



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Eigentümer in WEGs

- Chancen und Herausforderungen dargestellt
vor dem Hintergrund der Reform des
WEGgesetzes -

Vortrag von Gabriele Heinrich

KAS-Tagung „Wem gehört die Stadt?“

am 19.10.2020





**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

Wohnen im Eigentum

ist ein Verbraucherschutzverband, der für selbst nutzende wie vermietende Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümergeinschaften Beratung, Schulungen, Ratgeber etc. anbietet, Aufklärungskampagnen durchführt und die Interessen dieser Verbraucher gegenüber Politik und Wirtschaft vertritt.

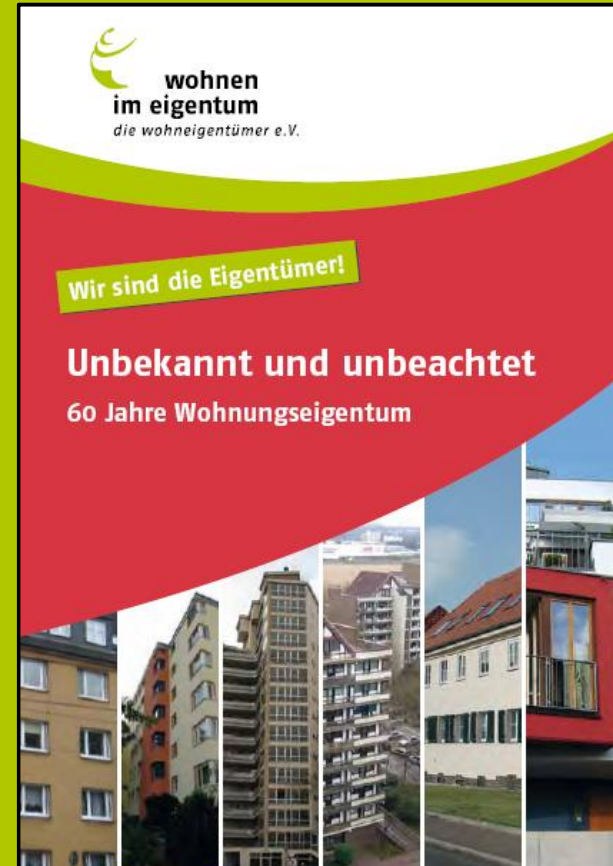


**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Weitgehend unbekannt und unbeachtet¹

- Viel juristischen Fachliteratur
- Keine bau- und sozialwissenschaftlichen Studien
- Datenlage: schlecht
Zensus 2011, Mikrozensen,
- Hochrechnungen



Eigentumswohnungen

- ca. 9,5 - 10 Mio Eigentumswohnungen
in ca. 2 Mio Gebäuden
- **23-25 % aller Wohnungen in D**
- 42-44 % - Anteil der ETW an den
Geschosswohnungen (> 3 WE)
- durchschn. WEG-Größe: ca. 10 – 20 WE
- ca. 500.000 – 800.000 WEGs



Quelle: Zensus 2011 - hochgerechnet

Eigentümer

- Anzahl der selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen etwa gleich groß (50:50)
- aber ungleiche Verteilung
- Vermietungsquote: 50%



WEG-Größen

Kleinste WEG: Doppelhaus
Größten bekannten WEGs:

- Parkstadt München-Bogenhausen mit 1.920 WE
- Stuttgart Asemwald mit 1.340 WE
- München Olympia-Dorf
–16 WEGs mit ca. 4.600 WE

Dazwischen liegen Welten.
Je größer, desto anonymmer?





**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

Parkstadt Bogenhausen



www.wohnen-im-eigentum.de

WEG-Größen

Große WEGs im Köln-Bonner Raum:

- Unicenter Köln mit fast 1000 WE
- Colonia Hochhaus mit ca. 372 WE
- Köln-Porz Westhoven mit 573 WE
- Köln-Weiden, Junkersdorf etc.
- Bonn Römerlager, hier über 300
- Bergisch-Gladbach, hier 320 WE





**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

Gebäudealter

Baujahr der WEG-Gebäude²:

- 390.000 vor 1950
- 450.000 zw 1950 – 1969
- 480.000 zw. 1970 – 1989
- > 450.000 ab 1990





**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

Neubauten – umgewandelte WEGs



www.wohnen-im-eigentum.de



**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

Gebäude- und Wohnstandard:

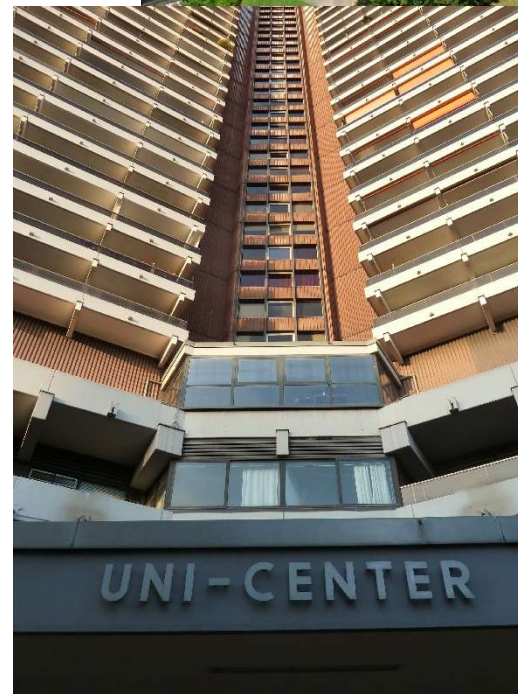
Hochwertige
Neubauten, solide
Bestandsbauten,
soziale Brennpunkte
bis zu
leerstehenden
Abbruchgebäuden





**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

Solide Bestandsbauten





**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

Soziale Brennpunkte:



Ein Armenhaus Kölns, untergebracht in
8 WEGs mit ca. 900 WE – Köln-Meschenich



oder Münster-Coerde, 4000 WE,
davon 50% in WEGs



**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

Schrott- immobilien:

Mahnmale der Immobilienpekulation und Vernachlässigung



Gladbeck-Rentfort - 141 leerstehende WE



Dortmund-Kielstr. – 102 leere WE

Wohnungseigentum ist kompliziert - warum?

- Wohnungseigentum ist privat, nicht öffentlich, schwer zu erreichen – unbekannt und unbeachtet
- Entscheidungen langsam, weil aufwendige Prozesse, denn
 - mindestens 4 Mitspieler: Die Wohnungseigentümer, der Beirat, die WEG (EV), der/die Verwalter/in
 - ein kompliziertes WEG-Recht (zu viele Juristen)
- Wachsende politischen Vorgaben + neuen Gesetze
- Besondere Herausforderungen für Kommunen

Kompliziert – warum?

Vier unterschiedliche Mitspieler

1. Eigentümer mit **unterschiedlichem Wissen und Interessen**

- Selbstnutzer
 - Viele ältere Miteigentümer
 - Unterschiedliche finanzielle Situationen
- Vermieter, bundesweit verstreut
- Mehrheitseigentümer
- Eigentümer im Ausland (nehmen zu)

Ansprechpartner für die Kommune?

2. Verwaltungsbeirat

- Ehrenamtlicher Job, wenig Interessenten
- Vermittler zwischen Verwalter und Eigentümer
- neue Rolle nach neuem WEGesetz
 - unterstützt und überwacht den Verwalter
 - Vorsitzender vertritt die WEG gegenüber dem Verwalter
- Viel neue Verantwortung, Schulung
- Ansprechpartner für Kommunen? (meistens nicht bekannt)



3. Die WEG - der Verband (neu) abstraktes rechtsfähiges Gebilde

- Willensbildungsorgan:
Eigentümerversammlung
- 1 Versammlung pro Jahr
= Langer Meinungsbildungsprozess

Aufwertung nach neuem WEG:

- jede EV ist beschlussfähig
- Online-Teilnahme möglich



4. Ohne **Verwaltung / Verwalter** geht es nicht

- Selbstverwaltung, ehrenamtliche Verwaltung oder externer, gewerblich tätiger Verwalter
- Wirtschaftlichkeit erfordert Engagement
- Aktuell noch keine besondere berufliche Qualifikation erforderlich, kommt.
- Erweiterte Rechte und Pflichten nach neuem Gesetz
- Ansprechpartner für die Kommune? Eher nicht oder selten.

Herausforderungen

... für Wohnungseigentümer wie für die Kommunen

- Umfassende **energetische Sanierungen** von älteren WEGs aus den 70ern oder unsaniert umgewandelten älteren Mietshäusern
- Brandschutz, Flachdachsanierungen, Tiefgaragensanierungen
- Quartiersentwicklung
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Umwandlungsverbot?
- Umgang mit Schrottimmobilien (ein Thema mit Zukunft)

Ansprechpartner für die Kommunen?



**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

Die besonderen Strukturen,
die Heterogenität der WEGs
und spezifische Probleme
erfordern spezielle
gesetzliche Vorgaben,
gezielte Ansprachen,
Orientierungshilfen und
Unterstützungsangebote.





**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Gut aufgestellte WEGs mit engagierten Verwaltungsbeiräten oder Bauausschüssen und engagierten Verwaltern meistern die Probleme ohne optimierte Rahmenbedingungen. Alle anderen WEGs benötigen Unterstützung.





Anmerkungen:

1. Die Fotos der WEGs beziehen sich nicht auf den Text der Folie.
2. Datenquellen: Zensus 2011
2. Gesetzentwurf April 2020

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.