
Herausforderung Barrierefreiheit in einer Wohnungseigentümergeinschaft und Besonderheiten bei der Weiterentwicklung/ Sanierung von Eigentumswohnanlagen

Astrid Schultheis

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung

www.sv-wev.de

Tagung am 26. Juni 2015 - Neuss

Astrid Schultheis

Kauffrau der Grundstück- und Wohnungswirtschaft

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung

Geschäftsführende Gesellschafterin der Verwaltungsgesellschaft: FOCUS Immobilienverwaltung GmbH, Brühl

Schwerpunkt Verwaltung von Großwohnanlagen

Vorstandsmitglied des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI)

u.a. aktiv als Referentin und Beraterin für

Immobilienunternehmen

Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI)

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV)

EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum

PIWI Privates Institut der Immobilienwirtschaft GmbH

1. Einführung

- Besonderheiten bei Sanierungsmaßnahmen in WEGen:
 - Schwierige Abstimmungs- und Entscheidungsfindungsprozesse, jeder Miteigentümer hat eine Stimme;
 - Einzeleigentümer können hingegen alleine entscheiden
 - Wohnungseigentümergeinschaften haben es aufgrund ihrer rechtlichen Konstruktion schwerer
- Umsetzung von Maßnahmen erfordert viel Kreativität, Überzeugungskraft und Durchhaltevermögen des Verwalters

Feststellung: Die Koordination des Verwalters als Vertreter der WEG von Planung, Betreuung und Durchführung wird nicht vergütet!
Zusatzleistungen zur eigentlichen Verwaltertätigkeit - es braucht eine große Anstrengung WEGen zu überzeugen, dass der Verwalter gesondert vergütet werden muss!

1. Einführung

- Die Koordinationsleistung kann nur der Verwalter übernehmen, er ist Kraft seines Amtes der Vertreter der WEG
- Gemäß § 27 WEG (Aufgaben und Befugnisse des Verwalters)
 - (1) **Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern** und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **berechtigt und verpflichtet,**
 - 1.....
 2. die für **die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung** des gemeinschaftlichen Eigentums **erforderlichen Maßnahmen zu treffen;**
 3. in **dringenden Fällen** sonstige **zur Erhaltung** des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
- Gehört dazu die Vorbereitung und Abwicklung von Modernisierungsmaßnahmen, der altersgerechten Umbau und..... ?

2. Altersgerechter Umbau/ Sanierung

- Ziel ist es, komprimiertes Wohnen als Wohnkonzept wieder zu revitalisieren
- Durch den demographischen Wandel wird das Thema altersgerechter Umbau/ Sanierung, auch für WEGen, immer relevanter
- Viele Wohnanlagen bringen ein großes Potential für altersgerechtes Wohnen mit, das noch optimiert werden kann, damit die Bewohner so lange wie möglich selbstbestimmt leben können
 - dafür haben sie häufig andere Nachteile, z.B.
 - Unattraktive Hochhausanlagen
 - Nicht energetisch saniert
 - Hohe Instandhaltungskosten/ keine angemessene Instandhaltungsrückstellung

3. Praxisbeispiel Großwohnanlage „Köln-Junkersdorf“

- Rund 450 Wohnungen, zu 65% selbst genutzt, in 11 verschiedenen Häusern, großer Innenhof/ Garten, Baujahr 1972 & 1983
- Eigentümer wollten ursprünglich eine neue Fassade um das Objekt energetisch zu optimieren und moderner zu gestalten. Eine energetische Sanierung war aber mit vertretbaren finanziellen Mitteln nicht darstellbar (Kosten der Machbarkeitsstudie iHv 20.000,-- €)
- Umdenken: Fokus auf schwellenarmes/ altersgerechtes Wohnen
- Altersgerechte Entwicklung ist auch ohne große Baumaßnahmen möglich
 - Anschubfinanzierung notwendig: Beratervertrag iHv ca. 15.000,-- €

Idee:

- Leerstehende Gewerbefläche: Einzug einer Sozialstation, Seniorencafé
- Brachliegende Flächen durch Aufzüge erreichbar machen (Kosten iHv ca. 40.000,-- €)
- Niederschwellige Angebote einrichten, nachbarschaftlichen Hintergrund stärken

3. Praxisbeispiel Großwohnanlage „Köln-Junkersdorf“

Ziel:

- Objekte für ältere Generationen interessant gestalten
- Selbstbestimmtes Wohnen in den eigenen vier Wänden ermöglichen, viele Eigentümer wohnen schon seit 30 Jahren im Objekt werden dort älter
- Objekt auch für Investitionen attraktiv machen (z.B. für die Erben einer Wohnung) durch gute Vermietungsmöglichkeiten



4. Praxisbeispiel Wohnanlage „Brühl-City“

- 155 Wohneinheiten, Baujahr 1972, größtenteils Selbstnutzer, viele ältere Eigentümer oder Mieter, Zuzug der älteren Generation
- Umbau der Eingangssituation, um schwellenfreies Betreten zu ermöglichen, Investition in einen Treppenlift
- Sozialstation zieht in eine Gewerbefläche und übernimmt soziale Dienste bis Pflegedienste
- WEG hat keine Förderung erhalten (zum Umbauzeitpunkt gab es seitens der KfW keine Zuschüsse), finanziert alle Maßnahmen aus eigenen Mitteln, auch die Einrichtung der Sozialstation
- Ggfs. hätte die Möglichkeit einer Darlehensaufnahme bestanden, war aber nicht gewünscht



Herausforderung Barrierefreiheit in einer Wohnungseigentümergeinschaft und Besonderheiten bei der Weiterentwicklung/ Sanierung von Eigentumswohnanlagen

Astrid Schultheis – 26. Juni 2015

5. Lösung/ Ausblick „Altersgerechte Sanierung“

- Es ist wichtig, auch alternative Sanierungskonzepte zu fördern, wenn man in die Jahre gekommene Wohnanlagen reanimieren und attraktiv machen möchte
- Zuschüsse in altersgerechten Umbau wurden erst wieder abgeschafft und aktuell wieder eingeführt
- Objekte müssen grundsätzlich wirtschaftlich interessant bleiben/ werden, da ansonsten die Instandhaltung leidet.

Folgen einer mangelnden Instandhaltung sind:

- Stadtplanerisch bedenklich, die Objekte verwaisten
- energetische Gebäudesanierungen werden noch unrealistischer, wenn die Rendite und damit diese Motivation fehlt

6. Energetische Gebäudesanierung

- Maßnahmen wirtschaftlich häufig nicht darstellbar, falls nicht ohnehin Sanierungsbedarf besteht
- Zuschüsse im Rahmen von Förderungsprogrammen in Anspruch zu nehmen ist äußerst kompliziert und benötigt einen hohen Verwaltungsaufwand, denn Fördergelder stehen nicht dem Verband, sondern dem Einzeleigentümer zu
- Darlehen sind nicht bundesweit und für große Baumaßnahmen nur sehr schwer zu generieren, Investitionssummen für das klassische Maßnahmenpaket Fenster, Fassade, Dach, Heizung von 15.000,-- bis € 20.000,-- € je Einheit sind realistisch. Für eine WEG mit 100 Wohneinheiten beträgt die Gesamtsumme € 1,5 bis 2 Millionen.
- Im Durchschnitt beträgt die Instandhaltungsrückstellung je Wohneinheit € 1.500,-- bis € 3.000,--.

7. Praxisbeispiel Großwohnanlage „Gronau“

- 330 Wohneinheiten, davon ca. 200 vermietete Einheiten und 130 Selbstnutzer, fünf große Gewerbeeinheiten, Baujahr 1976
- Durchgeführte nicht geförderte Sanierungsmaßnahme mit einem Volumen von € 1 Mio.
- Geförderte Sanierungsmaßnahme mit einem Volumen von rund € 2 Mio.
- Förderung durch die KfW mit € 95.000,-- Zuschuss,
 - Nicht für gewerbliche Einheiten
 - Nicht für Eigentümer, die auch die haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35a EStG in Anspruch nehmen, Ausschluss der Doppelförderung



Herausforderung Barrierefreiheit in einer Wohnungseigentümergeinschaft und Besonderheiten bei der Weiterentwicklung/ Sanierung von Eigentumswohnanlagen

Astrid Schultheis – 26. Juni 2015

7. Praxisbeispiel Großwohnanlage „Gronau“

Finanzierung der Maßnahme:

- Darlehensaufnahme durch den Verband wurde geprüft, war noch nicht möglich, keine Bank machte ein Angebot
- Einzeldarlehen durch Eigentümer nicht möglich, zu viele Geringverdiener
- Lösung:
 - rätierliche monatliche Sonderumlage
 - Aufteilung der Baumaßnahme in 3 Bauabschnitte über 3 Jahre



Herausforderung Barrierefreiheit in einer Wohnungseigentümergeinschaft und Besonderheiten bei der Weiterentwicklung/ Sanierung von Eigentumswohnanlagen

Astrid Schultheis – 26. Juni 2015

7. Praxisbeispiel Großwohnanlage „Gronau“

Ablauf der Förderung (Zuschussvariante):

1. Erforderliche Beschlüsse der WEG über die Sanierung herbeiführen
(3 Eigentümerversammlungen waren notwendig)
2. Förderung beantragen
3. Von allen vermietenden Einzeleigentümer die sog. De-minimis-Erklärung einholen
(hier rund 200)
4. Erklärungen an KfW weiterleiten
5. Bescheid über Höhe der Förderung von € 95.000,--
6. Nach Abschluss der Maßnahme, Abruf der Fördergelder
7. Vor Abruf der Fördergelder muss sicher gestellt werden, dass nur für die Eigentümer der Abruf erfolgt, die nicht die Steuervergünstigung gem. § 35a EStG geltend gemacht haben
8. Förderbetrag wird an WEG ausgezahlt, der Verwalter muss die anteiligen Beträge dem Einzelberechtigten gutschreiben

7. Praxisbeispiel Großwohnanlage „Gronau“

Anforderung an den Verwalter:

Zu 1.: Beschluss der WEG herbeiführen

1. Erste Versammlung
 - Problemstellung skizzieren
 - Darstellung des Instandhaltungsbedarfs, kurz- mittel- und langfristig
 - Erste Diskussionen
 - Beschluss zur Beauftragung eines Planers

2. Zweite Versammlung
 - Präsentation der Ergebnisse des Planers mit Kostenschätzung
 - Darstellung, Konzeption der Finanzierung, Beschluss über Förderungsantrag
 - Beschlussfassung über die ratierliche Sonderumlage
 - Beschlussfassung, dass die Häuser sich untereinander Darlehen gewähren (selbstständige Rückstellungen)
 - Beschluss über bauliche Veränderungen (Balkonabriss/ Neugestaltung)
 - Beschluss über den Auftrag an den Architekten ARGE die Ausschreibung zu erstellen und die Vergabe der Aufträge vorzubereiten

7. Praxisbeispiel Großwohnanlage „Gronau“

Anforderung an den Verwalter:

Zu 1.: Beschluss der WEG herbeiführen

3. Dritte Versammlung

- Mit der Einladung die Ergebnisse der Ausschreibung mit Angeboten hinterlegt den Eigentümern zur Kenntnis geben
- Vorstellung der Ergebnisse der Ausschreibung
- Beschluss über die Durchführung der Maßnahme, Festlegung der Bauabschnitte
- Beschluss über den Auftrag an den Architekten zur Baubegleitung
- Beschluss über die Beauftragung eines Anwaltes zur Ausarbeitung der Bauverträge
- Beschluss über die Finanzierung der Maßnahme aus der Instandhaltungsrückstellung

Die aufgezeigten Schritte können dabei nur Ausschnitte der tatsächlichen Arbeit sein.....

7. Praxisbeispiel Großwohnanlage „Gronau“

Zu 2. & 3.: Wer ist Selbstnutzer und wer vermietender Eigentümer, Diminis-Erklärung

- Sehr hoher Verwaltungsaufwand, die Rückmeldungen zu den Diminis Erklärungen nachzuhalten, die Erklärungen zu der Inanspruchnahme des § 35 EStG einzuholen und die Anteile je berechtigten Eigentümer festzustellen
- Bei der Nachfrage an die KfW, wie andere Verwalter diesen Verwaltungsakt abwickeln: „Ihre Verwalter Kollegen machen sich da keinen Kopf zu. Wahrscheinlich packen sie den Betrag einfach in die Rückstellung, die Kollegen fragen auch nicht, wem welcher Anteil zusteht und auch nicht, welcher Eigentümer § 35a EStG in Anspruch genommen hat.“

Welche Risiken geht der Verwalter ein, der Gelder abrufen, die die Eigentümer nicht in Anspruch nehmen dürfen?

Wie sichert sich der Verwalter ab, dass der einzelne Eigentümer Kenntnis von den Förderbedingungen erhält und sich danach richtet?

7. Praxisbeispiel Großwohnanlage „Gronau“

Mögliche Lösung:

Die Eigentümer sollen selbst den Förderungsantrag stellen

- Können sie nicht, nur der Verwalter ist für die WEG antragsberechtigt

Die KfW soll die Auszahlung direkt vornehmen und auf die Förderbedingungen hinweisen:

- Antwort KfW: „Fördergelder unter € 300,-- werden nicht ausgezahlt.“
- € 95.000,-- € ÷ 330 Einheiten = € 287,88
- Begründung: Der Aufwand, die Gelder auszuzahlen ist für die KfW zu hoch, daher muss es der Verwalter übernehmen, der für diesen Verwaltungsaufwand keine zusätzliche Vergütung erhält

8. Lösung/ Ausblick „Energetische Sanierung“

- Die Förderung durch Zuschüsse muss der Verband erhalten und nicht der Einzeleigentümer, analog einer Darlehensaufnahme durch die WEG
- Der Verwalter, der die Hauptleistung erbringt, muss dafür die entsprechende Vergütung bekommen, im gesetzlichen Auftrag ist diese Leistung nicht inkludiert
- Die Verwaltung ist ein Wirtschaftsbetrieb und muss ihre Leistung kalkulieren: Der Aufwand bei einer energetischen Sanierung oder dem altersgerechtem Umbau einer WEG ist mit der Grundvergütung eines Verwalters seriös nicht zu kalkulieren:

Beispiel: 30 Wohneinheiten x € 20,-- netto je WE = € 600,-- mtl.,
bei einem Stundensatz von € 40,-- darf der Verwalter nur 15 Stunden im Monat für das Objekt arbeiten.

8. Lösung/ Ausblick „Energetische Sanierung“

- Die Förderung von WEG muss besonders die Beratung und die Konzeptionierung von Sanierungsmaßnahmen berücksichtigen
- Beratungskosten belaufen sich auf ca. 100-150 € pro Einheit, Förderungsmöglichkeit gibt es bisher bis zu € 4.000,--
Beim Praxisbeispiel „Gronau“: 330 Einheiten = € 33.000,-- - € 49.500,-- Kosten
- Hilfreich wäre auch die gesetzliche Festlegung einer angemessenen Mindestzuführung zur Instandhaltungsrückstellung, z.B. in Anlehnung an den geförderten sozialen Wohnungsbau

9. Fazit

- Der dargestellte Umfang der Konzeption und Betreuung von Sanierungsmaßnahmen und Umbau zum altersgerechten Wohnen kann von einem Verwalter nur geleistet werden, wenn ein besonderer Anspruch und Spezialisierung besteht.
- Damit WEG-Verwalter am Umbau in altersgerechte und energetisch sanierte Wohngebäude mitwirken, muss die außerordentliche Leistung, welche die Grundleistung und den Ausbildungsstand des Verwalters regelmäßig übersteigt, angemessen entwickelt und auch honoriert werden.

10.weitere Forderungen

- Vereinfachung und Zuschnitt von Fördermöglichkeiten speziell auf Wohnungseigentümergeinschaften
- Programme für Wohnungseigentümergeinschaften müssen langfristig geplant sein, langsame Prozesse in WEGen berücksichtigen
- Finanzierungsmöglichkeiten von WEGen unterstützen durch:
 - spezielle Bürgschaften für WEGen in **allen** Bundesländern auch für **nicht energetische** Sanierungsmaßnahmen
- KfW-Förderprogramme zur Übernahme der Kosten für die Beratungsleistung der Verwalter
- Honorarordnung für Verwalter entwickeln
- Qualifikationen des Verwalters festlegen, der Beruf des Verwalters ist immer noch nicht geschützt!
- Spezielle Förderprogramme für die Ausbildung von WEG-Verwaltern

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!