

Grundsatzprogramm

Fundamentdokument des Vereins (in Gründung) · Stand 19.07.2026 · v2 (einheitliche Fassung)

Dies ist die verbindliche innere Grundlage des Vereins — das Warum, Wozu, für wen und mit welcher Wirkung. Es steht zur Satzung wie ein Gesamtkonzept zum Auftrag: die Satzung regelt das Rechtliche, das Grundsatzprogramm die Substanz. Aus diesem Dokument leiten sich Website, Eigentümer-Kompass, Netzwerkarbeit und jede öffentliche Aussage ab.

Die Wärmewende wird geplant. Umgesetzt wird sie von Eigentümern.

Derselbe Satz gilt für die Eigentümergemeinschaft: Entschieden wird nicht im Rathaus und nicht in der Hausverwaltung, sondern von denen, die die Folgen dreißig Jahre lang tragen. Genau dort — an der Stelle, an der die Verantwortung tatsächlich liegt — fehlt eine unabhängige Stimme. Die Eigentümerstimme schließt diese Lücke.

1. Der Ausgangspunkt — die Lücke

Jede Wärme- und Gebäudeentscheidung durchläuft eine Kette von Rollen. **Die Kommune** plant (kommunale Wärmeplanung). **Der Versorger** baut Netze und verkauft Wärme. **Das Ingenieurbüro** rechnet und empfiehlt. **Die Hausverwaltung** verwaltet und moderiert. **Der Energieberater** bewertet Technik. Jeder dieser Akteure bringt seinen Teil ein — aus seiner Rolle, mit seinem Blickwinkel und, das ist entscheidend, mit seinem eigenen Interesse.

Am Ende dieser Kette steht **der Eigentümer**. Er trägt die Entscheidung über zwanzig bis dreißig Jahre, er finanziert sie, er haftet für sie — und er ist der Einzige in der Kette **ohne eigene fachliche Stimme und ohne unabhängige Begleitung**. Das ist die Lücke.

Sie ist in drei typischen Situationen am schärfsten spürbar:

Vor der Entscheidung. Bevor eine Gemeinschaft ein Ingenieurbüro beauftragt oder ein Angebot annimmt, muss sie überhaupt verstehen, worüber sie entscheidet: Welche Technologien sind für dieses Gebäude realistisch? Wie liest man Wirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus statt über den Anschaffungspreis? Was heißt der Unterschied zwischen Investitions- und Betriebskosten für die Eigentümer konkret — und welcher Teil davon landet über die Betriebskostenabrechnung ohnehin bei den Mietern, welcher nicht? Wer diese Fragen nicht sortiert hat, geht unvorbereitet in ein Gespräch, in dem alle anderen am Tisch Fachleute sind.

Im Zusammenspiel der Gemeinschaft. Eine WEG ist kein Einzelentscheider, sondern ein Kollektiv mit Regeln: Beschlusszuständigkeiten, Beiratsrollen, Verwalterpflichten, Fristen, Mehrheiten. Wer diese Regeln nicht kennt, entscheidet entweder gar nicht oder falsch — oder überlässt das Feld demjenigen, der die Regeln kennt und nicht immer im Interesse der Gemeinschaft handelt.

Bei langfristigen Entscheidungen unter Unsicherheit. Die Wärmeentscheidung bindet eine Gemeinschaft über eine Generation. Trotzdem wird sie oft auf Grundlage einer einzigen Stellungnahme, eines einzigen Angebots, einer einzigen Meinung getroffen. Wo zwei Fachgutachten zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen, fehlt der Gemeinschaft das Werkzeug, um zu verstehen, warum — und wie sie damit umgeht, statt sich zwischen zwei Autoritäten zerreiben zu lassen.

Diese drei Situationen haben denselben Kern: nicht ein Mangel an Information, sondern ein Mangel an **Entscheidungsfähigkeit**. Genau das ist das Feld der Eigentümerstimme.

2. Mission & Nordstern

Die **Eigentümerstimme** ist die unabhängige, gemeinnützige Initiative, die Eigentümerinnen und Eigentümer **handlungsfähig** macht — bei Gebäude- und Wärmeentscheidungen ebenso wie im Zusammenspiel der Eigentümergemeinschaft. Neutral, faktenbasiert, auf Augenhöhe mit den Fachleuten.

Nordstern: Menschen und Gemeinschaften in Komplexität handlungsfähig machen — Orientierung schaffen, Voraussetzungen für gute Entscheidungen legen. Nicht punktuell, sondern als Struktur. Was das gewerbliche Angebot des Gründers für den einzelnen Eigentümer als Werkzeug leistet, leistet die Eigentümerstimme für die Gemeinschaft als kollektive, gemeinnützige Struktur.

Leitprinzip über allem: Aufklärung statt Beratung. Belegt statt behauptet. Auf Augenhöhe statt gegen jemanden.

3. Was der Verein ist — und was nicht

Die Identität der Eigentümerstimme definiert sich über drei klare Trennlinien. Sie sind kein Kleingedrucktes, sondern das Fundament der Glaubwürdigkeit.

Nicht kommerziell. Der Verein verkauft nichts und hat kein Eigeninteresse am Ergebnis einer Entscheidung. Er vertritt die Eigentümer — nicht Hersteller, Versorger oder Dienstleister. Das kommerzielle Angebot des Gründers ist strikt getrennt; Werbung fließt ausschließlich vom kommerziellen zum gemeinnützigen Angebot, nie umgekehrt (§ 55 AO). Auf den öffentlichen Vereinseiten wird das gewerbliche Angebot des Gründers deshalb bewusst nicht beworben.

Nicht politisch. Der Verein bleibt parteipolitisch, konfessionell und wirtschaftlich neutral (so auch § 2 Abs. 4 der Satzung). Er importiert keine politische Rahmung. Haltung ja (Neutralität, Verbraucherschutz, Wissenschaftlichkeit), Parteinahme nein.

Keine Rechtsberatung. Der Verein leistet allgemeine, verständliche Aufklärung — nicht den Rat im Einzelfall. Die Sprache ist immer „Das sieht das Gesetz vor“ und „Diese Rolle hat der Beirat“, nie „So setzen Sie sich in Ihrem Fall durch“. Er ersetzt weder Anwalt noch Ingenieurbüro, sondern befähigt Eigentümer, mit beiden auf Augenhöhe zu sprechen.

4. Zielgruppen

Der Verein adressiert vier Gruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen, aber demselben Kern — Entscheidungsfähigkeit.

- **Eigentümergeinschaften (WEG) als Ganzes** — als Kollektiv entscheidungsfähig werden: verstehen, wie ein Beschluss zustande kommt, wer wofür zuständig ist, wie man eine Wärmeentscheidung strukturiert statt sie auszusitzen oder zu überstürzen.
- **Einzelne Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer** — Rechte, Optionen und Wirtschaftlichkeit verstehen; die selbstnutzenden ebenso wie die vermietenden, deren Interessenlage bei Investitions- vs. Betriebskosten und Umlagefähigkeit anders ist.
- **Beiräte** — die wichtigste und am meisten allein gelassene Gruppe: ehrenamtlich, mit realer Verantwortung, teils Haftungsrisiko, oft ohne fachliche Rückendeckung gegenüber einer professionellen Verwaltung. Sie brauchen Klarheit über Rolle, Rechte, Grenzen, Belegprüfung und Haftung.
- **Wissenschaft, Kommune und Fachöffentlichkeit** — Hochschulen, kommunale Wärmeplanung, Quartiers-/Reallabor-Netzwerke. Hier ist der Verein der neutrale, institutionelle Absender.

Räumlicher Fokus: Erfurt als Sitz, Reallabor und Netzwerk — im Ansatz aber so gebaut, dass er über die Stadt hinaus skaliert, ohne den lokalen Anker zu verlieren.

5. Die inhaltliche Architektur — zwei Welten, ein Kern

Die Eigentümerstimme trägt zwei Themenwelten, die auch die Startseite prägen: links die Eigentümergemeinschaft, rechts die wissenschaftliche Begleitung. Sie sind bewusst getrennt sichtbar, weil sie unterschiedliche Zielgruppen und Sprachen haben — und doch über einen gemeinsamen Kern verbunden.

Welt A — WEG & Eigentümergemeinschaft (das Alltagsnahe)

Hier lebt, was Eigentümer, Gemeinschaften und Beiräte im Alltag brauchen: WEG-Recht in verständlicher Form, Rolle und Haftung des Beirats, Pflichten der Verwaltung, das Zusammenspiel von Eigentümern und Mietern, Belegprüfung, Beschlusskompetenzen, Fristen. Leitfragen: Wer darf was? Was muss beachtet werden? Worauf habe ich Anspruch? Wo endet die Rolle des Beirats, wo beginnt die der Verwaltung? Belegte Aufklärung, keine Rechtsberatung.

Welt B — Wissenschaftliche Begleitung & Entscheidungsqualität (das Grundsätzliche)

Hier geht es nicht um den einzelnen Paragraphen, sondern um die Frage dahinter: **Wie kommen gute Entscheidungen in einer Gemeinschaft überhaupt zustande?** Das ist der Anschluss an die Entscheidungsforschung und an die Future-Readiness-Linie. Leitfragen: Wie trifft eine Gemeinschaft eine Entscheidung, die dreißig Jahre trägt? Was tut man, wenn zwei Fachgutachten sich widersprechen? Wie stellt man sicher, dass am Ende Zahlen und Belege entscheiden — nicht die lauteste oder die zuletzt gehörte Stimme? Die Gegenüberstellung widersprüchlicher Stellungnahmen als Methode der Aufklärung ist hier das Herzstück — nicht um einer Seite recht zu geben, sondern um die Gemeinschaft zu befähigen, den Unterschied selbst zu bewerten.

Der verbindende Kern — Entscheidungsfähigkeit (Decisioning)

Über beiden Welten liegt dieselbe Meta-Ebene: **Entscheidungsqualität**. Zahlen statt Emotion, zweite Perspektive statt Einzelstimme, belastbare Grundlage statt Bauchgefühl. Kein anderer Akteur besetzt diese Ebene — Verbraucherverbände liefern Rechtsservice, Ingenieurbüros Technik, Verwalter Verwaltung. Die Frage, wie eine Gemeinschaft gut entscheidet, bleibt frei. **Hier liegt das eigentliche Alleinstellungsmerkmal der Eigentümerstimme.**

6. Die Nische — Aufklärung vor dem Ingenieurbüro

Die schärfste Positionierung liegt in einer zeitlichen Verortung: **die Phase, bevor eine Gemeinschaft zum Ingenieurbüro, zum Versorger oder zum Anwalt geht.** In dieser Phase gibt es heute niemanden. Das Ingenieurbüro beginnt erst mit dem Auftrag. Der Verbraucherverband hilft im konkreten Rechtsproblem. Die Verwaltung moderiert das Verfahren. Aber die Vor-Entscheidungs-Phase — in der eine Gemeinschaft erst sortiert, worüber sie entscheidet und wie — ist unbesetzt.

Genau dort setzt der Verein an und macht verständlich:

- **Welchen Technologien man vertrauen kann** — und woran man das jenseits von Herstellerversprechen erkennt.
- **Wie man Wirtschaftlichkeit richtig liest** — Lebenszyklus statt Anschaffungspreis, Gesamtkosten über 20–30 Jahre statt der Zahl auf dem Angebot.
- **Was Investitions- und Betriebskosten für Eigentümer konkret bedeuten** — und warum die verbreitete Annahme „Betriebskosten zahlt ohnehin der Mieter“ gefährlich verkürzt ist: nicht alles ist umlagefähig, und selbstnutzende Eigentümer tragen alles.

- **Was das Zusammenspiel von Eigentümern und Mietern** für eine Wärmeentscheidung bedeutet — Umlagefähigkeit, Modernisierungsumlage, Interessenunterschiede innerhalb der Gemeinschaft.
- **Wie man mit widersprüchlichen Gutachten umgeht**, statt sich zwischen zwei Fachautoritäten zu zerreiben.

Das ist die Nische: nicht der Rechtsservice im Streitfall (das kann z.B. Wohnen im Eigentum besser), nicht das technische Gutachten (das macht das Ingenieurbüro), sondern die **neutrale, sachliche Vorklärung und Gegenüberstellung, die eine Gemeinschaft entscheidungsfähig macht, bevor Geld und Aufträge fließen** — die Rechenwerkzeuge (Rechner, Wegweiser) stellt das gewerbliche Schwesterangebot des Gründers bereit.

7. Vergleich mit z.B. „Wohnen im Eigentum e. V.“ (WiE)

Eine naheliegende Frage lautet: Baue ich hier nicht ein zweites Wohnen im Eigentum? Die Antwort ist Nein, und der Vergleich schärft die eigene Position.

Was WiE ist und leistet

Wohnen im Eigentum ist ein **bundesweiter Verbraucherschutzverband** für Wohnungseigentümer, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv). Die Mitgliedschaft kostet rund 110 € im Jahr (Einzel) bzw. 200 € Grundbeitrag plus 5 € je Einheit (WEG), jeweils zzgl. Aufnahmegebühr. Der Mitgliedernutzen ist im Kern ein **Service- und Auskunftspaket**: kostenfreie telefonische Auskünfte (sechs à 15 bzw. 30 Minuten je Halbjahr), Musterbeschlüsse, Musterbriefe, Checklisten und Ratgeber, Webinare und eine „Akademie für Wohnungseigentum“, ein Verwalter-Bewertungsportal sowie — kostenpflichtig — Fachdienstleistungen wie Vertrags- und Jahresabrechnungsprüfung oder Bauberatung. Ein starkes, etabliertes Modell — aber ein Service-Verband: breit, bundesweit, rechts- und servicelastig, individuell im Einzelfall, thematisch über die gesamte Bandbreite des Wohnungseigentums gespannt.

Was die Eigentümerstimme davon übernimmt

- **Das Verbraucherschutz-Fundament und die Neutralität** — anbieterunabhängig, im Interesse der Eigentümer. Die gemeinsame DNA.
- **Das Format verständlicher Aufklärung** — Infoblätter, Checklisten, Musterformulierungen als allgemeine Bildungshilfe (nicht als Einzelfall-Dokument). Deckt sich mit dem Satzungszweck und ist RDG-unkritisch, solange es allgemein bleibt.
- **Das Bildungs-/Schulungsformat** — Webinare, Vorträge, Veranstaltungen als Weg, Entscheidungsfähigkeit zu vermitteln.

Was die Eigentümerstimme bewusst nicht übernimmt

- **Die individuelle telefonische Rechtsauskunft** — WiE darf das über sein RDG-Privileg; die Eigentümerstimme startet ohne diesen Anspruch und bleibt bei allgemeiner Aufklärung.
- **Die kostenpflichtigen Fachdienstleistungen** (Vertrags-/Abrechnungsprüfung, Bauberatung) — wäre wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb, kollidierte mit Selbstlosigkeit und Abgrenzung zum gewerblichen Angebot des Gründers, verwässerte den Fokus.
- **Das Verwalter-Bewertungsportal** — konflikt-, neutralitäts- und haftungsträchtig; passt nicht zum ruhigen, sachlichen Absender.
- **Die bundesweite Breite von Tag eins** — statt Fläche zuerst Tiefe in Erfurt.

Worin sich die Eigentümerstimme unterscheidet — die Nische

	Wohnen im Eigentum	Eigentümerstimme
Reichweite	bundesweit, breit	Erfurt-verankert, fokussiert, skalierbar
Kern	Rechts-/Vertragsservice im Einzelfall	Aufklärung & Entscheidungsfähigkeit vor der Entscheidung
Themenspanne	gesamtes Wohnungseigentum	Gebäude/Wärme/Energie + WEG-Governance, verbunden über Decisioning
Zeitpunkt	wenn das Problem da ist	bevor Aufträge und Geld fließen
Wissenschaft	—	Anschluss an Entscheidungsforschung, Reallabor Erfurt
Verhältnis	kein Konkurrent	komplementär – WiE-Mitglied und Eigentümerstimme zugleich möglich

Die entscheidende Aussage: Die Eigentümerstimme ist **kein kleineres WiE**, sondern besetzt eine Ebene, die WiE strukturell nicht besetzt — die **Vor-Entscheidungs-Aufklärung** und die **Entscheidungsqualität**, lokal verankert und wissenschaftlich angeschlossen. Wer im WEG-Rechtsstreit steckt, ist bei WiE gut aufgehoben. Wer vor einer Wärmeentscheidung Orientierung braucht, findet sie bisher nirgends — außer künftig hier.

8. Synergie mit dem gewerblichen Schwesterangebot — das Zwei-Körper-Modell

Aus dem gewerblichen Angebot des Gründers wächst der gemeinnützige Verein. Beide bilden ein bewusst gestaltetes Paar: **getrennt auftreten, sichtbar verbunden**.

- **Das gewerbliche Angebot des Gründers** erklärt die Wärmewende — System, Zahlen, Überblick — und liefert die Werkzeuge (Der Entscheider, Der Wegweiser). Kommerziell, persönlich, aus einer Stimme („ich“).
- **Die Eigentümerstimme** gibt den Menschen dahinter eine gemeinsame Stimme — kollektiv, gemeinnützig, aus einem Wir. Sie bildet und ordnet ein; die Rechenwerkzeuge liegen im gewerblichen Angebot des Gründers.

Die Trennung lebt auf Domain-Ebene (zwei Seiten), die Verbindung auf drei Ebenen: geteilte Story (aus dem einzelnen Werkzeug wird eine kollektive Stimme), gegenseitige — richtungssaubere — Verweise und ein gemeinsames Design mit eigenem Akzent.

Die tragende Compliance-Regel (§ 55 AO): Werbung fließt nur vom kommerziellen zum gemeinnützigen Angebot, nie umgekehrt. Der Verein lenkt keinen Traffic auf das Gewerbe des Gründers; das gewerbliche Angebot des Gründers wird auf den öffentlichen Vereinsseiten nicht namentlich genannt (nur strukturell: „ein eigenständiges, gewerbliches Angebot des Gründers“). Diese Regel ist nicht verhandelbar — sie schützt die Gemeinnützigkeit.

9. Warum Erfurt — und warum in dieser Form

Warum Erfurt. Der Verein wächst nicht am Reißbrett, sondern aus einem realen Erfurter Kontext: einer dokumentierten Eigentümergemeinschaft (Referenzobjekt, anonymisiert) und der kommunalen Wärmeplanung der Stadt. Erfurt ist damit zugleich das Reallabor, an dem sich die Methode — Entscheidungsfähigkeit, Future Readiness — empirisch anwenden lässt. Deshalb trägt die Zusammenarbeit mit akademischen Einrichtungen für beide Seiten: der Verein bringt reale Fälle, die Hochschule Methode und Legitimität.

Warum in dieser Form — als gemeinnütziger Verein. Die Form folgt der Funktion. Ein Verein ist:

- **glaubwürdig neutral** — die Rechtsform selbst signalisiert „kein Eigeninteresse am Ergebnis“, was eine GmbH oder ein Einzelunternehmen nie könnte;
- **kollektiv** — er kann eine „Stimme der Eigentümer“ sein, weil er Mitglieder hat, nicht Kunden;
- **anschlussfähig** für Hochschule, Kommune und Fördermittel — der institutionelle Absender, mit dem öffentliche Stellen sauber arbeiten;
- **die saubere Trennung** vom kommerziellen Angebot, die § 55 AO verlangt.

Kurz: Die kollektive, neutrale Vor-Entscheidungs-Aufklärung braucht die Vereinsform, um überhaupt glaubwürdig zu sein. Das ist der Grund, warum es die Eigentümerstimme genau so und nicht anders gibt.

10. Wirkung & Ziele

Woran sich Erfolg qualitativ zeigt:

- Eigentümer und Beiräte gehen informierter und selbstbewusster in Entscheidungen — auf Augenhöhe mit Verwaltung, Ingenieurbüro und Versorger.
- Die Eigentümerstimme ist in Erfurt als die neutrale Adresse für Eigentümerfragen rund um Gebäude, Wärme und Gemeinschaft anerkannt — von Community, Kommune und Hochschule.
- Aus Einzelfällen werden Muster: „Was im Einzelfall unsichtbar bleibt, wird im Netzwerk zum Muster.“

Messbare Zwischenziele der Aufbauphase: Reichweite der Kanäle (Follower/Views des Eigentümer-Kompass), Zahl aktiver Mitglieder, mindestens eine belastbare Hochschul-Kooperation, Sichtbarkeit im Erfurter Netzwerk, erste öffentliche Aufklärungs-Formate.

11. Verankerung in der Satzung & ein Compliance-Hinweis

Das Grundsatzprogramm ist mit der Satzung (Fassung zur Gründungsversammlung, v3, Stand 19.07.2026) abgestimmt. Der gemeinnützige Zweck nach § 2 ist die **Förderung von Wissenschaft und Forschung, der Volks- und Berufsbildung, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie des Verbraucherschutzes und der Verbraucherberatung** (§ 52 Abs. 2 Nr. 1, 7, 8 und 16 AO), jeweils bezogen auf Eigentümerinnen und Eigentümer, Wohnungseigentümergeinschaften sowie Nutzerinnen und Nutzer von Gebäuden im Zusammenhang mit Gebäude, Wohnungseigentum, Energie und Wärmewende. Verwirklicht wird er durch neutrale Aufklärung, die Förderung der Entscheidungsfähigkeit in Eigentümergemeinschaften, Publikationen und Bildungsformate, Erfahrungsaustausch sowie Zusammenarbeit mit und wissenschaftliche Begleitung durch Hochschulen. Der frühere Hinweis auf eine mögliche Weitung des Satzungszwecks ist damit erledigt: § 2 deckt den WEG-/Governance-Strang und den Wissenschaftsstrang nun ausdrücklich ab. Weitere Compliance-Leitplanken: Neutralität in Sprache und Auftritt; kein realer Einzelfall und keine Klarnamen auf öffentlichen Kanälen; RDG-Disclaimer auf allen aufklärenden Inhalten; „e. V.“ erst nach Eintragung, bis dahin „Initiative in Gründung“.

Dieses Dokument ist die gemeinsame Grundlage für Verein, Website (eigentuemerstimme.de), Eigentümer-Kompass und Netzwerk-Kommunikation. Es wird hier fortgeschrieben; jede öffentliche Aussage muss sich hierauf zurückführen lassen.