

Investitionen in Wohnungseigentumsanlagen in Baden-Württemberg

Kurzstudie

Im Auftrag der
Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

Vertreten durch die Bausparkasse Schwäbisch Hall

Mai 2020

Auftraggeber

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

Projektbearbeitung

Professor Dr. Alfred Ruther-Mehlis
Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Weber
Dipl.-Ing. (FH) Heidrun Fischer

Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR)
Steinengrabenstraße 12/1
D-72622 Nürtingen
Telefon: 07022/250445
mail@ifsr-institut.de
www.ifsr-institut.de

Mai 2020

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Einleitung und Aufgabenstellung | 4 |
| 2 | Vorgehen | 7 |
| 3 | Ergebnisse | 8 |
| 4 | Praxisbeispiel | 16 |
| 5 | Investitionen in Wohnungseigentumsanlagen: Anregungen und Forderungen aus der Praxis | 17 |
| 6 | Quellen | 19 |
| | Anhang | 22 |
| | 1. Befragte Experten | 22 |
| | 2. Gesprächsleitfaden | 23 |

Abbildungsverzeichnis

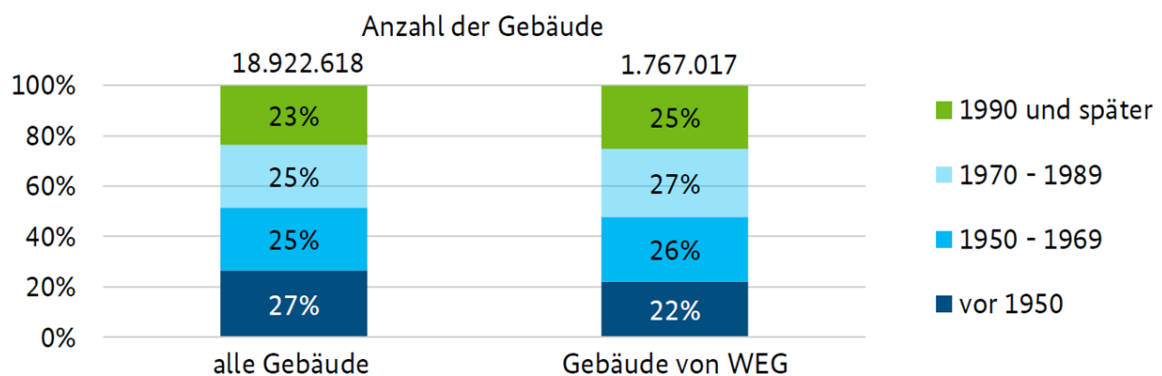
| | |
|---|-----------|
| Abbildung 1: Gebäude von WEG nach Baualter in Deutschland | 4 |
| Abbildung 2: Gebäude von WEG nach Baujahr und Bundesland | 5 |
| Abbildung 3: Wesentliche Voraussetzungen für Investitionen in Wohnungseigentumsanlagen | 18 |

1 Einleitung und Aufgabenstellung

In Deutschland existieren ca. 10 Mio. Eigentumswohnungen, darunter über 1,6 Mio. in Baden-Württemberg. Diese stellen damit einen wesentlichen Teil der Wohnraumversorgung dar.

Ein großer Teil dieser Wohneigentumsanlagen stammt aus der frühen Nachkriegszeit. Diese Wohnungseigentumsanlagen weisen zu einem bedeutenden Teil Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstände auf. Der bauliche Zustand dieser Anlagen ist derzeit zu einem großen Teil mit den Nachhaltigkeits- und Klimaschutzzielen der Bundesregierung nicht vereinbar. Daraus resultieren auch erhöhte Aufwendungen für die Eigentümer¹ bzw. Bewohner dieser Wohnanlagen im energetischen Bereich.

Abbildung 1: Gebäude von WEG nach Baualter in Deutschland

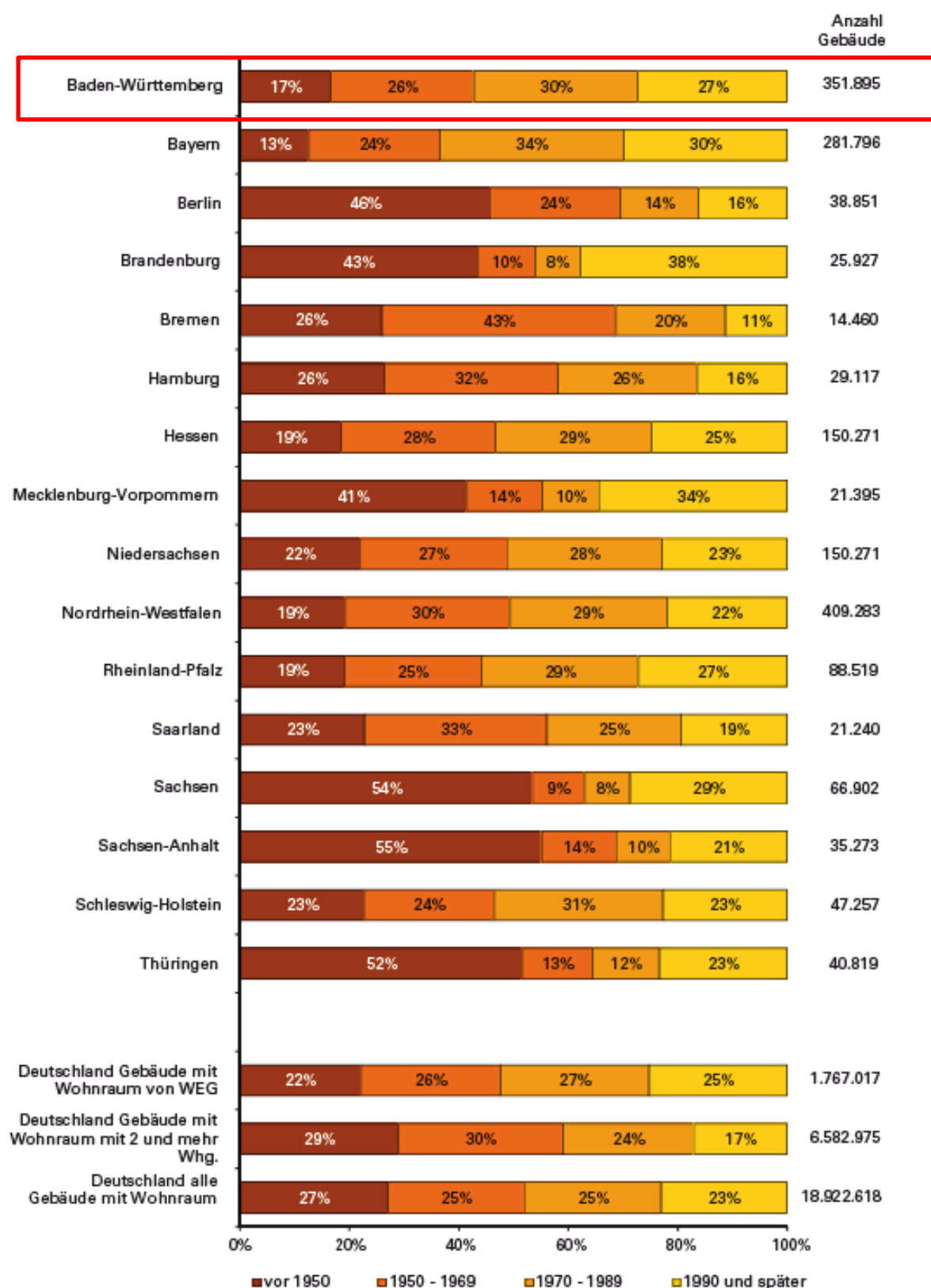


Daten: Zensus 2011

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text verallgemeinernd das generische Maskulin verwendet. Diese Formulierung umfasst damit gleichermaßen männliche, weibliche und diverse Personen; alle sind damit selbstverständlich gleichermaßen angesprochen.

Abbildung 2: Gebäude von WEG nach Baujahr und Bundesland

Gebäude mit Wohnraum von Wohnungseigentümergeinschaften nach Baujahr und Bundesland



Quelle: BBSR

Ein großer Teil der Wohnungseigentumsanlagen befindet sich in einem sanierungskritischen Alter. In der Regel lassen sich diese baulichen und technischen Defizite einer Wohnungseigentumsanlage nur im Rahmen gemeinschaftlicher Eigentümerentscheidungen angehen. Es bestehen jedoch Hemmnisse in verschiedenen Bereichen, verstärkt Investitionen in diesen Wohnungsbeständen zu tätigen, um den teilweise vorliegenden Instandsetzungs- und Modernisierungstau zu beseitigen.

Die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen hat das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung IfSR beauftragt, im Rahmen einer Kurzstudie zu untersuchen, welche Hindernisse und Hemmnisse Investitionen in Wohnungseigentumsanlagen entgegenstehen.

Als Ergebnis dieser Studie wurden Hinweise generiert, welche Hemmnisse und welche Treiber für welche Investitionen in Wohnungseigentumsanlagen bestehen und wie diese abgebaut oder überwunden werden können. Dabei wurde die gesamte Bandbreite möglicher Hemmnisse einbezogen: z.B. rechtliche, organisatorische, finanzielle, technische, mentale, demografische Hemmnisse.

Folgende Untersuchungsfragen lagen der Kurzstudie zugrunde:

Welche Hemmnisse können von wem und in welcher Form überwunden oder abgebaut werden? Welche Anreize und Unterstützungen können dazu beitragen, diese Hemmnisse zu überwinden?

Inwieweit wirken die Hemmnisse und Anreize auf selbstnutzende und vermietende Wohnungseigentümer unterschiedlich?

Inwieweit spielen Fremdfinanzierungen in diesem Zusammenhang eine Rolle?

Wie stellen sich diese Hemmnisse aus der Perspektive der Wohnungseigentümer dar?

2 Vorgehen

Aufgrund des kurzen Bearbeitungszeitraums konnte keine umfassende Primärempirie in Form einer Befragung einer repräsentativen Zahl von Wohnungseigentümergeinschaften oder Wohnungseigentümern durchgeführt werden. Deshalb wurde auf das bewährte Instrument der leitfadengestützten Befragung von Experten zurückgegriffen. Es wurden Personen befragt, die im Rahmen ihrer unterschiedlichen Tätigkeiten langjährig mit dem Untersuchungsgegenstand umgehen und umfassende Kontakte zu der betrachteten Akteursgruppe haben.

Vorbereitend wurde eine Desk Research durchgeführt. Vorliegende Untersuchungen und Publikationen wurden recherchiert, die das Thema der Studie direkt und indirekt betreffen.

Die Recherche zu Beispielen guter Praxis der Aufwertung von Wohnungseigentumsanlagen unterstrich die zentrale Rolle der Hausverwaltungen für gelingende Sanierungs- und Modernisierungsprozesse.² Darüber hinaus wurden im Rahmen der Desk Research vielfältige rechtliche und organisatorischer Herausforderungen hervor befördert. Diese und weitere Ergebnisse der Recherche wurden den Expertengesprächen zugrunde gelegt.

Die Expertengespräche wurden im März 2020 als persönliche Gespräche oder telefonisch mit Verbänden, Verwaltern und weiteren Experten durchgeführt. Als Orientierung diente ein auf der Grundlage der Desk Research erstellter Gesprächsleitfaden. Dieser wurde den Gesprächspartnern vorab zur Vorbereitung zur Verfügung gestellt. Die Gesprächspartner zeigten sich durchweg sehr gut auf das Gespräch vorbereitet. Die Einschätzungen zu den besprochenen Themenbereichen wiesen einen hohen Deckungsgrad auf.

Eine Übersicht über die befragten Experten sowie der Gesprächsleitfaden sind im Anhang beigelegt.

² Vgl. bspw.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2014): Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen, Bonn.

3 Ergebnisse

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Desk Research und der Expertengespräche in kompakter Form zusammengefasst.

Ausgangssituation: deutlicher Sanierungsstau und geringe Rücklagen

In den WEG-Anlagen wird allgemein ein deutlicher Sanierungsstau konstatiert. Hierzu existieren keine belastbaren Erhebungen. Experten schätzen jedoch, dass bis zu 40 % der Anlagen, v.a. im Bereich der Technik betroffen sind. Oberflächlich wird der Zustand hierbei oft als gut wahrgenommen, es wird jedoch von vielen verdeckten Mängeln, bspw. im Abwasserbereich, ausgegangen.

Viele Wohnungseigentümer möchten gerne Sanierungsmaßnahmen durchführen. Wesentliche Motivbereiche hierbei sind: Werterhalt, Komfort und Energie.

Die Klimaschutzziele des Bundes spielen im Alltag der Wohnungseigentümergeinschaften eine geringe Rolle. Der Energieverbrauch wird selten thematisiert, es besteht aber ein ausgeprägtes Interesse an geringeren Energiekosten, insbesondere bei selbstnutzenden Eigentümern.

Oft sind die vorhandenen Rücklagen der Wohnungseigentümergeinschaften zu gering, um für größere Maßnahmen ad hoc handlungsfähig zu sein. Private Eigentümer scheuen Sonderumlagen, da teilweise keine ausreichende Liquidität vorhanden ist. Institutionelle Eigentümer stehen der Bildung von größeren Rücklagen oft ablehnend gegenüber, weil sie die damit verbundene objektbezogene Kapitalbindung scheuen. Sie können im Rahmen von Sonderumlagen steuerlich agieren.



Themenfeld Hausverwaltung

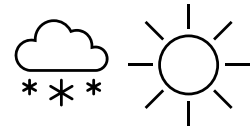


Nach den Experteneinschätzungen sind die Qualifikationen und Handlungsfähigkeiten der Hausverwaltungen sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die Kompetenzen reichen vom „Bettkantenverwalter mit Glühbirnenkompetenz“ bis zu „hochprofessionellen Verwaltern mit leistungsfähigem fachlichem Netzwerk“ und Überblick über die Förderlandschaft. Eine kompetente Hausverwaltung wird von den Experten durchweg als anspruchsvolle Aufgabe gesehen. In der Praxis fehlt jedoch oft eine adäquate Wertschätzung.

Kleine Wohnungseigentümergeinschaften haben entsprechend oft Mühe, einen geeigneten Verwalter zu finden. Bei Hausverwaltungen ist eine deutliche preisliche Spreizung zu beobachten. Eine leistungsgerechte Vergütung trifft bei den Wohnungseigentümern z.T. auf Akzeptanzprobleme.

Gerade in kleinen Wohnungseigentümergeinschaften sind Verwalter „oft zu nah an den Eigentümern dran“, um unbequeme Wahrheiten zu Notwendigkeiten einer kostenintensiven Gebäudesanierung anzusprechen.

- Hausverwalter als Kümmerer: Moderator und Initiator von Entscheidungsprozessen der WEG
- Qualifikation verbessern: qualifizierten Sachkundenachweis einführen, „Verwalter muss ein richtiger Beruf werden“
- Anreize setzen: zusätzlicher Aufwand für Verwalter ist zu honorieren



Themenfeld Energie und Klimaschutz

Wegen der hohen Komplexität werden energetische Maßnahmen von Wohnungseigentümergeinschaften oft gemieden. Das Zusammenspiel verschiedener Sanierungs- und Modernisierungsbereiche (bspw. Fassade, Fenster, Leitungen, Energieerzeugung, Einspeisevergütungen) verlangt umfassende Planungs- und Entscheidungsprozesse und eine entsprechend aufgebaute Finanzierung. Auch zu klärende gewerbliche Tätigkeiten und steuerrechtliche Themen bzgl. der Verwendung von erzeugter Energie überfordern manche Eigentümergeinschaften.

Das hier durchaus vorhandene und artikulierte Einzelinteresse des „kurzfristig Sparen“ ist dabei vielfach nicht kompatibel mit mittelfristigen gesellschaftlichen CO₂-Zielen.

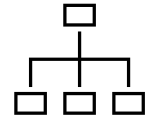
Experten gehen davon aus, dass die Investitionszurückhaltung in diesem Kontext nicht durch die Akteure allein umfassend aufgelöst werden kann. Vielmehr werden marktkonforme klare staatliche Vorgaben gewünscht, an denen sich die Akteure langfristig orientieren können. „Das geht nur mit dem Staat“.

Das Handlungsfeld „Mieterstrom“ könnte bei entsprechender Gestaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen zukünftig ein Geschäftsfeld werden, das helfen kann, den Investitionsstau aufzulösen.

Die Einschätzungen zur Elektromobilität und der Bereitstellung einer entsprechenden technischen Infrastruktur in Wohnungseigentumsanlagen sind sehr unterschiedlich. Diese reichen von „das ist heute selbstverständlich“ bis hin zu „das sind fragwürdige Festlegungen“ und einer mehrfach geäußerten Skepsis zur Leistungsfähigkeit der privaten und öffentlichen Stromnetze. Generell wird davon ausgegangen, dass diese Thematik ein hohes Konfliktpotenzial für die Eigentümergeinschaften birgt.

- Allgemeine Forderung: Der Staat ist gefragt. Klare und verbindliche gesetzliche und zeitliche Vorgaben für bautechnische und energetische Sanierungen mit genügend Vorlauf können dazu beitragen, den Investitionsstau aufzulösen.
- Bei klaren Vorgaben ist auch davon auszugehen, dass auch rechtzeitig und in einem adäquaten Umfang Rücklagen gebildet werden, die Finanzierung und Fördermöglichkeiten geklärt werden sowie die Umsetzung frühzeitig geplant wird.

Themenfeld Projektmanagement



Die befragten Experten beobachten, dass bei den Beteiligten oft die Erfahrung mit dem Initiieren, Planen und Steuern umfassender Sanierungsprojekte fehlt. Die erkennbare Komplexität und die mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbundenen Risiken schrecken sowohl Hausverwalter als auch Eigentümer bereits im Vorfeld ab.

Die Hausverwalter selbst können in der Regel die fachtechnische Beratung nachvollziehbarerweise nicht leisten. Der Aufwand für die fachliche Beratung im Vorfeld und während der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wird jedoch seitens vieler Eigentümer gescheut (Energieberater, Architekten, Projektsteuerer, ...), da sich diese Ausgaben nicht als unmittelbar rentierbar darstellen.

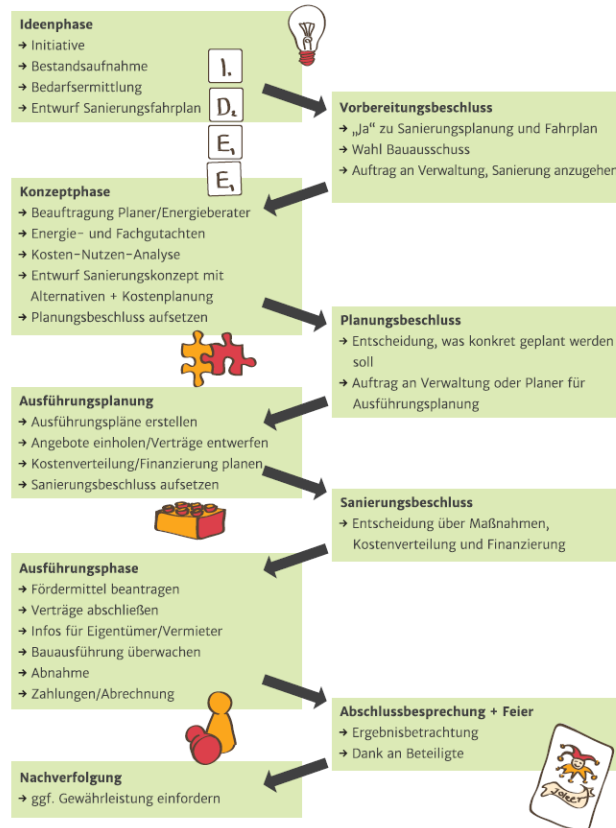
Oft haben Wohnungseigentümergeinschaften Probleme, die erforderlichen drei qualifizierten Angebote für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu erhalten. Manche Handwerker und Architekten meiden Wohnungseigentümergeinschaften wegen des vielfach erhöhten Abstimmungsbedarfs und Erfahrungen mit Dissonanzen bei der Projektdurchführung. So müssen zunehmend Wohnungseigentümergeinschaften bereits für die Erstellung qualifizierter Angebote ein Honorar bezahlen, was seitens der Experten aus Anbietersicht allgemein als nachvollziehbar angesehen wird.

Von der anstehenden WEG-Novelle erwarten die Experten, dass diese zukünftig rechtssichere Beschlussfassungen erleichtern wird. Allerdings wird auch auf Dissonanzen bei den Eigentümern verwiesen, die eine Maßnahme ablehnen und sich Mehrheitsentscheidungen beugen müssen.

Im Zusammenhang Projektmanagement und Energie/Klima wird allgemein darauf verwiesen, dass es nicht an Ratgebern und Informationen mangelt. Vielmehr wird beklagt, dass diese Informationen Eigentümer zu wenig erreichen.



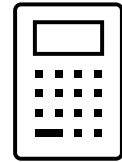
Der WEG-Sanierungsfahrplan im Überblick





- Experten fordern durchweg eine Qualifizierung der Verwalter und eine frühzeitige und sachgerechte Information der Eigentümer zur Wirtschaftlichkeit und zur Durchführung durch eine kompetente Beratung.
- Zusätzlicher Aufwand für externe Berater sollte angemessen honoriert werden, da deren Einsatz insgesamt für Wohnungseigentümergeinschaften rentierlich ist. Ergänzend sollen öffentliche Beratungsangebote, bspw. im energetischen Bereich, offensiver genutzt werden.
- Eigentümer sollten niedrigschwellig, verständlich und wiederholt zu den Vorteilen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen informiert werden. Hierbei wird es als sehr hilfreich angesehen, Schlüsselpersonen innerhalb der Eigentümerschaft zu identifizieren und diese zu aktivieren.

Themenfeld Finanzierung



Zu dem Themenfeld Finanzierung waren die Einschätzungen der befragten Experten merklich von den jeweiligen individuellen Erfahrungshintergründen geprägt. Diese reichten von der Einschätzung „Am Geld liegt es nicht“ bis hin zu der Beobachtung „Manche Eigentümer sind finanziell überfordert“. Hierbei wurde jeweils betont, dass die finanzielle Leistungsfähigkeit der jeweiligen Eigentümer sehr individuell ausfällt. Auch wurde die Beobachtung geäußert, dass eine geringe finanzielle Leistungsfähigkeit einzelner Eigentümer schwierig innerhalb einer Gemeinschaft kommunizierbar ist.

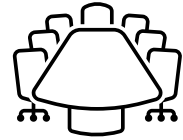
Einigkeit bestand darüber, dass Förderangebote (KfW etc.) angesichts niedriger Kreditzinsen oft nur eine geringe Impulswirkung entfalten können, auch wenn einzelne Eigentümer durchaus Kapitalbedarf bspw. bei der Zahlung von Sonderumlagen haben. Die Zuschussprogramme werden durchaus in Anspruch genommen, insbesondere von erfahrenen Akteuren.

Mehrfach wurde die Beobachtung geäußert: „Banken finanzieren oft ungern WEGs“. Unterschiedliche Interessen und Handlungsmöglichkeiten der Eigentümer sowie die Haftung werden als Probleme identifiziert. Manche Eigentümer erhalten altersbedingt keinen Kredit mehr.

- Experten fordern zur frühzeitigen Klärung von Finanzierungsfragen eine aktive Moderation der Interessen und Ziele der WEG-Mitglieder durch die Hausverwaltungen. Diese sind jedoch hierzu sehr unterschiedlich motiviert, da der damit verbundene Mehraufwand vielfach nicht honoriert und seitens der Eigentümer oft nicht anerkannt wird.
- Es wurde angeregt, für die unterschiedlichen Ausgangssituationen von Wohnungseigentümergeinschaften ausdifferenzierte Finanzierungsinstrumente zu entwickeln.
- Mehrfach wurde auch die Forderung nach gesetzlichen Vorgaben zur Bildung von Rücklagen erhoben. Diese sollte ggf. differenziert nach Baujahr und Sanierungszustand der Objekte erfolgen. Bzgl. der Nachweisbarkeit der Rücklagen sollten unterschiedliche Modelle entwickelt werden, die den unterschiedlichen Interessen und Möglichkeiten privater und institutioneller Eigentümer Rechnung tragen können.



Themenfeld Interessen



Unisono hielten die befragten Experten fest, dass WEG-Mitglieder wenig homogen sind.

Die jeweiligen Interessen unterscheiden sich je nach der individuellen Situation sehr deutlich: bspw. selbst nutzen, vermieten, für Kinder kaufen.

Zusätzlich differenzieren sich die Interessen weiter aus durch unterschiedliches Alter der Eigentümer, unterschiedliche zeitliche Perspektiven, unterschiedliche Rechtspersönlichkeiten und unterschiedliche finanzielle Perspektiven und Möglichkeiten.

Entsprechend der Inhomogenität in diesem Themenfeld artikulierten die Experten auch keine klaren Lösungen, sondern verwiesen auf die Notwendigkeit individueller Lösungsfindungen.

- Unterschiedliche Interessen der Wohnungseigentümer sollten im Vorfeld einer Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahme durch die Hausverwaltung systematisch und transparent aufgearbeitet werden und frühzeitig ein Interessenausgleich moderiert werden.



4 Praxisbeispiel

Wie auch die Expertengespräche zeigten, haben sich idealtypische Beispiele mit optimalen Rahmenbedingungen nicht herausgeschält. An einem recherchierten Beispiel soll jedoch aufgezeigt werden, welche Probleme im Alltag Investitionen erschweren können und wie sich manchmal überraschende Lösungsansätze finden.

Bericht einer Hausverwaltung: Beispiel einer fast gescheiterten Heizungssanierung aus dem Winter 2017/2018

Ausgangssituation:

Das Objekt umfasst 24 Wohnungen, 4 Eingänge mit jeweils 6 Wohnungen. 12 Wohnungen beziehen die Heizwärme über eine Gaszentralheizung im Keller, die anderen 12 Wohnungen beziehen die Heizwärme über Gasetagenheizungen. Alle 24 Wohnungen beziehen die Energie für Warmwasser aus Einzelboilern.

Ablauf der Sanierung:

Kurz vor Weihnachten 2018 fiel die Gaszentralheizung aus und war auch nicht mehr instand zu setzen. Daraufhin hat die Hausverwaltung ad hoc ein Angebot einer Sanitärfirma eingeholt zum Tausch der Gaszentralheizung. Dabei stellte sich jedoch heraus, dass die "alte" Heizung eine Leistung von mehr als 50 kW besaß und damit nicht 1:1 getauscht werden konnte, da ein Anteil von mindestens 15% regenerative Energien beim Tausch eines Brenners erforderlich sind (5% Sanierungsfahrplan zzgl. 10% Biogas sind nur bei Heizungen bis maximal 50 kW erlaubt). „Damit haben wir dann überlegt einfach zwei kleinere Brenner zu verbauen. Dies wäre unnötigerweise dann fast doppelt so teuer gewesen.“ Ergänzend sollte jeweils Biogas eingekauft werden. Dies wurde jedoch von der zuständigen Stadtverwaltung in Gesprächen mit der Sanitärfirma verworfen, da durch die Einzelboiler für Wasser in den Wohnungen nicht sichergestellt werden konnte, dass von der Gesamtenergie (Heizung + Warmwasser = 100%) tatsächlich 10% regenerativ eingekauft werden.

Daraufhin hat die Hausverwaltung ein im Bereich Gebäudemodernisierung kompetentes Ingenieurbüro hinzugezogen. Hier war der erste Ansatz, um die erforderlichen 15% regenerative Energien abzudecken, folgender: 5% Anrechnung aufgrund eines Sanierungsfahrplans, 5% Anrechnung durch Dämmung der Kellerdecke und 5% Anrechnung durch Dämmung der Dachgeschossdecke. Dieser Ansatz deckte sich nicht mit der Intension des Gesetzes, war aber genehmigungsfähig. Dieser Ansatz ließ sich jedoch nicht umsetzen, da die Dachgeschosse ausgebaut waren und damit eine Aufsparrendämmung hätte erfolgen müssen. Damit hätten die Ziegel entfernt werden müssen, die Dämmung hätte aufgebracht werden und dann das Dach mit den alten Ziegeln wieder gedeckt werden müssen. Damit war dieser Ansatz nicht wirtschaftlich darstellbar.

Der zweite Ansatz sah vor, das komplette Gebäude mit einem Aufwand von mehr als 200.000 € zu dämmen. Dieser Ansatz war jedoch ebenfalls nicht umsetzbar, da von der defekten Zentralheizung nur die halbe WEG versorgt wurde. Die Mehrheit der Eigentümer hätte jedoch die Dämmung beschließen und alle hätten diese finanzieren müssen, da es unsinnig gewesen wäre nur das halbe Haus zu dämmen.

Schließlich griff ein „Out of the Box-Ansatz“. Die Stadtwerke als Energielieferant wurden angefragt. Die Stadtwerke konnten hierauf über deutliche Umwege eine bestehende Fernwärmeleitung anfahren und eine Kompaktstation zur Übergabe installieren. Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen nun lediglich 50.000 €. Ergänzend gab es auch eine kleine Förderung, da in allen Wohnungen die Heizkörperthermostate für einen hydraulischen Abgleich getauscht werden mussten. Die Kosten und die Förderung haben sich per Saldo in etwa aufgehoben.

5 Investitionen in Wohnungseigentumsanlagen: Anregungen und Forderungen aus der Praxis

Die Recherchen und Expertengespräche zeigen einerseits die Vielfalt und Komplexität des Themenfeldes Investitionen in Wohnungseigentümergeinschaften auf. Dies erlaubt keine rezeptartigen und einfachen Lösungen, um Investitionshemmnisse abzubauen. Andererseits lassen sich Empfehlungen ableiten, die Schritt für Schritt Eingang in die laufenden Diskussionen finden können und so langfristig auf verschiedenen Ebenen und Handlungsfeldern einen Lösungsbeitrag leisten können.

- Erfolgreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen brauchen Kümmerer. Sowohl bei den Eigentümern als auch seitens der Hausverwaltungen sollten geeignete Akteure identifiziert und aktiviert werden. Handlungsfelder sind: Motivieren, Moderieren, Organisieren, Aufwand leistungsgerecht vergüten. WEG-Verwaltungen sollten dazu zügig und umfassend professionalisiert werden.
- Klare und verbindliche gesetzliche und zeitliche Vorgaben für bautechnische und energetische Sanierung mit genügend Vorlauf können Rechts- und Handlungssicherheit für Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwaltungen schaffen.
- Vorhandene Finanzierungsprodukte für Wohnungseigentümergeinschaften sollten weiterentwickelt und ausdifferenziert werden für unterschiedliche Eigentümertypen, Eigentümerinteressen und Eigentümerkonstellationen.
- Die Beratung zu technischen und Finanzierungsfragen sollte stärker kombiniert erfolgen.
- **Die benannten Themenfelder müssen zwingend, wenn Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungseigentumsanlagen erfolgreich durchgeführt werden sollen, integrierend bearbeitet werden.**

Abbildung 3: Wesentliche Voraussetzungen für Investitionen in Wohnungseigentumsanlagen



Ergänzend zu den hier dargelegten Hinweisen und Einschätzungen der befragten Experten möchten die Autoren der vorliegenden Kurzstudie auf ein weiteres, bislang nicht ausgeschöpftes Potenzial zum Abbau von Hemmnissen bei Investitionen in Wohnungseigentümergeinschaften hinweisen. Eine strategische Kombination von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften mit lokal differenzierten Fördermöglichkeiten kann neue Impulse setzen. Anstehende Maßnahmen in WEG-Anlagen können frühzeitig mit den jeweiligen Städten und Gemeinden kommuniziert werden. In Verbindung mit dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ggf. mit einer Konzentration auf ELR-Schwerpunktgemeinden) und dem Instrumentarium der Städtebauförderung des Landes können neue Handlungsansätze generiert werden.

6 Quellen

Baufoerderer.de (Hrsg.) (2020): Übersicht Förderprogramme: Wohnungseigentümergeinschaften. URL: <https://www.baufoerderer.de/finanzieren-foerdermittel/foerdermittelsuche> (abgerufen am 25.04.2020).

Blankenstein, A. (Jahr unbekannt): Kreditaufnahme in der WEG (Aufnahme langfristiger Kredit... / 3 Voraussetzungen einer Beschlussfassung. Lexikonbeitrag aus Deutsches Anwalt Office Premium.

Brandt, T.; Heinrich, G. (2017): Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer - Spielregeln für den Umgang mit Menschen und Paragrafen bei der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen, 2. aktualisierte und erweiterte Aufl., Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2014): Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen, Bonn.

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (Hrsg.) (2014): Energetisch und altersgerecht sanieren - Ein Ratgeber für Wohnungseigentümergeinschaften, Berlin.

Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.) Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/index.html> (abgerufen am 25.04.2020).

Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.) : Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG).

Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz; Bayrisches Staatsministerium der Justiz (Hrsg.) (2019): Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (Hrsg.) (2018): Stellungnahme zu einer Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, Berlin.

Deckert, Dr. W-D. (Jahr unbekannt): Abschluss eines Bausparvertrags durch Eigentümergeinschaft möglich. Urteilscommentierung aus Deutsches Anwalt Office Premium.

Deutscher Anwaltverein (Hrsg.) (2018): Stellungnahme des Deutschen Anwaltvereins durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht unter Mitwirkung des Ausschusses Anwaltsnotariat, Berlin.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.); Brüsseler Büro des GdW (Hrsg.) (2018): GdW Stellungnahme: Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, Berlin, Brüssel.

Gütler-Ungerer, M. (2017): WEG - Die Sofortfinanzierung der LBS Südwest.

Haufe (Hrsg.) (2017): Mindestens drei Alternativangebote müssen es sein, URL: https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/mindestens-drei-alternativangebote-muessen-es-sein_258_412850.html (abgerufen am 25.04.2020).

Haufe (Hrsg.) (2017): Sanierungsstau in Wohneigentumsanlagen – Eigentümer mit komplexen Problemen überfordert, URL: https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/sanierungsstau-in-wohneigentumsanlagen_258_406550.html (abgerufen am 25.04.2020).

Neumann, A. (2013): Gibt es Förderung für Eigentümergemeinschaften bei Sanierung? URL: <https://www.energie-fachberater.de/expertenrat/expertenrat-foerdermittel-1379682567.php> (abgerufen am 25.04.2020).

Schultheis, A. (2009): Instandhaltungsstau droht, in: Immobilienwirtschaft 06/09, S. 42.

Schwäbisch Hall (Hrsg.) (2020): Eigentümergemeinschaft: Was das Protokoll verrät. URL: <https://www.schwaebisch-hall.de/wohnen-und-leben/finanzieren-und-foerderung/eigentuemergemeinschaft.html> (abgerufen am 25.04.2020).

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte. Bundesland Baden-Württemberg.

Verband der Immobilienverwalter Deutschland (Hrsg.) (2020): WEG-Reform: VDIV Deutschland begrüßt vorgelegten Referentenentwurf des BMJV, URL: <https://vdiv.de/hp132074/WEG-Reform-VDIV-Deutschland-begruesst-vorgelegten-Referentenentwurf-des-BMJV.htm> (abgerufen am 25.04.2020).

Verband Wohneigentum (Hrsg.) (2020): Wohnungseigentum darf nicht Eigentum zweiter Klasse werden, URL: <https://www.verband-wohneigentum.de/bv/on231293> (abgerufen am 25.04.2020).

Waiblinger, R. (2020): Im Auftrag von Wüstenrot: Wohneigentümer-Befragung zu den Motiven und Hemmnissen (energetischer) Modernisierung -Folienbericht, Stuttgart.

Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e.V. (Hrsg.) (2015): BGH zu WEG-Kredit: Haftungsrisiko muss bekannt sein. URL: <https://www.wohnen-im-eigentum.de/pm/bgh-weg-kredite> (abgerufen am 25.04.2020).

Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e.V. (Hrsg.) (2017): Der WiE-Sanierungsfahrplan für Wohnungseigentümergeinschaften, Bonn.

Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e.V. (Hrsg.) (2017): Instandsetzen, modernisieren, sanieren: Wie hält Ihre WEG das Gebäude in Schuss?, Bonn.

Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e.V. (Hrsg.) (2017): Wie Sie und Ihre WEG einzelne Baumaßnahmen und komplexe Sanierungsprozesse in den Griff bekommen, Bonn.

Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e.V. (Hrsg.) (2018): Stellungnahme zu Diskussionsentwürfen des Bundesjustizministeriums (BMJV) und des Bayerischen Justizministeriums für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, Bonn.

Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e.V. (Hrsg.) (2020): Offener Brief der Verbraucherverbände Bauherren-Schutzbund (BSB), Verein Deutscher Wohnungseigentümer (VDWE), Verband Wohneigentümer (VWE) und Wohnen im Eigentum (WiE), URL: <https://www.wohnen-im-eigentum.de/artikel/offener-brief-vier-verbraucherverbaende-kritisieren-entwurf-der-wegesetz-reform> (abgerufen am 25.04.2020).

Wüstenrot (Hrsg.) (2020): Wüstenrot Wohnsparen für Wohnungseigentümergeinschaften. URL: <https://www.baufoerderer.de/finanzieren-foerdermittel/foerdermittelsuche> (abgerufen am 25.04.2020).

Anhang

1. Befragte Experten

Marc Bosch
Mitglied der Geschäftsführung
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12 – 14
71638 Ludwigsburg

Steffen Sanwald
Leiter Hausverwaltung
LBS Immobilien GmbH Südwest
Sparkassen-Wohnbau GmbH
Siegfried-Kühn-Straße 4, 76135 Karlsruhe

Ottmar H. Wernicke
Haus & Grund Württemberg
Landesverband Württembergischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.
Werastraße 1, 70182 Stuttgart

Roland Schimanek
Geschäftsführer
Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V.
Steinhäuserstr. 1, 76135 Karlsruhe

Jürgen Schrader
Vorstand des Landesverbands Haus & Grund Baden
Haus & Grund Baden
Lessingstraße 10, 76135 Karlsruhe

Uwe Paral
Objektbetreuer
H&G Haus und Grund Verwaltungs GmbH Karlsruhe

Rainer Gehring
Verband der Immobilienverwalter
Baden-Württemberg e.V.
Berliner Straße 19, 74321 Bietigheim-Bissingen

2. Gesprächsleitfaden

Gespräch am _____ Ort: _____

Institution _____

ExpertInnen _____

Das Gespräch führte(n): _____

Kurze Einführung

Auftraggeber:

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE BSK)

Ausgangssituation:

- In Deutschland gibt es ca. 10 Mio. Eigentumswohnungen.
- Ein großer Teil der Wohnungseigentumsanlagen in Deutschland stammt aus der frühen Nachkriegszeit. Die Wohnungseigentumsanlagen weisen teilweise Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstände auf. Der bauliche Zustand dieser Anlagen ist derzeit zu einem großen Teil mit den Nachhaltigkeits- und Klimaschutzzielen der Bundesregierung nicht vereinbar.
- In der Regel lassen sich diese baulichen und technischen Defizite nur im Rahmen gemeinschaftlicher Eigentümerentscheidungen angehen.
- Beobachtung: Es bestehen Hemmnisse auf verschiedenen Ebenen, mehr Investitionen in diese Wohnungsbestände zu tätigen.

Angestrebte Ergebnisse der Kurzstudie:

- Als Ergebnis der Studie sollen Hinweise zu den Rahmenbedingungen für Investitionen in den Bestand von WEG-Anlagen generiert werden:
 - Welche Hemmnisse bestehen?
 - Für welche Investitionen?
 - Wie können diese Hemmnisse ggf. überwunden oder abgebaut werden?

Ergebnisverwendung:

- Zuordnungen von Gesprächsinhalten (Hinweise, Einschätzungen, ...) zu den Gesprächspartnern werden nur mit deren Einverständnis weitergegeben.
- Die Auswertung wird der ARGE der BSK BW zur Verfügung gestellt.

Gesprächsthemen und Notizen

(kein striktes Fragen-Antwort-Schema, keine Aufzeichnung des Gesprächs):

| |
|--|
| 1. Wie schätzen Sie allgemein den Zustand des WEG-Bestandes in Deutschland ein? |
| 2. Zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung spielt der energetische Zustand der Wohnungsbestände eine wesentliche Rolle. Auf welchen Handlungsfeldern kann der WEG-Bestand hier Beiträge leisten? |
| 3. In welchen Bereichen sehen Sie bei den WEG-Beständen unterbliebene Investitionen? Welche Herausforderungen und Hemmnisse sehen Sie? |
| 3.1. Recht (WEG, Mietrecht (aktuell: Mietpreisbremse), ...) |
| 3.2. Organisation und Verwaltung (Qualifikation und Erfahrung der WEG-Verwaltungen, ...) |
| 3.3. Finanzierung (Eigenkapitalausstattung, alternative Kapitalverwendung, ...) |
| 3.4. Technik (dezentrale vs. zentrale technische Instandsetzung und Modernisierung, Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität, Einbruchschutz ...) |
| 3.5. Altersstruktur der Eigentümer (Keine Veränderungen mehr, Erben, ...) |

| |
|--|
| 3.6. Interessenslagen der Eigentümer, mentale Hemmnisse (Attentismus, selbstnutzende und vermietende Eigentümer, Mischung von privaten und institutionellen Wohnungseigentümern mit verschiedenen Interessen, ...) |
| 3.7. Sonstige |
| 4. Welche dieser Investitionshemmnisse können von wem und in welcher Form überwunden oder abgebaut werden? Wer kann was tun? |
| 5. Welche Anreize und Unterstützungen können dazu beitragen, <u>diese</u> Hemmnisse zu überwinden? |
| 6. Gibt es darüber hinaus Ideen/Vorschläge für <u>weitere</u> Anreize und Unterstützungen, um Investitionen zu generieren? |
| 7. Inwieweit wirken die Hemmnisse und Anreize auf selbstnutzende und vermietende Wohnungseigentümer unterschiedlich? |
| 8. Welche Bedeutung haben unterschiedliche Finanzierungsformen bei bisher erfolgten Investitionen in WEG? |
| 8.1. Eigenkapital aus Instandhaltungsrücklage |
| 8.2. Sonderzahlungen der Eigentümer |
| 8.3. Fremdfinanzierungen |

| |
|---|
| 8.4. Öffentliche Förderungen |
| 8.5. Bürgschaften |
| 8.6. Sonstiges/Mischformen |
| 9. Wie stellen sich diese Hemmnisse aus der Perspektive der Wohnungseigentümer dar? |
| 10. Einschätzung und Hinweise zur aktuellen Diskussion zur Änderung des WEG? |
| 11. Hinweise auf weitere Themen (bspw. Elektromobilität mit Lademöglichkeiten, Betonsanierung, Energie und Wärme, Baugemeinschaften, Gemeinschaftseinrichtungen)? |
| 12. Nach was haben wir Sie nicht gefragt? |
| 13. Ergänzungen, Hinweise, ... |