

## Ergebnisse der Umfrage unter WEG-Verwaltern (Mai 2019)

EFRE-Projekt „WEG-Offensive“ im Landkreis Böblingen in Zusammenarbeit mit der Energieagentur Böblingen

Hier: Umfrage unter Hausverwaltungen von Wohneigentümergeinschaften (WEG)

### Daten zur Umfrage:

67 WEG-Verwalter aus der EA BB-Datenbank wurden per Mail mit Fragebogen angeschrieben und um Ausfüllen gebeten. Bis Mitte Mai schickten 15 Organisationen den Fragebogen ausgefüllt zurück. Das entspricht einer **Rücklaufquote von 22,4 Prozent**. Der Rücklauf wäre vermutlich noch besser gewesen, wenn die Umfrage nicht in der Zeit der Jahresabrechnungen gekommen wäre.

Der Fragebogen enthielt 8 Fragen zur energetischen Sanierung der von ihnen betreuten WEG und den Hindernissen dabei. Er konnte direkt am Bildschirm ausgefüllt und sofort per Mail zurück geschickt werden.

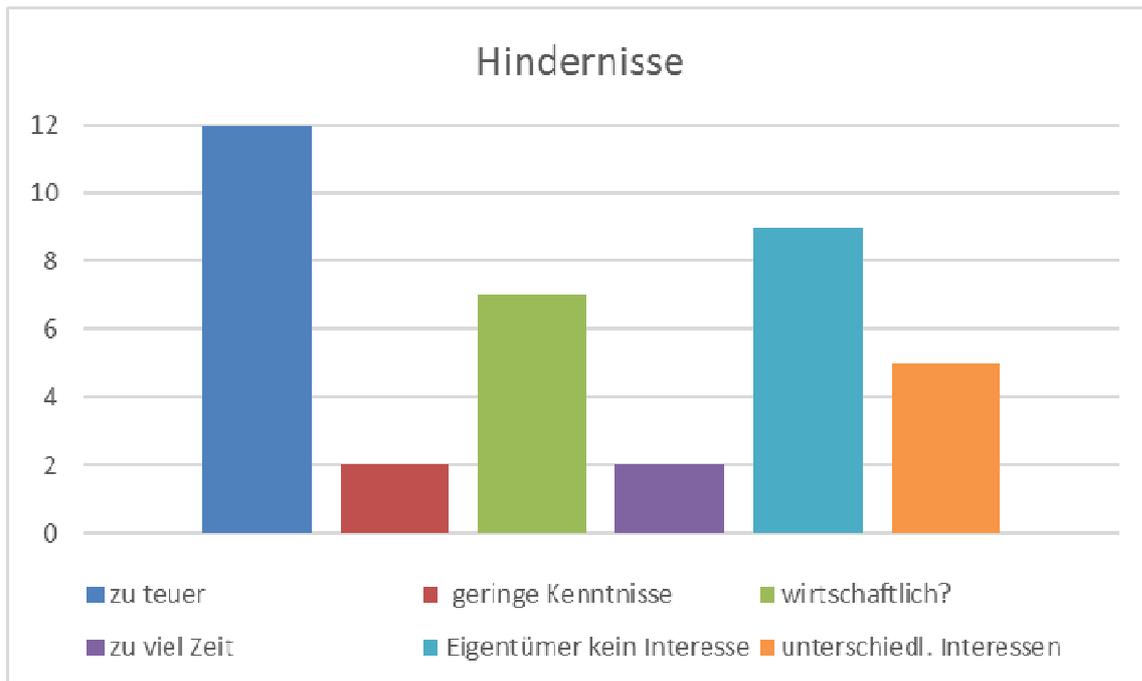
### 1. Allgemeine Angaben:

- 14 der 15 Verwalter betreuen insgesamt 1796 WEG, also im Durchschnitt jeweils 128 WEG. (Ein Verwalter gab 3000 betreute WEG an, was unwahrscheinlich erschien und das Durchschnittsergebnis fast verdreifacht hätte. Deshalb wurde diese Angabe weggelassen.)
- Die WEG bestehen durchschnittlich aus 20 Eigentümer, wobei die Spanne von 7 bis 71 reicht.
- Zur Frage, ob die Gebäude überwiegend älter oder jünger als Baujahr 2000 sind, machte kein Verwalter eine Angabe.

### 2. Hindernisse:

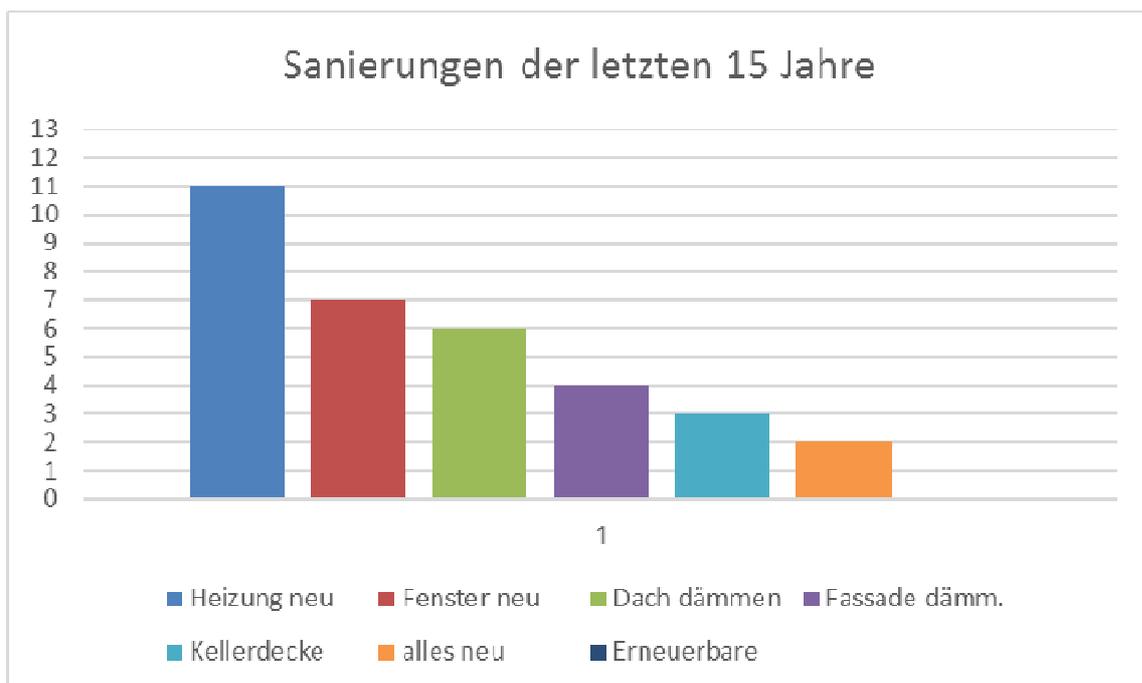
Als Haupthindernis für die Sanierung der WEG wurden bei 12 Antworten jedes Mal die **Kosten** genannt. Dazu passen die sieben Nennungen „Zweifel an der Wirtschaftlichkeit“. Neun Nennungen gab es beim fehlenden Interesse seitens der Eigentümer. Fünfmal wurden auch die unterschiedlichen Interessen der Eigentümer angegeben. Die geringen Fachkenntnisse und der hohe Zeitaufwand spielen mit jeweils 2 Nennungen eine geringe Rolle (siehe Grafik). Einzeln wurde noch die Altersstruktur der Eigentümer in vielen WEG genannt und dass die Rücklagen oft für dringendere Maßnahmen (eindringende Nässe) gebraucht würde.

Insgesamt rangieren ökonomische Fragen mit 19 Nennungen vor der Haltung der Eigentümer mit 14 Nennungen. Bei diesen beiden Punkten gilt es anzusetzen.



### 3. Energetische Sanierungen in den WEG:

13 WEG machten dazu Angaben. Demnach wurden in den letzten 15 Jahren folgende Sanierungen vorgenommen: Heizung (11), neue Fenster (7), Dachdämmung (6), Fassade dämmen (4), die Kellerdecke dämmen (3), energetische Gesamtsanierung (2). Erneuerbare (0) wurden überhaupt nicht eingebaut (siehe Grafik).



#### **4. Geplante Sanierungen in den WEG:**

Derzeit planen 7 Hausverwalter in ihren WEG insgesamt  
4 Dachsanierungen bzw. -dämmungen,  
3 Heizungssanierungen,  
3 Fassadendämmungen und  
1 Fenstererneuerung.

#### **5. Anlässe für die Sanierungen:**

Hauptgrund für die bisherigen und geplanten Sanierungen waren defekte oder alte Heizungen (11 von 14 Antworten; ein Verwalter machte hier überhaupt keine Angaben). Viermal wurde ein altes oder undichtes Dach genannt und einmal undichte Fenster. In zwei Fällen erwähnte der Verwalter explizit den Wunsch der Eigentümer nach Sanierungen. Als Zusatznutzen wurde einmal der Lärmschutz von neuen Fenstern angegeben und einmal die gute Finanzierungsmöglichkeiten durch die L-Bank.

Im Vordergrund steht eindeutig die Notwendigkeit zur Erneuerung bzw. Reparatur. Inwieweit die WEG dann in stärker energiesparende Technik investieren, hängt vermutlich zunächst von den Mehrkosten ab.

#### **6. Wer wurde initiativ?**

Bei 13 Antworten nannten sich hier die Hausverwalter jedes Mal selbst.

#### **7. Begleitung der Sanierungsmaßnahmen**

Bei insgesamt 14 Antworten gaben die Hausverwalter an, dass sechsmal sie selbst die Sanierungsmaßnahmen begleitet haben, achtmal jemand Weiteres (z.B. Handwerker).

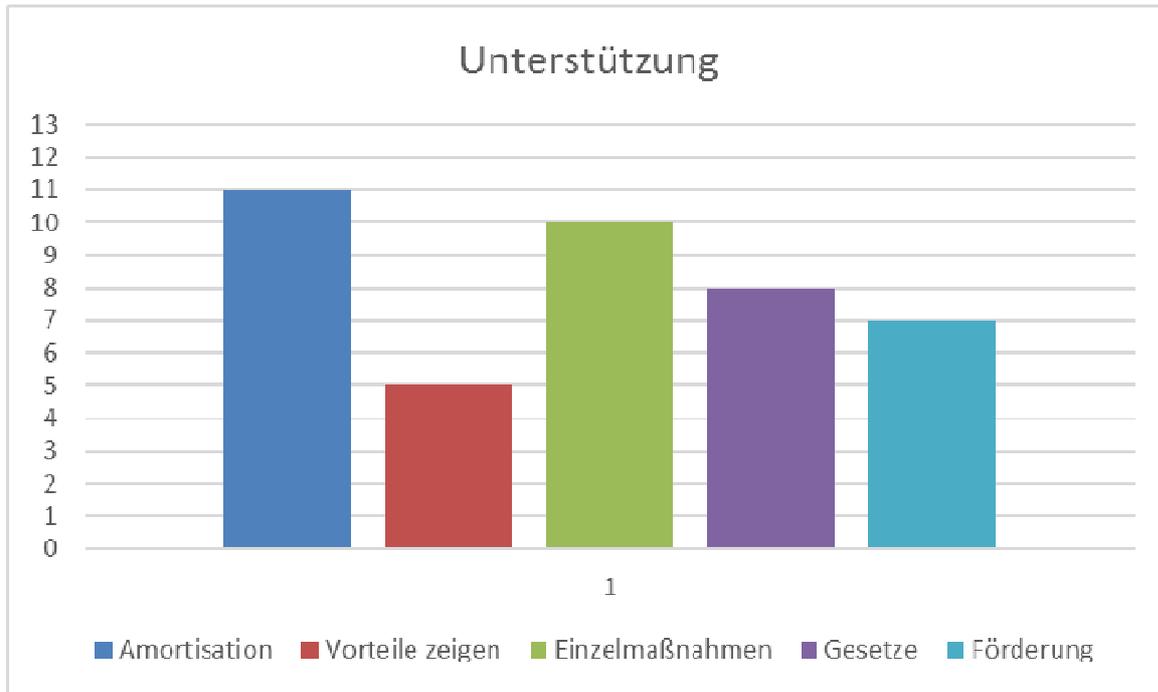
#### **8. Gewünschte Unterstützung**

Es gab bei dieser Frage 5 festen Antwortmöglichkeiten. Mehrfachnennungen waren möglich. Insgesamt viermal wurden alle 5 angekreuzt, jeweils zweimal 4 und 3 Antwortmöglichkeiten. Offenbar haben wir die Antwortmöglichkeiten inhaltlich nicht genau genug abgegrenzt.

Die meisten Unterstützungswünsche gehen in Richtung Wirtschaftlichkeit und Kosten-Nutzen-Analyse (11 von 13 Antworten; zwei Verwalter machten hier keine Angaben). Mit 10 Nennungen folgt das „Aufzeigen der einzelnen Maßnahmen zur Erfüllung der Gesetze und ihrer Vorteile“, und 8 mal wurde die „Vorstellung der gesetzlichen Kriterien“ genannt. Die „Vorteile der Sanierung im Allgemeinen“ (5 Nennungen) und die „Vorstellung von Fördermöglichkeiten“ (7) wurden ebenfalls genannt (siehe Grafik).

Informationen zur Wirtschaftlichkeit bzw. zu den Kosten werden am häufigsten genannt (11), die Infos über mögliche Zuschüsse (7) können hier noch dazu gezählt werden (= 18).

Offenbar wollen die Hausverwalter aber auch inhaltlich überzeugt werden (5 x Vorteile + 10/2 Vorteile Einzelmaßnahmen = 10) und gleichzeitig erfahren, was sie im Rahmen der Gesetze tun müssen (5 x gesetzliche Kriterien + 10/2 Gesetze Einzelmaßnahmen = 10).



## 9. Fazit:

Auch wenn nur 15 Hausverwalter den Fragebogen ausgefüllt haben, so ergibt sich bei den Antworten doch ein eindeutiges Bild. Die Ergebnisse lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Energetische Sanierungsmaßnahmen werden in der Regel nur durchgeführt, wenn notwendige Hausbestandteile defekt sind oder in absehbarer Zeit kaputt gehen (Heizung, Fenster, undichtes Dach). Haupthindernis für weitergehende Energiesparmaßnahmen sind die Kosten bzw. die Unkenntnis darüber. Deshalb kommen dazu auch die meisten Wünsche nach Unterstützung. Die Hausverwalter spielen bei Planung und Umsetzung solcher Maßnahmen die entscheidende Rolle.