

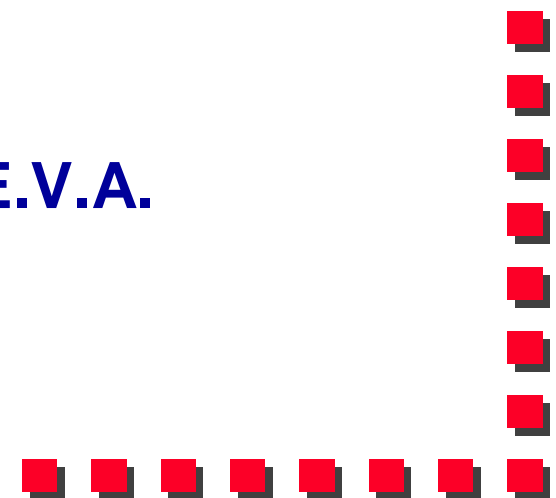


ENERGIE  
VERWERTUNGSAGENTUR

# Sanierung im Wohnungseigentum

**DI Walter Hüttler**  
**Energieverwertungsagentur - E.V.A.**

Haus der Zukunft in der Praxis  
Graz, 17. September 2004



# Wer ist die E.V.A.?

- Österreichs Nationale Energieagentur (gegründet 1977)
- 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



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



# 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 Eigentümer*
  - *in der Regel Umlaufbeschluss*
  - *Minderheit kann Beschluss anfechten*
- Bildung einer angemessenen Rücklage gem. WEG
  - *üblicherweise Vorschlag der Hausverwaltung*
  - *doch unpopulär bei den Eigentümern*



# Zentrale Rolle: Hausverwaltung ...

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

→ insgesamt: eine sozial und fachlich höchst anspruchsvolle Aufgabe!

# Barrieren für umfassende Sanierungen - Eigentümer

- „Mieterhaltung“ der Eigentümer
  - *„Hausverwaltung ist zuständig“*
- mangelndes Bewusstsein für notwendige Investitionen
  - *zur Erhaltung der baulichen Substanz und Wertsicherung*
- Interessensgegensätze
  - *(jung-alt, arm-reich, Selbstnutzer-Vermieter, ...)*
- mangelnde Beteiligung bei der Abstimmung
  - *„ich bin neutral“ (= de facto nein)*



# Barrieren für umfassende Sanierungen - Hausverwaltungen

## → Hohe Anforderungen an Know-how

- *Technik, Recht, Finanzierung und soziale Kompetenz*
- *können oft nicht intern abgedeckt werden*
- *Beiziehen von externen Fachleuten verursacht Kosten*

## → Sanierungen werden oft erst eingeleitet, wenn hoher Druck von außen

- *gravierende Baumängel*
- *unzufriedene Eigentümer*

## → Hohe Personalfluktuatation



## → Interne Organisation

- *Abstimmungsprobleme zwischen Hausverwaltung und technischen Abteilungen*
- *fehlende Kontinuität in der Kommunikation mit den Eigentümern*

## → Mehraufwand für Hausverwaltung gegenüber laufenden Verwaltungssagenden

- *Vorleistungen der Hausverwaltung bis zum Beschluss*
- *„Akquisitionsaufwand“ kann nur bei positivem Beschluss der Eigentümer refinanziert werden (Bauverwaltungshonorar)*





# Barrieren: Eigentümer - Hausverwaltung

- Eigentümer vertrauen ihrer eigenen Hausverwaltung nicht (Vorgeschichte)
- Eigentümer sind nur unzureichend informiert obwohl es um große Investitionen geht
  - *Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen*
  - *Vor- und Nachteile von Alternativen*
  - *Abstimmungsmodus (mangelnde Beteiligung, „Neutralstimmen“)*
- keine professionelle Kundenbeziehung zwischen Eigentümern und Hausverwaltung
  - *Auftraggeber-Auftragnehmer; z.B. Leistungskatalog der HV nicht klar definiert*



# 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
- **Workshop** am 7. Oktober in Wien
- Ergebnis: **Praxis-Leitfaden** „Sanierung im Wohnungseigentum“
- Laufzeit: 2 Jahre bis Ende 2004
- Finanzierung:



- E.V.A. – Energieverwertungsagentur
  - *DI Walter Hüttler, 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 in zwei konkreten Sanierungsprojekten



# Demonstrationsprojekt I Breitenfurterstraße, Wien



Hausverwaltung BWS

Errichtung 1960

28 Wohnungen, 3 Lokale

1.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche

HWB-Bestand 140 kWh/m<sup>2</sup>a

HWB-Reduktion ca. 50 %

Investitionskosten 430 k€

Förderung 76 k€



# Demonstrationsprojekt II An den Langen Lüssen, Wien



Hausverwaltung ÖSW

Errichtung 1960-62

119 Wohnungen, 13 Geb.

11.050 m<sup>2</sup> Nutzfläche

HWB-Bestand 115 kWh/m<sup>2</sup>a

HWB-Reduktion ca. 50 %

Investitionskosten 3.930 k€

Förderung 672 k€



# Instrumente im Rahmen der beiden Pilotprojekte

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



- 1. Eigentümerversammlung (Einführung ins Thema, Beschluss für „Bestandsbewertung“)
- Bestandsbewertung
  - *Bestandsanalyse (Hauszustand, HWB, Bauteile, Haustechnik)*
  - *Maßnahmenvorschläge (mit Grobkosten)*
- Eigentümerbefragung (Mängel, Probleme, Wünsche)
- Ergebnis Phase 1
  - *Bestandsdokumentation*
  - *Bewertung*
  - *Sanierungsoptionen mit grober Kostenschätzung*



- 2. Eigentümerversammlung
  - *Vorstellung der Ergebnisse aus Phase 1*
  - *Stimmungsbild einholen, Sanierungsvarianten festlegen*
  - *Entscheidung über Erstellung eines Sanierungskonzepts*
- Erstellung eines Sanierungskonzepts
  - *Einreichung bei Förderstelle*
  - *Erfordernisse für Förderung abhängig von Bundesland*
- Info-point
  - *informelle Veranstaltung z.B. in der Wohnhausanlage*
  - *Gespräche und Information über offene Fragen*
- Beschlussfassung
  - *Umlaufbeschluss od. Eigentümerversammlung*





## → Breitenfurter Straße

- *Mehrheitsbeschluss für umfassende Sanierung im Juli 2004 gefasst*

## → An den langen Lüssen

- *längere Vorgeschichte*
- *Verfahren war vor dem Sommer 2004 beschlussreif*
- *aufgrund mangelnder Rücklage dzt. keine Variante für umfassende Sanierung mehrheitsfähig*
- *Eigentümer wollen zuerst ansparen*

## → Mehrere Anfragen von anderen Eigentümergemeinschaften

- *Mundpropaganda*



- Externe Moderation kann sehr hilfreich sein (vor allem bei größeren Eigentümergeinschaften)
- Aber: Moderation von Eigentümersammlungen gehört zu den Kernkompetenzen einer Hausverwaltung
  - *Versammlung ist strukturiert, hat einen Beginn und ein Ende*
  - *Eigentümer haben Gelegenheit, Ihre Vorstellungen einzubringen*
  - *Moderation klärt durch Rückfragen, dass Teilnehmer verstehen, worum es geht*
  - *Moderation unterstützt die Eigentümer bei Klärung von Interessensgegensätzen*
  - *Klärung und Vereinbarung der weiteren Schritte*



- Eigentümerversammlung braucht passenden Ort
  - Mehraufwand für die Suche lohnt sich
  - Aufwertung der Veranstaltung
- Befragung der Eigentümer als sinnvolle Ergänzung
  - Standard-Fragebogen
  - ev. über Internet-Tool mit automatischer Auswertung
- Info-Point (vor Ort) geeignet als Standardinstrument
- Informationsunterlage gut aber verbesserungsfähig
  - Weniger Text, mehr Bilder
  - Sanierung mit Bildern emotional positiv aufladen!



# Schlussfolgerungen: Prozess- und Beziehungsebene

- umfassende Sanierung erfordert Mehraufwand bei HV
  - *Vereinbarung zw. HV und Eigentümern bezüglich Abgeltung*
  - *Herstellen von schrittweiser Verbindlichkeit (mehrstufiges Verfahren)*
- Arbeitsgruppen bilden (Eigentümer, HV, ext. Berater)
- Multiplikatoren und Meinungsmacher einbinden
  - *setzt voraus, dass die HV ihre Kunden kennt!*
- Es gibt keine Kochrezepte mit Erfolgsgarantie, aber Schlüsselfaktoren:
  - *Prozesssteuerung durch Hausverwaltung*
  - *Vertrauen der Eigentümer gegenüber der Hausverwaltung*
  - *Grundsätzliche Einstellung der Eigentümer*
  - *Verhältnis Sanierungskosten zu vorhandener Rücklage*



# Schlussfolgerungen: Informations- und Erfahrungsebene

- großer Informations- und Aufklärungsbedarf bei den Eigentümern
  - *Mythen: „Gebäude muss atmen“ ...*
- Energieeinsparung spielt als Kostenargument (derzeit noch) 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)*



# Was kann die Hausverwaltung tun?

- Eigentümer motivieren zur Teilnahme an Hausversammlung und Abstimmung
  - *ansprechende Gestaltung der Einladung zur Hausversammlung*
- Informations- und Entscheidungsgrundlagen verständlich aufbereiten
  - *z.B. Informationsbroschüre, die schon vor der Hausversammlung ausgesendet wird*
  - *Bilder vom Ist-Zustand und wie es sein könnte*
- Ergänzende Instrumente
  - *Befragung, Info-Point (vor Ort), Exkursionen zu sanierten Objekten*



# Schlussfolgerungen: Hausverwalter

müssen ihre Dienstleistung auf mehreren Ebenen professionalisieren:

- 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?“)



# Schlussfolgerungen: Nachhaltig Wirtschaften

- Energieeinsparung, Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind derzeit nur für eine Minderheit ein Thema
  - *deren Argumente können aber Ansatzpunkte für eine breitere Diskussion des Themas sein*
- Auch bei optimaler Prozesssteuerung: letztlich muss die Sanierung finanziert werden
  - *abhängig von der vorhandenen Rücklage*
  - *von der Förderung*
  - *den Möglichkeiten und der Bereitschaft der Eigentümer*





# workshop: „Sanierung im Wohnungseigentum“

- 7. Oktober, 9 bis 13 Uhr
- Wohnzentrum der Sozialbau  
*Andreasgasse 12, 1070 Wien*

## Inhalte:

- Worauf kommt's an?
- Diskussion Praxis-Leitfaden



- Angemessene Prozesssteuerung: Abläufe des Informations- und Entscheidungsprozesses so gestalten, dass nicht nur die formalen Anforderungen des WEG erfüllt werden, sondern die Willensbildung der Eigentümer in geeigneter Weise unterstützt wird
- Qualifikation und Weiterbildung der MitarbeiterInnen
- Offensives Klären der Kundenbeziehung
  - *Was ist Aufgabe und Auftrag der HV?*
  - *Was ist das Angebot der HV?*
  - *Was erwarten die Eigentümer?*
- Professionalisierung und Kundenorientierung!



- Bewusstseinsbildung (über die Hausverwaltungen)
  - *Es geht um IHR Eigentum!*
  - *Ein Haus braucht laufende Investitionen zur Bestandssicherung!*
  - *Sie sind auch für die allgemeinen Teile des Hauses mitverantwortlich!*
  - *Modernisierung verbessert den Wohnkomfort, erhöht den Wert und erleichtert die Vermietbarkeit!*
  
- Auseinandersetzung der EigentümerInnen mit diesen grundsätzlichen Fragen
  
- Aktive Teilnahme an der Willensbildung – es gibt keine Neutralstimmen!



# Empfehlungen: Rahmenbedingungen WEG

- Zielwerte für angemessene Rücklage
  - *die bei entsprechender Begründung unterschritten werden können („Umkehr der Beweislast“)*
  - *„Ideologie vs. Realität“*
- Anreiz oder Verpflichtung für Hausverwalter zur Erstellung einer periodischen Hauszustandsbewertung
  - *inkl. Maßnahmenplan samt grober Kostenschätzung, darauf aufbauend Festlegung der angemessenen Rücklage*
  - *ähnlich wie Energieausweis lt. EU-Gebäude-RL (alle 10 Jahre) mit Vorschlägen für kosteneffiziente Maßnahmen für Verbesserung*
- Anpassung des Abstimmungsmodus
  - *Festlegung eines Quorums, relative statt absolute Mehrheit*
  - *Geschäftsflächen (haben überproportionalen Stimm- und Kostenanteil und wenig Anreiz für Sanierung)*



→ [www.eva.ac.at/projekte/parti\\_san.htm](http://www.eva.ac.at/projekte/parti_san.htm)

→ „energy“ (Zeitschrift der E.V.A.)

→ [huetzler@eva.ac.at](mailto:huetzler@eva.ac.at)

