetzen und dazu auch Kontinuität bei deren Förderung. Dies ist auch Ergebnis des Forschungsprojekts zur Begleitung des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen mit 14 Modellvorhaben (BMVBS 2013).

Investitionsumfang

Die Wohnungseigentümergemeinschaften aus den Fallstudien, die Maßnahmen umgesetzt haben oder noch umsetzen werden, haben durchschnittlich 650.000 Euro investiert, von 3.000 Euro für einzelne Innendämmmaßnahmen bis zu 4,8 Mio. Euro für die umfassende Sanierung zweier Hochhäuser. Die Investitionssummen reichen von 1.290 Euro pro Einheit und 17 Euro/m² Wohnfläche für die Neugestaltung eines Eingangsbereiches mit barriereduzierenden Maßnahmen bis 250.000 Euro pro Einheit und 2.500 Euro/m² Wohnfläche bei der Komplettsanierung der Baugemeinschaft. Durchschnittlich haben die Wohnungseigentümergemeinschaften, ohne Einrechnung der Baugemeinschaft mit ihren außerordentlich hohen Investitionen und ohne die Minimalinvestition in Innendämmung, 17.300 Euro pro Einheit und 260 Euro/m² Wohnfläche für Sanierungsmaßnahmen ausgegeben. Große Wohnungseigentümergemeinschaften unter den Fallstudien haben mehr pro Einheit und Quadratmeter Wohnfläche investiert als kleine und mittlere.

Abbildung 22:
Investitionssummen bei den Fallstudien pro Quadratmeter Wohnfläche und pro Einheit



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=20 WEG)

Abbildung 23:
Durchschnittliche Investitionssummen bei den Fallstudien nach Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft und nach Finanzierungsform

Größe der WEG (Anzahl Fallstudien)	Investition pro Quadratmeter Wohnfläche	Investition pro Einheit
klein (2-20 Einheiten) (8)	204 Euro/m²	13.508 Euro
mittel (21-50 Einheiten) (6)	168 Euro/m²	13.082 Euro
groß (über 50 Einheiten) (5)	329 Euro/m²	20.430 Euro
Gesamt	258 Euro/m²	17.308 Euro

Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=19 WEG)

Finanzierungsform (Anzahl Fallstudien) (Investitionsspanne der WEG)	Investition pro Quadratmeter Wohnfläche	Investition pro Einheit
Instandhaltungsrücklage (5) (30.000-153.000 Euro)	43 Euro/m²	3.257 Euro
Sonderumlage (3) (417.000-4.800.000 Euro)	459 Euro/m²	30.870 Euro
Instandhaltungsrücklage + Sonderumlage (5) (141.500-383.000 Euro)	137 Euro/m²	6.894 Euro
u.a. Einzeldarlehensverträge (3) (500.000-1.600.000 Euro)	331 Euro/m²	27.586 Euro
u.a. Verbandskredit (3) (85.000-559.000 Euro)	314 Euro/m²	17.548 Euro
u.a. Bausparvertrag (1) (1.636.000 Euro)	330 Euro/m²	27.260 Euro
Contracting (1) (250.000 Euro)	89 Euro/m²	5.814 Euro
Gesamt (19) (30.000-4.800.000 Euro)	258 Euro/m²	17.308 Euro

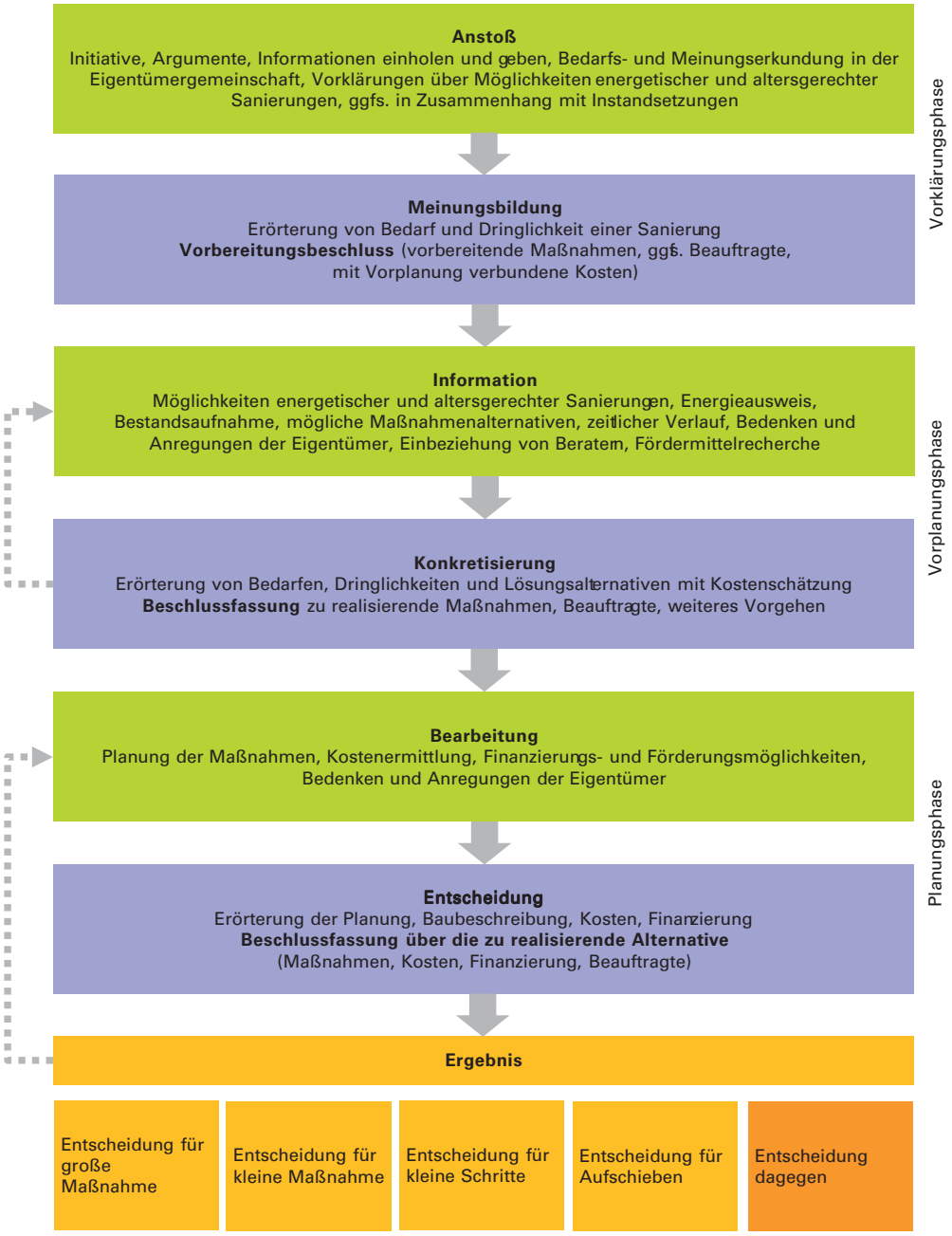
Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=19 WEG)

Durchschnittlich waren die nur über die Instandhaltungsrücklage finanzierten Investitionen pro Einheit und Quadratmeter Wohnfläche am niedrigsten und die komplett über Sonderumlagen finanzierten Maßnahmen am höchsten. Die Projekte, bei denen Finanzierungsformen kombiniert wurden, liegen von der durchschnittlichen Investitionshöhe dazwischen. In Verbindung mit spezifischen Kreditangeboten für Wohnungseigentümergemeinschaften wurden überdurchschnittliche Investitionen realisiert.

2.4 Arbeitsphasen und Zeitbedarf bis zur Entscheidung über die Baumaßnahmen

Die Arbeitsphasen einer Wohnungseigentümergemeinschaft bis zum Beschluss der Baumaßnahme sind in folgendem Ablaufschema beschrieben.

Abbildung 24:
Phasen des Entscheidungsprozesses zur Entwicklung des Bauziels zur energetischen oder altersgerechten Sanierung (grün: Vorbereitungen; blau: Entscheidungen)



Eigene Darstellung, in Anlehnung an: Brandt, Thomas; Heinrich, Gabriele; wohnen im eigentum. die wohneigentümer e.V. (2010): Der Modernisierungsknigge für Wohnungseigentümer. S. 46/47

Angesichts der Heterogenität der Projektanlässe, der Baumaßnahmen, der Struktur und Arbeitsweise der Eigentümergemeinschaften sind die Abläufe bei den Fallbeispielen im Einzelnen sehr verschieden. Oft sind sie von mehrfachen Wiederholungsschleifen geprägt, zum Beispiel wenn mit dem Vorbereitungsbeschluss zunächst eine Energieberatung und ein Energieausweis beauftragt wird und dann – bei Handlungsbedarf – eine umfassendere Bestandsaufnahme des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs durchgeführt wird.

Im Allgemeinen gab es in den Fallbeispielen drei Arbeitsphasen, die jeweils mit einer Erörterung der Arbeitsgrundlagen und Ergebnisse für einen weiterführenden Beschluss und dem Beschluss selbst enden: eine Vorklärungsphase, eine Vorplanungsphase und eine Planungsphase. Den Beschlüssen gehen teilweise umfangreiche Arbeitsphasen voraus. Die Eigentümerinnen und Eigentümer informieren sich, klären offene Fragen ab und bilden sich in informellen Kontakten miteinander ihre Meinungen. Die Fachleute und die Verwaltungen bearbeiten ihre Aufträge und Zwischenergebnisse werden von Beiräten, Verwaltungen und Beauftragten beraten. Dabei geht es in jeder Phase um vier Handlungsstränge:

Im Zentrum steht die Entwicklung der Bauziele und des Bauprojekts:
Um die Sanierung ins Werk zu setzen, sind die begleitenden Handlungsstränge bei Wohnungseigentümergemeinschaften komplizierter und anspruchsvoller als bei Einzelbauherren.

Die Aufbauorganisation, die Entwicklung des Teams:
Dabei geht es um die Fragen: Sind alle an Bord, die für die Aufgabe gebraucht werden? Sind die jeweiligen Anforderungen und Rollen geklärt? In den Kapiteln 3 bis 5 wird auf die Akteure und ihre Zusammenarbeit ausführlicher eingegangen.

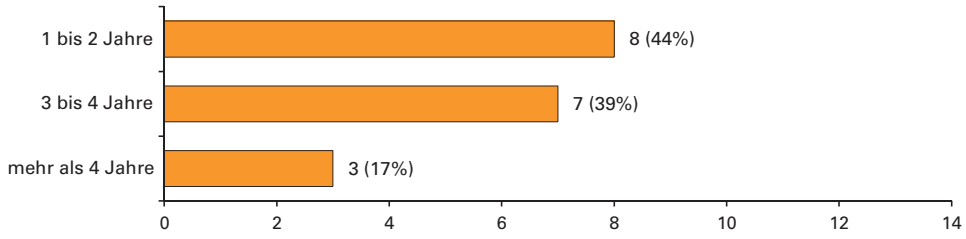
Die Sicherung der Zustimmung der Eigentümer, die einbezogen und auf dem Laufenden gehalten werden müssen:
Diese Aufgabe darf nicht unterschätzt werden. Für ein hohes Quorum bei der Abstimmung müssen sich die Eigentümer und die Verwaltung um jeden kümmern, Kontakt zu Abwesenden und Außenseitern herstellen und auf Bedenken und Vorschläge einzelner eingehen (siehe Kapitel 7.2).

Die Organisation des Ablaufs, für die die Verwaltung im Wesentlichen zuständig ist:
Sie muss die Arbeitsschritte in eine vernünftige Ordnung bringen, die auch einen zügigen Ablauf ermöglicht (siehe Kapitel 4.2). Angesichts des im Wohnungseigentumsgesetz rechtlich vorgegebenen geringen Handlungsspielraums des Verwalters, in eigener Verantwortung zu entscheiden, kann es viel Geschick erfordern, die verschiedenen Entscheidungsgrundlagen fristgerecht zu den Eigentümerversammlungen abgearbeitet zu haben.

Zeitbedarf

Die Entscheidungsprozesse der Wohnungseigentümergemeinschaften in den Fallbeispielen brauchten Zeit. Für die Schritte bis zum Beschluss für (oder gegen) eine Baumaßnahme wurden bei der Mehrzahl der Fallbeispiele mehr als zwei Jahre benötigt, in drei Fällen brauchte die Wohnungseigentümergemeinschaft sogar mehr als vier Jahre. Die Dauer des Entscheidungsprozesses hängt bei den Fallbeispielen nicht vom Investitionsvolumen ab. Auch mehrere Projekte mit einer Investitionssumme von unter 100 Euro/m² Wohnfläche wurden erst nach zwei Jahren entschieden. Auf der anderen Seite brauchten mehrere Projekte mit Investitionen von über 300 Euro/m² Wohnfläche auch nur zwei Jahre für ihre Entscheidung. Hat eine Wohnungseigentümergemeinschaft Sanierungsmaßnahmen beschlossen, werden sie in der Regel zeitnah umgesetzt. Von der Beschlussfassung

Abbildung 25:
Prozessdauer bei den Fallstudien von der Initiative bis zur Beschlussfassung



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=18 WEG)

bis zum Abschluss der Baumaßnahmen hat es bei den Fallstudien meistens ein bis zwei Jahre gedauert, im Durchschnitt eineinhalb Jahre.

Von großer Bedeutung sind Beratungsintensität und Häufigkeit von Eigentümerversammlungen. Wenn die Sanierungsthemen jeweils nur in der jährlichen, ordentlichen Eigentümerversammlung diskutiert werden, kommt eine Entscheidung langsamer zustande. Wenn das Sanierungsprojekt in außerordentlichen Versammlungen konsequent vorangetrieben wird, kann die Wohnungseigentümergemeinschaft schneller zu einem Ergebnis kommen.

Eine große Rolle für den Zeitbedarf spielt natürlich die Komplexität der Maßnahmen, vor allem wenn sich in mehreren Aspekten besondere Herausforderungen ergeben:

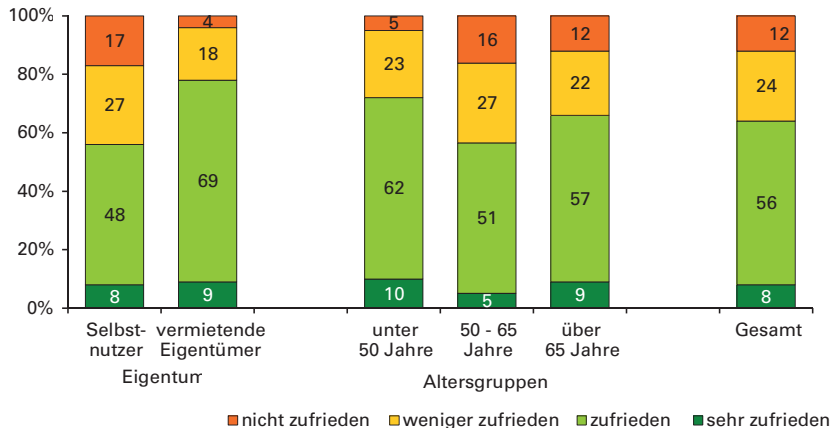
- Aufwändige und anspruchsvolle bauliche Maßnahmen, zum Beispiel wenn zusätzlich zu den anderen Vorhaben zur energetischen Sanierung auch eine Verglasung von Laubengängen und Balkonen durchgeführt werden soll,
- rechtlich schwierige Maßnahmen, wenn zum Beispiel nicht nur das Gemeinschaftseigentum sondern auch das Sondereigentum tangiert ist und es sich um eine bauliche Änderung handelt, der alle Eigentümer zustimmen müssen,
- Wechsel von Vertragspartnern, zum Beispiel wenn eine Kündigung eines zunächst beauftragten Planers und ein damit verbundener Rechtsstreit zusätzliche Zeit und Kraft erfordert,
- heterogene Eigentümerstruktur: zum Beispiel wenn sich durch ausgeprägte unterschiedliche Interessen von Kapitalanlegern und Selbstnutzern oder von Eigentümern unterschiedlicher Zahlungsfähigkeit keine ausreichenden Mehrheiten ergeben.

Eine ähnliche Problematik bestand zum Beispiel bei Fallstudie 1 „Umfassende energetische Sanierung zweier Hochhäuser". Für den Entscheidungsprozess bis zu den Beschlüssen zur Durchführung der Maßnahme und zur Finanzierung vergingen hier fünf Jahre.

2.5 Zufriedenheit mit dem Entscheidungsprozess

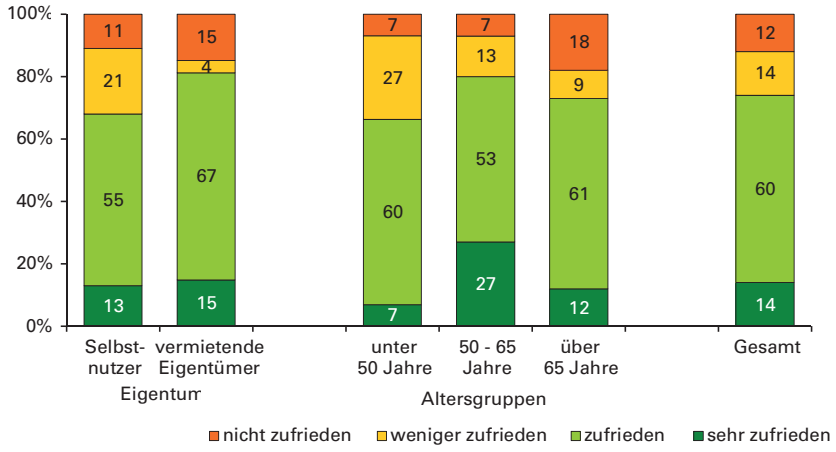
Immerhin etwas mehr als ein Drittel der befragten Wohnungseigentümer bewertet den Meinungsbildungs- und Entscheidungsprozesses als weniger oder nicht zufriedenstellend. Das ist bemerkenswert, weil die Fallbeispiele überwiegend auf einer Positivauswahl engagierter Verwaltungen und erfolgreich zustande gekommener Maßnahmen beruhen. Bei der Verschiedenheit und der begrenzten Zahl der Fallbeispiele ist nicht klar auszumachen, was die Gründe für die positiven oder negativen Bewertungen waren. Selbstnutzer scheinen die Prozesse eher kritischer zu bewerten.

Abbildung 26:
Zufriedenheit der Eigentümer mit dem Ablauf des Meinungsbildungs- und Entscheidungsprozesses



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=170)

Abbildung 27:
Zufriedenheit der Eigentümer mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=65)

2.6 Einflussfaktoren im Willensbildungs- und Entscheidungsprozess

Bei den Investitionsprozessen von Wohnungseigentümergemeinschaften bei energetischen oder altersgerechten Sanierungen spielen die spezifischen Konstellationen und Rahmenbedingungen eine große Rolle. Die Einflussfaktoren können auf sechs ganz verschiedenen Ebenen liegen:

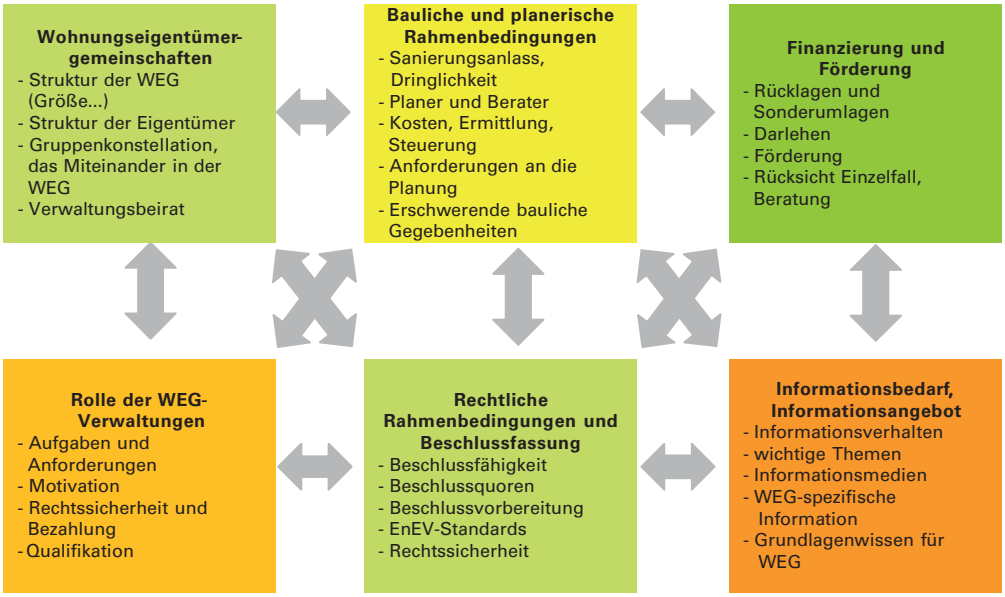
- wie die Wohnungseigentümergemeinschaft strukturiert ist und miteinander umgeht,
- wie qualifiziert WEG-Verwaltungen in diesem Bereich sind und welche Rolle sie im Planungs- und Entscheidungsprozess einnehmen,
- wie komplex die baulichen Gegebenheiten und die Planungsansätze sind,
- welche Bedeutung die rechtlichen Rahmenbedingungen im konkreten Fall haben,
- welche Kosten entstehen und wie schwierig für die Beteiligten die Finanzierung ist
- und ob die Beteiligten ausreichend informiert sind.

Nach der Analyse der Fallstudien führt nur in den seltensten Fällen ein einzelner hemmender oder erleichternder Faktor zum Gelingen oder Scheitern eines Investitionsprozesses. In der Regel wirken die Faktoren in mehreren dieser Ebenen zusammen.

Bei der Auswertung der Fallstudien kristallisierten sich die wesentlichen Einflussfaktoren heraus.

Diese Einflussfaktoren werden in den nachfolgenden Kapiteln umfassend dargestellt und analysiert. Es hat sich gezeigt, dass bei fast jedem Faktor sowohl hemmende und begünstigende Voraussetzungen liegen können. Manchmal wirken die Faktoren sogar gleichzeitig auf verschiedene Weise erleichternd oder erschwerend.

Abbildung 28:
Einflussfaktoren



Eigene Darstellung

3 Struktur und Arbeitsweise der Wohnungseigentümergemeinschaften

Im ersten Abschnitt dieses Kapitels werden die besonderen Voraussetzungen und Anforderungen aufgezeigt, die alle Akteure betreffen, wenn eine Wohnungseigentümergemeinschaft Bauherr ist. In der Folge werden die wichtigsten Einflussfaktoren für die Investitionsentscheidungen auf Seiten der Eigentümerinnen und Eigentümer auf der Basis der Fallstudien und Expertengespräche dargestellt: Welche Struktur haben die Wohnungseigentümergemeinschaften? Wie sind sie zusammengesetzt? Wie agieren die Eigentümer miteinander? Welche Rolle spielen die Verwaltungsbeiräte?

Die Hemmnisse auf Seiten der Eigentümer und Eigentümerinnen, eine Sanierung zu beschließen, sind in den Fallstudien teilweise stark durch Einzelfallkonstellationen geprägt. Überwiegend geht es bei den Hemmnissen um die begrenzte finanzielle Belastbarkeit von Eigentümern durch die Sanierungskosten, die durch die soziale Struktur von Eigentümern im unsanierten Gebäudebestand determiniert ist. Dementsprechend müssen die Gründe für eine Sanierung stark genug sein. Die Kommunikationskompetenz in der Wohnungseigentümergemeinschaft ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor, der dazu beiträgt auch Schwierigkeiten zu überwinden. Dazu gehört insbesondere auch die Moderation und Integration bei unterschiedlichen Interessen.

3.1 Wohnungseigentümergemeinschaften als Bauherren

Die ohnehin komplexe Aufgabe, ein Bestandsgebäude zu sanieren, gestaltet sich bei Wohnungseigentümergemeinschaften aufgrund der Vielzahl der Beteiligten und der komplexen Aufgabenverteilung und Verantwortlichkeiten nochmals schwieriger. Entsprechend hoch sind insbesondere die kommunikativen Anforderungen an alle Beteiligten.

Ein wesentliches Merkmal von Wohnungseigentümergemeinschaften ist die Mehrzahl der Eigentümer. In den Fallbeispielen und nach Aussagen von beteiligten Verwaltern sind sie überwiegend heterogen zusammengesetzt. Hier treffen Menschen mit teilweise sehr verschiedenen Interessen und Perspektiven aufeinander. Die beteiligten Eigentümer haben unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten und verschiedene persönliche Kompetenzen, in komplexen Prozessen mitzuwirken. Dies beschreibt im Kern bereits die besonderen Herausforderungen, denen sich Wohnungseigentümergemeinschaften stellen müssen, um ihr Haus energetisch oder altersgerecht zu sanieren und für diese Investitionen ausreichend Konsens zu finden.

Die komplexen Aufgabenverteilungen und Verantwortlichkeiten sind in Abbildung 29 dargestellt. Die als Bauherr agierende Gemeinschaft der Eigentümer muss eine Reihe nicht delegierbarer Aufgaben wahrnehmen Für das Gemeinschaftseigentum sind die Eigentümer gemeinsam zuständig. Im Willensbildungs- und Entscheidungsprozess ist immer allen Parteien die Möglichkeit der Beteiligung gegeben. Schlussendlich muss die erforderliche Mehrheit von der Sinnhaftigkeit und dem Nutzen der Maßnahmen überzeugt sein und diese beschließen.

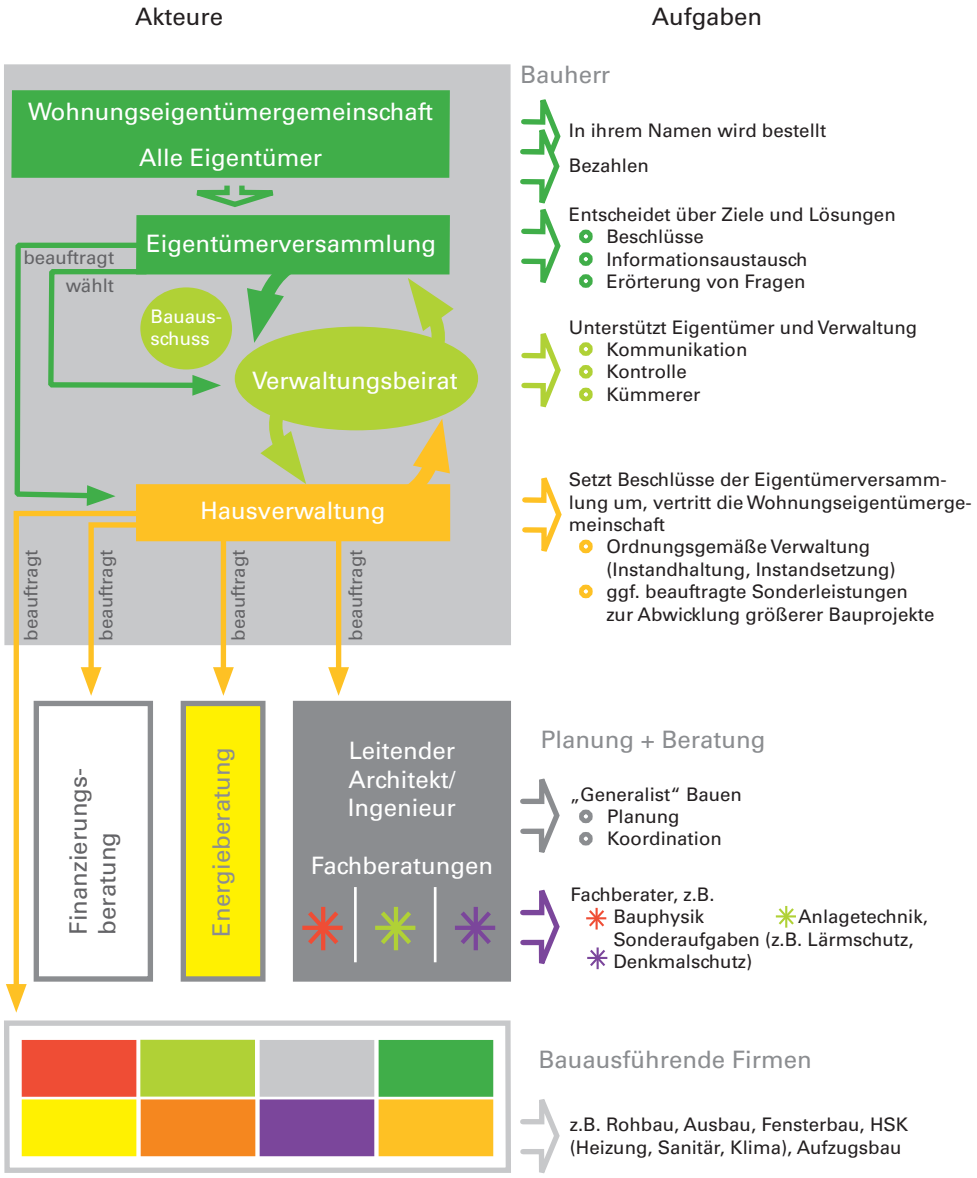
- Gemeinsam bezahlen die Eigentümer die Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entsprechend ihren Eigentumsanteilen und beschließen über die Finanzierung.
- Gemeinsam befinden sie auch über die weiteren im Verfahren beteiligten Akteure. Das ist zunächst die Hausverwaltung, die die Beschlüsse der Eigentümer umsetzt und mit den entsprechenden Organisations- und Abwicklungsaufgaben beauftragt wird.
- Schließlich sind die planenden Architekten und Ingenieure sowie später die den Bau ausführenden Firmen zu beauftragen. Bei der Durchführung handelt die Hausverwaltung für die Wohnungseigentümergemeinschaft aufgrund deren Beschlüsse.

Über den ganzen Prozess müssen die Eigentümer also viele Entscheidungen treffen – meist über mehrere Jahre „bei der Stange bleiben“ (siehe Kapitel 2.4). Von der Meinungsbildung über die Entscheidungen bis hin zur Umsetzung sind – damit der Prozess

korrekt und erfolgreich ablaufen kann – immer alle Eigentümer einzubinden.

Die für einen erfolgreichen Investitionsprozess wichtige Zusammenarbeit von Bauherr und seinen Beauftragten sowie Beratern kann bei Wohnungseigentümergemeinschaften erschwert sein, insbesondere weil die Beratungen und Entscheidungen auf Eigentümerversammlung, Verwaltungsbeirat und Hausverwaltung aufgeteilt sind. So hat die Kooperation aller Beteiligten – sowohl der Wohnungseigentümer wie ihrer Beauftragten – bei Sanierungsprojekten von Wohnungseigentümergemeinschaften insgesamt ein noch größeres Gewicht als beim Bauen ohnehin. Im Idealfall sind die Akteure für alle Belange aufgeschlossen. Sie arbeiten zuverlässig und transparent zusammen und sind dabei auch in der Lage, anschaulich und überzeugend zu kommunizieren. Ein klares Verständnis von den jeweiligen Verantwortlichkeiten und Aufgaben ist dabei hilfreich.

Abbildung 29:
Wohnungseigentümergemeinschaften als Bauherren – die Akteure und ihre Aufgaben



Eigene Darstellung

Abbildung 30:
Konstellation der Akteure in den Fallstudien

Einheiten Investition	Art der Eigentümer	Entstehung der WEG Baujahr / WEG seit	Hausverwaltung	Planung, Beratung
1. Umfassende energetische Sanierung zweier Hochhäuser				
149 WE 32.000 €/WE	Hälfte Selbstnutzer, Hälfte Vermieter	Aufteilung und Einzelprivatisierung durch Wohnungsunternehmen, 1965 / 1986	Unternehmen	Architekt 1 Architektenwechsel Architekt 2
2. Neuere WEG saniert ihr älteres Gebäude energetisch				
20 WE 10.500 €/WE	überwiegend Selbstnutzer	Aufteilung durch privaten Einzeleigentümer 1963 / 1998	Unternehmen	Energieberatung Ingenieur
3. Energetische Sanierung mit Einzeleigentümern und einem Aufteilungseigentümer				
88 WE, 17.400 €/WE	Hälfte Selbstnutzer, Hälfte Vermieter, mit Aufteilungseigentümer	Privatisierung durch Wohnungsunternehmen 1960 / 2005	Unternehmen	Energieberatung (unzufrieden) Ingenieur
20 WE, 20.900€/WE	Hälfte Selbstnutzer, Hälfte Vermieter, mit Aufteilungseigentümer	Privatisierung durch Wohnungsunternehmen 1960 / 2002	Unternehmen	Energieberatung (unzufrieden) Ingenieur
24 WE, 14.800 €/WE	überwiegend Selbstnutzer	Privatisierung durch Wohnungsunternehmen 1974 / 2003		Ingenieur
4. Schrittweise Umsetzung eines energetischen Gesamtkonzepts				
14 WE 10.884 €/WE	überwiegend Selbstnutzer	Kauf vom Bauträger 1971 / 1971	erst Selbstverwaltung, dann Unternehmen	Energieberatung Architekt 1 Architektenwechsel Architekt 2
5. Kapitalanleger-WEG behebt Sanierungsrückstau				
20 WE 27.950 €/WE	überwiegend Vermieter	Kauf vom Bauträger 1971 / 1971	Unternehmen	Energieberatung durch Hausverwaltung Ingenieur der Hausverwaltung
6. Selbstverwaltete WEG saniert umfassend energetisch				
15 WE 10.200 €/WE	überwiegend Vermieter	Kauf vom Bauträger 1965 / 1965	Selbstverwaltung	Energieberatung Architekt
7. WEG saniert Hochhaus mit Einzeldarlehen				
57 WE 25.800 €/WE	überwiegend Vermieter	Kauf vom Bauträger 1971 / 1971	Unternehmen	Energieberatung durch Hausverwaltung Ingenieur der Hausverwaltung
8. Energetische Fassadensanierung und weitere Maßnahmen mit Einzeldarlehen				
37 WE 13.500 €/WE	Hälfte Selbstnutzer, Hälfte Vermieter	Aufteilung durch privaten Einzeleigentümer 1883 / 1997	Unternehmen	kein externer Planer Bauleitung der Hausverwaltung als Berater
9. Energetische Sanierung der Hoffassade mit Verbandskredit				
10 WE 8.500 €/WE	überwiegend Vermieter	Aufteilung durch privaten Einzeleigentümer 1902 / 1999	Selbständiger	Architekt

Einheiten Investition	Art der Eigentümer	Entstehung der WEG Baujahr / WEG seit	Hausverwaltung	Planung, Beratung
10. Energetische Verbesserung im Rahmen von Mängelbeseitigung				
48 WE 5.000 €/WE	überwiegend Vermieter	Kauf vom Bauträger 1994 / 1994	Unternehmen	Energieberatung Architekt/Ingenieur
11. WEG musste erst Bewohnbarkeit herstellen				
25 WE 44.000 €/WE	überwiegend Selbstnutzer	Aufteilung Privathaus 1900	Unternehmen	Architekt nicht mehr greifbar Bauleitung der Hausverwaltung als Berater
12. Energetische Sanierung aufgeschoben aufgrund Insolvenz				
60 WE 27.260 €/WE	überwiegend Selbstnutzer	Privatisierung von Bundeswehrwohnungen durch Bauträger 1964 / 1993	Unternehmen	Architekt
13. Energetische Fassadensanierung einer Großwohnanlage verworfen				
444 WE	überwiegend Selbstnutzer	Kauf vom Bauträger 1975 / 1975	Unternehmen	Architekt Ingenieur
14. Keine energetische Sanierung der Denkmalimmobilie				
10 WE	überwiegend Selbstnutzer	Baugemeinschaft, Aufteilung Privathaus ca. 1900 / 1999	Unternehmen	Energieberatung
15. Städtebauförderung kann energetische Sanierung unterstützen				
37 WE	überwiegend Selbstnutzer	Aufteilung durch privaten Einzeleigentümer 1979 / 1990er Jahre	Unternehmen	Hausverwaltung kein externer Planer
15 WE, 2.000 €/WE	Hälfte Selbstnutzer, Hälfte Vermieter	Aufteilung durch privaten Einzeleigentümer 1961 / 1967	Unternehmen	Hausverwaltung kein externer Planer
16. Contracting mit einer Bürgerenergiegenossenschaft				
43 WE 5.814 €/WE	Hälfte Selbstnutzer, Hälfte Vermieter	Kauf vom Bauträger 1967 / 1967	Unternehmen	Energieberatung Ingenieur Wärme-Strom-Gemeinschaft
17. Barrierefreier Eingangsbereich für ein Hochhaus im Stadtzentrum				
122 WE 1.290 €/WE	überwiegend Selbstnutzer	Kauf vom Bauträger 1972 / 1972	Unternehmen	Architekt
18. Eine Photovoltaikanlage auf einem jetzt denkmalgeschütztem Haus				
21 WE 5.000 €/WE	überwiegend Selbstnutzer	Baugemeinschaft 1974 / 1974	Unternehmen	Energieberatung Architekt aus WEG
19. Baugemeinschaft strebt Plus-Energie-Haus an				
4 WE 250.000 €/WE	überwiegend Selbstnutzer	Baugemeinschaft, Aufteilung Privathaus 1958 / 2013	Selbstverwaltung	Architekt aus WEG Ingenieure
20. Kapitalanleger modernisieren Balkone mit Verbandskredit				
12 WE 7.750 €/WE	überwiegend Vermieter	Aufteilung Privathaus durch Bauträger 1900 / 1996/97	Unternehmen	Ingenieur (Statiker)

3.2 Große und kleine Wohnungseigentümergemeinschaften

Ein wesentliches Strukturmerkmal einer Wohnungseigentümergemeinschaft ist ihre Größe – nach Anzahl der Einheiten im Sondereigentum und nach Anzahl der Eigentümer. Die Bandbreite ist groß. Bei den Fallbeispielen, bei denen ein zentrales Auswahlkriterium die Berücksichtigung des Größenspektrums war, hat die kleinste Wohnungseigentümergemeinschaft vier und die größte 444 Einheiten (siehe Kapitel 2.2).

Mit der Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft ist unter den Fallbeispielen auch die Struktur der Eigentümer unterschiedlich. So gibt es in den untersuchten kleinen Wohnungseigentümergemeinschaften (bis 20 Einheiten):

- einen höheren Anteil von Eigentümern, die erst in den letzten 10 Jahren gekauft haben,
- mehr Selbstnutzer als vermietende Eigentümer,
- mehr jüngere Eigentümer.

Diese Charakteristik der Fallbeispiele lässt sich nicht insgesamt verallgemeinern. Eine Erklärung kann sein, dass Selbstnutzer tendenziell eher kleinere Wohnanlagen bevorzugen und Wohnungen in größeren Objekten eher auch der Kapitalanlage dienen. Möglicherweise ändern sich aber auch die Eigentümerstrukturen im Laufe der Zeit, zunächst werden die Wohnungen häufiger selbst genutzt, später häufiger vermietet.

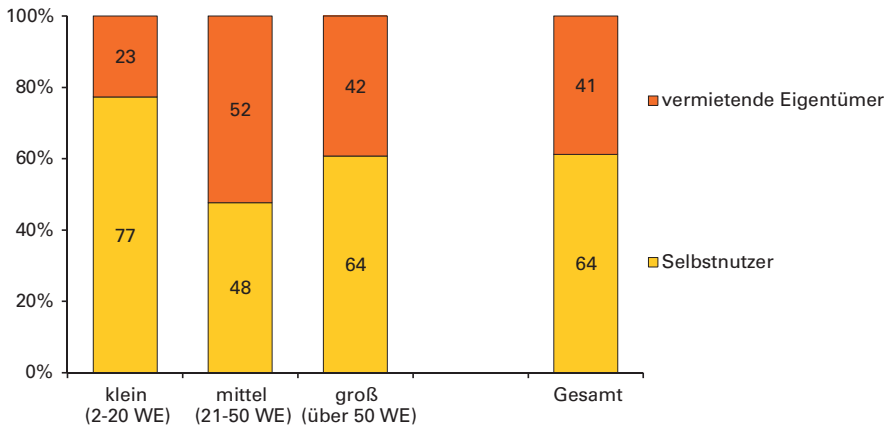
Im Allgemeinen gehen die an den Sanierungsprojekten der Fallbeispiele beteiligten Verwaltungen, Fachplaner und Eigentümer davon aus, dass große Wohnungseigentümergemeinschaften wesentlich mehr Schwierigkeiten haben, Einvernehmen über eine Sanierung ihres Gebäudes herzustellen. Nach ihrer Erfahrung haben kleinere Gemeinschaften aufgrund der Überschaubarkeit der Beteiligten und ihrer Interessen mehr Chancen, einen Entscheidungsprozess zu managen – auch über eine direkte persönliche Kommunikation zwischen den Beteiligten. Bei den Wohnungseigentümergemeinschaften mit vielen Eigentümern ist es wesentlich schwieriger, alle an den Tisch zu bekommen und auch die normalerweise abwesenden Personen einzubinden oder von ihnen die entsprechenden Vollmachten einzuholen.

Mit den Daten der Fallbeispiele lassen sich allerdings solche vielfach kommunizierten und auch plausiblen Thesen nicht eindeutig belegen.

- Die als Fallbeispiele einbezogenen großen Wohnungseigentümergemeinschaften haben im Mittel sogar pro Einheit und Quadratmeter Wohnfläche mehr investiert, als die kleineren (siehe Kapitel 2.3).
- Andererseits waren die einbezogenen aufgeschobenen oder gescheiterten Sanierungsprojekte alles Fallbeispiele von großen oder mittelgroßen Wohnungseigentümergemeinschaften.
- Die Prozesse, die bis zur Entscheidung besonders lange – vier Jahre und länger – gedauert haben, verteilen sich auf große und kleine Eigentümergemeinschaften.

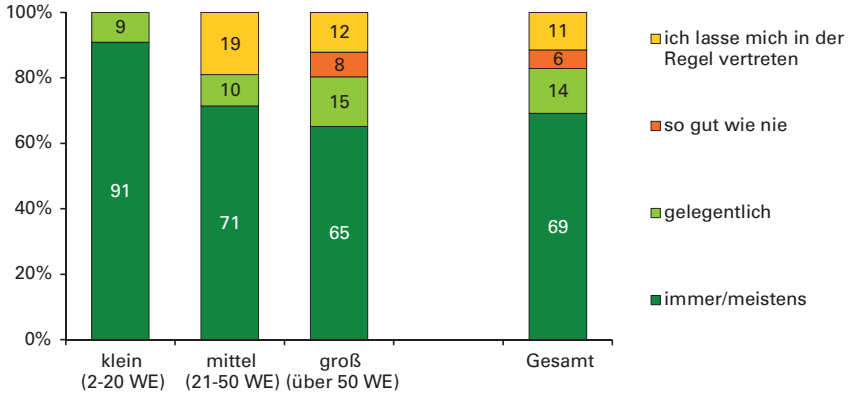
Möglicherweise ergeben sich in kleineren Wohnungseigentümergemeinschaften aufgrund der Kleinteiligkeit der Gemeinschaft

Abbildung 31:
Fallbeispiele: Wohnungsnutzung nach Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=183)

Abbildung 32:
Fallbeispiele: Besuch der Eigentümerversammlung nach Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=175)

eher verfestigte Kontroversen. Diese können andere Schwierigkeiten mit sich bringen, eine energetische oder altersgerechte Sanierung zu beschließen. Größere Wohnungseigentümergemeinschaften können ein größeres Potenzial von Eigentümern haben, die sich in einem stärkeren Maße fördernd in einen Sanierungsprozess einbringen können, zum Beispiel durch spezifisches Fachwissen.

3.3 Alte und neue Wohnungseigentümergemeinschaften

Wohnungseigentümergemeinschaften haben durch ihre unterschiedliche Entstehungsart (unter anderem Neubaukauf vom Bauträger, Aufteilung von Bestandsgebäuden, Baugemeinschaften; siehe Kapitel 2.2) und ihr Alter sehr verschiedene Voraussetzungen für die bei Sanierungsmaßnahmen anstehenden Prozesse.

Aufteilungsobjekte

Unter den Fallstudien sind Wohnungseigentümergemeinschaften vertreten, die seit Erstbezug des Gebäudes bestehen und noch viele Eigentümer aus dieser Zeit haben. Ebenso gibt es Gemeinschaften, die erst später durch Aufteilung von Bestandsgebäuden entstanden sind. Teilweise ist in diesen Wohnungseigentümergemeinschaften der Eigentümer, der die Aufteilung durchgeführt hat, noch Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft und nimmt sein Mitspracherecht auch entsprechend seiner Anteile wahr. Mit wie viel Rücksichtnahme der Alteigentümer das macht – zum Beispiel um den weiteren Abverkauf der restlichen Wohnungen zu unterstützen und welche Konflikte noch aus der Aufteilung eingebracht sind, kann die Entscheidungsfähigkeit erheblich beeinflussen. Ausgeprägte Konflikte mit dem Eigentümer, der das Gebäude aufgeteilt hat, können erhebliche Hemmnisse für Sanierungsentscheidungen werden (zum Beispiel Fallstudie 11), insbesondere wenn noch ein Rechtstreit stattfindet.

Langjährige und neue Eigentümer

Kennen sich die Eigentümer von lange bestehenden Eigentümergemeinschaften schon gut, sind sie vielleicht sogar gemeinsam in das Haus eingezogen, haben sie meist ein anderes – weniger anonymes – Verhältnis zueinander als jene Eigentümer, die sich nachträglich einzeln in die Gemeinschaft eingekauft haben oder die erst kürzlich entstandenen Wohnungseigentümergemeinschaften. Dies hat sich bei verschiedenen Fallbeispielen gezeigt. Wenn Gruppenstrukturen bereits gefestigt sind, kann man sich besser

Fallbeispiele: Aufteilungsobjekte

Bei einer Wohnungseigentümergemeinschaft mit 88 Wohneinheiten hat der Aufteilungseigentümer – ein Wohnungsunternehmen – in einer von vier Untergemeinschaften à 22 Wohneinheiten mit 15 Wohnungen noch die Mehrheit. Er stellt sich dort in der Regel nicht gegen die Mehrheit der Privateigentümer. Da die Mehrheit der sechs vertretenen Privateigentümer gegen das Gesamtkonzept mit Fassadendämmung war, wurde diese verworfen.

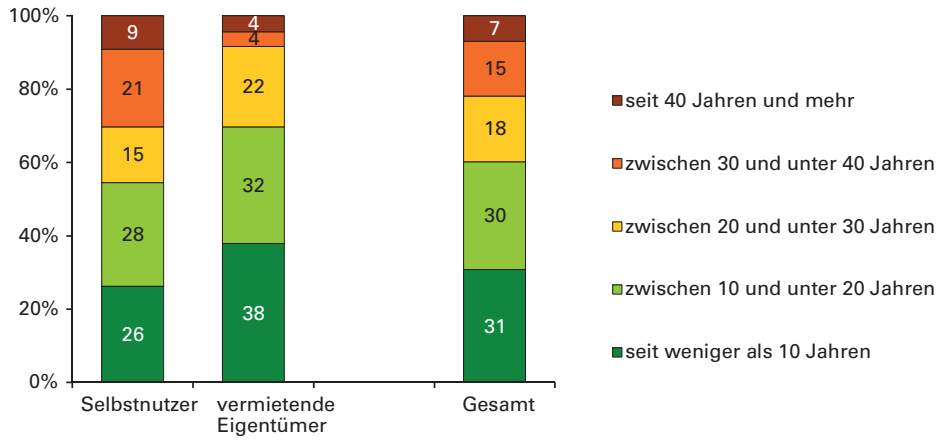
Von den 20 Wohnungen einer Eigentümergemeinschaft gehören dem aufteilenden Privateigentümer noch drei Wohnungen. Die anderen Wohnungen hat er über 15 Jahre nach und nach verkauft. In der Regel gibt der Aufteilungseigentümer der Verwaltung die Vollmacht, für die Mehrheit mitzustimmen; er kommt nicht oft in die Versammlungen.

untereinander einschätzen und Rücksicht nehmen. Auf der anderen Seite können auch frühere Konflikte ein nüchternes produktives Zusammenwirken beeinträchtigen. Neu hinzugekommene Eigentümer sind in die bestehende Gemeinschaft einzubinden. Von ihnen gehen oftmals auch positive Impulse aus, wenn sie noch „Aufbruchsstimmung" bei der Gestaltung ihres Wohneigentums haben und nicht durch alte Konflikte belastet sind (zum Beispiel bei Fallstudie 2). Von großer Bedeutung kann die unterschiedliche wirtschaftliche Situation sein, von einerseits langjährigen Eigentümern, deren Kredite bereits weitgehend getilgt sind, und auf der anderen Seite neuen Eigentümern, die durch den Wohnungskauf und den Umzug noch sehr viel höhere Belastungen haben können. Auch die Verkaufsabsichten beeinflussen die Haltung gegenüber einem Sanierungsprojekt, allerdings in verschiedener Weise, sei es dass sie nicht mehr investieren oder sich durch ein saniertes Objekt bessere Verkaufschancen erwarten.

Baugemeinschaften

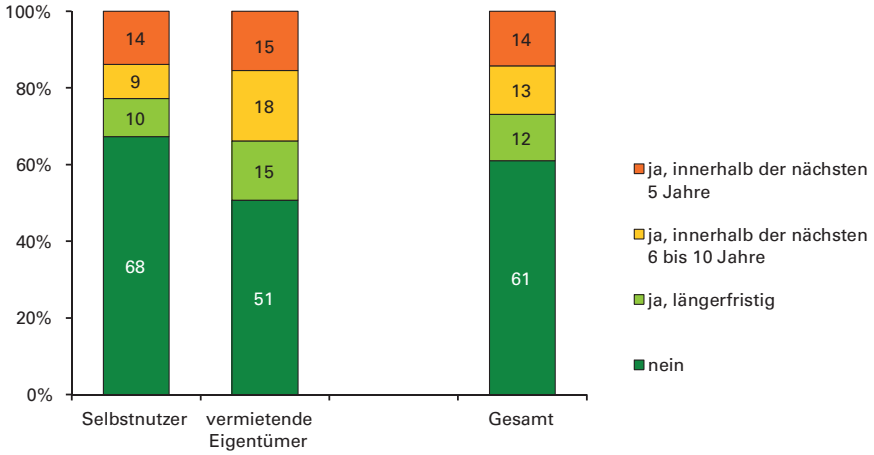
Eine Baugemeinschaft wird zu einer Wohnungseigentümergemeinschaft, wenn ihre Mitglieder gemeinsam Wohnungseigentum gebildet haben; das heißt ihr Objekt nach Fertigstellung mit einer Teilungserklärung aufgeteilt haben. Die Ausgangs-

Abbildung 33:
Fallbeispiele: Eigentumsdauer



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=179)

Abbildung 34:
Fallbeispiele: Verkaufsabsichten



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=182)

situation einer Baugemeinschaft ist davon geprägt, dass sie von vornherein gemeinsam neu baut oder ein Bestandsgebäude kauft und saniert. Sie unterscheidet sich grundsätzlich von der Standard-Wohnungseigentümergemeinschaft, in die sich Eigentümer einzeln und nach und nach bei einem Bauträger einkaufen. Als Sonderfall unter den Fallstudien wurde eine Baugemeinschaft einbezogen, die aktuell eine umfassende Bestandssanierung durchführt und dann zur Wohnungseigentümergemeinschaft wird. Zwei weitere ehemalige Baugemeinschaften sind unter den Fallstudien: Eine hat schon 1974 gemeinsam neu gebaut, die andere hat 1999 zusammen eine Denkmalimmobilie gekauft. Die Mitglieder von Baugemeinschaften haben sich als Gruppe aus eigener Entscheidung heraus vor dem Kauf oder Bau zusammengefunden. Versteht sich die Eigentümergemeinschaft als Gruppe und verfolgt gemeinsame Interessen, kann dieser Konsens das gemeinsame Bauen wesentlich erleichtern. Allerdings erschwert eine hohe Identifikation und Emotionalität manchmal auch einen zielführenden Ablauf. Ansonsten kennen sich die Mitglieder von Wohnungseigentümergemeinschaften vor dem Kauf meist nicht und haben ihre Miteigentümer nicht gezielt ausgesucht.

3.4 Selbstnutzer und vermietende Eigentümer und ihre Präsenz

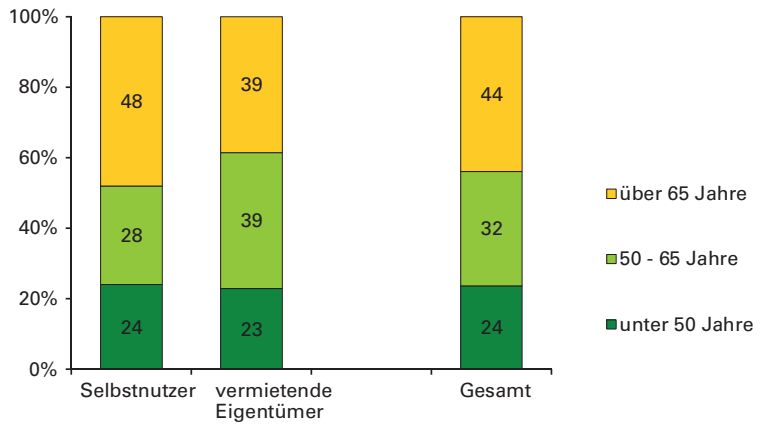
Deutschlandweit ist bei Wohnungseigentümergemeinschaften der Anteil der Vermieter mit 56 Prozent größer als der der Selbstnutzer (44 Prozent) (Zensus 2011, siehe auch Kapitel 1.2). An der Eigentümerbefragung haben 55 Prozent Selbstnutzer teilgenommen (siehe Kapitel 1.3). In den Fallbeispielen waren nach den Ergebnissen der Eigentümerbefragung die vermietenden Eigentümer im Schnitt etwas jünger als die Selbstnutzer (siehe Abbildung 35).

Motive und Interessen

In der Immobilienwirtschaft werden vermietende Eigentümer meist als Kapitalanleger bezeichnet. Das ist insofern irreführend als alle Wohnungseigentümer Kapital angelegt haben. Auch schwingt bei dem Wort die Bedeutung mit, dass die Eigentümer, weil sie nicht in der Wohnung leben, diese aus rein wirtschaftlichem Interesse besitzen. Die Fallstudien zeigen aber, dass vermietende Eigentümer oftmals auch auf persönliche Weise mit dem Objekt verbunden sind. So gibt es Eigentümer, die die Wohnung für ihre Eltern oder Kinder gekauft haben. Oder sie haben ursprünglich selber dort gewohnt und aus den verschiedensten Gründen nicht verkauft. Eigentümer können auch vorsorglich gekauft haben, um dort später im Alter zu leben. Oder Eigentümer vermieten vorübergehend, weil sie in einer anderen Stadt oder gegebenenfalls vorübergehend in einer Wohnung mit einem Lebenspartner zusammen leben. Das Leben und die Motive sind vielfältig, so dass die sprachliche Abgrenzung über das reine Kapitalanlagemotiv nicht trennscharf ist. Gleichwohl unterscheiden sich beide Gruppen in ihren Interessen und Verhaltensweisen bei den Entscheidungen zu energetischen Sanierungen.

In vielen Wohnungseigentümergemeinschaften der Fallbeispiele waren Selbstnutzer und vermietende Eigentümer gemischt vertreten. Ausnahmen mit

Abbildung 35:
Fallbeispiele: Alter der Befragten



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=173)

einheitlicher Eigentümerstruktur sind spezielle Objekte für Kapitalanleger (wie beispielsweise die Fallstudie 10) und Baugemeinschaften, zu denen meist nur Selbstnutzer gehören (wie beispielsweise die Fallstudie 19). Elf Wohnungseigentümergemeinschaften der Fallbeispiele bestehen überwiegend aus selbstnutzenden, sechs überwiegend aus vermietenden Eigentümern, in weiteren sechs sind beide Gruppen etwa zur Hälfte vertreten (siehe auch Kapitel 2.2). Die unterschiedlichen Interessen von selbstnutzenden und vermietenden Eigentümern bei Sanierungen müssen miteinander in Einklang gebracht werden.

In den Fallbeispielen sehen vermietende Eigentümer energetische oder altersgerechte Sanierungen weniger häufig als dringlich an, Werterhalt steht bei ihnen häufiger im Vordergrund. Entsprechend unterschiedlich agieren beide Gruppen in Bezug auf Instandsetzung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums. Das zeigte sich sowohl in den Gesprächen mit den Verwaltungen und den Beiräten als auch in der Auswertung der Eigentümerbefragung (siehe Kapitel 3.6 Sanierungsgründe).

Es ist gut nachvollziehbar, dass sich die Eigentümer, die ihre Wohnungen selber bewohnen, vor allem dafür interessieren, dort gut leben zu können. Da sie tagtäglich mit der Situation konfrontiert werden, spüren sie auch Auswirkungen unterlassener Reparaturen, Folgen von Schäden am Objekt oder sehen Einsparpotenziale oder Anpassungsbedarf. Vermietende Eigentümer haben mehr Distanz, sie erfahren mittelbar vor allem durch ihre Mieter oder die Verwaltung von erforderlichen Maßnahmen.

Präsenz der Eigentümer

Für die Diskussion der geplanten Sanierung und den Entscheidungsprozess ist die Präsenz der Eigentümer wichtig. In der Regel haben vermietende Eigentümer etwas mehr Distanz zu dem Objekt, schließlich wohnen sie meist nicht im gleichen Haus. Sie erfahren vor allem durch ihre Mieter oder die Verwaltung von erforderlichen Maßnahmen. Nach Erfahrung der an den Fallbeispielen Beteiligten sind vermietende Eigentümer auch öfter absent, aber manchmal sind auch selbstnutzende Eigentümer nicht greifbar. Über die Teilnahme vermietender Eigentümer bei Versammlungen entscheidet nicht nur das persönliche Interesse am Objekt, bedeutsam ist auch, ob sie in der gleichen Stadt oder gar im selben Haus wohnen oder erhebliche Zeit und Kosten für die Anfahrt anfallen. Bei den Schlüsselpersonengesprächen wurde das Risiko, dass zu wenig Eigentümer zur Wohnungseigentümerversammlung kommen und diese nicht beschlussfähig ist, herausgestellt. Zwar lassen sich einige Eigentümer bei Versammlungen immer vertreten, indem sie einem Miteigentümer oder der Verwaltung eine Vollmacht erteilt haben. Sie sind zumindest an der Beschlussfähigkeit interessiert, am Diskussionsprozess nehmen diese Eigentümer jedoch nicht teil (siehe Abbildung 32). Die befragten vermietenden Eigentümer haben Informationen zur Sanierung häufiger durch die Protokolle bekommen als durch Teilnahme an den Eigentümerversammlungen (siehe Kapitel 8).

Durchsetzung von Mieterhöhungen

In der Eigentümerbefragung nannten die vermietenden Eigentümer als zweitwichtigsten Grund gegen eine Sanierung: „Ich kann es nicht auf die Miete umlegen.“ Wegen der begrenzten Möglichkeiten von Mieterhöhungen konstatierten Gesprächspartner der Fallstudien verschiedentlich, dass vermietende Eigentümer zurückhaltender gegenüber Maßnahmen seien, die mit erheblichen Kosten einhergehen. Der Grund: Entsprechende Erhöhungen der Mietpreise sind oft mit den bisherigen Mietern – und auch grundsätzlich – auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht zu erzielen.

Die Risiken von Komplikationen bei der rechtlichen Durchsetzung von Mieterhöhungen wurden von den Schlüsselpersonen auch, aber seltener angesprochen. Die Marktfähigkeit der durch den energetischen Standard bedingten höheren Mieten bereitet größere Sorgen. Gleichwohl sind die Eigentümer vermieteter Eigentumswohnungen meist Laien, die oftmals nur eine Wohnung vermieten und dementsprechend – im Vergleich zu institutionellen Immobilieneigentümern – wenig Erfahrung, Wissen und Hilfsmittel bei der Vermietung haben. Die meisten Kleinvermieter scheuen rechtliche Konflikte und möchten ihr Wohnungseigentum möglichst einvernehmlich verwalten.

Bei fast allen Modernisierungen werden gleichzeitig Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen können nicht auf die Mieter umgelegt werden. Das gilt auch dann, wenn

sich eine einheitliche Baumaßnahme teilweise als Modernisierung, teilweise als Erhaltungsmaßnahme darstellt. Die gesonderte Ausweisung der Kosten für Modernisierung und Erhaltung ist in der Praxis aber bislang anscheinend nicht durchgängig verbreitet. Insbesondere nicht professionelle Vermieter, die in Wohnungseigentümergemeinschaften nicht selber als Bauherr auftreten und daher wenig Übersicht über die Kosten im Einzelnen haben, sind auf eine entsprechende Aufgliederung angewiesen. Die separate Ausweisung stellt kein großes Problem dar, die beauftragten Architekten, Ingenieure und Verwaltungen müssen allerdings entsprechend angewiesen werden, dies zu machen.

3.5 Wirtschaftliche und soziale Situation der Eigentümer

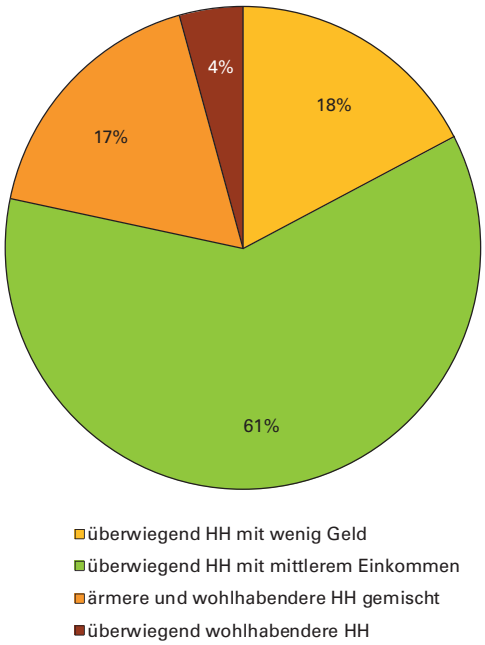
„So bunt wie das Leben", „Den einen Typ WEG gibt es nicht" – so wurden in Fallstudiengesprächen die oft sehr heterogen zusammengesetzten Wohnungseigentümergemeinschaften beschrieben. 48 Prozent der Gebäude in der Hand von Wohnungseigentümergemeinschaften sind vor 1970 gebaut, weitere 27 Prozent von 1970 bis 1989 (Zensus 2011, siehe auch Kapitel 1.2). Energetisch und altersgerecht sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser in Bestandsgebäuden fast ausschließlich aus dieser Zeit waren Gegenstand der Fallstudien. Die in solchen Häusern anstehenden Sanierungsaufgaben betreffen eine breite Mitte der Gesellschaft. Entsprechend gehören zu diesen Wohnungseigentümergemeinschaften überwiegend nur wenige finanziell gut gestellte Eigentümer (siehe Abbildung 36).

Wirtschaftliche Situation

Die Eigentümer in den Fallbeispielen sind nach Einschätzung der dortigen Gesprächspartner überwiegend Leute mit mittlerem Einkommen, recht häufig auch Leute mit wenig Geld. Die Gebrauchtimmobilie im kaum modernisierten und vergleichsweise preiswerten Bestand ist auch für Leute, die mit begrenztem Budget auskommen müssen, interessant. Dazu gehören:

- Als Selbstnutzer solche, die ins Wohnungseigentum einsteigen, auch junge Haushalte,
- ältere Alleinstehende oder Paare, die für ihr Alter vorsorgen möchten,
- sowie ehemalige Mieter – darunter viele ältere Menschen, die bei Einzelprivatisierungen nach Aufteilung ihre bisherige Wohnung gekauft haben.
- Als vermietende Eigentümer solche, die geerbt haben oder ihre Wohnung bei Umzug in eine größere Wohnung oder in eine andere Stadt behalten haben,
- auch Eltern, die aufgrund von Wohnungsengpässen für ihre studierenden Kinder die Wohnung gekauft haben.
- Nicht zuletzt kaufen auch Haushalte mit Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt ihre Wohnung, weil sie keine Mietwohnung finden – sei es dass sie ausländischer Herkunft sind, keine stabilen Lebensverhältnisse nachweisen können oder einfach weil sie unkonventionell aussehen und zu leben scheinen.

Abbildung 36:
Fallbeispiele: Wirtschaftliche Situation der Haushalte – eingeschätzt durch die Schlüsselpersonen



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=23 WEG)

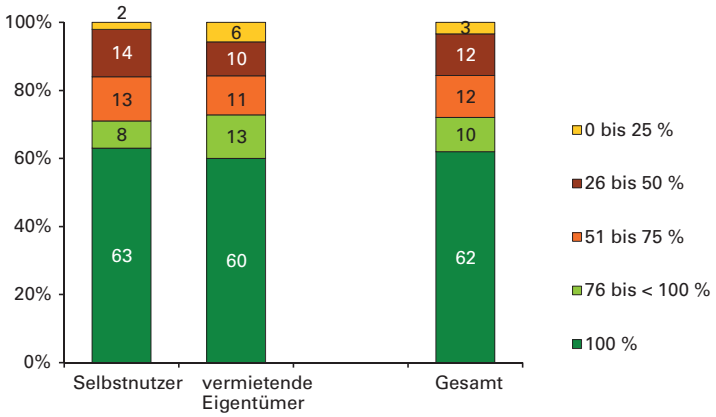
Die wirtschaftliche Ausgangssituation war in vielen der untersuchten Beispiele schwierig: Ein hoher Sanierungsbedarf traf häufig auf eine Eigentümerschaft mit wenig Geld. Nach Aussagen von Verwaltern ist unter den Eigentümern fast immer zumindest einer, der bei Sonderumlagen kaum zahlungsfähig ist. Gerade in den schon länger bestehenden Gemeinschaften finden sich oft Eigentümer, die mit dem Bestand alt

geworden sind. Diese haben zwar ihre Darlehen aus dem Kauf bereits getilgt, verfügen aber mitunter im Alter nur über kleine Renten. Ein weiterer Aspekt bei dieser Eigentümergruppe ist auch der manchmal schlechte Zugang zu individuellen Darlehen bei der Bank. Spezifische Darlehen für Wohnungseigentümergemeinschaften sind auch deshalb von Bedeutung (siehe Kapitel 6.3). Bei der Eigentümerbefragung sagen 20 Prozent, dass ihnen die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme schwer fällt, am häufigsten haben die unter 50-Jährigen Schwierigkeiten, das Geld aufzubringen.

Bei den Eigentümern, die erst kürzlich gekauft haben, kommen zu den laufenden Belastungen aus den Darlehen für den Kauf noch Ausgaben für Sanierungsumlagen hinzu. Gegebenenfalls fallen auch im Sondereigentum größere Ausgaben an. In den Fallstudien häufen sich insbesondere in den neueren Aufteilungsobjekten die Probleme, auch weil Eigentümer nach Einschätzung der Verwaltungen und Beiräte unüberlegt und zum Teil auch überteuert gekauft haben. Überschuldung und Insolvenzen der Eigentümer bis zu Zwangsversteigerungen sind die Folge. Solche Ereignisse können dann den Investitionsprozess ins Stocken bringen, bis diese Situation neu geordnet ist (zum Beispiel bei Fallstudie 11).

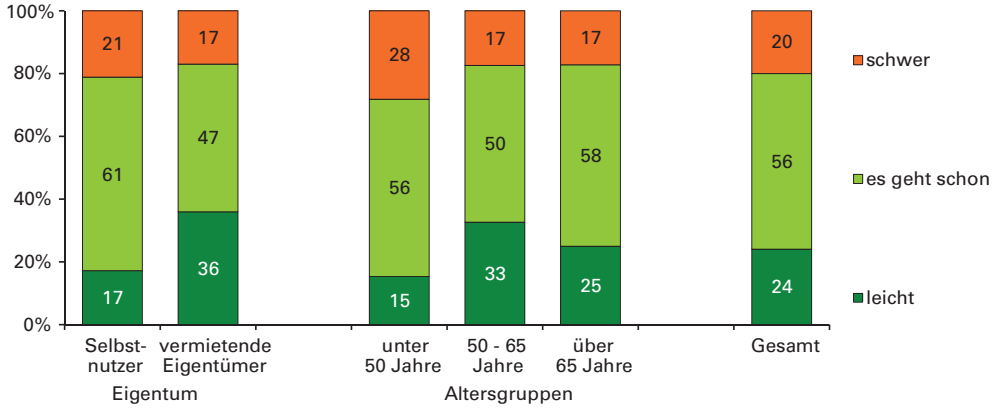
Für die Investitionsprozesse können die unterschiedlichen wirtschaftlichen Situationen der Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft ein gravierendes Hemmnis sein. Am Umgang mit diesen Problemen und den Lösungsmöglichkeiten entscheidet es sich mit, ob eine Wohnungseigentümergemeinschaft in der Lage ist, die angestrebten Sanierungsmaßnahmen auch umzusetzen. Eigentümer, die ohnehin an der Grenze der Zahlungsfähigkeit leben, können Angst bekommen, durch die finanziellen Verpflichtungen einer Sanierung überfordert zu werden. Das kann auch den Beratungsprozess prägen, zum

Abbildung 37:
Fallbeispiele: Inwieweit Eigentumswohnung abbezahlt ist



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=179)

Abbildung 38:
Fallbeispiele: Wie gut machbar die Finanzierung für die Eigentümer ist



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=156)

Beispiel die Debatte stark emotionalisieren oder es können sich früh Abwehrhaltungen verfestigen.

Dementsprechend wichtig sind die frühzeitige Thematisierung der Finanzierung, die Bereitstellung von Krediten für Wohnungseigentümergemeinschaften (siehe Kapitel 6.3), die Vereinbarung eines zeitlich gestreckten Zahlungsplans im Einzelfall und andere Maßnahmen, bei denen die Eigentümergemeinschaft teilweise in Vorleistung für einen nicht zahlungsfähigen Miteigentümer geht.

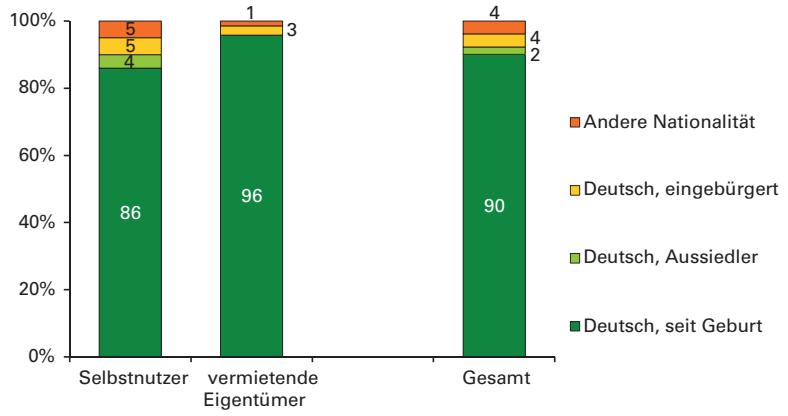
Kultureller Hintergrund und Bildung

90 Prozent der antwortenden Eigentümer der Befragung sind Deutsche seit Geburt, die restlichen 10 Prozent haben einen Migrationshintergrund. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aus dem Ausland Zugewanderte in der Regel im Rücklauf schriftlicher Befragungen unterrepräsentiert sind. In den Gesprächen mit Verwaltungen und Beiräten war immer wieder von Miteigentümern ausländischer Herkunft die Rede, in einzelnen Fallbeispielen gehäuft (zum Beispiel Fallstudie 3).

Beim Bildungsabschluss der Eigentümer zeigt sich eine breite soziale Mischung: Die Hälfte der befragten Eigentümer hat einen Fach- oder Hochschulabschluss, sie sind bei der Befragung sicher überrepräsentativ vertreten. 12 Prozent haben einen Hauptschulabschluss. Die Bildungsabschlüsse von Selbstnutzern und vermietenden Eigentümern unterscheiden sich in der Eigentümerbefragung wenig.

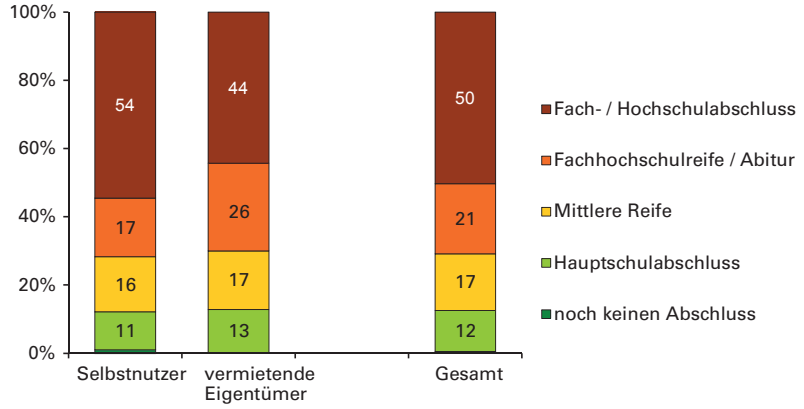
Unterschiedliche kulturelle Herkunft wird bei den Fallbeispielen immer wieder als Erschwernis im Kommunikationsprozess angeführt. Zum einen sind es konkrete Sprachschwierigkeiten, wenn es darum geht, sich über bauliche Maßnahmen oder finanzielle Fragen zu verständigen. Aber auch

Abbildung 39:
Fallbeispiele: Kulturelle Herkunft nach Wohnungsnutzung



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=181)

Abbildung 40:
Fallbeispiele: Bildungsabschluss nach Wohnungsnutzung



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=175)

Verständnisprobleme im Umgang mit dem Eigentum spielen eine Rolle.

Oft beruhen Verständigungsprobleme nach Aussagen von Beiräten und Verwaltern aber auch auf mangelnden Kenntnissen, die nicht nur für bildungsferne Menschen ein Problem sein können. Dazu gehören Unkenntnisse über die Rechte und Pflichten der Eigentümer in Wohnungseigentümergemeinschaften, über Rechtsgrundlagen wie zum Beispiel die Teilungserklärung und auch über die Aufgaben einer Hausverwaltung.

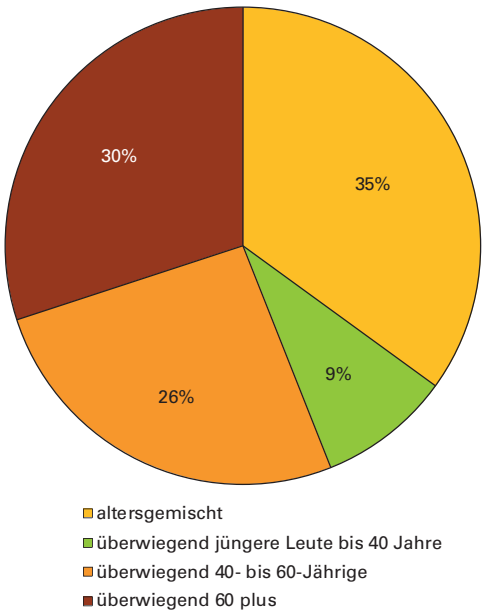
Aber auch das Gegenteil wurde aus den Fallbeispielen berichtet: Die breite soziale Mischung der Eigentümer kann auch als ein Kapital für die Bewältigung von so schwierigen Baumaßnahmen in gemeinschaftlichem Interesse und gemeinsamer Verantwortung gesehen werden. Ein erheblicher Anteil der Eigentümer sind gut gebildete Leute. Oft gibt es unter den Eigentümern Beteiligte mit viel professionellem Sachverstand in baulichen, rechtlichen, betriebswirtschaftlichen oder organisatorischen Fragen und in der Kommunikation. Wenn soziologisch von Integrationsinstanzen gesprochen wird, die für den gesellschaftlichen Zusammenhalt wichtig sind – wie zum Beispiel das Arbeitsleben, die Schulen –, müssen auch viele Wohnungseigentümergemeinschaften besonders in sanierungsbedürftigen Gebäudebeständen dazu gerechnet werden.

Alter

Jüngere und ältere Eigentümer agieren teilweise mit unterschiedlichen Sanierungsinteressen. Grundsätzlich ist aber nach den Erfahrungen der Fallbeispiele wohl nicht davon auszugehen, dass Altersunterschiede den Investitionsprozess generell fördern oder hemmen.

Konflikte treten immer wieder auf. In einem Fall haben unterschiedliche Haltungen zwischen jüngeren und älteren Eigentümern zu den energetischer Aspekten den Prozess verzögert (bei Fallstudie 4). In einzelnen Fallstudien wurde auch von einer Blockade durch Ältere berichtet (zum Beispiel bei Fallstudie 6). In den Schlüsselpersonengesprächen wurde immer wieder angesprochen, dass ältere Eigentümer Sanierungen eher verhalten gegenüberstehen. Das wurde auch beim zweiten Expertenworkshop zum Forschungsprojekt bestätigt. Gründe dafür können eine Ablehnung erneuter finanzieller Belastungen, eine höhere Empfindlichkeit von Rentnern gegenüber Belästigungen durch die Baustelle, eine höhere Skepsis gegenüber energetischen Effekten oder auch die kürzere Lebensperspektive sein, mit der die Vorteile der Sanierung weniger zum Tragen kommen. Gleichzeitig finden sich aber auch jüngere Eigentümer, die gerade erst Eigentum erworben haben und noch weitere Belastungen nach dem Kauf vermeiden müssen.

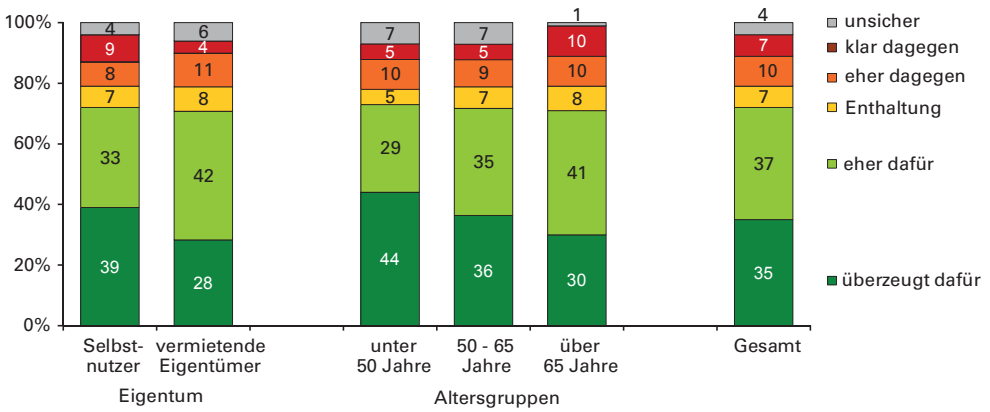
Abbildung 41:
Fallbeispiele: Altersstruktur der Wohnungseigentümergemeinschaften



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=23 WEG)

Bei den befragten Eigentümern haben die energetischen Sanierungsmaßnahmen für die über 65-Jährigen eine geringere Dringlichkeit als für die Altersgruppen unter 50 Jahren und zwischen 50 und 65 Jahren (siehe auch Kapitel 5.1). Die Beurteilung, inwieweit die Eigentümer die durchgeführten oder geplanten Sanierungsmaßnahmen befürworten, ist dagegen zwischen den drei Altersgruppen weitgehend ausgeglichen (siehe Abbildung 44). Jeweils zwischen 71 bis 73 Prozent – insgesamt 72 Prozent – sind „überzeugt dafür" oder „eher dafür", allerdings ist ein geringerer Anteil über 65-Jähriger „überzeugt dafür".

Abbildung 42:
Fallbeispiele: Befürwortung der durchgeführten/geplanten Sanierungsmaßnahmen



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=178)

3.6 Sanierungsgründe aus Eigentümersicht

Die grundlegenden Unterschiede und Herangehensweisen von Selbstnutzern und vermietenden Eigentümern sind in Kapitel 3.4 dargestellt. Hinsichtlich der konkreten Gründe für Sanierungsmaßnahmen lassen sich aus der Befragung Unterschiede ihrer Motiv- und Interessenlage ablesen. So sahen 56 Prozent der Selbstnutzer Sanierungsbedarf im Vergleich zu 48 Prozent der vermietenden Eigentümer. Auch die Dringlichkeit von Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Qualität wurde von den selbstnutzenden Eigentümern höher eingeschätzt: sehr dringlich und dringlich sagen 49 Prozent der Selbstnutzer und 36 Prozent der vermietenden Eigentümer (siehe Kapitel 5.1).

Vorrangige Gründe für Sanierungsmaßnahmen

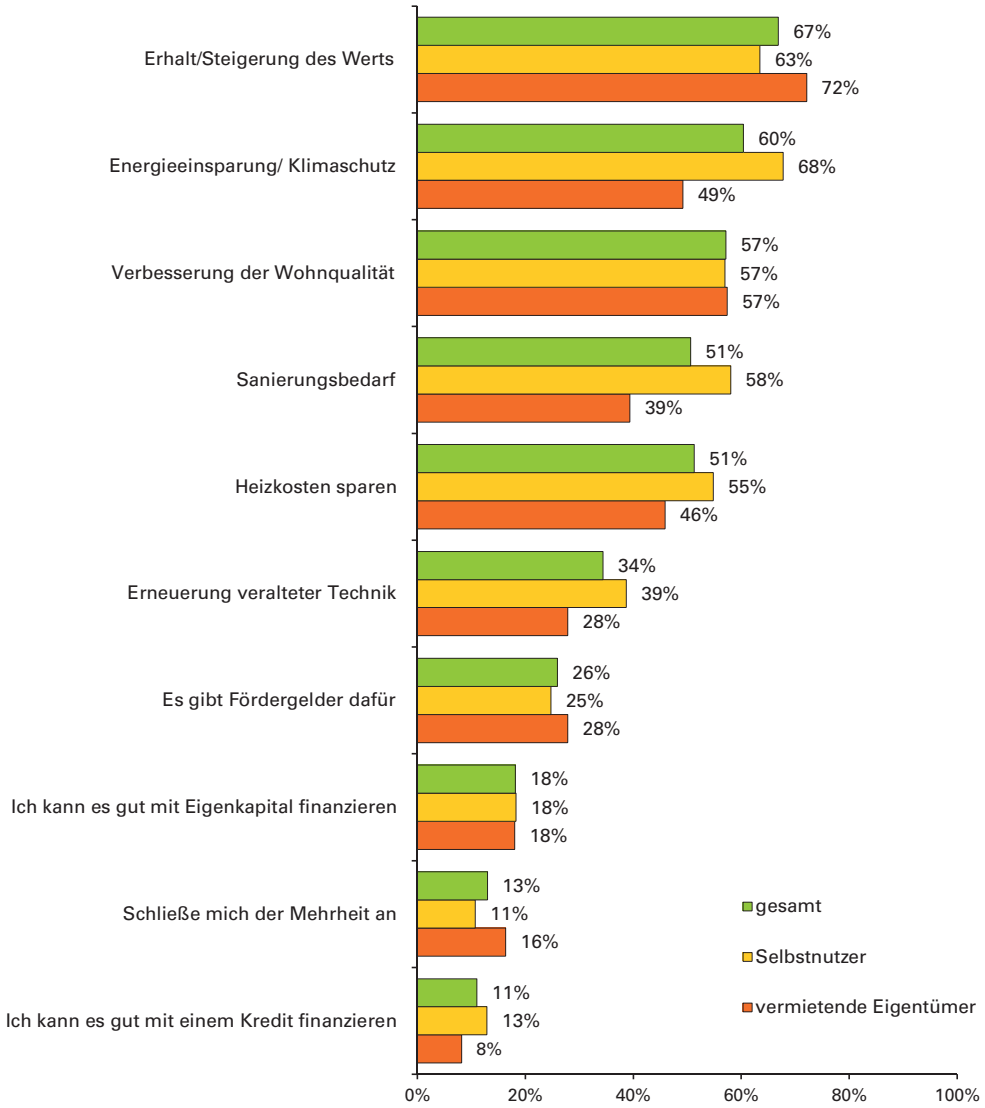
Der Erhalt und die Steigerung des (Objekt-)Wertes stehen nach den Ergebnissen der Eigentümerbefragung mit 67 Prozent an erster Stelle bei den Gründen für Sanierungsmaßnahmen. An zweiter und dritter Stelle rangieren Energieeinsparung/Klimaschutz (60 Prozent) und Verbesserung der Wohnqualität (57 Prozent, siehe Abbildung 43).

Die Selbstnutzer bewerten in der Befragung Aspekte im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen (Energieeinsparung, Sanierungsbedarf, Heizkosten, Erneuerung alter Technik) immer höher als die vermietenden Eigentümer. Energieeinsparung/Klimaschutz ist der von den Selbstnutzern am häufigsten genannte Grund (68 Prozent).

Für die Vermieter sind Werterhalt und Wertsteigerung wichtiger, mit 72 Prozent der von ihnen am häufigsten genannte Sanierungsgrund. Diese ökonomischen Argumente werden von den Prozessbeteiligten (Eigentümer untereinander, planende Architekten und Ingenieure, Verwaltungen) häufig angeführt, um Eigentümer – vor allem vermietende Eigentümer – von den beabsichtigten Maßnahmen zu überzeugen. Zwar kann in den meisten Fällen bei den Beispielen nicht versprochen werden, dass Sanierungsmaßnahmen Wertsteigerungen schaffen, eher geht es um die Verhinderung von Wertverlust. In mehreren Fällen war für die Beteiligten offensichtlich, dass ein Niedergang der Qualität des Hauses und eine damit verbundene schwierigere Sozialstruktur drohen, wenn das nicht durch entsprechende Investitionen aufgehalten wird (zum Beispiel bei Fallstudie 3). Die zunehmende Gefahr, dass Objekte von Wohnungseigentümergemeinschaften, bei denen keine Investitionsentscheidungen zustande kommen, gänzlich „aus dem Markt fallen", wurde auch von Verwaltern auf dem zweiten Expertenworkshop zum Forschungsprojekt deutlich herausgestellt. Auch in Fachkreisen wird drohender Niedergang von großen Wohnungsbeständen im „Stockwerkseigentum" thematisiert, weil Eigentümer untereinander zerstritten seien und notwendige Modernisierungen nicht zustande kommen (Fritz Schumacher, Kantonsbaumeister Basel; beim Wissenschaftlichen Kolloquium der DASL, 4. April 2014).

Welche Bedeutung Werterhalt und Vermietungsfähigkeit haben, ist entsprechend den regionalen Wohnungsmärkten unter-

Abbildung 43:
Fallbeispiele: Gründe für Sanierungsmaßnahmen



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=154)

schiedlich. Auch die Zielgruppen der Vermarktung, die dabei im Blick stehen, sind verschieden. An gefragten Standorten und bei anspruchsvolleren Gebäuden stehen eher die qualitativen Ansprüche von zahlungsfähigeren Kunden im Mittelpunkt. Bei einfachen Gebäuden und einfachen Lagen in den äußeren Stadtvierteln geht es eher um die Mietzahlungsfähigkeit der Bewohner.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Selbstnutzer tendenziell eher an Maßnahmen interessiert waren, die den energetischen Standard des Objektes verbessern und somit auch zu verbesserten Wohnbedingungen führen. Maßnahmen zur Verbesserung der Eignung für das Alter spielten in der Einschätzung der antwortenden Eigentümer insgesamt noch eine geringe Rolle. Diese Beurteilung ist auch durch die Auswahl der Fallstudien mit einem weit überwiegenden Schwerpunkt auf energetischen Maßnahmen determiniert (siehe Kapitel 2.3).

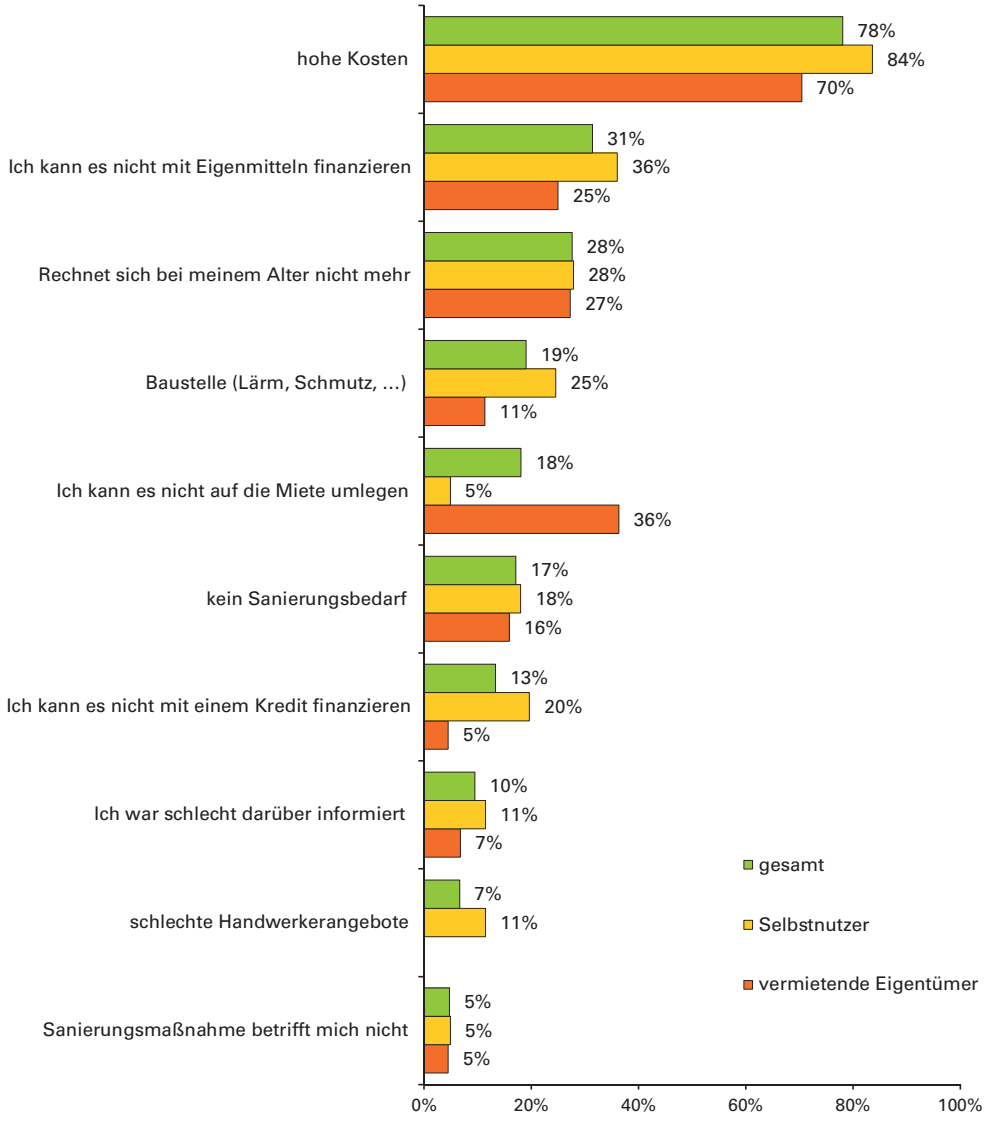
Gründe gegen Sanierungsmaßnahmen

Vor allem finanzielle Gründe wurden als Argumente gegen eine Sanierung angeführt. So sieht ein Großteil der Befragten (78 Prozent) die hohen Kosten als Problem. Bei den Selbstnutzern waren es sogar 84 Prozent, die dies als Grund gegen eine Sanierung angaben. Aber auch für 70 Prozent der vermietenden Eigentümer sprach dies gegen eine Sanierung.

Weitere Gründe die gegen eine Sanierung angeführt werden, sind: „Ich kann es nicht mit Eigenmitteln finanzieren“ (31 Prozent) und „Rechnet sich bei meinem Alter nicht mehr“ (28 Prozent).

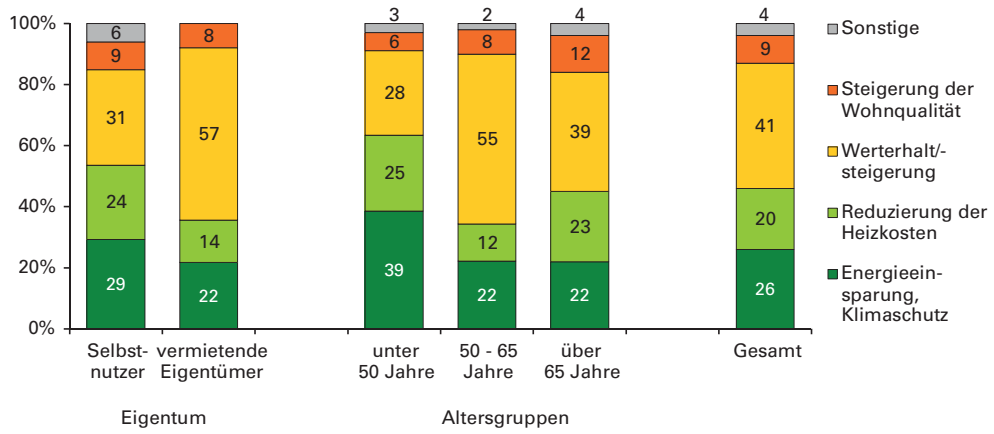
Selbstnutzer scheinen grundsätzlich ein höheres Interesse an Sanierungsmaßnahmen zu haben: Sie wohnen selber in dem Haus, sehen täglich die Probleme, aber auch die Möglichkeiten. Vermieter stehen Maßnahmen eher verhalten gegenüber, insbesondere wenn sie keine Chancen sehen, die Sanierungskosten teilweise auf die Mieten umzulegen.

Abbildung 44:
Fallbeispiele: Gründe gegen Sanierungsmaßnahmen



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=105)

Abbildung 45:
Wichtigste Motivation für eine energetische Sanierung



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=164)

Motivation für eine energetische Sanierung

Die Antworten auf die direkte Frage nach der wichtigsten Motivation der Eigentümer für eine energetische Sanierung entsprechen den zuvor genannten Gründen. Die Selbstnutzer und die unter 50-Jährigen Eigentümer sind mehr durch die erwartete Energie- und Heizkosteneinsparung motiviert, während die vermietenden Eigentümer stärker auf Werterhalt und Wertsteigerung des Gebäudes setzen.

3.7 Verwaltungsbeirat und gegebenenfalls Bauausschuss

Es liegt im Ermessen der Eigentümer, ob sie einen Verwaltungsbeirat einsetzen. Zwingend notwendig ist das nicht. Grundlage ist § 29 WEG, wonach die Gemeinschaft einen Verwaltungsbeirat per Mehrheitsbeschluss bestellen kann. Abgesehen von zwei sehr kleinen Wohnungseigentümergemeinschaften haben alle Fallbeispiele einen Verwaltungsbeirat. Für die Umsetzung energetischer oder altersgerechter Sanierungen ist dies, wie sich bei den Fallbeispielen zeigte, in vielerlei Hinsicht hilfreich.

In der Abbildung 29 zu Beginn von Kapitel 2.1 „Die beteiligten Akteure und ihre Aufgaben“ wurde die Rolle des Verwaltungsbeirats mit den drei Begriffen Kommunikation, Kontrolle, Kümmerer charakterisiert. Für einen gelingenden Willensbildungs- und Entscheidungsprozess bei Sanierungen hat der Verwaltungsbeirat eine Schlüsselfunktion. Er fungiert wie eine Drehscheibe zwischen den Eigentümern untereinander und zur Hausverwaltung.

Kommunikation

Entscheidend wichtig ist über den ganzen Prozess die Meinungsbildung und Verständigung der Eigentümer untereinander. Diese wird – wie bei den Fallbeispielen berichtet – wesentlich auch über die informelle Kommunikation unter den Eigentümern vorbereitet und vorangetrieben, sie findet nicht allein auf den Versammlungen statt. Über die informellen Kontakte verbreiten sich auch Informationen über die und zu den nicht in den Versammlungen anwesenden Eigentümern. Bei den Fallstudien haben engagierte Beiräte hier eine aktive Rolle übernommen. Diese informelle Kommunikation hat wesentlich dazu beigetragen, dass alle Eigentümer frühzeitig in den Meinungsbildungsprozess eingebunden waren und zum Beispiel Fragen und Bedenken auch einzelner eher abseits stehender Eigentümer auf den Versammlungen nicht gänzlich überrascht haben. Voraussetzung für eine prozessfördernde (informelle) Kommunikation ist, dass sie im Sinn der Sache erfolgt und nicht zum Beispiel ein einzelner Beirat versucht, seine persönliche Meinung – gegebenenfalls gegen die Ziele der Verwaltung – durchzubringen.

Kontrolle und Unterstützung der Verwaltung

Von Gesetzes wegen sind die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats sehr beschränkt: Er unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben (§ 29 Abs. 2 WEG) und prüft den Wirtschaftsplan, die Jahresabrechnung, Rechnungslegungen und Kostenanschläge, bevor über sie die Wohnungseigentümerver-

Abbildung 46:
Verwaltungsbeirat als Drehscheibe zwischen Eigentümern und Hausverwaltung

Eigene Darstellung

sammlung beschließt (§ 29 Abs. 3 WEG). Wie die „Unterstützung des Verwalters" sich praktisch gestaltet, ist in der Praxis ganz unterschiedlich.

Die Beiräte sind bei der Diskussion zu Investitionen unter den Eigentümern Vermittler von Informationen und auch Meinungsbildner. Bei den Fallbeispielen wurden die Beiräte deshalb in der Regel als erstes von den Verwaltungen angesprochen, um bei Maßnahmen- oder Finanzierungsfragen vorzufühlen und gemeinsam das weitere Vorgehen zu besprechen. Gleichzeitig haben sich Beiräte an die Verwaltung gewandt, um die Meinungen und Anliegen von Eigentümern vorzubringen. Manche Eigentümer gehen lieber auf jemanden aus den eigenen Reihen zu als direkt auf die Hausverwaltung. Im besten Falle agieren Beirat und Verwalter auf „Augenhöhe".

Die in den Fallstudien befragten Verwalter schätzen und pflegen die Zusammenarbeit mit den Verwaltungsbeiräten. Insbesondere bei komplexen Sanierungsverfahren können die Verwaltungen alleine wenig bewirken. Sie sind auf möglichst einvernehmliche Vorgaben zu den Zielen und Arbeitsschritten angewiesen, sie entscheiden nicht, sondern führen die Entscheidungen der Eigentümer aus.

Sich kümmern

In fast allen Fallstudien zeigt sich, dass die Verwaltungsbeiräte als Kümmerer eine entscheidende Rolle bei den Sanierungsverfahren spielen. Von ihnen kamen oftmals bereits die Anstöße, sich mit Sanierungsfragen auseinanderzusetzen. Dann haben sie sich zum Beispiel intensiv in den Prozess eingeschaltet, wenn die Planung nicht zur Zufriedenheit der Eigentümer verlief.

Als Meinungsbildner und Multiplikatoren tragen solche Beiräte dazu bei, dass bei den Eigentümern offene Fragen beantwortet oder Wissenslücken geschlossen werden. Sie holen aktiv Informationen ein oder bitten die Verwalter um entsprechende Klärungen. Beiräte sind auch beteiligt, wenn es darum geht, zusammen mit Energieberatern, Architekten und Ingenieuren oder Firmen und mit der Hausverwaltung bautechnische Varianten oder Kostenvarianten zu besprechen. Insbesondere Beiratsmitglieder mit fachlichem Vorwissen können positiv auf den Prozess einwirken und spezifische Kenntnisse einbringen. Auch bei der Vorbereitung von Beschlüssen sind sie oft einbezogen. So nutzen sie zum Beispiel zur Sicherstellung der Beschlussfähigkeit ihre Kontakte zu Miteigentümern. Sie laden einzelne Eigentümer nochmals persönlich ein und bewegen sie, zur Versammlung zu kommen, wenn wichtige Beratungen und Entscheidungen anstehen.

Kompetenzen

Wie die Gruppendynamik unter den Eigentümern mit den von ihnen gewählten Beiräten verläuft, ist davon abhängig, ob

- die Beiräte kompetent sind,
- sie kommunikativ begabt sind und von allen Eigentümern akzeptiert werden,
- sich Cliquen und Fraktionen gebildet haben,
- sich einzelne Beiräte persönlich wichtig machen und dominieren,
- sie vor allem persönliche Interessen verfolgen und sich wenig kümmern.

Wie der Beirat agiert, prägt auch das Klima in der Eigentümergemeinschaft mit. Investitionsprozesse gelingen – wie die Fallbeispiele zeigen – am besten, wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft eine gut funktionierende informelle und formelle Kommunikation und Arbeitsstruktur hat, die Eigentümer freundlich miteinander umgehen und keine anonyme Gruppe bilden. Dazu tragen Verwaltungsbeiräte bei, die neben ihrem Engagement auch über Kommunikations- und Moderationsfähigkeiten verfügen. Bei strittigen Themen ist manchmal auch Mediationskompetenz gefragt. Schulungen und Seminare können den Beiräten

helfen. Manche Beiräte aus den Fallbeispielen haben sich in Eigeninitiative fortgebildet. Eine große Hausverwaltung der Fallstudien bietet selber Materialien und Schulungen für ihre Beiräte an.

Von einer Hausverwaltung kam der Hinweis, dass eher Selbstnutzer die Funktion eines Beirates übernehmen sollten, da diese aus ihrer Erfahrung die Gemeinschaft mehr im Blick haben. Die Verwaltungsbeiräte übernehmen verantwortungsvolle Aufgaben (zum Beispiel die Prüfung des Wirtschaftsplans) und sind auch mit gewissen Haftungsfragen konfrontiert. Dies halte Eigentümer mitunter davon ab, sich in einem Beirat zu engagieren, wie bei einer Fallstudie berichtet wurde. Das Risiko, wegen Pflichtverletzungen bei der Beiratstätigkeit von der Gemeinschaft auf Schadensersatz in Anspruch genommen zu werden, lässt sich minimieren, indem für die Beiräte eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abgeschlossen wird.

Im Zusammenhang mit Sanierungsvorhaben am Gemeinschaftseigentum wurde in den Fallstudien auch die Rolle des Beirates als kontrollierendes Gremium hervorgehoben. Neben dem Verwaltungsbeirat kann bei Bauvorhaben ein eigens eingerichteter Bauausschuss agieren, im Optimalfall besetzt mit fachkundigen Eigentümern.

Der Bauausschuss

Ein Bauausschuss kann als ergänzendes Gremium bei einem Sanierungsprojekt von den Eigentümern gewählt werden. Verbreitet ist die Auffassung, dass die Bauausschüsse deshalb berechtigt seien, Details zu beschließen und über Sanierungsfragen zu entscheiden, sofern die Eigentümergemeinschaft diese Kompetenzen übertragen hat. Das ist allerdings in rechtlicher Hinsicht nicht der Fall: Die Eigentümergemeinschaft darf – von Bagatellen abgesehen – anstehende Entscheidungen weder auf den Verwalter, noch auf den Verwaltungsbeirat delegieren[1] – und erst recht nicht auf einen Bauausschuss. Wie die Fallstudien zeigen, hat sich diese rechtliche Beschränkung allerdings in der Praxis offenbar nicht negativ ausgewirkt. Ein Bauausschuss kann ein Sanierungsprojekt trotzdem unterstützen und voranbringen.

Bei vier Fallstudien (bei den Beispielen 1, 6, 7, 18) wurden Bauausschüsse eingerichtet – teilweise auf Initiative der Eigentümer selbst, teilweise auf Initiative der Hausverwaltung. Darunter sind größere wie mittlere Wohnungseigentümergemeinschaften und sowohl große wie mittlere Sanierungsvorhaben. Manchmal waren Beiratsmitglieder auch Mitglieder des Bauausschusses, manchmal waren es gänzlich andere Eigentümer, die sich dafür interessierten, in einem solchen Ausschuss mitzuwirken. Hauptgrund ist das Interesse und die Kompetenz der Mitglieder für die baulichen Fragen. Die Regeln für die Besetzung von Bauausschüssen sind freier als die von Verwaltungsbeiräten, es können zum Beispiel auch Nicht-Eigentümer Mitglied eines Bauausschusses sein.

Das Vorhandensein eines Bauausschusses als zusätzliches Gremium, das das Sanierungsprojekt beeinflusst, wurde in keinem dieser Fälle kritisiert. Vielmehr wurde betont, dass die Mitglieder oft über Fachwissen verfügten und wertvolle Partner im Prozess waren. Neben dem Beirat konnten so in kleiner Runde alle wichtigen Entscheidungen und insbesondere Details vorbesprochen werden.

(1) AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 24.2.2010 – 539 C 43/09, ZMR 2010, 563; LG München, Urt. v. 10.11.2008 – 1 T 4472/08, ZMR 2009, 398; LG Landshut, Urt. v. 26.6.2008 – 64 T 3268/07, ZMR 2009, 145.

3.8 Zwischenergebnis – Struktur und Arbeitsweise der Wohnungseigentümergemeinschaften: Was Projekte hemmen und fördern kann

Hemmnisse:

- Projekt erscheint zu teuer und schwierig, Aufwand im Verhältnis zum möglichen Ergebnis wird von den Eigentümern als ungünstig eingestuft – dies kann auch in der nicht ausreichenden Vermittlung der Sachverhalte liegen.
- Mangel an Geld oder Bereitschaft zu investieren aufgrund begrenzter finanzieller Belastbarkeit von Eigentümern
- Einzelne Härtefälle nicht zahlungs- und kreditfähiger Eigentümer
- Wohnungsmarkt bedingte geringe Spielräume zur Umlegung von Modernisierungsinvestitionen auf die Miete
- Konflikte und Überschuldung aus Vorgeschichte, zum Beispiel in Zusammenhang mit dem Kauf
- Besondere Vorkommnisse, zum Beispiel ein Rechtsstreit, eine Zwangsversteigerung, Unklarheiten durch Eigentümerwechsel
- Unzureichende Kenntnisse über die Rechte, Pflichten und Arbeitsweise einer Wohnungseigentümergemeinschaft
- Hohe Anforderungen an die Kommunikation durch unterschiedliche Interessenlagen von Eigentümern

Erfolgsfaktoren:

- Eigentümer handeln aufgrund dringenden Instandhaltungsbedarfs und denken über weitere Schritte nach.
- Eigentümer setzen sich mit der Marktfähigkeit (Weiterverkauf, Vermietbarkeit) auseinander und handeln daraufhin.
- Gute informelle und formelle Kommunikation unter den Eigentümern
- Kompetenz der Eigentümer, Problem- und Konfliktlösungen zu finden
- Auf Ausgleich bedachter, anerkannter Verwaltungsbeirat

4 Rolle der Verwaltungen im Sanierungs- und Modernisierungsprozess

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Einflussfaktoren für die Investitionsentscheidung auf Seiten der Verwaltungen auf der Basis der Fallbeispiele und Expertengespräche dargestellt: Welche Aufgaben haben Verwaltungen? Was sind die Anforderungen bei der Initiierung und Begleitung von Sanierungsprojekten? Wie ist ihre Motivation dafür? Was begünstigt ausreichende Motivation? Wie ist die Vergütung der Projektbegleitung geregelt? Was ist der Qualifikationsbedarf für diese Aufgaben?

Im Folgenden ist zu beachten, dass die Auswahl der Fallstudien darauf abzielte, die Vielfalt unterschiedlicher Gegebenheiten und Vorgehensweisen zu berücksichtigen. Sie ist nicht repräsentativ, sondern beruht wesentlich auf einer Positivauswahl aufgeschlossener und motivierter Hausverwaltungen, die bereit waren, an einem Forschungsprojekt mitzuwirken.

Ob ein Investitions- und Entscheidungsprozess stetig und zielgerichtet verläuft, hängt wesentlich davon ab, ob und wie die Hausverwaltung das vorantreibt. Verwalterinnen und Verwalter von Wohnungseigentümergemeinschaften können durch ihr Engagement und ihre Erfahrung eine Sanierung aktiv voranbringen oder bei allen Schritten warten, bis die Initiative von den Eigentümerinnen und Eigentümern kommt und nur das Nötigste machen.

Aktive und kompetente Hausverwaltungen können den Investitions- und Sanierungsprozess auch bei schwierigen Gegebenheiten bis zur Baumaßnahme aufrechterhalten und unterstützen. Das zeigen die Fallstudien deutlich. Obwohl die meisten Sanierungsvorhaben in den Fallstudien gelungen sind und ein Großteil mittlerweile auch abgeschlossen wurde, war der Weg dorthin nicht unbedingt einfach. Mitunter dauerte der Prozess sehr lange, wurden zunächst vorgesehene Maßnahmen wieder verworfen, haben sich Eigentümer mit der Finanzierung schwergetan oder mussten Teilmaßnahmen entfallen, weil sich Eigentümer nicht einig waren. Währenddessen haben sich technische Anforderungen und Richtwerte, Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten geändert und Anpassungen am Gesamtkonzept oder an einzelnen Maßnahmen mussten vorgenommen werden. Dementsprechend sollten die Verwaltungen in der Lage sein, auch langwierige und komplexe Sanierungsprojekte zu begleiten.

4.1 Das Aufgabenspektrum einer Hausverwaltung

Im Wohnungseigentumsgesetz wird davon ausgegangen, dass jede Eigentümergemeinschaft einen Verwalter bestellt. Hierauf hat jeder Miteigentümer gemäß § 21 Abs. 4 WEG einen Anspruch, die Bestellung kann nicht ausgeschlossen werden (§ 20 Abs. 2 WEG). In der Praxis ist es deshalb üblich, dass es einen WEG-Verwalter („Hausverwaltung“) gibt. Das muss nicht zwingend ein gewerblich tätiges Unternehmen sein, es kann auch ein Miteigentümer sein. Nur selten verzichten kleinere Gemeinschaften auf einen förmlich bestellten Verwalter; dann obliegt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums den Wohnungseigentümern gemeinsam.

In den untersuchten Wohnungseigentümergemeinschaften sind zum Großteil professionelle Hausverwaltungen tätig. Eine Eigentümergemeinschaft hat eine inhabergeführte kleine Hausverwaltung beauftragt und bei einer anderen wird die Verwaltung durch einen Eigentümer selbst gemacht. In einigen Fällen haben die Verwaltungen bereits mehrfach gewechselt, weil die Eigentümer mit den Vorgehensweisen unzufrieden waren.

Die von einem WEG-Verwalter zu erbringenden Grundleistungen sind durch das Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere in §§ 23, 24, 27, 28 WEG) beschrieben (Erläuterungen siehe folgende Seite). Seine Hauptaufgabe besteht darin, Beschlüsse der Wohnungseigentümer vorzubereiten und durchzuführen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1, 1. Alt. WEG). Im Übrigen sind seine Aufgaben (im Innenverhältnis) und Befugnisse (im Außenverhältnis) im Gesetz nur punktuell normiert. Vor allem das Vertretungsrecht ist im Wesentlichen auf Angelegenheiten der laufenden Verwaltung und auf Notmaßnahmen beschränkt. Dahinter steht die (aus Sicht der befragten Experten

Abbildung 47:
Tätigkeitsfeld eines Verwalters

Kaufmännische Verantwortung	Technische Verantwortung	Rechtliche Verantwortung	Organisatorische Verantwortung
Erstellung/Prüfung Wirtschaftsplan (§ 28 Abs.1 WoEigG)	Gesamte Ver- und Entsorgung	Rechtliche Vertretung der Eigentümergemeinschaft	Einladung, Vorbereitung und Leitung der Eigentümerversammlung (§ 24 Abs. 1 WoEigG)
Abrechnungen, Rechnungskontrolle	Erfassen von Verbrauchswerten	Beachten aller rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und Verordnungen	Beschlussniederschrift, Protokolle, Beschluss-Sammlung
Inkasso, Liquidationsplanung, Wirtschaftlichkeit	Beraten, Veranlassen und Betreuen von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	Verhandlung mit Ämtern und Beschaffung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen	Aufstellung und Maßnahmen zur Einhaltung der Hausordnung (§ 21 Abs. 5 Nr. 1 WoEigG)

Quelle: DDIV (2013): Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter schaffen. S. 18.

praxisferne) Vorstellung, dass die Wohnungseigentümer die „Herren der Verwaltung“ sind, die alle wesentlichen Entscheidungen selber treffen, während der Verwalter ein bloßes Ausführungsorgan ist, das im Einzelfall per Beschluss beauftragt und mit den erforderlichen Vollmachten ausgestattet werden muss. Von Gesetzes wegen ist der Verwalter somit nicht der umfassende Vertreter einer Wohnungseigentümergemeinschaft, sein Spielraum zu eigenständigem Handeln ist sehr begrenzt.[2]

Es ist aber üblich und rechtmäßig, dass der Verwalter zusätzliche Aufgaben – Sonderleistungen – übernimmt. Der Verwaltervertrag ist die Grundlage für die Arbeit als Verwalter. Hausverwaltungen werden meist für drei Jahre (Erstbestellung) bzw. fünf Jahre (Folgebestellung) beauftragt. Im Vertrag können – in verhältnismäßig engen Grenzen – die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters geregelt werden.

Ordnungsgemäße Verwaltung

Das Wohnungseigentumsgesetz zählt in seinem § 21 Abs. 5 einige Angelegenheiten auf, die „insbesondere“ zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung gehören (auf die gem. § 21 Abs. 3 WEG jeder Wohnungseigentümer Anspruch hat). Die Aufgabe des Verwalters besteht darin, die hierfür erforderlichen Beschlüsse vorzubereiten und nach Beschlussfassung die zur Durchführung erforderlichen Verträge im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft zu beauftragen. Im Hinblick auf die hier in Rede stehenden baulichen Maßnahmen sind aus § 21 WEG folgende Punkte zu erwähnen:

- unter 2. die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums,
- unter 4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage
- unter 5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplanes.

Zur Wahrnehmung der Aufgaben eines Verwalters sind kaufmännische, technische, organisatorische und rechtliche Kenntnisse erforderlich. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) hat das Tätigkeitsfeld eines Verwalters umrissen und verdeutlicht damit das breite Spektrum und die Komplexität seiner Aufgaben (siehe Abbildung 47).

Erweiterte Aufgaben durch Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben

Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sind bestandsorientiert. Bei Maßnahmen, die über

(2) Aufgaben und Befugnisse des Verwalters siehe auch: Greiner, David (2010): Wohnungseigentumsrecht. 2. Auflage Heidelberg. S. 367 ff

Fallbeispiel: Aufgabenspektrum einer Verwaltung

Die Verwalterin einer Wohnungseigentümergemeinschaft beschreibt ihr Aufgabenspektrum wie folgt: Es besteht eine große Verantwortung der Hausverwaltung gegenüber den Eigentümern, daher sind viele Voraussetzungen wichtig. Schließlich geht es bei manchen Wohnungseigentümergemeinschaften auch um Existenzfragen (zum Beispiel für die Altersvorsorge, Werthaltigkeit der Immobilie). Wenn man den Beruf ernst nimmt, sind viele Qualifikationen einzubringen: Versicherungskenntnisse, Immobilienfragen, Kommunikation und Moderation, Organisation (Einladungen, Anschreiben), technisches Wissen (Umweltschutz,…), Buchhaltung und Abrechnung von Maßnahmen (Heizung, Betriebskosten), Fragen zum Mietrecht, Steuerrecht und zur Finanzierung. Für eine richtige Bewirtschaftung und das bedarfsgerechte Bilden von Rücklagen sind jährlich auch die Mängel aufzunehmen und anzuzeigen.

Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen, entsteht den Verwaltern ein erheblicher Mehraufwand. Dazu zählen Sanierungen im Sinne der Behebung tiefgreifender Schäden sowie Modernisierungen als Erhöhung zum Beispiel des Nutzwerts. Folgende Aufgaben werden von den Verwaltungen in den Fallstudien herausgestellt:

- Informationen müssen aufbereitet werden, und zwar so, dass sie von den Eigentümern gut verstanden werden („schlicht und schlank"),
- erste Sanierungs- und Modernisierungskonzepte mit Varianten sind zu erarbeiten,
- Berater, planende Architekten und Ingenieure sind zu beauftragen und zu begleiten,
- gegebenenfalls sind Kosten zu ermitteln,
- zusätzlich zur vorgeschriebenen jährlichen Eigentümerversammlung sind weitere Versammlungen und Sitzungen (zum Beispiel Bauausschuss) erforderlich,
- Behördengänge sind zu erledigen,
- persönliche Gespräche mit Eigentümern sind zu führen,
- Finanzierungsmöglichkeiten sind zu recherchieren und für die Eigentümer aufzubereiten (zum Beispiel in Vorbereitung auf Kreditanträge),
- gegebenenfalls sind Ausschreibungen zu erstellen oder in Auftrag zu geben, ausführende Firmen auszuwählen und zu beauftragen,
- Gespräche mit Architekten, Ingenieuren und anderen Fachexperten sind zu führen,
- für alle erforderlichen Beschlüsse müssen Sitzungen vorbereitet, durchgeführt und protokolliert werden,
- die Sanierung bzw. Modernisierung selbst ist zu organisieren, über den ganzen Prozess sind die Eigentümer intensiv zu beraten und zu informieren,
- schließlich sind die Abrechnungen zu verwalten, was wiederum viele und oft auch streitige Fragen mit sich bringt.

Zusätzlich ändern sich Maßnahmen und insbesondere Kosten während des Prozesses. Das ist auch in Anbetracht der längeren Prozessdauer bei Wohnungseigentümergemeinschaften nicht ungewöhnlich. Wegen der langen Zeit muss immer wieder mit der Eigentümergemeinschaft rückgekoppelt und abgestimmt werden, gegebenenfalls sind neue Beschlüsse über geänderte Sachverhalte zu fassen. Auch durch Eigentümerwechsel werden neue Ideen und Wünsche eingebracht oder die Maßnahmen neu diskutiert.

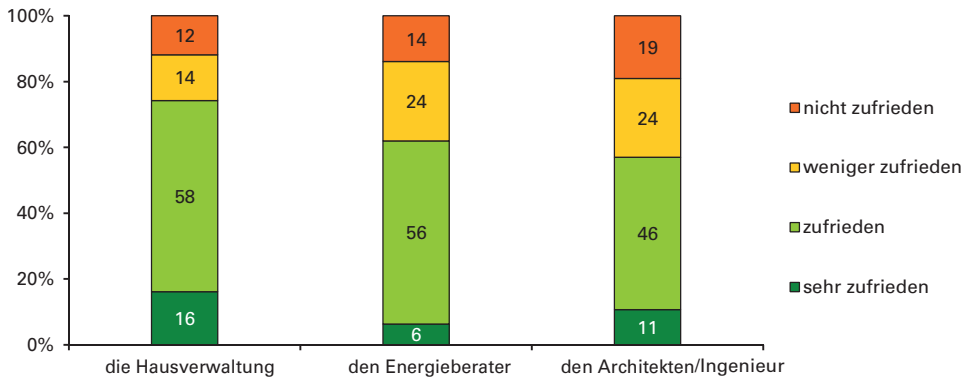
4.2 Aufgaben im Sanierungsprozess

Das Selbstverständnis der Verwaltungen im Hinblick auf die Aufgaben und ihr Engagement hat einen wesentlichen Einfluss auf den Investitionsprozess bei energetischen und altersgerechten Sanierungen. Idealtypisch können Verhaltensweisen von Hausverwaltungen im Zusammenhang mit solchen Bauvorhaben in drei Gruppen eingeteilt werden:

- **Proaktiv:** Die Hausverwaltung hat den Werterhalt des ganzen Objektes im Blick, weist die Eigentümer auf sinnvolle Maßnahmen hin und treibt den Prozess strategisch voran, managt die Planung und Durchführung engagiert und umsichtig.
- **Umsichtig zurückhaltend:** Die Hausverwaltung verhält sich bei strategischen Überlegungen eher abwartend, reagiert auf Rückmeldungen und Wünsche der Eigentümer und agiert pflichtgemäß lösungsorientiert.
- **Passiv:** Die Hausverwaltung kümmert sich vorwiegend um die Instandhaltung des Bestandes, steht anspruchsvollen Aufgaben eher skeptisch gegenüber, macht nur das Nötige im Rahmen ihrer Grundleistungen.

In den Fallstudien haben die meisten Hausverwaltungen ihre Aufgaben im Investitionsprozess eher „proaktiv", zumindest aber „vorsichtig umsichtig" wahrgenommen und im Sinne der Eigentümer umgesetzt. Die befragten Eigentümer waren auch zum Großteil (74 Prozent) mit der Unterstützung der Hausverwaltung zufrieden. Das Niveau der Zufriedenheit lag bei den Verwaltungen etwas höher als bei entsprechenden Fragen zu den Energieberatern und Architekten/Ingenieuren (siehe auch Kapitel 5.2). Insgesamt aber ist festzustellen, dass trotz der anscheinend überwiegend engagierten Arbeit der Beteiligten relativ viele Befragte auch kritisch urteilten – das Bauen erweist sich immer wieder als ein risikoreiches, schwieriges Geschäft.

Abbildung 48:
Fallbeispiele: Zufriedenheit beim Ablauf mit der Unterstützung durch ...



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=93 bzw. 79 bzw. 121)

Die Antworten auf die offene Frage nach der Zufriedenheit mit der Unterstützung durch die Hausverwaltung zeigen, welche Qualitäten die Eigentümer schätzen.

Gelobt wurde insbesondere:

- die gute Information, die sachliche Information, die guten Informationsveranstaltungen,
- gute Versammlungen, gutes Vorgehen bei den Beschlussfassungen,
- technisch kompetente Beratung, Unterstützung bei der Beauftragung der Fachleute,
- sind auf Sachen zusätzlich eingegangen, umfassender Einsatz,
- zügige Umsetzung der Eigentümerbeschlüsse,
- alles gut gemacht, professionell.

Kritisiert wurde insbesondere:

- mangelndes Engagement: desinteressiert,
- kümmert sich um diese Sachen nicht,
- alles haben die Eigentümer gemacht,
- Verwaltung fiel kaum ins Gewicht,
- alles hinkt dem Zeitplan hinterher.

Verwaltung gibt Impulse zur Sanierung

Was zeichnet aktive und motivierte Verwaltungen aus? Wie agieren sie im Investitions- und Sanierungsprozess?

Bei den Sanierungsvorhaben haben die Hausverwaltungen nicht selten eine „Anstoß- und Schiebefunktion". Sie haben den Bedarf der Immobilie im Blick und tragen ihre Erfahrungen und Erkenntnisse zu Sanierung und Modernisierung in die Gemeinschaft. Das tun sie entweder zunächst im Gespräch mit dem Beirat oder direkt an alle Eigentümer in den Versammlungen oder in den Verwalterberichten. Bei den Fallbeispielen haben einige Hausverwaltungen selbst den Anstoß zur Sanierung gegeben. Überwiegend haben sie aber die Initiative durch den Verwaltungsbeirat oder einzelne Eigentümer aufgenommen und dann aktiv weiter gearbeitet. Wer genau die entscheidenden Impulse gegeben hat, ist in den Gesprächen mit Verwaltern und Beiräten nicht immer auszumachen, da die Sicht auf die Rollen unterschiedlich sein kann.

Der Investitionsprozess scheint auch öfter auf den Weg gebracht zu werden, nachdem ein Wechsel der Verwaltung erfolgt ist. In mehreren Fällen von Verwalterwechseln schloss sich eine kritische Bestandsaufnahme und Analyse der Gegebenheiten und des Bedarfs an Maßnahmen an.

Verwaltung rät zu einer Analyse des Instandsetzungsbedarfs und zu einem Gesamtkonzept

Besonders neu bestellte Hausverwaltungen haben bei den Fallbeispielen Analysen des Bestandes initiiert, um einen Überblick über die erforderlichen Maßnahmen zu erhalten. Erstellt wurden diese Analysen entweder durch die Hausverwaltungen selbst oder durch extern Beauftragte (Architekten, Ingenieure) (siehe Kapitel 5.3). Die Ergebnisse bildeten die Grundlage für die

Fallbeispiel: Verwaltung gibt Sanierungsimpulse

Die Hausverwaltung war überzeugt, dass nur punktuelle Reparatur- und Einzelmaßnahmen auf Dauer keinen Sinn haben. So hat sie sich für eine umfassende Sanierung eingesetzt. Dies hat sie zunächst mit dem Verwaltungsbeirat besprochen, bevor sie mit dem Vorschlag die gesamte Eigentümergemeinschaft angesprochen hat.

Bestimmung notwendiger Maßnahmen und die Erarbeitung von Sanierungsvarianten. Teilweise wurden bereits Kosten genannt, die entsprechenden Belastungen für die Eigentümer und auch eine zeitliche Abfolge dargestellt.

Nicht alle Aufgaben bei Planung und Durchführung von Sanierungsvorhaben müssen oder können durch die Verwaltung selber erbracht werden. Verwalter raten dazu, möglichst qualifizierte Fachleute zu beauftragen (siehe Kapitel 5.2).

Verwaltung bezieht im Auftrag der Wohnungseigentümergemeinschaft externe Fachleute ein

Nützlich ist es, wenn externe Fachleute für Energieberatung und das Planen und Bauen frühzeitig in den Prozess eingebunden werden. Dabei empfehlen die Hausverwaltungen gern Partner, mit denen sie bereits bei anderen Vorhaben gute Erfahrungen gemacht haben. Bei den Fallbeispielen hat sich gezeigt, dass es nicht einfach ist, Partner und Berater zu finden, die mit solchen Projekten Erfahrung haben. Auch das Risiko, dass Partner ausgewählt werden, die für die Aufgabe nicht geeignet sind, ist erheblich. Der Prozess kann durch nicht zufriedenstellend arbeitende Beauftragte wesentlich erschwert und verlängert werden.

Nicht zwingend notwendig, aber nützlich ist es, wenn die Hausverwaltungen selber in baulichen Fragen versiert sind. Ein grundlegendes bautechnisches Verständnis brauchen sie immer. Wenn sie eigene Bau- und Planungsabteilungen haben, können fachkundige Mitarbeiter schon zu Beginn des Prozesses hinzugezogen werden und Fragen schnell beantworten. Mehrere Verwaltungen aus den Fallbeispielen, die selber keinen entsprechenden Mitarbeiterstab haben, haben Berater „an der Hand", die sie niederschwellig zu Rate ziehen können.

Verwaltung versucht, alle Eigentümer in den Prozess einzubinden

Sehr wichtig ist, von Anfang an Sorgfalt darauf zu verwenden, alle Eigentümer kontinuierlich in den Prozess einzubinden. Es gilt, die Eigentümer „schrittweise durch die Sanierung zu führen" und „an die Hand zu nehmen" sagen die befragten Verwalter. Dazu gehört es auch, einzelne Eigentümer individuell zu begleiten und sich auch Zeit für ihre Probleme zu nehmen. Die Maßnahmen und Abläufe sind für Laien nachvollziehbar und verständlich aufzubereiten, um sie an der Diskussion zu beteiligen. Es sollte nie das Gefühl aufkommen, jemand hätte über ihre Köpfe hinweg entschieden. Vor allem weil die Investitionsentscheidungen und die Verfahren insgesamt bei Wohnungseigentümergemeinschaften teilweise sehr lange dauern, kommt es auf ein klar strukturiertes Vorgehen und eine nachvollziehbare Dokumentation an.

Gute Erfahrungen haben die Hausverwaltungen aus den Fallbeispielen damit gemacht, beispielsweise Sanierungsvarianten vor der Eigentümerversammlung mit dem Beirat zu besprechen und mit einer abgestimmten Strategie an die Eigentümer heranzutreten. Der Beirat hat im Sanierungsprozess ohnehin eine wichtige Rolle (siehe Kapitel 3.7).

Auch und gerade wenn sich alle Eigentümer intensiv an dem Prozess beteiligen, kann es zu erheblichen Kontroversen kommen. Sehr unterschiedliche Standpunkte – durchaus auch aufgrund eines unterschiedlichen Wissensstandes – können verhindern, dass das Vorhaben vorankommt. Geduld und didaktisches Talent sind wichtig, wenn Beteiligte nicht über entsprechendes fachliches Wissen verfügen und mit falschen Erkenntnissen in den Diskussionen auftreten. Für Verwalter aus Fallbeispielen hat es sich als hilfreich erwiesen, Personen, die Konflikte in die Beratungen hineintragen, individuell anzusprechen.

Mehrere Hausverwaltungen aus den Fallbeispielen betonen, wie wichtig es für den gesamten Prozess ist, bei den Eigentümern präsent zu sein und als Kontaktperson zur Verfügung zu stehen. Allerdings sind Umfang und Intensität des Kontaktes zu den Eigentümern auch von der Größe der Eigentümergemeinschaft abhängig, in kleinen verläuft der Kontakt persönlicher, in großen eher förmlicher.

Verwaltung nimmt sich Zeit und unterstützt Diskussionsprozess

Den Eigentümern ausreichend Zeit zu geben und sie nicht zu Entscheidungen zu drängen, ist aus Sicht der befragten Verwaltungen wichtig. Die Eigentümer brauchen Zeit, um sich über die Maßnahmen und die damit verbundenen Belastungen Gedanken zu machen, weitere Meinungen einzuholen und vor allem um Kosten und Nutzen abzuwägen. Für den Prozess bringe es letztendlich nichts, wenn die erforder-

lichen Beschlüsse aufgrund von Streitigkeiten und nicht abgeschlossenen Diskussionen nicht gefasst werden können. Besser sei es, länger zu diskutieren und auf eine breite Zustimmung hinzuarbeiten (siehe Kapitel 7.2).

Gesetzlich ist die Einberufung einer Eigentümerversammlung pro Jahr vorgeschrieben. Um größere Sanierungsvorhaben voranzubringen, reicht dies nicht aus. Außerordentliche Versammlungen werden einberufen, um die Diskussion am Laufen zu halten und zu einem Ergebnis zu bringen. Eine ausführliche Erörterung des geplanten Vorhabens ist eine gute Voraussetzung für die bevorstehende Beschlussfassung. Einige Hausverwaltungen aus den Fallbeispielen empfehlen beispielsweise Informationsveranstaltungen durchzuführen, um eine Meinungsbildung im persönlichen Kontakt der Beteiligten zu ermöglichen, statt nur schriftliche Informationen an die Eigentümer zu schicken.

Zu den von den befragten Verwaltungen empfohlenen Vorgehensweisen gehört auch eine umsichtige Vorbereitung der Versammlungen. Sie sollten ein überschaubares Programm haben mit wenigen, konkreten Tagesordnungspunkten (zum Beispiel Diskussion und Abstimmung zu Sanierungsvarianten oder nur Entscheidung über Finanzierungsform), auch wenn insgesamt dann mehr Versammlungen erforderlich sind.

Verwaltung macht Vorschläge zur Finanzierung der Maßnahmen

Die meisten Verwaltungen kümmern sich aktiv darum, wie die Wohnungseigentümergemeinschaft die geplanten Maßnahmen finanzieren kann. Denn jeder Beschluss einer größeren Maßnahme muss auch regeln, wie das dafür erforderliche Geld aufgebracht wird.

Mit ihrem Wissen über die Rücklagen der Wohnungseigentümergemeinschaft und das Zahlungsverhalten der Eigentümer haben die Hausverwaltungen bei den Fallbeispielen Vorschläge erarbeitet, wie die Finanzierung der Sanierung aussehen könnte. Bei den Eigentümergemeinschaften, die mit einem Verbandsdarlehen oder mit Einzeldarlehensverträgen (siehe Kapitel 6.3) finanziert haben, haben sich Hausverwaltungen auch um die Antragstellung und in Teilen auch um die Beratung der Eigentümer gekümmert. Mit ihrer Hilfe konnte in Einzelfällen auch für wenig zahlungskräftige Eigentümer eine adäquate Finanzierungslösung gefunden werden. Aktive Hausverwaltungen haben auch geprüft, ob und für welche Teile der Maßnahmen Fördermittel in Anspruch genommen werden können.

4.3 Motivation der Verwaltungen

Viele Verwaltungen der Fallbeispiele zeichnen sich durch eine hohe Motivation aus, die Eigentümergemeinschaften bei dem Sanierungsprozess zu unterstützen und lösungsorientiert zu begleiten. Was veranlasst sie dazu? Sechs Gründe führten die Verwalter und Verwalterinnen für mehr oder weniger Engagement an:

1. Die Aussicht, als Verwaltung wiedergewählt zu werden, wenn die Eigentümer mit ihrer Arbeit zufrieden sind.

   Kundenzufriedenheit ist für die Verwaltungen nicht nur wegen der damit besseren Arbeitsbedingungen sehr relevant. Wenn die Wohnungseigentümer mit ihrer Verwaltung zufrieden sind, erleichtert das auch eine reibungslose Wiederbeauftragung, wenn der Vertrag nach fünf Jahren erneuert werden muss. Die Akquisition und Verwaltungsübernahme neuer Objekte ist für die Verwaltungen aufwändig, der Wettbewerb ist groß.

2. Vermeidung von Mehraufwand bei der Verwaltung und Instandhaltung, wenn das Gebäude einen Instandhaltungsrückstau hat.

   Mehrarbeit ergibt sich zum Beispiel bei Objekten, in denen viele Kleinreparaturen erforderlich sind. Die Verwaltungen können längerfristig in einem Gebäude mit zeitgemäßem baulichen Standard reibungsloser arbeiten.

3. Das Interesse, durch Mundpropaganda aufgrund professioneller Arbeit weitere Wohnungseigentümergemeinschaften zu gewinnen.

   Das Management auch von energetischen und altersgerechten Modernisierungen gehört zu den Zukunftsaufgaben für die Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften. Wenn größere und komplexe Baumaßnahmen anstehen, lohnt es sich für Eigentümergemeinschaften, eine dafür geeignete Verwaltung zu suchen und zu beauftragen. Die Nachfrage für entsprechend kompetente und erfahrene Verwaltungen wächst. Ein entsprechend guter Ruf hilft im Wettbewerb.

4. Probleme mit einer angemessenen Vergütung bei der Betreuung von größeren Baumaßnahmen hemmen die Motivation.

Die Vergütung der Leistungen zur Begleitung von Sanierungen ist in den Verträgen der Verwaltungen nicht immer zufriedenstellend geregelt. Was in den Verträgen vereinbart ist, ist uneinheitlich, nicht immer können diese Tätigkeiten als Sonderleistungen abgerechnet werden. Die Rechtsprechung interpretiert die Rechtslage, was zu den Grundleistungen oder zu den Sonderleistungen gehört, restriktiv (siehe folgendes Kapitel 4.4).

5. Das Risiko, komplexe Sanierungsverfahren nicht ohne größere Konflikte und Fehler abwickeln zu können, hemmt die Motivation.

Wenn es für die Eigentümer um viel Geld geht und die Sachverhalte nicht immer leicht überschaubar sind, erhöht das auch die Wahrscheinlichkeit, dass Eigentümer untereinander und mit der Verwaltung in Konflikt geraten. Auch die Rechtslage für die Entscheidungen und die Abwicklung energetischer und altersgerechter Sanierungen ist kompliziert (siehe Kapitel 7.1). Für die Verwaltungen ergeben sich damit erhebliche Risiken von rechtlichen Auseinandersetzungen, bei denen sie haftbar gemacht werden können. Dementsprechend liegt es nahe, dass sie sich eher zurückhalten und nicht unbedingt als Treiber für energetische oder altersgerechte Sanierungen agieren.

6. Die Freude an den Herausforderungen einer interessanten Arbeit – die Liebe zum Beruf in seiner ganzen Vielseitigkeit.

Die subjektiven Einschätzungen der engagierten Hausverwaltungen aus den Fallbeispielen stehen teilweise im Widerspruch zum Markt und zur Praxis von Hausverwaltungen insgesamt. Schwierigkeiten mit intransparenten Verwaltungsverträgen und -leistungen oder Preisdumping-Angebote kommen immer wieder vor.

4.4 Vergütung der Verwaltungen bei umfangreicheren Sanierungen

Die Wohnungseigentümergemeinschaft und der Verwalter können die Vergütung frei im Verwaltervertrag vereinbaren. Oft gibt es zum Verwaltervertrag eine Anlage, in der die Grundleistungen und die besonderen Leistungen festgehalten sind. Die Grundleistungen umfassen dabei die gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben gemäß des WoEigG (vgl. §§ 24, 27 und 28). Über die Grundleistungen hinaus erbringt eine Verwaltung zusätzliche Leistungen (zum Beispiel für außerordentliche Eigentümerversammlungen, notarielle Beglaubigungen, Mahnungen, Porto), deren Vergütungen in der Anlage zum Vertrag festgehalten sind.

Im Internet sind Preislisten einzelner Unternehmen und auch Preisvergleiche zu finden. Der Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. (BVI) hat eine Studie „Verwalter-Vergütungen in Deutschland“ durchgeführt und 2010 eine Broschüre dazu herausgegeben. Diese und auch andere veröffentlichte Preisvergleiche zeigen meistens nicht, welche Leistungen als Grundleistungen mit dem Betrag abgegolten sind und welche Zusatzleistungen gesondert berechnet werden. Auch sind die regionalen Unterschiede bei den Vergütungen erheblich. Für Wohnungseigentümer ist es demnach nicht einfach, die Verwalter-Vergütungen zu vergleichen.

Insbesondere im Expertenworkshop wurde die Situation wie folgt beschrieben: Ausschlaggebend für die Bestellung eines Verwalters ist oft der Preis. Die Leistungen, die die Verwaltungen damit erbringen, stehen oft weniger im Blickfeld. Der Wettbewerb beruht sehr stark auf dem Preis. Die beteiligten Experten plädierten dafür, mehr Akzeptanz bei den Eigentümern herzustellen, die Leistungen der Hausverwaltungen bei umfangreichen Sanierungen angemessen zu vergüten. Denn in zu geringen Verwaltervergütungen für solche Tätigkeiten ist auch der Grund zu sehen, weshalb Verwaltungen nur das Nötigste machen und sich wenig engagieren, zusätzliche Aufgaben zu übernehmen. Für Verwaltungen mit einem für solche Aufgaben ungünstigen Vertrag sind Bauprojekte lästig und die Verwalter wollen dafür so wenig wie möglich tun.

Einige der befragten Hausverwaltungen gaben an, dass sie sich mit ihrem Entgelt eher

im mittleren Bereich der Vergütungen und teilweise auch etwas darüber befinden. Die Verwalter-Verträge sind sehr verschieden. Auch die Zuordnungen der Leistungen zu den Grund- und Sonderleistungen werden unterschiedlich gehandhabt (siehe unten).

In der Rechtsprechung wird die Bezahlung der Verwaltungen für ihre Leistungen bei Sanierungen restriktiv behandelt (David Greiner (2010): Wohnungseigentumsrecht. 2. Auflage. S. 364ff). Die Baubegleitung während eines Sanierungsvorhabens wird noch als Bestandteil der Grundleistungen eines Verwalters gesehen. Die Grundvergütung umfasst das, was normalerweise zu den Grundleistungen gehört – das beinhaltet auch die Sanierungsbegleitung. Als rechtlich handhabbare Lösung kann detailgenau für ein konkretes Projekt vereinbart werden, was der Verwalter dafür bekommt. Für die jeweilige Sanierungsmaßnahme müssen per Beschluss Aufgabenspektrum und Leistungen festgelegt werden. Allein eine allgemeine Formulierung im Verwaltervertrag reicht für eine rechtssichere Vereinbarung nicht aus.

Unterschiedliche Vergütungs-Vereinbarungen in den Fallbeispielen

In einigen Fällen wurde die Vergütung für die anstehende Maßnahme zwischen Verwaltung und Eigentümergemeinschaft verhandelt: Insbesondere bei Maßnahmen mit großen Investitionssummen (ca. 1 Mio. Euro) und vielen Eigentümern haben die Eigentümer mit ihrer Verwaltung eine zusätzliche Vergütung für die Begleitung der Sanierung vereinbart.

Im Fall, dass der Verwaltervertrag allgemein gehalten war, kam es in den Fallbeispielen darauf an, dass die Verwaltung den Eigentümern den erforderlichen Mehraufwand nachvollziehbar vermitteln konnte und so durch eine gesonderte Vereinbarung auch dem Aufwand adäquate Honorare berechnet werden konnten.

Andere Verwaltungen haben die Verwalterleistungen zur Sanierung nicht zusätzlich abgerechnet. Sie wiesen darauf hin, dass sich der Aufwand nach Abschluss der Sanierung wieder reduziert. Beim Contracting-Modell entfällt später die Verwaltung der Heizungsanlage und die Tätigkeiten beziehen sich dann im Wesentlichen auf die normalen Verwaltertätigkeiten. In einem Fall wurde zwar keine zusätzliche Vergütung vereinbart, jedoch wurden die Verwaltergebühren geringfügig erhöht. In der IVD-Mitgliederstudie[3] wurde festgestellt, dass jeder dritte Verwalter seine Leistungen bei Sanierungen nicht gesondert mit den Eigentümern abrechnet, obwohl der zusätzliche Aufwand dies durchaus zulassen würde.

(3) Löhlein, Ulrich (2012): Hemmnisse bei der energetischen Sanierung im Wohnungseigentum, AIZ-Special, Verwalterthemen 2013, S. 31.

Fallbeispiele: Vergütung der Verwaltungen

Die Wohnungseigentümergemeinschaft und der Verwalter haben sich „kollegial geeinigt“ und der Verwalter hat für den zusätzlichen Aufwand durch die energetische Sanierung eine Zusatzvergütung erhalten. Der zusätzliche Aufwand wurde durch den Beirat bestätigt.

Die Hausverwaltung hat mit der Eigentümergemeinschaft vereinbart, dass eine zusätzliche Vergütung von 1 Prozent der Bausumme erfolgt. Dies beinhaltete die fachliche Begleitung durch eine verwaltungsinterne Bauleitung. Des Weiteren wurden für jede, über die gesetzlich vorgeschriebene Eigentümerversammlung hinaus, jeweils 200 Euro vereinbart. Innerhalb eines Jahres fanden vier außerordentliche Sitzungen statt.

Die Beantragung und Abwicklung der Finanzierung mit Einzeldarlehen erfolgte über die Hausverwaltung. Sie hatte den Kontakt zur Bank und hat für jeden Eigentümer individuell die Finanzierung vertragsreif vorbereitet. Diesen Mehraufwand (Formulare erstellen, Daten einholen, Telefonate mit Bank und Eigentümern, Porto, …) für die Antragstellung hat die Hausverwaltung mit zusätzlich 238 Euro pro Einheit in Rechnung gestellt, was insgesamt gut 1 Prozent der Investitionssumme entsprach. Außerdem hat die Hausverwaltung die Architektenleistungen, die sie selbst übernommen hat, der Wohnungseigentümergemeinschaft in Rechnung gestellt.

Die Verwaltung hätte für die Betreuung der Maßnahme ein Sonderhonorar in Rechnung stellen können. Jedoch verlangt sie im Rahmen einer Mischkalkulation keine gesonderte Vergütung. Der Arbeitsaufwand für die Maßnahme hielt sich auch in Grenzen und erstreckte sich nur über wenige Wochen. Spezifische Aufgaben (zum Beispiel Architektenleistungen) wurden gesondert an Externe vergeben und waren somit eindeutig von der Verwaltervergütung getrennt. Der Aufwand macht sich durch die Zufriedenheit der Eigentümer bezahlt und sei letztendlich auch Service am Kunden.

Der Verwalter begleitet die Sanierung in der Regel im Rahmen seiner regulären Verwaltertätigkeit. Manchmal wird die monatliche Vergütung erhöht, manchmal gibt es eine Sondervergütung. Der Verwalter müsse in Vorleistung gehen, kann bei einem Sanierungsvorhaben am Anfang nicht gleich mit der Verwaltervergütung kommen. Das wäre eine schlechte Voraussetzung für den Prozess.

Zur Erstellung eines mehrjährigen Instandhaltungs- und Modernisierungsplans wurde per Eigentümerbeschluss ein externer Partner beauftragt, da diese Aufgabe mit der normalen Verwaltervergütung nicht abzudecken war.

Dass größere Instandsetzungen und Sanierungsmaßnahmen zwar noch am häufigsten als Sonderleistung abgerechnet werden, aber nur in gut 60 Prozent der Fälle, ist auch ein Ergebnis des DDIV-Branchenbaromenters 2014.[4]

Als eine gute Lösung, um Rechtsstreitigkeiten aus dem Weg zu gehen, wurde von befragten Verwaltern empfohlen, möglichst externe Experten zu beauftragen und damit die Leistungen gesondert abrechenbar zu machen. Wenn die Verwaltung zu viel selber mache, könne es bei Vergütungsfragen schnell Probleme geben.

4.5 Qualifikation der Verwaltung

Der Beruf eines Immobilienverwalters von Wohnungseigentümergemeinschaften ist nicht geschützt. Es gibt keine Zugangsbeschränkungen, vorgegebene Qualifikationsanforderungen und Ausbildungsrichtlinien. Die fachlichen Anforderungen bei der Immobilienverwaltung sind mit der Zeit jedoch gestiegen. Es geht um die kaufmännische, rechtskundige und technische Verwaltung umfangreicher Wohnungsbestände und große Vermögenswerte, mit auch in Zukunft wachsender Bedeutung für die Wohnversorgung und Lebensqualität der Eigentümer und ihrer Mieter. Nicht zuletzt geht es auch um die Kompetenz, energetische und altersgerechte Sanierungen durchzuführen. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) plädiert wegen der komplexen Anforderungen und der Bedeutung der Aufgabe dafür, Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter zu schaffen – für mehr Qualität und Verbraucherschutz – und wird dabei von weiteren Immobiliendienstleistern unterstützt (Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (2013): Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter schaffen). Im Koalitionsvertrag 2013 sind berufliche Mindestanforderungen für Wohnungsverwalter vorgesehen.

In einer Umfrage zu KfW-Förderprogrammen des DDIV 2011 bei ihren Mitgliedern gaben 61 Prozent der 151 Teilnehmer an, über die Förderangebote der KfW eher weniger gut oder gar nicht informiert zu sein. Dies belegt Fortbildungsbedarf zur Förderung energetischer Sanierungen.

Im Rahmen dieses Forschungsprojekts können auf der Grundlage der Fallstudien keine allgemeingültigen Aussagen zum Qualifizierungsbedarf der Verwalter insgesamt gemacht werden. Bei den Fallbeispielen waren alle Formen der Verwaltung vertreten: größere Unternehmen mit zehn bis weit über 100 Mitarbeitern und verschiedenen spezifischen Qualifikationen, kleine selbständige Immobilienverwalter mit wenigen Angestellten oder freien Mitarbeitern sowie selbst verwaltete Eigentümergemeinschaften. Auch Quereinsteiger leisten bei den Fallbeispielen gute Arbeit. In allen Fällen war unzureichende berufliche Kompetenz der Verwalter offenbar kein hemmender Faktor, auch nicht bei den Fallbeispielen, bei denen eine energetische Sanierung gescheitert ist oder zurückgestellt wurde. Dieses Ergebnis basiert auf der Analyse der 20 Fallbeispiele.

Die beteiligten Verwaltungen hatten teilweise die unterschiedlichen Fachleute im Unternehmen, wie zum Beispiel Techniker, die aufgrund ihres Berufsbildes auch an Fortbildungen zur energetischen Sanierung teilnehmen. Die kleineren Unternehmen haben ihre eigene Fortbildung aktiv betrieben und hatten meistens Kontakt mit technischen oder juristischen Beratern und eingespielte Arbeitsbeziehungen zu ihnen. Entscheidend ist ihre Motivation für ihren Beruf und die neuen Aufgaben, die er mit sich bringt (siehe Kapitel 4.3).

Nicht zuletzt erwächst auch aus der Auseinandersetzung mit dem Thema, der Fortbildung und der Kompetenz, energetische und altersgerechte Sanierungen für Wohnungseigentümergemeinschaften zu managen, die Motivation solche komplexen Aufgaben zu übernehmen.

(4) Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) (2014): Ergebnisse 2. DDIV-Branchenbarometer 2014

4.6 Zwischenergebnis – Verwaltungen: fördernde und hemmende Faktoren für die Begleitung von Investitionsprozessen

Hemmnisse:

- Vermeidung zusätzlicher Arbeit und Risiken bei den Verwaltungen
- Überforderung der Verwaltung, auch in Relation zur Vergütung
- Unklare Regelung von Grundleistungen und Sonderleistungen von Hausverwaltungen sowie ihrer Vergütung
- Unzufriedenheit der Eigentümer mit dem Verwalter und Misstrauen in seine Kompetenz, dadurch schlechte Arbeitsatmosphäre für die Verwaltung
- Wissens- und Informationsdefizite auf Verwalterseite

Erfolgsfaktoren:

- Im Willensbildungs-, Entscheidungs- und Umsetzungsprozess proaktiv agierende Hausverwaltungen
- Engagement, häufig bei neu bestellten Hausverwaltungen
- Angemessene Vergütung von Grund- und Zusatzleistungen der Verwaltungen
- Über Finanzierungsformen und Fördermöglichkeiten gut informierte Verwalter
- Gute Netzwerke qualifizierter Berater und Planer oder eigene bautechnische Fachkompetenz von Verwaltungen

5 Bauliche und planerische Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die wichtigsten baulichen und planerischen Einflussfaktoren auf die Investitionsentscheidungen auf Basis der Fallbeispiele und Expertengespräche dargestellt. Berücksichtigt werden die Gegebenheiten des Gebäudes sowie die Leistungen der beauftragten Planer – Architekten, Ingenieure – sowie der Energieberater: Was ist der Sanierungsbedarf bei den Projekten? Für welche Aufgaben werden Planer und Berater eingeschaltet? Was sind die Anforderungen? Wie erfolgt die Kostenermittlung und Kosteninformation? Was sind die Planungsmethoden und Anforderungen an die baulichen Konzepte? Was sind besonders erschwerende bauliche Gegebenheiten? Welche Rolle spielt die Qualität der Vermittlung der Informationen an die Eigentümer?

Ein problematischer Zustand der Immobilie kann einen Investitionsprozess anstoßen, ihn beschleunigen oder aber auch ausbremsen. Die Qualität des Klärungsprozesses, welche Maßnahmen machbar und sinnvoll sind, ist mit ausschlaggebend dafür, wie sich die Wohnungseigentümergemeinschaft entscheiden wird. Es geht um die Transparenz des Vorhabens, das Verstehen der Notwendigkeit und darum, ob die vorgeschlagenen Lösungen und ihre Kosten für alle plausibel und nachvollziehbar sind. Dafür spielt die Kompetenz und Praxiserfahrung der einbezogenen Planerinnen und Planer sowie weiterer Beraterinnen und Berater eine sehr wichtige Rolle. Eine grundlegende Bestands- und Bedarfsanalyse für eine längerfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung erleichtert es der Wohnungseigentümergemeinschaft, sich frühzeitig auf die Sanierungsmaßnahmen einzustellen. Bei den Lösungen sind unterschiedlich aufwändige Alternativen und die Möglichkeit, schrittweise vorzugehen, oftmals hilfreich.

Fallbeispiele: Instandhaltungs-/Instandsetzungsbedarf

Ausgangspunkt für die umfassende Sanierung der beiden Hochhäuser waren undichte Stellen in der Fassade, die zu Schimmelbildung und feuchten Wänden geführt hatten. Zunächst war keine energetische Sanierung geplant. Erst nach und nach wurde überlegt, gleich mehr zu machen, wenn das Gerüst sowieso steht. So entstand ein umfassendes Sanierungskonzept.

Die Erneuerung des Eingangsbereichs des Hochhauses stand an. Bislang gab es außen eine, innen drei Stufen. Nicht betroffene Eigentümer, sondern die Hausverwaltung gab den Anstoß, im Rahmen der Neugestaltung auch die Barrieren zu beseitigen. Die Hausverwaltung sagt: „Als Einzelmaßnahme wäre der barrierefreie Umbau des Eingangs nicht durchgegangen, aber im Zusammenhang mit der gesamten Eingangsumgestaltung passte es."

Der Wohnungseigentümergemeinschaft, die eine Photovoltaik-Anlage installiert hat, ging es vor allem um die energetische Weiterentwicklung des Gebäudes. Aber auch sie konnte damit als Sanierungsmaßnahme gleichzeitig einen Teil der asbesthaltigen Dachdeckung ersetzen.

5.1 Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf

Für Wohnungseigentümergemeinschaften ist fast immer ein sowieso anstehender Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf der Ausgangspunkt, gleichzeitig in energetische und altersgerechte Sanierungsmaßnahmen zu investieren. Dies wurde bei den Fallstudien wie den Expertengesprächen deutlich gesagt. Entweder müssen im Rahmen von Reparaturen ohnehin energetische Anforderungen nach der EnEV erfüllt werden oder es wird überlegt, mit den notwendigen Maßnahmen weitergehende Vorhaben zu verbinden, die dann auch den energetischen Standard oder die barrierefreie Nutzbarkeit des Gebäudes verbessern.

Bei fast allen Fallbeispielen – bis auf eine Ausnahme – waren notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Anlass für die Überlegungen, auch in eine energetische und altersgerechte Sanierung zu investieren. Zu solchen Anlässen gehören unter anderem:

- Streichen der Fassade, Erneuerung des Eingangsbereichs aus optischen Gründen,
- schadhafte Fassaden mit abfallendem Putz oder undichter Fassadenverkleidung,
- undichte Dächer,
- Probleme mit Wärmebrücken, Schimmel, Feuchte an Fassaden und in Wohnungen,

- veraltete Heizungen und andere Installationen,
- umfassender Instandhaltungsrückstau.

In den Fallstudien zeigt sich, dass Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf grundsätzlich ein positiver Treiber vor allem für energetische, aber auch für altersgerechte Investitionen ist. Problematisch kann es sein, wenn der Instandhaltungsrückstau und damit der Finanzierungsbedarf so hoch sind, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht weiß, wie sie das bewältigen könnte. Trotz großem Sanierungsbedarf wird es in solchen Fällen auf ein sich über einen längeren Zeitraum erstreckendes, schrittweises Vorgehen hinauslaufen.

Die Dringlichkeit von Instandhaltungsmaßnahmen oder akuter Handlungsbedarf bei Reparaturen beschleunigen natürlich Entscheidungsprozesse von Wohnungseigentümergemeinschaften. Allerdings bringt Dringlichkeit auch die Gefahr mit, dass kurzfristig eine notwendige, aber in Zusammenhang mit einem Gesamtkonzept nicht optimal abgestimmte Maßnahme umgesetzt wird.

Obwohl bei fast allen Fallstudien die energetischen und altersgerechten Sanierungsmaßnahmen in Zusammenhang mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf stehen, nennt nur gut die Hälfte der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer den Sanierungsbedarf als Grund dafür, dass sie die Maßnahmen befürworten (vgl. Kapitel 3.6). Sie sehen den Sanierungsbedarf wahrscheinlich weniger als Grund, sondern vielmehr als gegebene Ausgangssituation. Schließlich thematisiert die Befragung von Anfang an die energetische und altersgerechte Sanierung, das verschiebt die Akzente.

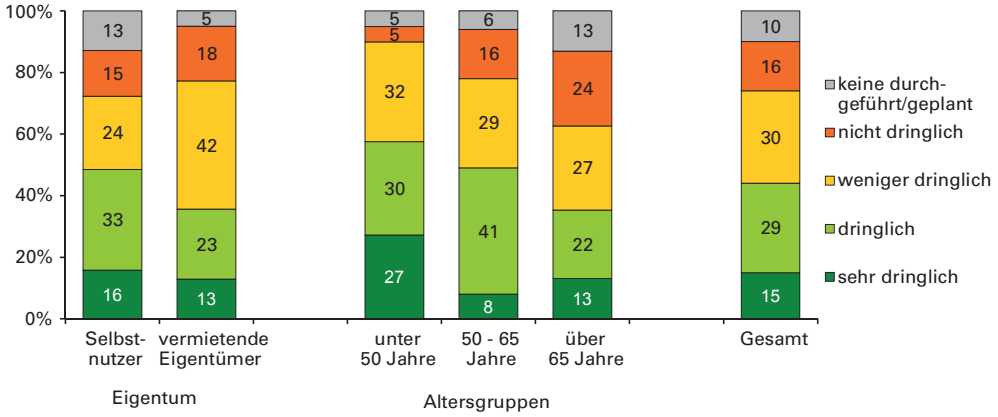
Fallbeispiel: Dringlichkeit von Maßnahmen

Da der Ausfall der 40 Jahre alten Heizungsanlage drohte, musste möglichst schnell eine neue Wärmeversorgung beschafft werden. Die Contracting-Lösung war für die Wohnungseigentümergemeinschaft ohne Rücklagen ideal. Aufgrund fehlender Finanzierungsmittel konnten allerdings die auch notwendigen Dämmmaßnahmen an den Fassaden nicht parallel zur Heizungserneuerung ausgeführt werden, so dass die neue Heizung auf das ungedämmte Haus ausgelegt werden musste.

Bei der Beurteilung der Dringlichkeit von Maßnahmen in ihrem Haus unterscheiden die befragten Eigentümer in ihrer Gesamtheit wenig zwischen energetischen und altersgerechten Sanierungsmaßnahmen, obwohl die Fallstudien zeigen, dass sie sich überwiegend nur mit energetischen Maßnahmen intensiv auseinandergesetzt haben. Auffallend ist aber, dass die Summe der Urteile „sehr dringlich“ und „dringlich“ nur bei der Gruppe der unter 50-Jährigen und nur in Bezug auf energetische Sanierung mehr als 50 Prozent erreicht (siehe Abbildung 49). Das unterstreicht die Rolle der energetischen und altersgerechten Sanierung als Beiwerk zu den Instandsetzungen (siehe auch Kapitel 2.3).

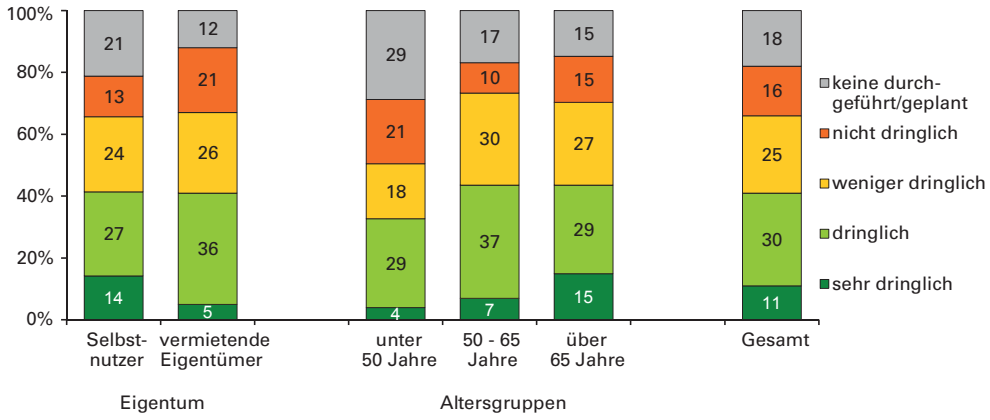
Selbstnutzer sehen energetische Maßnahmen häufiger als dringlich an, als vermietende Eigentümer. Nach Altersgruppen differenziert sind diese Maßnahmen für die unter 50-Jährigen ebenfalls öfter dringlich als für die über 65-Jährigen. Der Anteil, der altersgerechte Maßnahmen für sehr dringlich hält, ist zwar bei den über 65 Jahre

Abbildung 49:
Fallbeispiele: Wie dringlich waren oder sind die durchgeführten/geplanten Maßnahmen zur energetischen Sanierung für die Eigentümer?



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=164)

Abbildung 50:
Fallbeispiele: Wie dringlich waren oder sind die durchgeführten/geplanten Maßnahmen zur altersgerechten Sanierung für die Eigentümer?



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=112)

alten Eigentümern am höchsten, liegt aber auch nur bei 15 Prozent. Diese Eigentümerbewertungen bestätigen die Hinweise in den persönlichen Gesprächen mit den Schlüsselpersonen.

5.2 Planer und Berater im Entscheidungsprozess

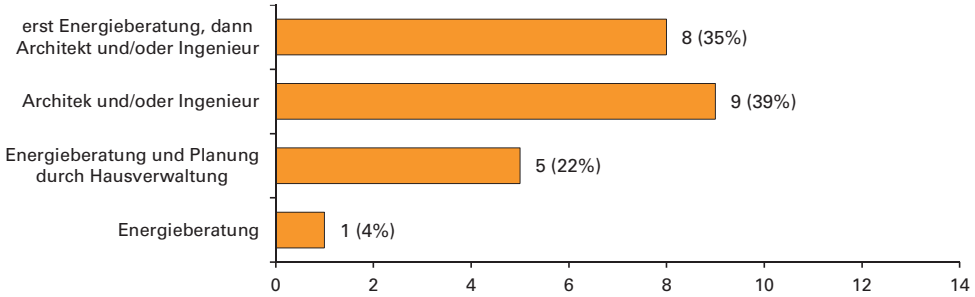
Die Eigentümer brauchen Gewissheit, dass ihr Sanierungsvorhaben erfolgversprechend und leistbar ist. Dafür braucht es im Willensbildungs- und Entscheidungsprozess der Wohnungseigentümergemeinschaften fähige Architekten, Ingenieure und Energieberater für die Planung. Nur eine Standard-Energieberatung mit allgemeinen Maßnahmenempfehlungen, wie sie in einem ersten Schritt oft gemacht wird, reicht für die meist komplexen Problemstellungen nicht aus.

Planer und Berater werden bei den Sanierungsvorhaben meist bereits in der Vorbereitungsphase zugezogen. Sie erarbeiten die Bestandsaufnahme zur Diagnostik und die sich sukzessive konkretisierenden Konzepte und Planungen zu den Baumaßnahmen. Mit der konkreten Ausführungsplanung werden in den meisten Fällen Architekten oder Bauingenieure beauftragt. Sie arbeiten gegebenenfalls mit weiteren Fachplanern wie zum Beispiel Bauphysikern zusammen. Meist wird jede Beauftragung von der Eigentümergemeinschaft beschlossen, manchmal wird dem Verwalter ein Entscheidungsrahmen für eigenständige Auftragsvergaben vorgegeben. Arbeitsweise und Ergebnisse werden meist mit Verwalter und Beirat abgestimmt.

In acht der Fälle wurde zuerst eine Energieberatung in Auftrag gegeben und für die weitere Planung Architekten und/oder Ingenieure hinzugezogen, bei neun wurden direkt Architekten und/oder Ingenieure mit Planungen beauftragt. In einem Fall war Ergebnis der Energieberatung, dass umfassende Maßnahmen nicht sinnvoll sind. Dort wurden keine weiteren Planer eingeschaltet.

In fünf der 23 Fälle haben die jeweiligen Hausverwaltungen mit eigenem technischem

Abbildung 51:
Fallbeispiele: Planerkonstellationen



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallbeispiele (n=23 Fallstudien)

Personal Energieberatung und Planung selbst übernommen. Wenn es sich dabei um umfassende Planungsleistungen gehandelt hat, die die Hausverwaltung anstelle eines externen Ingenieurbüros durchgeführt hat, hat sie dafür einen gesondert vergüteten Auftrag der Wohnungseigentümergemeinschaft bekommen. Es kann von Vorteil sein, wenn die Hausverwaltung selbst Planungs- und Energieberatungskompetenz hat und direkt mit ersten Sanierungsvorschlägen auf die Wohnungseigentümergemeinschaft zugehen kann, ohne dass schon für erste Überlegungen ein externer Auftrag vergeben werden muss. Ein grundlegendes bautechnisches Verständnis auf Verwaltungsseite zur Einschätzung der Empfehlungen externer Planer und Berater ist immer notwendig (siehe auch Kapitel 4.2).

In einigen Fällen waren die Eigentümer mit ihren Planern und Beratern nicht zufrieden und haben diese im Prozess gewechselt. Ausschlaggebend dafür waren vor allem Defizite bei der Konkretheit der Maßnahmenvorschläge und den dazugehörenden Kostenberechnungen. Die Unzufriedenheit betraf sowohl Energieberater wie Architekten und Ingenieure. Es gab Energieberatungen mit zu pauschalen Maßnahmenvorschlägen und dazu hohen Kostenansätzen und Planer, die Prozesse verschleppt und unrealistische Kosten angesetzt haben.

Ob geplante Sanierungsmaßnahmen konsequent weiterverfolgt oder ausgebremst werden, ist auch von der Kompetenz und dem Engagement von Planern und Beratern abhängig. Die Auswahl von Beratern mit guten Referenzen für eine entsprechende Aufgabe ist wichtig. In den Fallstudien hat sich gezeigt, dass es für Wohnungseigentümergemeinschaften nicht einfach ist, die richtigen, erfahrenen Partner zu finden. Ebenso hat sich in diesem Kontext herausgestellt, dass die Prozesse oft dann positiv verlaufen, wenn über die Hausverwaltung auf Planer und Berater zurückgegriffen werden kann, mit denen sie bereits erfolgreich zusammengearbeitet hat.

Die befragten Eigentümer sind gegenüber den bei ihren Vorhaben beauftragten Energieberatern und Architekten relativ kritisch eingestellt, was vor dem Hintergrund der überwiegenden Positivauswahl der Fallbeispiele überrascht. Nur wenige sind mit der Unterstützung ihrer Planer sehr zufrieden. Weniger oder nicht zufrieden mit ihrem Energieberater und ihrem Architekten sind 38 Prozent bzw. 43 Prozent der antwortenden Eigentümer (siehe Kapitel 4.2 Abbildung 48).

Fallbeispiel: Hausverwaltung mit technischem Personal

Der Hausverwalter, der Sachverständiger, Energieberater und bauvorlageberechtigt ist, ist mit einem selbst erstellten Energieberatungsbericht samt Kostenschätzung auf die Wohnungseigentümergemeinschaft zugegangen. Er hat ihr den Zustand der Bausubstanz aufgezeigt und den aktuellen und den nach einer Sanierung zu erwartenden Primärenergiebedarf gegenübergestellt: vorher 243 kWh/(m² a), nachher 74 kWh/(m² a). Für die weitere Planung wurden sechs Angebote von Ingenieurbüros eingeholt, darunter auch das der technischen Abteilung der Hausverwaltung, das am günstigsten war.

Notwendig sind praxiserfahrene Planer und Berater, die im Prozess präsent sind und die in der Lage sind, die technischen und wirtschaftlichen Details konkret und verständlich zu erörtern. Für Wohnungseigentümergemeinschaften sind nachvollziehbare Maßnahmenvorschläge und dazugehörende, realistische Kosteninformationen – zu einem möglichst frühen Zeitpunkt im Prozess – eine wichtige Basis für ihre Entscheidungen. Mit pauschalen, hohen Summen für unüberschaubare Maßnahmenpakete können die Eigentümer nichts anfangen. Sehr hilfreich im Entscheidungsprozess kann die Darstellung von Varianten und möglichen Bauabschnitten sein.

Wichtig ist auch, dass die beauftragten Planer und Berater nicht nur im Hintergrund agieren, sondern bei relevanten Eigentümerversammlungen präsent sind.

Fallbeispiel: Unzufriedenheit mit dem Planer

Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat ein „Energieberatungsbüro“ mit Energieberatung, Erstellung des Energieausweises, Planung und Bauleitung für die Fassadensanierung ihrer zwei Hochhäuser beauftragt. Nachdem innerhalb eines Jahres nichts passiert war, wurde in der Eigentümerversammlung beschlossen, diesem Büro außerordentlich zu kündigen und ein neues Architekturbüro mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts zu beauftragen. Für die Abwicklung der Kündigung wurde ein Rechtsanwalt hinzugezogen.

Fallbeispiel: Planung von Bausbschnitten

Die Sanierung der Fassade, einschließlich Wärmedämmung, wurde nach Priorität in drei bautechnisch sinnvolle Bauabschnitte aufgesplittet:

1. Bauabschnitt: Dämmung Giebel

2. Bauabschnitt: Dämmung Längswände Balkonseite

3. Bauabschnitt: Dämmung Längswände Eingangsseite

Ziel war, mit einem möglichst geringen Anfangsaufwand, die dringendsten Probleme zu lösen.

Abbildung 52:
Beispiel für eine übersichtliche, nachvollziehbare Entscheidungsvorlage: Gliederung in Maßnahmengruppen, einzelne Maßnahmen mit Kosten, Empfehlung des Gutachters; in der Eigentümerversammlung direkt Berechnung der WEG-Entscheidung

An-zahl WE 22		Geschätzte Bruttokosten (Stand 2011)	Erläuterungen	Maßnahmenempfehlung des Sachverständigen		WEG-Entscheidung	
				JA/NEIN	2012	JA oder-NEIN	ca.Kosten
Gesetzliche Maßnahmen							
1.01	Dämmung oberste Geschoßdecke	entfällt					0 €
1.02	Dämmung Leitungen und Armaturen	500 €		JA	500 €	JA	500 €
1.03	Kanaldichtheitsprüfung	entfällt					0 €
1.04	Kanalisierung	nach Erfordernis					0 €
1.05	Gasdichtungsprüfung	1.000 €		JA	1.000 €	NEIN	0 €
1.06	Gasleitungssanierung	nach Erfordernis					0 €
1.07	Trinkwasseranalyse	2.500 €		JA	2.500 €	NEIN	0 €
1.08	Sanierung Trinkwassersystem	nach Erfordernis					0 €
1.09	Prüfung elektrische Anlagen	1.000 €		JA	1.000 €	JA	1.000 €
1.10	Sanierung elektrische Anlagen	3.000 €		JA	3.000 €	JA	3.000 €
1.11	Prüfung Schornstein und Abgasführung	entfällt					0 €
1.12	Sanierung Schornstein und Abgasführung	entfällt					0 €
1.13	Rauchmelder	1.500 €		JA	1.500 €	JA	1.500 €
Werterhaltenden Maßnahmen							
2.01	Fassadensanierung mit Anstrich	78.500 €					0 €
2.02	Instandhaltungsanstrich	43.500 €		JA			0 €
2.03	Fensterwartung und Reparatur	7.000 €		JA	7.000 €	NEIN	0 €
2.04	Balkonsanierung (ohne Brüstung)	67.000 €					0 €
2.05	Sanierung Dachfläche	1.500 €		JA	1.500 €	JA	1.500 €
2.06	Sanierung Dachdurchdringung	2.000 €		JA	2.000 €	JA	2.000 €
2.07a	Rückbau der Kamine (18 Stück)	31.000 €					0 €
2.07b	Kaminsanierung (21 Stück)	20.000 €		JA	20.000 €	JA	26.000 €
2.08	Überprüfung Steige- und Fallleitungen	4.500€					0 €
2.09	Sanierung Steige- und Fallleitungen	nach Erfordernis					0 €
2.10	Rattenvergrämung	2.000 €		JA	2.000 €	NEIN	0 €
2.11	Objektbegehung durch Sachverständigen	1.500 €		JA			0 €
Wertsteigernde Maßnahmen							
3.01	Wärmedämmverbundsystem (WDVS)	233.000 €		JA	233.000 €	JA	233.000 €
3.02	Austausch Fenster	197.000 €		JA		NEIN	0 €
3.03	Erneuerung Balkonbrüstung	43.000 €			43.000 €	JA	22.000 €
3.04	Dämmung oberste Geschoßdecke	48.000 €				NEIN	0 €
3.05	Dämmung Kellerdecke	34.500 €		JA	34.500 €	JA	34.500 €
3.06	Gemeinschaftssatellitenanlage	7.500 €		JA	7.500 €	JA	7.500 €
Wohnumfeldmaßnahmen							
4.01	Erneuerung Zuwegung	14.000 €		JA			0 €
4.02	Fahrradstellplätze im Durchgang	2.800 €		JA			0 €
4.03	Erneuerung Wäscheplatz	2.000 €		JA	2.000 €	JA	2.000 €
Summe Einzelmaßnahmen ca.					362.000 €		335.000 €
Zuzüglich Planungkosten: ...					19.600 €		26.500 €
Zuzüglich Bauüberwachungskosten:...					16.000 €		21.200 €
Investitionskosten ca.					397.600 €		382.700 €
Vorhanden Instandhaltungsrücklage					27.000 €		20.000 €
resultierende Sonderumlage/Finanzierung					370.600 €		362.700 €
Somit durchschnittlichfür jede Wohneinheit					16.850 €		16.490 €
Bei Finanzierung durch einen Sofortkredit mit konstanten Monatsraten*, Monatliche Circa-Rendite über 11 Jahre					170 €		160 €
Mögliche Fördermittel für die WEG (KfW-abhängig von den gewählten Maßnahmen)					**21.800 €**		**21.800 €**

Quelle: arndt plus GmbH & Co. KG, Köln, 2013

Sie können aus ihrer fachlichen Sicht den Eigentümern die Notwendigkeit und den Nutzen geplanter Maßnahmen erklären. Die Eigentümer müssen ihre Fragen stellen können und darauf klare Antworten bekommen. Dabei geht es auch darum, in strittigen Fragen – wie zum Beispiel den befürchteten Nachteilen durch eine Wärmedämmung – Konsens herzustellen, wofür nicht nur überzeugende Fachkompetenz sondern auch eine kommunikative Begabung gebraucht wird.

Am besten ist es, wenn ein Planer eine Wohnungseigentümergemeinschaft bei ihrem Investitionsprozess kontinuierlich von Anfang bis Ende begleiten kann – von den ersten Sanierungsüberlegungen bis zur Umsetzung der Maßnahmen.

5.3 Auseinandersetzung mit dem Gebäude

Wenn eine langfristig vorausschauende Auseinandersetzung über den Sanierungs- und Modernisierungsbedarf des Hauses stattfindet, entstehen in einer Wohnungseigentümergemeinschaft

- Orientierung über den Gebäudezustand,
- Informiertheit über alternativ mögliche Sanierungsmaßnahmen und
- Vertrauen in die Sinnhaftigkeit geplanter Maßnahmen.

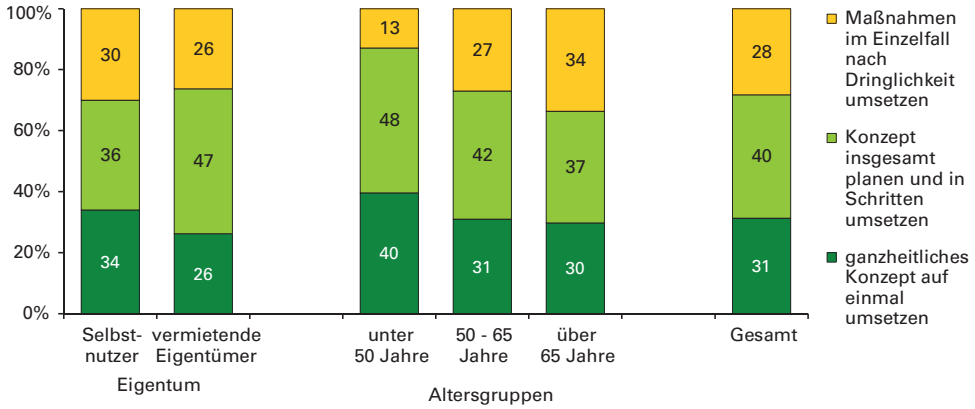
Ein hilfreiches Instrument dafür ist ein Instandhaltungs- und Modernisierungsplan über mehrere Jahre – häufig wird ein Betrachtungszeitraum von zehn Jahren verwendet. Die Wohnungseigentümergemeinschaft klärt damit, was in den nächsten Jahren an Investitionen auf sie zukommt. Sie kann sich frühzeitig darauf einstellen und die Maßnahmen entsprechend einplanen. Sie bekommt einen Überblick, inwieweit zusätzlich zu den auf jeden Fall notwendigen Maßnahmen gegebenenfalls weitere Modernisierungsmaßnahmen eingeplant werden können oder inwieweit diese den Finanzierungsrahmen überschreiten würden. Die Aufstellung eines solchen Planes unterstützt auch die rechtzeitige Bildung von Instandhaltungsrücklagen.

Die Aufstellung eines solchen mehrjährigen Instandhaltungs- und Modernisierungsplanes auf der Grundlage einer Gebäudeanalyse ist mit entsprechendem Aufwand und damit mit Kosten für die Wohnungseigentümergemeinschaft verbunden. Bei den Fallstudien wurde in einem Beispiel für eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit 444 Einheiten ein Gesamtkonzept für die Instandhaltung über zehn Jahre als sogenanntes „Nachhaltigkeitskonzept“ für 44.000 Euro (netto) beauftragt, dies entspricht 99 Euro (netto) pro Einheit. Ein bei einer anderen Fallstudie beteiligter Fachingenieur nennt als Kosten für eine Gebäude-

Abbildung 53:
Fallbeispiel: Systematik für einen zehnjährigen Instandhaltungsplan 2011-2020

	Instandhaltungsbedarf in den nächsten 10 Jahren				
Bauteile	**gesamt**	**kurzfristig 2010-2011**	**kurzfristig 2012**	**mittelfristig 2013-2014**	**langfristig 2015-2020**
...					
...					
...					
...					
...					
...					
Gesamtkosten					
im Wirtschaftsplan eingestellte Instandhaltungskosten					
zuzüglich Zuführung zur Rücklage in den 10 Jahren					
zuzüglich 2010 vorhandene Rücklage					
eingeplante Mittel gesamt					
Differenz Gesamtkosten – eingeplante Mittel = Fehlbetrag					

Abbildung 54:
Fallbeispiele: Welches Vorgehen fänden die Eigentümer bei einer energetischen Sanierung ihres Hauses am besten?



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=173)

analyse 50 bis 125 Euro pro (Wohn-)Einheit, abhängig davon welche Komponenten enthalten sind (zum Beispiel ob eine Analyse der Heizungsanlage dabei ist).

Ein solches Gesamtkonzept ist insbesondere auch dann hilfreich, wenn eine energetische Gesamtsanierung des Gebäudes nicht auf einmal, sondern energetische Maßnahmen in Schritten umgesetzt werden sollen. 40 Prozent der befragten Eigentümer bevorzugen so ein schrittweises, abgestimmtes Vorgehen bei der energetischen Sanierung (siehe Abbildung 54). Während die Selbstnutzer häufiger ein ganzheitliches Konzept auf einmal umsetzen möchten, bevorzugen die vermietenden Eigentümer mehr die schrittweise Umsetzung eines Gesamtkonzepts. Je älter die Eigentümer sind, desto mehr favorisieren sie die Planung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen nach Dringlichkeit gegenüber einem Gesamtkonzept. Sichtbar ist eine generelle Präferenz für eine Gesamtplanung (71 Prozent) und deren schrittweise Umsetzung (daraus 56 Prozent).

Dass ein mehrjähriger Instandhaltungs- und Modernisierungsplan ein wichtiges Instrument für eine Wohnungseigentümergemeinschaft sein kann, ist auch Ergebnis des laufenden Forschungsprojekts „Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum zur Vermeidung von Sanierungsstau“ der Hochschule Luzern. Im Rahmen der Schweizer Studie wurde festgestellt, dass im Normalfall keine langfristige Gebäudestrategie/Erneuerungsplanung für das Stockwerkeigentum existiert. Dies gilt, so die berichteten Erfahrungen bei den Fallstudien und Expertengesprächen, auch in Deutschland. Eine Bauzustandsanalyse mit Finanz- und Erneuerungsplanung ist deshalb eines der angedachten Tools des Schweizer Forschungsprojekts. (Hochschule Luzern; Bruni, Stefan; Haase, Stefan; Mayer, Amelie, 2013).

In diese Richtung zielt auch die Verankerung des sogenannten Sanierungsfahrplans in der Novelle des baden-württembergischen Erneuerbare-Wärme-Gesetzes: „Es soll im gebäudeindividuellen Sanierungsfahrplan ein Ziel aufgezeigt, Maßnahmen definiert und Aufschluss über die Kosten der Maßnahmen, die CO_2-Einsparung und die Machbarkeit gegeben werden. Ziel ist es, dass Hauseigentümer ein umfassendes Konzept erstellen lassen und damit Klarheit darüber bekommen, welche Gesamtmaßnahmen langfristig für ihr Gebäude energetisch am sinnvollsten sind.“ (Staatsministerium Baden-Württemberg, Pressestelle der Landesregierung (2013): Eckpunkte für eine Novellierung des EWärmeG nach Kabinettsbeschluss vom 11. Juni 2013). Ein vorhandener Sanierungsfahrplan soll auf den geforderten Anteil erneuerbarer Energien angerechnet werden können.

5.4 Kosten und Kostenermittlung

Im Zusammenhang mit einer vorausschauenden Auseinandersetzung mit dem Gebäude steht eine frühzeitige, realistische Ermittlung der Kosten für die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen. Kosteninformationen tragen wesentlich zur Entscheidungsfindung im Willensbildungsprozess einer Wohnungseigentümergemeinschaft bei.

Abwägung von Kosten und Nutzen

Die Höhe der Kosten und die wirtschaftliche Bewertung der Sanierungsmaßnahmen

insgesamt haben für die Entscheidungen über das Sanierungskonzept eine Schlüsselfunktion. Ist aus Sicht der Eigentümer eine Sanierungsmaßnahme zu teuer (vor allem was die Höhe des Betrages betrifft, aber auch in Relation zum Nutzen), ist es für die Hausverwaltung und Experten schwierig, sie vom Vorhaben zu überzeugen – egal ob es sich um eine Instandsetzung oder energetische Sanierung handelt. Dies gilt sowohl für selbstnutzende als auch für vermietende Eigentümer. In solchen Fällen werden die Maßnahmen in der Folge an das Bezahlbare angepasst oder das Vorhaben wird gänzlich aufgegeben.

Bei der Diskussion über energetische Maßnahmen waren in den Fallstudien die gestiegenen Anforderungen (zum Beispiel EnEV, Kriterien für ein KfW-Effizienzhaus) und die damit verbundenen höheren Kosten Thema (siehe auch Kapitel 7.3). Wenn sich die energetischen Maßnahmen nicht wirtschaftlich darstellen lassen, werden sie uninteressant.

Bei zwei Fallstudien wurde berichtet, die Berechnung der Energieeinsparung spiele nur für die KfW und die Bank eine Rolle, nicht jedoch für die Eigentümer. Die Verwaltungen und Gutachter verhalten sich zurückhaltend, die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen darzustellen. Da sich Nutzerverhalten und Preise für Energie ändern, können keine verbindlichen Berechnungen für die Zukunft vorgenommen werden.

Für die Argumentation über den Nutzen energetischer Sanierungen werden deswegen eher Aspekte wie Komfort, Behaglichkeit, Verbesserung des Wohnwertes und Werterhalt in den Vordergrund gestellt als die Wirtschaftlichkeit. Dabei steht bei den befragten vermietenden Eigentümern der Werterhalt als Sanierungsgrund etwas mehr im Vordergrund und bei den Selbstnutzern die Energieeinsparung, bei beiden Eigentümergruppen jedoch gleichermaßen die Verbesserung der Wohnqualität (siehe auch Kapitel 3.6). Ein Verwaltungsbeirat resümiert: „Jetzt möchte die energetische Sanierung keiner mehr missen. Nach der Sanierung haben die Leute in der Eigentümerversammlung gesagt, dass sich das Wohlgefühl in den Wohnungen gesteigert hat."

Kostenermittlung

Eine detaillierte Kostenermittlung in einer frühen Projektphase ist für den Entscheidungsprozess sehr hilfreich. Bei einigen Fallbeispielen wurde im Rahmen von mittelfristigen Instandhaltungs- und Modernisierungsplänen oder Bestandsanalysen frühzeitig eine detaillierte Aufstellung der Maßnahmen- und Gesamtkosten erarbeitet. Teilweise wurden die Kostenermittlungen von den Hausverwaltungen erstellt, teilweise wurden dafür externe Gutachter beauftragt. Detaillierte Kostenermittlungen sind in der Praxis nicht die Regel. In der Vorbereitungsphase von Sanierungen sind auch lediglich pauschale Kostenschätzungen gebräuchlich. Sie bergen aber das Risiko von beträchtlichen Fehleinschätzungen nach oben wie nach unten. Werden Kosten zu niedrig angesetzt, fällt die Zustimmung zur Investition leichter; aber hinterher kann die Kostenerhöhung zu Zahlungsproblematiken führen, was einen weit fortgeschrittenen Prozess ausbremsen kann. Hoch angesetzte Kosten – zum Beispiel eine pauschale, hohe Summe für ein umfassendes Maßnahmenpaket – schrecken von vornherein ab, so dass angedachte Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls nicht weiter verfolgt

Fallbeispiele: Abwägung von Kosten und Nutzen

Der Instandhaltungsplan offenbarte für die Wohnungseigentümergemeinschaft mit 444 Einheiten einen erheblichen Investitionsbedarf von 5-7 Mio. Euro (je nach Maßnahmenumfang) für die nächsten 10 Jahre. Mit Berücksichtigung der vorhandenen Rücklage und der möglichen Ansparung von Geldern in diesem Zeitraum blieb in der Kalkulation eine Differenz von 2,1 Mio. Euro. Aufgrund der hohen Kosten und zusätzlicher bautechnischer Probleme wurde die energetische Sanierung der Fassade verworfen.

Die Hausverwaltung berechnete die Amortisationszeit der umfassenden Sanierungsmaßnahmen (Fenster, Fassade, Dach, Heizungsanlage, Dachterrassen, Balkonsanierung) auf Basis der Kostenschätzung auf 21 bis 31 Jahre. Für ältere Eigentümer amortisieren sich die Vorhaben persönlich nicht mehr. Aus Sicht der Verwaltung sind die Maßnahmen unter Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen aufgrund der Amortisationszeit nicht durchzusetzen.

Fallbeispiel: **Kostenermittlung** (siehe auch Abbildung 52)

Die Wohnungseigentümergemeinschaft hatte ein Ingenieurbüro beauftragt, das mit einem tabellarischen, interaktiven Tool die Kalkulation der Maßnahmen dargestellt hat. Für jede einzelne Maßnahme wurden die Kosten angegeben, so dass in der Eigentümerversammlung entsprechend der Befürwortung oder Ablehnung einzelner Maßnahmen die Summe immer aktualisiert wurde. Gleichzeitig wurde aufgezeigt, wie die Finanzierung der Investitionssumme aussehen kann, welche Kosten durchschnittlich pro Wohneinheit aufzubringen sind und welche Fördermittel dafür möglich sind.

werden. Pauschale Kostenermittlungen erlauben es auch nicht, Alternativen sachgerecht abzuwägen.

Eine Maßnahmenübersicht mit jeweils detailliert ausgewiesenen Kosten ist ein gutes Instrument für den Abwägungsprozess von Kosten und Nutzen und die Entscheidungen zum Vorgehen – zum Beispiel ob Maßnahmen schrittweise oder im Gesamtpaket auf einmal umgesetzt werden. Sie dient auch als Grundlage zur Ermittlung des Kostenanteils jedes Eigentümers und zur Beurteilung von Finanzierungsalternativen. Mit Blick auf vorhandene Rücklagen, die Möglichkeit Sonderumlagen zu erheben oder mit Darlehen zu finanzieren, passen die Eigentümergemeinschaften ihre Herangehensweise an ihre finanziellen Gegebenheiten an. Gegebenenfalls reduzieren sie die Maßnahmen oder Standards. Komplexe Vorhaben werden aber auch in Einzelmaßnahmen aufgeteilt, um die Maßnahmen, deren Kosten und Finanzierung jeweils einzeln und schrittweise zu beschließen und umzusetzen.

5.5 Erschwerende bauliche Gegebenheiten

Komplizierte bautechnische oder baurechtliche Gegebenheiten des Gebäudes führen schnell dazu, dass Vorhaben aufgegeben oder wesentlich reduziert werden. Aus den Fallbeispielen wurden dazu einige immer wiederkehrende Themen und Gewerke angeführt.

Fallbeispiel: Bauliche Gegebenheiten

Die Häuser sind klar strukturiert: rechteckige Kiste mit Satteldach. Es ist geplant, die Häuser komplett einzupacken. Die Hausverwaltung sagt: „Die Häuser sind praktisch und schlicht, eine energetische Sanierung ist nicht schwierig. Vom Technischen her ist energetische Sanierung standardisiert lösbar."

Bei der großen Hochhauswohnanlage mit mehreren, verschachtelten Gebäuden wurden die Wärmebrücken genau analysiert. Durch Staffelungen und die Laubengangsituation gibt es viele Anschlussprobleme, die sich technisch nur schwierig lösen lassen und nicht finanzierbar sind. Als besonderes Problem haben sich die Balkone herausgestellt, für die es keine technische Lösung gibt. Selbst die Architekten haben der Wohnungseigentümergemeinschaft empfohlen: „Streicht weiß."

In der Wohnanlage gibt es durch die Aufteilung in Bauabschnitte und ihre verschiedenen Ausführungen unterschiedlichen Bedarf. Die Stahl-Fassadenplatten der neueren Gebäude sind eher problematisch als die älteren Aluminium-Fassaden.

Gebäudehülle mit vielen Versprüngen und Auskragungen macht es schwierig

Bei einfachen, kompakten Baukörpern mit wenigen Versprüngen und auskragenden Bauteilen lässt sich eine Wärmedämmung viel einfacher und damit kostengünstiger anbringen als bei stark gegliederten Fassaden. Energetische Sanierungsmaßnahmen wie zum Beispiel die Beseitigung von Wärmebrücken werden nur angegangen, wenn sie ohne große Kompliziertheiten umsetzbar sind.

Durch uneinheitliche Ausführungen wird es aufwändiger

Wenn ein Gebäude oder die Häuser einer Wohneinlage nicht einheitlich ausgeführt sind, wird der Planungsaufwand für energetische Maßnahmen höher und die differenzierte Ausführung gegebenenfalls teurer. Für die unterschiedlichen Ausführungen müssen die passenden Detaillösungen gefunden werden, für die Umsetzung werden gegebenenfalls verschiedene Handwerker gebraucht. Von den Fallstudien haben vier keine einheitliche Gebäudehülle, sondern unterschiedlich ausgeführte Fassaden.

Fenster werden oft sukzessive erneuert

Fenster gehören gemäß aktueller Rechtsprechung als Teil der abschließenden Gebäudehülle zum Gemeinschaftseigentum. In der Gemeinschaftsordnung / Teilungserklärung kann allerdings vereinbart sein, dass Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für Fenster vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen sind (Verlagerung der Kostenlast). Manchmal wird auch vorgesehen, dass die Sondereigentümer für die Instandhaltung/Instandsetzung selber zuständig sind (Verlagerung der Instandhaltungslast). Die Auslegung und Reichweite solcher Klauseln ist häufig schwierig und streitanfällig. Immer wieder streiten deshalb Wohnungseigentümergemeinschaften darüber, wer für den Fensteraustausch zuständig ist.

Für die Eigentümer haben neue Fenster eine gewisse Priorität, deshalb werden sie oft individuell ausgetauscht. Damit erfolgt die Erneuerung der Fenster häufig sukzessive und in verschiedenen Standards. Wenn so ein individuelles Vorgehen einmal

begonnen hat, ist es schwierig, wieder zu einheitlichen Lösungen zurückzukommen.

Auch bei den Fallstudien wurde festgestellt, dass sehr unterschiedlich mit der Erneuerung der Fenster umgegangen wird.

Umstellung von dezentraler auf zentrale Wärmeversorgung

Für Wohnungseigentümergemeinschaften stellt die Umstellung von bislang dezentralen Einzelheizungen pro Wohneinheit (im Sondereigentum) auf eine energetisch sinnvolle zentrale Heizungsanlage (im Gemeinschaftseigentum) ein besonders kniffliges Problem dar. Die Problematiken liegen:

- im Organisatorischen, da es immer Eigentümer geben wird, die erst vor kurzem ihre Einzelheizung erneuert und somit kein Interesse an einer neuen Heizungsanlage haben.
- im Rechtlichen, da neues Gemeinschaftseigentum geschaffen und Sondereigentum teilweise nutzlos wird. Eine Pflicht zum Anschluss an eine neue gemeinsame Heizung kann allenfalls gemäß § 22 Abs. 2 WEG beschlossen werden, wenn die Maßnahme die Kriterien einer Modernisierung erfüllt. Dann muss das qualifizierte Quorum für die Beschlussfassung (siehe Kapitel 7.1) erreicht werden.
- in der Umsetzung, da mit dem Einbau einer zentralen Heizungsanlage aufwändige Leitungsverlegungen im gesamten Gebäude und gewisse Umbauten innerhalb der Wohnung verbunden sind.
- im Wirtschaftlichen, da zwar davon ausgegangen werden kann, dass die Betriebskosten sinken (gedämpft werden), aber neuer Finanzierungs- und Verwaltungsaufwand entsteht und bestehende Anlagen, in die investiert worden war, obsolet werden. Erschwerend kommt hinzu, dass es regelmäßig nicht nur um Heizung sondern auch um Warmwasser geht. Wenn dann für die Warmwasserbereitung auch noch Solarthermie in Betracht kommt, wird das Projekt nochmals komplexer.

Aufgrund dieser Komplexität wird die Umstellung der Heizung von Wohnungseigentümergemeinschaften selten angegangen. Beim ersten Expertenworkshop wurde dazu gesagt, dass sich eine solche Maßnahme für eine professionelle Hausverwaltung nicht rechnen würde und deshalb von ihr nicht initiiert werden würde. Die Koordination einer solchen Maßnahme wäre für die Hausverwaltung ein so großer Aufwand, der von einer Wohnungseigentümergemeinschaft nicht vergütet werden würde.

Fallbeispiele: Erneuerung von Fenstern

Als erster Sanierungsschritt wurde der einheitliche Austausch der Fenster beschlossen und umgesetzt. Die Hausverwaltung ist der Meinung: „Das sollte man so machen, wenn ein Wärmedämmverbundsystem geplant ist." Die neuen Fenster wurden über eine Sonderumlage finanziert.

In der großen Hochhauswohnanlage werden Fenster so lange wie möglich repariert, da die Reparaturkosten der einzelne Eigentümer trägt. Die Erneuerung der Fenster müsste die Wohnungseigentümergemeinschaft bezahlen. In der Folge erneuern die Eigentümer ihre Fenster in Eigeninitiative. Damit wird die Akzeptanz, eine allgemeine Erneuerung der Fenster mitzuzahlen, noch geringer. Die Hausverwaltung sagt: „Der Austausch der Fenster wird nicht auf die Tagesordnung gesetzt. Man sitzt das Thema aus." Es gibt nur einen Beschluss, dass neue Fensterrahmen weiß sein müssen. Ansonsten kümmert und entscheidet sich jeder Eigentümer selbst.

Bei den Fenstern wurde schrittweise vorgegangen. Die Eigentümer, die neue Fenster wollten, haben dies selbst gemacht und erst einmal selbst bezahlt. Dies war unter anderem für neue Käufer ein Thema, die nach dem Kauf ihre Wohnung sowieso renoviert haben. Als im Rahmen der energetischen Sanierung alle mit den Fenstern nachgezogen haben, wurden die früher ausgetauschten, selbst bezahlten Fenster über den Verteilerschlüssel verrechnet.

Im Rahmen der gesamten energetischen Maßnahmen stand es den Eigentümern offen, ob sie auch neue Fenster wollen. Die Hausverwaltung hat eine „Sammelbestellung" der Fenster zwar organisiert, aber die Fenster mussten individuell bezahlt werden. Teilweise haben Eigentümer auch selbst einen Fensterbauer beauftragt. Insgesamt haben sich nicht unerheblich viele Eigentümer für neue Fenster entschieden, auch weil der Einbau vor der Anbringung des Wärmedämmverbundsystems einfacher ist.

Fallbeispiel: Umstellung der Wärmeversorgung

Der Selbstverwalter eines Gebäudes mit Einzelheizungen hat den Eigentümern eine Luft-Wasser-Wärmepumpe als zentrale, regenerative Wärmeversorgung vorgeschlagen. Die baulichen Voraussetzungen dafür wären mit einem vorhandenen Kamin mit Schächten gut. Ein Drittel der Eigentümer findet dies eine gute Idee und würde investieren. Andere sagen, dass dies gar nicht in Frage kommt. Sie wollen dezentrale Heizungen beibehalten, damit der Mieter selbst mit dem Versorger abrechnet und sie als Eigentümer außen vor sind.

Fallbeispiel: Baurechtliche Konflikte

Es können nur drei Seiten des Gebäudes energetisch „eingepackt“ werden. Die Laubengangseite kann nicht gedämmt werden, da der Laubengang ein Fluchtweg ist und genau die vorgeschriebene Breite hat. Mit einer Wärmedämmung wäre er zu schmal. Deshalb kann nur eine partielle Wärmebrückendämmung gemacht werden.

Eine weitere Überlegung war, den Laubengang zu verglasen. Dies hätte nicht nur energetische Verbesserung bringen, sondern vor allem auch den Lärm- und Emissionsschutz verbessern können. Aber die durch die Verglasung zu erfüllenden Brandschutzanforderungen hätten so hohe Kosten verursacht, dass die Maßnahme nicht realisierbar war.

Fallbeispiel: Denkmalschutz

Bei dem denkmalgeschützten 10-Familien-Haus war eine Fassadendämmung ausgeschlossen und eine komplette Innendämmung wäre ein großer Eingriff ins Sondereigentum gewesen. Deshalb wurden im Bereich einzelner Wärmebrücken nur Teilflächen von innen gedämmt.

Baurechtliche Konflikte verhindern Maßnahmen

Energetische und altersgerechte Maßnahmen können nur umgesetzt werden, wenn sie nicht mit dem Baurecht kollidieren. Einschränkungen können zum Beispiel durch die Breite von Fluchtwegen, Grenzabstände oder vorgegebene Gebäudehöhen gegeben sein. Welche Möglichkeiten sich durch eine nachdrücklichere fachliche Klärung – zum Beispiel auch mit Verhandlungen, Suche von Alternativen – ergeben würden, ist dabei offen.

Denkmalschutz setzt Grenzen

Wie insgesamt ist auch für Wohnungseigentümergemeinschaften die energetische Sanierung einer Denkmalimmobilie eine besondere Herausforderung. Bei denkmalgeschützten Objekten und geschmückten Fassaden sind standardmäßige Wärmedämmverbundsysteme keine gangbare Lösung. In diesen Fällen müssen im Einzelfall energetische Optimierungsmöglichkeiten entwickelt werden. Insgesamt wird die energetische Sanierung von Denkmalen unter Fachleuten und in der Öffentlichkeit intensiv diskutiert.

Zur Problematik von Wohnungseigentümergemeinschaften von Gebäuden im Denkmalschutz siehe auch die Arbeit über das Berliner Hansaviertel: Krau, I., Krau A.R. (2013): Berlin bleibt modern. In: Baumeister, November 2013.

5.6 Zwischenergebnis – Bauliches und Planerisches: fördernde und hemmende Faktoren

Hemmnisse:

- Komplizierte und besonders problematische bauliche Verhältnisse
- Besonders teurer und dringender Nachholbedarf bei der Instandsetzung
- Unklare Definition der Bauziele und Maßnahmen
- Anhaltende Unsicherheit über entstehende Kosten
- Unzureichende Beiträge baulicher Berater, nicht ausreichende Vermittlung baulicher Gegebenheiten und Erfordernisse

Erfolgsfaktoren:

- Energetische und Barrierefreiheit schaffende Maßnahmen können mit anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen verbunden werden
- Dringlichkeit von Reparaturen
- „Sanierungsfahrplan“ für längerfristig koordinierte Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
- Frühe bauliche Beratung durch Energieberater, Architekten und Ingenieure
- Frühe vertrauenswürdige Kostenermittlung
- Zielgruppenspezifische Kommunikation technischer und kostenspezifischer Informationen
- Möglichkeiten sukzessiver Realisierung
- Verschonung des Sondereigentums

6 Finanzierung und Förderung von Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben bei Wohnungseigentümergemeinschaften

In diesem Kapitel wird dargestellt wie die Sanierungsmaßnahmen von der Wohnungseigentümergemeinschaft finanziert werden, welche Angebote zur Erleichterung der Finanzierung ihnen zur Verfügung stehen und wie sich die unterschiedlichen Finanzierungsformen für Wohnungseigentümergemeinschaften eignen. Basis sind die Fallbeispiele, Expertengespräche und Informationsgrundlagen über die Programme und Angebote. Was sind die Möglichkeiten und Schwierigkeiten der Eigentümergemeinschaft bei der Rücklagenbildung und Erhebung von Sonderumlagen? Wie eignen sich die Produkte und Antragsverfahren bei den unterschiedlichen Darlehensformen sowie bei der Förderung?

Die Sanierungsmaßnahmen in den Fallbeispielen kosteten zwischen 1.300 Euro und 44.000 Euro pro Wohnung (siehe Kapitel 2.3). Ob sich eine Eigentümergemeinschaft für eine bauliche Maßnahme entscheidet, hängt wesentlich von den Kosten und der Möglichkeit und Bereitschaft ab, sie zu finanzieren. Beides kann bei den Eigentümerinnen und Eigentümern einer Wohnungseigentümergemeinschaft recht unterschiedlich sein. Es gibt fast immer einzelne Eigentümer mit wenig Geld, die für die Finanzierung einer Baumaßnahme kaum zusätzliche Mittel haben. Entsprechend wichtig sind das Ansparen von Rücklagen sowie die Möglichkeit für Wohnungseigentümergemeinschaften, ein Darlehen aufnehmen zu können. Die Form der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen wird durch die folgenden zentralen Faktoren bestimmt:

- den Rücklagen der Wohnungseigentümergemeinschaft,
- der Möglichkeit zur Aufnahme eines Darlehens,
- den zur Verfügung stehenden Fördermitteln und
- der Tragfähigkeit der Finanzierungsbelastung für die Eigentümer (siehe Kapitel 3.5).

6.1 Finanzierungsformen

Bei der Auswahl der Fallbeispiele wurde gezielt darauf geachtet, unterschiedliche Finanzierungsformen zu berücksichtigen (auch spezielle Darlehen für Wohnungseigentümergemeinschaften, Contracting) (siehe Kapitel 2.2). Insofern ist die Häufigkeitsverteilung nicht repräsentativ. Über die Hälfte der Wohnungseigentümergemeinschaften der Fallstudien hat sich für eine Finanzierung ihrer Sanierung mit den gängigen Formen – Instandhaltungsrücklage und/oder Sonderumlage – entschieden. Oft werden verschiedene Finanzierungsformen kombiniert (siehe Kapitel 2.1).

Die Wohnungseigentümergemeinschaften, die die Sanierung komplett aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt haben, haben unterschiedlich aufwändige Maßnahmen mit Gesamtinvestitionssummen von 3.000 bis 153.000 Euro durchgeführt. Es handelt sich sowohl um kleine als auch um große Wohnungseigentümergemeinschaften. In allen Fällen sind es Gemeinschaften, die schon länger bestehen – entweder von Anfang an (50er/60er, 70er/80er Jahre) oder länger als zehn Jahre. Darunter ist auch eine Eigentümergemeinschaft, die ihren Hauseingang altersgerecht saniert hat. Bei drei Fallstudien erfolgte die Finanzierung komplett über eine Sonderumlage, die jeder Eigentümer individuell bezahlt. In allen diesen Fällen handelt es sich um größere und umfangreiche Maßnahmen (Fassade, Dach, Fenster, Heizung) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 417.000 Euro bis 4,8 Mio. Euro.

Mit einem speziellen Darlehen für Wohnungseigentümergemeinschaften wurden die Maßnahmen bei sechs Fallstudien finanziert – drei mit Einzeldarlehen und drei mit Verbandskrediten, meist in Kombination mit anderen Finanzierungsmitteln. Mit den Einzeldarlehen wurden vorwiegend große Gesamtmaßnahmen finanziert, während der Verbandskredit auch für einzelne Maßnahmen genutzt wurde (siehe Kap. 6.3). Bei den Wohnungseigentümergemeinschaften mit Einzeldarlehensfinanzierung handelt es sich um mittelgroße Objekte mit

Abbildung 55:
Wie sich die Finanzierungsformen für Wohnungseigentümergemeinschaften zusammensetzen

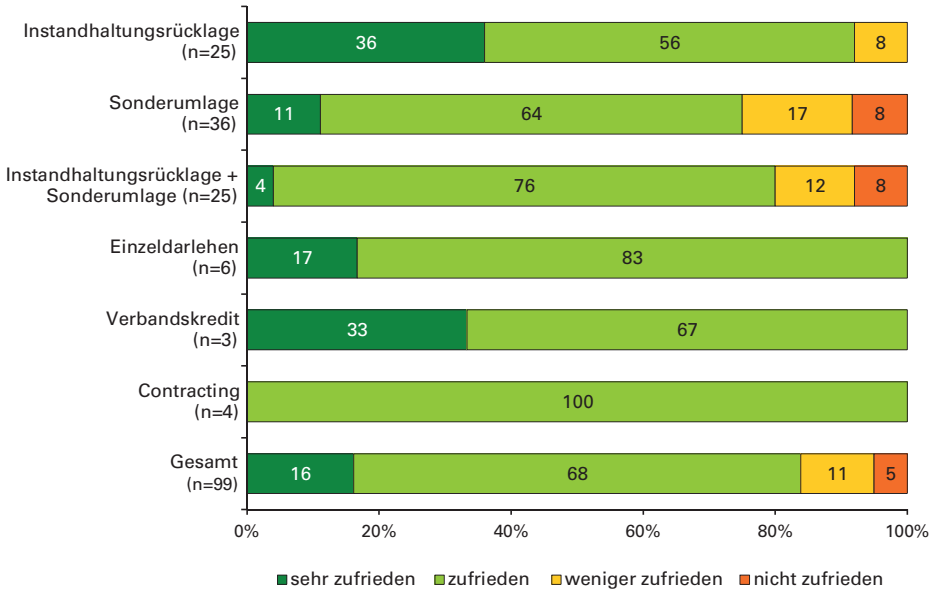
Eigene Darstellung

25 bis 57 Wohneinheiten. Die Verbandskredite wurden von kleinen Wohnungseigentümergemeinschaften mit 10 bis 20 Wohneinheiten und überwiegend vermietenden Eigentümern aufgenommen.

Eine Sonderform der Finanzierung stellt das Contracting dar. Eine Eigentümergemeinschaft nutzt diese Form zur Finanzierung der Heizungsanlage. Hierbei handelt es sich um eine seit 1967 bestehende mittelgroße Wohnungseigentümergemeinschaft.

Der Großteil der befragten Eigentümer ist mit der ausgewählten Finanzierungsform zufrieden.

Abbildung 56:
Fallbeispiele: Wie zufrieden die Eigentümer mit der gewählten Finanzierungslösung sind



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=99)

6.2 Rücklagen und Sonderumlagen

Rücklagen und Sonderumlagen sind die bekannten und gängigen Formen, Sanierungsvorhaben von Wohnungseigentümergemeinschaften zu finanzieren. So wurde in vielen Fallbeispielen zunächst geprüft, inwieweit die vorhandenen Rücklagen für das Vorhaben ausreichen und eine Sonderumlage nötig ist.

Zur Finanzierung notwendiger Instandsetzungen am gemeinschaftlichen Eigentum ist nach dem WoEigG die „Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung" gesetzlich (vgl. § 21 Abs. 5 Nr. 4 WoEigG) vorgesehen.

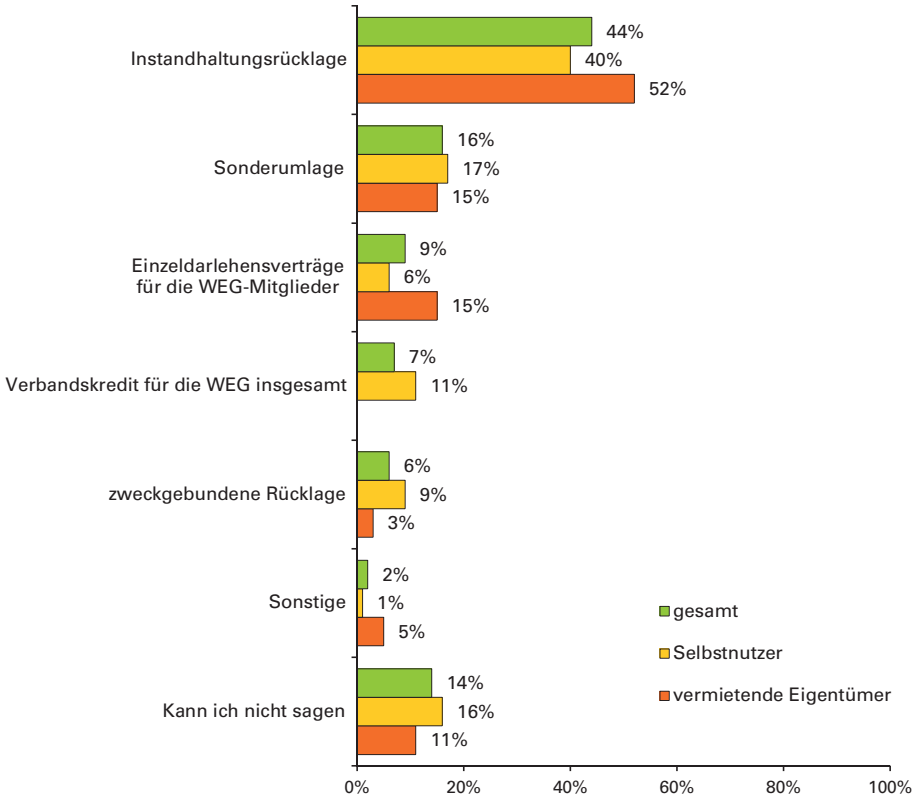
Gefragt nach der bevorzugten Finanzierungsform (unabhängig davon, wie es gemacht wurde/wird), wird am häufigsten die Instandhaltungsrücklage genannt. 44 Prozent der Eigentümer geben an, dass sie eine Finanzierung über die Instandhaltungsrücklage bevorzugen würden. Auffallend ist, dass mit 52 Prozent die befragten vermietenden Eigentümer der Rücklage noch häufiger den Vorzug geben als die Selbstnutzer mit 40 Prozent. Dies steht im Gegensatz zu den Aussagen aus Schlüsselpersonengesprächen, dass vermietende Eigentümer – insbesondere aus Steuergründen – wenig an einem langfristigen Ansparen interessiert sind (siehe unten). Am zweithäufigsten wird von 16 Prozent der Befragten die Sonderumlage als bevorzugte Finanzierungsform genannt.

Bildung von Rücklagen

Ob eine Wohnungseigentümergemeinschaft eine Sanierung durchführt, hängt auch davon ab, wie hoch deren Rücklagen sind. Wenn ausreichend Rücklagen gebildet wurden, kann eine Wohnungseigentümergemeinschaft auch umfassende Maßnahmen mit ihrem Eigenkapital selbst bezahlen, zeitnah mit der Umsetzung beginnen und gegebenenfalls auch befristete Förderangebote nutzen. Entscheidungen für Sanierungsmaßnahmen fallen Eigentümern leichter, wenn eine entsprechende Rücklage vorhanden ist.

Vorhandene Rücklagen wurden in den Fallstudien unterschiedlich beansprucht und ausgeschöpft. Manche Gemeinschaften haben nur auf einen Teil der Rücklagen zurückgegriffen, um sie nicht komplett aufzulösen,

Abbildung 57:
Fallbeispiele: Welche Finanzierungsmöglichkeit die Eigentümer bevorzugt hätten



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=171)

sondern für unvorhergesehene Kosten einen „Puffer“ zu haben. Rücklagen wurden bei der Aufnahme eines Verbandskredits auch als Eigenkapital eingebracht. Andere Eigentümergemeinschaften führten Maßnahmen nur in dem Maße aus, wie sie über Rücklagen finanziert werden konnten.

Zum Zeitpunkt der Diskussion von Sanierungsmaßnahmen waren in vielen Fällen die Rücklagen jedoch viel zu gering, um daraus umfangreiche Maßnahmen zu finanzieren. Wie Hausverwaltungen und Beiräte berichten, betrifft das ganz besonders Objekte, die erst in jüngerer Zeit aufgeteilt wurden und Sanierungsbedarf haben. Eigentümern ist es beim Kauf nicht immer bewusst, dass neben den Kosten für den Kauf auch laufende Kosten zu begleichen sind und beim Kauf einer neu aufgeteilten Bestandsimmobilie entsprechend des Baualters und des Sanierungsstandes eine Rücklage vorhanden sein müsste oder zusätzlich einzuplanen ist (siehe Kapitel 8.2).

Allerdings kommt es auch bei schon länger bestehenden Eigentümergemeinschaften vor, dass nur sehr wenig in die Rücklage eingezahlt wurde. Der Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf wird von Eigentümern oft ausgeblendet und deswegen wird keine Notwendigkeit gesehen, größere Rücklagen zu bilden. Eigentümer agieren teilweise wie Mieter, fühlen sich nicht für das Haus verantwortlich. Wohlhabendere Eigentümer, die relativ problemlos Sonderumlagen bezahlen können, verfügen lieber selber über ihr Geld, als es auf dem Konto der Eigentümergemeinschaft anzusparen. Bei Gesprächen zu den Fallbeispielen wurde thematisiert, dass insbesondere vermietende Eigentümer ein geringes Interesse an Rücklagen und ratierlichen Sonderumlagen hätten. Sie können die Kosten erst steuerlich geltend machen, wenn sie mit der Durchführung der Maßnahmen ausgelöst werden. Deswegen muss bei der Rücklagenbildung auch zwischen den Interessen von vermietenden Eigentümern und Selbstnutzern vermittelt werden.

Die meisten Hausverwaltungen raten den Eigentümergemeinschaften, vorausschauend Geld für künftige Instandhaltungserfordernisse einzuplanen. Aber es liegt im Ermessen der Wohnungseigentümergemeinschaft, was sie bereit ist, anzusparen. Die Mehrheit für eine hohe Rücklagenbildung zu bekommen, ist oft schwierig. Mitunter wurde im Nachhinein bedauernd festgestellt, dass die Rücklagen zu gering angesetzt worden waren.

Fallbeispiele: Investition der Rücklage

Die selbstverwaltete Wohnungseigentümergemeinschaft mit 15 überwiegend vermieteten Wohneinheiten hat eine gute Instandhaltungsrücklage angespart. Einer der früheren Selbstverwalter hatte die jährliche Ansparung vorausschauend erhöht. Jetzt wird die gesamte Rücklage in Höhe von 153.000 Euro in die energetische Sanierung investiert.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft mit 48 vermieteten Wohneinheiten hat kontrovers diskutiert und darüber abgestimmt, in welchem Umfang die insgesamt nicht so hohe Instandhaltungsrücklage für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen verwendet werden soll. Ein Teil der Eigentümer wollte die Rücklage komplett auflösen. Auf Anraten der Hausverwaltung und anderer Eigentümer wurde dies nicht gemacht.

Mehrere Hausverwaltungen in den Beispielfällen verfolgen den Weg, von Anfang an bedarfsgerecht Rücklagen zu bilden oder mit den Maßnahmen zu warten bis ausreichend Geld angespart ist. Jedoch sei es sehr mühevoll, alle Eigentümer davon zu überzeugen: „Die Erhöhungen der Rücklagen sind immer Kämpfe in Eigentümerversammlungen, da diskutiert man eine Stunde.“

Beispiele für Empfehlungen und Vorgehensweisen zur Höhe der Rücklagenbildung aus den Fallstudien sind:

- Eine Hausverwaltung empfiehlt ihren Eigentümergemeinschaften eine jährliche Rücklage von 500 bis 1.000 Euro pro Wohneinheit.
- Der Erfahrungswert einer Hausverwaltung – eine „Daumenzahl“ – sind 7 Euro/m² pro Jahr, die man als Rücklage kalkulieren sollte. Und dies sollte von Anfang an gemacht werden.
- Bei einem Fallbeispiel zahlen die Eigentümer 15 Euro/m² jährlich in die Rücklage. Nach der Sanierung wird sich der Betrag verringern, da aus Sicht der Hausverwaltung Einsparungen bei den laufenden Instandhaltungsausgaben absehbar sind.
- Die gegenwärtige Einzahlung in die Rücklage beträgt bei einem Fallbeispiel 3 Euro/m² jährlich. Verwaltung und Beirat hatten eine Erhöhung auf 5 Euro/m² jährlich vorgeschlagen, was die Eigentümer jedoch ablehnten. Ursprünglich waren sogar 10 Euro/m² jährlich angedacht.

- Weil bei einem Fallbeispiel verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen anstanden, wurde die Rückstellung schrittweise erhöht: 8,40 / 10,20 / 12,00 / 13,80 Euro/m² jährlich. Die Erhöhung wurde jährlich beschlossen, sie sollte sozialverträglich sein. Die Erhöhung um jeweils 1,80 Euro war die Annahme eines Regelbedarfs ohne energetische Sanierung.

Anhaltspunkte dafür, wie hoch die jährliche Rückstellung sein sollte, ergeben sich nach allgemeiner Meinung aus § 28 Abs. 2 der II. BerechnungsVO, wonach in der Kostenmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen für die Instandhaltung je nach Alter des Gebäudes Beträge zwischen 7,10 Euro/m² und 11,50 Euro/m² jährlich angesetzt werden dürfen.

Strategisches Ansparen

Im Hinblick auf eine anstehende Sanierung haben einige Gemeinschaften die Einzahlung in die Rücklage erhöht. Als ausreichend Rücklagen angespart waren, konnte mit den Maßnahmen begonnen werden. Bei absehbaren und nicht so akuten Maßnahmen bietet es sich an, die erforderlichen Gelder gezielt (über den Wirtschaftsplan) anzusparen.

Als Grundlage für vorausschauendes Ansparen eignen sich mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungspläne mit den erforderlichen Maßnahmen und Kosten. Geboten ist Ansparen vor allem dort, wo Eigentümer über begrenzte finanzielle Möglichkeiten verfügen oder nicht in der Lage sind, eine größere Summe innerhalb kürzerer Zeit aufzubringen. Bis die erforderliche Summe angespart ist, können jedoch Jahre vergehen. Mitunter wurde auch gezielt angespart, um für eine spätere Darlehensaufnahme Eigenkapital zu haben.

Sonderumlagen

Eine von jedem Eigentümer zu bezahlende Sonderumlage wird in der Regel beschlossen, wenn:

- für die Durchführung der Maßnahmen nicht ausreichend Mittel in der Rücklage vorhanden sind oder
- die Wohnungseigentümer nicht auf die Rücklagen zugreifen möchten.

Nach den Erfahrungen der befragten Hausverwaltungen ist es wichtig, eine ausreichend lange Frist für die Einzahlung der Sonderumlage festzusetzen. Die Eigentümer benötigen unterschiedlich lange und ausreichend Zeit für die Beschaffung des Geldes. Die vorgegebene Frist von zwei Monaten war in einem Fallbeispiel zu kurz für die Einzahlung. Häufig werden die ausführenden Firmen erst dann beauftragt, wenn die meisten ihre Sonderumlage bezahlt haben und fast alle erforderlichen Mittel da sind. Es soll vermieden werden, dass Aufträge vergeben werden und später das Geld fehlt, um diese zu bezahlen.

Wie die Eigentümer ihren Anteil an der Sonderumlage finanzieren, entscheiden sie selber. Entweder haben sie das Geld direkt zur Verfügung oder sie versuchen, ein Darlehen zu erhalten. 61 Prozent der befragten Eigentümer bezahlen die von ihrer Wohnungseigentümergemeinschaft beschlossene oder geplante Sonderumlage mit Eigenkapital. Vermietende Eigentümer haben häufiger Eigenkapital zur Verfügung als Selbstnutzer, ältere Eigentümer häufiger als jüngere. Für die Bezahlung der Sonderumlage nehmen 22 Prozent der Eigentümer ein Darlehen auf, Bausparverträge spielen eine geringe Rolle.

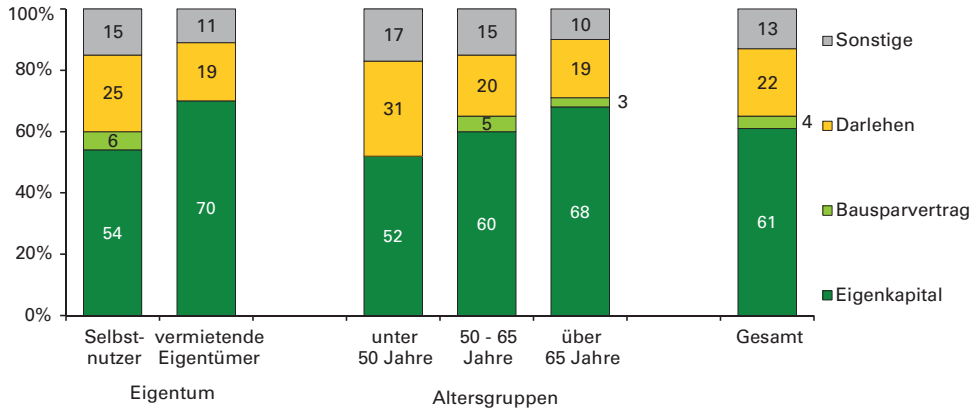
Fallbeispiel: Strategisches Ansparen

Die Hausverwaltung empfiehlt den Eigentümergemeinschaften, bei Sanierungs- oder Instandsetzungsbedarf den erforderlichen Betrag selber anzusparen und die Rücklagen aufzufüllen, um entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Der Instandsetzungsbedarf war jedoch mittlerweile so groß, dass eigentlich nicht länger gewartet werden konnte, bis der erforderliche Betrag komplett angespart ist. Der offene Betrag wurde mit einem Verbandskredit finanziert und die Ansparung konnte dabei als Eigenkapital eingebracht werden.

Fallbeispiel: Sonderumlage

Die Eigentümergemeinschaft hatte so viel angespart, dass fast 30 Prozent der Sanierungskosten aus der Rücklage bezahlt werden konnten. Für etwa die Hälfte der Kosten wurde eine Sonderumlage beschlossen. Diese betrug zwischen 3.000 Euro für die kleinste und 7.200 Euro für die größte Wohnung. Der restliche Betrag wurde mit Zuschüssen der KfW und der Kommune finanziert.

Abbildung 58:
Fallbeispiele: Wie die Eigentümer das Geld für die Sonderumlage aufbringen (wenn eine gemacht wurde oder geplant ist)



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=138)

Darlehen an Eigentümer aus der Rücklage

Wenn einzelne Miteigentümer ihren Kostenanteil an einer Sonderumlage nicht selbst finanzieren können und dies zu einem Scheitern der geplanten Sanierungsmaßnahmen führen könnte, fungieren Wohnungseigentümergemeinschaften auch als Darlehensgeber. Bei den Fallbeispielen gibt es dazu sowohl welche mit offiziellen Abstimmungen durch die Eigentümerversammlung als auch welche mit internen Regelungen zwischen Hausverwaltung und jeweiligem Eigentümer.

Diese Form der „internen" Finanzierung ist jedoch nicht risikofrei. Fraglich ist, ob Eigentümer, die nicht kreditwürdig sind, trotzdem in der Lage sind, ihr Darlehen an die Gemeinschaft zurückzuzahlen. Die Gemeinschaft trägt das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des betreffenden Eigentümers. Deshalb ist auch fraglich, ob dahin gehende Beschlüsse ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Es besteht ein Anfechtungsrisiko.

6.3 Finanzierung der Maßnahmen mit Darlehen

Seit die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft anerkannt ist (siehe § 10 Abs. 6 WEG, eingeführt im Zuge der WEG-Reform 2007), gibt es die Möglichkeit, auch als Wohnungseigentümergemeinschaft ein Darlehen zur Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen und Modernisierungen aufzunehmen. Mit den speziell auf Wohnungseigentümergemeinschaften zugeschnittenen neuen Bank-Produkten wird der Zugang von Eigentümergemeinschaften zu Darlehen erleichtert. Seit jeher gibt es die Möglichkeit, dass die einzelnen Wohnungseigentümer individuell Darlehen zur Finanzierung einer Sonderumlage aufnehmen.

Die zwei spezifischen Darlehensformen für Wohnungseigentümergemeinschaften unterscheiden sich im Wesentlichen darin, ob

- die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband ein Darlehen aufnimmt (Verbandskredit) oder
- jeder Eigentümer mit Finanzierungsbedarf ein Einzeldarlehen aufnimmt (Einzeldarlehensverträge).

Für Sanierungsinvestitionen von Wohnungseigentümergemeinschaften sind Darlehen eine wichtige Finanzierungsform. Bei den Überlegungen zu Finanzierungsmöglichkeiten sollten sie daher von vornherein einbezogen werden. Kredite für Wohnungseigentümergemeinschaften sind bisher noch nicht so verbreitet, gleichzeitig haftet Darlehen ein gewisses negatives Image an. Es erscheint vor dem Hintergrund der Herausforderungen bei der Finanzierung von Investitionen daher sinnvoll, dass Kredite als etwas Normales kommuniziert werden.

Fallbeispiel: Darlehen aus der Rücklage

Die finanzschwachen Gewerbeeigentümer erhalten ein Darlehen der Wohnungseigentümergemeinschaft, da sie im Gegensatz zu den Wohnungseigentümern kein Einzeldarlehen mit dementsprechender Förderung bei der finanzierenden Förderbank erhalten. Die Finanzmittel werden aus der Rücklage der Gemeinschaft entnommen und zu gleichen Zinskonditionen an die Gewerbeeigentümer vergeben wie sie die Wohnungseigentümer von der Förderbank bekommen.

Aufnahme eines Verbandsdarlehens

Bei einem Verbandsdarlehen nimmt die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband den Kredit auf. Bundesweit bieten dies gegenwärtig zwei private Bankinstitute an – die Deutsche Kreditbank AG (DKB) und die Hausbank München eG. Auch Landesförderbanken wie die Landeskreditbank Baden-Württemberg (L -Bank), die Bremer Aufbau-Bank GmbH (BAB), die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) und die Saarländische Investitionskreditbank AG (SIKB) bieten Eigentümergemeinschaften mittlerweile Verbandsdarlehen in Verbindung mit KfW-Krediten an. Das Land Baden-Württemberg verbilligt die KfW-Darlehen zusätzlich, seit 2013 vergibt die L -Bank an Wohnungseigentümergemeinschaften Verbandsdarlehen mit 0 Prozent Zinsen.

Drei der Fallbeispiele haben mit einem Verbandskredit der DKB oder der Hausbank München finanziert, zwei davon in Kombination mit Mitteln aus der Rücklage. In einem Fall wurden 50 Prozent des Investitionsvolumens mit dem Verbandskredit abgedeckt, beim anderen waren es 73 Prozent. Mit der Einrichtung der speziellen WEG-Produkte haben die beiden Bankinstitute auf Anfragen von Kunden reagiert. Zum Beispiel haben sich Hausverwaltungen, die ihre Konten bereits bei diesen Banken hatten, nach Möglichkeiten für eine Kreditfinanzierung von Wohnungseigentümergemeinschaften erkundigt.

Hausverwaltungen als Ansprech- und Vertragspartner

Bei der Koordinierung und Beantragung der Verbandsdarlehen spielen die Hausverwaltungen eine wichtige Rolle. Sie machen die Eigentümer in der Regel auf die Finanzierungsvariante aufmerksam und übernehmen die Organisation. Die Hausverwaltungen machen sich kundig und die Kreditangebote frühzeitig im Prozess bekannt, dazu werden teilweise auch Vertreter der Banken in Eigentümerversammlungen eingeladen.

Ansprechpartner für die Bank ist die Hausverwaltung. Sie übernimmt auch die Verhandlung mit der Bank. Dafür holt sie zuvor die Vollmacht der Eigentümergemeinschaft ein. Der Darlehensvertrag wird zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft, vertreten durch die Hausverwaltung, und der Bank geschlossen, nicht mit jedem Eigentümer einzeln. Für die Banken ist der Aufwand bei einem Verbandskredit im Vergleich zur Vergabe von WEG-spezifischen Einzeldarlehensverträgen geringer. Einzelne Gespräche mit den Eigentümern werden nicht geführt, im Prinzip wird alles über die Hausverwaltung abgewickelt.

Beim zweiten Expertenworkshop zum Forschungsprojekt legten Bankenvertreter großen Wert darauf, dass die Verwaltungen ihre Hausgeldkonten bei der finanzierenden Bank haben müssen und diese dadurch Einblick in die gesamte wirtschaftliche Situation der Wohnungseigentümergemeinschaft haben. Für die Hausverwaltungen und Eigentümergemeinschaften der Fallbeispiele war dies kein Problem. Entweder waren sie bereits mit ihren Konten bei dieser Bank oder sind aufgrund der Sanierungsfinanzierung dorthin gewechselt. Für die angebotene Finanzierungsmöglichkeit haben sie einen Wechsel in Kauf genommen. Wenn es wie bislang nur zwei Banken gibt, die dieses Finanzierungsprodukt bundesweit anbieten, können allerdings nicht alle Verwaltungen mit ihren Konten zu diesen Banken wechseln.

Dass noch zusätzlicher Bedarf für weitere Angebote für Verbandskredite besteht, zeigt die Erfahrung einer Verwalterin aus den Fallbeispielen: Ihre Anfrage nach einem Verbandskredit wurde von der Bank abgelehnt, weil deren Kontingent ausgeschöpft sei.

Antragskonditionen

Vor allem das für die Hausverwaltung und die Wohnungseigentümergemeinschaft einfache Antragsprozedere wurde als ansprechend und für den Prozess vorteilhaft bewertet. Auch die zeitnahe Auszahlung der Darlehenssumme kommt dem Vorhaben zugute. Die Bonitätsprüfung ist unkompliziert: Von den Verwaltungen ist zu bestä-

Fallbeispiel: Verbandskredit

Gut die Hälfte der Investitionskosten hatte die Wohnungseigentümergemeinschaft bereits angespart. Da die Maßnahmen mittlerweile so dringlich waren, musste schnell gehandelt werden. Die Verwalterin hatte bei einer Veranstaltung für Hausverwaltungen von der Finanzierung per Verbandskredit erfahren und dies der Eigentümergemeinschaft vorgeschlagen. Die Eigentümer nahmen den Vorschlag an, es handelte sich für sie um eine überschaubare Kreditsumme. Die Verwalterin kennt die finanziellen Möglichkeiten dieser Eigentümer und vertraut auf deren Zahlungsfähigkeit. Sie würde aufgrund von Haftungsrisiken, die sie auch bei sich sieht, nicht für jede Wohnungseigentümergemeinschaft einen Verbandskredit beantragen.

Abbildung 59:
Übersicht der Konditionen bei DKB und Hausbank München (Stand Januar 2015)

Verbandsdarlehen der DKB:	Verbandsdarlehen der Hausbank München:
• keine Betragsgrenze für die WEG • max. 10.000 € pro Eigentümer • mind. 20 % der Investitionssumme als Eigenkapital • Finanzierung bis zu 80 % der Investition • Hausgeldkonto bei der DKB (mind. 6 Monate vor Beantragung) • Finanzierungslaufzeit bis zu 10 Jahre	• mind. 25.000 € und max. 980.000 € pro WEG • Darlehenshöhe max. 5-facher Wirtschaftsplan • 20 % der Investitionssumme als Eigenkapital • Finanzierung bis zu 80 % der Investition • Hausgeldkonto und Rücklagenkonto bei der Hausbank • Darlehenslaufzeit max. 5 Jahre (Kredit der Hausbank) bzw. 10 Jahre (Kredit der KfW)
Unterlagen: • bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss über die Aufnahme des Verbandskredits • Ermächtigung des Verwalters zur Kreditaufnahmen im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft • Verwaltervertrag • Teilungserklärung • aktuelle Eigentümerliste • aktueller Wirtschaftsplan • aktuelle Jahresabrechnung	Unterlagen: • bestandskräftige einfache Mehrheitsbeschlüsse der Investitionsmaßnahme und der Darlehensaufnahme, mit Anwesenheitsliste der Eigentümerversammlung • Bevollmächtigung des Verwalters zur Darlehensaufnahme • aktueller Wirtschaftsplan • aktuelle Eigentümerliste • Kostenaufstellung über die gesamte Maßnahme • Liste der Zahlungsrückstände aus den letzten 3 Jahren (oder Bestätigung, dass es keine gibt) • Aufstellung der Wohn- und Gewerbeflächen des Objekts • Bestätigung des Energieberaters • Nachweis des einzusetzenden Eigenkapitals • Bestätigung, dass Beschlüsse rechtskräftig geworden sind • Bestätigung, dass Zins- und Tilgungsleistungen in den zukünftigen Wirtschaftsplan aufgenommen werden • Angaben zum Baujahr des Objekts

tigen, dass in den letzten drei Jahren keine Rückstände auftraten. Nicht erforderlich sind Selbstauskünfte oder Eigentumsnachweise der Eigentümer. Eine dingliche Absicherung des Kredits (Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch) wird nicht verlangt und wäre auch gar nicht möglich, weil die Wohnungseigentümergemeinschaft (Verband) nicht Grundstückseigentümer ist.

Auch für kleine Investitionssummen geeignet

Verbandskredite kommen nicht nur bei sehr umfangreichen und kostenintensiven Maßnahmen in Frage, sondern sind auch gut geeignet, um kleinere Summen zu finanzieren. Die beantragten Kreditsummen der Fallbeispiele bei der DKB betrugen beispielsweise 4.500 und 5.600 Euro pro Wohneinheit (insgesamt 45.000 Euro bzw. 65.000 Euro). Dass einzelne Eigentümer solche kleineren Kreditsummen für individuelle Einzelkredite bei Hausbanken bewilligt bekommen, wurde von Hausverwaltungen dagegen mehrfach als schwierig beschrieben.

Risiken

Voraussetzung zur Kreditbeantragung ist ein bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Finanzierung bei der entsprechenden Bank. Verwaltungen scheuen das Anfechtungsrisiko des Beschlusses. Denn Unsicherheit besteht, ob die Aufnahme eines Verbandskredites ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (siehe Kapitel 7.4). Deshalb muss eine Verwaltung laut Rechtsexperten stets befürchten, dass ihr im Falle einer erfolgreichen Beschlussanfechtung in der gerichtlichen Entscheidung gemäß § 49 Abs. 2 WEG die Prozesskosten auferlegt werden mit der Begründung, sie habe die Anfechtbarkeit des Beschlusses erkennen können und die Anfechtungsklage deshalb grob fahrlässig verursacht. Bei den Fall-

beispielen bestand Einigkeit über die Aufnahme der Verbandskredite, so dass dort eine Anfechtung der Beschlüsse nicht befürchtet wurde. Rechtsanwalt Dr. Gundlach empfiehlt, vor der Entscheidung für eine Kreditfinanzierung auf jeden Fall zuerst die anderen Finanzierungsmöglichkeiten abzuprüfen (siehe Kap. 7.4).

Schwierig ist nach wie vor die Besicherung des gemeinschaftlichen Darlehens. Während manche Geschäftsbanken auf eine Besicherung verzichten und sich auf die Aussagen der Hausverwaltung berufen, bieten die L -Bank in Baden-Württemberg und die WIBank in Hessen im Rahmen ihrer Kredite für Wohnungseigentümergemeinschaften eine Bürgschaft des Landes an. In anderen Bundesländern fehlen noch entsprechende Regelungen.

Bei zwei weiteren Fallbeispielen hinderten Haftungsfragen bei Rückzahlungsausfall die Eigentümer daran, gemeinsam einen Kredit aufzunehmen. Keiner der Eigentümer möchte für einen anderen haften, falls jemand seinen Kreditzahlungen nicht nachkommen kann.

Um das Risiko des Ausfalls möglichst gering zu halten, kommt ein Verbandskredit wohl nur bei den Eigentümergemeinschaften in Frage, wo sich die Hausverwaltung einigermaßen sicher ist, dass die Eigentümer die Kreditraten begleichen können. Eine der Hausverwaltungen empfiehlt deshalb, zunächst möglichst viele Eigenmittel anzusparen, um die Kreditbeträge so gering wie möglich zu halten. Auch dies erklärt möglicherweise, wieso – wie sich bei den Fallbeispielen zeigt – die durchschnittliche Kreditsumme bei Verbandskrediten geringer ausfällt als bei WEG-spezifischen Einzeldarlehensverträgen.

Für Käufer, die neu eine Wohnung in einer Wohnungseigentümergemeinschaft kaufen möchten, ist es wichtig, über einen bestehenden Verbandskredit Bescheid zu wissen. Dazu muss der Käufer Einblick in den aktuellen Wirtschaftsplan der Wohnungseigentümergemeinschaft haben, wo eine solche Verbindlichkeit aufgeführt ist. Ein Verbandskredit bedeutet zusätzlich zu seiner persönlichen Finanzierung der Wohnung eine zusätzliche Verschuldungslinie.

Abschluss von Einzeldarlehensverträgen

Bei den Einzeldarlehensverträgen schließt nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband den Kredit mit der Bank ab, sondern jeder Eigentümer mit Finanzierungsbedarf selber. Aufgrund der individuellen Verträge haftet jeder Eigentümer nur für den eigenen Kredit. Solche Finanzierungen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen für Wohnungseigentümergemeinschaften bieten Investitions- und Förderbanken der Länder an. Bei den drei Fallbeispielen mit Einzeldarlehensverträgen waren es die Landesförderbanken in Berlin und Schleswig-Holstein, ein ähnliches Angebot gibt es auch von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank. Die Einzeldarlehen werden auch in Verbindung mit zinsgünstigen KfW-Krediten angeboten.

Vorteil der Einzeldarlehen gegenüber einem Verbandskredit ist, dass liquide Eigentümer nicht gezwungen sind, einen Kredit aufzunehmen. Eigentümer, die mit einem Darlehen finanzieren möchten, können ihre Kreditsumme individuell vereinbaren. Mit jedem Eigentümer wird eine für ihn passende Finanzierungslösung gesucht. Insofern wurde diese Alternative bei den Expertenworkshops wie von den befragten Hausverwaltungen als sehr flexibel bewertet.

Der Vertragsabschluss erfolgt zwar nicht durch die Hausverwaltung im Auftrag der Wohnungseigentümergemeinschaft wie bei einem Verbandskredit, jedoch ist die Verwaltung im gesamten Verfahren Hauptansprechpartner für die Banken und sie organisiert die Kreditbeantragung. Die einzelnen Eigentümer, die ein Einzeldarlehen in Anspruch nehmen möchten, bevollmächtigen die Verwaltung mit der Koordination der Finanzierung. Diese Koordinationsleistung begrenzt den Aufwand für die Banken im Vergleich zu normalen, individuellen Einzelkrediten.

Bei den drei Fallbeispielen, die Einzeldarlehensverträge abschlossen haben, ging die Initiative für die Finanzierung mit Einzeldarlehen auch von den Verwaltungen aus. Sie bot für die Eigentümergemeinschaften erst die Chance, sich die längst überfälligen Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen. Zur Finanzierung der Maßnahmen wurde in den Beispielen eine Sonderumlage beschlossen, die die Eigentümer nach Bedarf mit Einzeldarlehen finanziert haben. Dabei handelte es sich um umfangreichere Maßnahmen. Jeweils gut zwei Drittel der Eigentümer haben zur Finanzierung ihres Anteils an der Sonderumlage ein Einzeldarlehen aufgenommen. Anteile aus vorhandenen Rücklagen der Wohnungseigen-

tümergemeinschaft können als Eigenmittel eingebracht werden. Die Investitionsbank Schleswig-Holstein staffelt beispielsweise den Eigenmittelanteil nach Kreditsumme: bis 15.000 Euro sind keine, bis 20.000 Euro mindestens 10 Prozent und bis 25.000 Euro mindestens 15 Prozent der Darlehenssumme als Eigenmittel einzubringen.

Das Ausfallrisiko bei Einzeldarlehensverträgen wird, wie beim zweiten Expertenworkshop erläutert, von den Banken als so gering eingeschätzt, dass es für sie in einem vertretbaren Rahmen ist.

Antragsvoraussetzungen

Auch bei den Einzeldarlehen erfolgt nur eine vereinfachte Bonitätsprüfung über eine Schufa-Auskunft. Von der Hausverwaltung muss außerdem bestätigt werden, dass das Hausgeld in den letzten Jahren gezahlt wurde und keine Rückstände vorhanden sind. Insgesamt ist das Antrags- und Abwicklungsverfahren kurz gehalten. Die Verträge werden zwar einzeln geschlossen, die Auszahlung der Beträge erfolgt jedoch auf das WEG-Verwalter-Konto nach Abruf durch die Verwaltung.

Für die Inanspruchnahme der Einzeldarlehen spricht aus Sicht der befragten Beteiligten:

- Verzicht auf dingliche Absicherung; keine Grundschuldeintragung im Wohnungsgrundbuch,
- lange Laufzeit, günstige Konditionen,
- auch für kleine Kreditbeträge geeignet,
- individuelle Rückzahlungszeiträume und
- transparente Darstellung der Kreditverbindlichkeiten für jeden einzelnen Eigentümer.

Fallbeispiel: Einzeldarlehensverträge

Zwei Drittel der Eigentümer nehmen für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen ein Einzeldarlehen in Anspruch. Die Bearbeitungsgebühr der Bank (Staffelung nach Wohnfläche, durchschnittlich 450 Euro/Wohneinheit) und den von der Hausverwaltung für die Koordination der Finanzierung in Rechnung gestellten zusätzlichen Aufwand (238 Euro/Wohneinheit) übernehmen alle Eigentümer. Bei der Gesamtinvestition von 1.609.000 Euro liegen die (darin beinhalteten) Bearbeitungskosten für die Finanzierung bei 42.200 Euro.

Beratungs- und Bearbeitungsgebühr

Da bei der Aufnahme von Einzelkrediten mehrere Verträge zu schließen sind, ist der Aufwand sowohl für die Bank als auch für die Verwaltung höher. Die Verwaltung ist für das Organisieren und Zusammenstellen der Antragsunterlagen zuständig und lässt sich dies teilweise zusätzlich vergüten.

Die Banken verlangen eine Bearbeitungsgebühr. Für die Beratung und Begleitung bei der Finanzierung berechnen die IBB wie die IB.SH eine Gebühr von 2 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Zahlung der Gebühr wird von den Verwaltungen der Fallbeispiele als unproblematisch angesehen. Die Banken beraten die Kreditnehmer in Einzelgesprächen und informieren auch in Eigentümerversammlungen über Finanzierungswege und Fördermittel.

Bei den Fallbeispielen wurde die Gebühr für die Einzeldarlehensverträge auf alle Eigentümer umgelegt, auch auf jene, die kein Darlehen in Anspruch genommen haben. Dies wurde von den Eigentümern akzeptiert, weil ohne die Aufnahme von Einzeldarlehensverträgen die gesamte Sanierungsmaßnahme nicht hätte umgesetzt werden können. Mit den Erfahrungen bei den Fall-

Abbildung 60:
Übersicht der Konditionen bei IBB und IB.SH (Stand Januar 2015)

Investitionsbank Berlin (IBB) IBB WEG-Finanzierung	Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) IB.WEGfinanz
• bis zu 100% des Gesamtfinanzierungsbedarfs je Kreditnehmer • vereinfachtes Antragsverfahren für Darlehen bis 25.000 Euro (bei selbstgenutztem Eigentum) • Verzicht auf Grundschuldeintragung bis 50.000 Euro bei selbstgenutztem Eigentum möglich • einmalige Beratungs-/Dienstleistungsgebühr von 2% zzgl. MwSt. der Investitionssumme • Auszahlung in einer Summe auf das WEG-Konto bei einer max. Darlehenssumme von 50.000 Euro (Rechnungslegung erfolgt nach Abschluss der Maßnahmen)	• pro Kreditnehmer Darlehen von 5.000 Euro bis max. 25.000 Euro • Höhe der Eigenmittel vom Darlehensbetrag abhängig (0-15 %) • Schufa-Auskunft der Darlehensnehmer • keine Einkommensprüfung • Verzicht auf Grundbucheintragung bei < 25.000 Euro • Gebühr von 2 % der Investitionssumme zzgl. MwSt.

beispielen ist generell zu erwarten, dass die Gebühren von der Wohnungseigentümergemeinschaft insgesamt getragen werden, wenn diese Finanzierungslösung Sanierungsmaßnahmen erst ermöglicht.

Gewerbeeigentümer

Da die mit KfW-Mitteln geförderten Einzeldarlehensverträge nur Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen, sind sie für Wohnungseigentümergemeinschaften mit Gewerbeeigentümern nur eine Teillösung für die Finanzierung. Es gibt auch entsprechende KfW-Förderprogramme für Gewerbeeigentümer, bei denen jedoch andere Zinskonditionen gelten. Für eine Verwaltung wird es komplizierter und aufwändiger, wenn sie für Wohnungs- und Gewerbeeigentümer separate Förderungen recherchieren, beantragen und abwickeln muss.

Bei einem Fallbeispiel drohte das Sanierungsvorhaben zu scheitern, weil die Gewerbeeigentümer nicht die gleichen geförderten Darlehen wie die Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen konnten und ihren Anteil selbst nicht finanzieren konnten. Um dies zu verhindern, hat die Wohnungseigentümergemeinschaft den Gewerbeeigentümern Kredit aus der Rücklage gewährt, zu den gleichen Konditionen wie auch die Einzeldarlehensverträge abgeschlossen wurden.

Bei Verbandskrediten, die als Bankdarlehen (nicht KfW-gefördert) vergeben werden, wird die Einbindung von Gewerbeeigentümern als unproblematisch gesehen. Voraussetzung ist, dass die Gewerbeeigentümer zum teilrechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümergemeinschaft gehören. Die DKB, die bundesweit Verbandskredite anbietet, hatte bislang noch keinen Fall mit Gewerbeeigentümern. Wenn es dazu kommt, würde sie zur Klärung einen Juristen hinzuziehen.

Fallbeispiel: Bausparvertrag

Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat die geplante energetische Sanierung aufgeschoben und damit Zeit zum gemeinsamen Ansparen. 2013 hat sie einen Bausparvertrag über 1,7 Mio. Euro abgeschlossen. Eine bereits vorhandene zweckgebundene Rücklage in Höhe von 450.000 Euro wurde in den Bausparvertrag überführt. Von 2014 bis 2017 werden pro Jahr 70.000 Euro aus der jährlichen Rücklage in den Bausparvertrag einbezahlt. Ende 2017 ist der Bausparvertrag zuteilungsreif, so dass die energetische Sanierung 2018 umgesetzt werden kann.

6.4 Weitere genutzte Finanzierungsformen

Finanzierung über Bausparmodelle

Mehrere Bausparkassen bieten, teilweise schon seit längerem, auch auf Wohnungseigentümergemeinschaften zugeschnittene Bausparmodelle an. Angeboten werden:

- Anspar-Modelle, bei denen die Wohnungseigentümergemeinschaft über einen gewissen Zeitraum in den Bausparvertrag einzahlt und zur Beschleunigung der Ansparphase auch eine vorhandene Rücklage einzahlen kann. Bei Zuteilungsreife kann jeder einzelne Eigentümer entscheiden, ob er das Darlehen – ohne Bonitätsprüfung – in Anspruch nimmt (vergleichbar mit Einzeldarlehensverträgen).
- Sofort-Finanzierungen für kurzfristig anstehende Maßnahmen (Vorfinanzierungskredit in Verbindung mit einem klassischen Bausparvertrag). Die LBS Baden-Württemberg bietet dies seit Juli 2013 als Verbandskredit für Wohnungseigentümergemeinschaften bis zu einem Kreditvolumen von 750.000 Euro mit 10 Prozent Eigenmittel an. Bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall können Miteigentümer einer Wohnungseigentümergemeinschaft einzeln einen Sofortkredit zur Finanzierung einer Sonderumlage aufnehmen.

Das gemeinsame Ansparen und die individuelle Darlehensaufnahme bei einem Bausparvertrag werden von einer Hausverwaltung aus den Fallbeispielen als sehr gutes Konzept herausgestellt, nachteilig daran seien die weniger guten Konditionen. Zu berücksichtigen sei bei einem Bausparvertrag:

- dass man an diese Bank gebunden ist,
- dass eine Abschlussgebühr zu zahlen ist,
- dass das Guthaben eher gering verzinst wird,
- inwieweit eine Kombination mit KfW-Mitteln möglich ist (Bauspardarlehen in Kombination mit KfW-Zuschuss ist möglich),
- dass der Zuteilungszeitpunkt unsicher ist.

In den Bundesländern, in denen Förderbanken Einzeldarlehensverträge oder Verbandskredite für Wohnungseigentümergemein-

schaften anbieten, haben sich deren Konditionen als besser gezeigt als die von Bausparmodellen. Aber Bausparverträge sind eben auch in anderen Bundesländern verfügbar.

Contracting

Für Wohnungseigentümergemeinschaften kann Contracting eine interessante, alternative Finanzierungsform sein, wenn ihre eigenen Rücklagen zu gering sind und eine Sonderumlage von den Eigentümern nicht leistbar ist. Verbreitet ist in der wohnungswirtschaftlichen Praxis bislang das Wärmeliefer-Contracting (FPS Rechtsanwälte & Notare 2010, S. 41), auch als Energielieferer-Contracting oder Anlage-Contracting bezeichnet. Es gibt weitere Formen wie Einspar-Contracting, Finanzierungs-Contracting oder Betriebsführungs-Contracting, bei denen der Contractor ergänzende oder Teil-Aufgaben übernimmt (Brandt, Thomas; wohnen im eigentum. die wohneigentümer e.V. 2008, S. 12f). Darüber hinaus gibt es Konzepte, weitere Maßnahmen wie zum Beispiel die Wärmedämmung eines Gebäudes in ein Einspar-Contracting einzubeziehen und damit integrale Gebäudesanierungsmaßnahmen als Contracting umzusetzen.

Um Energieliefer-Contracting handelt es sich bei Projekten,

- „bei denen der Contractor die Wärmeerzeugungsanlage plant, finanziert und errichtet oder eine vorhandene Energieerzeugungsanlage übernimmt
- und für die Dauer des Vertrages die volle Anlagen-Verantwortung trägt. Der Contractor führt also den Betrieb, wartet die Anlage, setzt sie instand und bedient sie. Er kauft die Einsatzenergie ein und verkauft die Nutzenergie." (Brandt, Thomas; wohnen im eigentum. die wohneigentümer e.V. 2008, S. 12)

Bei dem Fallbeispiel war das Contracting für die Wohnungseigentümergemeinschaft die optimale Finanzierungslösung. Von Seiten der Eigentümer gab es keine Bedenken dagegen. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hatte einen Rechtsanwalt hinzugezogen und fühlte sich gut informiert und beraten. Erklärungsbedarf gab es in Bezug auf die Situation nach Beendigung des Contracting-Vertrags. Den Eigentümern musste verständlich gemacht werden, dass über die monatlichen Zahlungen nur die Wärme bezahlt, aber nicht die Heizungsanlage abbezahlt wird.

Fallbeispiel: Contracting

Für die dringend notwendige Erneuerung ihrer 40 Jahre alten Heizung hatte die Wohnungseigentümergemeinschaft keine ausreichende Rücklage und es war auch von vornherein klar, dass die Eigentümer eine neue Heizung nicht über eine Sonderumlage bezahlen können. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat sich für ein Contracting mit einer lokalen Bürgerenergiegenossenschaft entschieden. Die Genossenschaft als Contractor hat 250.000 Euro in ein Blockheizkraftwerk und eine neue Heizungsanlage investiert, die Verträge laufen über insgesamt 15 Jahre bzw. 20 Jahre.

Schwierig war bei dem Fallbeispiel die Umsetzung der Stromeigenversorgung, die für Wohnungseigentümergemeinschaften generell bislang nicht geregelt ist. Die Lieferung von Wärme und Strom ist jedoch Bestandteil der Kalkulation der Bürgerenergiegenossenschaft. Im Rahmen des Contracting wird Wärme und der Allgemeinstrom für das Gebäude an die Wohnungseigentümergemeinschaft geliefert. Für die private Nutzung des selbst erzeugten Stroms durch die im Gebäude wohnenden Eigentümer und Mieter musste die Bürgerenergiegenossenschaft werben, sie können nicht dazu verpflichtet werden. Der Contractor bevorzugt den besser kalkulierbaren direkten Verkauf des selbst erzeugten Stroms an die Bewohner, weil die Einspeisung in das lokale Stromnetz durch Preisschwankungen gekennzeichnet ist.

Für einen Contractor ist ein Contracting mit einer Wohnungseigentümergemeinschaft nicht nachteilig, sondern eher günstig. Die Gesamtbonität einer Wohnungseigentümergemeinschaft ist höher als die eines Einzelkunden. Auch hier gilt wie bei sonstigen Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümergemeinschaft: Wenn einzelne Eigentümer ausfallen, muss die Wohnungseigentümergemeinschaft die monatlichen Zahlungen leisten.

6.5 Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln

Fördermittel zur energetischen und altersgerechten Sanierung und Modernisierung stehen auch Wohnungseigentümergemeinschaften zur Verfügung. Bundesweit ist es insbesondere die KfW, die mit Zuschüssen und zinsgünstigen Krediten entsprechende Maßnahmen finanziell unterstützt. Auch auf Landesebene und von Kommunen gibt es Förderprogramme für solche Sanierungsmaßnahmen.

Die Hausverwaltungen in den Fallbeispielen kennen sich mit den Förderprogrammen der KfW unterschiedlich gut aus. Sie wussten zumindest, woher sie Informationen bekommen können. Bei einigen Beispielen wurde zunächst eine Recherche zu möglichen Fördermitteln vorgenommen oder Externe (Energieberater, Architekten, Ingenieure) haben Informationen über Fördermöglichkeiten an die Eigentümer herangetragen. Die Verwalterverbände wie auch die Vereinigungen von Wohnungseigentümern haben die Erfahrung, dass sich nur wenige Hausverwaltungen mit den Fördermöglichkeiten der KfW ausreichend auskennen. Dies war auch Ergebnis der Umfrage zu KfW-Förderprogrammen des Dachverbands Deutscher Immobilien Verwalter (DDIV) 2011.

Förderprogramme der KfW

Die KfW bietet differenzierte Programme zur Förderung der energetischen und altersgerechten Gebäudesanierung:

- „Energieeffizient Sanieren" als Zuschuss oder Kredit, für Einzelmaßnahmen oder KfW-Effizienzhaus, für Baubegleitung;
- „Altersgerecht Umbauen" als Zuschuss oder Kredit, für Maßnahmen aus den beschriebenen Förderbereichen, zur Herstellung von Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2, zum Standard Altersgerechtes Haus/Altersgerechte Wohnung.

Alle Programme richten sich auch an Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergemeinschaften.

Bei den Fallbeispielen

- wurde bei 13 ein Zuschuss oder ein Darlehen der KfW in Anspruch genommen,
- wurde bei sieben keine KfW-Förderung genutzt,
- sind oder blieben bei drei Fällen Finanzierung und Förderung offen.

Insgesamt zeigen die Fallbeispiele, dass es trotz attraktiver Förderungen für Wohnungseigentümergemeinschaften schwierig sein kann, Maßnahmen zu finanzieren, wenn Eigentümer die Mittel für die Sonderumlage bzw. die Annuität für das Darlehen nicht aufbringen können. Neben der unterstützenden Förderung muss zuerst die grundsätzliche Finanzierung geklärt sein. Hemmnisse für die Nutzung der Förderangebote ergeben sich auch aus den Konditionen (zum Beispiel Anforderungen an den energetischen Standard) und einer empfundenen Unübersichtlichkeit der Verfahren bei der Antragstellung. Gleichwohl bestätigen die Beiräte und Hausverwaltungen der einbezogenen Wohnungseigentümergemeinschaften, dass eine Umsetzung der Maßnahmen interessanter wird, wenn Förderungen möglich sind. Die 2011 von der KfW wieder eingeführte Möglichkeit, Einzelmaßnahmen mit Zuschuss oder Kredit zu fördern, wird von den Beteiligten der Fallbeispiele begrüßt und kommt Wohnungseigentümergemeinschaften insgesamt sehr entgegen. Die kleinteiligere Förderung ermöglicht eine schrittweise Umsetzung, bei gleichzeitiger Inanspruchnahme von Förderung.

Der Anteil von Wohnungseigentümergemeinschaften an den mit den KfW-Programmen „Energieeffizient Sanieren" (Zuschuss und Kredit) geförderten Wohneinheiten lag 2013 bei 21 Prozent. Somit entspricht 2013 der Anteil der durch die KfW geförderten Wohnungseigentümergemeinschaften annähernd dem Anteil von Wohnungseigentümergemeinschaften am gesamten Wohnungsbestand.

Zuschussvariante „Energieeffizient Sanieren"

Bezuschusst wurden bei den Fallbeispielen vor allem die Durchführung von Einzelmaßnahmen und nicht die umfassende Sanierung zu einem KfW-Effizienzhaus Dabei war den beteiligten Wohnungseigentümern schon bekannt, dass mit der

Abbildung 61:
KfW-Förderung „Energieeffizient Sanieren" der Fallbeispiele

	Zuschuss	Kredit	teils Zuschuss / teils Kredit
KfW-Effizienzhaus	1	1	1
Einzelmaßnahmen	5	4	1
Baubegleitung	1		

Abbildung 62:
Energieeffizient Sanieren Investitionszuschuss – Programmnummer 430 (Stand Januar 2015)

- gefördert werden KfW-Effizienzhaus oder Einzelmaßnahmen (Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen Keller- und Geschossendecken; Erneuerung der Fenster und Außentüren, Erneuerung oder Optimierung der Heizungsanlage, Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage)
- gefördert werden auch Baunebenkosten, Wiederherstellungskosten, Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen
- Höhe des Zuschusses:
  KfW-Effizienzhaus: 10 % - 25 % der förderfähigen Kosten, bis zu 18.750 Euro pro Wohneinheit
  Einzelmaßnahmen: 10 % der förderfähigen Kosten, bis zu 5.000 Euro pro Wohneinheit
- Anträge direkt bei der KfW
- Kombination mit der Kreditvariante nicht möglich
- Bei gemeinschaftlichen Vorhaben von Wohnungseigentümern am Gemeinschafts- und/oder Sondereigentum ist eine Antragstellung ausschließlich durch die Wohnungseigentümergemeinschaft (z.B. durch den Hausverwalter oder einen anderen Vertretungsberechtigten) möglich.
- Innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft sind nur natürliche Personen als Wohnungseigentümer antragsberechtigt. Nicht förderfähige Einheiten (z.B. Einheiten im Eigentum von juristischen Personen oder gewerblich genutzte Einheiten) sind herauszurechnen.

Abbildung 63:
Energieeffizient Sanieren Kredit - Programmnummer 151 (KfW-Effizienzhaus) und 152 (Einzelmaßnahmen) (Stand Januar 2015)

- bis 75.000 Euro für jede Wohneinheit beim KfW-Effizienzhaus
- bis 50.000 Euro bei Einzelmaßnahmen
- zinsgünstige langfristige Kreditfinanzierung (0,75 % effektiver Jahreszins)
- in ersten 10 Jahren ein verbilligter Zinssatz
- 100 % der förderfähigen Investitionskosten inkl. der Nebenkosten
- Tilgungszuschuss bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus von max. 16.875 Euro pro Wohneinheit
- Grundlage: Technische Mindestanforderungen für KfW-Effizienzhäuser und Einzelmaßnahmen
- Kreditausgabe über Banken, Sparkassen und Versicherungen

www.kfw.de

Umsetzung von Einzelmaßnahmen weniger energetische Einsparung zu erreichen ist, als bei einer Sanierung zum KfW-Effizienzhaus. Ein Projekt wurde als KfW-Effizienzhaus 100 saniert und hat dafür den entsprechenden Zuschuss erhalten. Wenn ein Teil der Eigentümer einer Gemeinschaft KfW-Darlehen aufnimmt, dann können die Selbstzahler, die kein Darlehen nehmen, über die Wohnungseigentümergemeinschaft den Zuschuss beantragen. Bei zwei Wohnungseigentümergemeinschaften gab es diese gemischte Förderung.

Die gesonderte Baubegleitung für energetische Sanierungsmaßnahmen (Programmnummer 431) wird ebenfalls mit einem Zuschuss gefördert: bis zu 50 Prozent der Kosten, maximal 4.000 Euro pro Antragsteller und Vorhaben. Diese Möglichkeit wurde in einer Fallstudie genutzt.

Aus Sicht der befragten Verwaltungen ist vor allem der Zuschuss in Form von „barem Geld“ gut, um die Eigentümer zusätzlich zum Sanieren zu motivieren. Mit wenig Aufwand lässt sich ein Teil der Kosten fördern.

Kreditvariante „Energieeffizient Sanieren“

Die Kreditvariante wurde bei den Fallbeispielen vorwiegend im Zusammenhang mit Einzel- oder Verbandsdarlehen genutzt. Beispielsweise haben alle drei, die mit Einzeldarlehen der Landesförderbanken finanziert haben, KfW-Kredite für Einzelmaßnahmen beansprucht. Dort erfolgte die Durchleitung von KfW-Mitteln über die speziellen Produkte der Banken für Wohnungseigentümergemeinschaften.

Bei der Wohnungseigentümergemeinschaft, die sich für das Wärme-Contracting entschieden hat, hat die als Contractor agierende Bürgerenergiegenossenschaft Darlehen über zwei verschiedene KfW-Programme (für Gewerbe und für Wohnen) mit unterschiedlichen Zinssätzen aufgenommen.

Kredite aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ werden ausschließlich über Banken, Sparkassen und Versicherungen ausgegeben. Form und Umfang der Besicherung werden im Rahmen der Kreditverhandlungen zwischen Darlehensnehmer und durchleitender Bank/Sparkasse vereinbart. Eine Schwierigkeit ist

jedoch, dass nicht alle Hausbanken Kredite der KfW an einzelne Wohnungseigentümer durchleiten, weil ihnen der Aufwand dafür insbesondere bei kleineren Kreditsummen, wie sie Wohnungseigentümer meist benötigen, zu hoch ist.

Fallbeispiele: KfW-Kredit und -Zuschuss

Für die Finanzierung der Sonderumlage von durchschnittlich 32.000 Euro pro Wohneinheit (149 Wohneinheiten) nahm etwa die Hälfte der Eigentümer jeweils über die eigene Hausbank einen KfW-Kredit in Anspruch, die anderen den KfW-Zuschuss. Die Hausverwaltung und der Architekt unterstützten bei der Antragstellung und der Abwicklung.

Gut zwei Drittel der 39 Eigentümer haben für die Finanzierung der Sonderumlage (62 Einheiten: durchschnittlich 25.800 Euro pro Einheit) ein Darlehen bei der Landesförderbank aufgenommen und darüber auch die Kreditvariante der KfW genutzt. Die selbstzahlenden Eigentümer haben den Zuschuss der KfW beantragt.

Fallbeispiele: Kommunale Förderung

Fallstudie 1:

Die umfassende Sanierung der beiden Hochhäuser mit einer Gesamtinvestition von 4,8 Mio. Euro wurde durch das kommunale Energiesparprogramm mit Zuschüssen in Höhe von 225.000 Euro gefördert.

Fallstudie 2:

Eine aus 20 Wohneinheiten bestehende Eigentümergemeinschaft hatte zur Umsetzung ihrer energetischen Maßnahmen einen kleinen Förderbeitrag der Stadt erhalten. Zusammen mit KfW-Zuschüssen betrug der Förderanteil gut 20 Prozent.

Fallstudie 6:

Eine kleine Wohnungseigentümergemeinschaft, die ihr Objekt selbstverwaltet, hat für die umfassenden wärmedämmenden Maßnahmen eine Förderung aus dem kommunalen Energieeinsparprogramm der Stadt erhalten. Zusammen mit dem KfW-Zuschuss wurden gut 10 Prozent der Kosten gefördert.

Fallstudie 19:

Die Parteien der Baugemeinschaft konnten Landeswohnraumförderung, KfW-Förderung und einen Baukostenzuschuss aus dem Familienbauprogramm der Stadt kombiniert für die Finanzierung der Sanierung nutzen. Die Förderung liegt damit bei bis zu ca. 40.000 Euro pro Eigentümerpartei.

Fallbeispiel: Städtebauförderung, Fallstudie 15:

Die zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel haben die Wohnungseigentümergemeinschaft mit 15 Wohneinheiten veranlasst, die Fassade im Jahr 2000 nicht nur zu streichen, sondern auch zu dämmen. Es wurden 36 Prozent der Investitionskosten gefördert.

Antragstellung

Ein Grund, weshalb die Wohnungseigentümergemeinschaften bzw. deren Verwaltung bei der Inanspruchnahme der KfW-Förderungen teilweise eher verhalten agieren, liegt im Antrags- und Abwicklungsverfahren. Mehrere Verwaltungen haben dargestellt, dass der Aufwand, um einen Förderantrag zu stellen, nicht unerheblich ist und auch entsprechende Kosten verursacht, zum Beispiel für die energetischen Berechnungen. Dafür ist in der Regel – mit den entsprechenden zusätzlichen Kosten – ein Sachverständiger hinzuziehen, der die Energieeffizienz der Maßnahmen bewerten kann und von der KfW akzeptiert wird. Auch die spätere Abrechnung der KfW-Mittel sei aufwändig.

Sanierungsvorhaben bei Wohnungseigentümergemeinschaften erstrecken sich häufig über einen längeren Zeitraum. Die Programmlaufzeiten bei der KfW waren mitunter kurz bzw. die Konditionen änderten sich während des Entscheidungsprozesses. Dann ist es erforderlich, die Maßnahmen für eine Antragstellung erneut zu berechnen. Nach diesen Erfahrungen werden Förderungen im Entscheidungsprozess erst eingerechnet, wenn die Maßnahme schon sehr konkret geworden ist. Oder es wird versucht, den Prozess zu beschleunigen. „Man wollte die Fördermittel zu den angebotenen Konditionen abgreifen, weil man nie weiß, was mit der Förderung im nächsten Jahr ist", sagt ein Verwalter.

6.6 Inanspruchnahme sonstiger Fördermöglichkeiten

Von Vorteil ist, dass unterschiedliche Förderungen (KfW-Förderung, Landesförderung, kommunale Förderung, Städtebauförderung) oft kombiniert werden können. Dies wird, wenn die Programme für Wohnungseigentümergemeinschaften passen, auch von diesen genutzt. Die Förderhöhe ist dadurch teilweise erheblich.

Kommunale Förderung

In einigen Fallstudien wurden Wohnungseigentümergemeinschaften bei ihren Investitionen auch durch kommunale Förderprogramme unterstützt.

Städtebauförderung

Durch seine Lage in einem Sanierungsgebiet konnte ein Fallbeispiel Mittel der Städtebauförderung in Anspruch nehmen.

6.7 Zwischenergebnis – Finanzierung und Förderung: fördernde und hemmende Faktoren

Hemmnisse:

- Das Fehlen von ausreichenden Rücklagen
- Ein hoher Anteil nicht zahlungsfähiger oder -bereiter Eigentümer
- Die Komplikationen (zum Beispiel Kreditvergabe an ältere Menschen) und Risiken (zum Beispiel Zahlungsausfall) einer Finanzierung mit Darlehen
- Unsicherheiten bei der Verwaltung bezüglich der Rechtslage bei Darlehen für Wohnungseigentümergemeinschaften

Erfolgsfaktoren:

- Hoher Anteil an Eigenkapital, Akzeptanz für Sonderumlage
- Vergabe von Verbandsdarlehen und Einzeldarlehen
- Wenn Wohnungseigentümergemeinschaften in Einzelfällen selbst als Darlehensgeber einspringen
- Förderprogramme (Darlehen oder Zuschüsse) zum Beispiel von der KfW und von Kommunen, Förderung von Einzelmaßnahmen

7 Rechtliche Rahmenbedingungen und Beschlussfassung

In diesem Kapitel wird der Einfluss der wichtigsten rechtlichen Gegebenheiten auf die Investitionsentscheidung dargestellt. Basis sind Fallbeispiele, Expertengespräche und Literatur: Welche Rolle spielen bei Sanierungsbeschlüssen die rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Beschlussfähigkeit und Beschlussquoren? Wie kann die Beschlussfassung gut vorbereitet werden? Welche Rolle spielen die Anforderungen der EnEV?

Für Wohnungseigentümergemeinschaften hauptsächlich relevant ist das Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG, nicht amtlich: WEG). Im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen sind auch das Mietrecht, die EnEV sowie das Bauordnungsrecht des jeweiligen Landes von Bedeutung. Die Wohnungseigentümergemeinschaften müssen sich bei ihren Planungsentscheidungen mit vielfältigen, sich immer wieder weiter entwickelnden rechtlichen Anforderungen auseinandersetzen. In der Praxis kommt es auf Rechtssicherheit und Rechtsklarheit an, diese sind bislang nicht auf allen Rechtsgebieten ausreichend gegeben.

Bei 22 der in den Fallstudien betrachteten Sanierungsprojekte galt das reformierte Wohnungseigentumsgesetz in der seit 1. Juli 2007 geltenden Fassung. Ein Projekt wurde bereits früher beschlossen und umgesetzt. Bei den meisten Sanierungen war die EnEV 2009 zu berücksichtigen (bei 18 Fallstudien), bei drei Projekten galt noch die EnEV 2007.

7.1 Rechtliche Unsicherheiten und Hürden bei der Beschlussfassung

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2007 hat zwar mit der neuen Beschlusskompetenz für Modernisierungsmaßnahmen (§ 22 Abs. 2 WEG) entsprechende Beschlüsse gegenüber der Rechtslage vor 2007 erleichtert. Nach wie vor gibt es zwei große Schwierigkeiten:

- Die eindeutige Zuordnung von Sanierungsmaßnahmen in die WEG-rechtlich geltende Systematik (bauliche Veränderung, Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung) ist oft nicht zu leisten, sodass eine erhebliche Rechtsunsicherheit verbleibt.
- Die für eine Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG erforderliche doppelt qualifizierte Mehrheit, das heißt die Zustimmung von mindestens drei Viertel aller Eigentümer und der Hälfte der Miteigentumsanteile, ist immer noch eine hohe Hürde.

Die am ersten Expertenworkshop zum Forschungsprojekt teilnehmenden Rechtsexperten bestätigen, dass die Rechtslage für Wohnungseigentümergemeinschaften und speziell die Regelungen zu Modernisierungsmaßnahmen ungenau sei.

Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung

Voraussetzung jeder Beschlussfassung, ob qualifizierte oder einfache Mehrheit, ist die Beschlussfähigkeit einer Eigentümerversammlung. Sie ist nach § 25 Abs. 3 WEG gegeben, „wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile […] vertreten". Wenn eine Versammlung nach diesem Maßstab nicht beschlussfähig ist, kann die WEG-Verwaltung gemäß § 25 Abs. 4 WEG eine neue Versammlung mit gleichem Gegenstand einberufen, die dann ohne Rücksicht auf die Zahl und Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig ist. Die erneute Einladung muss wieder mit einer Frist von zwei Wochen erfolgen. Es ist nicht zulässig, mit der ursprünglichen Einladung zum ersten Termin vorsorglich eine Eventualeinberufung für eine Versammlung am selben Tag zu einem späteren Zeitpunkt anzukündigen. Allerdings kann dies in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung anders geregelt werden. Es ist jedoch selten, dass dort die Möglichkeit einer Eventualeinberufung vorgesehen wird. Beschlüsse über Instandhaltungen, Instandsetzungen und modernisierende Instandsetzungen können in einer solchen Folge-Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, auch wenn nur wenige Eigentümer anwesend sind. Wenn zum Beispiel von insgesamt 50 Eigentümern 15 (30 Prozent) zur Folgeversammlung kommen, sich davon ein Drittel

bei einer Abstimmung enthält (fünf Eigentümer), dann können nur sechs der 50 Eigentümer (12 Prozent) eine modernisierende Instandsetzung beschließen.

Definition von Sanierungsmaßnahmen und erforderliche Mehrheiten

Die Beurteilung, welches Quorum für die Beschlüsse erforderlich ist, ist – auch bei guter Vorbereitung – häufig problematisch und begründet eine grundsätzliche Unsicherheit. Weil die Abgrenzung von Maßnahmen als Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung oder bauliche Veränderung und die damit verbundenen unterschiedlichen Quoren grundsätzlich schwierig ist, besteht insoweit stets ein Anfechtungsrisiko.

Von der Einordnung der geplanten Maßnahmen in die Systematik des Wohnungseigentumsgesetzes ist das erforderliche Quorum abhängig. „Anfechtungsfreie Beschlussvorlagen zu erzeugen, ist sehr schwierig", sagte Prof. Becker beim ersten Expertenworkshop zum Forschungsprojekt. „Entscheidet die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht mit der richtigen, d.h. mit der vom Gesetz geforderten Mehrheit über geplante Maßnahmen, können die Beschlüsse ungültig sein oder angefochten werden." (Brandt, Thomas; Heinrich, Gabriele; wohnen im eigentum. die wohneigentümer e.V. (2010), S. 13). Wird ein Beschluss innerhalb der einmonatigen Frist nicht angefochten, wird er bestandskräftig, auch wenn das notwendige Quorum nicht erreicht wurde oder nach einem falschen Quorum abgestimmt wurde.[5]

Darüber hinaus können Gemeinschaftsordnungen Sonderregelungen zur Beschlussfassung über Instandsetzungen, Modernisierungen und bauliche Veränderungen enthalten, die die Entscheidungsvoraussetzungen weiter verkomplizieren können.

Fallbeispiel: Teilungserklärung

In einer Teilungserklärung ist vorgesehen, dass die Fenster im räumlichen Bereich der Wohnungen von den jeweiligen Sondereigentümern selber instandzuhalten und instandzusetzen sind. Im Zuge der energetischen Sanierung des Hauses sollen auch die Fenster erneuert werden. Die Wohnungseigentümergemeinschaft fragt sich, ob sie über die Fenster überhaupt Beschluss fassen kann. (Die rechtliche Beurteilung derartiger „Instandhaltungsklauseln" ist schwierig, die Rechtslage ist unsicher und teilweise streitig.)

Das WEG unterscheidet, wie dargestellt, zwischen vier verschiedenen Kategorien baulicher Maßnahmen. Im Einzelnen sind das:

Instandhaltung und Instandsetzung (§§ 21 Abs. 3, 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG):

- Diese Maßnahmen bezwecken die Erhaltung des bestehenden Zustands des Gemeinschaftseigentums. Instandhaltung umfasst die Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs, also die Kosten zur Beseitigung der Mängel durch Abnutzung, Alterung und Witterung. Instandsetzung hingegen bedeutet Reparatur und Wiederbeschaffung (zum Beispiel Austausch defekter Gebäudeteile). Die Differenzierung zwischen Instandhaltung und Instandsetzung ist im hier interessierenden Zusammenhang ohne Bedeutung.
- Beispiele: neuer Anstrich der verblichenen Fassade, Reparatur oder Austausch defekter Fenster, Reparatur eines defekten Daches oder Neueindeckung, Abdichtung eines undichten Kellers.

Abbildung 64:
Beschlussfassungen für energetische Sanierungen

Art der Maßnahme, §§	Erforderliche Mehrheit
Instandhaltung und Instandsetzung (Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung) §§ 21 Abs. 3, 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG	einfache Mehrheit, mehr Ja-Stimmen als Nein-Stimmen, Enthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht berücksichtigt
Modernisierende Instandsetzung §§ 21 Abs. 3, 22 Abs. 3 WEG	einfache Mehrheit wie bei Instandhaltung / Instandsetzung, Voraussetzung ist ein Instandsetzungsbedarf
Modernisierung §§ 22 Abs. 2 WEG, 555b BGB	doppelt qualifizierte Mehrheit, das heißt drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile
Bauliche Veränderung § 22 Abs. 1 WEG	Zustimmung aller betroffenen Eigentümer, das heißt in den hier interessierenden Fällen aller Eigentümer

(5)
Die Durchführung von Beschlüssen siehe auch: Greiner, David (2010): Wohnungseigentumsrecht. 2. Auflage Heidelberg. S. 368 ff

Modernisierende Instandsetzung
(§ 22 Abs. 3 WEG):

- Es handelt sich um Maßnahmen, die aus Anlass eines Instandsetzungsbedarfs vorgenommen werden, bei denen sich die Wohnungseigentümergemeinschaft aber nicht „sklavisch" an die bisherige Art der Ausführung hält, sondern eine technisch bessere und wirtschaftlich sinnvollere wählt. Die modernisierende Instandsetzung ist rechtmäßig, wenn ein „vernünftiger, wirtschaftlich denkender und erprobten Neuerungen gegenüber aufgeschlossener Eigentümer" sie durchführen würde. Außerdem verlangt die Rechtsprechung, dass mittels einer Kosten-Nutzen-Analyse nachzuweisen ist, dass die Mehrkosten der Maßnahme (also der „Modernisierungsanteil") sich in einem bestimmten Zeitraum (ca. 10 Jahre) amortisieren.[6]
- Beispiele: Wärmedämmung anlässlich einer Fassadenreparatur oder -sanierung, Ersatz reparaturbedürftiger einfach verglaster Fenster durch Isolierglasfenster, Ersatz reparaturbedürftiger Holzfenster durch Kunststofffenster, Ersatz einer defekten Ölheizung durch einen energieeffizienten Gasbrennwertkessel.

Modernisierung (§ 22 Abs. 2 WEG):

- Was unter einer Modernisierung zu verstehen ist, ergibt sich aus der Verweisung des § 22 Abs. 2 WEG auf die Regelung des BGB-Mietrechts, konkret auf den § 555b Nr. 1 bis 5 BGB in der Fassung des Mietrechtsänderungsgesetzes vom 13.12.2012 (gültig seit dem 1.5.2013), wobei das Wort „Mietsache" im WEG als „Gebäude" oder „Wohnung" zu verstehen ist.
- Demnach sind Modernisierungsmaßnahmen solche baulichen Maßnahmen,
  1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
  2. durch die auf sonstige Weise nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird,
  3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
  4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
  5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden.
- Der Unterschied zwischen „Modernisierungsmaßnahmen" und „Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung" besteht nur darin, dass letztere einen Instandsetzungsbedarf voraussetzen, erstere hingegen nicht.
- Beispiele: Dämmmaßnahmen aller Art ohne Instandsetzungsbedarf an Fassade und Fenstern, Nutzung alternativer Energien, Umstellung der Eigenheizung auf Nah- oder Fernwärme bei noch funktionstüchtiger eigener Heizungsanlage, Installation von Photovoltaik oder Solarthermie auf dem Dach, Einbau eines Blockheizkraftwerks, nachträglicher Einbau eines Aufzugs, Anbau von Balkonen (sofern damit der Charakter der Wohnanlage nicht verändert wird), Laubengang- und Balkonverglasungen (Fallstudie 1).
- Hervorzuheben ist die Neuerung durch das Mietrechtsänderungsgesetz: Erst seit dessen Geltung fallen auch Maßnahmen, die „nur" Primärenergie einsparen (indem zum Beispiel Strom durch Photovoltaik oder in einem Blockheizkraftwerk erzeugt wird) unter den Begriff der Modernisierung. Früher waren solche Maßnahmen WEG-rechtlich bauliche Veränderungen.

Bauliche Veränderungen (§ 22 Abs. 1 WEG):

- Alle sonstigen denkbaren baulichen Maßnahmen, die also weder (modernisierende) Instandsetzung noch Modernisierung sind.

Die vorstehende Übersicht zeigt die Schwierigkeiten bei der Abgrenzung, zum Beispiel: Wird eine defekte oder alte Heizung durch eine neue effizientere ersetzt, ist es eine modernisierende Instandsetzung. Wird gleichzeitig eine Solaranlage zur Warmwassererwärmung installiert, geht es um eine Modernisierungsmaßnahme. Obwohl es um ein „Maßnahmenpaket" bzw. eine Gesamtmaßnahme geht, gelten für die einzelnen Komponenten verschiedene Beschlussfassungsquoren.

Besonders schwierig ist die Einordnung altersgerechter Umbaumaßnahmen. Entsprechend dem Gutachten der FPS Rechtsanwälte & Notare (2010) können es bauliche Veränderungen (zum Beispiel Einbau eines Treppenlifts) oder Modernisierungsmaßnahmen (zum Beispiel Einbau einer Gegensprechanlage) sein. Im Modernisierungsknigge des Vereins wohnen im eigentum wird für barriereredu zieren-

(6) BGH, Urt. v. 14.12.2012 - V ZR 224/11, ZMR 2013, 292, Rn. 17.

de Maßnahmen – auch wenn sie rechtlich meist als bauliche Veränderungen einzustufen sind – aus einer mietrechtlichen Vorschrift (§ 554 a BGB) eine Duldungspflicht abgeleitet, „wenn bei einem Eigentümer oder seinem Mieter ein berechtigtes Interesse besteht". Das bedeute, dass die übrigen Eigentümer nicht gefragt werden müssen. Sie seien jedoch nicht verpflichtet, sich an den Kosten zu beteiligen. (Brandt, Thomas; Heinrich, Gabriele; wohnen im eigentum. die wohneigentümer e.V. 2010, S. 147). Nach herrschender Meinung werden Maßnahmen zur Umsetzung der Barrierefreiheit im Sinn von § 554a BGB (Rollstuhlrampe, Treppenlift etc.) begrifflich nicht als bauliche Veränderungen betrachtet, sondern als „Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung", über die mit einfacher Mehrheit Beschluss gefasst werden kann. Nach einer von Dr. Greiner vertretenen Auffassung, die auch von einigen Gerichten geteilt wird, sind altersgerechte Umbauten zwar begrifflich bauliche Veränderungen. Der darauf angewiesene Eigentümer könne aber einen Anspruch darauf haben, dass ihm auf entsprechenden Antrag hin per Beschluss die Zustimmung erteilt werde.[7] Wenn die Baumaßnahme ohne Beschlussfassung erfolge (ob eine Beschlussfassung bei baulichen Maßnahmen immer zwingend ist, ist derzeit streitig), führe das „Daraufangewiesensein" des betroffenen Eigentümers zu dem Ergebnis, dass die anderen Eigentümer durch die Maßnahme nicht „nachteilig" betroffen seien und somit ihre Zustimmung entbehrlich sei, sofern die Maßnahme ordnungsgemäß ausgeführt wurde.[8] Angesichts des vorstehend skizzierten Meinungsspektrums ist die Rechtslage insgesamt als unklar zu bezeichnen.

Beschlussfassungen bei den Fallstudien

Im Rahmen der Fallstudien konnten 20 Beschlüsse analysiert werden, die Hälfte von ihnen sind modernisierende Instandsetzungen. Mit drei Ausnahmen wurde in allen Abstimmungen die entsprechend der Maßnahmeneinstufung erforderliche Mehrheit erreicht oder übertroffen: zum Beispiel Einstimmigkeit statt einfacher Mehrheit, doppelt qualifizierte Mehrheit statt einfacher Mehrheit, Allstimmigkeit statt einfacher Mehrheit. Diese Ergebnisse basieren auf einer guten Vorbereitung der jeweiligen Beschlussfassung von engagierten Akteuren, sie sind aufgrund der diesbezüglich entsprechenden Selektivität der Fallstudienauswahl nicht repräsentativ für Abstimmungen in Wohnungseigentümergemeinschaften insgesamt.

In drei der untersuchten Fälle kamen die Sanierungsvorhaben nicht bis zur Abstimmung. Die Vorhaben wurden schon vorher von der Hausverwaltung und dem Beirat oder der Eigentümerversammlung gestoppt, als einzuschätzen war, dass die dafür erforderlichen Mehrheiten nicht zustande kommen würden.

Fallbeispiel: Altersgerechter Umbau

Bei dem altersgerechten Umbau des Eingangsbereichs war die Veränderung der Eingangstür zu einer Schiebetür eine bauliche Veränderung. Dafür bräuchte man die „Zustimmung aller Beeinträchtigten", das heißt alle Eigentümer des Hochhauses hätten zustimmen müssen. Die Hausverwaltung sagt: „Die Beschlusskompetenz ist seit der Gesetzesnovelle da, so eine Maßnahme kann mehrheitlich beschlossen werden. Bei Anfechtung müsste darüber diskutiert werden, aber hier bestand keine Anfechtungsgefahr."

Fallbeispiel: Einstufung der Maßnahme

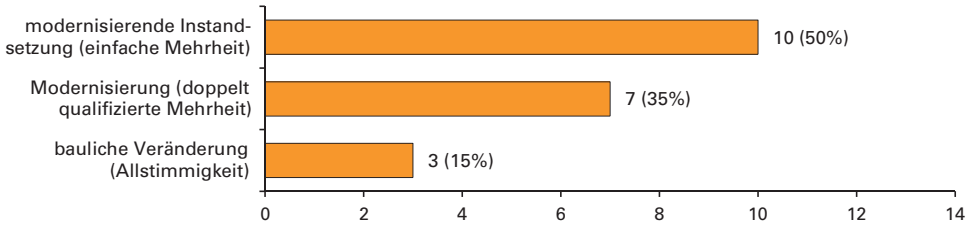
Eine Wohnungseigentümergemeinschaft hat eine Sanierung und Dämmung des Daches mehrheitlich beschlossen. Die für eine „Modernisierung" notwendige Dreiviertel-Mehrheit ist jedoch nicht zustande gekommen. Im Anfechtungszeitraum von einem Monat nach der Beschlussfassung wurde keine Anfechtungsklage erhoben. Damit ist der Beschluss bestandskräftig und die Maßnahme wird umgesetzt. Die Frage bleibt, ob in diesem Fall die Wärmedämmung des Daches unbedingt als Modernisierung einzustufen war oder ob sie auch als modernisierende Instandsetzung hätte ausgelegt werden können.

(7) Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 4. Aufl. 2014, Rn. 391; LG Köln, Urt. v. 30.06.2011 - 29 S 246/10, ZMR 2013, 65, Rn. 31; OLG München, Urt. v. 22.02.2008 - 34 Wx 66/07, NZM 2008, 848, Rn. 29.

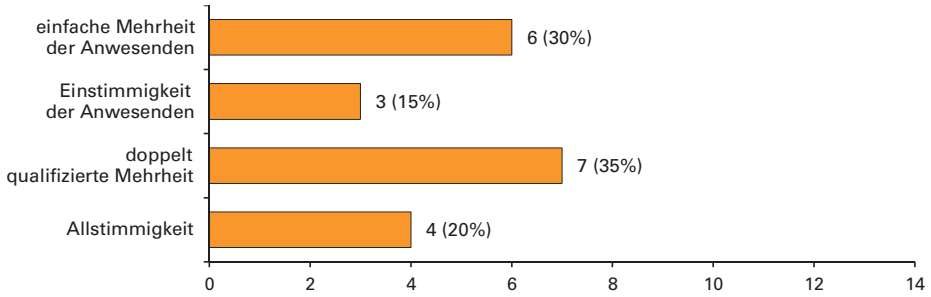
(8) Greiner, a.a.O.; AG Bonn, Urt. v. 28.2.2011 – 27 C 202/10, ZWE 2011, 291

Abbildung 65:
Beschlussfassungen bei den Fallstudien
(Angaben zu 15 Wohnungseigentümergemeinschaften mit 20 Beschlüssen; bei vier Wohnungseigentümergemeinschaften gibt es (noch) keinen Beschluss; zu vier liegen keine detaillierten Angaben vor)

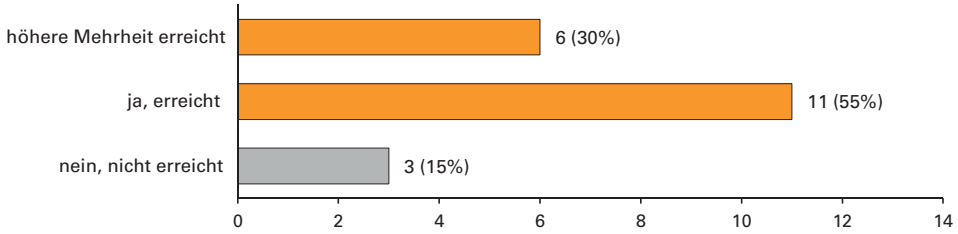
Art der Maßnahmen



Erreichte Mehrheit



Erreichung der erforderlichen Mehrheit



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Fallstudien (n=15 WEG mit 20 Beschlüssen)

Abbildung 66:
Wie wurden die Sanierungsmaßnahmen bei den einzelnen Fallstudien beschlossen?

Einheiten Investition	Sanierungsmaßnahmen	Einordnung der Maßnahmen	Abstimmungsergebnis	Erreichung des Quorums
1. Umfassende energetische Sanierung zweier Hochhäuser				
149 WE 32.000 €/WE	1. Beschluss a) Wärmedämmung Fassade/ Dach/ Kellerdecke; Fenster; Heizung b) Sonstiges: Verglasungen	a) modernisierende Instandsetzung b) Modernisierung	a) einstimmig b) weniger als 75% der Eigentümer zugestimmt	a) ja, höheres b) nein
	2. Beschluss c) Sonstiges: Verglasung Laubengang d) Sonstiges: Verglasung Balkone	c) Modernisierung d) Modernisierung	c) doppelt qualifizierte Mehrheit d) weniger als 75% der Eigentümer zugestimmt	c) ja, erforderliches d) nein
	3. Beschluss e) Sonstiges: Wahlmöglichkeit Verglasung Balkone	e) Modernisierung	e) doppelt qualifizierte Mehrheit	e) ja, erforderliches

Einheiten Investition	Sanierungs-maßnahmen	Einordnung der Maßnahmen	Abstimmungs-ergebnis	Erreichung des Quorums
2. Neuere WEG saniert ihr älteres Gebäude energetisch				
20 WE 10.500 €/WE	Wärmedämmung Fassade/ Dach/ Kellerdecke; Fenster; Sonstiges	modernisierende Instandsetzung	doppelt qualifizierte Mehrheit	ja, höheres
3. Energetische Sanierung mit Einzeleigentümern und einem Aufteilungseigentümer				
88 WE 17.400 €/WE	Wärmedämmung Fassade/ Kellerdecke; Fenster (teilweise); Sonstiges	modernisierende Instandsetzung	tlw. doppelt qualifizierte Mehrheit in Untergemeinschaften	ja, tlw. höheres
20 WE 20.900€/WE	a) Wärmedämmung Fassade; Fenster (teilweise); b) Sonstiges (Erneuerung Balkone)	a) modernisierende Instandsetzung b) bauliche Veränderung	a) allstimmig b) allstimmig	a) ja, höheres b) ja, erforderliches
24 WE 14.800 €/WE	Wärmedämmung Fassade; Fenster (teilweise); Sonstiges	modernisierende Instandsetzung	tlw. einstimmig in Untergemeinschaft	ja, tlw. höheres
4. Schrittweise Umsetzung eines energetischen Gesamtkonzepts				
14 WE 10.884 €/WE	Wärmedämmung Dach/ Kellerdecke; Fenster	Modernisierung	einfache Mehrheit	nein
5. Kapitalanleger-WEG behebt Sanierungsrückstau				
20 WE 27.950 €/WE	1. Beschluss Fenster	modernisierende Instandsetzung	einfache Mehrheit	ja, erforderliches
	2. Beschluss Wärmedämmung Fassade/ Dach; Sonstiges	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe
	3. Beschluss Heizung	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe
6. Selbstverwaltete WEG saniert umfassend energetisch				
15 WE 10.200 €/WE	Wärmedämmung Fassade (teilweise)/ Dach/ Kellerdecke; Fenster (teilweise); Sonstiges	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe
7. WEG saniert Hochhaus mit Einzeldarlehen				
57 WE 25.800 €/WE	Wärmedämmung Fassade; Fenster; Sonstiges	modernisierende Instandsetzung	einfache Mehrheit	ja, erforderliches
8. Energetische Fassadensanierung und weitere Maßnahmen mit Einzeldarlehen				
37 WE 13.500 €/WE	Wärmedämmung Fassade; Sonstiges	Modernisierung	doppelt qualifizierte Mehrheit	ja, erforderliches
9. Energetische Sanierung der Hoffassade mit Verbandskredit				
10 WE 8.500 €/WE	Wärmedämmung Fassade (teilweise); Fenster	modernisierende Instandsetzung	einstimmig	ja, höheres
10. Energetische Verbesserung im Rahmen von Mängelbeseitigung				
48 WE 5.000 €/WE	Wärmedämmung Fassade (teilweise)/ Dach	modernisierende Instandsetzung	einfache Mehrheit	ja, erforderliches
11. WEG musste erst Bewohnbarkeit herstellen				
25 WE 44.000 €/WE	Wärmedämmung Dach; Fenster; Heizung; Sonstiges	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe

Einheiten Investition	Sanierungs-maßnahmen	Einordnung der Maßnahmen	Abstimmungs-ergebnis	Erreichung des Quorums
12. Energetische Sanierung aufgeschoben aufgrund Insolvenz				
60 WE 27.260 €/WE	Wärmedämmung Fassade/ Dach/ Kellerdecke; event. Fenster; Sonstiges	noch kein Beschluss		
13. Energetische Fassadensanierung einer Großwohnanlage verworfen				
444 WE	Wärmedämmung Fassade	kein Beschluss		
14. Keine energetische Sanierung der Denkmalimmobilie				
10 WE	Wärmedämmung Fassade	kein Beschluss		
15. Städtebauförderung kann energetische Sanierung unterstützen				
37 WE	Wärmedämmung Fassade/ Dach; Heizung; Sonstiges	kein Beschluss		
15 WE 2.000 €/WE	Wärmedämmung Fassade; Fenster	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe
16. Contracting mit einer Bürgerenergiegenossenschaft				
43 WE 5.814 €/WE	Heizung	modernisierende Instandsetzung	doppelt qualifizierte Mehrheit	ja, höheres
17. Barrierefreier Eingangsbereich für ein Hochhaus im Stadtzentrum				
122 WE 1.290 €/WE	barrierefreier Eingang	Modernisierung	doppelt qualifizierte Mehrheit	ja, erforderliches
18. Eine Photovoltaikanlage auf einem jetzt denkmalgeschütztem Haus				
21 WE 5.000 €/WE	Wärmedämmung Dach; Sonstiges	bauliche Veränderung (entsprechend Rechtslage bei Beschlussfassung; heute wäre es eine Modernisierung)	allstimmig	ja, erforderliches
19. Baugemeinschaft strebt Plus-Energie-Haus an				
4 WE 250.000 €/WE	Wärmedämmung Fassade/Dach/ Kellerdecke; Fenster; Heizung; Sonstiges	wesentliche Entscheidungen, auch bauliche Veränderung	allstimmig	ja, selbstgesetztes Quorum der Baugemeinschaft
20. Kapitalanleger modernisieren Balkone mit Verbandskredit				
12 WE 7.750 €/WE	Sonstiges	keine Angabe	einstimmig	keine Angabe

Doppelt qualifizierte Mehrheit

Bei den Fallstudien war sie nur teilweise eine Schwierigkeit, aus Expertensicht scheitern an der für Modernsierungen notwendigen doppelt qualifizierten Mehrheit mit einer Dreiviertel-Mehrheit aller Eigentümer viele Projekte. Insbesondere bei großen Eigentümergemeinschaften stelle sie ein Hemmnis bei der Beschlussfassung dar. Es gibt zwei Hürden: Die erste Schwierigkeit besteht darin, überhaupt so viele Eigentümer (einschließlich durch Vollmacht vertretene) zu einer Versammlung zu bekommen. Manche sind, wenn sie zum Beispiel im Ausland leben oder auf einer längeren Reise sind, nicht greifbar. Aufgrund einer zu geringen Teilnahme besteht die Gefahr, dass die Eigentümerversammlungen für eine Modernisierung dann nicht beschlussfähig sind. Falls die Beschlussfähigkeit gegeben ist, ist die zweite Hürde, die große Zustimmung von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer zu bekommen.

Die Meinungen und Erfahrungen von Hausverwaltungen aus den Fallstudien sind in Bezug auf die doppelt qualifizierte Mehrheit unterschiedlich. Die einen sehen sie nicht als zu hohes Hindernis: „Das war kein Problem.“, „Wenn man es gut vorbereitet, kriegt

man es hin." Eine andere, große Hausverwaltung sieht sie kritisch: „Die doppelt qualifizierte Mehrheit kriegt man selten hin. Das ist schwer. Solche Beschlüsse habe ich ganz wenige, diese kann ich seit 2007 an einer Hand abzählen. Aber die großzügigere Auslegung von § 22 Abs. 3 – modernisierende Instandsetzung – hilft."

Nach Ansicht der an den Expertenworkshops zum Forschungsprojekt teilnehmenden Rechtsexperten, sollte das hohe Quorum zur Beschlussfassung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 22 Abs. 2 WEG gesenkt werden. Dr. Greiner sieht das hohe Quorum als wesentliches rechtliches Hindernis: „Wenn das Quorum niedriger wäre, wäre schon Vieles gelöst." Er würde die Senkung des Quorums von drei Viertel aller Eigentümer auf die Hälfte aller Eigentümer und die Hälfte der Miteigentumsanteile als großen Fortschritt sehen.

Das Heruntersetzen des hohen Quorums würde für Wohnungseigentümergemeinschaften zwar das Beschließen umfassender energetischer Sanierungsmaßnahmen erleichtern, ist jedoch auch kritisch abzuwägen. In die Überlegungen sind insbesondere auch die Konsequenzen für finanziell schwächere Eigentümer einzubeziehen. Für den Beschluss von Modernisierungen sollte jedenfalls nicht die einfache Mehrheit unabhängig von der repräsentierten Anzahl Eigentümer genügen. Wenn nur die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung Voraussetzung wäre, könnten umfassende Maßnahmen mit hohen Investitionskosten mit einfacher Mehrheit von einem relativ geringen Anteil der Eigentümer beschlossen werden. Wenn beispielsweise nur knapp mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile in der Eigentümerversammlung vertreten sind und ein gewisser Anteil der Eigentümer sich bei der Abstimmung der Stimme enthält, dann können Eigentümer, die deutlich weniger als ein Viertel der Miteigentumsanteile vertreten, große Investitionen beschließen. Noch weniger Eigentümer könnten es bei einer Folgeversammlung, die ohne Voraussetzung beschlussfähig ist.

Weitere Risikofaktoren bei der Beschlussfassung und ihrer Umsetzung

Neben der Schwierigkeit, geplante Maßnahmen richtig einzuordnen und das geforderte Quorum zu erreichen, sind Wohnungseigentümergemeinschaften bei einer Investitionsentscheidung und -umsetzung mit vielen weiteren Unsicherheiten konfrontiert. Das Risiko eines Verfahrensfehlers ist dadurch hoch. Wenn ein Eigentümer einen Beschluss anfechten möchte, wird sich nach Erfahrung der Rechtsexperten immer irgendein Fehler finden. Bei den Fallbeispielen wurde versucht, mit einer intensiven Kommunikation und guten Information alle Eigentümer in den Prozess einzubinden und die Beschlussfassung gut vorzubereiten (siehe Kapitel 7.2), um dadurch auch die Anfechtungsbereitschaft Einzelner zu reduzieren. Wie die Eigentümer eingebunden und die Themen vermittelt werden, ist zentral für den Erfolg eines Sanierungsprojekts.

Ein komplexes Thema ist die Beschlussfähigkeit von Untergemeinschaften in Mehrhausanlagen. Fraglich ist oft, inwieweit eine Untergemeinschaft ein alleiniges Beschlussrecht für ihr Gebäude hat. Eine gesetzliche Regelung der Mehrhausanlagen und der für sie typischen Probleme der Entscheidungsfindung gibt es nicht. Regelungen für die Handhabung in Mehrhausanlagen können in der Teilungserklärung getroffen werden. Deren Ziel ist gegebenenfalls, die einzelnen Häuser so weit wie möglich individuell zu verwalten. Teilungserklärungen regeln dies aber selten detailliert, so ist es oft strittig, über was die einzelnen Untergemeinschaften selbst abstimmen dürfen. Wenn das Beschlussrecht von Untergemeinschaften nicht ganz ausdrücklich in der Teilungserklärung steht, müssen alle Eigentümer der ganzen Wohnanlage über die Maßnahmen aller Häuser abstimmen.

Ein anderer Risikofaktor ist, dass die Rechtsprechung Anforderungen stellt, die nicht

Fallbeispiel: Beschluss mit doppelt qualifizierter Mehrheit

Zum Beschluss, die Heizungserneuerung in Form von Contracting umzusetzen, waren 37 der 43 Eigentümer anwesend oder vertreten. 33 Eigentümer haben mit ja gestimmt, vier haben sich enthalten. Damit haben genau drei Viertel der Wohnungseigentümer zugestimmt. Vor der Beauftragung der Heizungserneuerung wurde die einmonatige Einspruchsfrist abgewartet, bis der Beschluss bestandskräftig war.

Fallbeispiel: Beschluss mit Untergemeinschaften

Da es ein BGH-Urteil dazu gibt, dass eine Untergemeinschaft nur in Sonderfällen Beschlussrecht hat, wurde der Beschluss der Untergemeinschaft zum Umbau ihres Eingangsbereichs einschließlich barrierereduzierender Maßnahmen in die Hauptversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft eingebracht. Die Untergemeinschaft hat ihren Beschluss dort ratifizieren lassen, „um auf der sicheren Seite zu sein".

im Gesetz stehen. Zum Beispiel muss bei einer modernisierenden Instandsetzung die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden. Die Rechtsprechung verlangt, dass sich eine solche Maßnahme innerhalb von zehn Jahren amortisiert. Diese Anforderung hat der BGH formuliert, im Wohnungseigentumsgesetz ist sie nicht enthalten. Nach neuester Auslegung muss schon vor Beschlussfassung ein entsprechendes Gutachten vorliegen. Dies ist eine zusätzliche Hürde.

Auch nach Beschluss der Maßnahmen ist es in der die Praxis schwierig, alle Formalien im Zusammenhang mit der Umsetzung und der Abrechnung korrekt zu erfüllen. Probleme entstehen aus:

- Veränderungen während des Bauprozesses
- Umgang mit Kostensteigerungen
- Abwicklung und Abrechnung von Sonderwünschen
- Änderung von Miteigentumsanteilen und des Verteilerschlüssels
- Abrechnung von Maßnahmen, die sich über mehrere Jahre erstrecken.

In vielen solchen Änderungsfällen wären formal erneute Beschlüsse notwendig, was bei laufenden Sanierungsvorhaben jedoch nicht praktikabel ist.

7.2 Vorbereitung der Beschlussfassung

Angesichts der hohen Hürden, zu einvernehmlichen Entscheidungen zu kommen, sind auch die Anforderungen zur Vorbereitung der Entscheidungen hoch. Bei den Fallstudien haben sich die Akteure im Vorfeld sehr bemüht, eine erfolgreiche Abstimmung herbeizuführen, was ihnen auch gelungen ist – teilweise durch eine Kompromissfindung in mehreren Schritten. Die aufgegebenen Sanierungsvorhaben bei den Fallstudien sind nicht an der eigentlichen Abstimmung gescheitert, sondern wurden schon vorher nach einer Analyse der Gegebenheiten und Prüfung der Finanzierungsmöglichkeiten abgebrochen, ohne dass darüber abgestimmt wurde.

Fallbeispiel: Probeabstimmung

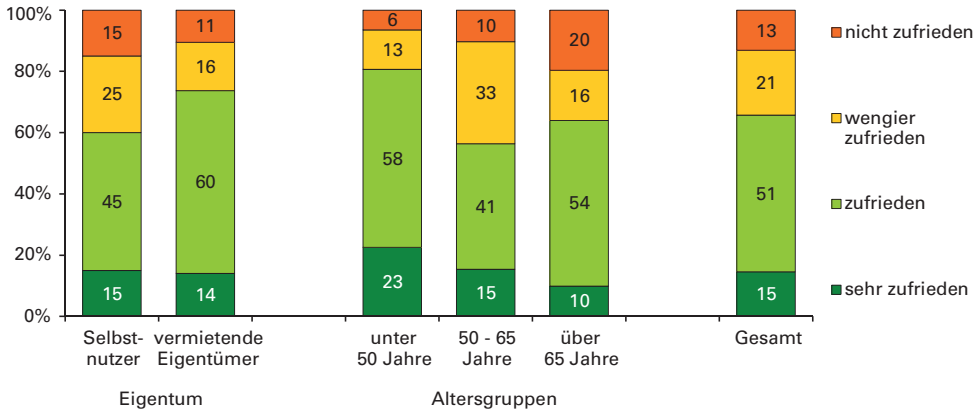
Zur energetischen Fassadensanierung der Großwohnanlage haben 2012 zwei Informationsveranstaltungen stattgefunden. Die Architekten haben mögliche Varianten und Kosten vorgestellt und es wurde zur Probe abgestimmt. Zu den beiden Informationsveranstaltungen sind insgesamt etwa doppelt so viele Eigentümer gekommen wie sonst zu einer Eigentümerversammlung.

Bei den Fallbeispielen wurden Beschlüsse so vorbereitet, dass Kampfabstimmungen in den Eigentümerversammlungen vermieden wurden. Wenn Themen und Entscheidungspunkte gut mit allen Beteiligten abgestimmt sind, können Hausverwaltung und Verwaltungsbeirat das Abstimmungsverhalten der Eigentümergemeinschaft einschätzen. Ein Hausverwalter aus einer Fallstudie resümiert: „Die Entscheidungsfindung hat vielleicht länger gedauert. Man wollte keine Kampfabstimmung, sondern man ist mit einer breiten Mehrheit in die Versammlung gegangen. Man konnte einschätzen, dass es durchgeht."

Verschiedene Vorgehensweisen haben sich bei den Fallstudien bewährt:

- Informationsveranstaltung mit Probeabstimmung:
  Eine extra Informationsveranstaltung zum Sanierungsvorhaben bietet Gelegenheit, ohne Entscheidungsdruck Ergebnisse der Gebäudeanalyse und Sanierungsplanungen vorzustellen und mit den Eigentümern und den Planern zu diskutieren. Eine Probeabstimmung bei einer solchen Informationsveranstaltung kann Klarheit über das Stimmungsbild in der Wohnungseigentümergemeinschaft geben.
- Frühzeitige, ausführliche Einladung:
  Eine große Schwierigkeit ist, alle Eigentümerinnen und Eigentümer zur Abstimmung an den Tisch zu bekommen. Manche können durch Herausstellen der Wichtigkeit zum Kommen motiviert werden, andere sind gar nicht greifbar, weil sie zum Beispiel im Ausland leben oder auf einer längeren Reise sind. Helfen kann, zu einer Eigentümerversammlung, in der wichtige Investitionsentscheidungen anstehen, nicht nur mit der 14-Tages-Frist sondern frühzeitiger einzuladen und im Einladungsschreiben die Bedeutung der Versammlung herauszustellen. Verwaltungsbeiräte können vor Ort auch persönlich bei den einzelnen Eigentümern für die Versammlung werben. Eine Verwaltungsbeirätin aus einer Fallstudie, bei der so vorgegangen wurde, berichtet: „Bei der Sitzung, bei der über das Konzept entschieden wurde, waren alle Eigentümer da – das war das einzige Mal. Und alle Eigentümer haben zugestimmt."

Abbildung 67:
Fallbeispiele: Zufriedenheit der Eigentümer mit dem Ergebnis der Beschlussfassung zur Sanierung



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=137)

- Separate außerordentliche Eigentümerversammlung:
  Eine Beschlussfassung zu umfassenden Sanierungsmaßnahmen braucht Zeit, die Maßnahmen selbst, ihre Finanzierung und nächste Beauftragungen sind abzustimmen. Dies lässt sich kaum als einer von vielen Tagesordnungspunkten der jährlichen Eigentümerversammlung abhandeln, eine separate außerordentliche Eigentümerversammlung nur mit diesem Tagesordnungspunkt bietet sich an.
- Aufteilung von Beschlüssen:
  Eine Aufteilung von Beschlüssen kann zielführend sein, damit nicht die gesamten Investitionsplanungen abgelehnt und aufgegeben werden. Für einzelne – natürlich sinnvoll abgrenzbare – Sanierungsbausteine lassen sich möglicherweise einfacher die notwendigen Mehrheiten erreichen. In den Fallstudien gab es die Aufteilung in Teilpakete nach Prioritäten und eine Aufteilung in unstrittige und strittigere Maßnahmen. Für erst einmal aus der Beschlussfassung ausgeklammerte strittige Maßnahmen wurden im weiteren Prozess Alternativen und Kompromisslösungen entwickelt.

Auch wenn bei den Fallbeispielen großer Wert darauf gelegt worden ist, die Beschlussfassungen gut vorzubereiten, sind die befragten Eigentümer mit dem Ergebnis nicht durchgängig zufrieden: zwei Drittel sind sehr zufrieden oder zufrieden, ein Drittel ist weniger oder nicht zufrieden (siehe Abbildung 67). Die vermietenden Eigentümer sind zufriedener mit den Beschlüssen als die Selbstnutzer, die unter 50-Jährigen zufriedener als die Älteren. Die unzufriedenen älteren Eigentümer hätten wahrscheinlich lieber nicht investiert, sie haben energetische Sanierungsmaßnahmen auch für weniger dringlich gehalten (siehe Kap. 5.1. Abbildung 49).

Fallbeispiel: Aufteilung in Beschlüssen

Bei der umfassenden Hochhaussanierung wurde die Beschlussfassung in die unstrittigen energetischen Sanierungsmaßnahmen und die strittigeren Verglasungsmaßnahmen an Laubengängen und Balkonen aufgeteilt. Die ersteren wurden sofort einstimmig beschlossen. Durch die Aufteilung der Beschlüsse konnte auch für die strittigeren, erst abgelehnten Maßnahmen in mehreren Schritten ein Kompromiss gefunden und das erforderliche Quorum erreicht werden.

Zahlungsausfälle und Härtefälle

Hausverwaltungen und Verwaltungsbeirat wägen schon in der Planungsphase – wenn erste Kosten vorliegen – ab, welche Auswirkungen zu leistende Finanzierungen für die einzelnen Eigentümer hätten. Bei kleineren Wohnungseigentümergemeinschaften mit weniger Eigentümern, wo die einzelnen besser bekannt sind, lässt sich dies einfacher einschätzen als bei sehr großen Gemeinschaften. Eine Hausverwalterin aus einer Fallstudie sagt: „Bei großen Objekten gibt es immer die Gefahr, dass Zahlungen von Eigentümern ausfallen." Sie berichtet von einem Beispiel, bei dem es aufgrund von Sanierung bei 333 Wohneinheiten nach drei Jahren drei Ausfälle gab. Dieses eine Prozent ist nach ihrer Erfahrung eine geringe Ausfallquote.

Um Zahlungsausfälle und die daraufhin erforderlichen Beitreibungsmaßnahmen (Titulierung und Zwangsvollstreckung, in

der Regel durch Zwangsversteigerung der betroffenen Wohnung) möglichst zu verhindern, haben Hausverwaltungen aus den Fallstudien Eigentümer, bei denen dies zu befürchten war, beraten und ihnen Kontakte zu Finanzierungsinstituten vermittelt. In einem Fall wurde im Jahr des Abschlusses umfassender Sanierungsmaßnahmen eine Wohnung zwangsversteigert.

Immerhin zwanzig Prozent der befragten Eigentümer haben angegeben, dass ihnen die Finanzierung der Sanierung schwer gefallen ist. Die Angst, durch eine Sanierung zahlungsunfähig zu werden und die Gefahr, dass dann die Wohnung zwangsversteigert wird, kann bereits im frühen Stadium der Beratungen zu einer Abwehrhaltung führen, die für das Gebäude notwendige Maßnahmen blockieren. Auch durch unerwartete Veränderungen der Lebensverhältnisse können Härten auftreten, zum Beispiel beim Tod von Partner oder Partnerin, bei Scheidung, Krankheit, Verlust des Arbeitsplatzes.

Wenn bei selbst genutztem Wohneigentum die anzuerkennenden Wohnkosten die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anspruchsberechtigten übersteigen, kann ein Wohngeld Lastenzuschuss (nach dem WoGG) beantragt werden. Zu den lastenzuschussfähigen Kosten gehören auch die Ausgaben für Zins und Tilgung bei Krediten, die Bau, Erwerb oder Verbesserung des Wohneigentums dienen, und die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (Bewirtschaftungskosten). Bezieher von sozialer Grundsicherung nach ALG II, im Alter oder anderen gesetzlichen Grundlagen sind nicht anspruchsberechtigt. Diese Möglichkeit der Hilfe scheint den Verwaltern und Eigentümern meist nicht bekannt gewesen zu sein, sie wurde von niemandem als Entlastung für Härtefälle erwähnt. Ob der Wohngeld Lastenzuschuss bei den entsprechenden Fällen gegriffen hätte, ist nicht bekannt.

Entsprechende Hilfemöglichkeiten für Härtefälle sind sehr wichtig, um die mit großen Sanierungen in Eigentümergemeinschaften gegebenenfalls verbundenen sozialen Konflikte zu entlasten. Es ist zu prüfen, ob dieses Instrument in entsprechenden Fällen ausreichend greift. Wenn der Wohngeld Lastenzuschuss für Sanierungsprojekte in Wohnungseigentümergemeinschaften relevant ist, sollte er offensiv bei den Beteiligten bekannt gemacht werden.

Fallbeispiel: Ausfallrisiko

Bei den Überlegungen zur energetischen Fassadensanierung in der Großwohnanlage konnte das Ausfallrisiko schwer eingeschätzt werden, aber es gab erhebliche Bedenken. Hausverwaltung und Verwaltungsbeirat sagen: „Davor hatte man Angst." Bei einer Ausfallquote von 5 Prozent wären es 22 Eigentümer, die ihre Wohnung verlieren könnten. Dieses Risiko wollten Hausverwaltung und Beirat nicht verantworten.

7.3 Erfüllung der Energieeinsparverordnung

Bei umfassenden Instandsetzungsmaßnahmen gibt es keinen Entscheidungsspielraum, ob überhaupt energetische Verbesserungen gemacht werden, sondern die Anforderungen der EnEV bei Änderung von Außenbauteilen müssen sowieso erfüllt werden. Mit der EnEV 2009 wurde die Regelung zur Bagatellgrenze von vorher 20 Prozent bezogen auf die jeweilige Orientierung auf 10 Prozent der geänderten Bauteilfläche insgesamt reduziert. Damit sind Eigentümer verpflichtet, bei einer Sanierung die Bauteilanforderungen der EnEV einzuhalten, wenn mehr als 10 Prozent der Bauteilfläche saniert werden (siehe EnEV § 9 Abs. 3). Nach der EnEV 2009 ist außerdem das Verhältnis der Fläche des sanierten Bauteils zur gesamten Bauteilfläche des Gebäudes maßgeblich, vorher galt das Verhältnis des sanierten Bauteils zur gesamten Bauteilfläche mit gleicher Orientierung. Ob diese Bagatellgrenze praxisgerecht ist und inwieweit sie berücksichtigt wird, wird von Hausverwaltungen skeptisch gesehen. Eine Kontrolle scheint kaum möglich.

Für die bei den Fallstudien betrachteten Sanierungsprojekte der Wohnungseigentümergemeinschaften galt bei 18 die EnEV 2009, bei drei noch die EnEV 2007. Bei einem älteren Sanierungsprojekt von 2001 gab es noch keine EnEV, für ein zukünftiges Projekt wird die EnEV 2014 gelten.

Dass im Zusammenhang mit dringenden Instandsetzungsarbeiten gleichzeitig energetische Anforderungen zu erfüllen sind, nehmen die Eigentümer in erster Linie als Hemmnis und Nachteil wahr. Dabei spielen nicht nur die Mehrkosten eine Rolle, sondern auch die Ausweitungen des Projekts durch zusätzliche Gewerke und bauliche Auswirkungen durch dicke Dämmschichten an Fassaden oder Dachterrassen.

Inwieweit eine angekündigte, verschärfte EnEV und damit höhere Anforderungen und höhere Investitionskosten den Ent-

scheidungsprozess in einer Wohnungseigentümergemeinschaft beschleunigen, wird in den Fallstudien unterschiedlich eingeschätzt. Bei einer Fallstudie wollten die Beteiligten unbedingt noch 2008 den Beschluss fassen, damit die EnEV 2009 für sie noch nicht gilt: „Statt der geplanten 16 cm Wärmedämmung an der Fassade wären im nächsten Jahr 25 cm notwendig geworden." In einer anderen Fallstudie sieht die Hausverwaltung in einer angekündigten Erhöhung der EnEV-Anforderungen keine Beschleunigung für Sanierungsentscheidungen in Wohnungseigentümergemeinschaften: „Wenn kein Geld da ist, geht es nicht. Manchmal ist eine EnEV-Ankündigung in einer Wohnungseigentümergemeinschaft im Gespräch, aber es spielt keine Rolle."

Ob „nur" die EnEV-Anforderungen erfüllt oder noch bessere energetische Standards umgesetzt werden, haben die Wohnungseigentümergemeinschaften den Fallstudien zufolge durch Betrachtung von Mehrkosten und möglicher Förderung genau abgewogen. Weitergehende energetische – und dann von der KfW geförderte – Standards wurden häufiger in Bezug auf Einzelmaßnahmen umgesetzt (in zehn Fällen), seltener als KfW-Effizienzhaus (in drei Fällen) (siehe auch Kapitel 6.5).

Vereinzelt wurden bei den Fallstudien-Gesprächen die Anforderungen der EnEV insgesamt als überzogen kritisiert. Ein Hausverwalter ist der Meinung: „Eine 100er Dämmung hat Jahrzehnte gereicht. Man spart nicht mehr Energie ein, wenn keiner mehr die hohen Anforderungen umsetzen will." Für nicht nachvollziehbar halten diese Kritiker, dass für eine KfW-Förderung nochmals höhere Anforderungen zu erfüllen sind.[9] Solche kritischen Akteure setzen sich bei den Projekten mit ihren Wohnungseigentümergemeinschaften dann auch weniger für die Umsetzung hoher energetischer Standards ein. Auch nach Ansicht einiger Teilnehmer des ersten Expertenworkshops zum Forschungsprojekt stellen die hohen Auflagen und die häufigen Änderungen der EnEV bei den langen Entscheidungsprozessen von Wohnungseigentümergemeinschaften ein Hemmnis für praktikable Modernisierungen dar. Mit der EnEV 2014 gibt es keine Verschärfung der Anforderungen für den Bestand, aber der Energieausweis wird am Wohnungsmarkt insgesamt an Bedeutung gewinnen.

Fallbeispiel: EnEV-Anforderungen

In der Großwohnanlage war aufgrund von Feuchtigkeitsschäden eine Dachflächensanierung notwendig. Dabei mussten die Anforderungen der EnEV an dieses Bauteil erfüllt werden. Dies hat bei der Dachterrasse dazu geführt, dass sich durch den erhöhten Bauteilaufbau die Stufe von 10 cm auf 34 cm erhöht hat. Die Rückmeldung eines betroffenen Eigentümers war: „Ich sitze jetzt wie in einer Souterrain-Wohnung."

Fallbeispiel: Abwägung von Standards

Eine Hausverwalterin hat von der Fassadensanierung eines anderen von ihr verwalteten Objekts berichtet: Die EnEV-Anforderungen wurden mit 13 cm Wärmedämmung erfüllt. Um die Maßnahmen gefördert zu bekommen, hat die KfW 16 cm verlangt. Die Mehrkosten für die 16 cm Wärmedämmung lagen bei ca. 13.000 Euro, die Förderung hätte ca. 9.000 Euro betragen. Damit war die Förderung für die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht interessant.

Als die Wohnungseigentümergemeinschaft die Erneuerung der Fenster diskutierte, lag die Anforderung der EnEV bei einem Wärmedurchgangskoeffizienten von 1,3 und für eine KfW-Förderung bei 0,95. Der Preis für die besseren Fenster wäre um 25 Prozent höher gewesen.

7.4 Rechtslage zu Verbandskrediten für Wohnungseigentümergemeinschaften

Bislang bieten bundesweit die DKB Deutsche Kreditbank AG und die Hausbank München eG, in einzelnen Bundesländern die Landeskreditbank Baden-Württemberg, die Bremer Aufbau-Bank GmbH und die Saarländische Investitionsbank AG Verbandskredite für Wohnungseigentümergemeinschaften an (siehe Kapitel 6.3). Auch in Verbindung mit einem Bausparvertrag ist ein Verbandskredit möglich (zum Beispiel bei der LBS) (siehe Kapitel 6.4).

Die Rechtslage zur Kreditaufnahme durch eine Wohnungseigentümergemeinschaft war für die meisten in den Fallstudien untersuchten Gemeinschaften noch unklar. Inzwischen hat der BGH mit Urteil V ZR 251/11 vom 28.9.2012 die Beschlusskompetenz bestätigt: „Es liegt in der Kompetenz der Wohnungseigentümer, die Aufnahme eines Kredites zur Deckung des Finanzbedarfs der Wohnungseigentümergemeinschaft zu beschließen."

Beim zweiten Expertenworkshop im Rahmen des Forschungsprojekts haben die beiden teilnehmenden Rechtsexperten, Prof. Becker und Dr. Greiner, allerdings darauf hingewiesen, dass die Beschluss-

(9) Förderungstatbestände lediglich auf Niveau der gesetzlichen Voraussetzungen sind jedoch durch die KfW prinzipiell nicht möglich.

kompetenz nichts darüber aussage, ob der Beschluss rechtmäßig sei. Durch die nach wie vor bestehende Unklarheit, ob eine Kreditaufnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, bestehe immer die Gefahr einer erfolgreichen Anfechtung. Dazu gibt es bislang nur wenig Rechtsprechung. Die beiden WEG-Experten haben darauf hingewiesen, dass die einmonatige Anfechtungsfrist sinnvoller Weise abgewartet werde. Mit der Bestandskraft sei man auf der sicheren Seite. Dies wird von den Banken entsprechend gehandhabt, die DKB Deutsche Kreditbank AG wartet sogar zwei Monate. Das Abwarten der Anfechtungsfrist gilt ja für alle Beschlüsse von Wohnungseigentümergemeinschaften und ist im Zusammenhang mit der Finanzierung kein Problem für den weiteren Verlauf des Sanierungsprojekts.

Die Aufnahme eines Verbandskredits war auch Thema beim „1. Stuttgarter Forum für Wohnungseigentümergemeinschaften", das Ende Oktober 2013 von der Baden-Württembergischen Bank und dem Energieberatungszentrum Stuttgart veranstaltet wurde. Rechtsanwalt Dr. Gundlach führte dort aus, dass einerseits eine Kreditfinanzierung für eine Wohnungseigentümergemeinschaft inzwischen gesichert zulässig sei, andererseits wäre die Frage ungeklärt, inwieweit diese ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Seine Empfehlung war, für eine Finanzierung zuerst Rücklagen heranzuziehen, dann eine Sonderumlage zu prüfen und erst im dritten Schritt eine Kreditfinanzierung in Betracht zu ziehen. Aus seiner Sicht müsse eine Verwaltung alle drei Komponenten ansprechen, bei einem Vorgehen in dieser Reihenfolge sei dann eine Kreditfinanzierung möglich.

Die Hausbank München eG bietet seit 2008 bundesweit Verbandskredite an und hat bis Sommer 2013 ca. 400 abgeschlossen. Davon kam es nur bei zwei Beschlüssen zu Anfechtungen, die jedoch nach einem halben Jahr abgewiesen wurden. Nach Erfahrung der Hausbank sind die Gerichte auf Seiten der Wohnungseigentümergemeinschaften und der Verwalter.

Den Akteuren würde es helfen, wenn die Vorteile und Problematiken eines Verbandskredits in breiter gestreuten Medien so kommuniziert werden, dass die Informationen zu mehr Klarheit und nicht zu weiterer Verunsicherung führen.

7.5 Auswirkungen zu erwartender Mietrechtsänderungen

In den Fallstudien-Gesprächen wurde berichtet, dass vermietende Eigentümer eher weniger vorausschauend investieren. Erst wenn dringend etwas für gute Vermietbarkeit getan werden muss, seien sie bereit, Geld in die Hand zu nehmen. Auch in der Eigentümerbefragung sehen vermietende Eigentümer energetische Maßnahmen etwas weniger dringlich als Selbstnutzer. Außerdem bevorzugen die befragten vermietenden Eigentümer mehr die Umsetzung eines Gesamtkonzeptes in Schritten statt in einem Zuge (siehe Kapitel 5).

Das viel diskutierte Mieter-Vermieter-Dilemma beschreibt, dass Vermieter Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen unterlassen, weil sie langfristig keinen Ertrag aus der Investition erzielen können, während der Mieter seinen Vorteil nicht bezahlen muss. Es wird damit gerechnet, dass die im Koalitionsvertrag vom November 2013 vorgesehenen Mietrechtsänderungen die Motivation vermietender Eigentümer, in energetische Maßnahmen zu investieren, eher weiter bremsen werden. Darauf hat insbesondere Haus & Grund, der Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, beim zweiten Expertenworkshop im Rahmen dieses Forschungsprojekts hingewiesen.

Zu den geplanten Änderungen gehört (siehe Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 18. Legislaturperiode vom November 2013, S. 115),

- dass die Modernisierungsumlage von 11 auf 10 Prozent reduziert werden soll: „Künftig sollen nur noch höchstens 10 Prozent – längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten – einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen. Durch eine Anpassung der Härtefallklausel im Mietrecht (§ 559 Abs. 4 BGB) werden wir einen wirksamen Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen gewährleisten."
- dass die Länder die Miethöhe bei Wiedervermietung beschränken können, was aber nicht bei umfassenden Modernisierungen gilt: „Damit Wohnraum insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten bezahlbar bleibt, räumen wir den Ländern für die Dauer von fünf Jahren die Möglich-

keit ein, in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Erstvermietungen in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sind davon ausgeschlossen. Die mögliche Wiedervermietungsmiete muss mindestens der bisherigen Miethöhe entsprechen können."

7.6 Zwischenergebnis – Rechtliches und Beschlüsse: fördernde und hemmende Faktoren

Hemmnisse:

- Absente Eigentümer, keine Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung
- Viele rechtliche Unsicherheiten bei Beschlussfassungen und damit verbundene Gefahr der Anfechtung
- Unklare Einordnung energetischer und altersgerechter Sanierungsmaßnahmen als Instandhaltung/Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung oder bauliche Veränderung
- Zu erreichende Allstimmigkeit bei baulichen Veränderungen

Erfolgsfaktoren:

- Sorgfältige Vorbereitung der Beschlüsse, Vermeidung von Kampfabstimmungen
- Frühzeitige Einladung zu entscheidenden Eigentümerversammlungen, ergänzt durch persönliche Ansprache der Eigentümer durch die Beiräte
- Umsetzung energetischer Maßnahmen im Rahmen von modernisierenden Instandsetzungen
- Frühzeitige Einschätzung des Risikos für Zahlungsausfälle, Vorbereitung von Lösungen für Einzelfälle

8 Informationsbedarf, Informationsangebot

In diesem Kapitel wird das Thema Information über energetische und altersgerechte Sanierungen durch Wohnungseigentümergemeinschaften auf der Basis der Fallbeispiele und Expertengespräche untersucht: Wie informieren sich die Eigentümer und Eigentümerinnen? Zu welchen Themen haben sie Informationsbedarf? Welche Medien werden genutzt? Welche Broschüren gibt es speziell für Wohnungseigentümergemeinschaften?

In den Bereichen der energetischen Sanierung und des altersgerechten Umbaus ist in den letzten Jahren vieles in Entwicklung: neue EnEV, neue DIN zum barrierefreien Bauen, neue Förderprogramme, neue Finanzierungsinstrumente, neue Dämmmaterialien, neue Heizungssysteme etc.. Der Bedarf, diesbezüglich aktuell informiert zu sein, ist damit bei allen Akteuren groß – auf professioneller Seite (bei Hausverwaltungen und Planern) wie auf Laienseite (bei den Eigentümern und Verwaltungsbeiräten).

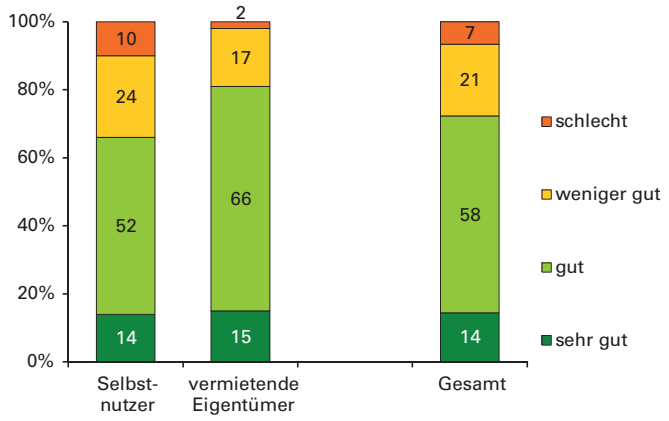
In den Fallstudien waren die Beteiligten der Meinung, dass man bei entsprechendem Interesse zu allen Themen ausreichend Informationen finden kann, insbesondere zur energetischen Gebäudesanierung. Es gibt eher eine Informationsfülle, in der man sich zurechtfinden muss. Schwierig ist vor allem für Laien die Einordnung, wie objektiv oder subjektiv bestimmte Informationen sind und wie relevant sie für das eigene Objekt sind.

Spezielle Informationsangebote für Wohnungseigentümergemeinschaften und ihre Problematiken im Zusammenhang mit Sanierungsvorhaben gibt es weniger. In den Fallstudien hat sich jedoch gezeigt, dass Eigentümern auch Grundlagenwissen dazu fehlt, welche Konsequenzen es hat, Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft zu sein.

8.1 Informationsverhalten der Eigentümer

Die in den Fallstudien befragten Eigentümer fühlen sich mehrheitlich gut zu den Sanierungsprojekten informiert, die vermietenden Eigentümer noch besser als die Selbstnutzer. Ein gutes Drittel der Selbstnutzer und etwa ein Fünftel der vermietenden Eigentümer sind weniger zufrieden mit ihrem Informationsstand. Aufgrund von Hinweisen in den Fallstudiengesprächen zum Verhalten von selbstnutzenden und vermietenden Eigentümern lässt sich vermuten, dass die etwas unterschiedliche Einschätzung der beiden Gruppen auch daran liegen kann, dass vermietende Eigentümer eher mit grundlegenden Informationen zufrieden sind und Selbstnutzer mehr in alle Einzelheiten einbezogen werden wollen.

Abbildung 68:
Fallbeispiele: Wie sind die Eigentümer über die Möglichkeiten und den Ablauf der Sanierung informiert?



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=166)

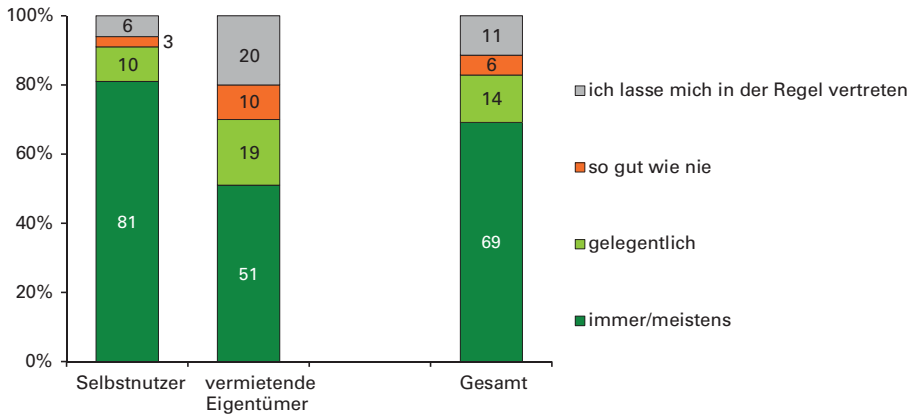
Wo und von wem haben die Eigentümer Informationen zur Sanierung bekommen?

Informationen zum Sanierungsvorhaben haben die meisten Selbstnutzer hauptsächlich durch Teilnahme an den Eigentümerversammlungen bekommen, die meisten vermietenden Eigentümer dagegen aus dem Versammlungsprotokoll. Üblicherweise – und so auch bei den Fallbeispielen – nehmen Selbstnutzer regelmäßiger an Eigentümerversammlungen teil. Nur die Hälfte der befragten vermietenden Eigentümer geht immer oder meistens zur Eigentümerversammlung, 20 Prozent lassen sich in der Regel vertreten. Tatsächlich vertreten wären danach regelmäßig also 87 Prozent der selbstnutzenden und 71 Prozent der vermietenden Eigentümer. Allerdings sind das eher zu positive Werte, da die desinteressierten Eigentümer wohl auch überproportional nicht den Fragebogen beantwortet haben. Für einen gewissen Anteil beider Eigentümergruppen sind die Unterlagen, die die Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft von der Verwaltung bekommen, eine wichtige Informationsquelle.

Der mit der Sanierungsplanung beauftragte Architekt ist mehr für die Selbstnutzer eine Informationsperson. Dies hängt vermutlich auch mit der Anwesenheit des Planers in den Eigentümerversammlungen zusammen. Auffallend ist die geringe Bedeutung des Energieberaters für die Information der Eigentümer. Bei dieser Einschätzung ist allerdings zu berücksichtigen, dass nicht immer klar zwischen Architekt und Energieberater unterschieden wird.

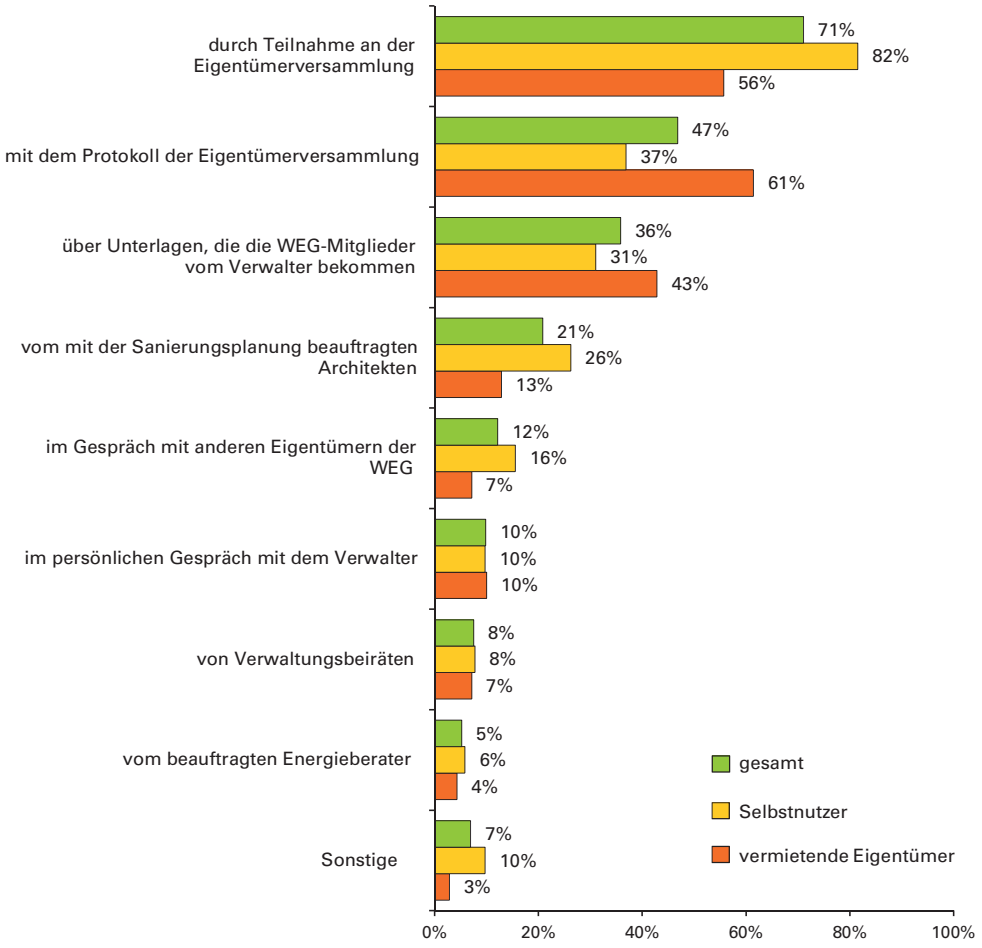
Seltener als hauptsächliche Informationsquelle haben die Befragten die Informationsvermittlung durch Gespräche mit Miteigentümern, Verwaltungsbeiräten und der Hausverwaltung genannt. Die Bedeutung der beiden letzten hat sich in den persönlichen Fallstudiengesprächen etwas anders dargestellt. Bei mehreren Beispielen haben Hausverwaltung und Verwaltungsbeiräte sich durch persönliche Information der Eigentümer viel Mühe gegeben, insbesondere skeptische und die Sanierung ablehnende Eigentümer für das Projekt zu gewinnen. Über solche zusätzlichen persönlichen Gespräche wurde vor allem versucht, kritische und schwer erreichbare Eigentümer zu informieren.

Abbildung 69:
Fallbeispiele: Gehen die Eigentümer zu den Eigentümerversammlungen?



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=175)

Abbildung 70:
Fallbeispiele: Wie haben die Eigentümer Informationen zur Sanierung hauptsächlich bekommen?

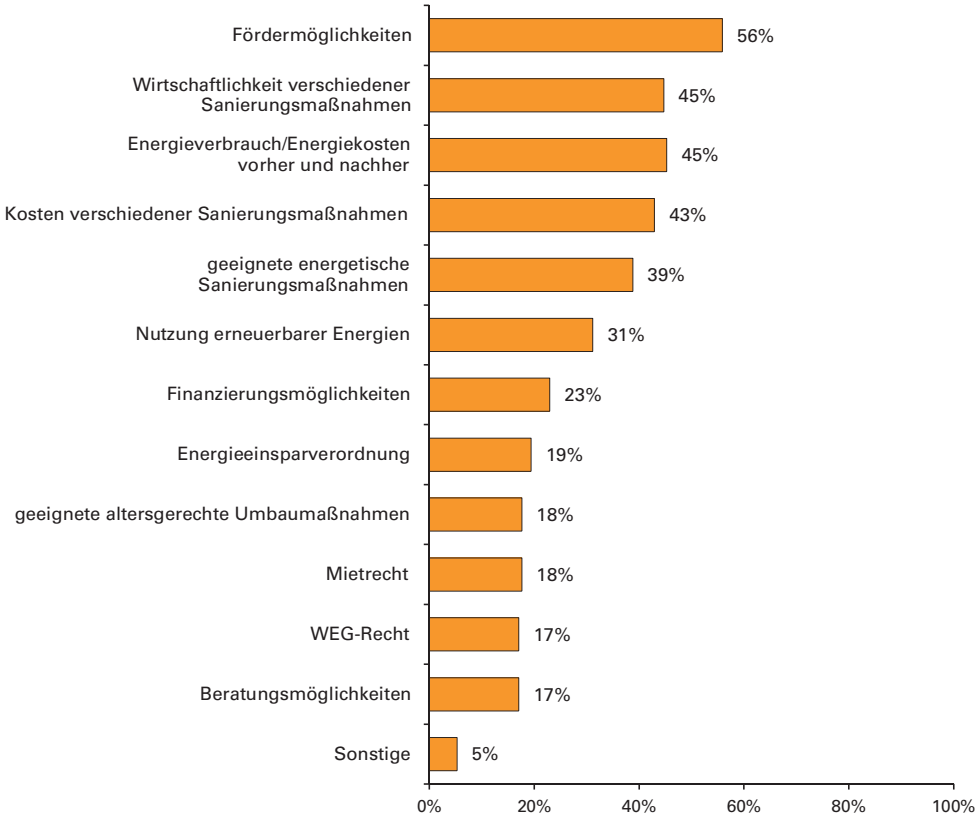


Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=173)

Zu welchen Themen haben die Eigentümer Informationsbedarf?

Es gibt nicht ein vorrangiges Thema, zu dem fast alle Eigentümer Informationsbedarf äußern. Am meisten interessieren sich die befragten Eigentümer für Fördermöglichkeiten. Über Förderungen, die es für ihre Sanierungsmaßnahmen gibt, wollen die Eigentümer Bescheid wissen und sie nutzen. Allerdings ist es nur gut die Hälfte der befragten Eigentümer, die hauptsächlich Informationsbedarf zu Fördermöglichkeiten hat. Weiteren Informationsbedarf gibt es vor allem zur Wirtschaftlichkeit, zur Eignung und zu den Kosten verschiedener Sanierungsmaßnahmen und ihrer Auswirkung auf den zukünftigen Energieverbrauch und die damit verbundenen Energiekosten. Auffallend ist der nur von 23 Prozent der befragten Eigentümer genannte Informationsbedarf zu Finanzierungsmöglichkeiten. Dabei ist die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen, wie in den Gesprächen mit Schlüsselpersonen und Experten deutlich wurde, in vielen Wohnungseigentümergemeinschaften eine Hauptproblematik, für die eine für alle Eigentümer tragbare Lösung gesucht werden muss. Die Hauptrolle dürften dabei stets die (wenigen) Eigentümer mit besonders geringen finanziellen Möglichkeiten (siehe auch Kapitel 3.5) oder geringer Bereitschaft spielen. Dies zeigt umso mehr, wie wichtig es ist, dass Hausverwaltungen das oft nicht bekannte Spektrum an Finanzierungsmöglichkeiten aufzeigen und realisierbare Finanzierungsvorschläge machen, damit die unklare Finanzierung nicht zu Beginn eines Investitionsprozesses zum K.O.-Kriterium wird. Für die meisten befragten Eigentümer sind Informationen zu rechtlichen Themen wie der EnEV, dem WEG-Recht und dem Mietrecht ebenso wie zu altersgerechten Umbaumaßnahmen eher nachrangig.

Abbildung 71:
Fallbeispiele: Zu welchen Themen haben die Eigentümer hauptsächlich Informationsbedarf?



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=170)

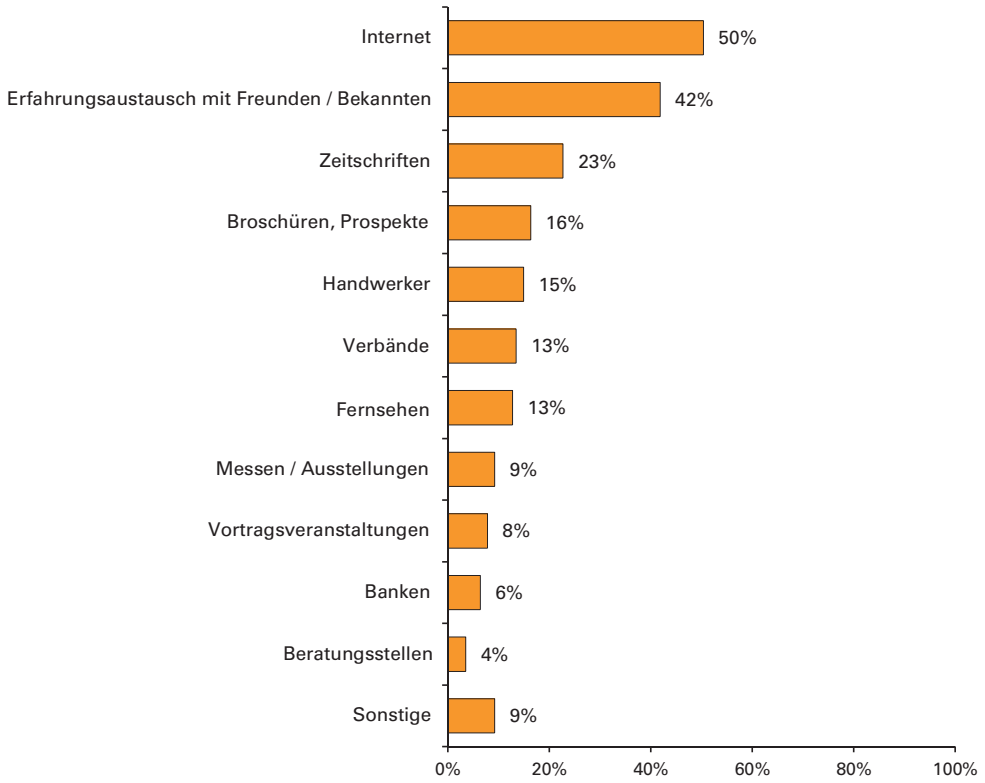
Wo haben sich die Eigentümer selbst informiert?

Ähnlich wie mit den Themen verhält es sich mit den Informationsquellen. Es gibt nicht ein vorrangiges Informationsmedium, das ein Großteil der Eigentümer nutzt. Am häufigsten haben sich die befragten Eigentümer im Internet selbst zu Sanierungsthemen informiert, die Hälfte von ihnen hat das gemacht. Das ist auch die Erfahrung eines in einer Fallstudie beauftragten Planers: „Die Leute gucken im Internet nach. Es tauchen immer wieder die gleichen Fragen auf. Daraus weiß man, auf welchen Internetseiten die Leute waren."

Eine größere Bedeutung hat auch der persönliche Erfahrungsaustausch im Freundes- und Bekanntenkreis. Alle anderen Medien (wie Zeitschriften, Broschüren, Veranstaltungen etc.) und Ansprechpartner (wie Handwerker, Banken etc.) wurden nachrangig genannt. Man schaut sich hier und dort um, fragt mal einen bekannten Handwerker oder sieht mal eine Sendung im Fernsehen. Es werden die verschiedensten Informationsmöglichkeiten von Einzelnen genutzt, aber nicht einige bestimmte von einer großen Mehrheit der Eigentümer.

Dass sich einzelne Eigentümer umfassend selbst informieren, macht es für die Entscheidungsfindung in der Gruppe nicht in jedem Fall einfacher. Ein Hausverwalter sagt dazu: „Es ist schwierig, einen zu überzeugen, wenn er eine vorgefertigte Meinung hat." Wie vorinformiert die Leute in eine Versammlung kommen, reicht seiner Erfahrung nach innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft von Eigentümern, die erst in der Sitzung den Einladungsumschlag aufmachen (und nur vom Nachbarn gehört haben, dass die Versammlung stattfindet), bis zu Eigentümern, die mit einem gesamten Ordner voller Unterlagen kommen.

Abbildung 72:
Fallbeispiele: Wo haben sich die Eigentümer selbst informiert?



Eigene Darstellung, Datengrundlage: Eigentümerbefragung (n=141)

8.2 Grundlagenwissen für Wohnungseigentümergemeinschaften

Die Fallstudien haben gezeigt, dass Eigentümern nicht selten Basiswissen dazu fehlt, was es bedeutet, Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft zu sein. Ihnen ist nicht immer bewusst, welche Rechte und vor allem welche Pflichten damit verbunden sind. Insbesondere neu – in aufgeteilten Bestandsobjekten – entstandene Wohnungseigentümergemeinschaften brauchen solche Basisinformationen, vor allem auch dazu, welche Kosten zukünftig auf sie zukommen. Die Aufklärungsproblematik liegt schon beim Kauf der Wohnung. Eine Hausverwaltung macht die Erfahrung: „Die Eigentümer wissen beim Kauf teilweise nicht, dass sie Hausgeld zahlen müssen." Unbedarfte Käufer sehen nur den Kaufpreis und wie sie diesen finanzieren können. Darüber hinaus informieren sie sich nicht weiter und werden auch von niemandem darüber aufgeklärt, welchen Sanierungsbedarf zum Beispiel das Gebäude in den nächsten Jahren hat, wie hoch Rücklagen oder auch Außenstände der Wohnungseigentümergemeinschaft sind. Zu diesem Informations- und Aufklärungsbedarf würde auch der Hinweis auf einen Verbandskredit gehören, wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft noch einen solchen zu tilgen hat. Die Frage ist, wer die Aufgabe einer solchen Grundlageninformation zum WEG-Recht und den im Kaufvertrag enthaltenen Konditionen übernehmen kann und sollte. Idealerweise sollte sie schon vor dem und bei dem Kauf erfolgen. Damit lägen die Zuständigkeiten beim Verkäufer und beim Notar. Diese können sicher nicht alle Themen persönlich erläutern, aber zumindest den Käufern ausdrücklichere Hinweise sowie Informationsunterlagen mitgeben. Gleichzeitig liegt es natürlich auch in der Verantwortung des Käufers selbst, sich gründlich zu informieren. Wenn diese Grundlageninformation nicht erfolgt, haben Hausverwaltungen und Miteigentümer später viel Mühe, ihre Wohnungseigentümergemeinschaften erst auf einen gemeinsamen Grundwissensstand bringen zu müssen, bevor Entscheidungen zum Beispiel zu Sanierungsprojekten in die Wege geleitet werden können.

Die Problematik besteht auf zwei Ebenen: Zum einen geht es um Defizite beim Grundlagenwissen, zum anderen um die Vermitt-

lung und das Verständnis der Informationen. Selbst wenn die Unterlagen wie Kaufvertrag, Teilungserklärung und gegebenenfalls sogar Versammlungsprotokolle von Käufern aufmerksam gelesen werden, ist es für sie teilweise schwierig, die Inhalte richtig zu beurteilen und die Konsequenzen für sie daraus abzuleiten. Dies kann zum Beispiel auch die Information über einen bestehenden Verbandskredit einer Wohnungseigentümergemeinschaft betreffen, sofern sie den Unterlagen entnehmbar ist. Die Verbindlichkeit ist im Wirtschaftsplan zu finden. Ein Verbandskredit bedeutet eine zusätzliche Verschuldungslinie, die bei der Veräußerung einer Wohnung transparent sein sollte.

8.3 Informationsvermittlung

Den Fallstudien zufolge wurden nicht nur die Eigentümerversammlungen genutzt, um den Wohnungseigentümergemeinschaften Sachverhalte und Planungen zu den Sanierungsvorhaben persönlich zu erläutern, sondern auch andere Medien und Formen für eine möglichst überzeugende Information der Eigentümer verwendet und erprobt.

Beispiele für eine anschauliche, verständliche Informationsvermittlung sind:

Wärmebildaufnahmen:
Ein fachkundiger Verwaltungsbeirat, beruflich mit Energieversorgung befasst, hat von den ungedämmten Fassaden Bilder mit einer Wärmebildkamera gemacht und diese in der Entscheidungsphase den Miteigentümern gezeigt. Auch nach Abschluss der Dämmmaßnahmen hat er nochmals zum Vergleich Wärmebildaufnahmen gemacht.

Besichtigung eines schon umgesetzten Beispiels:
Eigentümer hatten Bedenken und Vorbehalte in Bezug auf die Bedienung des geplanten Schräglifttes mit Plattform. Die Hausverwaltung hat Interessenten eingeladen, sich an einem Objekt in der Stadt anzuschauen, wie so ein Schräglift funktioniert. Über 20 Interessierte sind zu dieser Informationsveranstaltung gekommen.

Informationsfilm:
Ein mit energetischen Sanierungen erfahrenes Planungs- und Beratungsbüro hat zum Sinn und Vorgehen einer umfassenden Gebäudeanalyse einen Film erstellt, den es zur Information in Eigentümerversammlungen nutzt. Der Planer sagt: „Der Film ist ein Hilfsmittel. Wir haben nur die 20 Minuten in der Eigentümerversammlung, um zu überzeugen."

Berichte der Hausverwaltung:
Eine Verwaltung dokumentiert ihre Tätigkeit und die Aktivitäten der Wohnungseigentümergemeinschaft ausführlich in einem jährlichen Bericht, veranschaulicht mit Fotos. Dieser Bericht wird vor der Eigentümerversammlung zusammen mit der Einladung verschickt, so dass alle informiert sind, was im vergangenen Jahr gemacht wurde und welche Probleme anstehen. Die Erfahrung ist, dass Eigentümer mit den Berichten teilweise überfordert sind: „Sie lesen sie zwar, aber merken es sich nicht." Die Berichte helfen jedoch, dass man versäumte oder vergessene Informationen nachlesen kann.

Informationsabend zu Finanzierungsmöglichkeiten:
Um den Eigentümern die Möglichkeit einer Finanzierung mit Einzeldarlehensverträgen ausführlich zu erklären, hat die Hausverwaltung zu einem extra Informationsabend eingeladen. Mit der Einladung hat sie schon individuelle, auf die Miteigentumsanteile bezogene Berechnungsbeispiele verschickt. Sie hatte sich dazu im Vorfeld von einer Bank beraten lassen.

Fallbeispiel: Grundlageninformation

Eine Hausverwaltung hat im Vorfeld von Sanierungsüberlegungen für weniger als zehn Jahre bestehende Wohnungseigentümergemeinschaften (in älteren, neu aufgeteilten Bestandsobjekten) als erstes eine Informationsveranstaltung zu grundlegenden Wohnungseigentums-Themen durchgeführt und dafür auch Dolmetscher für türkisch und italienisch hinzugeholt. Drei Themen standen auf der Tagesordnung: 1. Erklärung der Wohnungseigentums-Fachbegriffe, 2. Rechte und Pflichten eines Eigentümers, 3. Finanzierungsformen bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen

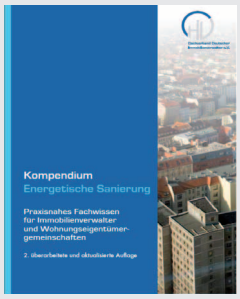
Fallbeispiel: Information beim Kauf

Bei Aufteilung eines Privathauses durch einen Bauträger war der Sanierungsbeschluss bereits Bestandteil des Kaufvertrags, was die Käufer gut fanden. Zum Beispiel waren bei einer Kaufsumme von 200.000 Euro weitere 20.000 Euro für die Sanierung beim Notar zu hinterlegen. Dass die zurückgelegten Mittel für die zugesagte und notwendige Komplettsanierung viel zu gering kalkuliert waren, konnten die Käufer selbst fachlich nicht einschätzen. Dafür hätten sie von dritter Seite eine Fachberatung hinzuziehen müssen.

8.4 Broschüren zum Thema

Zum Themenfeld der energetischen Sanierung gibt es eine Fülle von Gedrucktem von verschiedensten Herausgebern und an unterschiedliche Zielgruppen gerichtet. Auch zum altersgerechten Wohnen und Umbauen sind in letzter Zeit viele Veröffentlichungen erschienen, häufig richten sie sich an Planer. Spezifische Informationsmaterialien direkt für die mit Sanierungsprojekten von Wohnungseigentümergemeinschaften beschäftigten Akteure und ihre Fragestellungen sind seltener. Zu nennen sind vier sehr umfassende, informative Broschüren, die auf die Themen- und Problemstellungen von Wohnungseigentümergemeinschaften ausgerichtet sind.

Broschüre des DDIV speziell zu energetischen Sanierungsprojekten von Wohnungseigentümergemeinschaften:



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (2014): Kompendium Energetische Sanierung. Praxisnahes Fachwissen für Immobilienverwalter und Wohnungseigentümergemeinschaften. 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage. Berlin.

Die über 100-seitige Publikation des Verbands, mit Unterstützung der KfW erstellt, richtete sich in der ersten Auflage insbesondere an Verwalter, in der zweiten Auflage auch an Wohnungseigentümergemeinschaften. Der praxisnahe Leitfaden informiert ausführlich über die Betreuung energetischer Sanierungsmaßnahmen, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten und ihre Beantragung. Ergänzt wird dies mit Beispielen erfolgreich durchgeführter Sanierungsmaßnahmen.

Das Kompendium kann kostenfrei beim Verband angefordert werden und wird auf den Internetseiten des DDIV und der KfW zum Herunterladen angeboten.

Broschüre von Haus & Grund zur rechtlichen Thematik bei Sanierungsprojekten von Wohnungseigentümergemeinschaften

Horst, Hans Reinold; Haus & Grund (2014): Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentumsrecht. 1. Auflage.

Die Broschüre geht mit rechtlichem Fokus auf das von den Wohnungseigentümern selbst und vom Verwalter einzuhaltende Procedere bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von Sanierungen und Modernisierungen im Immobilienbestand ein. Sie ist für Wohnungseigentümer, Beiräte, Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

Bei Haus & Grund kann die Broschüre zum Preis von 11,95 Euro bestellt werden.

Broschüre des Vereins wohnen im eigentum insgesamt zu Modernisierungsprojekten von Wohnungseigentümergemeinschaften:

Brandt, Thomas; Heinrich, Gabriele; wohnen im eigentum. die wohneigentümer e.V. (2010): Der Modernisierungsknigge für Wohnungseigentümer. Ein Wegweiser durch das Rechts-Labyrinth bei Instandsetzungen, Modernisierungen und baulichen Veränderungen. Bonn.

Der Ratgeber des Vereins behandelt auf 207 Seiten praxisbezogen alle Themen rund um die Modernisierung von Wohnungseigentum, dabei steht das gemeinschaftliche Eigentum im Mittelpunkt. Er ist ein umfassendes Nachschlagewerk für Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeiräte und Verwalter und gleichzeitig mit Checklisten, Mustervorlagen und Tipps zu weiteren Informationsangeboten ein praxisorientierter Leitfaden. Zu den Themen Energiesparen und Barrierefreiheit gibt es jeweils ein extra Kapitel.

Der Ratgeber kann zum Preis von 19,90 Euro bei der Geschäftsstelle des Vereins bestellt werden und ist auch im Buchhandel erhältlich.

Broschüre der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen zum Thema Eigentumswohnungen insgesamt:

Die 176-seitige Veröffentlichung der Verbraucherzentrale richtet sich an einzelne Wohnungseigentümer und stellt alle für eine Eigentümergemeinschaft relevanten Themen verständlich dar: Rechte und Pflichten des Eigentümers, Verwaltungsorgane, Kostenverteilung, Versicherungen, Vermietung, Bedingungen von Beschlussfassungen, gerichtliche Verfahren.

Die Broschüre kann zum Preis von 19,90 Euro bei der Verbraucherzentrale bestellt werden und ist auch im Buchhandel erhältlich.

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen (2012): Eigentumswohnung: Selbst nutzen, verwalten, vermieten. Düsseldorf.

Ausführliche Informationsbroschüren mit detaillierten Grundlageninformationen zum Nachlesen sind damit vorhanden. Eine kompakte, anschauliche Broschüre zur Initiierung und Planung von Sanierungsprojekten von Wohnungseigentümergemeinschaften, wie sie im Rahmen dieses Forschungsprojekts erschienen ist, kann die Zielgruppen erreichen, die nicht so umfassend und detailliert lesen möchten. Wichtig sind dafür anschauliche, praxistaugliche Empfehlungen zu Vorgehensweisen.

8.5 Zwischenergebnis – Information: fördernde und hemmende Faktoren

Hemmnisse:

- Viele Neuerungen über die die Akteure informiert sein müssen
- Fehlendes Grundlagenwissen bei Käufern und Eigentümern darüber, was es bedeutet Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft zu sein
- Subjektive Information der Eigentümer aus populären Medien (zum Beispiel Fernsehdokumentationen)
- Wenig spezifische Informationsangebote, welche die speziellen Belange und Bedürfnisse von Wohnungseigentümergemeinschaften einbeziehen

Erfolgsfaktoren:

- Großes allgemeines Informationsangebot zum energetischen Sanieren und altersgerechten Umbauen in unterschiedlichen Medien (gedruckt, online, Veranstaltungen etc.)
- Anschauliche, verständliche Informationsvermittlung für die Eigentümer durch Hausverwaltung, Beirat und externe Berater

9 Schlussfolgerungen und Handlungsansätze

9.1 Faktoren für einen erfolgreichen Investitionsprozess

Aus der Analyse der Einflussfaktoren auf den Willensbildungs- und Entscheidungsprozess von Wohnungseigentümergemeinschaften lassen sich folgende Faktoren für einen erfolgreichen Investitionsprozess herleiten. Es gibt nicht einzeln wirkende erfolgversprechende Faktoren – zum Beispiel kann eine motivierte Hausverwaltung allein ein Projekt nicht durchsetzen oder reichen gute Förderkonditionen nicht aus. Es erfordert immer ein komplexes Zusammenspiel förderlicher Kräfte, die schließlich zu Beschluss und Umsetzung der Maßnahmen führen.

Sehr entscheidend für ein erfolgreiches Sanierungsprojekt einer Wohnungseigentümergemeinschaft sind die Aufstellung und die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure (siehe auch Kapitel 3 bis 5). Eine funktionierende Dreier-Konstellation von gut aufgestellter Wohnungseigentümergemeinschaft, qualifiziertem, aktivem Verwalter und fähigem Planer – oft sind es bei allen drei Beteiligten Frauen – ist die Grundlage für einen erfolgreichen Prozess.

Vorhandener Instandhaltungsbedarf als Anlass und Motor:

Ausgangspunkt für Investitionen in energetische oder altersgerechte Sanierungsmaßnahmen ist (fast) immer die notwendige Instandhaltung. Darüber hinaus stehen die Motive Behaglichkeit und Werterhalt oft mehr im Vordergrund als die Energieeinsparung.

- Wenn Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen anstehen (zum Beispiel das Streichen der Fassade oder das

Abbildung 74:
Dreier-Konstellation der Akteure

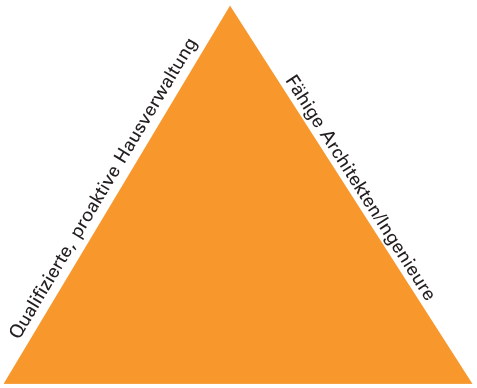
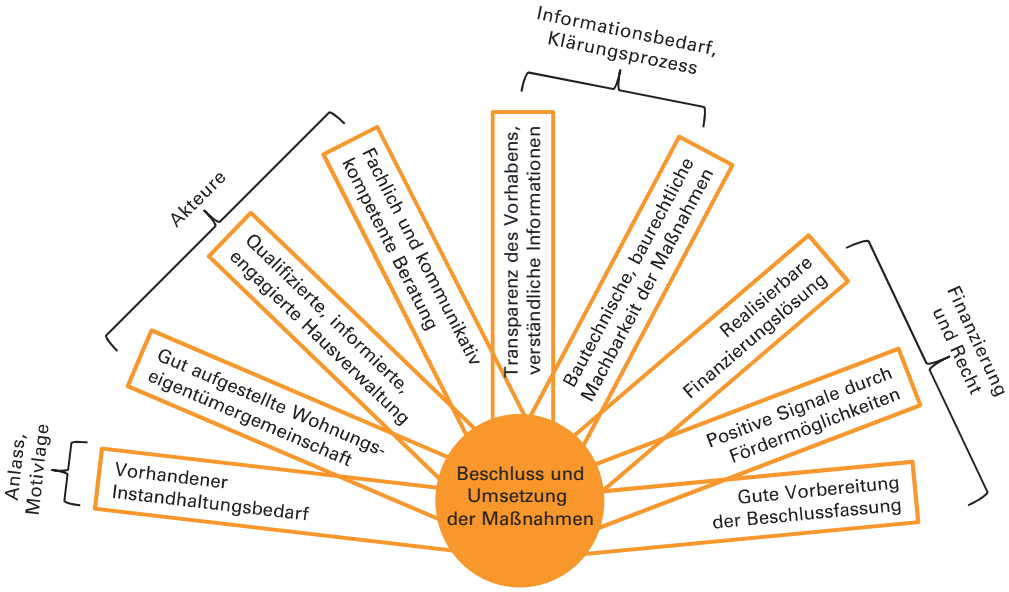


Abbildung 73:
Faktoren für einen erfolgreichen Investitionsprozess



Eigene Darstellungen

Abdichten eines Daches), werden weitergehende energetische Maßnahmen in die Überlegungen einbezogen oder die EnEV stellt sowieso Anforderungen, bei der Umsetzung der Maßnahmen einen erhöhten energetischen Standard zu realisieren.

- Prioritäre Zielsetzungen, die Instandhaltung um Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz zu erweitern, sind meist nicht, Energieverbrauch und -kosten zu reduzieren. Eher geht es darum, die Behaglichkeit in den Wohnungen zu verbessern und den Werterhalt der Gebäude zu sichern.
- Ein wesentlicher Motor ist die Dringlichkeit von Instandhaltungsmaßnahmen oder akuter Handlungsbedarf bei Reparaturen (zum Beispiel bei Ausfall der Heizung). Handlungsdruck beschleunigt die Entscheidungsprozesse.

Gut aufgestellte Wohnungseigentümergemeinschaft:

Aufwändige und komplexe Investitionsprozesse gelingen am besten, wenn die Wohnungseigentümergemeinschaften eine gut funktionierende informelle und formelle Kommunikation und Arbeitsstruktur haben.

- Auch wenn die Eigentümer sehr heterogen zusammengesetzt sind (zum Beispiel Selbstnutzer oder Vermieter, am Ort oder weit entfernt Wohnende, Wohlhabendere oder Ärmere, Jüngere oder Ältere, mit deutscher oder ausländischer Herkunft) können Eigentümergemeinschaften gut zusammenwirken. Hilfreich für Investitionsprozesse ist es, wenn die Wohnungseigentümergemeinschaften einen freundlichen Umgang pflegen, die Eigentümer untereinander nicht völlig anonym sondern zumindest entfernt bekannt sind. Eine große Rolle spielen einzelne integrativ wirkende Personen, die unter den Eigentümern Kontakte herstellen und moderieren. Wichtig sind informelle Kommunikationsgelegenheiten, eine integrierende Atmosphäre zur Überbrückung von Konflikten sowie die Einbindung von neuen Eigentümern.
- Ein engagierter, akzeptierter, auf Ausgleich bedachter Verwaltungsbeirat, der das Vertrauen der Eigentümer hat, kann nicht nur Sanierungsüberlegungen anstoßen, sondern den Prozess auch vorantreiben. Er hat gegenüber den Miteigentümern eine wichtige Kommunikationsfunktion, er kann sie informieren, ihnen die Ziele erklären und die Bedenken kennenlernen und ausräumen. Dafür braucht der Beirat Moderationskompetenz.
- Ein gewählter Bauausschuss, der das Vertrauen der Eigentümer hat, kann einen Investitionsprozess vorantreiben. Er kann Entscheidungen zielgerichtet im Sinn der Eigentümergemeinschaft vorbereiten, so dass nicht alle Zwischenschritte in außerordentlichen Versammlungen mit allen Eigentümern geklärt werden müssen.
- Ein früherer großer Eigentümer, der das Gebäude in Eigentumswohnungen aufgeteilt und einzelne Wohnungen behalten hat, kann den Prozess erheblich beeinflussen. Es erleichtert den Investitionsprozess eher, wenn er zurückhaltend agiert und sich der Mehrheit der Eigentümer anschließt.

Qualifizierte und engagierte Hausverwaltung:

Ein proaktives Aufgabenverständnis der Hausverwaltung für eine zukunftsorientierte Bewirtschaftung des Hauses und ihre Kompetenz sind für den Erfolg wesentlich.

- Hausverwaltung ist eine Multifunktions-Aufgabe mit organisatorischer, kaufmännischer, rechtlicher, finanzieller, bautechnischer, sozialer und kommunikativer Dimension. Wenn alle Kompetenzen abgedeckt werden, kann eine Hausverwaltung bei einem Investitionsprozess erfolgreich für eine Wohnungseigentümergemeinschaft agieren.
- Hausverwaltungen geben häufig den Anstoß für Investitionsmaßnahmen, sie haben in der Regel mehr als die Eigentümer einen Überblick über das Gesamtobjekt und seinen Zustand. Ob der Entscheidungsprozess stetig und zielorientiert verläuft, hängt wesentlich davon ab, ob und in welcher Form sie das Vorhaben im Auftrag der Wohnungseigentümergemeinschaft vorantreiben (zum Beispiel Informationen einholen, Planungen abstimmen, Termine festlegen, außerordentliche Versammlungen einberufen).
- Ein Investitionsprozess scheint öfter nach einem Wechsel der Hausverwaltung auf den Weg gebracht zu werden. Defizite bei

der Betreuung von anstehenden Maßnahmen scheinen in solchen Fällen auch bei der Vertragskündigung von Verwaltern eine Rolle gespielt zu haben. Eine neue Verwaltung schaut auch eher mit unvoreingenommenem Blick auf das Objekt, greift Vorschläge auf oder bringt sie selber ein.

- Die Art, wie eine Hausverwaltung eine Eigentümerversammlung leitet, prägt die Gesprächskultur zwischen den Eigentümern. Eine zielorientierte, respektvolle und geduldige Gesprächskultur ist auch Voraussetzung für einen gelingenden Beratungsprozess über Sanierungsmaßnahmen.
- Eine Hausverwaltung, die die Eigentümer umfänglich an die Hand nimmt und Schritt für Schritt durch den Investitionsprozess führt, leistet einen wesentlichen Beitrag, die Eigentümer für das Projekt zu gewinnen und dafür die entsprechenden Beschlüsse zu bekommen. Dazu muss sie auch über die für energetische und altersgerechte Sanierungen relevanten Sachverhalte ausreichend informiert sein.
- Proaktive Hausverwaltungen sind nicht der Normalfall, viele machen nur eine professionelle Standardverwaltung, viele sind – auch aufgrund des Preisdrucks – eher passiv. Rechtliche Unsicherheiten (einschließlich bei der Abrechnung entsprechender Verwaltungsleistungen) hemmen die Motivation von Hausverwaltungen.

Fachlich und kommunikativ kompetente Beratung:

Die Eigentümer brauchen Gewissheit, dass ihr Projekt lohnend und leistbar ist. Fähige Architekten/Ingenieure und Energieberater mit Praxis, die im Prozess präsent und in der Lage sind, die technischen und wirtschaftlichen Details konkret und verständlich zu erörtern, sind dafür notwendig. Am besten ist eine kontinuierliche Beratung von Anfang bis Ende.

- Nachvollziehbare Maßnahmenvorschläge und dazugehörende realistische Kosteninformationen – zu einem möglichst frühen Zeitpunkt im Prozess – sind für Wohnungseigentümergemeinschaften eine fundierte Entscheidungsgrundlage. Die Darstellung von Varianten und möglichen Bauabschnitten kann hilfreich sein.
- Berater und Planer können aus ihrer fachlichen Sicht den Eigentümern die Notwendigkeit und den Nutzen geplanter Maßnahmen erklären, wenn sie nicht nur im Hintergrund agieren, sondern bei relevanten Eigentümerversammlungen präsent sind und als Ansprechpartner für Fragen bereitstehen.
- Ob geplante Sanierungsmaßnahmen konsequent weiterverfolgt oder ausgebremst werden, ist auch von der Kompetenz und dem Engagement von Beratern abhängig. Häufig werden Berater ausgewechselt (sowohl Energieberater wie Architekten oder Ingenieure), vor allem wegen Defiziten bei der Konkretheit von Vorschlägen und Kosten. Die Auswahl von Beratern mit guten Referenzen für genau so eine Aufgabe ist wichtig. Erfolgreich sind die Prozesse oft, wenn die Hausverwaltung Berater kennt, mit denen sie bereits gut zusammengearbeitet hat.
- Es kann von Vorteil sein, wenn die Hausverwaltung selbst Planungs- und Energieberatungskompetenz hat und mit ersten Sanierungsinformationen auf die Wohnungseigentümergemeinschaft zugehen kann. Dies ist aber keine Voraussetzung für einen erfolgreichen Prozess. Ein grundlegendes bautechnisches Verständnis auf Verwaltungsseite zur Einschätzung der Empfehlungen externer Berater ist immer notwendig.

Transparenz des Vorhabens, verständliche Informationen und plausible Lösungen:

Orientierung, Informiertheit über Alternativen und Vertrauen entstehen insbesondere durch eine langfristig vorausschauende Auseinandersetzung über den Sanierungs- und Modernisierungsbedarf des Hauses und über die Kommunikation der Beteiligten mit ihrem jeweiligen Wissen und ihren Erfahrungen in einem sorgfältigen Planungsprozess.

- Eine Orientierung gibt ein Instandhaltungs- und Modernisierungsplan über mehrere – oft zehn – Jahre. Die Wohnungseigentümergemeinschaft klärt, was in den nächsten Jahren an Investitionen auf sie zukommt. Sie kann sich frühzeitig darauf einstellen und die Maßnahmen entsprechend einplanen.
- Insbesondere neu entstandene Wohnungseigentümergemeinschaften (zum Beispiel in Aufteilungsobjekten)

brauchen Basisinformationen dazu, welche rechtlichen Konsequenzen es hat, Miteigentümer einer Wohnungseigentümergemeinschaft zu sein. Das sollte eigentlich schon vor und beim Abschluss eines Kaufvertrages passieren. Insbesondere für Neueigentümer ist zu berücksichtigen, dass in den ersten Jahren ein Lernprozess stattfinden muss.

- Wenn bei der Weitergabe von Informationen an Eigentümer – sei es schriftlich oder mündlich in Versammlungen – Sprachschwierigkeiten (zum Beispiel mit Übersetzungen) und Bildungshintergrund berücksichtigt werden, wird mehr Personen die Möglichkeit gegeben zu verstehen und mitzuwirken. Eigentümer bringen sich eher ein, wenn sie verstanden haben, um was es geht.
- Eigentümer wollen auf dem Laufenden gehalten werden, wie der Stand der Dinge ist. Es verunsichert sie, wenn sie lange nichts darüber erfahren, was gemacht wird. Die Zustimmung zu einem Projekt leidet, wenn die Eigentümer denken, dass es entweder nicht vorangeht oder dass ohne sie etwas entschieden wird.
- Der persönliche Kontakt von Hausverwaltung und Verwaltungsbeirat mit Eigentümern spielt eine wichtige Rolle, um Eigentümer für Investitionsmaßnahmen zu gewinnen und alle Eigentümer „mitzunehmen". Letztlich geht es um das Vertrauen der Eigentümer in ein qualifiziertes Handeln und faires Verhalten aller Beteiligten. Dieses erwächst in einem qualifizierten Prozess der Zusammenarbeit.

Bautechnische, baurechtliche Machbarkeit der Maßnahmen:

Komplizierte bautechnische oder baurechtliche Gegebenheiten des Gebäudes führen schnell dazu, dass Vorhaben aufgegeben oder wesentlich reduziert werden.

- Energetische Maßnahmen (zum Beispiel die Beseitigung von Wärmebrücken) werden nur angegangen, wenn sie ohne große Kompliziertheiten umsetzbar sind. Bei einfachen Baukörpern mit wenigen Versprüngen lässt sich die Dämmung zum Beispiel eher verbessern als in stark gegliederten oder geschmückten Objekten.
- Energetische Maßnahmen können nur umgesetzt werden, wenn sie nicht mit dem Baurecht kollidieren. Einschränkungen können zum Beispiel durch die Breite von Fluchtwegen, Grenzabstände oder vorgegebene Gebäudehöhen gegeben sein. Welche Möglichkeiten sich durch eine nachdrücklichere fachliche Klärung – zum Beispiel auch mit Verhandlungen, Suche von Alternativen – ergeben würden, ist dabei offen.

Realisierbare Finanzierungslösung:

Finanzierungsfragen und -lösungen sind im Willensbildungs- und Entscheidungsprozess von zentraler Bedeutung. Hilfreich ist es, wenn die verschiedenen Möglichkeiten von vornherein mit besprochen werden. Wenn die Hausverwaltung – zu einem möglichst frühen Zeitpunkt – einen konkreten Finanzierungsvorschlag macht, der für alle Eigentümer gangbar ist, unterstützt das eine positive Entscheidung sehr.

- Am wenigsten Diskussion über Investitionen und Probleme gibt es in Wohnungseigentümergemeinschaften, die auf der Grundlage eines längerfristigen Instandhaltungs- und Modernisierungsplans vorausschauend angespart haben und eine entsprechende Instandhaltungsrücklage für anstehende Maßnahmen haben. Entscheidungen fallen leichter, wenn die Investitionen mit bereits vorhandenem Geld bezahlt werden können. Rücklagen sind sehr hilfreich; sie sind auch als Eigenkapital bei einer Darlehensaufnahme verwendbar.
- Zur Finanzierung der Investitionen in einer Wohnungseigentümergemeinschaft sind vor allem auch Darlehen eine wichtige Finanzierungsform. Die Möglichkeit, als Wohnungseigentümergemeinschaft ein Darlehen aufnehmen zu können, sollte von der Verwaltung und dem Beirat bei Investitionsüberlegungen von vornherein einbezogen und als eine von mehreren Finanzierungsoptionen kommuniziert werden. Wenn Wohnungseigentümergemeinschaften finanziell eher schwächer aufgestellt sind, helfen die auf Wohnungseigentümergemeinschaften zugeschnittenen Finanzierungsinstrumente wie Verbandskredite und Einzeldarlehensverträge, die Maßnahmen umzusetzen. Bürgschaften der Landesbanken können zur Absicherung beitragen. Auch Bauspar-Modelle werden für Wohnungseigentümergemeinschaften angeboten.

- Insbesondere für die Erneuerung von Heizungsanlagen kann Contracting eine alternative Finanzierungsmöglichkeit sein.
- Wohnungseigentümergemeinschaften können Miteigentümern, die am Finanzmarkt für die Zahlung ihrer Sonderumlage kein Darlehen bekommen oder die die spezifischen Finanzierungsinstrumente für Wohnungseigentümergemeinschaften nicht nutzen können (zum Beispiel Gewerbetreibende sind von den geförderten Einzeldarlehensverträgen ausgeschlossen), mit einem Kredit aus der Rücklage und individuell vereinbarten Ratenzahlungen die Finanzierung ermöglichen und dadurch ein ansonsten vom Scheitern bedrohtes Projekt umsetzen.
- Verschiedene Finanzierungsformen lassen sich kombinieren, so dass entsprechend den Voraussetzungen in einer Wohnungseigentümergemeinschaft individuelle Finanzierungspakete zusammengestellt werden können (zum Beispiel Kombination von Rücklage und Sonderumlage, von Rücklage und Verbandskredit, Einzahlung Rücklage in Bausparvertrag).

Positive Signale durch Fördermöglichkeiten:

Die finanzielle Förderung energetischer oder altersgerechter Sanierungsmaßnahmen ist weniger Anlass, einen Investitionsprozess auf den Weg zu bringen, aber durchaus ein positiver, motivierender Faktor bei der Entscheidung.

- Fördermittel, die für ihre geplanten Maßnahmen zur Verfügung stehen, rufen Wohnungseigentümergemeinschaften gerne ab. Die Förderung von Einzelmaßnahmen ist dabei von großer Bedeutung. Höhere Standards zu erfüllen, um Fördermittel zu bekommen, ist dagegen seltener eine Option, insbesondere wenn die Förderung die Mehrkosten nicht ausgleicht.
- Eine gute, individuelle Finanzierungs- und Förderberatung unterstützt Wohnungseigentümergemeinschaften bei ihrem Entscheidungsprozess, wenn Maßnahmen konkret werden. Hausverwaltungen oder Planer informieren über mögliche Förderungen und übernehmen für Wohnungseigentümergemeinschaften die Beantragung und Abrechnung der Fördermittel.
- In Sanierungsgebieten kann eine Städtebauförderung für Wohnungseigentümergemeinschaften ein entscheidender Baustein für die Finanzierung auch von energetischen Sanierungsmaßnahmen sein.
- Wenn es die Möglichkeit gibt, werden verschiedene Förderprogramme kombiniert: KfW-Förderung, Landesförderung, Städtebauförderung, kommunale Programme.

Gute Vorbereitung der Beschlussfassung:

Angesichts der hohen Hürden zu ausreichend einvernehmlichen Entscheidungen zu kommen, sind auch die Anforderungen zur Vorbereitung der Entscheidungen hoch. Beschlussfassungen sind oftmals mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden. Meist warten die Verwaltungen vor der Umsetzung ab, ob die Beschlüsse angefochten werden.

- Durch eine sorgfältige Vorbereitung von Beschlüssen können Kampfabstimmungen in den Eigentümerversammlungen und Beschlussanfechtungen vermieden werden. Wenn die geplanten Maßnahmen und notwendigen Entscheidungen auf breiter Basis diskutiert wurden (zum Beispiel bei einer Informationsveranstaltung, in persönlichen Gesprächen), können Hausverwaltung und Verwaltungsbeirat das Abstimmungsverhalten der Eigentümergemeinschaft einschätzen.
- Die Erreichung der für Beschlüsse notwendigen Quoren ist – auch bei guter Vorbereitung – eine grundsätzliche Unsicherheit. Eine große Schwierigkeit ist, alle Eigentümer zur Abstimmung „an den Tisch“ zu bekommen. Es geht nicht nur darum, die Desinteressierten zu erreichen, sondern manche sind nicht greifbar, weil sie zum Beispiel im Ausland leben oder auf einer längeren Reise sind.
- Es gibt viele weitere Risikofaktoren bei der Beschlussfassung und ihrer Umsetzung: zum Beispiel unscharfe Einordnung von Maßnahmen (Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung oder bauliche Veränderung), Beschlussfähigkeit (auch von Untergemeinschaften), Anforderungen nur aus Rechtsprechung, das Sondereigentum betreffende Maßnahmen, Abrechnungsmodus (zeitlich, Verteilung), Veränderungen im Bauprozess etc.. Damit

besteht immer die Gefahr einer Anfechtung der Beschlüsse, die die Motivation für solche Projekte – insbesondere von Hausverwaltungen – bremst.

9.2 Empfehlungen zur Erleichterung von Sanierungsinvestitionen durch Wohnungseigentümergemeinschaften

Das Forschungsprojekt hat ergeben, dass zahlreiche Hemmnisse bestehen, die Investitionsentscheidungen von Wohnungseigentümergemeinschaften für energetische und altersgerechte Sanierungen erschweren. Die Schwierigkeiten sind durch die sehr unterschiedlichen Einzelkonstellationen der Akteure und Gebäude geprägt. Dementsprechend können viele Handlungsansätze dazu beitragen, solche Entscheidungen zu erleichtern. Sie betreffen alle untersuchten Einflussfaktoren: die Akteure – die Eigentümer und Eigentümerinnen, die Verwaltungen und die Planer –, die Information, die baulichen Rahmenbedingungen. Auch rechtliche Aspekte, Finanzierung und Förderung spielen eine große Rolle.

Verwaltungsbeiräte schulen:

Beiräte haben für die informelle und formelle Kommunikation und Arbeitsstruktur einer Wohnungseigentümergemeinschaft eine wichtige Rolle und für einen gelingenden Willensbildungs- und Entscheidungsprozess bei Sanierungen eine Schlüsselfunktion. Es ist eine wichtige Aufgabe, Überzeugungsarbeit für energetische und altersgerechte Sanierungsmaßnahmen zu leisten. Verwaltungsbeiräte agieren als Sprachrohr, Informations- und Interessenvermittler zwischen den einzelnen Eigentümern und der Hausverwaltung in beide Richtungen. Es ist zu empfehlen, dass die Bedeutung dieser Aufgaben mehr erkannt und anerkannt wird. Zum einen können die Beiräte als Zielgruppe von Informationsveranstaltungen, Tagungen und Informationsbroschüre verstärkt ins Blickfeld genommen werden. Zum anderen können die Wohnungseigentümer selbst und ihre Verwaltungen die Bedeutung und Aufgaben der Beiräte ausführlicher thematisieren.

Für ihre Aufgaben brauchen Beiräte sowohl Kommunikations- und Moderationskompetenz wie auch ein gewisses Fachwissen. Um sie dabei zu unterstützen, sollten ein gutes Schulungsangebot und die Werbung für solche Angebote sowie eine Übernahme von Kursgebühren und Reisekosten befördert werden.

Verbraucherinformation für Eigentümer in Wohnungseigentümergemeinschaften verbessern:

Wenn Eigentümern – insbesondere solchen mit weniger Geld – Basiswissen über die rechtlichen Gegebenheiten und finanziellen Verpflichtungen in einer Wohnungseigentümergemeinschaft fehlt, kann das auch die Meinungsbildung und Beschlussfassung zu Sanierungen erschweren. Konflikte rühren oftmals schon aus dem Kauf, bei dem die Erwerber nicht ausreichend über Folgekosten informiert waren. Die Verbraucherinformation für potenzielle Wohnungseigentümer sollte verbessert werden. Insbesondere vor und beim Abschluss des Kaufvertrages sollte zum Beispiel durch Verkäufer und Notar über Hausgeld, Rücklagenbildung, Außenstände, Sanierungsbedarf und die Modalitäten der Teilungserklärung und ähnliches informiert werden müssen.

Vergütung der Hausverwaltungen für die Sanierungsbetreuung klarer regeln:

Eine unzureichende Vergütung der Betreuung von größeren Baumaßnahmen (sei es im Rahmen der Grundleistungen des Verwalters, sei es als zusätzliche Leistung) bremst die Motivation von Hausverwaltungen, sich für ein Sanierungsprojekt ihrer Wohnungseigentümergemeinschaft zu engagieren. Für die erfolgreiche Steuerung großer Sanierungsprojekte ist ein proaktives Handeln der Verwaltung jedoch Voraussetzung. Im Wohnungseigentumsgesetz sind nur die grundlegenden Aufgaben eines Verwalters aufgeführt, aber nichts zur Vergütung. Die Verwaltervergütung ist immer eine Frage der Verhandlung und Vertragsgestaltung. Nach der Rechtsprechung deckt die vereinbarte Grundvergütung alles ab, was zu einer Verwaltung normalerweise dazu gehört. Eine klarere Regelung im Wohnungseigentumsgesetz, welche Leistungen zu den Grundleistungen gehören (in der Grundvergütung enthalten) und welche als Sonderleistungen gelten (können zusätzlich abgerechnet werden), würde für die Wohnungseigentümergemeinschaften mehr Transparenz über den erwartbaren Leistungsumfang bringen und die Position der Verwaltungen bei Vergütungs-

vereinbarungen insbesondere zusätzlicher Leistungen stärken. Verbände der Immobilienverwalter können Mustervereinbarungen zur Vergütung herausgeben, die – ohne verbindlich zu sein – Orientierung geben können.

Hausverwaltungen fortbilden:

Das Leistungsspektrum von Hausverwaltungen ist komplex, in vielen Bereichen gibt es neue Entwicklungen – so auch bei der energetischen Sanierung und dem altersgerechten Umbau. Hausverwaltungen müssen gut informiert sein, um unter den aktuellen Rahmenbedingungen für die Wohnungseigentümergemeinschaften bestmöglich agieren zu können. Eine regelmäßige Fortbildung ist dafür unabdingbar. Motivierte Verwalter sorgen selbst dafür. Damit die Fortbildung in der Breite erfolgt, könnten die relevanten Verbände eine Selbstverpflichtung für eine regelmäßige Fortbildung ihrer Mitglieder übernehmen. Die Frage ist auch, inwieweit das bisherige Fortbildungsangebot ausreicht. Aus der Analyse der Fallbeispiele, an der sich aktive Verwaltungen besonders beteiligt haben, lässt sich die Notwendigkeit einer einheitlichen beruflichen Ausbildung für Verwalter allerdings nicht ableiten. Es waren, bei der begrenzten Zahl an Fallbeispielen, mehrere sehr qualifizierte Verwalter beteiligt, die keine immobilienwirtschaftliche Ausbildung hatten.

Instandhaltungs- und Modernisierungspläne fördern:

Die Aufstellung eines mehrjährigen Instandhaltungs- und Modernisierungsplanes, in den energetische und altersgerechte Maßnahmen integriert werden, unterstützt eine vorausschauende Auseinandersetzung mit dem Haus und die rechtzeitige Bildung von Rücklagen. Ein solches Gesamtkonzept ist insbesondere auch dann sinnvoll, wenn energetische Maßnahmen in Schritten umgesetzt werden sollen. Eine Hilfe und ein Anreiz für Wohnungseigentümergemeinschaften, sich frühzeitig mit notwendigen Investitionen auseinanderzusetzen, wäre ergänzend zur Förderung der Umsetzung der Maßnahmen eine Förderung der vorausgehenden Denkarbeit für die Erstellung eines solchen Planes. Diese Zielsetzung wird auch mit dem im baden-württembergischen Erneuerbare-Wärme-Gesetz verankerten Sanierungsfahrplan BW verfolgt, der – wie auch eine BAFA-Vor-Ort-Beratung – auf den geforderten Anteil erneuerbarer Energien angerechnet werden kann.

Erforschung baulicher und rechtlicher Lösungsmöglichkeiten für Wohnungseigentümergemeinschaften bei schwierigen energetischen und altersgerechten Sanierungen:

Komplizierte bautechnische oder baurechtliche Gegebenheiten von Gebäuden sind auch WEG-rechtlich häufig schwieriger zuzuordnen (zum Beispiel zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum). Diese Komplexität erschwert Sanierungsprojekte von Wohnungseigentümergemeinschaften und senkt die Motivation von Eigentümern, in energetische und altersgerechte Maßnahmen zu investieren. Es würde helfen, weiter zu untersuchen, wie und mit welchen Kosten man bautechnisch schwierige Sachverhalte technisch und WEG-rechtlich lösen kann: zum Beispiel energiesparende Lösungen für Balkone/Loggien, Laubengänge, kompliziertere Fenster, Umstellungen von Einzel- auf Zentralheizungen und Denkmalimmobilien. Dazu gehören auch Rechtsfragen bei Modernisierungen und baulichen Änderungen, die zugleich das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum tangieren, sowie die unterschiedlichen Zielsetzungen selbstnutzender und vermietender Eigentümer. Verbunden damit sind praktikable wie formal korrekte Lösungen für die Abwicklung und Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen bei Wohnungseigentümergemeinschaften. Dies betrifft Änderungen nach der Beschlussfassung in der Umsetzungsphase (zum Beispiel notwendige Anpassungen von Maßnahmen, Kostensteigerungen) und Abrechnungsmodalitäten (zum Beispiel Abrechnung von Sonderwünschen, Änderung von Miteigentumsanteile, Abrechnung über mehrere Jahre, Berücksichtigung der Eigentümergruppen Selbstnutzer und Vermieter).

Rechtslage vereinfachen, Rechtssicherheit herstellen:

Rechtliche Unsicherheiten erschweren es den Wohnungseigentümergemeinschaften und ihren Verwaltungen, unanfechtbare Beschlüsse zu energetischen oder altersgerechten Sanierungen zu fassen. Verschiedene juristische Klarstellungen zur Vereinfachung und zur Erhöhung der Rechtssicherheit sind erforderlich (siehe Kapitel 7 und 9.1). Das betrifft insbesondere die Einordnung von energetischen und alters-

gerechten Sanierungsmaßnahmen als Instandhaltung, Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung oder bauliche Veränderung. Bei der Finanzierung stellt sich zum Beispiel die Frage, ob der Beschluss und die Aufnahme eines Verbandskredits ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (siehe Kapitel 7.4). Bemühungen um Vereinfachung der Rechtslage würden auch die Verwaltermotivation stärken.

Quorum für bauliche Veränderungen senken:

Bei energetischen Maßnahmen an der Fassade sind fast immer auch Fenster und Balkone ein Thema (zum Beispiel Anbau oder Erneuerung von Balkonen, Vergrößerung von Fenstern). Dabei kann es sich um bauliche Veränderungen handeln, die die Zustimmung aller Eigentümer erfordern und bei denen auch das Sondereigentum betroffen sein kann. Damit nicht ein einzelner Eigentümer solche umfassenden energetischen Sanierungsprojekte blockieren kann, ist zu empfehlen, das Quorum für bauliche Veränderungen zu reduzieren, zum Beispiel auf eine doppelt qualifizierte Mehrheit – drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile – wie für eine Modernisierung, zumindest für energetische und altersgerechte Sanierungen.

Die Forderung nach einer Senkung des Quorums für eine Modernisierung ist aus den Ergebnissen der Fallstudienanalyse nicht ableitbar, von Rechtsexperten wird sie jedoch empfohlen. Ein Überarbeitungsbedarf des Wohnungseigentumsgesetzes müsste genauer analysiert und die Begründung zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes von 2007 muss dazu geprüft werden.

Anwesenheit und Vertretung bei Eigentümerversammlungen verbessern:

Kritisch zu sehen ist die Möglichkeit, bei einer Folge-Eigentümerversammlung – wenn bei der ersten Eigentümerversammlung nicht mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten waren – mit nur geringer Stimmenzahl große Investitionen beschließen zu können. Eine Folge-Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl und Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig. Hilfreich wäre eine stärkere Verpflichtung von Eigentümern, zu den Versammlungen zu kommen oder sich zumindest durch eine Vertrauensperson vertreten zu lassen.

Verbindlichere Vorgaben für Rücklagenbildung machen:

Wenn ausreichend Rücklagen vorhanden sind, fallen Investitionsentscheidungen leichter. Viele Wohnungseigentümergemeinschaften sparen jedoch nur sehr geringe Rücklagen an. Zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehört entsprechend § 21 Abs. 5 WEG „die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung", eine Aussage zur Höhe der anzusparenden Rücklage gibt es für Wohnungseigentümergemeinschaften bislang nicht. Was angemessen ist, hängt zwar vom Einzelfall ab und ist abhängig vom Alter und Zustand des Gebäudes und seiner Ausstattung (zum Beispiel Aufzug, Tiefgarage, Zentralheizung). Gleichwohl wären verbindlichere Vorgaben zur Höhe der anzusparenden Rücklagen hilfreich. Einen Orientierungswert dafür kann zum Beispiel die Zweite Berechnungsverordnung geben, in der in § 28 die Rücklagen für das Mietrecht geregelt sind. Sind umfassendere Maßnahmen absehbar oder geplant, sollten die Rücklagen rechtzeitig – am besten auf der Basis eines mehrjährigen Instandhaltungs- und Modernisierungsplanes – erhöht werden.

Kreditangebote für Wohnungseigentümergemeinschaften in allen Bundesländern ausbauen:

Die speziell für Wohnungseigentümergemeinschaften aufgelegten Kreditformen Verbandskredit und Einzeldarlehensverträge bewähren sich beide als geeignete und Investitionen fördernde Finanzierungsinstrumente. Die Einzeldarlehen sind aufgrund ihrer größeren Flexibilität etwas vorteilhafter, für ihre aufwändigere Bearbeitung fallen jedoch Gebühren an. Bislang werden Verbandskredite wie Einzeldarlehensverträge nur in einzelnen Bundesländern von Landesförderbanken angeboten und dort immer nur jeweils eine der beiden Formen. Bundesweit bieten derzeit einzelne private Banken Verbandskredite an. Verbandskredite und Einzeldarlehensverträge sollten für Wohnungseigentümergemeinschaften in allen Bundesländern zur Verfügung stehen, ideal wäre jeweils eine Wahlmöglichkeit zwischen den beiden Kreditformen. Die Bereitstellung von Finanzierungsangeboten für Wohnungseigentümergemeinschaften ist nicht nur eine Aufgabe der Förderbanken, sondern sollte und dürfte auch im Interesse privater Banken sein.

Härtefallregelung für Einzelfälle:

In den Fallstudien zeigte sich, dass Wohnungseigentümergemeinschaften versuchen, auf die Situation einzelner Miteigentümer Rücksicht zu nehmen, insbesondere wenn sie durch die Maßnahme finanziell erheblich überfordert würden. Einzelne nicht zahlungs- und kreditfähige Eigentümer gibt es nach Aussage der Verwalter in fast jeder Eigentümergemeinschaft im unsanierten Gebäudebestand. In Einzelfällen gelang es in Fallbeispielen, für diese Personen besondere Regelungen zu finden (siehe Kapitel 6.2). Notwendig wäre eine Hilfestellung für Eigentümer in besonderer Lebenslage (zum Beispiel verwitwet, geschieden, krank, nicht kreditfähig), um Zwangsversteigerungen zu vermeiden, wenn sie die für die Sanierung fälligen Sonderumlagen nicht bezahlen können. Hilfemöglichkeiten für Härtefälle können die mit großen Sanierungen in Wohnungseigentümergemeinschaften gegebenenfalls verbundenen sozialen Konflikte entlasten. Die in den Fallstudien auftretenden Härtefälle konnten in der Forschungsarbeit nicht vertieft werden. Inwieweit der Wohngeld Lastenzuschuss in solchen Fällen greift, ist zu überprüfen. Die Akteure in den Fallbeispielen haben den Lastenzuschuss als Entlastung für Härtefälle nicht erwähnt. Wenn der Lastenzuschuss für Sanierungsprojekte in Wohnungseigentümergemeinschaften relevant ist, sollte er offensiv bei den Beteiligten bekannt gemacht werden.

Förderung fortsetzen:

In Aussicht stehende Fördermittel sind zwar weniger Anlass für Investitionsmaßnahmen, sie setzen jedoch positive Signale im Entscheidungsprozess von Wohnungseigentümergemeinschaften. Die flexible KfW-Förderung als Zuschuss oder als Kredit, für Effizienzhäuser mit unterschiedlichen Standards oder Einzelmaßnahmen sollte deshalb so fortgesetzt werden. Für Wohnungseigentümergemeinschaften spielt dabei die Förderung von Einzelmaßnahmen eine wichtige Rolle. Da die Entscheidungsprozesse von Wohnungseigentümergemeinschaften Zeit brauchen, ist es hilfreich, wenn Förderprogramme und ihre Konditionen längerfristig angelegt sind und sich nicht kurzfristig ändern. Die Bauministerkonferenz hat im Januar 2014 beschlossen, die Bundesregierung um Prüfung zu bitten, wie die Förderung für energetische Sanierungsmaßnahmen für Wohnungseigentümergemeinschaften vereinfacht werden kann.

Die Möglichkeit der Kombination von Fördermitteln von Bundes-, Landes- und kommunaler Seite erleichtert Wohnungseigentümergemeinschaften die Finanzierung ihrer Investitionen weiter.

Im Forschungsprojekt ist deutlich geworden, dass die Hemmnisse bei energetischen und altersgerechten Sanierungen durch Wohnungseigentümergemeinschaften durch viele sehr unterschiedliche Einzelkonstellationen geprägt werden – auf Seiten der Akteure und des sanierungsbedürftigen Gebäudes. Zwei Wege zur Verbesserung der Situation wurden aufgezeigt:

- Die Kompetenz und Motivation der Beteiligten stärken, auch schwierige Aufgaben zu bewältigen,
- und direkt durch den Abbau von Hemmnissen die Entscheidungsprozesse für energetische und altersgerechte Sanierungen erleichtern

im Interesse von Klimaschutz, Werterhaltung der Gebäude und Lebensqualität der Bewohner.

Anhang
Fallstudien im Detail

1 Umfassende energetische Sanierung zweier Hochhäuser
- Baden-Württemberg -

Die WEG

142 Eigentümer

alles Privatpersonen

etwa hälftig Selbstnutzer und Vermieter

altersgemischte Eigentümer

überwiegend Haushalte mit mittlerem Einkommen

Privatisierung eines Wohnungsunternehmens

WEG seit 1986

Das Gebäude

Baujahr: 1965

zwei Hochhäuser

148 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Endenergiebedarf nachher: 53 bzw. 47 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf nachher:
68 bzw. 61 kWh/(m² a)

KfW-Effizienzhaus 130 (gefördert bis 30.6.2010)

Sanierungsgebiet (Soziale Stadt)

Die Investition

durchgeführt 2011/2012

energetische und sonstige Maßnahmen:

Wärmedämmung: Fassade (16 cm), Dach, Kellerdecke

Fenster (teilweise zwingend, teilweise freiwillig), Rollläden

Verglasung der Laubengänge und teilweise der Balkone

Brennwerttechnik inkl. Luft-Wasser-Wärmepumpe

Lüftung Sanitärräume und Küchen (1-/2-Zimmer-Wohnungen)

Investitionssumme:

4.800.000 Euro gesamt

32.000 Euro/Einheit

508 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Sonderumlage, Instandhaltungsrücklage (für Mehrkosten)

Förderung:

KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ (teils Zuschuss, teils Kredit)

Kommunales Energiesparprogramm (Zuschuss)

Anlass und Initiative

Undichte Stellen in der Fassade – aufgrund von Fugentrennungen zwischen einzelnen Betonelementen – hatten teilweise zu Schimmelbildung und feuchten Wänden geführt. Verwaltung und Beirat gingen Hinweisen von Eigentümern nach und waren im weiteren Prozess die treibenden Kräfte. Aus der Notwendigkeit einer Instandhaltung der Fassade wurde nach und nach ein umfassendes Sanierungskonzept. Im Beirat war man der Meinung: „Wenn das Gerüst schon mal steht, kann man auch gleich mehr machen."

Ziele und Maßnahmen

Mit der energetischen Sanierung sollte der bis 2010 geförderte Standard „KfW-Effizienzhaus 130" und damit eine Energieeinsparung von bis zu 60 Prozent erreicht werden. Der Architekt hat dafür vier Varianten erarbeitet:

- Grundsanierung mit Wärmedämmung von Laubengängen und Balkonen und Austausch aller Fenster;
- Vollsanierung mit Verglasung von Laubengängen und Balkonen und Reduzierung der auszutauschenden Fenster;
- Vollsanierung zusätzlich mit Solaranlage;
- Vollsanierung zusätzlich mit Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Entschieden und umgesetzt wurde die Vollsanierung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, die günstiger war als die Solaranlage.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Nach Prüfung verschiedener Finanzierungsmöglichkeiten blieb nur die Sonderumlage. Die Möglichkeit eines Verbandskredits gab es – nach Erkundigung bei der KfW – noch nicht, Einzeldarlehensverträge bei einer Bank waren aufgrund fehlender Sicherheiten bei vielen Eigentümern, die bisher nicht Kunde dieser Bank waren, nicht machbar. Damit musste jeder Eigentümer seine Sonderumlage individuell finanzieren. Fast alle haben dafür eine KfW-Förderung in Anspruch genommen – etwa die Hälfte als Darlehen, die anderen als Zuschuss. Die Verwaltung und der Architekt haben die Eigentümer beim KfW-Antrag unterstützt.

Die Eigentümerversammlung hat für Eigentümer mit Schwierigkeiten bei der Finanzierung der Sonderumlage Bedingungen für eine Ratenzahlung beschlossen. Sie hat aber nur zwei von fünf Eigentümern einen solchen Kredit der Wohnungseigentümergemeinschaft gewährt. Im weiteren Verlauf des Zahlungsprozesses musste die Verwaltung vier Mahnbescheide erlassen, bei einer Wohnung davon musste Klage eingereicht werden.

Die Instandhaltungsrücklage anteilig in die Finanzierung einzubeziehen, haben die Eigentümer abgelehnt. Die gesamte Rücklage hätte auch nur knapp über 10 Prozent der Investition abgedeckt. Letztendlich musste die Rücklage zur Finanzierung von Mehrkosten herangezogen werden.

Beschluss und Ergebnis

Die Sanierungsmaßnahmen wurden einstimmig beschlossen und auch für die Maßnahmen an Laubengängen und Balkonen wurde schließlich die erforderliche doppelt qualifizierte Mehrheit erreicht, so dass die Vollsanierung insgesamt umgesetzt werden konnte.

Die zweijährige Bauzeit und der Baulärm waren für viele Eigentümer ein Problem. Manche fuhren in der Zeit mit maximalem Lärmpegel, als die Fassadendämmplatten verschraubt wurden, in den Urlaub. Im Nachhinein ist die Wohnungseigentümergemeinschaft mit dem Ergebnis zufrieden und hat sich mit den Baukosten arrangiert.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Der Bauausschuss, zu dem der Verwaltungsbeirat (zunächst fünf Beiräte, dann reduziert auf drei Beiräte) und vier weitere Eigentümer gehörten, hatte eine wichtige Rolle im erfolgreichen Sanierungsprozess. In kleiner Runde konnten alle wichtigen Entscheidungen vorbesprochen werden.
- Die Aufteilung der Beschlüsse in die unstrittigen Sanierungsmaßnahmen (modernisierende Instandsetzung) und die strittigeren Maßnahmen an Laubengängen und Balkonen (Modernisierung) führten auch bei den letzteren in mehreren Schritten und durch Kompromisse – mit dem Anbieten von Optionen – zu einer erfolgreichen Abstimmung.
- Die Möglichkeit der Förderung durch das kommunale Energiesparprogramm – zusätzlich zur KfW-Förderung – erleichterte die Entscheidung umfassendere Maßnahmen umzusetzen als nur die notwendige Fassadeninstandhaltung.

- Der zuerst beauftrage Planer hat durch seine unzureichende Planung und Beratung das Projekt verzögert. Im Laufe der Vorbereitungen musste eine Rechtsberatung hinzugezogen werden und ein neuer Planer beauftragt werden, was das Sanierungsprojekt verkomplizierte.

Schritte und zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Kommunikation einer Schimmelproblematik	einzelne Eigentümer	2004/2005
Klärung Einbindung ins Sanierungsgebiet	Hausverwaltung Stadt	2006
Beauftragung Modernisierungsbetreuer und Bauingenieur mit Erstberatung	Stadt	2006
Beschluss Einbeziehung eines externen Planers und Beauftragung des Planers	Eigentümer-versammlung	2007
Beschluss fristlose Kündigung des 2007 beauftragten Planers und Ermächtigung Verwaltung und Beirat zur Beauftragung eines neuen Architekten	Eigentümer-versammlung	2009
Erläuterung vier energetischer Sanierungsvarianten durch Architekt; Bildung eines Bauausschusses; Bevollmächtigung Verwaltung zur Auftragsvergabe nach Rücksprache mit Bauausschuss	außerordentliche Eigentümerversammlung	Anfang April 2010
Präsentation Verglasungsmaßnahmen	außerordentliche Eigentümerversammlung	Ende April 2010
Vorstellung Mischvariante Balkonsanierung	außerordentliche Eigentümerversammlung	Mai 2010
Information über Auftragsvergabe und Bauzeit	Eigentümer-versammlung	Nov. 2010
Start der Baumaßnahmen		Jan. 2011
Abschluss der Baumaßnahmen		Dez. 2012

2 Neuere WEG saniert ihr älteres Gebäude energetisch
- Bayern -

Die WEG

18 Eigentümer

alles Privatpersonen

überwiegend Selbstnutzer

überwiegend 40- bis 60-Jährige

überwiegend Haushalte mit wenig Geld

Aufteilung durch einen privaten Einzeleigentümer

WEG seit 1998

Das Gebäude

Baujahr: 1963

5-geschossiges Mehrfamilienhaus

20 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Energieverbrauchskennwert vorher: 92 kWh/(m² a) (Verbrauchsausweis zusammen mit zwei weiteren, früher schon energetisch sanierten Hauseingängen)

Endenergiebedarf nachher: 66 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf nachher: 48 kWh/(m² a)

KfW-Effizienzhaus 100

Die Investition

durchgeführt 2009

energetische Maßnahmen:

Wärmedämmung Fassade (16 cm), Fensterlaibung (5 cm), Dach (26 cm), Kellerdecke (10 cm)

Fenster (schrittweise)

hydraulischer Abgleich

Investitionssumme:

210.000 Euro gesamt

10.500 Euro/Einheit

128 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Instandhaltungsrücklage und Sonderumlage

Förderung:

KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ (Zuschuss)

Städtisches Förderprogramm Energieeinsparung (Zuschuss)

Anlass und Initiative

Ein engagierter Verwaltungsbeirat, der beruflich mit dem Thema Energieversorgung befasst ist, hat erste Überlegungen zur energetischen Sanierung angestoßen. Er sah Einsparpotenziale bei den Heizkosten und bemängelte die fehlende Behaglichkeit in den Wohnungen, weil die Gebäudehülle nicht gedämmt und die alten Fenster schlecht waren. Für ihn bedeutet eine Wärmedämmung eine Aufwertung des Gebäudes, die auch bei einem Verkauf von Vorteil ist. Ein Argument des Beirats war: „Mit einer Sanierung kann man die Energiekosten einfrieren. Wenn die Energie teurer wird, geht es auf null auf." Die Miteigentümer musste er für seine Sanierungsvorschläge erst gewinnen. Dabei geholfen hat der Vergleich mit dem angrenzenden Nachbarhaus, mit dem die Wohnungseigentümergemeinschaft einen gemeinsamen Fernwärmeanschluss hat. Mit den nach der Dämmung des Nachbarhauses eingebauten Wärmemengenzählern hat man gesehen, was Dämmen bringt.

Ziele und Maßnahmen

Es sollte die Behaglichkeit in den Wohnungen verbessert und der Energieverbrauch reduziert werden. Da anfangs unklar war, ob und wann die energetische Sanierung kommt, haben zwei Eigentümer im obersten Geschoss die Dämmung des Daches selbst vorgezogen und bezahlt. Die Materialkosten wurden bei der späteren Gesamtsanierung verrechnet. Auch bei den Fenstern wurde schrittweise vorgegangen. Manche Eigentümer hatten bei der Renovierung nach dem Kauf die Fenster getauscht, andere haben es in der Planungsphase der energetischen Sanierung gemacht. Da die Fenster Gemeinschaftseigentum sind, wurden die erst selbst bezahlten Fenster auch verrechnet, als im Rahmen der Sanierung alle mit den Fenstern nachgezogen haben. Als Hauptmaßnahme wurde das Haus schließlich komplett eingepackt: Fassaden, Fensterlaibungen, Dach und Kellerdecke wurden wärmegedämmt. Zur Optimierung der Heizungsanlage wurde ein hydraulischer Abgleich gemacht.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Da die neuere Wohnungseigentümergemeinschaft für ihr älteres Gebäude im Rahmen ihrer Möglichkeiten vorausschauend angespart hat – unter anderem mit einer jährlichen kleinen Sonderumlage –, konnten fast 30 Prozent der energetischen Sanierung aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden. Eine gemeinsame Finanzierung über einen Verbandskredit wurde aus Haftungsgründen schnell verworfen, so dass die Wohnungseigentümergemeinschaft für etwa die Hälfte der Sanierungskosten eine Sonderumlage beschlossen hat. Diese lag je nach Wohnungsgröße zwischen 3.000 Euro und 7.200 Euro. Mit einzelnen Eigentümern, für die die Zahlung der Sonderumlage schwierig war, wurde eine Ratenzahlung vereinbart. Die Zuschüsse von KfW und Stadt – insgesamt etwa 20 Prozent der Kosten – hat die Wohnungseigentümergemeinschaft gerne mitgenommen. Sie waren aber nicht ausschlaggebend für die Sanierungsentscheidung, ihre Höhe war im Entscheidungsprozess unklar.

Beschluss und Ergebnis

Die modernisierende Instandsetzung der Gebäudehülle wurde Ende 2008 in einer außerordentlichen Versammlung mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen, so dass noch die EnEV 2007 galt. Die Hausverwaltung sagt: „Die Entscheidungsfindung hat vielleicht länger gedauert. Aber wir wollten keine Kampfabstimmung, sondern sind mit einer breiten Mehrheit in die Versammlung gegangen." Die Zufriedenheit mit dem Sanierungsergebnis ist groß, der Energieverbrauch für die Heizung hat sich fast halbiert. Der Verwaltungsbeirat stellt fest: „Jetzt möchte die energetische Sanierung keiner mehr missen. In der Eigentümerversammlung haben die Leute gesagt, dass sich das Wohlgefühl in den Wohnungen gesteigert hat." 2013 stößt der Beirat mit Überlegungen zur Nutzung von Solarthermie ein neues Projekt für die Wohnungseigentümergemeinschaft an.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Der engagierte Verwaltungsbeirat war Meinungsbildner und treibende Kraft im Sanierungsprozess. Er machte den Miteigentümern anschaulich klar, wieso eine energetische Sanierung sinnvoll ist – unter anderem mit Thermografieaufnahmen – und was sie bringen kann – unter anderem durch Vergleich mit dem gedämmten Nachbarhaus.
- Der Aufteilungseigentümer, dem noch drei Wohnungen gehören, hat die energetische Sanierung unterstützt. Ihm war

wichtig, dass wenn etwas gemacht wird, es richtig gemacht wird.

- Die Idee einer energetischen Sanierung ist bei Eigentümern, die wenig Geld haben und bei denen der Kauf noch nicht so lange zurückliegt, zuerst nicht auf Zustimmung getroffen. Für sie war die Finanzierung schwierig, weil die Rücklagen nicht ausreichten und auf jeden Eigentümer eine Sonderumlage zukam. Der Entscheidungsprozess hat drei Jahre Zeit gebraucht.

Schritte und zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Erste Überlegungen zur energetischen Sanierung	Beirat	2005
Beschluss Anbringung Vollwärmeschutz scheitert an erforderlicher Mehrheit	Eigentümer-versammlung	Juli 2006
Abfrage Stimmungslage bei Eigentümern	Beirat, Hausverwaltung	2006/2007
Beschluss Anbringung Vollwärmeschutz auf 2008 vertagt; Beschluss Beauftragung verbrauchsbasierter Energieausweis	Eigentümer-versammlung	Okt. 2007
Beschluss Beauftragung Ingenieurbüro	Eigentümer-versammlung	Mai 2008
Beschluss modernisierende Instandsetzung Fassade mit Vollwärmeschutz; Beschluss Finanzierung Maßnahme über Instandhaltungsrücklage, Sonderumlage, Zuschüsse	außerordentliche Eigentümerversammlung	Dez. 2008
Information zur bevorstehenden Fassadensanierung	Eigentümer-versammlung	Juli 2009
Start der Baumaßnahmen		Aug. 2009
Abschluss der Baumaßnahmen		2010

3 Energetische Sanierung mit Einzeleigentümern und einem Aufteilungseigentümer

- Hessen -

Die WEG 1

50 Einzeleigentümer und Aufteilungseigentümer

überwiegend Privatpersonen

etwa hälftig Selbstnutzer und Vermieter

altersgemischt

Haushalte mit mittlerem Einkommen und wenig Geld

Privatisierung durch ein Wohnungsunternehmen

WEG seit 2005

Das Gebäude

Baujahr: 1960

4 3-/4-geschossige Mehrfamilienhauszeilen

88 Wohneinheiten (4 Untergemeinschaften à 22)

keine Gewerbeeinheiten

Endenergiebedarf vorher: 213-249 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf vorher: 248-297 kWh/(m² a)

Die Investition

durchgeführt 2013/2014

energetische und sonstige Maßnahmen:

Fenster (teilweise)

Fassade mit Wärmedämmverbundsystem

Dämmung Kellerdecke (teilweise)

Erneuerung Balkonbrüstungen

Satellitenanlage, sonstige Instandhaltung

Investitionssumme pro Untergemeinschaft:

383.000 Euro gesamt (ohne Fenster)

17.400 Euro/Einheit

215 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Instandhaltungsrücklage, Sonderumlage

Förderung:

KfW-Programm Energieeffizient Sanieren (Zuschuss, Einzelmaßnahmen)

Die WEG 2

12 Einzeleigentümer und Aufteilungseigentümer

überwiegend Privatpersonen

etwa hälftig Selbstnutzer und Vermieter

altersgemischt

Haushalte mit mittlerem Einkommen und wenig Geld

Privatisierung durch ein Wohnungsunternehmen

WEG seit 2002

Das Gebäude

Baujahr: 1960

3-/4-geschossige Mehrfamilienhauszeile

20 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Endenergiebedarf vorher: 208-239 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf vorher: 230-292 kWh/(m² a)

Die Investition

geplant für 2014

energetische und sonstige Maßnahmen:

Fenster (teilweise)

Fassade mit Wärmedämmverbundsystem

Balkonerneuerung / Vergrößerung

Satellitenanlage, sonstige Instandhaltung

(Kellerdecke ist bereits gedämmt)

Investitionssumme:

417.000 Euro gesamt

20.900 Euro/Einheit

218 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Sonderumlage

Förderung:

KfW-Programm Energieeffizient Sanieren (Zuschuss, Einzelmaßnahmen)

Anlass und Initiative

Die Fassaden haben Risse, werden als kalt empfunden und haben bislang keine Wärmedämmung, in einigen Wohnungen treten Feuchteerscheinungen auf. Auf Seiten der WEG-Verwaltung wie der Verwaltungsbeiräte war klar, dass etwas gemacht werden muss. Ein Beirat sagt: „Die Häuser fallen aus dem Markt, wenn man nicht saniert." Die WEG-Verwaltung hat angestoßen, mit einer Ist-Aufnahme und einer umfassenden Sanierung den Blick auf das gesamte Objekt zu legen statt weiter nur punktuelle Reparaturmaßnahmen durchzuführen. Auch die Verwaltungsbeiräte wollten wissen, was in den nächsten Jahren insgesamt an Instandhaltung zu erwarten ist. Nachdem der Aufteilungseigentümer seine Sanierungsbereitschaft zugesagt hat, haben die privaten Eigentümer „die Gelegenheit zum Sanieren beim Schopf gepackt". Nach jeweils nicht zufriedenstellenden ersten Energieberatungen hat die WEG-Verwaltung den Wohnungseigentümergemeinschaften ein Planungsbüro vorgestellt, mit dem sie bereits gut zusammenarbeitet.

Ziele und Maßnahmen

Den Wohnungseigentümergemeinschaften geht es vorrangig um Werterhalt und Wertsteigerung der Liegenschaften. Sie hoffen, dass weitere Wohnblöcke im Quartier ihrem Beispiel folgen. Ziel der Sanierung ist auch eine Verbesserung der Behaglichkeit: „Man hofft auf wärmere Wohnungen."

Beide Wohnungseigentümergemeinschaften haben eine detaillierte technische Bedarfsanalyse machen lassen. Ergebnis der umfangreichen Erhebung und Auswertung ist ein Instandsetzungs- und Modernisierungsplan für die nächsten zehn Jahre. Er ist gegliedert in gesetzliche Maßnahmen, instand-/werterhaltende Maßnahmen, modernisierende/wertsteigernde Maßnahmen und Wohnumfeldmaßnahmen. Nach Abstimmung zwischen Hausverwaltung und Beiräten gingen die Empfehlungen der Planer an die Eigentümer. Jeder Eigentümer hat eine Zusammenfassung des Gutachtens bekommen. Die Maßnahmenliste mit Kosten war eine gute Entscheidungsgrundlage für die Wohnungseigentümergemeinschaften. Zu den empfohlenen energetischen Maßnahmen gehören: Wärmedämmverbundsystem, Austausch der Fenster (Gemeinschaftseigentum, müssen aber individuell bezahlt werden), Dämmung der Kellerdecke soweit noch nicht erfolgt. Über weitere notwendige Instandsetzungsmaßnahmen war zu entscheiden.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

„Das Geld war das Hauptthema", sagt ein Verwaltungsbeirat. Da die wenige Jahre alten Wohnungseigentümergemeinschaften kaum Rücklagen angespart haben, ist die Finanzierung der Sanierungen nur über Sonderumlagen möglich. Nur 5 Prozent der Investition kommen bei einer Wohnungseigentümergemeinschaft aus der Instandhaltungsrücklage. Die Verwaltungsbeiräte hätten die Rücklagen gerne schon früher erhöht, aber der Aufteilungseigentümer wie die meisten privaten Miteigentümer haben dies abgelehnt. Viele Wohnungen waren an Mieter verkauft worden, die knapp kalkuliert und nicht mit Folgekosten gerechnet haben.

Die WEG-Verwaltung hat den Eigentümern für die Zahlung der Sonderumlage ausreichend Vorlaufzeit gelassen. Außerdem hat sie den Eigentümern Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt: „Wir haben die Eigentümer an die Hand genommen, haben Kontakte zu Beratern hergestellt." Damit wird für jeden Eigentümer die Möglichkeit geschaffen, seinen Anteil individuell finanzieren zu können.

Die Zuschüsse aus dem KfW-Programm Energieeffizient Sanieren – ca. 6 Prozent der Gesamtinvestition – nehmen die Wohnungseigentümergemeinschaften mit.

Beschluss und Ergebnis

Im Vorfeld der Entscheidungssitzungen sind nicht nur Gutachten und Empfehlungen der Architekten verschickt worden, sondern die Beiräte sind auch aktiv auf die einzelnen Eigentümer zugegangen und haben Informationslücken geschlossen. Die außerordentliche Eigentümerversammlung, in der die 88er-WEG ihre Sanierungsbeschlüsse gefasst hat, hat fast fünf Stunden gedauert. Die vier Untergemeinschaften haben für ihre Gebäude jeweils separat entschieden. Drei Untergemeinschaften haben sich für das empfohlene Gesamtsanierungspaket entschieden, zwei davon inklusive Dämmung der Kellerdecke, eine verzichtet darauf. Die vierte Untergemeinschaft hat eine Gesamtsanierung abgelehnt und nur einzelne kleine Instandsetzungen beschlossen. Bei ihr hat der Aufteilungseigentümer noch die Mehrheit, er schließt sich bei Abstimmungen jedoch in der Regel der Mehrheit der Privateigentümer an. Diese Privateigentümer wollten kein Wärmedämmverbundsystem, sondern nur Fassadenrisse

reparieren und streichen. Diese „punktuelle“ Reparatur lehnte wiederum der Aufteilungseigentümer ab, so dass im Ergebnis an der Fassade vorerst nichts gemacht wird. Insgesamt hat der Aufteilungseigentümer in beiden Wohnungseigentümergemeinschaften keine Mehrheit mehr. In einer weiteren außerordentlichen Versammlung wurden die Ausschreibungsergebnisse vorgestellt und die drei Untergemeinschaften haben die Vergabe ihrer Gesamtsanierungen an einen Generalunternehmer aus der Unternehmensgruppe der WEG-Verwaltung entschieden.

In der entscheidenden Versammlung der 20er-WEG waren alle Eigentümer anwesend. Sie haben schnell und einstimmig die Komplettsanierung beschlossen. Eine Beirätin nennt als Grund dafür: „Die Architekten haben einen super Plan aufgestellt und sind mit uns jeden Punkt durchgegangen. Jeder hat gesehen, was auf ihn zukommt.“ Die Erneuerung der Balkone hat die Wohnungseigentümergemeinschaft als bauliche Veränderung ebenfalls einstimmig entschieden.

Viele Eigentümer lassen außerdem den individuellen Austausch der Fenster vornehmen. Durch die Gesamtkoordination über die WEG-Verwaltung bekommen sie dafür einen Vorteilspreis. Die Beauftragung der Handwerker erfolgt, wenn der Großteil der Sonderumlagen eingegangen ist. Sofern alles optimal läuft, wird die Gerüststellzeit pro Objekt zehn bis zwölf Wochen betragen.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Die übersichtlich aufbereitete Maßnahmenempfehlung der Planer mit einer fundierten Kostenschätzung war für die Wohnungseigentümergemeinschaften eine gute, überzeugende Entscheidungsgrundlage.
- Die Verwaltungsbeiräte sahen die Notwendigkeit einer Sanierung, um den Wert der Gebäude zu erhalten. Sie sind auf die einzelnen Eigentümer zugegangen und haben ihnen die Thematik erläutert, um sie für die Sanierung zu gewinnen.
- Die Konstellation der Wohnungseigentümergemeinschaften ist nicht einfach: Es fehlt an Wissen darüber, was Wohnungseigentum bedeutet; es gibt Sprachbarrieren; die finanziellen Möglichkeiten vieler Eigentümer sind durch den Wohnungskauf begrenzt.
- Die ganzheitliche Steuerung und Koordinierung durch die WEG-Verwaltung (Durchführung von Infoveranstaltungen, Einholung einer Entscheidungsvorlage, Herbeiführung der notwendigen Beschlussfassungen sowie Vorstellung von Finanzierungsmöglichkeiten) haben den Prozess wesentlich befördert. Verwaltungsbeiräte, Planer und WEG-Verwaltung haben dabei gut zusammengearbeitet.

Schritte und zeitlicher Ablauf bei der 88er WEG

Was?	Wer?	Wann?
Initiative	WEG-Verwaltung, Verwaltungsbeiräte	2011
Beschluss technische Bedarfsanalyse	Eigentümerversammlung	2011
schriftliche Befragung der Eigentümer	Architekt	
Objektbegehung/-aufnahme	Architekt, WEG-Verwaltung, Verwaltungsbeirat	September 2011
technische Gebäude- und Bedarfsanalyse	Architekt	
Besprechung Analyseergebnisse	WEG-Verwaltung, Verwaltungsbeiräte, Architekt	
Informationsveranstaltung Wohnungseigentum	WEG-Verwaltung, Eigentümer	März 2012
für alle vier Untergemeinschaften: Vorstellung, Erörterung, Beschluss Umsetzung (modernisierende) Instandhaltungsmaßnahmen; Grundsatzbeschluss Erneuerung Fenster, Rollläden; Beschluss Beauftragung Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vorbereitung Vergabe; Beschluss Finanzierung beschlossener Instandhaltungsmaßnahmen; deutlich unterschiedliche Abstimmungsergebnisse in den Untergemeinschaften	außerordentliche Eigentümerversammlung, Architekt, Dolmetscher	April 2012
Vorstellung Ausschreibungsergebnisse; Beschluss Beauftragung Generalunternehmer mit Instandhaltungsmaßnehmen	außerordentliche Eigentümerversammlung	Februar 2013
Start der Baumaßnahmen		Sommer 2013
Abschluss der Baumaßnahmen		2014

Bei der 20er-WEG war es – zeitlich versetzt – der gleiche Informations- und Entscheidungsablauf.

Pilot-Sanierung derselben Hausverwaltung

- Nordrhein-Westfalen -

Die WEG

19 Einzeleigentümer und Aufteilungseigentümer

überwiegend Privatpersonen

überwiegend Selbstnutzer

überwiegend 40- bis 60-Jährige

überwiegend Haushalte mit mittlerem Einkommen

Privatisierung durch ein Wohnungsunternehmen

WEG seit 2003

Das Gebäude

Baujahr: 1974

3-geschossige Mehrfamilienhauszeilen

24 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Energieverbrauchskennwert vorher: 99 kWh/(m² a)

Die Investition

durchgeführt 2012

energetische und sonstige Maßnahmen:

Fassade mit Wärmedämmverbundsystem

Fenster Treppenhaus (teilweise)

Balkonsanierung

Investitionssumme:

356.000 Euro gesamt

14.800 Euro/Einheit

178 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Instandhaltungsrücklage und Sonderumlage

Förderung:

KfW-Programm Energieeffizient Sanieren (Zuschuss, Einzelmaßnahmen)

Dasselbe Team aus WEG-Verwaltung und Architekten, das bei den beiden zuvor dargestellten Projekten zusammenarbeitet, hat mit dieser Wohnungseigentümergemeinschaft 2012 eine Sanierung erfolgreich durchgeführt. Da die Instandhaltungsrücklagen dieser Wohnungseigentümergemeinschaft höher waren, konnte sie die Finanzierung einfacher bewerkstelligen. Aufgrund der insgesamt guten Erfahrungen bei der Zusammenarbeit und der Vorgehensweise mit der ausführlichen technischen Bedarfsanalyse arbeiten die Partner mit weiteren Wohnungseigentümergemeinschaften nach diesem Konzept zusammen.

4 Schrittweise Umsetzung eines energetischen Gesamtkonzepts
- Baden-Württemberg -

Die WEG

9 Eigentümer

alles Privatpersonen

überwiegend Selbstnutzer

überwiegend über 60-Jährige

überwiegend Haushalte mit mittlerem Einkommen

vom Bauträger gekaufte Wohnungen

WEG seit 1971

Das Gebäude

Baujahr: 1971

zwei zusammenhängende Mehrfamilienhäuser

13 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Energieverbrauchskennwert vorher:
186 kWh/(m² a)

Die Investition

durchgeführt 2009/2010 und 2013

energetische Maßnahmen:

Fenster (Sondereigentum)

Wärmedämmung Kellerdecke und Dach

Investitionssumme (Wärmedämmung Kellerdecke + Dach):

14.500 + 127.000 Euro gesamt

1.115 + 9.769 Euro/Einheit

17 + 149 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Instandhaltungsrücklage und Sonderumlage

Förderung:

KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“
(Zuschuss, Einzelmaßnahmen)
(für Fenster und Kellerdecke)

Anlass und Initiative

Das Haus hatte Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf und damit verbundene energetische Defizite: alte Fenster, Türen und Leitungen; keine Wärmedämmung. Eine Beirätin „vom Fach" – sie hat Architektur studiert – hat die bislang selbstverwaltete Wohnungseigentümergemeinschaft auf den Bedarf und die Notwendigkeit einer energetischen Sanierung hingewiesen. In der Eigentümerversammlung 2006 wurde erstmals darüber diskutiert und das Thema zunächst von vielen Eigentümern niedergeschmettert, dann aber doch in kleinen Schritten weiter verfolgt.

Ziele und Maßnahmen

Als Informationsgrundlage zum Zustand des Hauses hat sich die Wohnungseigentümergemeinschaft zuerst einen verbrauchsbasierten Energieausweis ausstellen lassen und anschließend eine BAFA-geförderte Energiesparberatung beauftragt. Der Maßnahmenplan des Architekten sieht die Dämmung der Kellerdecke (2010 umgesetzt), die Sanierung von Dach (Umsetzung 2013) und Fassade und die Erneuerung der Heizungsanlage vor. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat eine schrittweise Planung und Umsetzung der Maßnahmen in Abhängigkeit von ihrer Finanzierbarkeit über Rücklagen und Sonderumlagen beschlossen. Durch das schrittweise Vorgehen wird kein bestimmter Energieeffizienz-Standard für das Gebäude angestrebt.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Hauptgrund für das schrittweise Vorgehen ist, dass keiner der Eigentümer für die Finanzierung der energetischen Sanierung einen Kredit aufnehmen will. Maßnahmen werden nur in dem Umfang beschlossen, wie sie über Rücklagen und Sonderumlagen getragen werden können. Den Austausch der Fenster im Sondereigentum hat jeder Eigentümer selbst bezahlt und dafür einzeln einen KfW-Zuschuss beantragt. Die Dämmung der Kellerdecke wurde über Rücklagen unter Hinzuziehung eines von der Hausverwaltung beantragten KfW-Zuschusses finanziert. Die Finanzierung der Dachsanierung erfolgt zu 43 Prozent über Rücklagen und zu 57 Prozent über eine Sonderumlage. Für die Maßnahmen am Dach wurde keine Förderung in Anspruch genommen, weil sich die Kosten zur Erfüllung der erhöhten Anforderungen nicht mit dem Zuschuss gegengerechnet hätten.

Beschluss und Ergebnis

Die Beschlussfassungen werden gut vorbereitet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sie durchgehen. Bei Klärungsbedarf – wie zum Beispiel bei den Mehrkosten der Dachsanierung – reagiert die Hausverwaltung rechtzeitig. Die Zustimmungsbereitschaft hat mit der Kostenerhöhung beim wiederholten Beschluss zur Dachsanierung allerdings nachgelassen. Die doppelt qualifizierte Mehrheit für diese Modernisierungsmaßnahme wurde nicht erreicht. Der Beschluss wurde jedoch nicht angefochten und die Finanzierung der Maßnahme wurde einstimmig beschlossen.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Einzelne engagierte Eigentümer sind der treibende Faktor im sich hinziehenden Sanierungsprozess. Sie ergreifen die Initiative, informieren die anderen Eigentümer und greifen die Themen auch nach Rückschritten immer wieder auf.
- Es gibt sowohl in der Wohnungseigentümergemeinschaft insgesamt als auch im Verwaltungsbeirat einen Jung-Alt-Konflikt. Jüngere Eigentümer wollen die energetische Sanierung, ältere Eigentümer nicht. Auch zwischen Selbstnutzern und Kapitalanlegern gibt es einen Interessenkonflikt, ein Gesamtinteresse fehlt.
- Mehrfache Wechsel der Akteure – Verwalterwechsel, Architektenwechsel – verzögerten auch einen stringenteren Prozessverlauf.

Schritte und zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Beschluss Einholung Angebot Dachdämmung	Eigentümer-versammlung	Feb. 2006
Informationen über Energiesparberatung/-ausweis	Beirat an Eigentümer	Juni 2006
Angebot Dachdämmung zur Kenntnis; Planung Energiesparberatung über Umlaufbeschluss	außerordentliche Eigentümerversamm-lung	Juli 2006
Energiesparberatung zurückgestellt; Beauftragung professionelle Hausverwaltung	Eigentümer-versammlung	März 2007
Beschluss Beauftragung verbrauchsabhängiger Ener-gieausweis und Vor-Ort-Energieberatung	Eigentümer-versammlung	Mai 2008
Erläuterung Maßnahmen zur energetischen Sanierung und Reihenfolge durch Architekt; Beschluss Beauftragung Architekt mit abschnittsweiser weiterer Planung	Eigentümer-versammlung	Mai 2009
Umsetzung Austausch Fenster (Sondereigentum)		2009
Umsetzung Wärmedämmung Kellerdecke		Frühjahr 2010
Wechsel Hausverwaltung		2010
Information zur geplanten Dachsanierung, Beauftragung Architekt mit Ausarbeitung von zwei Varianten	Eigentümer-versammlung	Juli 2010
Vorstellung Maßnahmen Dachsanierung durch Archi-tekt; Beschluss Beauftragung Architekt mit weiterer Vorbe-reitung der Dachsanierung; Beschluss Sonderumlage für Dachsanierung	Eigentümer-versammlung	Juni 2011
Beauftragung neuer Architekt (vorheriges Büro hatte aufgehört)		2012
Information über Kostenerhöhung zur Dachsanierung	Hausverwaltung an Eigentümer	Mai 2012
Beschluss Beauftragung Architekt mit weiterer Vorbe-reitung der Dachsanierung; Beschluss Sonderumlage für Dachsanierung	Eigentümer-versammlung	Sept. 2012
Umsetzung Dachsanierung		2013

5 Kapitalanleger-WEG behebt Sanierungsrückstau
- Bayern -

Die WEG

alles Privatpersonen

überwiegend Vermieter, nur ein Selbstnutzer

altersgemischt

ärmere und wohlhabendere Haushalte gemischt

vom Bauträger gekaufte Wohnungen

WEG seit 1971

Das Gebäude

Baujahr: 1971

3-geschossiges Mehrfamilienhaus

20 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Energieverbrauchskennwert vorher:
234 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf vorher: 243 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf nachher: 81 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf nachher: 91 kWh/(m² a)

Die Investition

durchgeführt 2009-2013

energetische und sonstige Maßnahmen:

1. Schritt: Fenster

2. Schritt: Fassade mit Wärmedämmverbundsystem, Dach
Dachterrassen, Balkonsanierung

3. Schritt: Heizungsanlage

Investitionssumme:

559.000 Euro gesamt

27.950 Euro/Einheit

619 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Sonderumlage, Verbandskredit

Förderung:

KfW-Programm Energieeffizient Sanieren (Kredit, Einzelmaßnahmen)

KfW-Programm Energieeffizient Sanieren Baubegleitung (Zuschuss)

Anlass und Initiative

Als die jetzige Hausverwaltung das Objekt übernommen hat, hatte das Mehrfamilienhaus in einer guten, zentralen Wohngegend offensichtlichen Sanierungsbedarf. Die Hausverwaltung hat einen Sanierungsrückstau von mindestens einer halben Million Euro gesehen. Die Sanierungsinitiative ging von der technischen Abteilung der Hausverwaltung aus, die als Ingenieurbüro aufgestellt ist – mit Sachverständigem, Energieberater, Bauvorlageberechtigtem. Sie hat den Eigentümern den Zustand der Bausubstanz aufgezeigt und den Handlungsbedarf deutlich gemacht.

Ziele und Maßnahmen

Die Hausverwaltung ist mit einem selbst erstellten Energieberatungsbericht auf die Eigentümer zugegangen und hat ihnen das Energieeinsparpotenzial und die Wertsteigerung durch eine umfassende Sanierung aufgezeigt. Die erste Reaktion der Wohnungseigentümergemeinschaft auf den Sanierungsbedarf und die Kosten war: „Um Gottes Willen." Aber sie hat die Notwendigkeit erkannt. Auf der Grundlage des Gesamtkonzepts ist sie die Maßnahmen schrittweise angegangen, bis zur Entscheidung über das größte Maßnahmenpaket hat sie drei Jahre gebraucht. Die größten Schwierigkeiten im Prozess waren aus Sicht der Hausverwaltung die Amortisationszeiten – sie lagen bei 21-31 Jahren. Unter Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sind die Maßnahmen nicht durchzusetzen gewesen.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen konnte keine Instandhaltungsrücklage herangezogen werden. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat kaum Rücklagen gehabt, sie lagen bei nur 5 Prozent der Investitionssumme. Die erste Maßnahme – die neuen Fenster – wurde über eine Sonderumlage finanziert. Diese überschaubare Summe war für die Eigentümer leistbar. Im Weiteren suchte die Hausverwaltung nach einer Möglichkeit, wie die umfassenden notwendigen Maßnahmen finanziert werden können, und schlug der Wohnungseigentümergemeinschaft einen Verbandskredit vor. Der Hausverwalter sagt: „Ich kam mir vor wie ein Kreditverkäufer." Er hat die Wohnungseigentümergemeinschaft von den Vorteilen eines Verbandskredits überzeugt. Um ihn in Anspruch nehmen zu können, musste die Hausverwaltung mit den Konten ihres gesamten Bestandes zu dieser Bank wechseln. Das Maßnahmenpaket Fassade/Dach/Terrassen/Balkone und die Heizungsanlage hat die Wohnungseigentümergemeinschaft jeweils mit einem Verbandskredit finanziert. Der Kredit wurde erst aufgenommen, als die KfW ab Frühjahr 2011 wieder Einzelmaßnahmen förderte. Aus Sicht der Hausverwaltung hilft die KfW-Förderung, „die Leute mitzunehmen".

Beschluss und Ergebnis

Die Sanierungsmaßnahmen wurden in drei sinnvollen Schritten beschlossen und umgesetzt. „Wenn es um viel Geld geht", so die Hausverwaltung, „kommen 70 Prozent der Eigentümer zur Versammlung." Der erste Schritt war der Beschluss der Fenster als modernisierende Instandsetzung. Etwa zwei Jahre später folgte der große Beschluss verschiedener Einzelmaßnahmen (Fassade, Dach, Terrassen, Balkone). Die Erneuerung der Heizungsanlage wurde erst im folgenden Jahr beschlossen, nachdem sie ein paarmal ausgefallen und es akut war. Die Umsetzung der Sanierung wird mit einer Unterschreitung der geschätzten Kosten um 8 Prozent, mit einer Wertsteigerung des Objekts nach Einschätzung der Hausverwaltung um 35 Prozent und mit einem rechnerisch um über 60 Prozent reduzierten Primärenergiebedarf insgesamt als erfolgreich beurteilt. Allerdings musste eine Wohnung 2013 zwangsversteigert werden.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Mit ihrem Einsatz, ihrem Wissen und ihrer Überzeugungskraft ist es der Hausverwaltung gelungen, die vermietenden Eigentümer für das Sanierungsprojekt zu gewinnen. Aus Sicht der Hausverwaltung ist nicht entscheidend, dass die Kompetenzen intern bei ihr vorhanden waren, sondern die Leistungen hätten auch beauftragt werden können. Aber die Rollenkombination Verwaltung und Planung haben das Vorantreiben des Sanierungsprojekts erleichtert.
- Die Eigentümer sind Sanierungsmaßnahmen erst angegangen, als sie entsprechend auf die Dringlichkeit hingewiesen worden waren. Durch den langjährigen Sanierungsrückstau war mit einem Mal eine große Investition erforderlich.

- Die Finanzierung der großen Investition stand nicht als unlösbares Problem im Raum, sondern die Hausverwaltung hat den Eigentümern mit dem Verbandskredit frühzeitig einen realisierbaren Finanzierungsvorschlag aufgezeigt.

Schritte und zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Initiative	Hausverwaltung	2008
Vorstellung Ergebnis Verbrauchsausweis, Bericht über Gebäudesubstanz	Eigentümer-versammlung	September 2008
Energieberatungsbericht mit Kostenschätzung, Bedarfsausweis	Hausverwaltung (technische Abteilung)	Juli 2009
Vorstellung Energieberatungsbericht und erste Kostenschätzung, Beschluss Fensteraustausch	Eigentümer-versammlung	Oktober 2009
Fensteraustausch		2009
Vorstellung Sanierungsbedarf Wärmedämmverbundsystem, Dach, Balkone	Eigentümer-versammlung	Juli 2010
Vorstellung Ausschreibungsergebnisse	außerordentliche Eigentümerversammlung	2010
Beschluss energetische Sanierung;		
Beschluss Bevollmächtigung Hausverwaltung mit Kreditaufnahme	Eigentümer-versammlung	Mai 2011
Sanierung Fassaden, Dach, Terrassen, Balkone		2011
Beschluss Erneuerung Heizungsanlage	außerordentliche Eigentümerversammlung	2012
Erneuerung Heizung		2012
Abschluss der Baumaßnahmen		Februar 2013

6 Selbstverwaltete WEG saniert umfassend energetisch
- Baden-Württemberg -

Die WEG

11 Eigentümer

alles Privatpersonen

überwiegend Vermieter

altersgemischt

überwiegend Haushalte mit mittlerem Einkommen

vom Bauträger gekaufte Wohnungen

WEG seit 1965

Das Gebäude

Baujahr: 1965

4-geschossiges Appartementhaus

15 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Energieverbrauchskennwert vorher:
117 kWh/(m² a) (Appartements nicht ständig bewohnt)

Die Investition

durchgeführt 2013

energetische und sonstige Maßnahmen:

Fenster (teilweise)

Dach

Wärmedämmung von drei Fassadenseiten

Wärmedämmung Garagendecke

Wärmebrückendämmung

Erneuerung Balkonplatten, Eingangstür

Investitionssumme:

153.000 Euro gesamt

10.200 Euro/Einheit

319 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Instandhaltungsrücklage

Förderung:

KfW-Programm Energieeffizient Sanieren (Zuschuss, Einzelmaßnahmen)

Städtisches Energiesparprogramm

Anlass und Initiative

In dem Kapitalanleger-Objekt mit wechselnden Eigentümern – nur drei ursprüngliche sind noch dabei – und wechselnder Hausverwaltung – teilweise Selbstverwaltung – wurden über Jahrzehnte nur Notreparaturen durchgeführt. Veranlasst durch den Sanierungsrückstau und eine Schimmelproblematik in mehreren Wohnungen begannen die Eigentümer über eine energetische Sanierung nachzudenken. Als einer der Eigentümer wieder die Selbstverwaltung des Objekts übernommen hat, hat dieser die Initiative ergriffen und seinen Miteigentümern eine umfassende Sanierung nahegelegt: „Wenn dann richtig, nicht nur streichen."

Ziele und Maßnahmen

Im Vorfeld der jetzigen Sanierungsmaßnahmen gab es in der Wohnungseigentümergemeinschaft sehr grundsätzliche Überlegungen zum Umgang mit dem Gebäude. Zum einen waren Verkauf und auch Abriss und Neubau in der Diskussion, beides war jedoch finanziell uninteressant. Zum anderen wurde – initiiert durch den Selbstverwalter – die Idee verfolgt, das Gebäude durch Dachaufstockung und Schließen der Laubengänge deutlich aufzuwerten. Dies wäre baurechtlich wahrscheinlich machbar gewesen, scheiterte jedoch an der Ablehnung der Dachaufstockung durch einen Eigentümer. Damit wurde das ganz große Ziel verworfen. Jetzt erfolgt eine Komplettsanierung unter anderem mit Erneuerung des Daches, Wärmedämmung der Fassaden soweit möglich und der untersten Geschossdecke, Wärmebrückendämmung an schwierigen Stellen und teilweisem Austausch von Fenstern. Eine weitergehende Idee ist die Umstellung der Wärmeversorgung von dezentralen Stromheizungen auf eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe. Während ein paar Eigentümer dies befürworten, kommt für andere eine Abschaffung der dezentralen Heizungen, die die Mieter selbst mit dem Versorger abrechnen, nicht in Frage.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Die erste Reaktion der Eigentümer auf das Sanierungskonzept war: „Das können wir doch gar nicht bezahlen." Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat jedoch eine gute Instandhaltungsrücklage. Ein früherer Verwalter – auch ein Selbstverwalter aus den Reihen der Eigentümer – hatte vor ein paar Jahren eine Erhöhung der jährlichen Ansparung auf 18.000 Euro durchgesetzt. So viel, wie mit der vorhandenen Rücklage möglich ist, wird jetzt investiert. Sie wird komplett aufgebraucht. Die fast 10-prozentige Förderung durch KfW und Kommune ist ein gutes Argument für die energetische Sanierung gegenüber den Eigentümern. Der Selbstverwalter stellt fest: „Ohne Prämie geht bei der energetischen Sanierung nichts, so schlecht ist die Bausubstanz nicht."

Beschluss und Ergebnis

Der Selbstverwalter hat die Sanierungsplanung ausführlich mit allen Eigentümern besprochen. Er hat für die Ideen und Möglichkeiten gekämpft und schließlich die Eigentümer für die Komplettsanierung gewinnen können. Die Schritte wurden sukzessive entschieden. Der Verwalter sagt: „Ich mache immer Beschlüsse, nichts ohne Beschluss. Und ich mache Sachen nur, wenn alle Eigentümer mitmachen." Von 30 Prozent der Eigentümer hat er eine Vollmacht und damit das Vertrauen. Um Details zeitnah beschließen zu können, hat die Wohnungseigentümergemeinschaft einen Bauausschuss mit drei festen Mitgliedern gewählt. Die Bauausschuss-Sitzungen werden allen Eigentümern bekanntgegeben, so dass jeder dazukommen kann. Die Maßnahmen wurden 2013 beschlossen, beauftragt und umgesetzt. Der Selbstverwalter geht davon aus: „Wenn alles gemacht ist, haben wir wahrscheinlich die nächsten 50 Jahre gepackt."

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Der sehr engagierte und fachlich versierte (Selbst-)Verwalter aus den Reihen der Eigentümer hat die energetische Sanierung aufgegriffen und vorangetrieben. Indem er mit den Eigentümern alle Schritte gut besprochen und abgestimmt hat, hat er sie überzeugt.
- Die umfassenden Investitionsmaßnahmen können komplett über die Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Förderungen sind ein zusätzlicher Anreiz, energetisch zu sanieren.
- Zwei Sanierungsvarianten der Laubengangseite wurden durch das Baurecht ausgebremst. Durch eine Wärmedämmung der Laubengangfassade würden die Laubengänge, die Fluchtwege sind, zu schmal werden. Ein Schließen der Laubengänge mit Glaselementen hätte aufgrund von Brandschutzanforderungen zu hohen Folgekosten geführt.

Zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
erste Sanierungsüberlegungen	Eigentümer	ab ca. 2007
energetische Sanierung angesprochen	Eigentümer-versammlung	Oktober 2011
Willensbildung und Planung		2011-2013
Beschluss der Maßnahmen	Eigentümer-versammlung	2013
Start der Baumaßnahmen		Sommer 2013
Abschluss der Baumaßnahmen		2013

7 WEG saniert Hochhaus mit Einzeldarlehen

- Schleswig-Holstein -

Die WEG

39 Eigentümer

überwiegend Privatpersonen

überwiegend Vermieter

altersgemischt

überwiegend Haushalte mit mittlerem Einkommen

vom Bauträger gekaufte Wohnungen

WEG seit 1971

Das Gebäude

Baujahr: 1971

Hochhaus

57 Wohneinheiten

5 Gewerbeeinheiten

Energieverbrauchskennwert vorher: 94 kWh/(m² a)

Die Investition

durchgeführt 2013/2014

energetische Maßnahmen:

Sanierung der Fassade

Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Holzfenster/-türen der Laubengänge

Erneuerung Heizungsanlage

Investitionssumme:

1.609.000 Euro gesamt

25.952 Euro/Einheit

326 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Instandhaltungsrücklage, Sonderumlage überwiegend über Einzeldarlehensverträge

Förderung:

KfW-Programm Energieeffizient Sanieren (teils Zuschuss, teils Kredit, Einzelmaßnahmen)

Anlass und Initiative

Ausschlaggebend für die Maßnahmen sind bauliche Mängel, die auf Durchfeuchtungsschäden der Außenwände zurückzuführen sind. Die Fassadenbekleidung ist undicht und gleichzeitig sind die Fassadenplatten mit Asbest verseucht. Beim Flachdach gibt es ein Entwässerungsproblem. Eine Bestandsaufnahme seitens der Technikabteilung der Hausverwaltung gab Aufschluss über die notwendigen Maßnahmen.

Aus Sicht der Hausverwaltung war die Sicherung der Werthaltigkeit des Objekts für die Eigentümer ein wesentliches Argument zur Umsetzung der Maßnahmen. Die Aussicht auf eine Energieeinsparung von gut 30 Prozent und eine Verringerung des Hausgeldes waren für die Eigentümer weitere Argumente.

Ziele und Maßnahmen

Über die Notwendigkeit der Maßnahmen an den Fassaden und am Dach waren sich die Eigentümer einig. Diskutiert wurde darüber, ob die Modernisierung schrittweise Fassade für Fassade oder als Gesamtmaßnahme durchgeführt wird. Die Hausverwaltung hat im Rahmen ihres Planungsauftrags drei Varianten mit Kalkulationen erarbeitet (siehe unten). Eine Solaranlage war aus Kostengründen und wegen der langen Amortisationszeit für die Eigentümer nicht interessant.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Die Eigentümer zahlen zwar relativ hohe Beträge in die Rücklage (derzeit 15 Euro/m² jährlich) ein, aber für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen reicht die angesparte Summe nicht aus. Die Hausverwaltung hat der Wohnungseigentümergemeinschaft für die Finanzierung Einzeldarlehensverträge mit der Förderbank des Landes vorgeschlagen. Sie kennt sich mit diesem speziellen Finanzierungsangebot für Wohnungseigentümergemeinschaften sehr gut aus, weil sie an dessen Entwicklung beteiligt war. Zwei Drittel der Eigentümer nehmen einen Einzeldarlehensvertrag in Anspruch, die anderen zahlen ihren Anteil an der Sonderumlage selbst.

Schwierig war die Finanzierung vor allem für den Haupteigentümer, dem auch die gewerblichen Einheiten gehören (15 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten). Da es für Gewerbeeinheiten keine zinsgünstigen KfW-Darlehen gibt, hat er insgesamt einen Betrag von ca. 235.000 Euro zu finanzieren. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat darüber diskutiert, ob sie den hälftigen Betrag für die Gewerbeeinheiten aus der Instandhaltungsrücklage übernehmen soll, damit die Umsetzung der Gesamtmaßnahme nicht gefährdet wird. Es war jedoch absehbar, dass ein solcher Beschluss angefochten werden würde, so dass die Eigentümer diesen Beschluss nicht gefasst haben.

Beschluss und Ergebnis

Seit 2011 wurden vier Eigentümerversammlungen zur geplanten Modernisierung durchgeführt. Alle Eigentümer haben schließlich der Durchführung einer Gesamtmaßnahme zugestimmt.

Die Firmen wurden mit der Durchführung beauftragt und Ende August 2013 wurde das Gerüst aufgestellt. Die ersten Arbeiten erfolgen am Hauptdach, danach werden die Fassadenflächen saniert. Nach dem Winter 2014 wurden die übrigen Arbeiten vorgenommen.

Nach Fertigstellung der Modernisierung ist vorgesehen, die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage von derzeit 15 Euro/m² auf 8 Euro/m² jährlich zu senken.

Fassade	Abbruch asbesthaltiger Fassadenbekleidung, Wärmedämm-Verbund-System mit Dämmstoffdicke von 18 cm, aus Steinwolle, Farbgestaltung
Hauptdach	Umlaufender Dachgesimskasten (Dachüberstand), außen liegende Rinne und Fallrohre, Erhalt innenliegender Entwässerung
Flachdach Erdgeschoss	Abbruch Dachaufbau, Dachgesimskasten (Dachüberstand), außen liegende Dachrinne, Dachabdichtung mit Dampfsperre, Gefälle-Wärmedämmung
Fenster im Erdgeschoss	wärmegedämmte, farbbeschichtete Aluminium-Profile mit Isolierverglasung und wärmegedämmte Füllungen für die Brüstungen
Fenster und Haustüren Laubengang	Austausch der Holzfenster/-türen gegen Kunststofffenster/ -türen mit Füllung und Isolierverglasung
Entwässerung Laubengänge	Neuaufbau Fußboden, Balkonabläufe und Regenfallrohre, durchgängige Entwässerungsrinne
Heizungsanlage	Umstellung auf Gasheizung

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Zwischen der langjährigen Hausverwaltung und der Wohnungseigentümergemeinschaft besteht ein Vertrauensverhältnis. Die Hausverwaltung hat wesentlichen Anteil daran, dass es zur Umsetzung der Maßnahmen kommt. Im Entscheidungsprozess geholfen hat insbesondere eine gute Darstellung der Varianten mit entsprechender Kalkulation und individuell berechneter Belastung für jeden Eigentümer.
- Die Mitarbeiter der Hausverwaltung haben sowohl baufachliche als auch finanztechnische Kenntnisse und bringen ihre Erfahrungen bei der Planung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ein.
- Vor allem bei den älteren Eigentümern war die Finanzierungssituation schwierig und damit die Bereitschaft zur Investition zurückhaltend. Die Hausverwaltung hat für jeden Eigentümer eine verträgliche Lösung gefunden.

Schritte und zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Initiative		2011
Verteilung einer Darstellung der notwendigen Maßnahmen an alle Eigentümer	Hausverwaltung	Anfang Juni 2012
Erläuterung Maßnahmenvarianten durch Verwaltung;		
Beschluss: Vorplanung und Vergabe-Organisation durch Hausverwaltung	Eigentümer-versammlung	Ende Juni 2012
Bestandsaufnahme des Gebäudes	Hausverwaltung	Juli 2012
Beschränkte Ausschreibungen, Submission, Kostenschätzung	Hausverwaltung	August 2012
Eigentümer erhalten Informationsunterlagen zur Modernisierung in Vorbereitung auf Eigentümerversammlung	Hausverwaltung	Januar/Februar 2013
Diskussion Alternativen und Kostenübernahme nicht geförderter Gewerbeeinheiten	außerordentliche Eigentümer-versammlung	Februar 2013
Berechnung Kostenanteil jeden Eigentümers; Vorschlag Finanzierung über Einzeldarlehensverträge	Hausverwaltung	
Gespräche mit Haupteigentümer	Hausverwaltung	
Beschluss Durchführung Gesamtmaßnahme; Beschluss Gestaltungsvarianten Balkone/Laubengänge; Beschluss Begleitung Maßnahmen durch technische Abteilung der Hausverwaltung; Beschluss Finanzierung aus Instandhaltungsrücklage und Sonderumlage	außerordentliche Eigentümer-versammlung	April 2013
Einrichtung Bauausschuss		
Beantragung Finanzierung	Hausverwaltung	Mai 2013
Informationen zur Durchführung der Baumaßnahmen	Eigentümer-versammlung Hausverwaltung	Juni 2013

8 Energetische Fassadensanierung und weitere Maßnahmen mit Einzeldarlehen

- Berlin -

Die WEG

überwiegend Privatpersonen

etwa hälftig Selbstnutzer und Vermieter

altersgemischt

überwiegend Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen

Aufteilung durch einen privaten Einzeleigentümer (teilweise Zwangsverwaltung/ Zwangsversteigerung)

WEG seit 1997

Das Gebäude

Baujahr: 1883

5-geschossiges gründerzeitliches Mehrfamilienhaus, Reste einer Blockrandbebauung

34 Wohneinheiten

3 Gewerbeeinheiten

Energieverbrauchskennwert vorher:
174 kWh/(m² a)

Die Investition

durchgeführt 2013/2014

energetische und sonstige Maßnahmen:

Wärmedämmung der Fassaden

Investitionssumme:

500.000 Euro gesamt

13.500 Euro/Einheit

197 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Einzeldarlehensverträge

Förderung:

KfW-Programm Energieeffizient Sanieren (Kredit, Einzelmaßnahmen)

Anlass und Initiative

Ausschlaggebend für die Fassadensanierung war ein schon länger bekannter Instandsetzungsbedarf. Die baulichen Gegebenheiten und der Zustand der Gebäude sind den Eigentümern bekannt. Angst vor Schimmel in den Wohnungen und die Aussicht auf Energieeinsparung haben positiv zum Prozess beigetragen.

Ziele und Maßnahmen

In den letzten Jahren wurden schrittweise diverse notwendige Maßnahmen in den Gebäuden umgesetzt: unter anderem Umstellung der Heizungsanlage auf Fernwärme, Sanierung der Seitenfassade, Gestaltung des Innenhofs. Gemacht wurden, mit Ausnahme des Innenhofs, keine die Häuser optisch aufwertenden Maßnahmen. Es gab kein umfassendes Instandsetzungs- und Modernisierungskonzept. Überlegungen zu einer Wärmedämmung der Fassaden gibt es schon länger. Im Vordergrund standen jedoch weniger energetische Fragestellungen sondern grundsätzliche Fragen einer Instandsetzung und einer damit verbundenen optischen Aufwertung.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Im Vordergrund der Diskussion stand für die Wohnungseigentümergemeinschaft die Finanzierung der Fassadensanierung. In den letzten Jahren hatte sie dazu keine Möglichkeiten gesehen. Mit dem Vorschlag der Einzeldarlehensverträge durch die Hausverwaltung hat sich für die Wohnungseigentümergemeinschaft die Option eröffnet, die Fassadensanierung endlich umzusetzen. Die Hausverwaltung hat sich über die Rahmenbedingungen der Einzeldarlehensverträge informiert und für jeden Eigentümer die Kreditsumme berechnet. Bei einem Informationsabend hat die Hausverwaltung das Finanzierungsangebot vorgestellt, es wurde diskutiert und insgesamt für gut befunden.

Etwa zwei Drittel der Eigentümer haben einen Einzeldarlehensvertrag abgeschlossen, etwa ein Drittel hat seinen Anteil selbst aufgebracht. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat beschlossen, dass alle Eigentümer die Bearbeitungsgebühr für die Einzeldarlehensverträge in Höhe von 2 Prozent der Investitionssumme tragen, weil nur durch diese Finanzierungsmöglichkeit die Fassadensanierung realisiert werden kann.

Schwieriger war die Finanzierung für die Gewerbeeinheiten, da diese keine Einzeldarlehensverträge in Anspruch nehmen können. Die Hausverwaltung hat diese Problematik frühzeitig erkannt und eine Lösung vorgeschlagen. Die Wohnungseigentümergemeinschaft gibt den Gewerbeeinheiten Kredit aus ihrer Rücklage, zu den gleichen Zinskonditionen wie sie die Wohnungseigentümer für ihre Einzeldarlehensverträge bekommen.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Die Hausverwaltung hat die Wohnungseigentümergemeinschaft zur Umsetzung der Fassadensanierung „an die Hand genommen". Sie hat den Eigentümern mit den Einzeldarlehensverträgen eine funktionierende Finanzierungslösung vorgestellt.
- Die Flexibilität der Finanzierung über Einzeldarlehensverträge hat die Eigentümer überzeugt. Die Bank hat sich intensiv mit den einzelnen Eigentümern auseinandergesetzt und jeweils eine Lösung gefunden.
- Wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht mit ihrer Rücklage als Kreditgeber für die Gewerbeeinheiten hätte einspringen können, wäre das Sanierungsprojekt insgesamt gescheitert.

Zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Initiative	Hausverwaltung	
Informationsabend über Finanzierungsmöglichkeit	Hausverwaltung Eigentümer	Herbst 2012
Beschluss der Maßnahmen	Eigentümer-versammlung	
Abschluss der Baumaßnahmen		Frühjahr 2014

9 Energetische Sanierung der Hoffassade mit Verbandskredit
- Berlin -

Die WEG

9 Eigentümer

alles Privatpersonen

überwiegend Vermieter

durchschnittlich 50 Jahre

überwiegend Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen

Aufteilung durch einen privaten Einzeleigentümer

WEG seit 1999

Das Gebäude

Baujahr: 1902

4-geschossiges gründerzeitliches Mehrfamilienhaus

10 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Endenergiebedarf vorher: 148 kWh/(m² a)

Die Investition

durchgeführt 2013

energetische Maßnahmen:

Wärmedämmung Hoffassade

Fenster (Gemeinschaftseigentum)

Investitionssumme:

85.000 Euro gesamt

8.500 Euro/Einheit

123 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Verbandskredit, Instandhaltungsrücklage

Anlass und Initiative

Die Möglichkeit der Finanzierung über einen Verbandskredit gab einen entscheidenden Anstoß, die Sanierung der Hoffassade jetzt umzusetzen. Bereits bei der ersten Eigentümerversammlung 1999 war die marode Hoffassade ein Thema, das jedoch immer wieder vertagt wurde.

Die jetzige Hausverwaltung ist seit 2002 tätig. Sie hat seither ausstehende Hausgelder eingeholt und notwendige Instandsetzungsarbeiten im Keller, an den Grundleitungen, an der Gasleitung sowie am Dach durchführen lassen. Somit gibt es derzeit außer bei der Hoffassade keinen Instandsetzungsbedarf. Die straßenseitige Fassade mit Verzierungen ist in einem guten Zustand, sie wurde vor Verkauf der Wohnungen saniert.

Ziele und Maßnahmen

Weil die Hoffassade in einem desolaten Zustand war, war eine grundsätzliche Instandsetzung das Ziel. Energiesparende Aspekte spielten im Entscheidungsprozess keine Rolle, sie waren aufgrund der EnEV sowieso zu berücksichtigen. Deshalb und weil es sich bei der Fassadensanierung mit Austausch der Fenster um bautechnisch nicht komplizierte Einzelmaßnahmen und nicht um ein energetisches Gesamtkonzept handelt, wurde kein Energieberater hinzugezogen. Mit der Planung wurde ein Architekt beauftragt, mit dem die Hausverwaltung bereits bei anderen Projekten gut zusammengearbeitet hat.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat die Instandhaltungsrücklage auf Empfehlung der Hausverwaltung sukzessive erhöht. Für die Fassadensanierung reicht sie noch nicht aus, der Instandsetzungsbedarf ist mittlerweile jedoch akut. Eine Finanzierung über eine Sonderumlage kam nicht in Frage, da nur ein Teil der Eigentümer sie hätte erbringen können. Deshalb hat die Hausverwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft für die Finanzierung der offenen Summe einen Verbandskredit vorgeschlagen. Aus Sicht der Hausverwaltung ist ein Verbandskredit über die überschaubare Summe eine geeignete Finanzierungslösung. Die Eigentümer folgten dem Vorschlag.

Über die Hälfte der Investitionssumme wird aus der Instandhaltungsrücklage entnommen (53.000 Euro). Für den restlichen Betrag hat die Wohnungseigentümergemeinschaft einen Verbandskredit aufgenommen.

Beschluss und Ergebnis

Sowohl die Sanierungsmaßnahmen als auch die Finanzierung mit einem Verbandskredit wurden einstimmig beschlossen. Beim Beschluss der Maßnahmen waren acht von neun Eigentümern vertreten, was sonst nicht bei allen Eigentümerversammlungen der Fall ist. Die Hausverwaltung sagt: „Ich diskutiere lieber länger und dann gibt es einen einstimmigen Beschluss."

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat auf Empfehlung der Hausverwaltung für die Sanierungsmaßnahme angespart. Damit war mit der Instandhaltungsrücklage ein guter Grundstock für die Investition gelegt.
- Die Hausverwaltung hat von der Möglichkeit eines Verbandskredits erfahren und sich darüber informiert. Mit dem Verbandskredit hat sie der Wohnungseigentümergemeinschaft eine Finanzierungslösung aufgezeigt.
- Für die Hausverwaltung war es ein gewisses Wagnis, das neue Finanzierungsinstrument Verbandskredit einzusetzen. Bei dieser Wohnungseigentümergemeinschaft und mit der überschaubaren Kreditsumme hatte sie das Vertrauen, dass es gut klappen kann.

Schritte und zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Diskussion zum Instandsetzungsbedarf der Hoffassade	WEG	seit 1999
Information zu Konditionen des Verbandskredits	Hausverwaltung	Februar 2012
Beschluss Finanzierung mit Verbandskredit	Eigentümerversammlung	
Beschluss Fassadensanierung und Austausch Fenster	Eigentümerversammlung Architekt	April 2014
Erläuterung des Bauablaufs	Eigentümerversammlung	Mai 2013
Start der Baumaßnahmen		August/September 2013
Abschluss der Baumaßnahmen		Herbst 2013

10 Energetische Verbesserung im Rahmen von Mängelbeseitigung
- Sachsen-Anhalt -

Die WEG

44 Eigentümer

alles Privatpersonen

alles Vermieter

altersgemischt

überwiegend Haushalte mit mittlerem Einkommen

vom Bauträger gekaufte Wohnungen

WEG seit 1994

Das Gebäude

Baujahr: 1994

zwei 4-geschossige Mehrfamilienhäuser

48 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Energieverbrauchskennwert vorher:
117 kWh/(m² a)

Die Investition

durchgeführt 2012

energetische und sonstige Maßnahmen:

Dämmung der Giebelseiten

Silikatanstrich andere Fassadenseiten

Dachabdichtung

Investitionssumme:

240.000 Euro gesamt

5.000 Euro/Einheit

70 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Instandhaltungsrücklage und Sonderumlage

keine Fördermittel

Anlass und Initiative

Bauliche Mängel waren Anlass für Sanierungsüberlegungen auf Eigentümer- und Hausverwaltungsseite. Die Hauptprobleme waren Risse und Schimmelbildung in den Giebelbereichen, Undichtigkeiten der Dachgauben und Schimmelbildung im Bereich ungedämmter Brandwände. Da die Hausverwaltung die Mängel selbst nicht ausreichend beurteilen konnte, hat sie vorgeschlagen, einen Energieberater einzuschalten. Die thermografische Untersuchung zeigte, dass der Wärmeschutz des Gebäudes mit seinen ungedämmten Außenwänden in Ziegelbauweise unzureichend ist und in vielen Bereichen erhebliche Wärmebrücken auftreten.

Ziele und Maßnahmen

Im Vordergrund stand, wie die Mängel dauerhaft behoben werden können. Es wurde überlegt, was man mindestens machen muss und was man darüber hinaus machen könnte. Eine Gesamtsanierung, deren Kosten ohne Austausch der Fenster auf ca. 800.000 Euro geschätzt wurden, hätte einen Vollwärmeschutz eingeschlossen. Hausverwaltung und Beirat haben zusammen mit dem beauftragten Ingenieur Maßnahmen- und Kostenvarianten überlegt. „Die Zielstellung war", so der Ingenieur, „mit einem möglichst geringen Anfangsaufwand einen möglichst hohen Nutzen am Objekt zu realisieren und die wesentlichen Probleme zu klären." Als Entscheidungsgrundlage für das weitere Verfahren wurde die Gesamtsanierung in drei bautechnisch sinnvolle Bauabschnitte aufgesplittet.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Die vermietenden Kapitalanleger haben die Maßnahmen zu einem Teil aus der Instandhaltungsrücklage (10 Prozent) und zum Großteil über eine Sonderumlage (90 Prozent) finanziert. Sie haben kontrovers diskutiert, inwieweit die Instandhaltungsrücklage aufgelöst und für die Sanierung verwendet werden soll. Ein Teil der Eigentümer wollte sie komplett auflösen, die Hausverwaltung und andere Eigentümer haben davon abgeraten und sich durchgesetzt. Die Hausverwaltung war sich bewusst, dass für manche Eigentümer die Finanzierung der Sonderumlage schwierig wird. Deshalb hat sie im Vorfeld geklärt, dass diese ihre Sonderumlage in Raten bezahlen können. Die Ratenzahlungen wurden über die Instandhaltungsrücklage zwischenfinanziert.

Im Entscheidungsprozess wurde auch geprüft, welche Maßnahmen umgesetzt werden müssten, um für eine energetische Sanierung KfW-Fördermittel zu erhalten. Die Kosten des Zusatzaufwandes wären hoch gewesen und weit über die Förderung hinausgegangen, damit war sie für die Kapitalanleger uninteressant.

Beschluss und Ergebnis

Die durch bauliche Mängel veranlasste Sanierung war ein Kapitalanleger-Thema. Vermietungsprobleme und Leerstände wurden befürchtet, wenn sich die Schimmelproblematik herumspricht. Der Aspekt der energetischen Verbesserung spielte eine untergeordnete Rolle. Deshalb war eine komplette Wärmedämmung aller Fassaden „schnell vom Tisch". Gesamtkosten von ca. 800.000 Euro wollten die Eigentümer nicht finanzieren und sie waren in Bezug auf die Amortisation und das Alter der Eigentümer nicht darstellbar.

Alle Beschlüsse zu den Teilmaßnahmen, ihrer unmittelbaren Umsetzung und ihrer Finanzierung wurden im Juli 2011 einvernehmlich gefasst. Die Eigentümer sind dabei im Wesentlichen dem Vorschlag von Hausverwaltung und Beirat gefolgt.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Die Eigentümer, denen als Kapitalanleger der direkte Bezug zum Objekt oft fehlt, wurden von der Hausverwaltung gut und schrittweise informiert. Vor der entscheidenden Eigentümerversammlung haben sie die Planungsinformationen mit Erläuterungen bekommen, so dass sie gut vorbereitet waren. „Direkt in der Versammlung geht das nicht", sagt die Hausverwaltung.

Bauabschnitt	Maßnahmen	Kosten (brutto)
1. Bauabschnitt:	Dämmung Giebel Reparatur Anschlüsse Dachgauben einschließlich Dämmung Dämmung Brand- und Giebelwände unbeheizter Dachraum Riss-Sanierung und Streichen Fassadenflächen im Bereich	ca. 180.000 Euro
2. Bauabschnitt:	Dämmung Längswände Balkonseite Einbau neue Unterspannbahn Balkonseite	ca. 360.000 Euro
3. Bauabschnitt:	Dämmung Längswände Eingangsseite Einbau neue Unterspannbahn Eingangsseite	ca. 260.000 Euro
Gesamtsumme		ca. 800.000 Euro

- Die Aufteilung der Maßnahmen in Teilpakete und Bauabschnitte ermöglichte eine Entscheidung für die prioritären Maßnahmen. Hätte nur ein Gesamtpaket zur Abstimmung vorgelegen, wäre es gescheitert.
- Den Kapitalanlegern ging es vorrangig um eine Behebung der Schimmelproblematik zur Sicherstellung einer guten Vermietbarkeit. Der energetische Standard der Häuser spielte dabei keine Rolle.

Schritte und zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Mängelfeststellung	Hausverwaltung Eigentümer	
Beschluss Vorbereitung Thema Fassadendämmung für nächste Eigentümerversammlung	Eigentümer-versammlung	Juni 2008
Thermografische Untersuchung	Energieberater	Frühjahr 2009
Vorstellung Gutachten durch Energieberater, Vorstellung Kostenangebot Wärmedämmung, Beschluss Beauftragung Planer mit Planung und Ausschreibung Wärmedämmung und Mängelbeseitigung	Eigentümer-versammlung	September 2009
Kostenberechnung Sanierung Dächer und Fassaden	Ingenieurbüro	Sommer 2010
Vorstellung Kostenberechnung durch Planer, Beschluss Beauftragung Wärmebedarfsberechnung	Eigentümer-versammlung	November 2010
Entwicklung Alternativkonzepte für Sanierung	Hausverwaltung Beirat Ingenieurbüro	2011
Sanierungskonzept, Wärmeschutznachweis	Ingenieurbüro	Mai/Juni 2011
Vorstellung Sanierungskonzept durch Planer; Beschluss Dämmung Giebelseiten und Malerarbeiten Längsfassaden; Beschluss Umsetzung 2011: Beschlüsse zur Finanzierung; Beschluss Ermächtigung Verwalter mit Auftragserteilung; Beschluss Beauftragung Planer mit Ausschreibung, Vergabe, Überwachung und Abnahme	Eigentümer-versammlung	Juni 2011
Start der Baumaßnahmen		September 2011
Abschluss der Baumaßnahmen		Juni 2012

11 WEG musste erst Bewohnbarkeit herstellen

- Berlin -

Die WEG

überwiegend Privatpersonen

nur Selbstnutzer

überwiegend jüngere Leute bis 40 Jahre

gemischte Einkommensstruktur

Aufteilung eines Privathauses durch Bauträger

Das Gebäude

Baujahr: um 1900

5-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

25 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Die Investition

Durchführung Schritt für Schritt

energetische und sonstige Maßnahmen:

Dachsanierung

Erneuerung Heizungsanlage

Fenster

Brandschutzmaßnahmen

Investitionssumme:

1.100.000 Euro gesamt

44.000 Euro/Einheit

500 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Einzeldarlehensverträge

Förderung:

KfW-Programm Energieeffizient Sanieren (Kredit, Einzelmaßnahmen)

Anlass und Initiative

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist 2011 an die jetzige Hausverwaltung herangetreten, weil sie mit der Verwaltung und der gesamten Situation von Kauf und darauffolgender Sanierung sehr unzufrieden war. Der Sanierungsbeschluss war bereits Bestandteil des Kaufvertrags, zusätzlich mit dem Kaufpreis war für die geplante Sanierung ein bestimmter Betrag zu bezahlen, der beim Notar auf einem Sanierungskonto hinterlegt wurde (zum Beispiel bei einer Kaufsumme von 200.000 Euro weitere 20.000 Euro für die Sanierung). Mit Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen hat sich schnell herausgestellt, dass die zurückgelegte Summe für die vorgesehenen notwendigen Maßnahmen nicht ausreichen wird. Die verunsicherten Eigentümer haben bei der jetzigen Hausverwaltung Unterstützung gesucht, die Sanierungsplanung wurde neu aufgerollt.

Ziele und Maßnahmen

Die Eigentümer sahen die Notwendigkeit weiterer Investitionen. Ihnen ging es darum, die Bewohnbarkeit der Wohnungen herzustellen – zum Beispiel durch die Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen – und die im Sondereigentum getätigten Investitionen zu sichern. Die Bereitschaft dazu war auch da, weil sich die Eigentümer eine zunehmende Wertsteigerung in dem nachgefragten Quartier erhoffen. Schwerpunkt des neuen Gesamtkonzepts war der Erhalt der Bausubstanz. Energiethemen spielten eine geringe Rolle, aber wurden bei den sowieso notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen wie der Sanierung des Dachs, dem Austausch der Fenster und dem Einbau einer neuen Heizungsanlage natürlich berücksichtigt, Vorgaben der EnEV wurden umgesetzt. Für eine Fassadensanierung besteht aktuell kein Bedarf.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Die Kosten des neuen Gesamtkonzepts lagen über dem dreifachen des ursprünglich zurückgelegten Sanierungsbetrags. Auf die Eigentümer, die gerade erst ihren Kauf finanziert, die erste Sanierungsrücklage bezahlt und in ihr Sondereigentum investiert haben, kamen erhebliche unerwartete Investitionen zu. Ihre finanziellen Möglichkeiten waren deshalb begrenzt. Mit den Einzeldarlehensverträgen hat die Hausverwaltung den Eigentümern eine flexible Finanzierungsmöglichkeit aufgezeigt, wie die notwendigen Maßnahmen trotz der schwierigen Umstände gestemmt werden können. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat diesen Vorschlag angenommen.

Beschluss und Ergebnis

Der eigentliche Beschluss zur Sanierung war bereits Bestandteil des Kaufvertrags. Da der Kostenansatz nicht stimmte (zum Beispiel kostet die Dachsanierung 65.000 Euro statt 5.000 Euro), musste die Beschlussfassung bezüglich der konkreten Maßnahmen, für die das Geld verwendet wird, angepasst werden. Die Maßnahmen wurden nacheinander umgesetzt. Während des Bauablaufs fanden immer wieder außerordentliche Eigentümerversammlungen statt. Im Sommer 2013 waren die Maßnahmen weitestgehend abgeschlossen.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Die neue Hausverwaltung hat die verunsicherte Wohnungseigentümergemeinschaft aufgefangen und sie Schritt für Schritt durch die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen geführt.
- Die neu gebildete Wohnungseigentümergemeinschaft war nach der Enttäuschung durch den Bauträger in einer sehr schwierigen Situation. Die Aussicht auf Wertsteigerung ihres Objekts durch Sanierung und steigende Nachfrage im Quartier, hat ihr wieder Zuversicht und Motivation zur Investition gegeben.
- Entscheidend für zusätzliche Investitionen war die Möglichkeit zur Finanzierung über Einzeldarlehensverträge. Mit ihnen konnte für alle Eigentümer eine tragbare Lösung gefunden werden.

Zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Sanierungsbeschluss als Bestandteil des Kaufvertrags		
Wechsel der Hausverwaltung	WEG	2011
Sichtung Gebäudebestand und Entwicklung Gesamtkonzept zur Sanierung	Hausverwaltung	
Vorstellung Finanzierungsmöglichkeiten	Eigentümerversammlung Hausverwaltung	
Beschluss Inanspruchnahme Einzeldarlehensverträge		
Start der Baumaßnahmen		

12 Energetische Sanierung aufgeschoben aufgrund Insolvenz

- Nordrhein-Westfalen -

Die WEG

45 Eigentümer

überwiegend Privatpersonen

überwiegend Selbstnutzer

altersgemischte Eigentümer

überwiegend Haushalte mit mittlerem Einkommen

Privatisierung von Bundeswehrwohnungen durch einen Bauträger

WEG seit 1993

Das Gebäude

Baujahr: 1966

5 Mehrfamilienhauszeilen

60 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Energieverbrauchskennwert vorher:
165 kWh/(m² a) (ohne Warmwasser)

Die Investition

aufgeschoben 2013

energetische und sonstige Maßnahmen:

Wärmedämmung: Fassade, Dach, Dachüberstand, Kellerdecke

eventuell Fenster

Dacheindeckung, Vordächer, Balkongeländer

Investitionssumme:

ca. 1.636.000 Euro gesamt

ca. 27.260 Euro/Einheit

ca. 330 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Instandhaltungsrücklage, Bausparvertrag

Anlass und Initiative

Aufgrund einer Schimmelproblematik in den Gebäuden hat sich ein Eigentümer und späterer Verwaltungsbeirat informiert, was man diesbezüglich machen kann. Er hat eine Sanierung der Fassade bei der neuen Hausverwaltung und in der Eigentümerversammlung thematisiert. Erste Überlegungen gingen von nur streichen, über eine Wärmedämmung nur der Giebelseiten bis zu einer kompletten energetischen Fassadensanierung. Die entscheidende Frage der Wohnungseigentümergemeinschaft war, was eine energetische Sanierung der Fassade kostet. Deshalb wurde zu einem frühen Zeitpunkt eine erste Kostenschätzung gemacht.

Ziele und Maßnahmen

Auf der Basis einer Fachplanung ist vorgesehen, die Häuser komplett einzupacken: Wärmedämmung von Fassade, Sockel, Dach, Dachüberstand, Kellerdecke. Bautechnisch ist dies standardisiert lösbar, da die Häuser – so die Verwalterin – „praktisch, rechteckig, schlicht sind, ohne Firlefanz." In der Nachbarschaft vom selben Architekten sanierte Gebäude zeigen, dass es funktioniert. Es wird auch überlegt, im Rahmen der energetischen Sanierung die vorhandenen Holzfenster mit hohem Wartungsaufwand durch Kunststofffenster zu ersetzen. Gleichzeitig mit den energetischen Maßnahmen sollen Dacheindeckung, Vordächer und Balkongeländer erneuert und eine anstehende Abwasserkanal-Sanierung durchgeführt werden. Die Heizungsanlage ist bereits unter Einbeziehung mehrerer Firmen auf Effizienz untersucht worden, durch „trial and error" wurde die Verteilung optimiert. Sie ist nicht mehr im Blickfeld der energetischen Sanierung.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Die Wohnungseigentümergemeinschaft schätzt das Risiko durch den insolventen Aufteilungseigentümer (dem noch einige Wohnungen gehören) so hoch ein, dass sie die Planungen gestoppt hat: „Wenn man jetzt eine Sonderumlage machen würde, hätte man einen Ausfall von fast 10 Prozent zu befürchten." Fest steht, dass ein Teil der Sanierungskosten aus der Rückstellung bezahlt werden kann. Über weitere verschiedene Finanzierungsformen hat sich die Wohnungseigentümergemeinschaft informiert. 2013 hat sie den Abschluss eines Bausparvertrags in Höhe von 1,7 Mio. Euro beschlossen und in diesen 450.000 Euro aus der zweckgebundenen Instandhaltungsrücklage überführt. 2014 bis 2017 wird ein Teil der jährlichen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in den Bausparvertrag einbezahlt, Ende 2017 wird er zuteilungsreif. Jeder Eigentümer kann dann entscheiden, ob er ein Darlehen in Anspruch nimmt und welche Laufzeit er für die Rückzahlung vereinbart.

Beschluss und Ergebnis

Die energetische Sanierung ist weit vorbereitet, der Beschluss steht noch aus. Die Verwalterin sieht die Wohnungseigentümergemeinschaft auf einem guten Weg und die geplante Sanierung für mehrheitsfähig. Nach Zuteilung des Bausparvertrags wird sie umgesetzt werden.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Der engagierte Verwaltungsbeirat, der die Sanierungsüberlegungen angestoßen hat, ist als Beirat sehr akzeptiert, seine Meinung wird anerkannt. Er hat einen guten Kontakt zu den Eigentümern und kann ihnen Vorschläge vermitteln. Selbst sagt er: „Man muss mit den Leuten reden können." Beirat und Verwaltung treiben die Sanierungsplanung gemeinsam voran.
- Die Insolvenz des aufteilenden Eigentümers, dem noch einige Wohnungen gehören, verzögert die Umsetzung der Sanierung. Ihm gehörten bislang 10 der 60 Wohnungen, zu denen es über drei Jahre große Hausgeldrückstände gab. Jetzt sind es noch vier Wohnungen. Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist sich einig, dass erst mit der Sanierung begonnen werden kann, wenn alle Wohnungen des insolventen Eigentümers veräußert bzw. versteigert sind.
- Die Wohnungseigentümergemeinschaft nutzt die Verzögerung, um für die Sanierung anzusparen. Die jährliche Rücklage wurde von 45.000 Euro auf 90.000 Euro verdoppelt. Mit dem Bausparvertrag wurde eine gute Ausgangssituation für die Finanzierung der Sanierung geschaffen. Die Rückstellungen werden auch durch den insolventen Großeigentümer bezahlt.

Schritte und zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Initiative	Beirat	2009
Wechsel der Hausverwaltung		2010
Planung Sanierungsmaßnahmen thematisiert	Eigentümer-versammlung Bericht der Verwaltung	Juni 2010
Erste Kostenschätzung Sanierung Gebäudehülle		2011
Beschluss Beauftragung Fachplaner mit Entwurfs- und Ausführungsplanung	Eigentümer-versammlung	Juni 2011
Auswahl Fachplaner	Beirat Hausverwaltung	2011
Schriftliche Zwischenmitteilung	Hausverwaltung an Eigentümer	Nov. 2011
Vorstellung Sanierungsvarianten; Vorstellung Finanzierung über Bausparkasse; Eigentümer waren mit deutlicher Mehrheit für Fortset-zung der Planung	Eigentümer-versammlung	Mai 2012
Sanierung aufgeschoben bis nach Klärung der Situation des insolventen Eigentümers		ab 2013
Beschluss Abschluss Bausparvertrag	Eigentümer-versammlung	2013

13 Energetische Fassadensanierung einer Großwohnanlage verworfen

- Nordrhein-Westfalen -

Die WEG

421 Eigentümer

überwiegend Privatpersonen

überwiegend Selbstnutzer

viele ältere Eigentümer im Rentenalter

überwiegend Haushalte mit mittlerem Einkommen

vom Bauträger gekaufte Wohnungen

WEG seit 1975

Das Gebäude

Baujahr: 1975 (1. BA) bzw. 1985 (2. BA)

Großwohnanlage mit 11 Häusern, davon 5 Hochhäuser

419 Wohneinheiten

25 Gewerbeeinheiten

Energieverbrauchskennwert vorher: 132 kWh/(m² a)

Die Investition

verworfen 2013

energetische Maßnahmen:

Sanierung der Fassaden

Investitionssumme:

4,7 - 7,2 Mio. Euro gesamt (brutto, je nach Variante)

10.515 – 16.180 Euro/Einheit

123 - 189 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

nicht thematisiert, Höhe Sonderumlage kommuniziert

Anlass und Initiative

Von 2000-2006 war ein Teil der Fassaden gestrichen worden. Als 2009 eine neue Hausverwaltung das Objekt übernahm, sollte geklärt werden, wie es weitergeht. Die Frage war, ob weiter nur gestrichen oder mehr gemacht werden soll. In der Wohnanlage gibt es teilweise Probleme mit Schimmel, eine Beirätin führt dies auch auf ein verändertes Heiz- und Lüftungsverhalten zurück: Weil Heizen teurer geworden ist, werde weniger geheizt und gelüftet. Anstöße, über eine energetische Sanierung nachzudenken, kamen von der Verwaltung wie der Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Verwaltung sagte erst einmal „Stopp" und machte den Vorschlag, vor weiteren Entscheidungen zu klären, was in den nächsten Jahren insgesamt an Instandhaltung auf die Wohnungseigentümergemeinschaft zukommt. Der Energieverbrauchskennwert der Wohnanlage ist nicht so schlecht, so dass der Energieausweis keinen Handlungsdruck auslöst.

Ziele und Maßnahmen

Zu Beginn war die Begeisterung der Wohnungseigentümergemeinschaft für eine neue Fassade groß, Verwaltung und Beiräte hatten dies nicht erwartet. Detaillierte Untersuchungen des Bestandes und die ausgearbeiteten Varianten brachten durch die Kompliziertheit der Umsetzung und die Kosten Ernüchterung. Überlegungen zum Dämmen der Fassade sind nur aufgekommen, weil an der Fassade sowieso etwas gemacht werden muss. Die Wohnungseigentümergemeinschaft macht immer nur das, was gerade ansteht – nicht was man umfassend machen könnte. Sie versucht jedoch, mit kleineren Maßnahmen Energie zu sparen: zum Beispiel Strom sparen durch Umstellung der Aufzugssteuerung, energiesparende Beleuchtung und Optimierung von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Wie die Finanzierung einer energetischen Fassadensanierung aussehen könnte, wurde nicht im Einzelnen besprochen. Es wurde nur die Höhe von Sonderumlagen nach Wohnungsgröße für die Varianten kommuniziert. Die jährliche Rückstellung wurde mit Blick auf anstehende Instandhaltungsmaßnahmen schrittweise sozialverträglich erhöht, eine energetische Sanierung ist dabei nicht eingerechnet. Die Wohnungseigentümergemeinschaft gibt das, was sie damit anspart, auch aus. Ein großer Anteil der Eigentümer lebt von Rentenbezügen, jüngere Eigentümer haben Bedenken wegen der Sicherheit ihres Arbeitsplatzes. Verwaltung und Beirat konnten das Ausfallrisiko bei einer hohen Investition nicht einschätzen. Nur zehn bis 15 Prozent der Eigentümer wären bereit, mehr Geld in die Hand zu nehmen und alles auf einen modernen Standard zu bringen.

Beschluss und Ergebnis

Nach den Probeabstimmungen bei den Informationsveranstaltungen wurde die energetische Fassadensanierung verworfen, die Fassade wird nur weiter gestrichen werden. Der Weg dieser Wohnungseigentümergemeinschaft ist, weiterhin eine Strategie reiner Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu verfolgen.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Die Wohnanlage hat durch ihr Baualter grundsätzlich einen hohen Sanierungsbedarf. Der zehnjährige Instandhaltungsplan 2011-2020 mit einem Instandhaltungsaufwand von 5,352 Mio. Euro ohne und 7,652 Mio. Euro mit Fassadenstreichen und Instandsetzung der Flure war entscheidend dafür, dass eine energetische Sanierung der Fassade nicht angegangen wird. Weitere Investitionen in Höhe mehrerer Millionen Euro sind von der Wohnungseigentümergemeinschaft in diesem Zeitraum nicht finanzierbar.
- Die bauliche Ausgangssituation ist für eine Dämmung der Fassade schwierig. Es gibt viele Anschlussprobleme und Wärmebrücken durch Staffelungen, Vor- und Rücksprünge, Auskragungen und die Laubengangsituation. Diese lassen sich in einem finanzierbaren Rahmen nicht lösen. Auch für die Balkone gibt es keine technische Lösung. Selbst die Architekten haben der Wohnungseigentümergemeinschaft empfohlen: „Streicht weiß."
- Ein Einsparpotenzial durch die energetische Sanierung der Fassade war nicht darstellbar. Eine Beirätin sagt: „Die Architekten haben durchblicken lassen, dass es sich nicht rechnet." Um richtig Energie einzusparen, bräuchte es ein Gesamtkonzept mit Fassade, Fenstern und Balkonen. Dies würde jedoch nicht finanzierbare Kosten von etwa 18 Mio. Euro bedeuten.

Kosten der Varianten für die Fassadensanierung

	Instandsetzung		Energetische Ertüchtigung		
	Variante 1 Malermäßige Überarbeitung	**Variante 1b Neue Leichtmetallfassade auf Bestand**	**Variante 2 Wärmedämmverbundsystem**	**Variante 3a Neue Faserzement-Fassade**	**Variante 3b Neue Metallpaneel-Fassade**
Baukosten	775.000	2.259.000	3.412.000	5.250.000	4.929.000
Planungskosten	77.000	305.000	512.000	787.000	739.000
Summe (netto)	852.000	2.564.000	3.924.000	6.037.000	5.668.000
Summe (brutto)	1.014.000	3.008.000	4.669.000	7.184.000	6.746.000
Kosten 60m²-Whg	1.600	4.800	7.400	11.400	10.700
Kosten 90m²-Whg	2.400	7.100	11.000	17.000	16.000
Kosten 120m²-Whg	3.200	9.500	14.800	22.700	21.300
Unterhaltung	713.000 < 10 Jahre	0 > 30 Jahre	483.000 < 10 Jahre	0 > 30 Jahre	0 > 30 Jahre

Schritte und zeitlicher Ablauf

Was?	**Wer?**	**Wann?**
neue Hausverwaltung		2009
erste Überlegungen	Hausverwaltung Eigentümer	2009
Beschluss Beauftragung Gesamtkonzept Instandhaltung (Nachhaltigkeitskonzept), Kosten von ca. 44.000 Euro (netto) aus Instandhaltungsrücklage entnommen	Eigentümer-versammlung	Juni 2009
(Energetische Sanierung nicht thematisiert)	Eigentümer-versammlung	März 2010
Instandhaltungsplan 2020		2011
Beschluss Beauftragung Verwaltung mit weiterer Planung Fassadensanierung zur Vorbereitung konkreter Beschlussfassung für die Ausführung	Eigentümer-versammlung	Mai 2011
Auswahl Architekturbüro, 8.750 Euro (netto) Planungskosten plus 3.000 Euro (netto) für bauphysikalische Berechnungen	Hausverwaltung Beirat	2011
Machbarkeitsstudie der Architekten, Wärmebrückenberechnung durch Bauphysiker		2012
Energetische Sanierung ausgeklammert	Eigentümer-versammlung	April 2012
Informationsveranstaltungen zur Fassadensanierung mit Probeabstimmung (zwei Termine mit jeweils etwa 100 Eigentümern)	Eigentümer Hausverwaltung Architekt	Aug. 2012

14 Keine energetische Sanierung der Denkmalimmobilie
- Sachsen -

Die WEG

10 Eigentümer

alles Privatpersonen

überwiegend Selbstnutzer

überwiegend über 60-Jährige

überwiegend wohlhabendere Haushalte

Baugemeinschaft, Aufteilung eines Privathauses

WEG seit 1999

Das Gebäude

Baujahr: ca. 1900

3-geschossiges Mehrfamilienhaus (mit ausgebautem DG)

10 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Endenergiebedarf vorher: 91 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf vorher: 101 kWh/(m² a)

Energieverbrauchskennwert vorher:
75 und 103 kWh/(m² a)

Denkmalschutz

Die Investition

insgesamt verworfen und partiell durchgeführt 2010

energetische Maßnahmen:

verworfen: vollständige energetische Sanierung

durchgeführt: Innendämmung bei zwei Wohnungen

Investitionssumme für Innendämmung:

3.000 Euro gesamt

Die Finanzierung

Instandhaltungsrücklage

Anlass und Initiative

Die Baugemeinschaft hat das denkmalgeschützte Haus als GbR gekauft und nach dem Kauf saniert. Dach und Kellerdecke wurden damals wärmegedämmt und die Fenster erneuert, der damalige bautechnische Wärmeschutz wurde eingehalten. Später haben sich Probleme mit Wärmebrücken in Außenecken ergeben. Die Wohnungseigentümergemeinschaft fragte sich, wie man mit den Mängeln umgehen soll. Die Überlegung war: „Wenn man etwas macht, dann gleich richtig machen – also umfassend." Die Hausverwaltung hat daraufhin die Beauftragung eines Energiegutachtens vorgeschlagen. Über die Gutachtenkosten – es waren schließlich 1.700 Euro – gab es keine Diskussion. Die Wohnungseigentümergemeinschaft wollte die Situation richtig prüfen lassen.

Ziele und Maßnahmen

Bei den Sanierungsüberlegungen ging es um die Gebäudehülle, die Heizung war 2009 bereits auf einen Gas-Brennwertkessel erneuert worden. Der Energieberater erstellte ein Gutachten mit Thermografieaufnahmen. Diese zeigten, dass das Gebäude insgesamt in einem energetisch ganz guten Zustand ist, allerdings wurden geometrische Wärmebrücken an den Außenecken festgestellt. Zur Minimierung dieser Wärmebrücken hat der Energieberater empfohlen, die betroffenen Bereiche großflächig innen mit einer Kalziumsilikatplatte zu dämmen. Die Dämmung der gesamten Fassaden ist eigentlich ausgeschlossen: außen aufgrund des Denkmalschutzes, innen wäre es ein zu großer Eingriff in das Sondereigentum. Eine weitere energetische Verbesserung des Bestands ist somit schwierig.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Die Innendämmmaßnahmen zur Beseitigung der Wärmebrücken wurden aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt, da es sich um einen Mangel am Gemeinschaftseigentum handelte. Es ging nur um eine kleine Summe, die alle Eigentümer mitgetragen haben.

Die Finanzierung umfassenderer energetischer Maßnahmen ist noch kein Thema gewesen, da die Überlegungen vorher gestoppt worden sind.

Beschluss und Ergebnis

Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat die empfohlene Innendämmung der Wärmebrücken 2010 für zwei Wohnungen beschlossen und unmittelbar umgesetzt. Von einer größeren energetischen Sanierung hat der Energieberater in der Eigentümerversammlung abgeraten. Damit verfolgt die Wohnungseigentümergemeinschaft sie nicht weiter. „Mit dem Ergebnis der Energieberatung war für die WEG eine energetische Sanierung vom Tisch", sagt die Hausverwaltung. Bei diesem Gebäude steht die potenzielle Energieeinsparung in keinem Verhältnis zur Investition.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Die interessierte Eigentümerschaft hat die bauliche Situation gut prüfen und die Möglichkeiten klären lassen. Die Energieberatung führte unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit zu einer Empfehlung gegen umfassende Maßnahmen.
- Der Denkmalschutz schließt eine Dämmung der Fassaden von außen aus. Eine komplette Innendämmung wäre ein großer Eingriff ins Sondereigentum. Der Wärmeschutz entspricht zwar nicht dem aktuellen Standard, aber aufgrund der guten Bausubstanz sind die Energiekennwerte akzeptabel und gibt es keine Dringlichkeit für Maßnahmen.
- Laut Variantenvergleich im Energiegutachten würde eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zu einer deutlichen Reduzierung des Endenergiebedarfs und damit der Energiekosten führen. Überlegungen zur gerade erneuerten Heizungsanlage sind aber natürlich ausgeschlossen. Eine ausführlichere Beratung zu Alterativen vor Erneuerung der Heizungsanlage hätte gegebenenfalls zu einer anderen Entscheidung geführt.

Schritte und zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Vorschlag Beauftragung Energieberater	Hausverwaltung	2009
Beschluss Beauftragung Energieberater	Eigentümer-versammlung	Juli 2009
Vorlage Energiegutachten mit Thermografieaufnahmen	Energieberater	Februar 2010
Präsentation energetische Bewertung durch Energieberater, Verwurf energetische Sanierung, Beschluss partielle Innendämmung	Eigentümer-versammlung	August 2010
Start der Baumaßnahmen		September 2010
Abschluss der Baumaßnahmen		Oktober 2010

15 Städtebauförderung kann energetische Sanierung unterstützen

- Baden-Württemberg -

Die WEG 1

überwiegend Privatpersonen

überwiegend Selbstnutzer

überwiegend über 60-Jährige

überwiegend Haushalte mit wenig Geld

Aufteilung durch einen privaten Einzeleigentümer

WEG seit 1990er Jahre

Das Gebäude

Baujahr: 1979

6-geschossiges Mehrfamilienhaus

37 Einheiten

darunter mehrere Gewerbeeinheiten

kein Energieausweis

Sanierungsgebiet (Soziale Stadt)

Die Investition

Gesamtsanierung verworfen 2008

überlegte energetische und sonstige Maßnahmen:

Wärmedämmung Fassade

Sanierung Dächer

Heizungsanlage

Sanierung Aufzüge, Balkone, Rohrleitungen

Investitionssumme Gesamtsanierung:

1.100.000 Euro gesamt

29.700 Euro/Einheit

Die Finanzierung

offen

mögliche Förderung:

Städtebauförderung (13 Prozent)

Die WEG 2

15 Eigentümer

überwiegend Privatpersonen

etwa hälftig Selbstnutzer und Kapitalanleger

überwiegend 40- bis 60-Jährige

überwiegend Haushalte mit mittlerem Einkommen

Aufteilung durch einen privaten Einzeleigentümer

WEG seit 1967

Das Gebäude

Baujahr: 1961

4-geschossiges Mehrfamilienhaus

15 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Endenergiebedarf nachher: 161 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf nachher: 187 kWh/(m² a)

Sanierungsgebiet (Soziale Stadt)

Die Investition

durchgeführt 2001

energetische Maßnahmen:

Wärmedämmung Fassaden

Fenster (individuell)

Investitionssumme Wärmedämmung:

30.000 Euro gesamt

2.000 Euro/Einheit

29 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Instandhaltungsrücklage

Förderung:

Städtebauförderung (36 Prozent)

Anlass und Initiative

Bei der 15er-WEG stand 2000 eine Fassadensanierung an: „Der Putz war fällig." Die Eigentümer haben sich mit ihren unterschiedlichen Interessen zusammengerauft. Ihr gemeinsames Ziel war, Energiekosten zu sparen und für die notwendige Sanierung die im Sanierungsgebiet zur Verfügung stehenden attraktiven Fördermittel in Höhe von 36 Prozent der Investitionskosten in Anspruch zu nehmen.

Als die Hausverwaltung die 37er-WEG übernommen hat, war sie gleich zu Beginn mit Mängeln konfrontiert, unter anderem beschwerten sich Eigentümer über undichte Dächer. Die Hausverwaltung hat deshalb ein Gesamtsanierungskonzept vorgeschlagen und dieses erst dem Beirat vorgestellt, dieser hat gleich nach einem Kostenanschlag dafür gefragt.

Ziele und Maßnahmen

Die 15er-WEG hat 2001 die Fassaden ihrer Straßen- und Hofseite wärmegedämmt. Die Stärke der Wärmedämmung wurde damals auf 10 cm festgelegt, es gab noch keine Energieeinsparverordnung, nur die Wärmeschutzverordnung 1995. Für den Austausch der Fenster im Sondereigentum war jeder Eigentümer selbst verantwortlich.

Bei der Eigentümerversammlung der 37er-WEG 2008 hat die Hausverwaltung das entwickelte Sanierungskonzept und die Investitionskosten in Höhe von 1,1 Mio. Euro vorgestellt. Zum Gesamtkonzept gehörten energetische Maßnahmen wie die Wärmedämmung der Fassaden und die Sanierung aller Dächer sowie notwendige Sanierungen von Aufzügen, Balkonen und Rohrleitungssystemen, auch die Heizung war ein Thema. Manche Eigentümer haben versucht, ihre Wohnung zu verkaufen, nachdem sie die Liste mit den notwendigen Maßnahmen gesehen haben.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Die 15er-WEG konnte die überschaubare Investition für die Wärmedämmung in Höhe von 30.000 Euro nach Abzug der Förderung von über 10.000 Euro aus der Instandhaltungsrücklage bezahlen. Auch für den individuellen Fensteraustausch mit nicht nur energetischer sondern auf der Straßenseite auch schallschutzmäßiger Verbesserung bekamen die Eigentümer 36 Prozent Städtebauförderung.

Die 37er-WEG hätte in die Umsetzung des Gesamtsanierungskonzepts 1,1 Mio. Euro investieren müssen und hätte dafür 2008/2009 140.000 Euro Städtebaufördermittel bekommen. Mit ihrer Instandhaltungsrücklage hätte die Wohnungseigentümergemeinschaft nur 7 Prozent der Sanierungskosten decken können. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hätte also fast 900.000 Euro – 80 Prozent der Sanierungskosten – anders finanzieren müssen. Die Hausverwaltung sagt: „Damit war die Gesamtsanierung gestorben." Gezieltes Ansparen über mehrere Jahre wäre nur schwierig möglich gewesen und man hätte nicht gewusst, ob und welche Maßnahmen mit Mitteln aus der Städtebauförderung es schließlich noch gibt. Die Umsetzung von Teilmaßnahmen mit Förderung war zu diesem Zeitpunkt ausgeschlossen, da die Stadt im Gegensatz zu früher nur noch Gesamtkonzepte und keine Einzelmaßnahmen mehr förderte.

Aus Sicht der Hausverwaltung war die Förderung von Einzelmaßnahmen der richtige Weg, um eine energetische Sanierung anzustoßen. Nach ihrer Erfahrung lässt sich in einem Großteil solcher Objekte keine Gesamtsanierung durchführen. Allerdings konnte auch früher im Sanierungsgebiet nur einmal pro Objekt eine Förderung in Anspruch genommen werden, so dass eine schrittweise Umsetzung von Maßnahmen mit Förderung ausgeschlossen war. Gefördert wurde nur einmal eine Maßnahme oder ein Maßnahmenpaket.

Beschluss und Ergebnis

Die 15er-WEG hat die Dämmung der Fassaden in der Eigentümerversammlung 2000 beschlossen und 2001 umgesetzt, der Fensteraustausch erfolgte parallel. Inzwischen, zwölf Jahre nach den Sanierungsmaßnahmen, müsste die Fassade an der stark befahrenen Straße wieder gestrichen werden. Am Dach und an der Kellerdecke ist zwischenzeitlich nichts gemacht worden. Die Frage nach der Anpassung an einen aktuellen Dämmstandard würde wahrscheinlich verworfen werden. Die Wohnungseigentümergemeinschaft macht nur, was akut sein muss – zum Beispiel 2012 das Garagendach, 2013 das Treppenhaus. Die Hausverwaltung sagt: „Man arbeitet sich Jahr für Jahr durch, dann fängt man wieder von vorne an. Das ist typisch für WEG in solchen Gebieten."

Die 37er-WEG hat das Gesamtkonzept abgelehnt, da es für sie nicht finanzierbar war. Es wurde wenig diskutiert, da klar war, dass es nur für die Gesamtsanierung eine Förderung geben würde. In den Jahren danach wurden einzelne dringende Maßnahmen gemacht und jeweils über die Instandhaltungsrücklage finanziert. Dazu gehören die Sanierung einzelner Dächer und Terrassen mit Wärmedämmung entsprechend EnEV, der Einbau einer Fernwärmeheizung, die Instandsetzung von Wasserverteilungsrohren. Die Balkonsanierung wurde weiter aufgeschoben, so dass die Hausverwaltung 2013 einen Statiker prüfen lässt, ob die Balkone gesperrt werden müssen. Die Wohnungseigentümergemeinschaft geht nur die dringendsten Maßnahmen an, soweit sie im Rahmen der Instandhaltungsrücklage machbar sind.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Die Lage in einem Sanierungsgebiet und die damit verbundene Städtebauförderung helfen Wohnungseigentümergemeinschaften, eine Sanierung anzugehen. Ohne die attraktive Förderung von Einzelmaßnahmen hätte die 15er-WEG ihre Fassaden nur gestrichen und nicht gedämmt. Wird nur die Umsetzung einer Gesamtsanierung gefördert, ist dies für diese finanziell schwächer aufgestellten Wohnungseigentümergemeinschaften jedoch kein initiierender oder unterstützender Faktor.
- Die Eigentümer dieser Aufteilungsobjekte haben ihre Wohnungen teilweise zu teuer gekauft, knapp finanziert und müssen sie noch abbezahlen. Das Ansparen ausreichend hoher Rücklagen und Finanzierungen über Sonderumlagen sind deshalb kaum möglich. Aus Sicht der Hausverwaltung sind bei diesen Aufteilungen Leute Eigentümer geworden, die es nicht hätten sein sollen.

16 Contracting mit einer Bürgerenergiegenossenschaft

- Bayern -

Die WEG

27 Eigentümer

überwiegend Privatpersonen

(Gewerbe: juristische Personen)

etwa hälftig Selbstnutzer und Vermieter

überwiegend 40- bis 60-Jährige

ärmere und wohlhabendere Haushalte gemischt

vom Bauträger gekaufte Wohnungen

WEG seit 1967

Das Gebäude

Baujahr: 1967

Mehrfamilienhaus und Hochhaus

43 Einheiten

darunter 4 Gewerbeeinheiten und mehrere freiberuflich genutzte Einheiten

Endenergiebedarf vorher: 230 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf vorher: 255 kWh/(m² a)

kein bestimmter Energieeffizienz-Standard angestrebt

Die Investition

durchgeführt 2012

energetische Maßnahmen:

Erneuerung der Heizungsanlage (Wärme- und Stromlieferung)

Investitionssumme des Contractors:

250.000 Euro gesamt

5.814 Euro/Einheit

89 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Contracting

Contractor finanzierte mit KfW-Krediten

Anlass und Initiative

Die Heizungsanlage des Objekts hatte mit fast 30 Jahren ihre übliche Lebensdauer bereits überschritten. Schon seit ein paar Jahren hatte die Wohnungseigentümergemeinschaft darüber gesprochen, dass die Heizung „irgendwann kommen wird". Ein Einzeleigentümer eines Gewerbebetriebs, der die lokale Bürgerenergiegenossenschaft persönlich kennt, hat bei der Hausverwaltung den Anstoß gegeben, sich bezüglich eines Contractings bei der Genossenschaft kundig zu machen. Frühzeitig wurde der Verwaltungsbeirat in die Überlegungen einbezogen.

Ziele und Maßnahmen

Parallel zu den Überlegungen zur Erneuerung der Heizungsanlage zog die Wohnungseigentümergemeinschaft eine Weiterführung der schon begonnenen Fassadendämmung in Betracht. Die Bürgerenergiegenossenschaft riet auch, für eine optimale Dimensionierung der Heizung beide Maßnahmen aufeinander abzustimmen. Aus Kostengründen stand jedoch trotz Contracting-Modell für die Heizung eine gleichzeitige Umsetzung des Gesamtkonzepts außer Frage. Die Verwalterin sagt: „Die Wohnungseigentümergemeinschaft diskutiert immer nur über einzelne Maßnahmen, da es immer ums Geld geht." Damit wurde die Heizung so ausgelegt, wie es ohne Wärmedämmung erforderlich ist. Für den Fall einer zukünftigen Wärmedämmung und die damit verbundene Verbrauchseinsparung hat die Bürgerenergiegenossenschaft eine Klausel zur Preiserhöhung bei geringerer Wärmeabnahme in den Vertrag aufgenommen.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Es war von vornherein klar, dass eine neue Heizung weder aus Rücklagen – es war nur wenig angespart worden – noch über eine Sonderumlage – für manche Eigentümer nicht leistbar – einfach finanziert werden kann. Damit war das Contracting für die Wohnungseigentümergemeinschaft die ideale Lösung. Die Bürgerenergiegenossenschaft hat die Anlage unter anderem mit KfW-Krediten über zwei verschiedene Programme (für Gewerbe und für Wohnen) finanziert. Die Konditionen dafür waren aus Sicht der Genossenschaft überraschend gut, der Aufwand für die Antragstellung jedoch nicht unerheblich. Die Wohnungseigentümergemeinschaft musste somit nichts in eine Heizung investieren und kann mit ihren geringen Rücklagen nach und nach die Fassadensanierung fortsetzen.

Beschluss und Ergebnis

Bei den Beschlüssen zur Vertragsausarbeitung mit der Bürgerenergiegenossenschaft und schließlich zu ihrer Beauftragung wurde jeweils eine doppelt qualifizierte Mehrheit erreicht. Nach Abwarten der vierwöchigen Einspruchsfrist erfolgte umgehend die Umsetzung. Für die Kraft-Wärme-Kopplung wurde ein Vertrag über 15 Jahre (10 Jahre + 5 Jahre Option) und für die Heizung einer über 20 Jahre (10 Jahre + zweimal 5 Jahre Option) geschlossen. Diese Endschaftsregelung, die bedeutet, dass mit der monatlichen Zahlung nur die Wärme bezahlt und nicht die Heizung abbezahlt wird, musste den Eigentümern erklärt werden. Durch einen Wasserschaden Anfang 2013, ein Versicherungsfall, hat sich die Stromeigennutzung weiter verzögert. Der mit dem Blockheizkraftwerk erzeugte Strom kann seit Juni 2013 im Gebäude selbst genutzt werden. Ausstehend ist noch ein hydraulischer Abgleich, der sinnvollerweise gemacht werden sollte. Da diesen jeder Eigentümer selbst bezahlen muss, weil die Heizungsventile Sondereigentum sind, muss die Wohnungseigentümergemeinschaft dazu erst überzeugt werden.

Auf Initiative des Contractors, der an einer optimalen Betriebsführung der eigenen Wärme-Strom-Produktion interessiert ist, wurde ein Energiemanager hinzugezogen, der die Regelung des Blockheizkraftwerks und der Kessel entsprechend dem Stromverbrauch im Objekt übernommen hat. Zielvorgabe ist: Nur wenn der Strom im Objekt tatsächlich abgenommen wird, läuft die KWK-Anlage. Dadurch werden Gaseinsatz, KWK-Betriebslaufzeiten und Reststromeinkauf optimiert und die Energieeffizienz verbessert.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Die Eigentümer wurden im Prozess schrittweise mitgenommen und fühlten sich gut informiert. Zum Contracting hat nicht nur die Bürgerenergiegenossenschaft beraten, sondern die Wohnungseigentümergemeinschaft hat sich auch einen Rechtsanwalt dazu geholt. Es gab keine Bedenken gegen das Contracting. Das Konzept für eine neue Heizung,

ohne mehr bezahlen zu müssen als vorher, hat überzeugt.

- Der Gebäudekomplex hat keine einheitliche Hülle, jede Fassadenseite ist anders ausgebildet. Diese Voraussetzungen verkomplizieren und verteuern eine Fassadensanierung.
- Bei der Stromeigenversorgung gibt es noch viele Hürden, es hapert an der praktischen Umsetzung. Deshalb haben sich der Netzanschluss und damit die Stromlieferung verzögert. Damit entstehen Unsicherheiten, weil die Stromeigenversorgung Bestandteil der Finanzierung des Contracting-Modells ist.

Schritte und zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Initiative und erste Überlegungen	einzelner Eigentümer Hausverwaltung Verwaltungsbeirat	2010
Besprechung verschiedener Möglichkeiten der Heizungserneuerung, Entscheidung zur Kontaktaufnahme mit Bürgerenergiegenossenschaft; Beschluss Ausschreibung restlicher Fassadensanierung und Erneuerung der Heizung	Eigentümer-versammlung	Mai 2011
Einschaltung eines Fachplaners und eines Energieberaters	Hausverwaltung	Sommer 2011
Informationsgespräch zum Konzept der Bürgerenergiegenossenschaft; Beauftragung der Bürgerenergiegenossenschaft mit Konzepterstellung (über 600 Euro Planungskosten)	Verwaltungsbeirat Hausverwaltung Bürgerenergiegenossenschaft	November 2011
Vorbereitung der außerordentlichen Eigentümerversammlung	Verwaltungsbeirat Hausverwaltung Bürgerenergiegenossenschaft	März 2012
Vorstellung Contracting-Konzept; Beschluss Ausarbeitung Vertrag mit Bürgerenergiegenossenschaft	außerordentliche Eigentümerversammlung mit Fachplaner und Bürgerenergiegenossenschaft	März 2012
Beschluss Beauftragung Erneuerung der Heizungsanlage durch die Bürgerenergiegenossenschaft	Eigentümerversammlung mit Bürgerenergiegenossenschaft	August 2012
Start der Baumaßnahmen		September 2012
Abschluss der Baumaßnahmen		Oktober 2012
Aufnahme der Stromversorgung im Objekt		Juni 2013

17 Barrierefreier Eingangsbereich für ein Hochhaus im Stadtzentrum
- Nordrhein-Westfalen -

Die WEG

120 Eigentümer

überwiegend Selbstnutzer

überwiegend über 60-Jährige

überwiegend Haushalte mit mittlerem Einkommen

vom Bauträger gekaufte Wohnungen

WEG seit 1972

Das Gebäude

Baujahr: 1972

Hochhaus in Großwohnanlage

122 Einheiten insgesamt, 62 im betroffenen Hochhaus

darunter mehrere Gewerbeeinheiten

Die Investition

durchgeführt 2013

altersgerechte Maßnahmen im Rahmen der Gesamterneuerung des Eingangsbereichs:

Rampe außen, Schiebetür mit Chipsystem,

Schrägaufzug innen

Investitionssumme:

80.000 Euro gesamt

1.290 Euro/Einheit im Hochhaus

17 Euro/m² Wohnfläche im Hochhaus

Die Finanzierung

Instandhaltungsrücklage

Vor dem Umbau

Anlass und Initiative

Das Hochhaus, in dem überwiegend ältere Bewohner leben, litt darunter, dass es keinen barrierefreien Zugang gab. Bis zum Aufzug waren vier Stufen zu überwinden: eine vor der Hauseingangstür und drei innen. Für das innerstädtische Objekt ist es wichtig, dass Ältere dort gut leben können. Einen Rollstuhlfahrer gibt es bereits im Haus, er hat sich bislang mit – teilweise gefährlichen – Umwegen über die Tiefgarage beholfen. Der Anstoß für den barrierefreien Umbau des Eingangs ging jedoch nicht von den Betroffenen aus. Die Hausverwaltung hat im Zusammenhang mit der sowieso anstehenden Erneuerung des Eingangsbereichs bei der Wohnungseigentümergemeinschaft einen barrierefreien Umbau angeregt.

Ziele und Maßnahmen

Ergänzend zur optischen Erneuerung des Eingangsbereichs sollte der Hauseingang mit Rollstuhl und Rollator gut und sicher nutzbar werden, weil in dem Gebäude viele älter gewordene Bewohner leben und Ältere auch gezielt dort hinziehen. Neben Lösungen zum Abbau bzw. zur Überwindung der vorhandenen Stufen sind im Verlauf des Planungsprozesses weitere Ideen aufgekommen, wie zum Beispiel der Einbau einer mit einem Chipsystem gesteuerten Schiebetür am Hauseingang.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Die Finanzierung der Eingangserneuerung war für die Wohnungseigentümergemeinschaft kein Problem. Die insgesamt 80.000 Euro wurden komplett über die Rückstellung bezahlt. Die gesamte Wohnanlage hatte Ende 2010 Rückstellungen in Höhe von 780.000 Euro, das betroffene Hochhaus davon 400.000 Euro. Die KfW-Förderung „Altersgerecht Umbauen“ in Form eines Darlehens ist für diese Wohnungseigentümergemeinschaft nicht interessant, sie würde solche Maßnahmen nicht über ein Darlehen finanzieren. Den 2013 nicht mehr verfügbaren Zuschuss der KfW in Höhe von 5 Prozent hätte die Wohnungseigentümergemeinschaft mitgenommen, aber er wäre nicht entscheidend gewesen. „Er hätte nicht gelockt, wenn man nicht sowieso an der Maßnahme dran gewesen wäre“, meint die Hausverwaltung.

Beschluss und Ergebnis

Die Beschlüsse waren jeweils einstimmig: Architektenbeauftragung, weitere Detailermittlung und Umsetzung. Die Eigentümer können untereinander gut einschätzen, ob etwas ein kritisches Thema ist oder nicht. Der Umsetzungsbeschluss war nicht gefährdet. Grund dafür war auch, dass Planung und Vorbereitung der Maßnahmen schon weit fortgeschritten waren. Von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss der Umsetzung hat es etwa dreieinhalb Jahre gedauert.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Entscheidend für die Befürwortung der barriereredu zierenden Maßnahmen war, dass sie in die sowieso geplante Eingangsumgestaltung eingebettet werden konnten. Als Einzelmaßnahmen wären sie nicht durchgegangen. Ein Verwaltungsbeirat sagt: „Die Eingangssituation wird jetzt insgesamt praktischer und schöner, das Gesamtkonzept hat überzeugt.“
- Mit einer ausreichenden Rückstellung konnte die Wohnungseigentümergemeinschaft den Umbau des Eingangs gut finanzieren. Sie macht seit längerem eine gute Zuführung, die bei größeren anstehenden Maßnahmen außerdem frühzeitig angepasst wird. Zum Beispiel hat sie für eine anstehende Tiefgaragensanierung bereits vor zwei Jahren mit einer ratierlichen Sonderumlage begonnen. Vorausschauendes Ansparen ist aus Sicht eines Verwaltungsbeirats wichtig.
- Die Zielgruppe – die in ihrer Gehfähigkeit beeinträchtigten Älteren – war erst skeptisch gegenüber dem geplanten Schrägaufzug. Die Leute hatten Bedenken und Vorbehalte wegen der Bedienung des Lifts. Um sie zu überzeugen, war eine gute Information vor der Beschlussfassung notwendig, unter anderem in Form der Besichtigung eines Objekts mit Schrägaufzug. Bei Inbetriebnahme erfolgte dann eine ausführliche Einweisung.

Schritte und zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Erste Überlegungen und Gespräche	Beirat, Hausverwaltung	2009
Beschluss der Architektenbeauftragung (über 3.000 Euro Planungskosten)	Eigentümer-versammlung	Juli 2010
Vorstellung des Konzepts der Architekten, Beschluss der Beauftragung der Verwaltung mit der Ermittlung weiterer Details	Eigentümer-versammlung	Juli 2011
Besichtigung eines Gebäudes mit Schrägaufzug zur Information	Untergemeinschaft, Hausverwaltung	
Informationsveranstaltung für die Untergemeinschaft	Untergemeinschaft, Hausverwaltung	März 2012
Beschluss der Umsetzung der Erneuerung und Umgestaltung des Eingangsbereichs	Eigentümer-versammlung	Juli 2012
Start der Baumaßnahmen		Frühjahr 2013
Abschluss der Baumaßnahmen		Sommer 2013

18 Eine Photovoltaikanlage auf einem jetzt denkmalgeschütztem Haus
- Baden-Württemberg -

Die WEG

19 Eigentümer

alles Privatpersonen

überwiegend Selbstnutzer

überwiegend über 60-Jährige

überwiegend Haushalte mit mittlerem Einkommen

Baugemeinschaft

WEG seit 1974

Das Gebäude

Baujahr: 1974

5-geschossiges Terrassenhaus

21 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Energieverbrauchskennwert vorher:
121 kWh/(m² a) (mit Warmwasser)

Denkmalschutz seit Ende 2011

Sanierungsgebiet (Soziale Stadt)

Die Investition

durchgeführt 2010

energetische und sonstige Maßnahmen:

Photovoltaikanlage

mit Dachflächenteilsanierung

Investitionssumme:

105.000 Euro gesamt (brutto) zuzüglich Baunebenkosten

5.000 Euro/Einheit (brutto)

47 Euro/m² Wohnfläche (brutto)

Die Finanzierung

Instandhaltungsrücklage

Steuervergünstigung (erhöhte Abschreibung) aufgrund Lage im Sanierungsgebiet

Anlass und Initiative

Die insgesamt „grün“ eingestellte Wohnungseigentümergemeinschaft – darunter noch etwa ein Drittel der Bauherrengemeinschaft – fragte sich seit ein paar Jahren, ob sie ihr Haus auch energetisch sanieren sollte, wie es um sie herum viele taten. Sie will jedoch das Gesicht des zwischenzeitlich denkmalgeschützten Gebäudes nicht verändern: „Wenn das Haus dick eingepackt wird, sähe es aus, als hätte es Mumps.“ Auch wenn einige Eigentümer hohe Heizkosten beklagen, ist der Energieverbrauch für das Baualter nicht besonders hoch. Dass die Nordseite schon 1974 mit 12 cm gedämmt wurde, ist ein Grund dafür. Den Anstoß, Solarenergie zu erzeugen, gab ein Eigentümer – der Architekt des Hauses. Er hat sich zuerst selbst intensiv mit Solaranlagen auseinandergesetzt und anschließend die Wohnungseigentümergemeinschaft informiert und dafür motiviert.

Ziele und Maßnahmen

Das Haus sollte baulich und energetisch weiterentwickelt werden. Mit der solaren Energiegewinnung auf einem Teil der Dachfläche war gleichzeitig der Einstieg in den Ersatz der alten asbesthaltigen Dachdeckung verbunden. Solarthermie schied aus, da sie schwer mit der bestehenden Fernwärmeversorgung kompatibel war und es bauliche Schwierigkeiten und gestalterische Unverträglichkeiten gegeben hätte. Die ausgewählte Photovoltaikanlage ließ sich mit ihrer Modularbauweise gut in die Dachfläche integrieren. Herausgestellt hat sich, dass die Eigennutzung des erzeugten Stroms für die 21 Haushalte mit ihren 21 Zählern wegen der komplizierten Aufteilung nicht möglich ist. Eine Einspeisegenehmigung zu bekommen, war problemlos. Die Einnahmen werden nach dem Teilungsschlüssel verteilt, außerdem wird der Strom für Gemeinschaftsanlagen genutzt. Die Photovoltaikanlage war planungs- und baurechtlich genehmigungsfrei, da das Gebäude zu dieser Zeit noch nicht unter Denkmalschutz gestellt war.

Überlegungen zur Reduzierung von Barrieren gab es aufgrund von akutem Bedarf auch, sie ließen sich baulich nicht umsetzen. Teilweise haben sich Eigentümer mit einem Wohnungswechsel von oberen in untere Wohnungen geholfen.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Die Finanzierung der Photovoltaikanlage wurde frühzeitig geklärt. Fördermöglichkeiten der KfW wurden geprüft, aber die Wohnungseigentümergemeinschaft wollte die Maßnahmen nicht über ein Darlehen finanzieren. Da in der Rücklage die erforderliche Summe vorhanden war, stand die Finanzierung schnell. Die Photovoltaikanlage konnte komplett aus der Rücklage bezahlt werden. Für weitere anstehende Sanierungen wurde die Rückstellung schrittweise erhöht: 2010 6 Euro/m², 2011 7 Euro/m², 2012 8 Euro/m² pro Jahr.

Beschluss und Ergebnis

Die bauliche Veränderung mit der Photovoltaikanlage hat die Wohnungseigentümergemeinschaft mit Zustimmung aller beschlossen. Im Nachhinein ist sie zufrieden mit der Entscheidung und dem Ergebnis. Nach Inbetriebnahme stellten sich mit der steuerlichen Anmeldung und der damit verbundenen Wahl der Rechtsform für den Betrieb einer Photovoltaikanlage Verfahrensprobleme. Die Hausverwaltung hat mit der Einbeziehung von Steuerfachleuten nach acht Monaten eine Lösung für die Wohnungseigentümergemeinschaft gefunden. Es gibt jetzt nur eine bevollmächtigte Person, mit der die Wohnungseigentümergemeinschaft beim Finanzamt gemeldet ist, es musste keine GbR gegründet werden. Abgerechnet wird die Einspeisevergütung über die Hausverwaltung und das Rücklagenkonto. Nächste Sanierungsschritte hat die Wohnungseigentümergemeinschaft im Blick, gegenüber einer Gesamtsanierung ist sie skeptisch.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Die aus einer Bauherrengemeinschaft hervorgegangene Wohnungseigentümergemeinschaft ist sehr engagiert und hat in ihren eigenen Reihen eine hohe Fachkompetenz. Von den zur Wohnungseigentümergemeinschaft gehörenden Architekten wurde sehr viel Vorarbeit geleistet und sie haben die anderen Eigentümer sehr gut informiert.
- Die anlagentechnischen Gegebenheiten und der Mangel an gestalterisch geeigneten Systemen haben die Nutzung von Solarthermie für Heizung und Warmwassererzeugung ausgeschlossen. Die Photovoltaikanlage und die Einspeisung statt Selbstnutzung des erzeugten

Stroms sind die alternative Lösung für eine solare Energiegewinnung.

- Eine energetische Gesamtsanierung ist zum einen im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz schwierig. Zum anderen ist es den Eigentümern schon immer wichtig, dass das Haus mit seiner besonderen Bauform sein Gesicht behält. Außerdem könnten die hohen Kosten einer Vollsanierung nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden.

Schritte und zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Überlegungen zur energetischen Sanierung	Eigentümer	seit 2007
Auseinandersetzung mit Solar-/Photovoltaikanlagen	ein Eigentümer	2009
Information durch Eigentümer zu Solar-/Photovoltaikanlagen Beschluss Bildung einer Arbeitsgruppe zur Vorplanung einer Solar-/Photovoltaikanlage und Kostenrahmen Beratung von ca. 2.000 Euro aus Instandhaltungsrücklage	Eigentümer-versammlung	Juni 2009
Recherche, Beratung durch Energieberatungszentrum, Kontakt zu Behörden und Energieversorger	Arbeitsgruppe mit drei Eigentümern	2009/2010
Information durch Arbeitsgruppe zur geplanten Photovoltaikanlage Beschluss Montage Photovoltaikanlage, Prüfung Fördermöglichkeiten, Vorbereitung Auftragsvergabe, Beauftragung Baubetreuung (Honorar max. 3.000 Euro), Finanzierung aus Instandhaltungsrücklage und Zuführung Erträge in Instandhaltungsrücklage	Eigentümer-versammlung	April 2010
Start der Baumaßnahme Photovoltaikanlage		Okt. 2010
Abschluss der Baumaßnahme Photovoltaikanlage		Nov. 2010
Bericht Betrieb Photovoltaikanlage und rechtliche Gegebenheiten	Eigentümer-versammlung	Mai 2011
Bericht Betrieb Photovoltaikanlage; Verwaltung empfiehlt Erarbeitung Sanierungskonzept, Eigentümern ist Planungsaufwand zu hoch Beschluss Beauftragung Einschätzung Haltbarkeit Dachkonstruktion und Kostenschätzung	Eigentümer-versammlung	Juni 2012

19 Baugemeinschaft strebt Plus-Energie-Haus an

- Baden-Württemberg -

Die WEG

4 Eigentümer

alles Privatpersonen

alles Selbstnutzer

überwiegend jüngere um die 40 Jahre

überwiegend Haushalte mit mittlerem Einkommen

Baugemeinschaft, Aufteilung eines Privathauses

WEG seit 2013

Das Gebäude

Baujahr: 1958

3-geschossiges Mehrfamilienhaus (mit ausgebautem DG)

4 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Endenergiebedarf nachher: 13 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf nachher: 34 kWh/(m² a)

Erzeugung PV-Strom: ca. 10.000 kWh/a

KfW-Effizienzhaus 55

Die Investition

Durchführung 2013/2014

energetische und sonstige Maßnahmen:

Wärmedämmung Fassade (20 cm), Dach (28 cm), Kellerdecke (16 cm)

Fenster mit 3-fach-Verglasung

Fußbodenheizung, Kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Frischwasserstationen

Geothermiewärmepumpe, Photovoltaikanlage, Stromspeicher

neue Grundrissaufteilung, Einbau Treppenhaus, etc.

Investitionssumme (ohne Kauf):

1.000.000 Euro gesamt

250.000 Euro/Einheit

2.000 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Sonderumlage

Förderung:

KfW-Programm Energieeffizient Sanieren (Kredit)

Landeswohnraumförderung

Baukostenzuschuss der Stadt

Anlass und Initiative

Zwei Familien haben das private Wohnprojekt initiiert. In einer zweijährigen Findungsphase mit vielen potenziellen Mitstreitern und Projekten hat sich die jetzige Baugemeinschaft mit vier Familien herauskristallisiert. Ihr Ansatz des ressourcenschonenden Teilens ist auch geprägt durch die beruflichen Hintergründe der Eigentümer. Ein geeignetes Objekt zu finden, bevorzugt auch für eine größere Baugemeinschaft, war sehr schwierig. Bei Neubaugrundstücken wie Bestandsobjekten haben Baugemeinschaften gegenüber Bauträgern selten eine Chance. Zu dem jetzigen Objekt ist die Baugemeinschaft über eine selbst geschaltete Anzeige gekommen. Der Verkäufer war offen für die Idee der Baugemeinschaft. Die Sanierungsentscheidung war von vornherein klar, mit Abriss und Neubau hätte man das bestehende Baurecht aufgegeben.

Ziele und Maßnahmen

In der Baugemeinschaft gab es von Anfang an einen Konsens: „Es soll das energieeffizienteste sein, was es gibt." Ziel ist, übers Jahr unter Berücksichtigung des tatsächlichen, geringen Haushaltsstromverbrauchs der Familien ein Null-Energie-Haus oder ein Plus-Energie-Haus zu erreichen. Nach EnEV ist es rechnerisch kein Null-Energie-Haus, da die Rechenansätze für den Haushaltsstromverbrauch deutlich höher sind als der tatsächliche Verbrauch der Familien. Zur umfassenden energetischen Sanierung gehören die Verbesserung der Kompaktheit des Gebäudes (Reduzierung von Versprüngen, Vorstellen neuer Balkone), eine gute Dämmhülle im Standard KfW-Effizienzhaus 55 und eine vollständige lokale Energieversorgung über eine Geothermiewärmepumpe und eine Photovoltaikanlage mit innovativem Stromspeicher. Durch den aktuellen EEG-Entwurf der Bundesregierung sieht sich die Bauherrschaft gezwungen, die Photovoltaikanlage auf unter 10 kWp zu verkleinern, um nicht für den Eigenstrom die komplette EEG-Umlage bezahlen zu müssen. Die Baugemeinschaft hätte gerne noch mehr ökologischere Materialien verwendet, hier haben jedoch Kosten und Baurecht/Brandschutz Kompromisse erfordert.

Das Gebäude wird vollständig neu aufgeteilt: Aus dem Ladengeschäft im Erdgeschoss und der einen großen Wohnung entstehen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zwei sich überschneidende Maisonettewohnungen, im zweiten Obergeschoss gibt es eine kleinere Wohnung und ein zur Dachgeschosswohnung gehörender Teil.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Der Ablauf von Kauf und Finanzierung war für die Baugemeinschaft ein Teufelskreis, weil die notwendigen Unterlagen erst parallel im Prozess entstanden. Sie musste bezüglich Grundbuch, Teilungserklärung und Finanzierung Schritt für Schritt mehr Verbindlichkeit herstellen, bis der Kauf schließlich möglich war.

Die Parteien der Baugemeinschaft haben sich bei der Finanzierung abgesprochen und ihre Förderanträge gemeinsam eingereicht, aber die Finanzierung erfolgte über individuelle Darlehen. Die Fördergeber auf allen Ebenen – Kommune, Förderbank des Landes, KfW – wussten nicht, wie sie eine umfassend sanierende Baugemeinschaft einordnen sollen. Kommune und Förderbank des Landes hätten Kauf und Sanierung als Neubau gefördert, die Bewilligung hat statt der angekündigten vier bis sechs Wochen letztlich vier bis sechs Monate gedauert. Die KfW hat zuerst nur ein Darlehen für eine Wohnung bewilligt, da in dem Bestandsgebäude zuvor nur eine Wohnung und ein Geschäft gewesen sind. Durch den Einsatz der Förderbank des Landes hat die KfW schließlich jeder Partei der Baugemeinschaft einen Kredit im KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren" zugesagt, so dass das Vorhaben insgesamt – auch von Kommune und der Förderbank des Landes – als Bestandssanierung gefördert wird. Die Förderung liegt insgesamt bei bis zu 40.000 Euro pro Partei. Um im Budget zu bleiben, erbringt die Baugemeinschaft auch Eigenleistungen.

Beschluss und Ergebnis

Die Baugemeinschaft hat das Haus als GbR gekauft, womit eine doppelte Zahlung der Grunderwerbssteuer verhindert wurde. Sie wird dann zur Wohnungseigentümergemeinschaft, die für das Grundbuch notwendige Realteilung hat sie schon gemacht. Bei Beschlussfassungen hat jede der vier Parteien eine Stimme, für eine Entscheidung muss es immer eine Dreiviertel-Mehrheit geben. Ihre großen Entscheidungen hat die Baugemeinschaft alle einstimmig getroffen. Die Wohnungseigentümergemein-

schaft wird sich selbst verwalten und überlegt, ob sie bei ihrem Niedrigstenergiehaus eine verbrauchsbasierte Heizkostenabrechnung machen oder über die Fläche abrechnen soll.

Mit der Nachverdichtung im Bestand, der energieeffizienten Bauweise und ihrer Baustoffbilanz, der Nutzung erneuerbarer Energien, der geplanten Regenwassernutzung und auch der Vermeidung von Autoverkehr setzt die Bau- und Wohnungseigentümergemeinschaft Nachhaltigkeit umfänglich um.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Die sehr engagierten Baugemeinschaftsmitglieder haben eine einheitliche Zielsetzung. Sie bringen ihre beruflichen Kompetenzen in das Projekt ein und haben gegenseitiges Vertrauen.
- Die interne Organisation und Kommunikation der Baugemeinschaft ist gut strukturiert. Neben wöchentlichen fixen Online-Konferenzen finden regelmäßig Treffen statt. Einzelne Themen werden auch in Untergruppen behandelt. Diese private Selbstorganisation funktioniert in dieser Größenordnung, eine größere Baugemeinschaft bräuchte einen Betreuer.
- Öffentliche Stellen haben sich mit dem Konstrukt einer sanierenden Baugemeinschaft schwer getan und den Prozess aufgehalten: Notar, Fördergeber, Baurechtsamt, Prüf-statik. Erfahrung der Baugemeinschaft ist: „Man muss sich immer durchbeißen, muss sich Fachkompetenz aneignen."

Schritte und zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Initiative für privates Wohnprojekt	zwei Eigentümerfamilien	2010
Findungsphase der Baugemeinschaft		2010-2012
Kauf Bestandsgebäude als GbR	zuerst zwei Eigentümerfamilien, dann vier	2012
Planung		2012
Start der Baumaßnahmen		2013
Abschluss der Baumaßnahmen		2014

20 Kapitalanleger modernisieren Balkone mit Verbandskredit

- Berlin -

Die WEG

12 Eigentümer

überwiegend Privatpersonen

nur Vermieter

überwiegend 40- bis 60-Jährige

ärmere und wohlhabendere Haushalte gemischt

Aufteilung eines Privathauses durch Bauträger

WEG seit 1996/97 (während der Sanierung)

Das Gebäude

Baujahr: 1900

3-geschossige Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

12 Wohneinheiten

keine Gewerbeeinheiten

Die Investition

durchgeführt 2009

sonstige Maßnahmen:

Balkonsanierung mit schwellenfreiem Balkonzugang

Investitionssumme:

93.000 Euro gesamt

7.750 Euro/Einheit

123 Euro/m² Wohnfläche

Die Finanzierung

Verbandskredit, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlage

Anlass und Initiative

Die Eigentümer haben ihre Wohnungen vom Bauträger während einer ersten Sanierungsphase erworben, unter anderem wurde das Gebäude um eine Etage aufgestockt. Da sich nach und nach Mängel offenbarten, musste die Wohnungseigentümergemeinschaft eine zweite Sanierung durchführen lassen. Außerdem hat die Aufstockung zu Rissen in den gemauerten Balkonen geführt. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat dies überprüfen lassen. Ergebnis war, dass die Aufstockung ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen nicht hätte durchgeführt werden und dass die Balkone für jegliche weitere Nutzung gesperrt werden müssen.

Ziele und Maßnahmen

Dass die Balkone aus Sicherheitsgründen gesperrt werden müssen, war nicht im Sinne der Eigentümer. Sie wollten ihren Mietern auch weiterhin die Balkonnutzung ermöglichen. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat entschieden, die Balkone abreißen und durch neue ersetzen zu lassen. Für die Planung der neuen Balkone wurde ein externer Statiker hinzugezogen und auch ein Beirat hat sich mit seinen fachlichen Kenntnissen eingebracht.

Finanzierungsprobleme und -lösungen

Nach dem noch nicht so lange zurückliegenden Wohnungskauf und weiteren Ausgaben für Sanierungsmaßnahmen war die Bereitschaft der Eigentümer, für eine Erneuerung der Balkone erneut Geld auszugeben, verhalten. Für einige Eigentümer war es schwer zu verstehen, dass sie nochmals Geld in die Hand nehmen müssen, um ihre Investition zu sichern. Die Hausverwaltung kannte die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer. Sie hat erst dem Verwaltungsbeirat, dann der Wohnungseigentümergemeinschaft die Option eines Verbandskredits vorgeschlagen, nachdem sie bei einer Veranstaltung davon erfahren hatte. Da die Verwaltung mit ihren Konten bereits bei der den Verbandskredit anbietenden Bank Kunde war, war die Hürde gering. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat der Beantragung eines Verbandskredits zugestimmt und der Hausverwaltung dafür die Koordination mit der Bank übertragen. Für den Verbandskredit war eine Bearbeitungsgebühr über 1 Prozent der Kreditsumme fällig. Die Gebühr wurde nach wurde nach Miteigentumsanteilen auf die Eigentümer verteilt.

Die Finanzierung der Balkonerneuerung setzt sich aus einem Verbandskredit über 68.000 Euro, 17.000 Euro aus der Instandhaltungsrücklage und einer kleineren Sonderumlage zusammen. Die Sonderumlage war innerhalb eines Monats zu entrichten, was alle Eigentümer gemacht haben. Für die Hausverwaltung bestätigte dies, dass die Eigentümer mit dem Vorgehen einverstanden waren.

Beschluss und Ergebnis

Der Beschluss zur Erneuerung der Balkone und ihrer Finanzierung über Verbandskredit, Instandhaltungsrücklage und Sonderumlage wurde in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung einstimmig gefasst. Im darauffolgenden Sommer wurden die Balkone erneuert.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

- Hausverwaltung und Verwaltungsbeirat haben eng zusammengearbeitet. Der Beirat hat die Abstimmung der Maßnahme mit den anderen Eigentümern übernommen.
- Die Eigentümer waren zwar etwas sanierungsmüde, aber ihnen war wichtig, dass ihre Mieter die Balkone nutzen können. Hätten die Balkone gesperrt werden müssen, wäre dies für die Vermieter auch finanziell nachteilig gewesen.
- Die Möglichkeit eines Verbandskredits war ausschlaggebend, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft die Balkonerneuerung durchführen konnte. Der Verbandskredit ist aus Sicht der Hausverwaltung ein gutes Finanzierungsprodukt.

Schritte und zeitlicher Ablauf

Was?	Wer?	Wann?
Diskussion Statiker-Ergebnisse und Kosten	Eigentümer-versammlung	Juni 2008
Beschluss Maßnahme und Finanzierung	Eigentümer-versammlung	November 2008
Finanzierungsantrag	Hausverwaltung	November 2008
Kreditvertrag	Hausverwaltung	Dezember 2008
Start der Baumaßnahmen		Juni 2009
Abschluss der Baumaßnahmen		Juli 2009

Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Expertenworkshops

Für ihre Mitwirkung und Anregungen bei den Expertenworkshops und ihre Unterstützung bei der Recherche und Durchführung der Fallstudien bedankt sich das Forschungsteam herzlich bei:

- Hans-Peter Bahr, Deutsche Annington Service GmbH
- Prof. Matthias Becker, Fachhochschule für Rechtspflege Nordrhein-Westfalen
- Tobias Chrobok, KfW Bankengruppe
- Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin
- Wilfried Heger, L-Bank Landeskreditbank Baden-Württemberg
- Gabriele Heinrich, wohnen im eigentum e.V.
- Yvonne Hube, DKB Deutsche Kreditbank AG
- Uwe Huesmann, arndt plus GmbH & Co. KG
- Sun Jensch, IVD Immobilienverband Deutschland
- Markus Jugan, Immobilien Jugan GmbH, IVD Immobilienverband Deutschland
- Martin Kaßler, DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
- Anja Kirsten, IBB Investitionsbank Berlin
- Ulrich Löhlein, IVD Immobilienverband Deutschland
- Lars Rahn, KfW Bankengruppe
- Rüdiger Ruhnow, L-Bank Landeskreditbank Baden-Württemberg
- Josef Schraufstetter, Hausbank München eG
- Astrid Schultheis, Focus Immobilienverwaltung GmbH, VNWI
- Inka-Marie Storm, Haus & Grund Deutschland
- Dr. Andreas Stücke, Haus & Grund Deutschland
- Jutta Volmer, KfW Bankengruppe

Literaturverzeichnis

Untersuchungen, Studien, Aufsätze zu Entscheidungsprozessen in Wohnungseigentümergemeinschaften bei Sanierungsmaßnahmen

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (Hrsg.): Moderierte Entscheidungsverfahren für eine nachhaltige Sanierung im Wohnungseigentum. PARTI – SAN. Berichte aus Energie- und Umweltforschung 6/2006. – Wien 2005. Bearbeitet von Hüttler, W.; Fechner, J.; Havel, M. u.a.

Das Haus – Bauen, Wohnen, Schöner Leben: So klappt's: Gemeinsam sanieren. Das Haus 7-8 (2012), S. 54-56

DDIV Dachverband Deutscher Immobilien Verwalter e.V.: Umfrage zu KfW-Förderprogrammen beim DDIV. – Berlin 2011

Derleder, Peter: Die Energiewende und die Modernisierungsregelungen des WEG. ZWE Zeitschrift für Wohneigentumsrecht 1-2 (2013), S. 1-6

Deutscher Bundestag: Antwort der Bundesregierung auf die kleine Anfrage der Abgeordneten Kerstin Andreae, Daniela Wagner, Lisa Pauls, weitere Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN - Drucksache 17/7127 - Finanzierung von energetischen Maßnahmen bei Wohnungseigentümergemeinschaften. Drucksache 17/7689, 9.11.2011

Finanztest: Wir können Kredit. (2013) H.1, S. 54ff

Finanztest: Hoch hinaus. Eigentumswohnung. (2008) Sonderdruck H.9, S. 46-49

Forsa: Verbraucherumfrage zum Thema „Energetische Gebäudesanierung und Handwerkerleistungen". Ergebnisse einer Telefonbefragung – Berlin, 23.4.2012

FPS Rechtsanwälte & Notare: Die Finanzierung von energetischen Sanierungen und altersgerechten Umbauten durch Wohnungseigentümergemeinschaften. Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesverband Spitzenverbände Immobilienwirtschaft (BSI). – Berlin 2010

Gringel, Bettina; Jansen, Paul: Leitbilder nehmen Gestalt an. Erste Sanierungserfolge mit Wohnungseigentümergemeinschaften in Bergheim und Dormagen. europlan 3+4 (2005), S. 6-8

Haimann, Richard: Vorsicht vor unseriösen Hausverwaltern. Online unter: www.ftd.de/finanzen/immobilien (8.9.2011)

Heinrich, Gabriele: 60 Jahre Wohnungseigentum – eine Terra Icognita. Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) (2012), S.421ff

Hochschule Luzern; Schwehr, Peter u.a.: Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum zur Vermeidung von Sanierungsstau – laufend.

Hochschule Luzern; Bruni, Stefan; Haase, Stefan; Mayer, Amelie: Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum. Tagungsband des „Luzerner Tag des Stockwerkeigentums" (2013), S.119-146.

Hochschule Luzern; Bruni, Stefan u.a.: Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum. Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern. – 2010

Hochschule für Wirtschaft Luzern: Vorstudie zur Einschätzung der Sanierungstätigkeit resp. eines allfälligen Sanierungsstaus im Bestand der Stockwerkeigentümer-Bauten – 2007

Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (ifs): Energetische Sanierungen für Wohnungseigentümergemeinschaften erleichtern. Hausbau Informationen Folge 6/2012

Institut Wohnen und Umwelt: Privateigentümer von Wohnimmobilien. Befragung. – Darmstadt 2013

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband: Hemmnisse bei der energetischen Sanierung von Wohnungseigentümergemeinschaften. IVD-Mitgliederstudie. AIZ-Special Verwalterthemen (2013), S. 31/32

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband: Berufspolitischer Kanon. – Berlin 2012

Kaßler, Martin: Treffen zu Zugangsvoraussetzungen. DDIV zu Gast bei Bundesfraktion Bündnis 90/Die Grünen. Der Immobilienverwalter 3 (2012), S. 124

Klassen, Kurt: Die spezifischen Problemlagen der Wohnungseigentümergemeinschaften bei der energieeffizienten Sanierung. Teil 1 und 2. In: Informationsdienst Bauen + Energie (Dezember 2010, Januar 2011)

Krau, Ingrid; Vallentin, Rainer: Das Hansaviertel. Denkmal – energetische Herausforderungen – kleinteiliges Wohnungseigentum in großen Häusern. Im Auftrag der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Umwelt. – Berlin 2013

Reinarz, Jörg-Peter: Hebt das Einsparpotenzial! Online unter: www.immobilienwirtschaft.de. Ausgabe 7-8 (2012), S. 50-51

Smalian, Sonja. Zugang zum Verwalterberuf neu regeln. – 2012, S.18. Online unter: Immobilienzeitung (26.1.2012)

Stiftung Warentest (2008). Regeln für die Abstimmung. Online unter: www.test.de/Eigentuemergemeinschaft-Neue-Mehrheiten-1705429-1705425/ (9.10.2013)

wohnen im eigentum. die wohneigentümer e.V.: Stolpersteine auf dem Weg zur energetischen Modernisierung. Umfrage bei Wohnungseigentümern. – Bonn 2008

Vorhandene Arbeitshilfen zur Thematik

Arbeitsgemeinschaft für sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch e.V. (Hrsg.): Contracting. Problemlöser für Wohnungsunternehmen, Eigentümergemeinschaften und Mieter. – Kaiserslautern 2007

Brandt, Thomas; Heinrich, Gabriele; wohnen im eigentum. die wohneigentümer e.V. (2010): Der Modernisierungsknigge für Wohnungseigentümer. Ein Wegweiser durch das Rechts-Labyrinth bei Instandsetzungen, Modernisierungen und baulichen Veränderungen. – Bonn 2010

Brandt, Thomas; wohnen im eigentum. die wohneigentümer e.V.: Energiecontracting: Neue Heizung zum Nulltarif? Wie Wohnungseigentümer Tücken im Vertrag vermeiden. – Bonn 2008

DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.: Kompendium Energetische Sanierung. Praxisnahes Fachwissen für Immobilienverwalter und Wohnungseigentümergemeinschaften. – Berlin 2014, 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage

Elzer, Oliver: Meine Rechte als Wohnungseigentümer. Gebrauch, Sondernutzung, Verwaltung, Versammlung, Bauen, Information etc.. – München 2013

Greiner, David: Wohnungseigentumsrecht. – 2014, 3. Auflage.

Horst, Hans Reinold; Haus & Grund (2014): Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentumsrecht. – 2014, 1. Auflage

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen: Eigentumswohnung: Selbst nutzen, verwalten, vermieten. – Düsseldorf 2012

Warnecke, Rüdiger; wohnen im eigentum. die wohneigentümer e.V.: Marktübersicht Energiecontracting für Wohnungseigentümergemeinschaften und Hauseigentümer. Gefördert vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV). – Bonn 2008

wohnen im eigentum. die wohneigentümer e.V. (Hrsg.): Hilfe, wir sind Verwaltungsbeirat! Praxisnaher Ratgeber mit Checklisten für Beiräte und Wohnungseigentümer/innen. – Bonn 2014

Studien zu Gründen von Eigentümern für und gegen eine energetische Sanierung

Amelung, Adrian et. al. (2012): Auswirkungen staatlicher Eingriffe zur Förderung der Gebäudesanierung auf die Akteure des Immobilienmarkts. Otto-Wolff-Institut Discussion Paper 03/2012. – Köln 2012

Deutsche Immobilien-Akademie Freiburg GmbH (DIA) und Steinbeis-Institut, Center für Real Estate Studies (CRES) (Hrsg.): Energetische Sanierung von Wohngebäuden. Wirtschaftlichkeit vs. Klimaschutz. – Freiburg 2012

Empirica: Energetische Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Energetischer Zustand, Sanierungsfortschritte und politische Instrumente. – Berlin 2012

KfW Bankengruppe, Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (Hrsg.): Wohngebäudesanierer-Befragung 2010. Hintergründe und Motive zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestands. – Frankfurt am Main / Köln 2010

Projektverbund ENEF-Haus (Hrsg.): Zum Sanieren motivieren. Eigenheimbesitzer zielgerichtet für eine energetische Sanierung gewinnen. – 2010

Stieß, Immanuel et. al.: Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für eine energetische Gebäudesanierung. Ergebnisse einer standardisierten Befragung von Eigenheimsanierern. – Frankfurt am Main 2010

Sonstiges

Bielefeld, Volker: Der Verwaltungsbeirat. Seine Pflichten und seine Rechte. 3. Auflage. Haus&Grund. – 2011

BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren. – Berlin 2013

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. (Hrsg.): Leistungsspektrum des Verwalters – Hinweise zu Kalkulation und Preisgestaltung. Studie zu Grund- und Sonderleistungen von Wohneigentumsverwaltern. – Berlin 2011

Deutsche Energie-Agentur GmbH (Hrsg.): Der dena-Gebäudereport 2012. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand. – Berlin 2012

Elzer, Oliver: WEG-Recht. Grundsatz-Urteile, Kommentierung, Praxistipps. – 2013

Elzer, Oliver; Fritsch, Rüdiger; Meier,Thomas (Hrsg.): Das Wohnungseigentumsrecht. – Baden-Baden 2013, 2. Auflage

WoEigG Wohnungseigentumsgesetz (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719) m.W.v. 09.10.2013.

wohnen im eigentum. die wohneigentümer e.V.: Befragung „Verwalten Sie Ihre WEG selbst?“. – Bonn 2013