



Arbeitsgemeinschaft
Baden-Württembergischer
Bausparkassen

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, Jägerstr. 36, 70174 Stuttgart

Pressemitteilung

Geschäftsstelle:

Jägerstraße 36
70174 Stuttgart

Tel.: 0711 183-4460

info@arge-online.org
www.arge-online.org

25. Juni 2020

Sanierungsstau bei Wohneigentumsanlagen in Baden-Württemberg

Ein großer Teil der Wohneigentumsanlagen in Baden-Württemberg muss dringend saniert und modernisiert werden. Das zeigt eine Studie des Instituts für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE).

Für die Studie befragten die Nürtinger Wohnungsforscher unter der Leitung von Professor Alfred Ruther-Mehlis Vertreter von Wohnungsverbänden, Verwalter und weitere Experten aus dem gesamten Land. Dabei traten vor allem rechtliche, organisatorische und finanzielle Hemmnisse zutage. „Die Ergebnisse dieser Studie sind vor dem Hintergrund der derzeit geführten Diskussion um die Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes hilfreich. Sie können den politischen Entscheidern als Informations- und Handlungsgrundlage dienen“, erklärt der Vorsitzende der ARGE, Schwäbisch Hall-Vorstandschef Reinhard Klein.

Von den rund 10 Mio. Eigentumswohnungen in Deutschland liegen mehr als 1,6 Mio. in Baden-Württemberg. Fast drei Viertel dieser Wohneigentumsanlagen ist älter als 30 Jahre und weist gravierende Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstände auf. Ihr baulicher Zustand ist mit den Nachhaltigkeits- und Klimaschutzzielen der Bundesregierung nicht vereinbar. Eigentümer und Bewohner leiden bereits heute unter hohen Energiekosten. In der Regel lassen sich die baulichen und technischen Defizite einer Wohnungseigentumsanlage nur durch gemeinschaftliche Eigentümerentscheidungen beheben.

Deutlicher Sanierungsstau und geringe Rücklagen

Die befragten Fachleute bescheinigen den Wohneigentumsanlagen einen „deutlichen Sanierungsstau“. Experten schätzen, dass bis zu 40 Prozent der Wohngebäude betroffen sind, vor allem im Bereich der Ver- und Entsorgungstechnik. Oberflächlich wird der Zustand meist als gut wahrgenommen, es wird jedoch von vielen verdeckten Mängeln beispielsweise im Abwasserbereich ausgegangen.

Viele Wohnungseigentümer würden gern Sanierungsmaßnahmen durchführen. Sie wollen damit den Wert ihrer Immobilie erhalten, den Wohnkomfort verbessern und Energiekosten sparen. Oft sind die vorhandenen Rücklagen der Wohnungseigentümergeinschaften jedoch zu gering, um größere Maßnahmen sofort angehen zu können. Vor allem private Eigentümer scheuen Sonderumlagen, da sie teilweise nicht über genügend finanzielle Liquidität verfügen. Dagegen stehen institutionelle Eigentümer der Bildung von größeren Rücklagen ablehnend gegenüber, weil sie damit Kapital an bestimmte Objekte binden. Für sie sind Sonderumlagen steuerlich attraktiver.

Mehr Investitionen in Energie und Klimaschutz erforderlich

Auch wegen der hohen Komplexität meiden Wohnungseigentümergeinschaften oft energetische Maßnahmen. Das Zusammenspiel verschiedener Modernisierungsbereiche wie Fassade, Fenster, Leitungen oder Energieerzeugung macht eine umfassende Planung und Entscheidung sowie entsprechende Finanzierungen erforderlich. Darüber hinaus überfordern gewerbliche Tätigkeiten und steuerrechtliche Themen zum Beispiel bei der Strom- und Wärmeerzeugung durch Wohnanlagen manche Eigentümergeinschaft. Die Experten gehen davon aus, dass die Investitionszurückhaltung in diesem Bereich nicht durch die Akteure allein aufgelöst werden kann. Vielmehr wünschen sich die Fachleute klare, marktkonforme Vorgaben des Staates, an denen sich alle Beteiligten langfristig orientieren können. Dann würden auch rechtzeitig und in einem angemessenen Umfang Rücklagen gebildet, die Finanzierung und Fördermöglichkeiten geklärt sowie die Umsetzung frühzeitig geplant werden, so die Experten.

Wenig Erfahrung mit umfassenden Modernisierungsprojekten

Nach Ansicht der befragten Wohnungsfachleute fehlt bei den Wohneigentümergeinschaften meist die Erfahrung mit umfassenden Sanierungsprojekten. Die Risiken, die mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden sind, schrecken sowohl Hausverwalter als auch Eigentümer ab. Die Hausverwalter selbst können in der Regel die technische Beratung nicht leisten. Der hohe finanzielle Aufwand für die fachliche Beratung und Steuerung von Sanierungsmaßnahmen durch Energieberater, Architekten und Projektsteuerer wird jedoch von vielen Eigentümern gescheut. Oft haben Wohnungseigentümergeinschaften Probleme, die erforderlichen drei qualifizierten Angebote für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu er-

halten. Denn einige Handwerker und Architekten meiden Wohnungseigentümergeinschaften wegen des erhöhten Abstimmungsbedarfs. So müssen Gemeinschaften zunehmend bereits für die Erstellung qualifizierter Angebote ein Honorar bezahlen.

Von der anstehenden Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes erwarten die befragten Experten mehr rechtssichere Beschlüsse der Wohneigentümergeinschaften. Sie fordern eine zusätzliche Qualifizierung der Verwalter beim Thema Sanierungsprojekte. Für die Eigentümer sei eine frühzeitige und sachgerechte Information zu den Vorteilen, zur Wirtschaftlichkeit und zum Ablauf von Sanierungs- und Modernisierungsprojekten nötig. Der damit verbundene zusätzliche Aufwand für externe Berater sollte angemessen honoriert werden, da sich deren Einsatz insgesamt für Wohnungseigentümergeinschaften lohnt. Außerdem sollten öffentliche Beratungsangebote wie beispielsweise im energetischen Bereich häufiger genutzt werden.

Differenzierte Finanzierungsmodelle entwickeln

Zum Thema Finanzierung sind die Einschätzungen der befragten Experten unterschiedlich. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der jeweiligen Eigentümer ist demnach sehr unterschiedlich. Einig sind sich die Experten darüber, dass Förderangebote wie der KfW angesichts niedriger Kreditzinsen oft nur eine geringe Impulswirkung entfalten, auch wenn einzelne Eigentümer durchaus Kapitalbedarf bei der Zahlung von Sonderumlagen haben. Die Zuschussprogramme werden vor allem von erfahrenen Eigentümern in Anspruch genommen. Mehrfach merkten die befragten Experten an, dass Banken oft nur ungern Wohneigentümergeinschaften finanzieren. Dabei werden vor allem unterschiedliche Interessen und Handlungsmöglichkeiten der Eigentümer sowie die Haftung als Probleme genannt. Um frühzeitig Finanzierungsfragen zu klären, fordern die Experten eine aktive Moderation der Interessen und Ziele der Eigentümer durch die Hausverwaltungen. Sie regen an, für die unterschiedlichen Wohnungseigentümergeinschaften differenzierte Finanzierungsinstrumente zu entwickeln. Mehrfach wird auch die Forderung nach gesetzlichen Vorgaben zur Bildung von Rücklagen erhoben. Diese sollten differenziert nach Baujahr und Sanierungszustand der Objekte erfolgen.

Öffentliche Fördermöglichkeiten nutzen

Laut Studie könnte eine strategische Kombination von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften mit lokalen Fördermöglichkeiten neue Impulse setzen. Notwendige Sanierungsmaßnahmen sollten frühzeitig mit den Städten und Gemeinden abgestimmt werden. Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) sowie die Städtebauförderung des Landes können dafür ebenfalls genutzt werden.

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE)

Die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) wurde von den im Land ansässigen Instituten Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Deutsche Bausparkasse Badenia AG, LBS Landesbausparkasse Südwest (vormals LBS Baden-Württemberg) und Wüstenrot Bausparkasse AG ins Leben gerufen. Die Arbeitsgemeinschaft versteht sich als Einrichtung zur Erörterung von Themen, die unmittelbar oder mittelbar für die Wohnungseigentumsbildung als Baustein für solide Vermögensbildung, sichere private Altersvorsorge und für gesellschaftspolitische Stabilität relevant sind. Sie will auf der Landesebene Erkenntnisse und Zusammenhänge vermitteln und initiativ werden zu Fragen, die für Wohnungseigentümer und für breite Bevölkerungsgruppen, die zum Wohneigentum streben, von Bedeutung sind.

Die komplette Studie „Investitionen in Wohneigentumsanlagen in Baden-Württemberg“ steht als Download unter www.arage-online.org zur Verfügung.