WEG zur Zukunft

Der WEG zur Umsetzung einer klimafitten Zukunft im Wohnungseigentum

Programm / Ausschreibung	Smart Cities, TLKNS, Transformative Lösungen für Klimaneutrale Städte 2023	**Status**	laufend
Projektstart	16.09.2024	**Projektende**	15.09.2025
Zeitraum	2024 - 2025	**Projektlaufzeit**	13 Monate
Keywords	Sanierung; Wohnungseigentümergemeinschaften; 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 Wohnungseigentümergemeinschaften (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 (Wohnungseigentümergemeinschaften - 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.

Projektkoordinator

- wohnbund:consult eG

Projektpartner

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