



NACHHALTIG wirtschaften

Sanierung im Wohnungseigentum



DI Gerhard Lang
Österreichische Energieagentur
Austrian Energy Agency

Erfolgreich Sanieren mit BewohnerInneneinbindung
Salzburg, 7. April 2005

Wer ist die Österreichische Energieagentur?

- Österreichs Nationale Energieagentur (gegründet 1977, als E.V.A.)
- unabhängiger, gemeinnütziger, wissenschaftlicher Verein
- rund 50 Mitglieder
 - u.a. Bund, Bundesländer, Interessensverbände, Unternehmen
- Vereinszweck: die volkswirtschaftlich optimale Bereitstellung und Nutzung von Energie zu fördern durch
 - energieeffiziente Systeme und
 - erneuerbare Energieträger
- Tätigkeitsprofil: Politikberatung, Networking, EU-Projekte, Pilotprojekte mit Bauträgern



„Wohnungseigentum“

- per Definition: Wohnungen, die dem Wohnungseigentums-Gesetz (WEG) unterliegen
- rund 430.000 Wohnungen in Ö
- 11% Anteil am gesamten Wohnungsbestand
- Tendenz steigend, da 17-18% Anteil beim Neubau
- rund 15% vermietet



Sanierung im Wohnungseigentum, DI Gerhard Lang, Österreichische Energieagentur, 7. April 2005

Besonderheiten bei der Sanierung im Wohnungseigentum

- **Entscheidung durch Eigentümergemeinschaft**
 - d.h. formal Höchstmaß an Einbindung der Beteiligten
- **Willensbildung im Rahmen des WEG**
 - Entscheidung durch (absolute) Mehrheit der EigentümerInnen
 - in der Regel Umlaufbeschluss
 - Minderheit kann Beschluss anfechten
- **Bildung einer angemessenen Rücklage gem. WEG**
 - üblicherweise Vorschlag der Hausverwaltung
 - doch unpopulär bei den EigentümerInnen

Zentrale Rolle: Hausverwaltung ...

- erstellt jährliche Vorausschau gem. WEG
 - macht Vorschlag für angemessene Rücklage
 - lädt zur Eigentümerversammlung ein
 - macht Vorschläge für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen
 - unterstützt EigentümerInnen bei der Willensbildung
 - holt die erforderlichen Informationen ein und
 - bereitet die Entscheidungsgrundlagen auf (Maßnahmen, Kosten, Finanzierung, Förderungen, Alternativen ...)
 - formuliert die Fragestellung für Abstimmung der EigentümerInnen
 - begleitet die Umsetzung bis hin zur Abrechnung (Bauverwaltung)
- insgesamt: eine sozial und fachlich höchst anspruchvolle Aufgabe!

Barrieren

- **EigentümerInnen**
 - „Mieterhaltung“ der EigentümerInnen
 - mangelndes Bewusstsein für notwendige Investitionen
 - Interessensgegensätze, mangelnde Beteiligung bei der Abstimmung
 - EigentümerInnen vertrauen ihrer eigenen Hausverwaltung nicht
- **Hausverwaltung**
 - Hohe Anforderungen an Know-how
 - Sanierungen werden oft erst eingeleitet, wenn hoher Druck von außen
 - Modernisierung bedeutet Mehraufwand für Hausverwaltung
 - Kundenbeziehung zwischen EigentümerInnen und Hausverwaltung



Barrieren - Hausverwaltungen

- Hohe Anforderungen an Know-how
- Sanierungen werden oft erst eingeleitet, wenn hoher Druck von außen
- Hohe Personalfluktuation
- Interne Organisation (Hausverwaltung <-> technische Abteilung)
- Mehraufwand für Hausverwaltung gegenüber laufenden Verwaltungssagenden
- keine professionelle Kundenbeziehung zwischen EigentümerInnen und Hausverwaltung (Leistungskatalog der Hausverwaltung?)
- ...

Sanierung im Wohnungseigentum, DI Gerhard Lang, Österreichische Energieagentur, 7. April 2005

7

Haus der Zukunft - Projekt: Sanierung im Wohnungseigentum

- Retrospektive Auswertung von 2 Sanierungen im WEG
- 2 Pilotprojekte: Begleitung des Entscheidungsprozesses bis zur Abstimmung
- Experten-Interviews mit Sanierungsfachleuten
- Ergebnis: Praxis-Leitfaden „Sanierung im Wohnungseigentum“
- Laufzeit: ~ 2 ½ Jahre bis Ende Mai 2005

Sanierung im Wohnungseigentum, DI Gerhard Lang, Österreichische Energieagentur, 7. April 2005



Projektteam

- **Österreichische Energieagentur**
 - DI Walter Hüttler (Projektleitung), DI Gerhard Lang
- **17&4 Organisationsberatung GmbH**
 - DI Johannes Fechner
- **Havel & Havel Beratung GmbH**
 - Mag. Margarete Havel
- **Reformverband Österreichischer Hausbesitzer**
 - Mag. Karin Sammer
- **Kooperation mit BWS und ÖSW**



AUSTRIAN ENERGY AGENCY

IDEEN KONZEPTE LÖSUNGEN



Sanierung im Wohnungseigentum, DI Gerhard Lang, Österreichische Energieagentur, 7. April 2005

Demoprojekt I, Breitenfurterstraße, Wien



- Hausverwaltung BWS
- Errichtung 1960
- 28 Wohnungen, 3 Lokale
- 1.700 m² Nutzfläche
- HWB-Bestand 140 kWh/m²a
- HWB-Reduktion ca. 50 %
- Investitionskosten 430 k€
- Förderung 76 k€

Sanierung im Wohnungseigentum, DI Gerhard Lang, Österreichische Energieagentur, 7. April 2005

10

Demoprojekt II, An den Langen Lüssen, Wien



- Hausverwaltung ÖSW
- Errichtung 1960-62
- 119 Wohnungen, 13 Geb.
- 11.050 m² Nutzfläche
- HWB-Bestand 115 kWh/m²a
- HWB-Reduktion ca. 50 %
- Investitionskosten 3.930 k€
- Förderung 672 k€

Sanierung im Wohnungseigentum, DI Gerhard Lang, Österreichische Energieagentur, 7. April 2005

11

Instrumente der beiden Pilotprojekte

- Externe Moderation
- Befragung der EigentümerInnen
- Ansprechende Einladungen für Hausversammlung
- Informationsbroschüre
- Info-Point
- Entwicklung von Tools im Rahmen des Projekts
 - Standard-Ablaufschema
 - Fragebogen
 - Mustereinladung
 - Vorlage für Info-Broschüre etc.

Sanierung im Wohnungseigentum, DI Gerhard Lang, Österreichische Energieagentur, 7. April 2005



Bausteine zur Entscheidungsfindung

- mit Liegenschaft vertraut machen
- Bautechnik einbinden / Grobkosten schätzen
- erste Eigentümerversammlung

- Fragebogenerhebung (optional)
- Informationsunterlage erstellen
- zweite Eigentümerversammlung

- dritte Eigentümerversammlung (optional)

Information

Planung und
Entscheidungsfindung

Beschlussfassung

Schlussfolgerungen: Informations- und Erfahrungsebene

- großer Informations- und Aufklärungsbedarf bei den Eigentümern
- Energieeinsparung spielt eine untergeordnete Rolle
- Komfort und Behaglichkeit, zeitgemäßer Standard müssen als Argumente im Vordergrund stehen
 - jedoch im Rahmen einer Hausversammlung oder von schriftlichen Unterlagen nur schwer kommunizierbar
- Möglichkeiten, um diese Kategorien erfahrbar zu machen:
 - Exkursionen zu sanierten Gebäuden (mit den Leuten dort reden)
 - Berichte von BewohnerInnen aus sanierten Siedlungen

Schlussfolgerungen: Hausverwaltung

mögliche Handlungsoptionen

- **Qualifikation der Mitarbeiter**
 - so dass sie in der Lage sind einen komplexen Informations- und Entscheidungsprozess zu managen
- **Zukaufen von Beratung durch Externe Dritte**
 - in jenen Bereichen, die nicht durch eigenes Personal abgedeckt werden können
- **Beratungsleistungen durch Dritte müssen besser zugänglich sein**
 - **Anbieterverzeichnis „Wer bietet welche Dienstleistungen an?“**

Empfehlungen: Rahmenbedingungen WEG

- Zielwerte für angemessene Rücklage
 - die bei entsprechender Begründung unterschritten werden können („Umkehr der Beweislast“)
- Anreiz oder Verpflichtung zu periodischer Hauszustandsbewertung
 - Maßnahmenplan, grober Kostenschätzung,
 - darauf aufbauend Festlegung der angemessenen Rücklage
 - ähnlich wie Energieausweis lt. EU-Gebäude-RL (alle 10 Jahre)
- Anpassung des Abstimmungsmodus
 - Festlegung eines Quorums, relative statt absolute Mehrheit
 - Geschäftsflächen (haben überproportionalen Stimm- und Kostenanteil und wenig Anreiz für Sanierung)



Status Quo

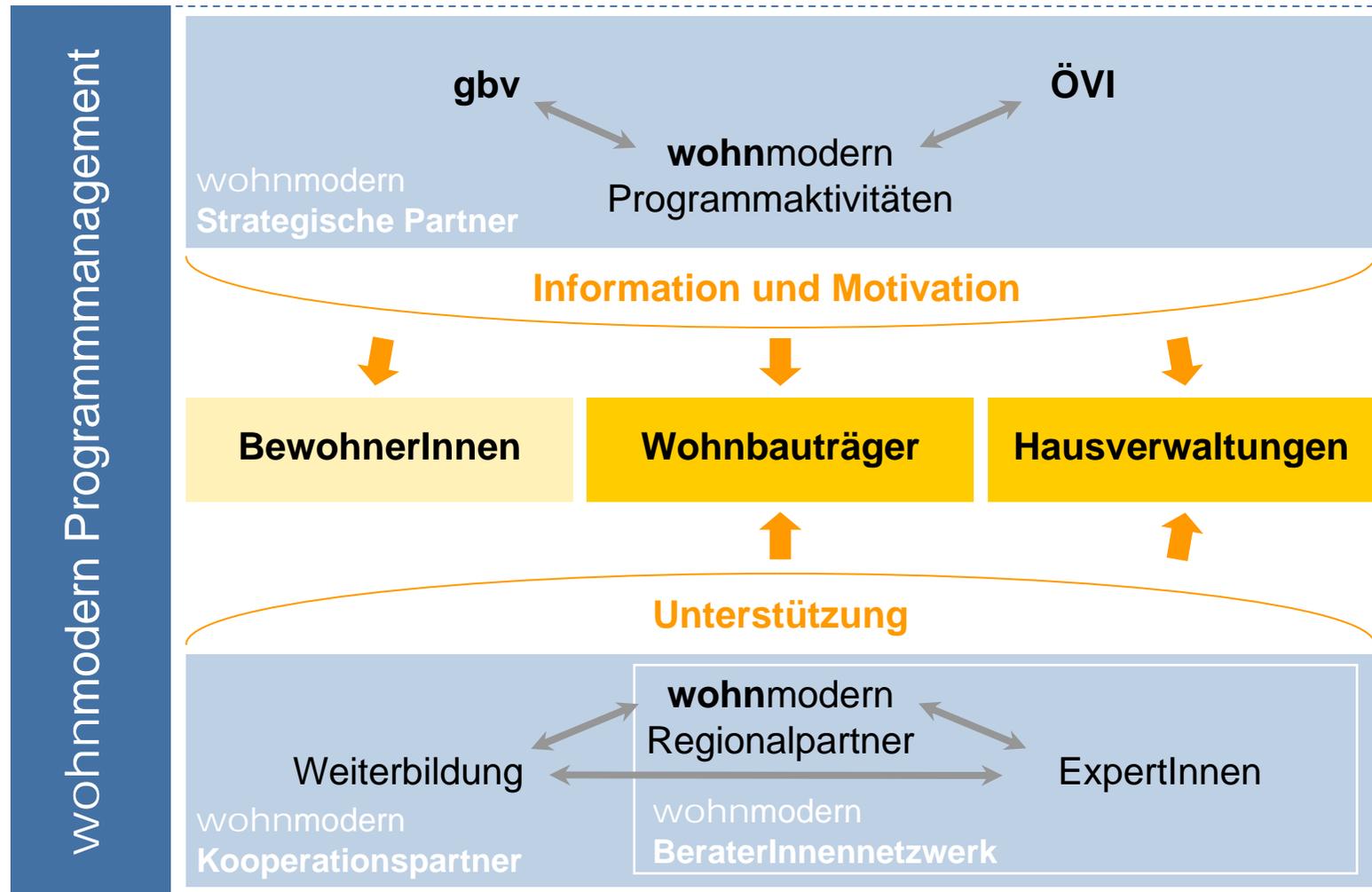
- Projekt in der Abschlussphase
 - Leitfaden erstellen
 - Leitfaden rückkoppeln
 - Leitfaden disseminieren
 - Endbericht finalisieren
- **Wie geht es weiter?**
 - wohnmodern
 - Programm im Rahmen von klima:aktiv
 - die Klimaschutzinitiative des Lebensministeriums

Sanierung im Wohnungseigentum, DI Gerhard Lang, Österreichische E.

wohnmodern Projektinfo

- klima:aktiv Programm
- Ziel
 - großvolumige Wohngebäude modernisieren
 - Sanierungsraten erhöhen
 - Sanierungsqualität erhöhen
- Zielgruppen
 - Wohnbauträger
 - Hausverwaltungen

wohnmodern Programmstruktur





Informationen und Kontakt

- www.energyagency.at/projekte/parti_san.htm
- www.HAUSderzukunft.at
- www.wohnmodern.klimaaktiv.at
- gerhard.lang@energyagency.at