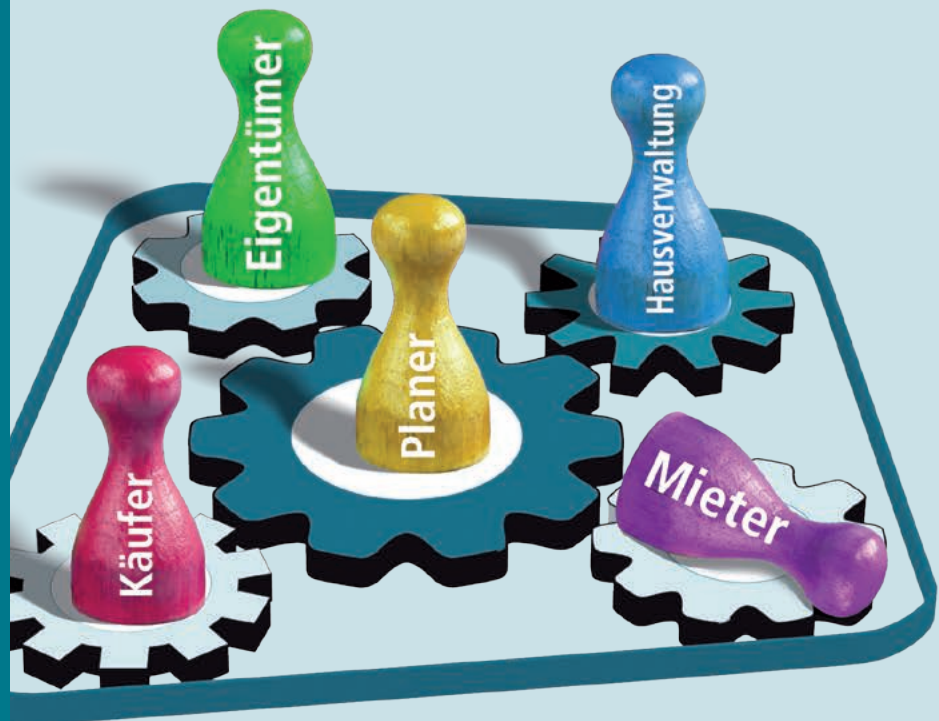


Günter Kohlbecker

# Sanierung einer Wohnanlage

Betroffene und Beteiligte



Fraunhofer IRB  Verlag

Günter Kohlbecker

## **Sanierung einer Wohnanlage**

Betroffene und Beteiligte



Günter Kohlbecker

## **Sanierung einer Wohnanlage**

### **Betroffene und Beteiligte**

Fraunhofer IRB Verlag

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über [www.dnb.de](http://www.dnb.de) abrufbar.

ISBN (Print): 978-3-8167-9317-5

ISBN (E-Book): 978-3-8167-9318-2

Lektorat: Susanne Jakubowski

Herstellung: Angelika Schmid

Umschlaggestaltung: Martin Kjer

Satz: Fotosatz Buck, Kumhausen

Druck: BELTZ, Bad Langensalza

Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Fraunhofer IRB Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Warenbezeichnungen und Handelsnamen in diesem Buch berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Bezeichnungen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und deshalb von jedermann benutzt werden dürften.

Sollte in diesem Werk direkt oder indirekt auf Gesetze, Vorschriften oder Richtlinien (z. B. DIN, VDI, VDE) Bezug genommen oder aus ihnen zitiert werden, kann der Verlag keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernehmen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls für die eigenen Arbeiten die vollständigen Vorschriften oder Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung hinzuzuziehen.

© Fraunhofer IRB Verlag, 2015

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB

Nobelstraße 12, 70569 Stuttgart

Telefon +49 7 11 970-25 00

Telefax +49 7 11 970-25 08

[irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)

[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	7
<b>Die Abhängigkeiten</b> .....	9
Abhängigkeiten zwischen Hausverwaltung (HV) und Investor .....	11
Abhängigkeiten zwischen Hausverwaltung (HV) und Architekt .....	11
Abhängigkeiten zwischen Hausverwaltung (HV) und Mieter .....	12
Abhängigkeiten zwischen Hausverwaltung (HV) und Käufer .....	12
Vorgehen bei einer Sanierung .....	12
<b>Hausverwaltung (HV)</b> .....	23
Die Nebenkosten (Betriebskosten) .....	26
Die Verwaltung einer Wohnanlage .....	33
Die Energieeinsparverordnung .....	43
Besondere Leistungen .....	50
<b>Der Planer</b> .....	57
Aufgabenstellung des Architekten .....	57
Das Contracting .....	64
Die kumulierende Verbrauchserfassung .....	66
Lüftung .....	68
Schallschutz .....	71
Brandschutz/Rauchmelder .....	73
Barrieren .....	73
Datennetzwerk .....	75
Planung und Zeitablauf einer Sanierung .....	88
<b>Der Mieter</b> .....	91
Allgemein .....	91
Wohnung und Vertragssituation .....	91
Familiäre Situationen .....	94
Die Sozialcharta .....	97
<b>Der Käufer</b> .....	103
Kauf einer Eigentumswohnung (Neubau) .....	111
Kauf einer Eigentumswohnung (Bestand) .....	112
Die Teilungserklärung .....	113

<b>Der Eigentümer</b> .....	119
<b>Gentrifizierung</b> .....	125
Ursachen/Definition .....	125
Beteiligte .....	127
Konsequenzen .....	128
Die Sichtweisen .....	129
<b>Literatur- und Bildverzeichnis</b> .....	135
Verwendete Literatur .....	135
Bildgeber .....	136
Grafiken .....	136
Weiterführende Literatur .....	136
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	138

---

## Vorwort

Das langsame Auseinanderdriften der Gesellschaft durch unterschiedliche Einkommenssituationen spiegelt sich auch in den Städten und hier in der Nutzung der Gebäude wieder.

Die gesetzlichen Vorgaben einerseits und die steigenden Ansprüche andererseits verlangen von Eigentümern und Bewohnern der Gebäude, sich mit der Zukunft zu beschäftigen. Dabei werden immer drei Parameter gegeneinander abgewogen werden.

- Der Eigentümer denkt: Was habe ich zu verändern, um die Zukunftsfähigkeit zu erhalten, was kostet es und wie amortisiert es sich?
- Der Bewohner überlegt: Entspricht die Wohnung auch in Zukunft meinen Bedürfnissen? Was kostet ein Umzug und was kann – oder will – ich mir später leisten?

Indirekt davon betroffen sind die Hausverwaltungen als Ansprechpartner für die kaufmännischen Belange und die Planer, weil diese die Technik beherrschen.

Ein großer Teil der Mehrfamilienhäuser wurde zu Zeiten von Wohnungsnot, also nach den Kriegen und in den Jahren des beginnenden Wirtschaftswunders erstellt. Die Konstruktionen und Materialien waren auf Schnelligkeit und Wirtschaftlichkeit ausgelegt. Öl als Heizmittel war (relativ) billig und Einzelöfen, die mit Holz angeheizt und dann mit Kohle betrieben wurden, einem großen Teil der Mieter vertraut. Die Heizmethode war mit eine der Ursachen der Luftverschmutzung. Da die Dämmung von Außenwänden und der obersten Decke gering war, wurde ein mehr oder minder großer Teil der Heizenergie in die Umwelt abgegeben.

Der Gesetzgeber hat darauf mit der Energieeinsparverordnung, kurz EnEV, reagiert. Neubauten haben rigide Grenzwerte zu erfüllen. Diese gelten auch im Bestand, wenn die in der EnEV festgelegten Kriterien überschritten werden. Eine Pflicht zum Nachrüsten gibt es nur in Teilbereichen; der Gesetzgeber unterstellt, dass die Möglichkeit des Vermietens mit dem Grad der energetischen Sanierung und dem damit geringeren Energieverbrauch zusammenhängt und dies den Mieter veranlasst, sich die im Verbrauch günstigere Wohnung zu suchen.

Die Sanierung wird von den einzelnen Personen naturgemäß in Abhängigkeit von der Betroffenheit unterschiedlich gesehen.

Natürlich meint jeder, dass seine Ansicht die richtige sei; wenn er die Argumente der Gegenseite hört, so pickt er sich die Lösungen heraus, die ihm zupass kommen. Je nach Stellung zum anderen wird dieser gar nicht oder nur begrenzt zuhören, aber vielleicht sogar auf Argumente eingehen.

Bei allen Argumenten aber sind Kosten – offen oder verdeckt – der Maßstab der Auseinandersetzung, so denkt

- der *Eigentümer* als Bewohner an die Rücklagen und eine etwaige Sonderumlage und bewertet die versprochene Lebensqualität

- der *Eigentümer* als Kapitalanleger an seine Rendite auf das eingesetzte Kapital
- der *Mieter*, bei dem die Miete ein Bestandteil seines Einkommens ist an eine zu erwartende Erhöhung
- die *Hausverwaltung* an die Qualität der eigenen Tätigkeit, als Garant für eine weitere Zusammenarbeit
- der *Planer* an Honorar, Auslastung des Büros, Abrechnungsmodus, Rückstellungen für Schäden, Streit usw.

Das alles sind grob umrissene Schlagworte, der folgende Text unternimmt den Versuch, die Interessen der einzelnen Gruppen zu erklären und die Abhängigkeiten zu den übrigen Gruppen aufzuzeigen. Dadurch kann sich der Leser in die Gedankenwelt der anderen Seiten hineinversetzen und ein wenig Verständnis für ihre Überlegungen aufbringen.

Dabei sollte man bedenken, dass Stillstand in der technischen Entwicklung gleichbedeutend mit Rückschritt ist. Fortschritt bedeutet im Regelfall eine Weiterentwicklung bestehender Möglichkeiten, die Beseitigung von Fehlerquellen und vor allen Dingen: Nichts ist beständiger als der Wandel.

### *Danksagung*

Mein besonderer Dank gilt Susanne Jakubowski vom Fraunhofer IRB Verlag für die gute Zusammenarbeit und ihr Engagement für das Werk.