WEG ZUR ZUKUNFT
Klimafit im Wohnungseigentum

Ergebnisse der Befragungen

Das Dokument fasst die Ergebnisse der Online-Befragungen und Interviews mit Hausverwaltungen und Wohnungseigentümer:innen zum Thema energetische Sanierungen und Dekarbonisierungen in WEGs zusammen.
Es zeigt: Sanierungsbereitschaft ist grundsätzlich da, Umsetzung scheitert aber oft an Kosten, komplexen Entscheidungsprozessen und fehlender Planungssicherheit. Einzelne engagierte Personen spielen eine zentrale Rolle, während Hausverwaltungen unterstützen können, aber teilweise über zu wenig Ressourcen verfügen. Erfolgsfaktoren sind klare Informationen, transparente Finanzierung, gute Kommunikation und professionelle Begleitung.

DI Mag. Margarete Huber, Dipl.-Medienwirtin (FH) Daniela Fiedler, March. Ernst Gruber (wohnbund:consult)

13.01.2026

wohnbund:consult
Büro für Stadt . Raum . Entwicklung
ÖVI RENOWAVE.AT
Schöberl & Pöll GmbH
BAUPHYSIK und FORSCHUNG

klima+ energie fonds

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie

Inhalt

1. Einleitung 3
2. Methodik 3
3. Rahmenbedingungen 3
5. Ergebnisse Befragungen Hausverwaltungen 4
   5.1 Rahmenbedingungen Hausverwaltungen 4
   5.2 Kommunikation mit den Wohnungseigentümergemeinschaften 6
   5.3 Sanierungs- und Dekarbonisierungsprojekte 6
   5.4 Initiative für Sanierungen und Dekarbonisierungen 8
   5.5 Information und Beratung 9
   5.6 Zufriedenheit mit den Behörden 11
   5.7 Förderungen 12
   5.8 Herausforderungen und Hürden im Prozess 13
   5.9 Erfolgsfaktoren 15
6. Ergebnisse Befragungen Eigentümer:innen 16
   6.1 Rahmenbedingungen Wohnungseigentümergemeinschaften 16
   6.2 Kommunikation und Entscheidungsfindung in der WEG 16
   6.3 Engagierte Personen 18
   6.4 Kommunikation mit der Hausverwaltung 18
   6.5 Gewünschte Maßnahmen 19
   6.6 Motive für und gegen Sanierung und Heizungstausch 20
   6.7 Herausforderungen und Hürden im Prozess 21
   6.8 Information, Beratung und Qualifizierung 21
   6.9 Erfolgsfaktoren 23
8. Anhang 24
   8.1 Interviewleitfaden Hausverwaltungen 24
   8.2 Interviewleitfaden Eigentümer:innen 26

1. Einleitung

Ziel des Projekts „WEG zur Zukunft“ ist die Erhöhung der Sanierungsrate in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) durch die Identifikation struktureller Hemmnisse und die Entwicklung praktischer Lösungen. Neben Analysen und Aufbereitung rechtlicher, technischer und finanzieller Aspekte werden im Projekt vor allem die zentralen Akteure – Hausverwaltungen und Eigentümer:innen, deren Rolle und Aufgaben beleuchtet.

2. Methodik

Zur Gewinnung diesbezüglicher Erkenntnisse kam ein sogenannter Mixed-Methods-Ansatz aus quantitativen und qualitativen Methoden zur Anwendung. Dieser wurde gewählt, um die komplexen Entscheidungsprozesse und Hemmnisse im Kontext thermisch-energetischer Sanierungen in Wohnungseigentümergemeinschaften möglichst ganzheitlich zu erfassen.

Eine quantitative Online-Befragung ermöglichte es, strukturelle Muster, Häufigkeiten und Tendenzen unter Hausverwaltungen und Eigentümer:innen statistisch abzubilden. Ergänzend dazu lieferten die qualitativen Interviews vertiefende Einblicke in subjektive Wahrnehmungen, Konfliktlinien, Motivationslagen sowie soziale und kommunikative Dynamiken.

Durch die Kombination beider Methoden konnten harte Fakten (z. B. Umsetzungsraten, genannte Hürden) mit weichen Faktoren (z. B. Vertrauen, Engagement, Entscheidungslogiken) in Beziehung gesetzt werden. Dieser methodische Zugang stärkt die Aussagekraft der Ergebnisse und ermöglicht die Entwicklung zielgerichteter, praxisnaher Maßnahmen, die sowohl auf strukturelle als auch auf sozialorganisatorische Herausforderungen eingehen.

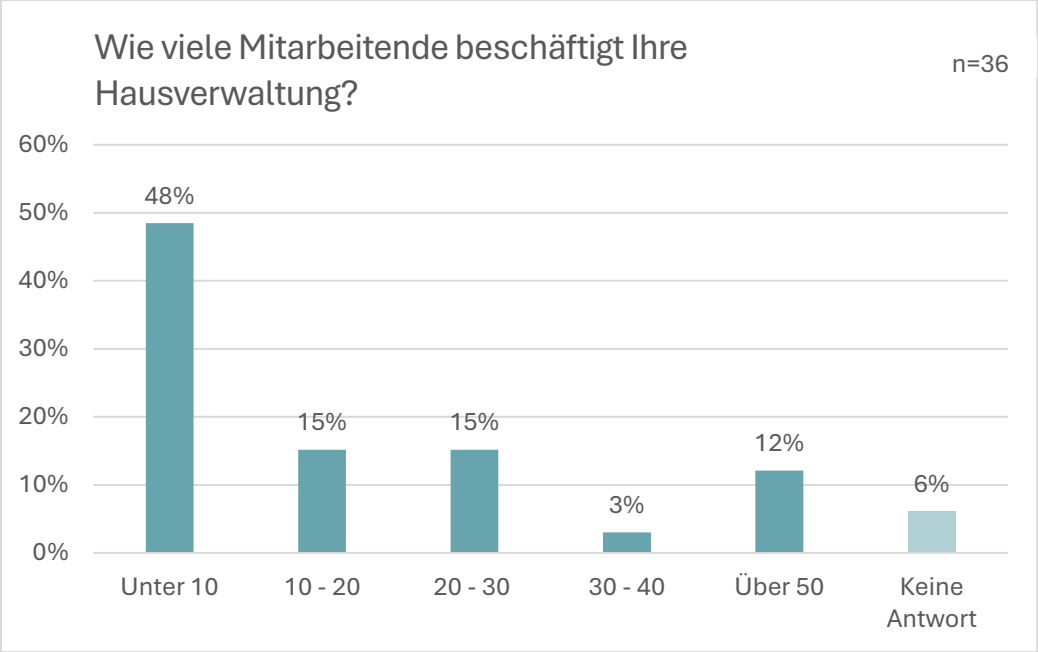
3. Rahmenbedingungen

Die Online-Befragungen richteten sich an zwei Zielgruppen: Zum einen wurden von März bis Mai 2025 Hausverwaltungen befragt – insgesamt nahmen 36 Personen teil, davon wurden 27 Fragebögen vollständig ausgefüllt. Zum anderen wurden im Zeitraum von April bis Juni 2025 auch Eigentümer:innen befragt; hier lagen 13 Rückmeldungen vor, von denen 10 vollständig ausgewertet werden konnten.

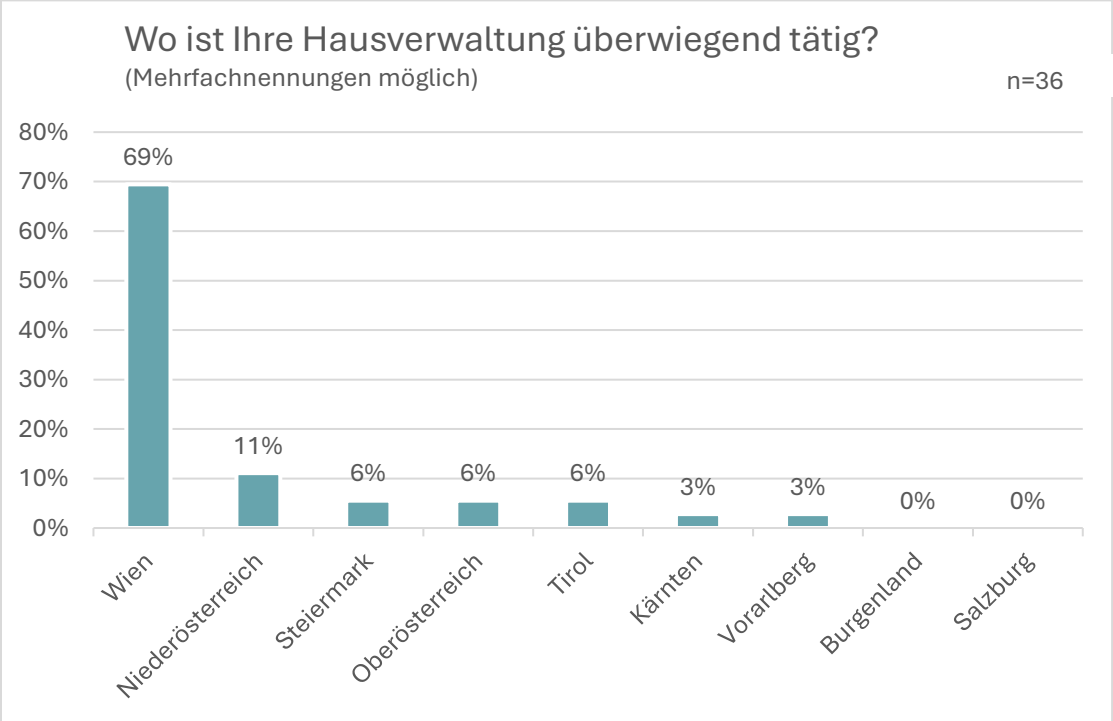
Ergänzend wurden qualitative Interviews durchgeführt, um vertiefte Einblicke in individuelle Perspektiven, Erfahrungen und Entscheidungsprozesse zu erhalten. Zwischen Februar und Juli 2025 wurden 10 Hausverwalter:innen interviewt. Im Zeitraum von März bis Juni 2025 wurden zudem 8 Eigentümer:innen in leitfadengestützten Interviews befragt.

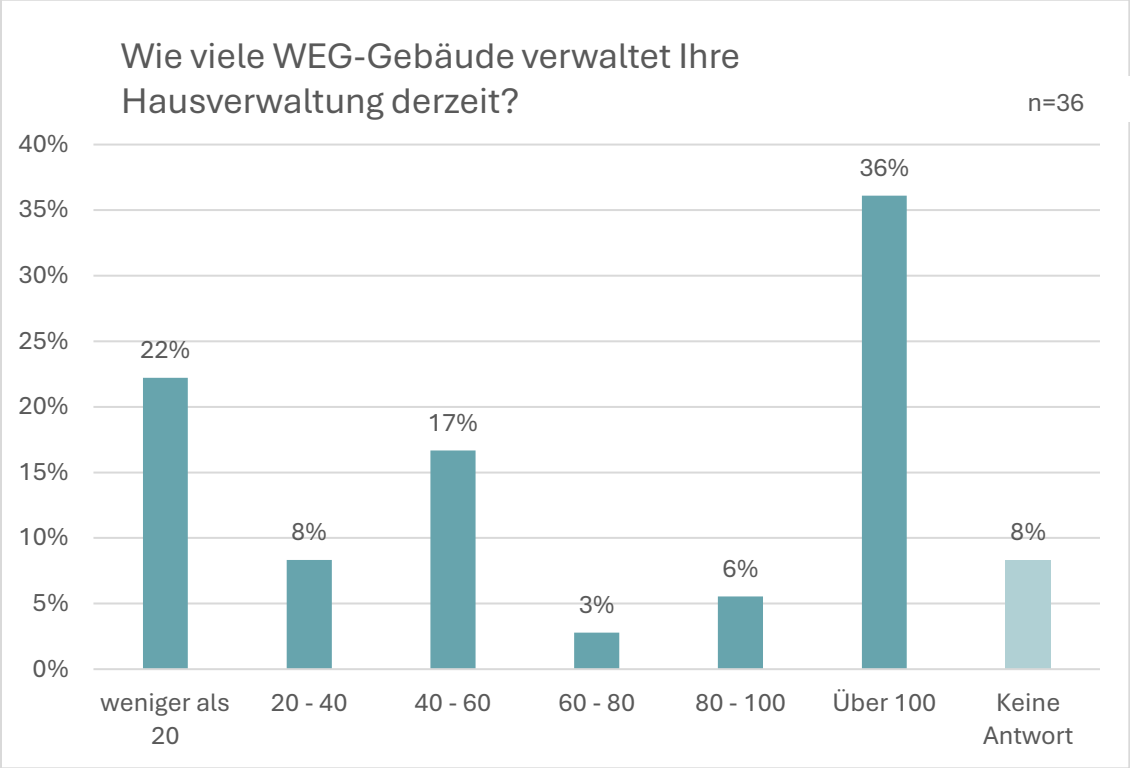
5. Ergebnisse Befragungen Hausverwaltungen

5.1 Rahmenbedingungen Hausverwaltungen

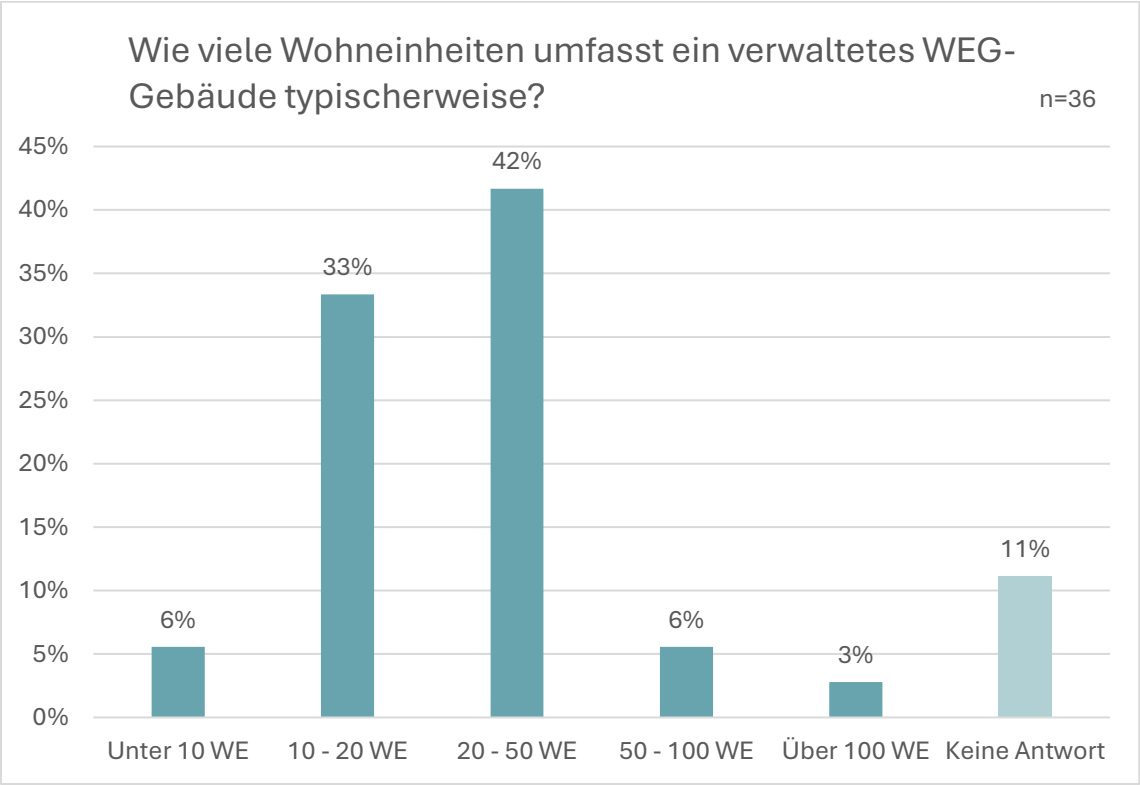


Die Mehrheit der teilnehmenden Hausverwaltungen stammt aus kleineren Unternehmen: Rund 50 % der Befragten arbeiten in Betrieben mit weniger als zehn Mitarbeitenden. Etwa ein Drittel ist in mittelgroßen Unternehmen tätig, während nur rund 12 % in großen Verwaltungen mit mehr als 50 Mitarbeitenden beschäftigt sind.
Die meisten Teilnehmenden Hausverwaltungen sind in Wien tätig.



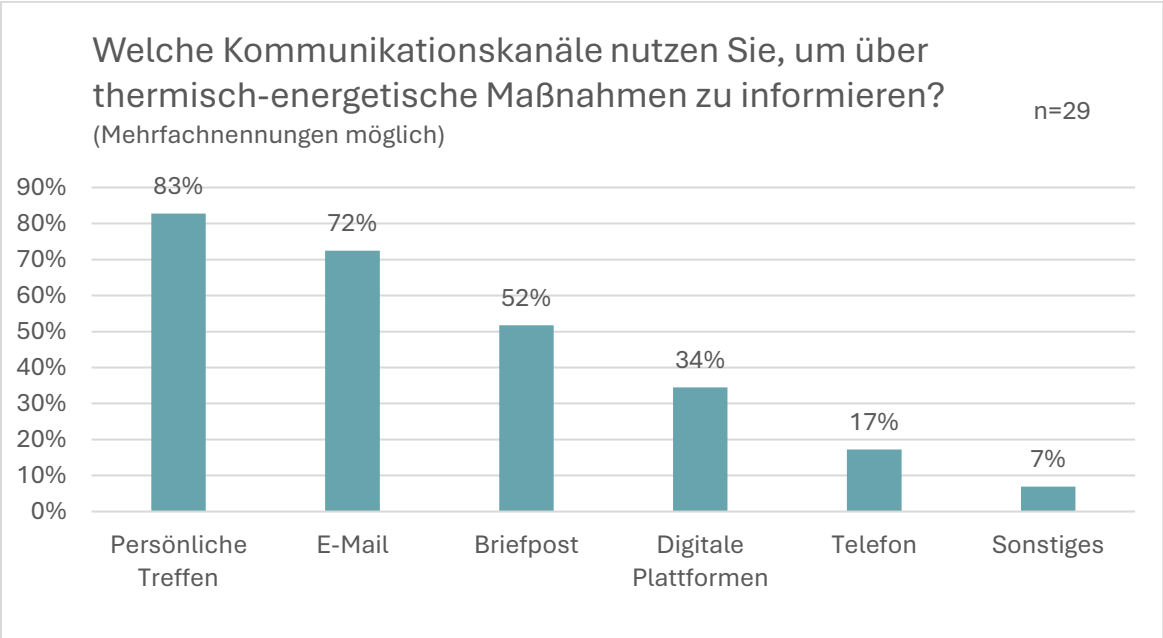


Mehr als ein Drittel der teilnehmenden Hausverwaltungen verwaltet über 100 WEG-Gebäude. Bei den verwalteten Gebäuden handelt es sich großteils um kleinere bis mittelgroße Gebäude mit unter 50 Wohneinheiten.

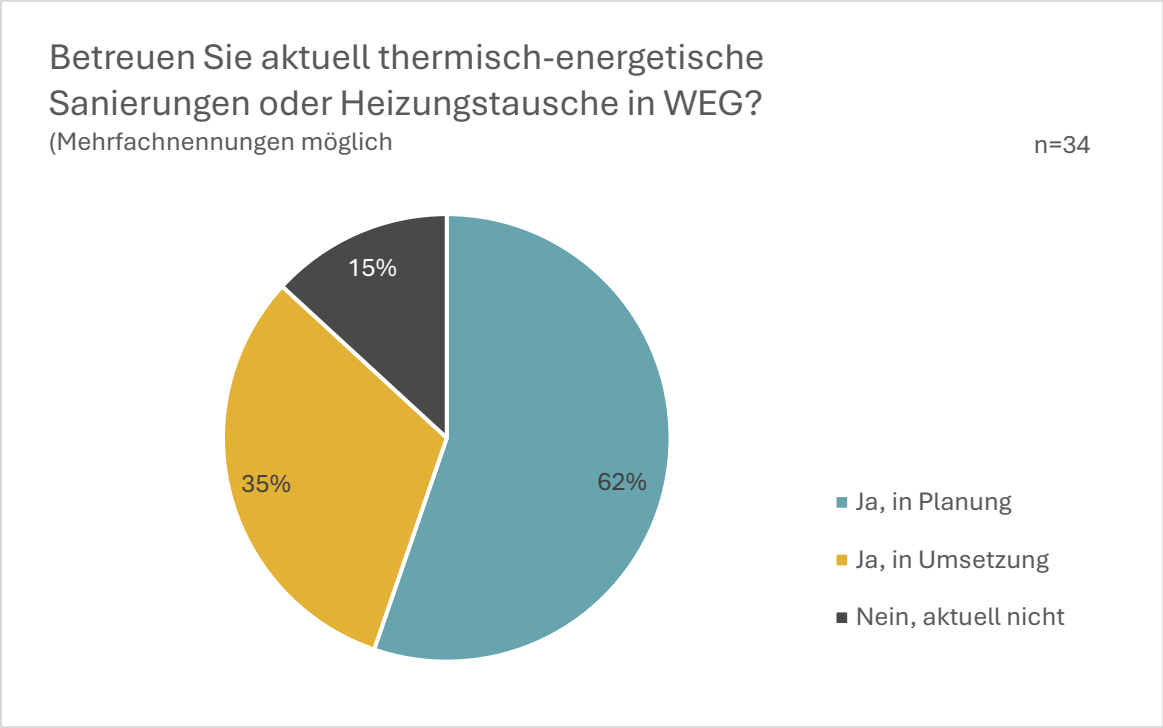


5.2 Kommunikation mit den Wohnungseigentümergemeinschaften

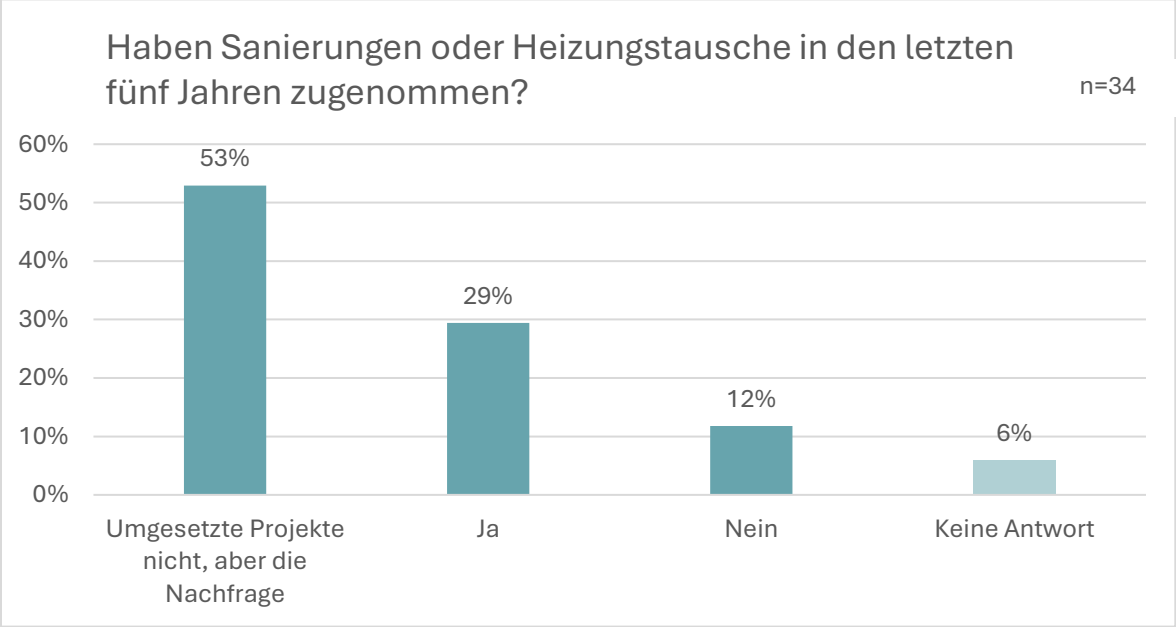
Bei der Frage nach den genutzten Kommunikationskanälen zeigt sich, dass Hausverwaltungen auf eine hybride Kommunikationsstrategie setzen. Zum Einsatz kommen sowohl E-Mails und digitale Plattformen als auch persönliche Treffen, die trotz der zunehmenden Digitalisierung weiterhin eine zentrale Rolle im Austausch mit Eigentümer:innen spielen.



5.3 Sanierungs- und Dekarbonisierungsprojekte



Auf den ersten Blick stimmen die Ergebnisse zu den Sanierungsaktivitäten optimistisch: Fast 84 % der teilnehmenden Hausverwaltungen gaben an, derzeit thermisch-energetische Sanierungen oder Dekarbonisierungen in Planung oder Umsetzung zu betreuen. Auch die gestiegene Nachfrage in den letzten Jahren deutet auf ein wachsendes Interesse hin, wobei ein erheblicher Unterschied zwischen Interesse und tatsächlicher Umsetzung deutlich wird.

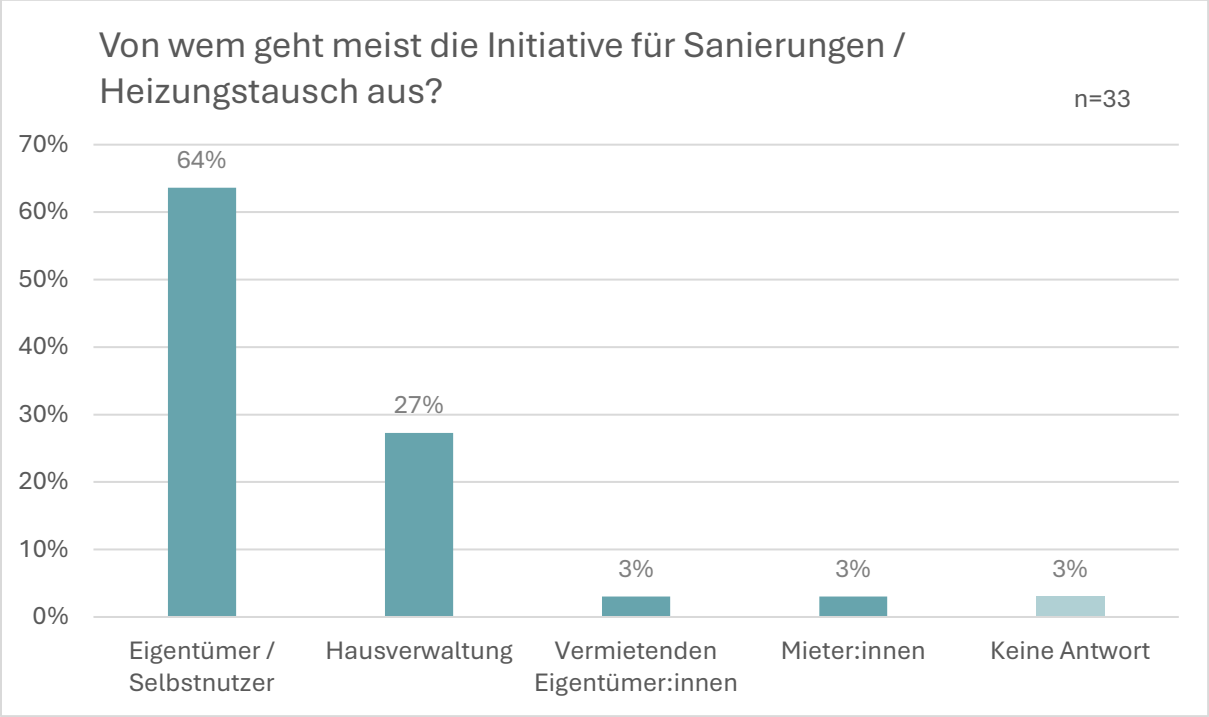


Ein genauerer Blick auf die qualitativen Interviews zeigt ein differenzierteres Bild – insbesondere hinsichtlich der tatsächlichen Umsetzungsdynamik und der bestehenden Hemmnisse:
Das gestiegene Interesse an energetischen Sanierungen wird von vielen Hausverwaltungen bestätigt, insbesondere für die Jahre vor und während der Energiekrise. Seit 2023 ist jedoch ein deutlicher Rückgang bzw. eine Stagnation zu beobachten, bedingt vor allem durch stark gestiegene Baukosten und verschärft durch den später einsetzenden Stopp zentraler Förderprogramme. Insgesamt bleibt die tatsächliche Umsetzung trotz kurzfristiger Dynamik auf einem niedrigen Niveau. Eine Hausverwaltung bringt die Situation prägnant auf den Punkt: *„Wir vegetieren mit dem Projekt derzeit vor uns hin und hoffen, dass die Bundesregierung [...] irgendwann wieder was von sich hören lässt.“*

Während es bei thermisch-energetischen Sanierungen von WEG-Gebäuden schon einige Erfahrung und umgesetzte Projekte gibt, erweisen sich Heizungsumstellungen noch als sehr herausfordernd und wurden von den Teilnehmenden bisher kaum realisiert. Zwei befragte Hausverwaltungen berichten:
„In Wohnungseigentümergemeinschaften hatten wir etwa zwölf thermisch-energetische Sanierungen. Heizungsumstellungen: keine einzige.

„Im Wohnungseigentum haben wir heizungstechnisch keine einzige Liegenschaft umgesetzt. Wir haben etliche Konzepte ... aber die Leute haben trotzdem gesagt, na, wir müssen es nicht machen und somit machen wir es nicht.““

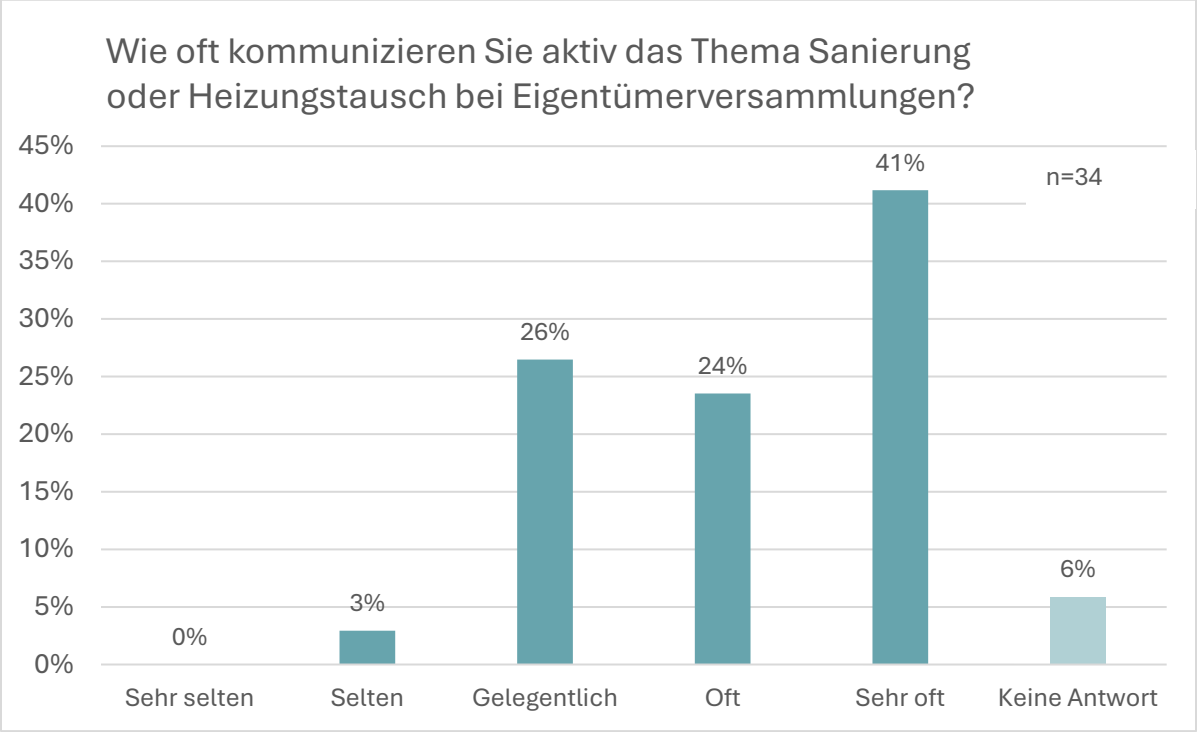
5.4 Initiative für Sanierungen und Dekarbonisierungen



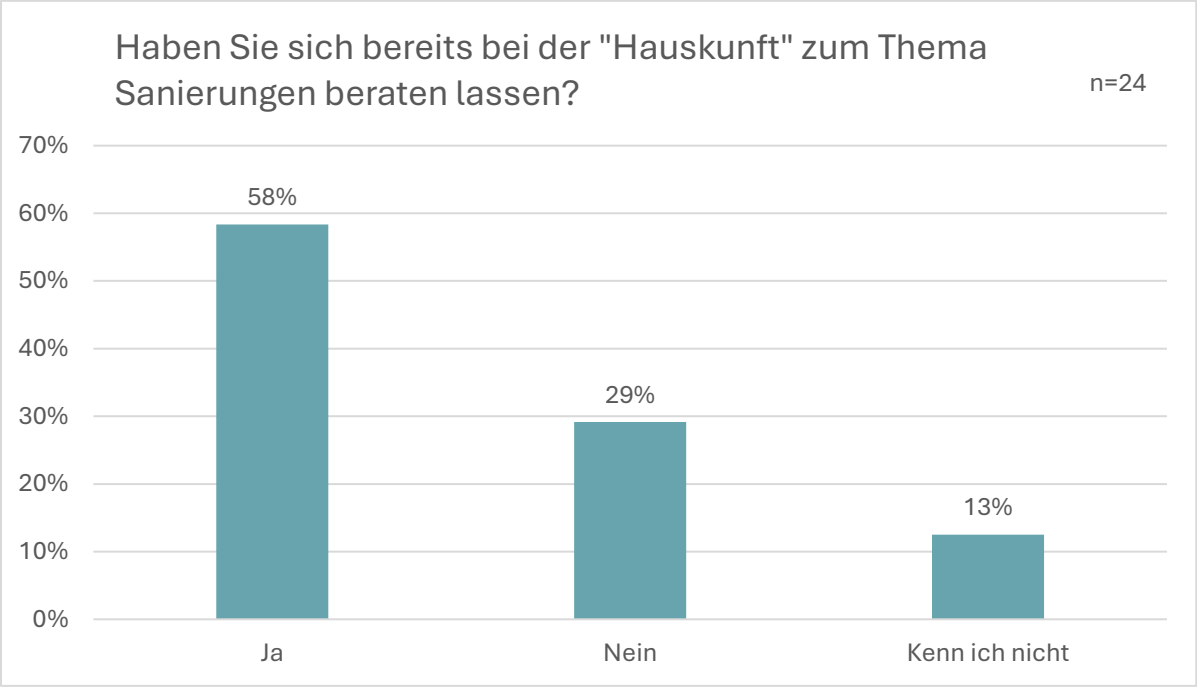
Die Initiative für energetische Sanierungen geht überwiegend von Eigentümer:innen aus – meist handelt es sich dabei um einzelne, besonders engagierte Personen innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Diese Einzelpersonen übernehmen eine tragende Rolle, insbesondere wenn sie ein starkes persönliches Interesse mitbringen oder ein Generationenwechsel stattfindet. Das Engagement der Hausgemeinschaft ist entscheidend für den Erfolg, wie es eine Hausverwaltung in einem Interview formuliert:
„Wenn wir das von außen aufoktroyieren, ist es meistens nicht von Erfolg.“

Trotzdem berichten 27% der teilnehmenden Hausverwalter:innen, initiativ zu werden, und 65 % geben an, das Thema Sanierung oft oder sehr oft in Eigentümerver-sammlungen aktiv anzusprechen. Die Verwaltung kann demnach wichtige Impulse setzen, Prozesse moderieren und Konzepte aufbereiten. Dennoch bleibt sie meist in einer unterstützenden Rolle, wie eine Aussage deutlich macht:
„Wir sagen unseren Eigentümern immer: wir können es. […] Wir sind bereit, das zu tun. Im Endeffekt muss es dann die Gemeinschaft entscheiden.“

Gleichzeitig gibt es in der Branche auch ein wachsendes Bewusstsein für die eigene Verantwortung und Wirkungskraft. Eine Hausverwalterin bringt es auf den Punkt:
„Ich glaube, dass es beruflich wichtig ist, eine Vorreiterrolle zu haben und die Eigentümer anzuleiten.“



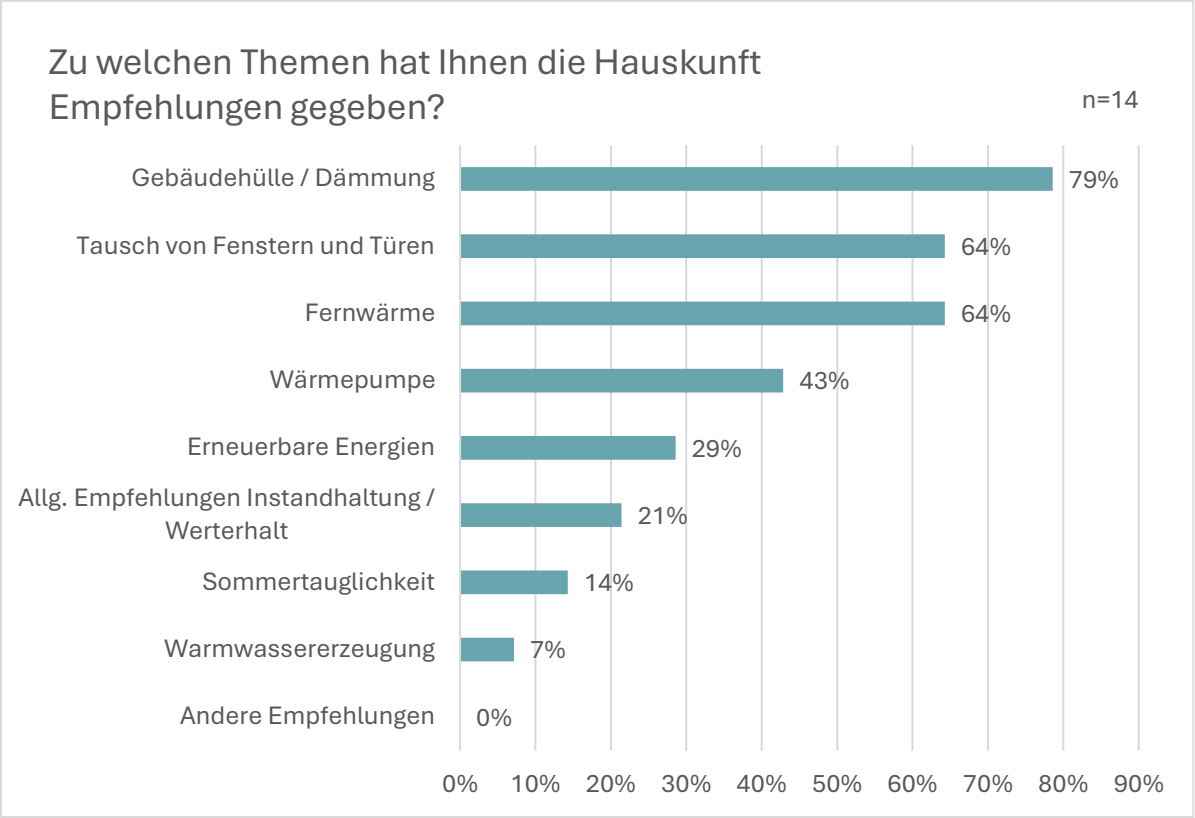
5.5 Information und Beratung



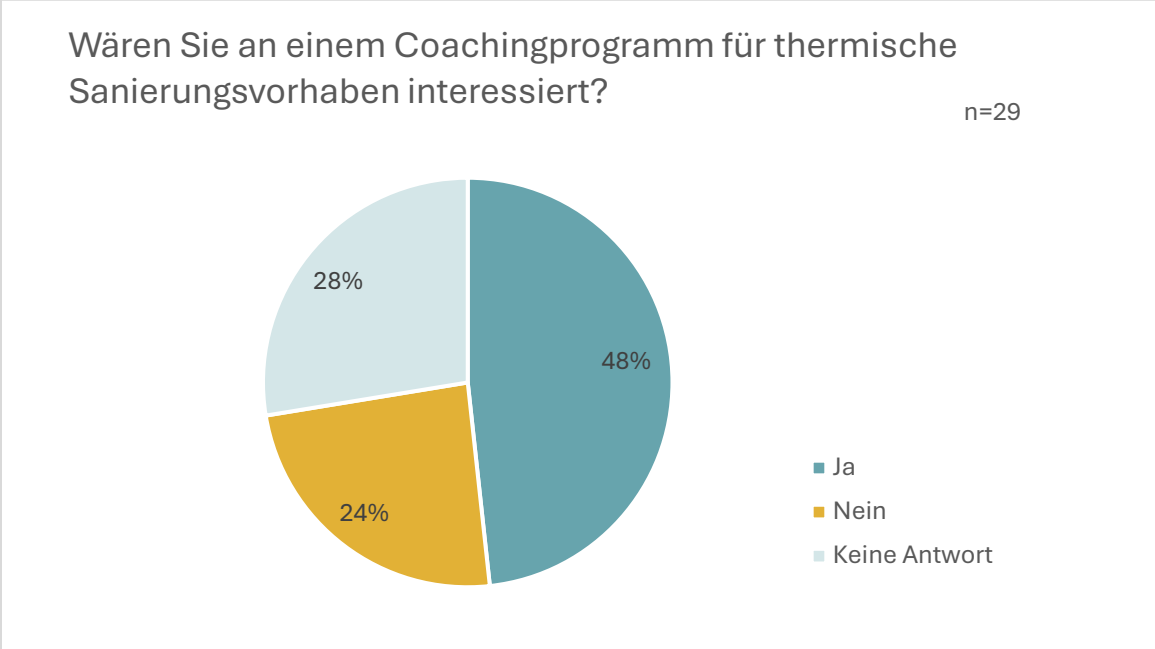
Von den befragten Hausverwaltungen, die in Wien tätig sind, geben fast 60% an, die Services der Hauskunft bereits genutzt zu haben.

Die meisten Beratungen erfolgten zum Thema Gebäudehülle / Dämmung, gefolgt von Fenster- und Türentausch und Fernwärme. Auch das Thema Wärmepumpe bzw. erneuerbare Energien war oft Inhalt der Beratung.

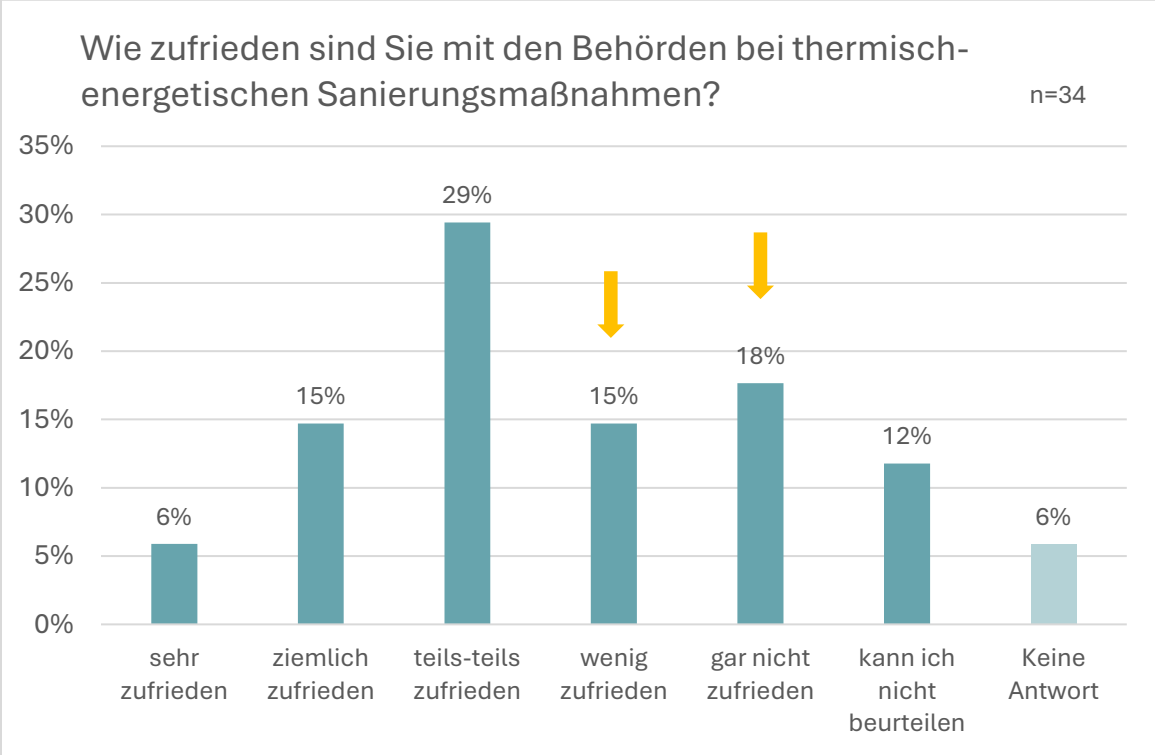
Fast 100% der Befragten, die das Service der Hauskunft genutzt haben, haben sich nach der Beratung noch weiter mit den Empfehlungen zur Sanierung beschäftigt.



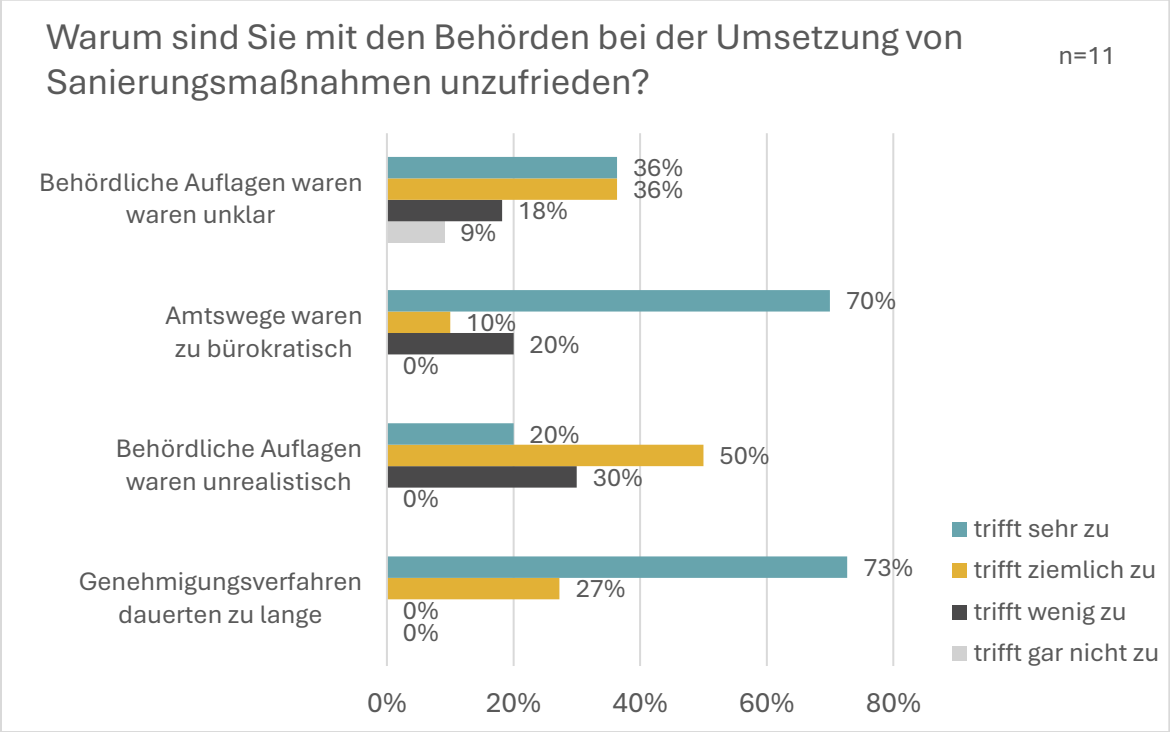
Rund 50 % der Teilnehmenden zeigen Interesse an einem Coachingprogramm zur Umsetzung thermisch-energetischer Sanierungen. Als besonders relevante Inhalte werden drei Themenschwerpunkte genannt: Kommunikation, Moderation und Prozesssteuerung – mit Fokus auf Rhetorik, Konfliktmanagement und Gruppenprozesse; technisches und rechtliches Wissen, insbesondere zu Rahmenbedingungen und Anforderungen; sowie erfahrungsbasierte Wissensvermittlung durch Best-Practice-Beispiele und den Austausch mit bereits erfolgreichen Projekten.



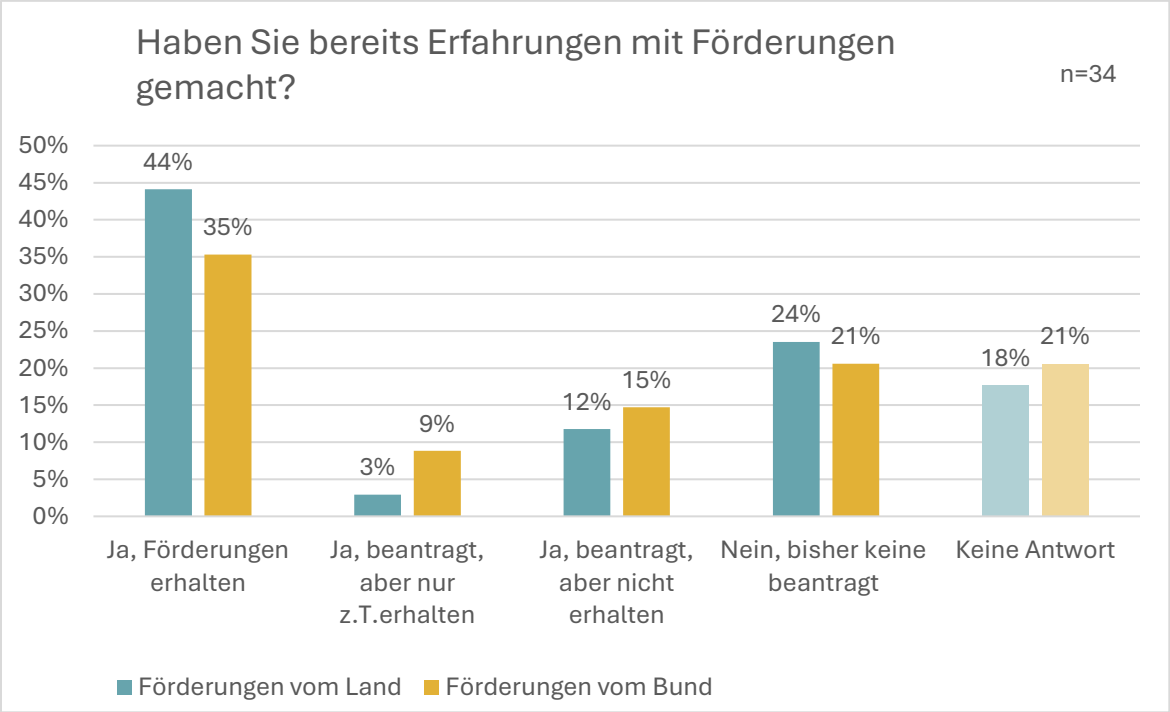
5.6 Zufriedenheit mit den Behörden



Etwa ein Drittel der Befragten zeigte sich wenig bis gar nicht zufrieden mit den Behörden im Zusammenhang mit Sanierungsvorhaben. Auf Nachfrage zu den Gründen für diese Unzufriedenheit wurden vor allem die lange Dauer von Genehmigungsverfahren sowie die als zu bürokratisch empfundenen Amtswege kritisiert.



5.7 Förderungen



Viele der Befragten haben bereits Erfahrungen im Zusammenhang mit Förderungen von Bund und Land. Auf die Frage, warum keine Förderungen des Landes Wien, der Stadt Wien oder des Bundes in Anspruch genommen wurden, nannten die Befragten als Hauptgrund, dass viele Projekte noch nicht in die Umsetzungsphase gelangt wären, sodass eine Antragstellung noch nicht relevant gewesen sei.

5.8 Herausforderungen und Hürden im Prozess

Die Herausforderungen und Hürden werden von den befragten Hausverwaltungen und den Eigentümer:innen etwas unterschiedlich eingeschätzt.

Für die Hausverwaltungen steht unter den größten Herausforderungen im Zusammenhang mit thermisch-energetischen Sanierungen in WEGs die fehlende Planungssicherheit aufgrund sich rasch ändernder gesetzlicher und fördertechnischer Rahmenbedingungen an erster Stelle. Über 70 % der Befragten stuften diesen Aspekt als besonders herausfordernd ein.

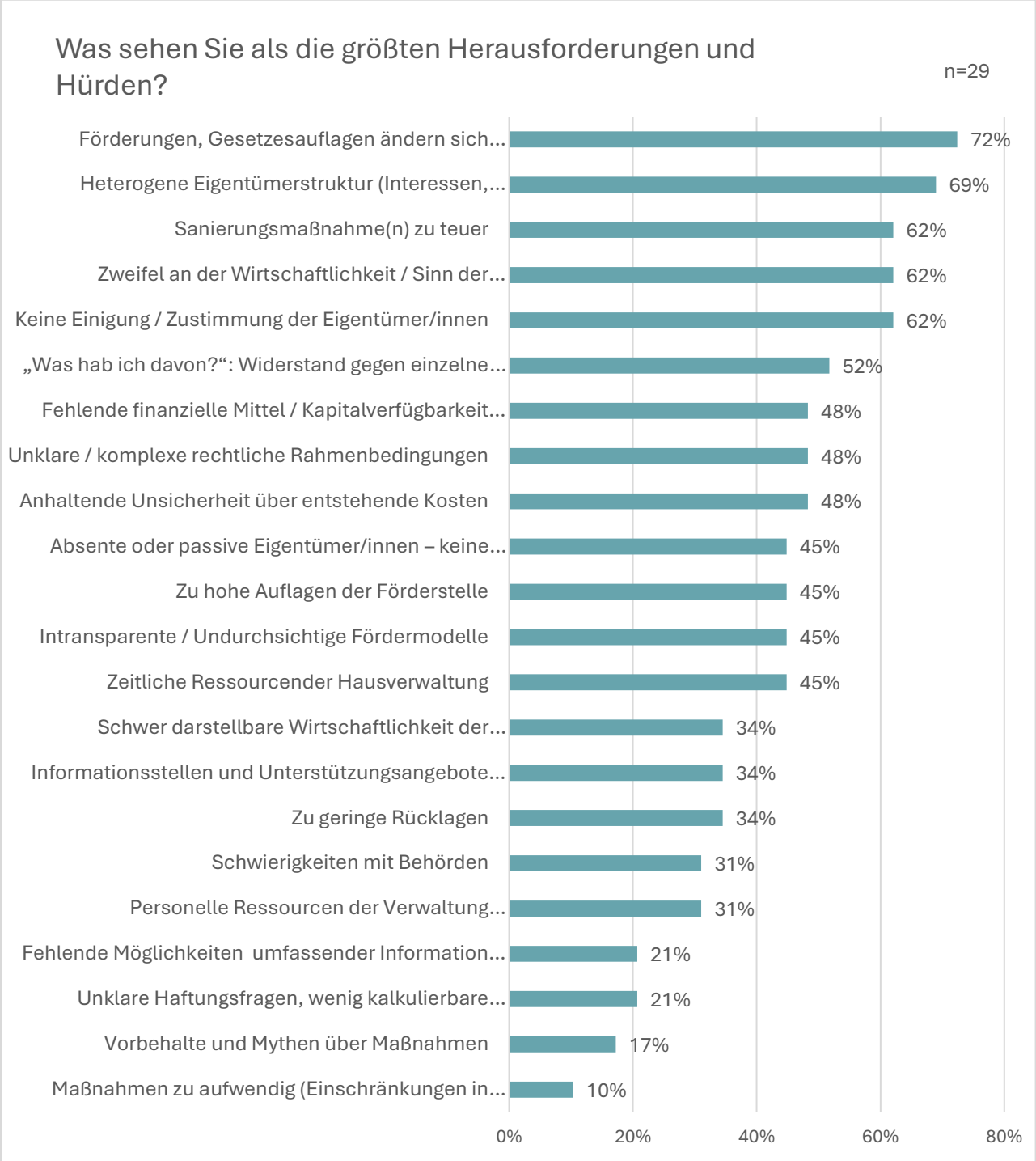
Ebenfalls unter den Top-Themen finden sich eigentümerbezogene Herausforderungen, etwa heterogene Interessen und Bedürfnisse, das Nicht-Erreichen der notwendigen Mehrheiten sowie fehlende Beschlussfähigkeit innerhalb der Gemeinschaft. Hinzu kommen Fragen der Finanzierung, insbesondere unsichere oder zu hohe Kosten, sowie unklare rechtliche Rahmenbedingungen, die von rund 50 % der Teilnehmenden ebenfalls als sehr herausfordernd bewertet wurden.

Diese Ergebnisse spiegeln sich auch in den qualitativen Interviews wider: So wurde etwa wiederholt auf langwierige Prozesse und mangelnde Verlässlichkeit im gesetzlichen Umfeld hingewiesen. Eine interviewte Person fasst es so zusammen: *„Wenn du dich für eine Phase entschieden hast […] und dann ändert sich die Rechtslage – das ist das Schwierigste.“* Eine andere Person betont den Bedarf an Stabilität: *„Wir brauchen eine Verbindlichkeit – egal ob in der Förderungswelt, in der Gesetzgebung, im Mietrechtsgesetz.“*

Auch die Dynamik innerhalb der Eigentümergemeinschaften wird als zentrale Hürde beschrieben. Die Einschätzung lautet: *„Ich sehe es so, dass ich da eine Einstimmigkeit brauche […] Da traue ich mich ehrlich gesagt noch nicht so drüber.“*
Zudem tragen einzelne skeptische Stimmen oft zur Blockade ganzer Vorhaben bei: *„Dann gibt es immer so ein oder zwei Eigentümer, die Zweifel säen.“*
Manchmal scheitert ein auch an knapp verfehlten Mehrheiten, wie ein Beispiel verdeutlicht:
„49,5 Prozent haben wir gehabt. Um das halbe Prozent gerade nicht.“

Kosten und Finanzierungsfragen werden ebenfalls als große Hemmnisse wahrgenommen. Besonders, wenn keine klare Zustimmung zu Planungskosten erreicht wird, geraten Projekte ins Stocken. Zwei prägnante Aussagen lauten:
„Sobald es teuer wird, ist es im Wohnungseigentum faktisch nicht umsetzbar.“
„Oft scheitert es schon an den Kosten für das Sanierungskonzept. Da sagt man dann als Hausverwaltung, wenn ich nicht einmal Zustimmung dafür bekomme, ist das sinnlos.“

Bei der Dekarbonisierung werden nicht zuletzt auch bauliche oder technische Einschränkungen genannt. Praktische Gegebenheiten, wie beengte Zugänge oder individuelle Eigentumsverhältnisse in Kellerräumen, erschweren konkrete Maßnahmen:
„Wenn ich den Hof nicht habe oder der Eingang zu eng ist […] ist es kaum möglich.“
„Ich muss ja eine Steigleitung schaffen […] und das ist eine Herausforderung, weil vielfach sind die Kellerräumlichkeiten im Eigentum einzelner Eigentümer.“



Bei gemeinsamer Betrachtung der Einschätzungen von den Hausverwaltungen und Eigentümer:innen werden verschiedene Aspekte deutlich:

1. Eigentümer:innen schätzen prinzipiell mehr Aspekte als sehr herausfordernd ein
2. Ganz klar an der Spitze der wahrgenommenen Herausforderungen stehen finanzielle Aspekte (zu teure Maßnahmen, Zweifel an der Wirtschaftlichkeit, fehlende finanzielle Mittel)

3. Heterogene Interessen, Motive, bestehende Widerstände und fehlende Einigkeit und Zustimmung werden als noch herausfordernder eingeschätzt
4. Die fehlende Planungssicherheit durch sich ändernde Rahmenbedingungen werden ebenso wie mangelnde personelle Ressourcen bei der Verwaltung von vielen als sehr herausfordernd wahrgenommen.

5.9 Erfolgsfaktoren

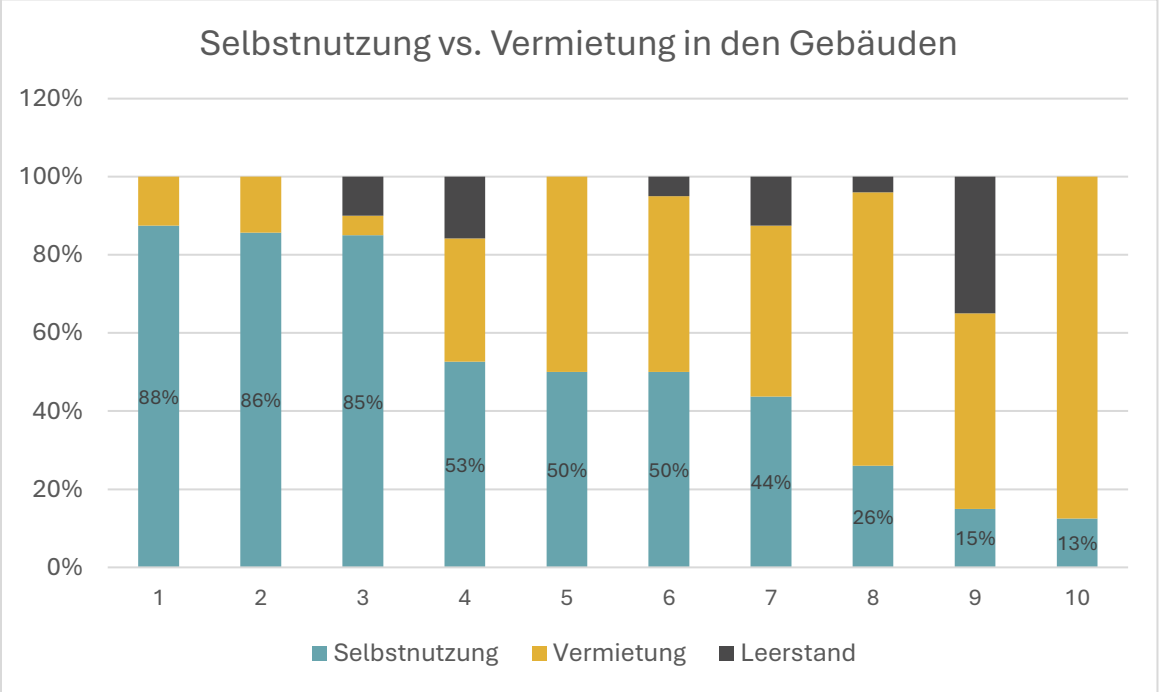
Hinsichtlich der Faktoren, die eine Entscheidungsfindung innerhalb von Wohnungseigentümergemeinschaften positiv beeinflussen, werden vor allem konkrete und verständlich aufbereitete Informationen als hilfreich bewertet. Besonders wirkungsvoll werden

eine Darstellung der potenziellen monatlichen Einsparungen, konkrete Finanzierungsmöglichkeiten sowie eine Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen geplanter Maßnahmen eingeschätzt. Solche Informationen erleichtern den Eigentümer:innen die Einschätzung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und schaffen Vertrauen in den Sanierungsprozess.

6. Ergebnisse Befragungen Eigentümer:innen

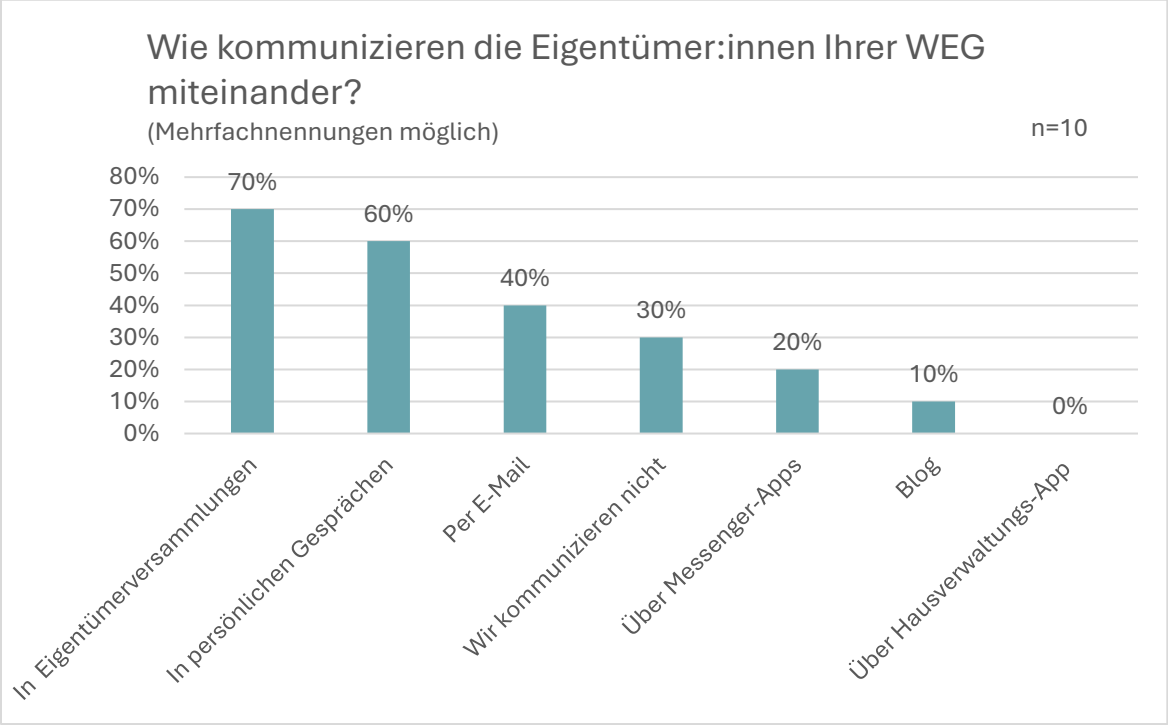
6.1 Rahmenbedingungen Wohnungseigentümergemeinschaften

8 der 10 Teilnehmenden leben in WEG-Gebäuden mit weniger als 20 Einheiten. Vier der Gebäude sind mehr als 100 Jahre alt und demnach als Gründerzeitgebäude einzuordnen, vier weitere Stammen aus den 1960er bzw. Anfang 1970er Jahre und eines aus den 1990er Jahren. Die Anteile der Wohneinheiten im Gebäude, die selbstgenutzt vs. vermietet werden sind sehr unterschiedlich, in einem Objekt ist auch relativ viel Leerstand zu verzeichnen. In allen teilnehmenden WEGs gibt es Personen oder Unternehmen, die mehr als eine Einheit besitzen, in drei gibt es sogar einen Mehrheitseigentümer, der mehr als 50% der Eigentumsanteile besitzt.

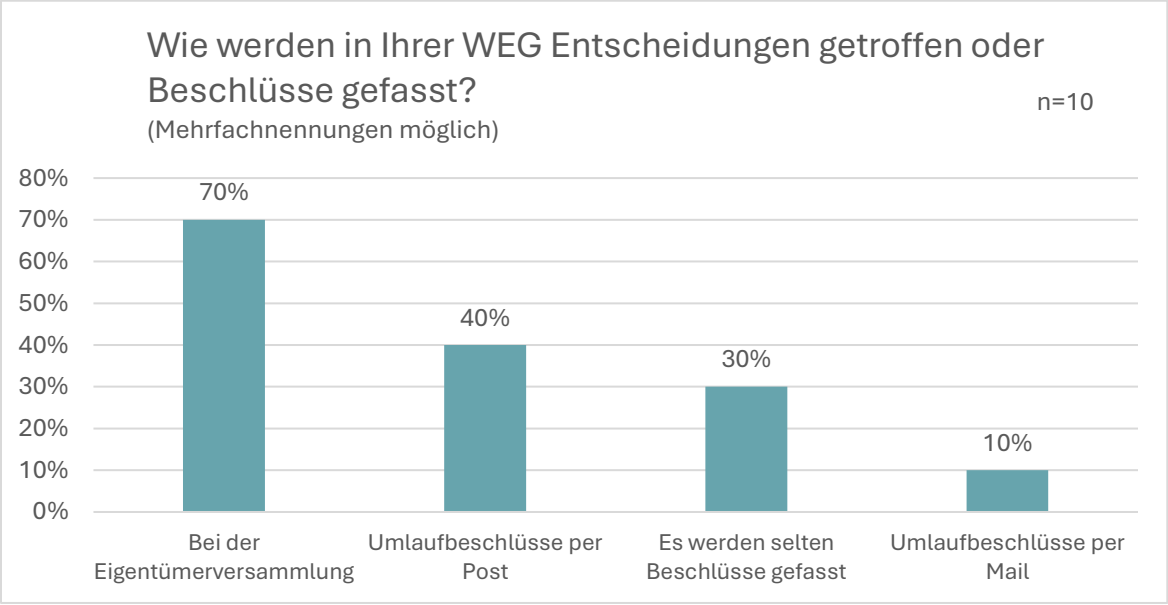


6.2 Kommunikation und Entscheidungsfindung in der WEG

Auch bei den Eigentümer:innen wird deutlich, dass der persönliche Kontakt in Gesprächen oder im Rahmen von Eigentümerversammlungen nach wie vor der wichtigste Kommunikationskanal ist.



Auch für die Beschlussfassung ist die Eigentümerversammlung für die Befragten ein wichtiges Element.



Aus den Interviews geht hervor, dass die Kommunikation innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaften überwiegend informell und punktuell erfolgt. Wie eine befragte Person beschreibt:
„Über die Hausversammlung hinaus eigentlich nicht wirklich irgendwelche Kanäle.“
In vielen Fällen basiert der Austausch auf persönlichem Kontakt und Bekanntheit im Haus: *„Wir kennen uns alle vom Sehen, man redet miteinander. Das hilft bei Entscheidungen.“*

6.3 Engagierte Personen

Dabei zeigt sich, dass in nahezu allen Fällen einzelne sehr engagierte Personen die Kommunikation und den Informationsfluss prägen – sowohl im positiven als auch im negativen Sinn. Eine interviewte Person berichtet: *„Ich habe alle Kontaktdaten [...] und damit habe ich jetzt ein bisschen einen Status hier im Haus: Die kümmert sich drum."*

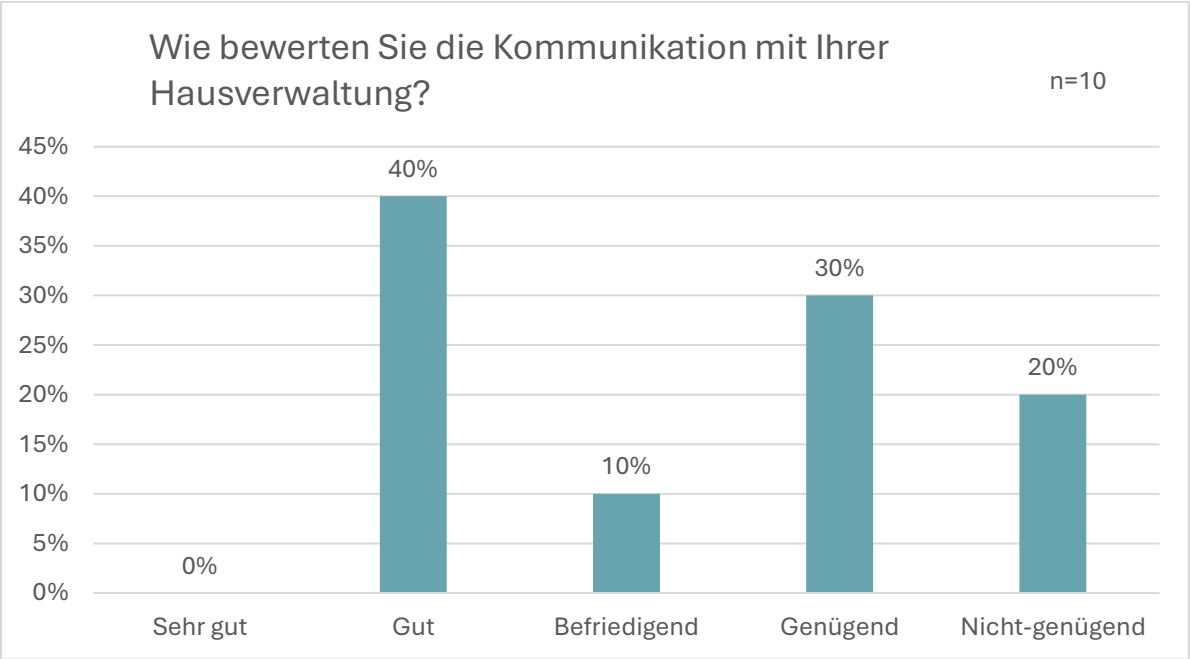
Auch bei der Online-Befragung geben sieben der 10 Befragten an, dass es in ihrer WEG besonders engagierte Personen gibt, die vielfältige Aufgaben übernehmen – von kleineren Reparaturen und der Kommunikation untereinander bis hin zur Initiative für umfassende Sanierungen. Sie prüfen Abrechnungen, melden Mängel, holen Vergleichsangebote ein und treiben energetische Maßnahmen aktiv voran.

Gleichzeitig kann ein starker individueller Einfluss von einzelnen engagierten Personen auch blockierend wirken, wie folgendes Zitat verdeutlicht: *„Dann wurde das ganze Projekt von einer Redelsführerin torpediert."*

6.4 Kommunikation mit der Hausverwaltung

Die Kommunikation mit der Hausverwaltung erfolgt in den meisten Fällen über E-Mail, aber auch über Telefon und im Rahmen der Eigentümerversammlung.

Die Kommunikation mit der Hausverwaltung wird von den Teilnehmenden sehr unterschiedlich bewertet.



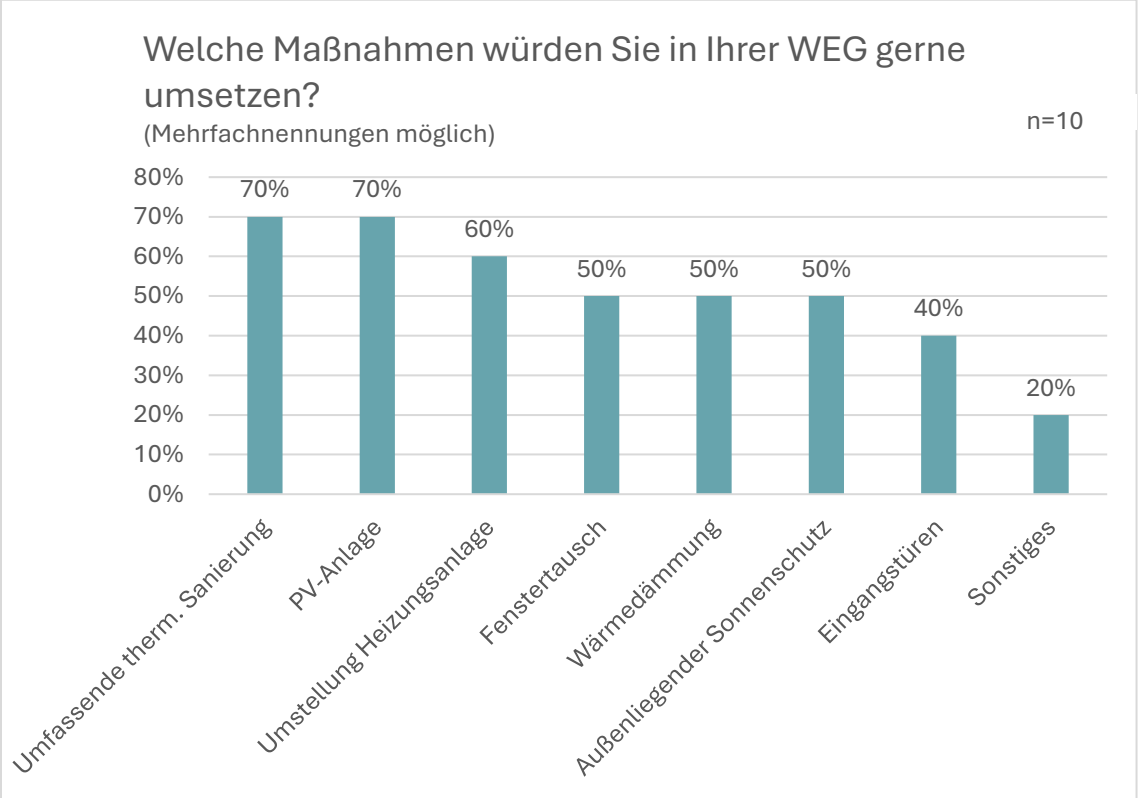
Die Rückmeldungen auf eine offene Frage zu Verbesserungsmöglichkeiten der Kommunikation zeigen ein kritisches Bild zur wahrgenommenen Rolle der Hausverwaltungen. Einerseits wird ihnen mangelndes Engagement und das Verfolgen eigener Interessen vorgeworfen. Es wird kritisiert, dass Transparenz bei Kosten fehlt und günstige Angebote nicht eingeholt werden.

Einige Eigentümer:innen äußern zudem den Wunsch nach mehr Kommunikation, regelmäßigen Versammlungen, verlässlichen Rückmeldungen auf Anfragen und fachlicher Kompetenz, insbesondere bei komplexen Sanierungsprojekten.

In den Interviews zeigt sich ein eher differenziertes Bild und die Hausverwaltung wird von Eigentümer:innen sehr unterschiedlich wahrgenommen – teils als wichtiger Motor, teils als hemmender Faktor im Sanierungsprozess. In einigen Fällen wird ihre aktive Rolle ausdrücklich positiv hervorgehoben: *„Die Hausverwaltung hat das sehr energisch betrieben [...] das war ausschlaggebend.“*
In anderen Fällen wird jedoch eine eher passive Haltung kritisiert: *„Die verwalten halt. Eigeninitiativ sind sie nicht.“*

Besonders bei größeren Sanierungsvorhaben wird wahrgenommen, dass viele Hausverwaltungen an personelle oder fachliche Grenzen stoßen. Eine befragte Person bringt dies wie folgt auf den Punkt: *„Ohne Unterstützung tut sich die Hausverwaltung schwer bei so großen Projekten.“*

6.5 Gewünschte Maßnahmen

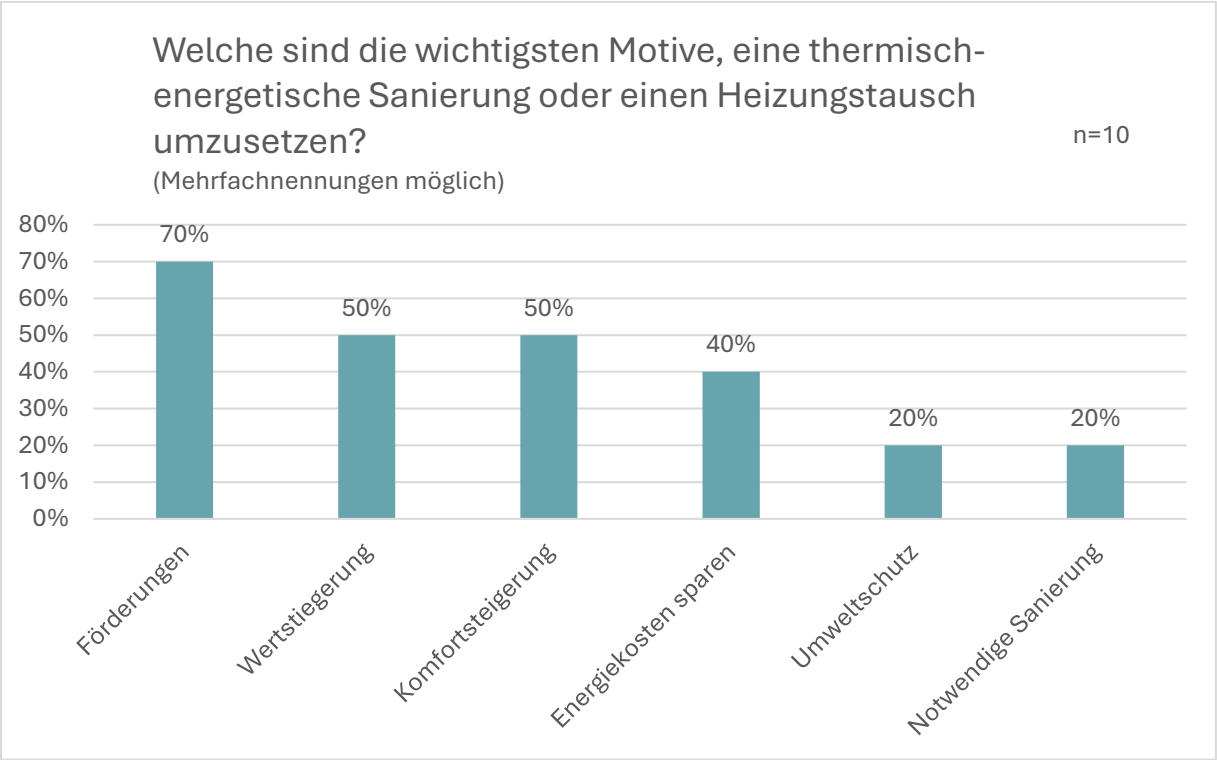


Von den meisten Befragten werden v.a. umfassende thermisch-energetische Sanierungen gewünscht sowie die Installation einer PV-Anlage. Auch das Thema Heizungsumstellung ist bei mehr als der Hälfte wichtig.

Die meisten befragten befinden sich in dem Stadium, dass es einige engagierte Personen gibt, die sich informieren und etwas voranbringen wollen, bisher aber noch keine weiteren Schritte erfolgt sind.

6.6 Motive für und gegen Sanierung und Heizungstausch

Als Motive für eine Sanierung werden von den meisten Förderungen genannt, gefolgt von Wert- und Komfortsteigerung und der Einsparung von Energiekosten im laufenden Betrieb. Umweltschutz und eine ohnehin notwendige Sanierung werden von jeweils zwei der Befragten als zentrale Motive genannt.



Auch in den Interviews werden Wertsteigerung und Wohnqualität als Hauptmotive, genannt, während Klimaschutz und Verantwortungsgefühl als sekundär wahrgenommen werden: *„Die Motivation ist, glaube ich, hauptsächlich die Aufwertung des Hauses und der Wohnung“*

Die Gründe für Ablehnung oder Zurückhaltung gegenüber Sanierungsmaßnahmen sehen die befragten Eigentümer:innen in einer Mischung aus finanziellen, praktischen und persönlichen Gründen. Häufig genannt würden fehlende Mittel, etwa durch leere Reparaturfonds oder die persönliche finanzielle Lage ("Wer soll das finanzieren?"). Auch hohe Kosten, Lärm, Baustellendauer und Beeinträchtigungen im Alltag würden Miteigentümer:innen oft abschrecken.

Zudem äußern einige grundsätzliche Zweifel am Sinn der Maßnahmen, sehen keine Dringlichkeit oder verweisen auf ihr Alter bzw. geringe verbleibende Wohnzeit. Weitere Argumente betreffen technische Bedenken, Misstrauen gegenüber der Branche oder generelle Ablehnung von Klimazielen. Diese Haltung zeigt sich oft in Passivität, etwa durch Nichterscheinen bei Versammlungen, durch Verzögerungstaktiken oder auch ein klares „Dagegensein“ und „Dagegenstimmen“.

Aus den Interviews geht hervor, dass persönliche Interessen oft über die sachliche Ebene dominieren und vorhandene Ängste, Missverständnisse oft zu Blockaden führen: *„Die sagen dann einfach: ‚Ich will nicht, dass sich da was ändert' – ohne ein Gegenangebot."*

6.7 Herausforderungen und Hürden im Prozess

Im Rahmen der Interviews wurden zahlreiche Hindernisse benannt, die Sanierungsvorhaben in Wohnungseigentümergemeinschaften erschweren. Dazu zählen technische Unklarheiten, rechtliche Unsicherheiten, eine Vielzahl kursierender Mythen und Halbwahrheiten, mangelndes Vertrauen sowie ungeklärte Kostenfragen. Besonders die fehlende Transparenz oder Prognose in finanzieller Hinsicht wird kritisch gesehen, wie eine Person festhält: *„Wie viel Kosten würden auf jeden zukommen, konnte uns niemand sagen."*

Darüber hinaus wurde die Komplexität innerhalb der Eigentümergemeinschaften hervorgehoben – etwa aufgrund unterschiedlicher Altersgruppen, finanzieller Möglichkeiten oder Interessen. Dies wird in einem Zitat deutlich: *„Wir sind eh schon so alt und das bringt eh nichts [...] das war immer das Argument."*

Neben den sachlichen Herausforderungen spielen auch soziale und emotionale Dynamiken eine zentrale Rolle. Unterschiedliche Haltungen führen mitunter zu Spannungen oder Blockaden, wie eine befragte Person beschreibt: *„Die einen sind voll dabei, die anderen sabotieren im Hintergrund."*

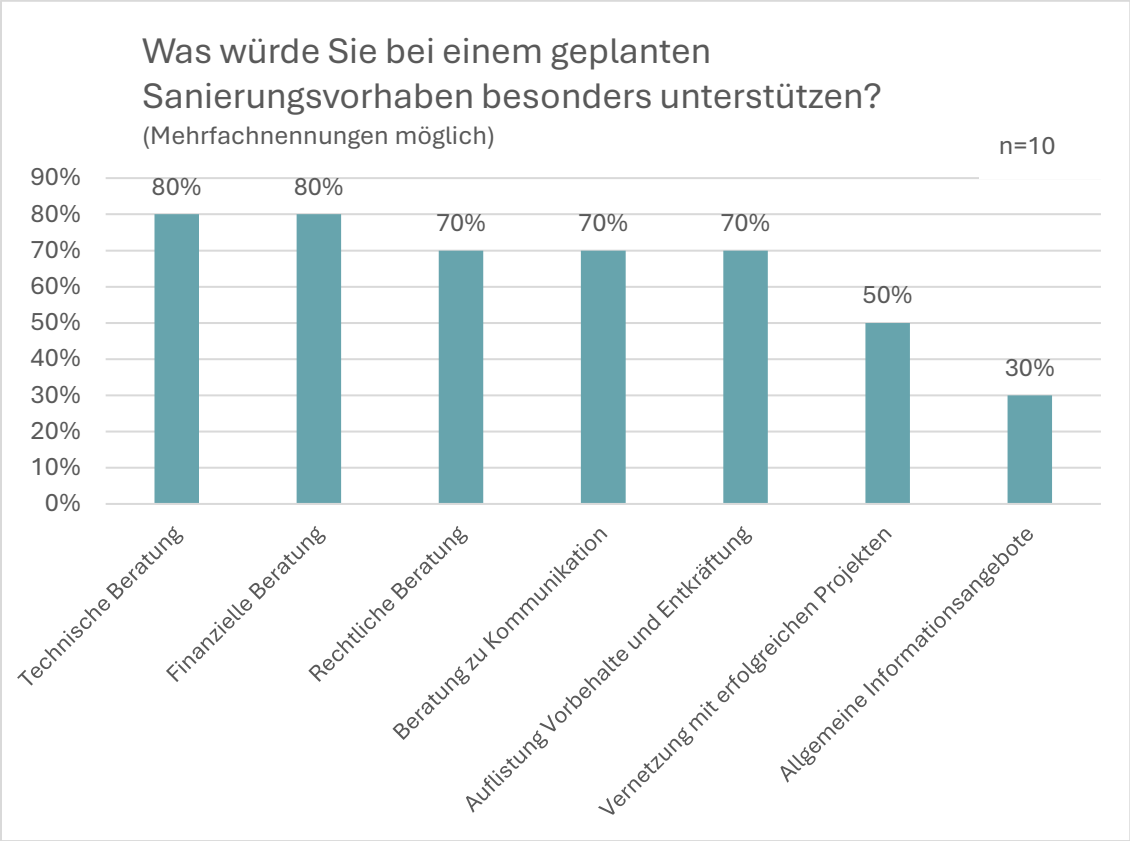
6.8 Information, Beratung und Qualifizierung

Nur drei der 10 Befragten fühlen sich ausreichend informiert über Möglichkeiten in Bezug auf thermisch-energetische Sanierungen oder Heizungstausch.

Informationsbedarf bestehe v.a. bezüglich Kosten, Finanzierung und Entscheidungs-findung als zentrale Herausforderungen für Eigentümer:innen. Einige Befragte sehen es als problematisch, dass Miteigentümer:innen oft kein Geld in die Hand nehmen können oder wollen, und fragen sich, wie sie dennoch Mehrheiten oder einstimmige Beschlüsse erreichen können. Es bestehe ein klarer Bedarf an frühzeitiger und verständlicher Information zu Fördermöglichkeiten, Kosten-Nutzen-Abwägungen und technischen Alternativen zu Gas. Auch der Wunsch nach einfach aufbereiteten rechtlichen Grundlagen sowie Informationsmaterialien für Hausverwaltungen und Eigentümer:innen wird geäußert, um das Bewusstsein für notwendige Maßnahmen zu stärken. Als Informationsquelle nutzen fast alle Befragten sowohl das Internet als auch Beratungsinstitutionen von Bund und Stadt, wie die Hauskunft.

Als zusätzliches Angebot der Hauskunft werden u.a. zielgruppengerechte Vorträge – getrennt nach Einsteiger:innen und Fortgeschrittenen – mit jeweils einem klaren Themenschwerpunkt pro Termin, z. B. Finanzierung, Kommunikation, etc. gewünscht um mehr in die Tiefe gehen zu können. Zudem wird betont, wie wichtig es ist, Initiator:innen und Eigentümer:innen erfolgreicher Projekte zu vernetzen. Darüber hinaus wird zu politischem Engagement aufgerufen, etwa durch Rückmeldungen an Entscheidungsträger, um die rechtlichen Rahmenbedingungen zu verbessern.

Besonders unterstützen würde die Teilnehmenden technische und finanzielle Beratung, aber auch Beratung zu rechtlichen Themen und kommunikativen / argumentativen Methoden.



Acht der 10 Befragten wären auch an einem Coaching- oder Qualifizierungsprogramm für engagierte Eigentümer:innen zur Umsetzung von thermisch-energetischen Sanierungsvorhaben interessiert. Nach den befragten Eigentümer:innen wären dabei vor allem folgende Themen bzw. Unterstützungsangebote von Interesse:

Wissensaufbau zu Technik, Recht und Finanzierung: kompakte, verständlich aufbereitete Informationen zu thermisch-energetischen Sanierungen, Heizungstausch und Förderungen, Orientierung zu Rechten, Pflichten und Handlungsmöglichkeiten innerhalb der WEG (Minderheitenrechte, Beschlussfassung, Umgang mit Blockaden), realistische, aktualisierte Kostenrichtwerten zur besseren Einschätzung von Angeboten und Konzepten

Kommunikation und Entscheidungsfindung: Argumentationsstrategien und Umgang mit Widerstand („Wie überzeuge ich Miteigentümer:innen?“), Stärkung der Fähigkeit, komplexe Informationen an andere weiterzugeben und als Multiplikator:in zu wirken, Unterstützung beim Aufbau transparenter Kommunikationsstrukturen und bei der Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung

Prozessbegleitung und Coaching: kontinuierliche Begleitung durch Fachleute, die bei der Einholung von Angeboten, der Vorbereitung von Beschlüssen und der Kommunikation mit der Verwaltung unterstützen, Bedarf an Mentor:innen- oder Coachrollen, die Eigentümer:innen über längere Zeit begleiten und zur Selbstorganisation befähigen

Selbstorganisation und Vernetzung: Formate, die den Austausch zwischen Eigentümer:innen verschiedener WEGs ermöglichen (z. B. Stammtische, Peer-Gruppen, Online-Plattformen), Aufbau von Netzwerken, um Wissen, Erfahrungen und Motivation zu teilen.

Informations- und Entscheidungswerkzeuge: Entwicklung strukturierter Leitfäden, die den Entscheidungsprozess Schritt für Schritt erklären („Was ist möglich, wenn eine Mehrheitseigentümer:in vorhanden ist?“), Zentrale Onlineplattform mit Materialien, Ansprechpartner:innen, Terminen und Erklärvideos, Physische Informationsmaterialien (Flyer) für schwer erreichbare oder ältere Zielgruppen.

Mögliche Formate und Methoden könnten sein:

- Modulare Lernformate mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden (Einsteiger:in bis Fortgeschrittene:r)
- Hybride Formate (Webinare, Onlinekurse, Präsenz-Workshops), ergänzt durch informelle Austauschforen
- Leitfäden / Checklisten zur Orientierung über Sanierungsphasen und Entscheidungswege

6.9 Erfolgsfaktoren

Die Interviews zeigen deutlich, dass Transparenz, persönlicher Kontakt, eine gute Argumentation sowie konkrete Zahlen entscheidend sind, um das Vertrauen der Eigentümer:innen zu gewinnen und Zustimmung für Sanierungsvorhaben zu erreichen. Eine befragte Person schildert dazu: *„Die Zustimmung war sehr an der Kippe [...] drei Jahre später, mit besserer Argumentation, ging es durch.“*

Zudem ist die verständliche Aufbereitung komplexer technischer und rechtlicher Inhalte ein zentraler Erfolgsfaktor. Fachwissen muss so vermittelt werden, dass es für alle nachvollziehbar ist. Wie eine Person es formuliert: *„Es war wichtig, dass ich das in Eigentümer-Sprache erkläre, nicht im Profisprech der Techniker.“*

Auch die frühzeitige Einbindung der Eigentümer:innen und ein schrittweises Vorgehen haben sich bewährt, um Überforderung zu vermeiden und erste Erfolge sichtbar zu machen: *„Alles auf einmal hätte alle überfordert, es war wichtig, mit einer ersten Maßnahme in die Gänge zu kommen.“*

8. Anhang

Als beispielhafte Leitfäden für die halbstandardisierten Befragungen findet sich im Folgenden der Interviewleitfaden für die Erfahrungen von Hausverwalter:innen und Eigentümer:innen mit thermisch-energetischen Sanierungen und Dekarbonisierungen von WEGs.

8.1 Interviewleitfaden Hausverwaltungen

Einleitung

- Begrüßung und Vorstellung, Danke für die Teilnahme
- Kurze Erläuterung des Forschungsprojekts
- Ziel des Interviews: Erkenntnisse über Erfahrungen, Hindernisse und Potenziale im Zusammenhang mit thermisch-energetischen Sanierungen und Dekarbonisierungen in WEG sammeln
- Hinweis auf Vertraulichkeit und Einholung Einverständnisses zur Aufzeichnung

Beruflicher Hintergrund

- Wie lange sind Sie bereits als Hausverwalter:in tätig?
- Wie viele Objekte betreuen Sie aktuell? Wie viele davon WEGs?

Erfahrungen mit thermisch-energetischen Sanierungen

- Wie viele thermisch-energetische Sanierungsprojekte oder Dekarbonisierungen von WEGs haben Sie bereits betreut?
- Welche Arten von Sanierungsmaßnahmen wurden dabei am häufigsten durchgeführt?
- Können Sie ein besonders erfolgreiches Sanierungsprojekt beschreiben? Was machte es erfolgreich?
- Was waren besondere Herausforderungen? Woran sind Projekte bereits gescheitert?

Motive und Anreize

- Was sind die wichtigsten Motive von Eigentümer:innen, eine thermisch-energetische Sanierung oder Dekarbonisierung umzusetzen (z. B. Energieeinsparung, Werterhalt, Umweltschutz)?
- Gibt es Unterschiede in den Motiven verschiedener Eigentümer:innen (jünger/älter, Selbstnutzer/Vermieter)?
- Gibt es typische Bedenken oder Einwände, die Eigentümer gegen Sanierung oder Heizungsumstellung vorbringen?
- Welche externen Anreize (z. B. Förderprogramme, gesetzliche Vorgaben) motivieren Eigentümer:innen besonders?
- Welche Anreize fehlen Ihrer Meinung nach?

Hindernisse im Sanierungsprozess

- Welche Herausforderungen treten bei der Beschlussfassung, Planung und Durchführung von Sanierungen und Dekarbonisierungen am häufigsten auf? Welche Phasen sind besonders kritisch?

- Gibt es typische Konflikte oder Vorbehalte, die immer wieder auftreten? Wie gehen Sie damit um?
- Welche rechtlichen, finanziellen oder bürokratischen Hürden erschweren Sanierungsprojekte am meisten?
- Wie bewerten Sie die gesetzlichen Rahmenbedingungen in Österreich für Sanierungen bei WEGs?
- Welche Rolle spielen finanzielle Aspekte (z. B. Rücklagen, individuelle Kostenbeiträge, Kreditaufnahmen, Fördermittel)?

Kommunikation

- Wie informieren Sie die Eigentümer:innen über thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen oder Heizungstausche und Ihre Vorteile? Welche Kommunikationsstrategien haben sich bewährt? Was ist bei der Kommunikation von technischen Maßnahmen oder in Bezug auf Kosten wichtig?
- Welche Schwierigkeiten treten bei der Kommunikation mit den Eigentümer:innen am häufigsten auf?
- Wie gehen Sie mit unterschiedlichen Informationsständen und Erwartungen der Eigentümer:innen um?
- Wie wichtig sind engagierte Eigentümer:innen bzw. Schlüsselpersonen, um sie als Hausverwaltung im Prozess zu unterstützen?
- Wie wäre Ihr Prozedere um eine Sanierung beschließen zu lassen? z.B. :
    - Hausversammlung und Beschluss
    - Infoabend, Hausversammlung und Beschluss
    - Persönliche Veranstaltungen, dann Umlaufbeschluss

Qualifizierungen und Ressourcen

- Welche Fachkenntnisse und Qualifikationen sind für Sie als Hausverwalter bei der Begleitung von Sanierungsprojekten besonders wichtig?
- Fühlen Sie sich ausreichend qualifiziert eine umfassende Sanierung zu begleiten? Welche zusätzlichen Qualifikationen wären für Sie hilfreich?
- Welche externen Experten, Dienstleister oder Beratungsstellen ziehen Sie typischerweise hinzu?
- Haben Sie schon einmal die Services der Hauskunft genutzt? Wenn ja, in welcher Weise (Gebäude, Themen, Fragestellungen, etc.)?
- Welche zusätzlichen Ressourcen (z. B. personelle Unterstützung, Softwarelösungen, Coachings) wären hilfreich, um Sanierungsprozesse effizienter zu gestalten?

WEGs in der Zukunft

- Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung von energetischen Sanierungen und Dekarbonisierung bei WEGs ein?
- Was könnte Ihrer Meinung nach getan werden, um thermisch-energetische Sanierungen bei WEGs zu erleichtern?
- Welche Unterstützung wünschen Sie sich von der Politik, Förderstellen oder anderen Institutionen um Sanierungen in WEGs zu erleichtern?

- Welchen Rat würden Sie anderen Hausverwaltern geben, die vor ihrer ersten größeren WEG-Sanierung stehen?
- Haben Sie bereits innovative Ansätze oder Best Practices erlebt, die Sanierungsprozesse erleichtert haben?
- Haben Sie noch weitere Anmerkungen oder Themen, die wir nicht besprochen haben, die aber wichtig für das Verständnis von Sanierungen oder Dekarbonisierungen in WEGs sind?

Abschluss

- Dank für die Teilnahme
- Erklärung der nächsten Schritte
- Möglichkeit für Rückfragen des Interviewten

8.2 Interviewleitfaden Eigentümer:innen

Einleitung

- Begrüßung und Vorstellung, Danke für die Teilnahme
- Kurzbeschreibung des Forschungsprojekts „WEG zur Zukunft“
- Ziel des Interviews: Einblick in die Erfahrungen, Herausforderungen und Wünsche von Eigentümer:innen bei thermisch-energetischen Sanierungen
- Hinweis auf die Vertraulichkeit der Antworten, Einverständnis zur Aufnahme des Gesprächs (falls notwendig)

Allgemeines zur WEG

- Wie groß ist Ihre WEG? (Anzahl der Wohn-/Geschäftseinheiten)
- Seit wann sind Sie Eigentümer:in der Wohnung?
- Nutzen Sie die Wohnung selbst oder vermieten Sie sie? Wie ist es mit den anderen Eigentümer:innen? Wie hoch ist die Selbstnutzerquote? Gibt es Personen mit mehreren Wohnungen / Mehrheitseigentümer?

Kommunikation in der WEG und mit der Hausverwaltung

- Wie gut vernetzt sind die Eigentümer:innen untereinander? Wie kommunizieren Sie? Wie ist das Verhältnis untereinander? Gibt es besonders engagierte Personen/Gruppen?
- Wie verlaufen Diskussionen mit anderen Eigentümer:innen? Gibt es Gruppierungen oder Interessenskonflikte innerhalb der WEG?
- Wie ist die Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung? Wie kommunizieren Sie? Fühlen Sie sich gut informiert und betreut?

Information zu Sanierungen

- Fühlen Sie sich ausreichend über Möglichkeiten der Sanierung oder Dekarbonisierung informiert? Falls nein, wo gibt es Lücken?
- Woher beziehen Sie Informationen über Möglichkeiten der Sanierung oder Dekarbonisierung (z. B. Hausverwaltung, Fachleute, andere Eigentümer:innen, Internet, Behörden)?

- Wie bewerten Sie die Kommunikation Ihrer Hausverwaltung zu Sanierungs- und Dekarbonisierungsthemen? Was könnte verbessert werden?
- Was würden Sie gerne umsetzen?

Erfahrungen mit Sanierungen (Entscheidungsprozesse, Hindernissen)

- Haben Sie bereits Erfahrungen mit Sanierungsprojekten in Ihrer WEG? Wurden in Ihrem WEG-Gebäude bereits thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt?
- Falls ja: Welche Maßnahmen wurden umgesetzt und wie haben Sie den Prozess erlebt? Wer hat den Prozess initiiert? Wie lief er ab (Dauer, Konflikte, Entscheidungsbildung, Herausforderungen, etc.)?
- Falls nein: Gab es bereits Diskussionen oder gescheiterte Versuche? Welche Faktoren haben in Ihrer WEG zu Verzögerungen oder zum Scheitern von Sanierungsplänen geführt? Gab es bereits Meinungsverschiedenheiten oder Konflikte zwischen Eigentümer:innen bezüglich thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen? (Wie) Wurden diese gelöst?
- Wie laufen Entscheidungsprozesse in Ihrer WEG typischerweise ab? Wie werden Entscheidungen getroffen / Beschlüsse gefasst? Gibt es Raum für Diskussion? Welcher Stellenwert kommt der Eigentümerversammlung im Prozess zu?
- Welche Rolle spielt/spielte die Hausverwaltung bei der Information/ Entscheidungsfindung / Umsetzung thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen?
- Wie könnte der Prozess der Entscheidungsbildung verbessert werden? Welche Kommunikationsformate wären hilfreich, um Einigungen zu erleichtern? Welche Rolle könnten externe Moderator:innen bei Entscheidungsprozessen spielen?
- Was sehen Sie als die größten Herausforderungen in Bezug auf Sanierungen in WEG (Kommunikation, Entscheidungsbildung, Information, Finanzierung, rechtliche Hürden, etc.)?

Anreize und Motive für oder gegen eine Sanierung oder Dekarbonisierung

- Was sind die wichtigsten Motive von Eigentümer:innen, eine thermisch-energetische Sanierung umzusetzen (z. B. Energieeinsparung, Wertsteigerung, Komfortsteigerung, Förderungen, Umweltschutz)? Für eine Dekarbonisierung?
- Welche Unterschiede gibt es in den Motiven verschiedener Eigentümer:innen (jünger/älter, Selbstnutzer/Vermieter)?
- Welche Bedenken oder Hürden sehen Sie bei einer Sanierung oder Dekarbonisierung?
- Welche Gegen-Argumente haben Sie von anderen Eigentümer:innen gehört? Wie kann ihnen begegnet werden?
- Welche Maßnahmen oder Anreize könnten Eigentümer:innen dazu bewegen, sich stärker für Sanierungen zu engagieren?

Finanzielle Aspekte

- Welche Rolle spielen finanzielle Aspekte in Ihrer WEG in Bezug auf thermisch-Energetischer Sanierungsmaßnahmen? Gibt es Rücklagen? Kapitalverfügbarkeit?
- Wie bewerten Sie die Kosten einer thermisch-energetischen Sanierung oder Dekarbonisierung im Verhältnis zu ihrem Nutzen? Wie bewerten andere Eigentümer:innen das?

- Wie gut fühlen Sie sich über Finanzierungsmodelle oder Fördermöglichkeiten informiert?
- Sind Ihnen alternative Finanzierungsmodelle (z. B. gemeinschaftliche Kredite, Ratenmodelle) bekannt und sind diese für Sie interessant?

Qualifikationen, Ressourcen und Unterstützung

- Welche Informationen oder Schulungen wären hilfreich, um besser an Entscheidungsprozessen teilnehmen zu können?
- Würden Sie an einer Schulung oder einem Qualifizierungsprogramm teilnehmen, um Sanierungs- oder Dekarbonisierungsprozesse besser zu verstehen?
- Welche Art von Unterstützung oder Beratungsangeboten wünschen Sie sich (z. B. unabhängige Experten, finanzielle Beratung, technische Beratung)?
- Was müsste sich ändern, damit thermisch-energetische Sanierungen in Ihrer WEG einfacher umgesetzt werden können?

Abschluss, Danke und Verabschiedung

- Gibt es noch etwas, das Sie zum Thema Sanierungen in WEGs ansprechen möchten?
- Vielen Dank für Ihre Zeit und die wertvollen Einblicke!
- Kurze Information über die weiteren Schritte des Forschungsprojekts