

WEG zur Zukunft

Der WEG zur Umsetzung einer klimafitten Zukunft im Wohnungseigentum

Programm / Ausschreibung	Smart Cities, TLKNS, Transformative Lösungen für Klimaneutrale Städte 2023	Status	abgeschlossen
Projektstart	16.09.2024	Projektende	15.10.2025
Zeitraum	2024 - 2025	Projektlaufzeit	14 Monate
Keywords	Sanierung; Wohnungseigentümergeinschaften; Hausverwaltungen; Kommunikation; Qualifizierung		

Projektbeschreibung

Auf dem Weg zu klimaneutralen Städten kommt der Sanierung und Weiterentwicklung von Gebäuden eine zentrale Rolle zu. Die Sanierungsrate ist allerdings derzeit viel zu gering, um den notwendigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten zu können. Hier stechen vor allem Gebäude mit Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) als Bestandssegment mit einer äußerst niedrigen Sanierungsrate heraus. Mit 11% aller Hauptsitzwohnungen in Österreich stellen sie einen Sektor von erheblicher Relevanz dar.

Was sind also die Ursachen für die niedrigen Sanierungsraten von WEGs? Warum bleiben sie auf der Strecke? Und wie kann sich das ändern?

Die Ursachen sind vielfältig: unzureichende Fördermittel in den vergangenen Jahrzehnten, mangelnde Rücklagen in einem erheblichen Teil des Bestands, komplexe rechtliche und technische Rahmenbedingungen, unsichere Zuständigkeiten, Konflikte durch fehlende Kommunikation und die damit verbundene Schwierigkeit, in Abstimmungen Mehrheiten zu erlangen sowie die Heterogenität von WEGs, bedingt beispielsweise durch die Vermietung von Eigentumswohnungen (Nutzer-Investor-Dilemma), sind wesentliche Ursachen.

Die Erfahrung der Projektpartner:innen zeigt: Die Herausforderungen auf dem „WEG zur Zukunft“ betreffen vor allem vier Dimensionen: kommunikative, regulatorische, organisatorische und finanzielle. Um hier Fortschritte zu erzielen, bedarf es eines transdisziplinären Ansatzes, der die wesentlichen Akteure co-kreativ einbezieht: Eigentümer:innen, Bewohnerschaft (Selbstnutzer:innen und Mieter:innen), Hausverwaltungen und technische Büros. Das Forschungsprojekt „WEG zur Zukunft“ sondiert dazu neue Wege zukunftsfähiger WEGs, die in der Lage sind, auf diese Aspekte einzugehen. Gemeinsam mit den betroffenen Stakeholder:innen – in erster Linie Eigentümer:innen und Hausverwaltungen – werden in einem co-kreativen Prozess die Grundlagen für Lösungen entwickelt, die auf dem Weg zur Umsetzung weiterhelfen können.

Dabei wird anhand mindestens eines prototypischen Umsetzungsprozesses mit einem Entscheidungspfad aufgezeigt, wie WEGs vom Sanierungskonzept bis zur tatsächlichen Umsetzung gelangen können. Dieser Leitlinie für Hausverwaltungen und Eigentümer:innen wird ein konzeptionell ausgeführtes Basis-Ausbildungsprogramm an die Seite gestellt, um Schlüsselpersonen unter den Eigentümer:innen qualifizieren zu können.

Parallel wird durch die Gewinnung von Daten auf dem noch weitgehend unbeleuchteten Handlungsfeld von WEGs die Quantität und Dringlichkeit deutlich und mögliche regulatorische Ansatzpunkte. Durch eine begleitende Medienarbeit

werden die Aktivitäten und Formate des Projektes „WEG zur Zukunft“ öffentlichkeitswirksam gemacht und tragen dazu bei, die Aufmerksamkeit für die Ziele des Vorhabens zu stärken.

So sollen im Projekt Grundlagen für die Befähigung unterschiedlicher Akteur:innen entwickelt werden, um Sanierungsprozesse im Wohnungseigentum von der Planung, über die Entscheidungsfindung bis zur Umsetzung zu bringen. Durch die Übertragbarkeit des erarbeiteten Ansatzes auf unterschiedliche Objekte und Eigentümergemeinschaften soll ein Beitrag zur Steigerung der Sanierungsrate in WEGs und zur Klimaneutralität geleistet werden. Die erarbeiteten Grundlagen sollen nach positivem Abschluss des Sondierungsprojekts in einem kooperativen F&E-Vorhaben konkret umgesetzt und angewendet werden, um das erarbeitete "Support-Framework" an repräsentativen Case-Studies testen und validieren zu können.

Abstract

On the way to climate-neutral cities, the renovation and further development of buildings play a central role. However, the renovation rate is currently far too low to make the necessary contribution to achieving climate targets. Especially notable are buildings with residential property associations (Wohnungseigentümergeinschaften - WEGs) as a segment with an extremely low renovation rate. Accounting for 11% of all primary residences in Austria, they represent a sector of significant relevance.

So, what are the causes of the low renovation rates of WEGs? Why are they lagging behind? And how can this change? The causes are manifold: inadequate subsidies in past decades, insufficient reserves in a significant portion of the stock, complex legal and technical conditions, uncertain responsibilities, conflicts due to lack of communication and the associated difficulty in obtaining majorities in votes, as well as the heterogeneity of WEGs, caused for example by the rental of condominiums ("user-investor dilemma"), are significant factors.

The experience of the project partners shows that the challenges on the path to the future (WEG zur Zukunft) primarily affect four dimensions: communicative, regulatory, organizational, and financial. To make progress here, a transdisciplinary approach is needed, involving the essential actors co-creatively: property owners, residents (owner-occupiers and tenants), property management companies, and technical offices. The research project "WEG zur Zukunft" explores new ways for sustainable WEGs capable of addressing these aspects. Together with the affected stakeholders - primarily property owners and property management companies - the foundations for solutions are developed in a co-creative process that can assist in implementation.

This involves demonstrating, through at least one prototypical implementation process with a decision path, how WEGs can progress from renovation concept to actual implementation. This guideline for property management companies and property owners is complemented by a conceptually developed basic training program to qualify key individuals among the property owners.

Simultaneously, by gathering data on the largely unexplored field of action of WEGs, the quantity and urgency become evident along with possible regulatory starting points. Through accompanying media work, the activities and formats of the project "WEG zur Zukunft" are made publicly visible, contributing to strengthening attention for the project's objectives.

Thus, the project aims to develop foundations for empowering various stakeholders to bring renovation processes in

residential property from planning through decision-making to implementation. Through the transferability of the developed approach to different properties and property associations, a contribution is made to increasing the renovation rate in WEGs and achieving climate neutrality. The developed foundations are intended to be implemented and applied in a cooperative R&D project after the successful completion of the exploratory project, in order to test and validate the developed "support framework" on representative case studies.

Endberichtkurzfassung

Motivation und Forschungsfrage

Der Gebäudesektor gilt als entscheidender Hebel zur Erreichung der Klimaziele, wobei der Bestandswohnbau eine zentrale Rolle spielt. Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG) sind hierbei von besonderer Bedeutung, da ein signifikanter Teil des mehrgeschossigen Wohnbaus in dieser Rechtsform organisiert ist. Gleichzeitig sind Sanierungsprozesse in WEGs aufgrund einer Vielzahl an Akteur:innen, komplexer Entscheidungslogiken und hoher finanzieller Verpflichtungen besonders schwierig umzusetzen. Diese Faktoren führen dazu, dass notwendige Maßnahmen oft verzögert, nur teilweise umgesetzt oder gänzlich unterlassen werden.

Vor diesem Hintergrund entstand die Motivation für das Projekt „WEG zur Zukunft“. Ziel war es, die spezifischen Hemmnisse, Bedarfe und Potenziale von Wohnungseigentumsgemeinschaften systematisch zu analysieren und praxisnahe Lösungsansätze zu entwickeln. Das Projekt ging dabei von der Annahme aus, dass technologische Innovationen allein nicht ausreichen, um die Transformation im Gebäudebestand, insbesondere im Wohnungseigentum, voranzutreiben. Vielmehr bedarf es integrierter Ansätze, die rechtliche, organisatorische, kommunikative und finanzielle Aspekte gleichermaßen berücksichtigen.

Die zentrale Forschungsfrage lautete daher: Wie können Wohnungseigentümergeinschaften befähigt werden, Transformationsprozesse erfolgreich von der Planung über die Entscheidungsfindung bis zur tatsächlichen Umsetzung zu führen, um die Sanierungsrate und damit den Beitrag zur Klimaneutralität signifikant zu erhöhen?

Ausgangssituation / Status quo

Die Analyse des Status quo zeigt einen erheblichen Handlungsbedarf. Ein großer Teil des österreichischen Wohnungsbestands ist energetisch sanierungsbedürftig, während die tatsächliche Sanierungsrate deutlich hinter den klimapolitischen Zielsetzungen zurückbleibt. Insbesondere in Wohnungseigentumsgemeinschaften herrscht oft eine strukturelle Trägheit: Entscheidungsprozesse sind langwierig, Zuständigkeiten oft unklar und Wissen über technische, rechtliche sowie finanzielle Optionen fragmentiert.

Hausverwaltungen nehmen zwar eine zentrale Schnittstellenfunktion ein, sind jedoch häufig stark ausgelastet und verfügen nicht immer über ausreichende Ressourcen oder spezialisierte Kompetenzen im Bereich der klimagerechten Transformation. Eigentümer:innen wiederum sind vielfach unsicher hinsichtlich Kosten, Nutzen, Fördermöglichkeiten und rechtlicher Konsequenzen von Sanierungsmaßnahmen. Insgesamt fehlt es an integrierten, praxisnahen Unterstützungsangeboten, die technische, rechtliche, organisatorische und kommunikative Aspekte zusammenführen.

Projekthalte und Zielsetzungen

Das Projekt „WEG zur Zukunft“ zielte darauf ab, praxisnahes Handlungswissen und Umsetzungsinstrumente für WEGs bereitzustellen.

Konkrete Zielsetzungen waren:

- die systematische Analyse von Herausforderungen, Akteursrollen und Entscheidungslogiken in WEGs
- die Identifikation von Erfolgs- und Misserfolgskriterien bestehender Sanierungskonzepte
- die verständliche Aufbereitung rechtlicher Rahmenbedingungen und (innovativer) Finanzierungsinstrumente
- die Stärkung der Hausverwaltungen als Prozessbegleiter und die Aktivierung und Befähigung der Eigentümer:innen
- der Transfer der Ergebnisse in skalierbare, praxisnahe Unterstützungsformate, etwa über die Projektwebsite www.weg-zur-zukunft.at

Methodische Vorgehensweise

Das Projekt folgte einem transdisziplinären, ko-kreativen Forschungs- und Entwicklungsansatz, der quantitative und qualitative Methoden systematisch kombinierte.

Zentrale methodische Bausteine waren:

- eine quantitative Online-Befragung von Hausverwaltungen und weiteren Akteur:innen aus dem WEG-Umfeld
- qualitative Vertiefungen durch leitfadengestützte Interviews und Fokusgruppen mit Eigentümer:innen, Hausverwaltungen, Fachplaner:innen und weiteren Expert:innen
- die Analyse nationaler und internationaler Modellprojekte
- die Auswertung rechtlicher und institutioneller Rahmenbedingungen
- die Entwicklung eines prototypischen Sanierungsprozesses mit Entscheidungspfaden

Der kontinuierliche Austausch mit Praxispartner:innen und Stakeholdern stellte sicher, dass die Ergebnisse anwendungsorientiert und realitätsnah ausgestaltet wurden.

Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Die Ergebnisse zeigen, dass technische Machbarkeit seltener das Problem ist als die organisatorischen und sozialen Rahmenbedingungen. Transformationsprozesse gelingen nur, wenn technische, rechtliche, finanzielle und kommunikative Dimensionen integriert betrachtet werden.

Wesentliche Erfolgsfaktoren sind eine frühzeitige, transparente Kommunikation in einer verständlichen „Eigentümer:innen-Sprache“, niederschwellige, verständliche Entscheidungsgrundlagen, passende Finanzierungs- und Fördermodelle sowie klare Rollenverteilungen zwischen den beteiligten Akteur:innen. Einzelne engagierte Eigentümer:innen fungieren oft als wichtige „Promoter“ des Prozesses, wünschen sich aber oft Unterstützung in diesem langwierigen und komplexen Prozess.

Hausverwaltungen nehmen eine Schlüsselrolle als Prozesskoordinator:innen ein, stoßen jedoch ohne zusätzliche Unterstützung rasch an ihre Grenzen in Bezug auf die notwendigen Ressourcen.

Gleichzeitig wurden auch strukturelle Hemmnisse sichtbar, darunter rechtliche Unsicherheiten, finanzielle Belastungsängste und organisatorische Komplexität. Das Projekt konnte aufzeigen, dass standardisierte Prozesse, Qualifizierungsangebote und praxisnahe Information und Kommunikation diese Hürden deutlich reduzieren können.

Projektkoordinator

- wohnbund:consult eG

Projektpartner

- Schöberl & Pöll GmbH
- Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI)
- RENOWAVE.AT eG