



Sanierungen vom WEG-Gebäuden

Herausforderung
Wohnungseigentümergeinschaft

am 8. April 2014



Wer sind wir?

Eigenheimerverband Bayern e.V.

Verband für das selbstgenutzte Wohneigentum

- Gründung 1946 8.600 Mitglieder
- Heute 2014 knapp 80.000 Mitglieder
organisiert in 360 örtlichen Vereinen



Wer sind unsere Mitglieder?

Eigentümer von Ein-und Zweifamilien-
Häusern in Bayern

Es kommen immer mehr

Eigentümer von Wohnungen zu uns



Eigentümer einer Wohnung in Wohnungseigentum

Eigentümer?

Mieter?

Zwitter?

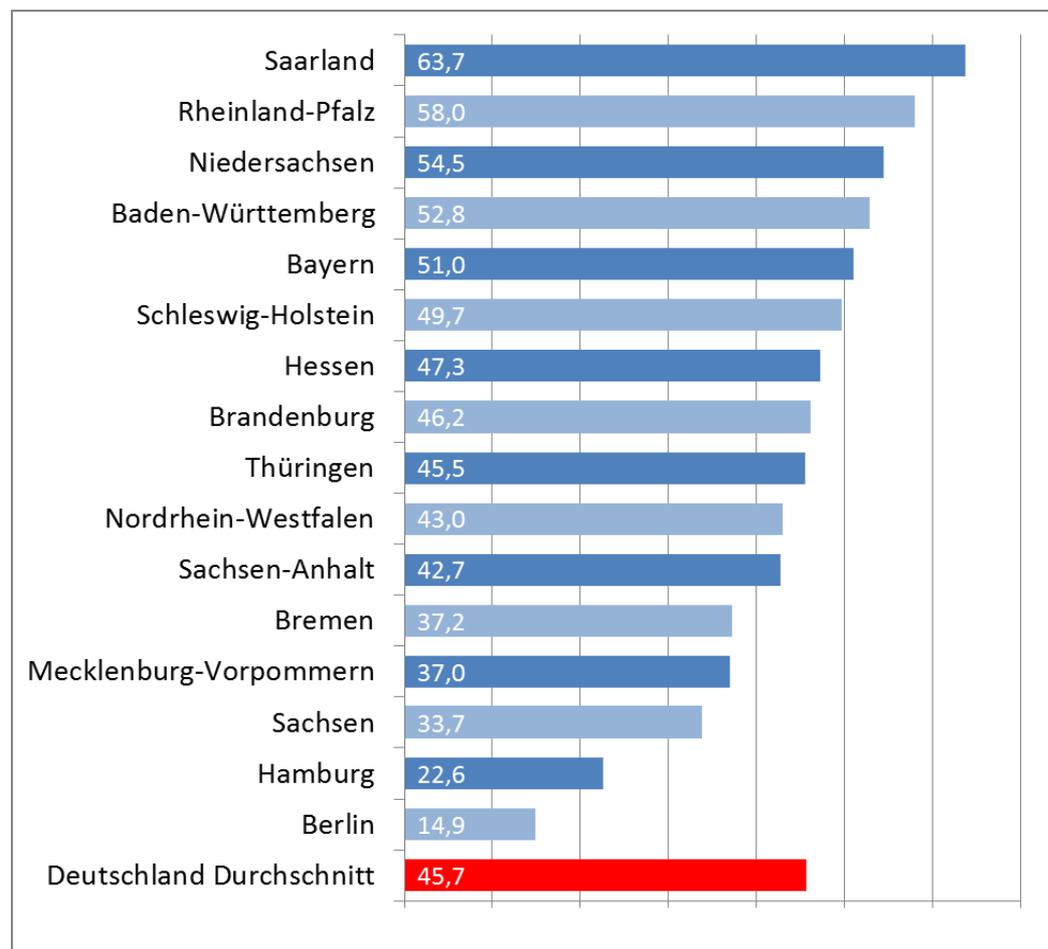
Selbstnutzer

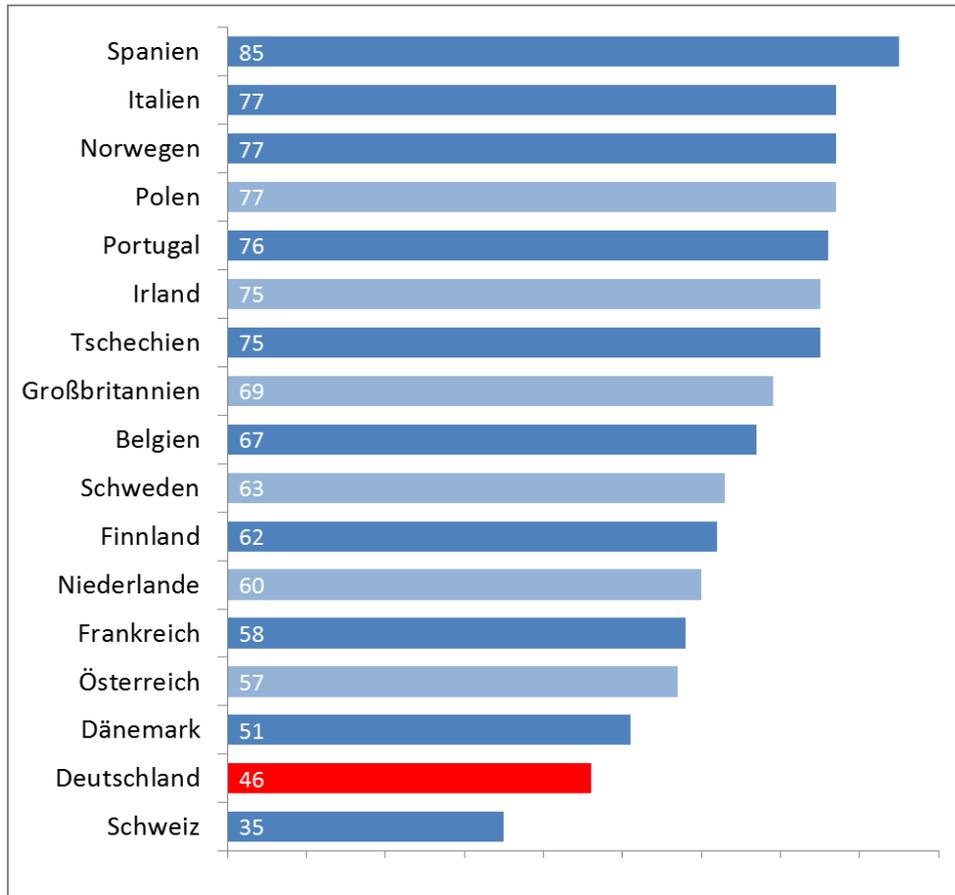
Vermieter (= Kapitalanleger)



**Wohnungseigentumsquote in
Deutschland 45,7 %**









Wohngebäude in Deutschland

18,4 Mio Wohngebäude

1,6 Mio Nicht-Wohngebäude

von den 18,4 Mio Wohngebäuden sind

85 % Ein-und Zweifamilienhäuser

- 7,7 Mio freistehende EFH
- 2,4 Mio freistehende ZFH
- 2,4 Mio Doppelhäuser
- 2,3 Mio Reihenhäuser



Wohngebäude in Deutschland

3,3 Mio Wohngebäude sind
Mehrfamilienhäuser (MFH)

MFH 3-12 Wohnungen	90 %
MFH ab 13 Wohnungen	10 %



Wohngebäude in Deutschland

Baualter

26,2 % vor 1948

38 % 1949 -1978 (1. Wärmeschutzverordnung)

das bedeutet: 64,2 % aller Wohngebäude ohne geltende Anforderungen an den energetischen Wärmeschutz!

1979-2000 19,7 %

2001-2011 8,5 %



Wohngebäude in Deutschland

Nutzung der Wohnungen

EFH + ZFH	88 % selbst
	12 % vermietet
MFH	83 % vermietet
	17 % selbst

17,9 Mio Wohnungen selbst genutzt

21,1 Mio Wohnungen vermietet

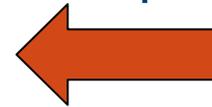


Wohngebäude in Deutschland

Eigentumsstruktur

24 Mio Wohnungen gehören Privatpersonen

9,3 Mio Wohnungen in WEGs

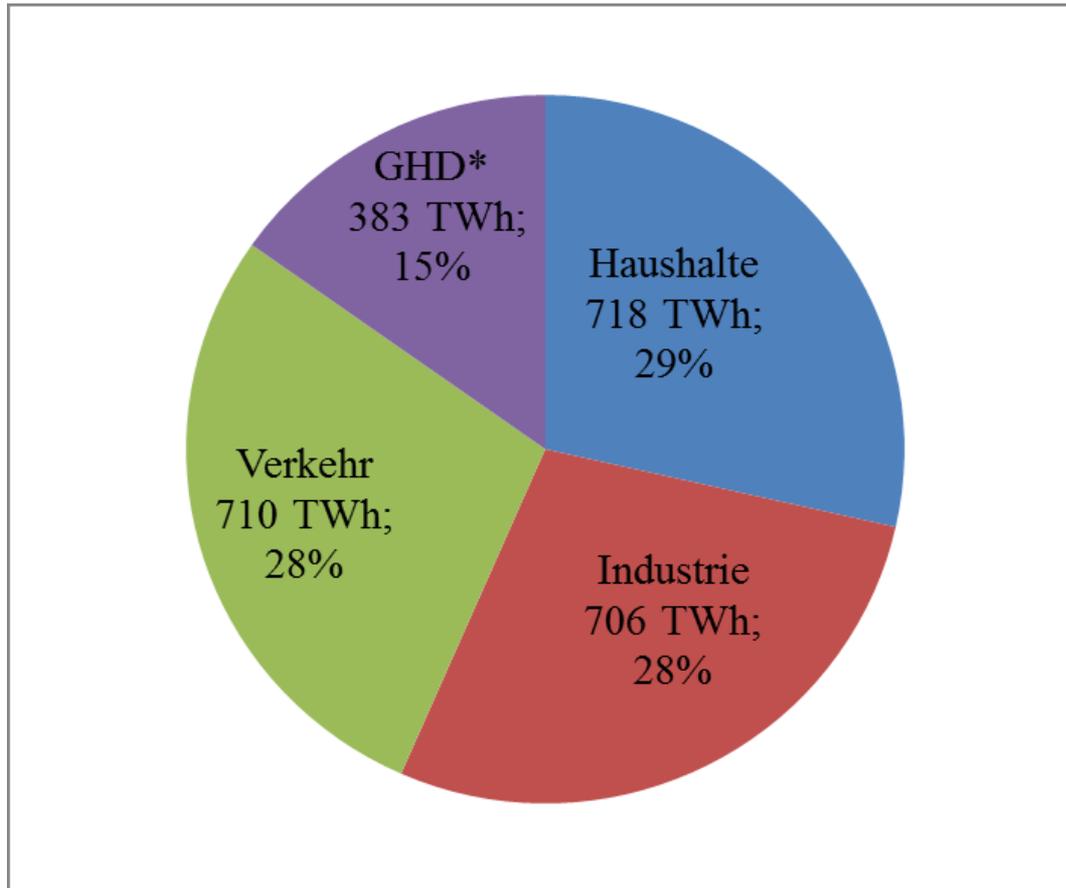


33,3 Mio Wohnungen gehören also Privatpersonen

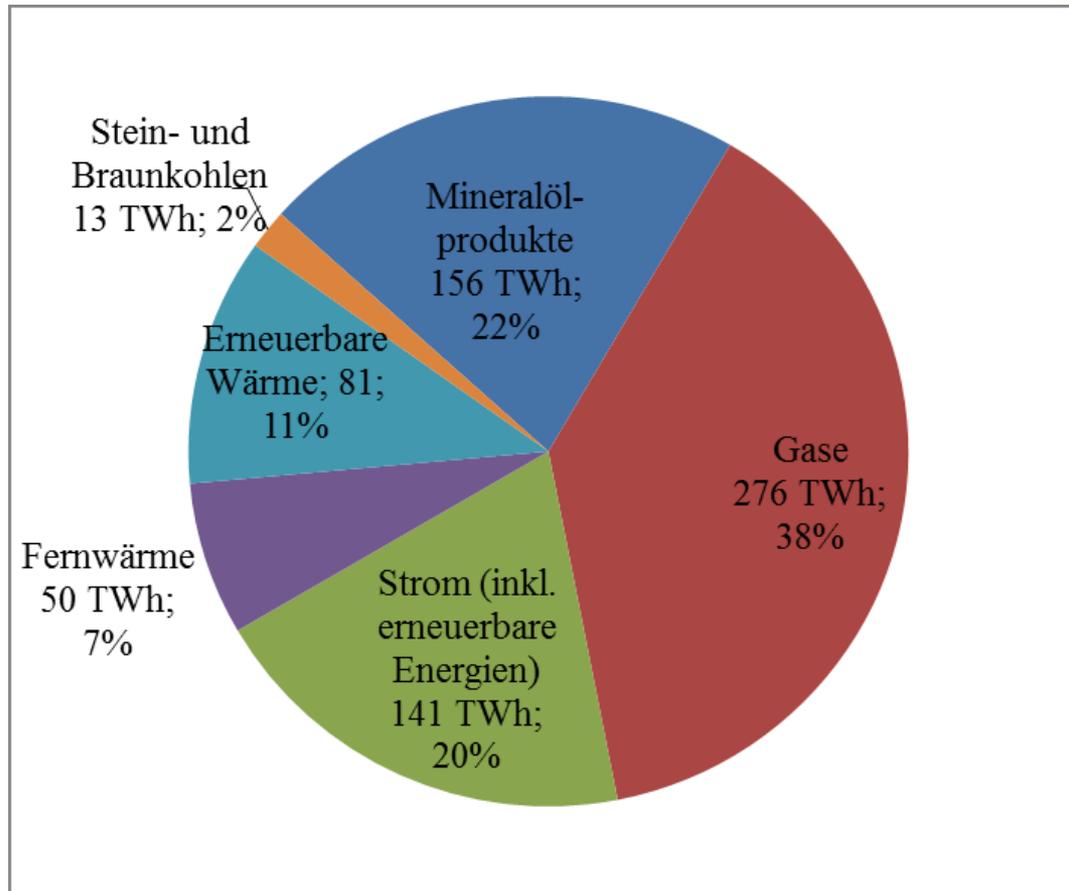
7,5 Mio kommunale Wohnungsunternehmen
privatwirtschaftliche Unternehmen
Genossenschaften



Energieverbrauch in Deutschland



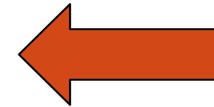
End-Energieverbrauch 2010 nach Sektoren



End-Energieverbrauch der Haushalte nach Energieträgern



9,3 Mio Wohnungen in WEGs



Selbstnutzer	mit Geld	hohes Interesse
	ohne Geld	geringes Interesse (Ablehnung)
Kapitalanleger	mit Geld	Interesse (oder auch nicht)
	ohne Geld	Ablehnung



Kuratoriumsvorsitzender des ifs Städtebauinstituts, Bundesbauminister a.D. Eduard Oswald:

„Die stark steigende Zahl an Eigentumswohnungen und ihre zunehmende Bedeutung für Wohnungs- und Kapitalmärkte weist dem **Berufsstand des Verwalters eine besondere** Verantwortung zu. Er ist Manager der Wohneigentümergeinschaft in finanzieller sowie baulicher Hinsicht. Es ist daher zu begrüßen, dass nach dem Koalitionsvertrag endlich **Mindestanforderungen an WEG-Verwalter gesetzlich vorgeschrieben werden sollen**. Entsprechendes gilt für die versicherungsrechtliche Absicherung der damit verbundenen Risiken in Form von Pflichtversicherungen.“



„Die Regeln des **Wohneigentumsgesetzes sollten daraufhin überprüft werden, dass notwendige** Investitionsentscheidungen – insbesondere in die energetische Sanierung des Gebäudes – **nicht von Minderheiten blockiert werden können**. Die Gruppe der WEG-Gebäude ist zu groß, als dass deren Hinterherhinken bei der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes gesellschaftlich akzeptiert werden kann.“



„Die **Förderung der energetischen Sanierung von Gebäuden im gemeinschaftlichen** Eigentum von Wohneigentümergeinschaften durch die KfW sollte hinsichtlich Antragstellung und Bewilligung weiter vereinfacht werden. Da die Förderanträge nicht unmittelbar bei der KfW, sondern bei den „Hausbanken“ gestellt werden müssen, sollten sich mehr Kreditinstitute **für dieses neue Geschäftsfeld – finanzielle Betreuung von Wohneigentümergeinschaften** – öffnen. Da dies arbeitsaufwendig ist, sollte die der „Hausbank“ zustehende Durchleitungsmarge entsprechend höher bemessen sein.

Da größere Investitionsmaßnahmen zur energetischen Sanierung des Gebäudes vom WEG-Verwalter einen erheblichen zusätzlichen Arbeitsaufwand erfordern, der regelmäßig nicht durch die **Verwalterpauschale abgedeckt ist, sollte über eine gesonderte Vergütung** und Förderung dieser Leistungen – vergleichbar der für Energieberater – nachgedacht werden.“



Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit!