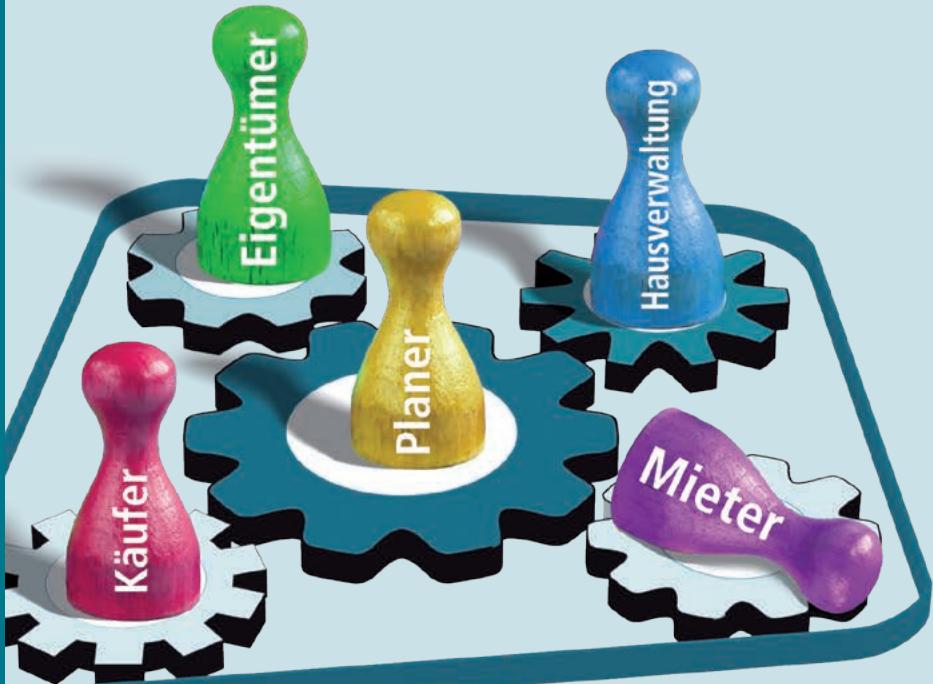


Günter Kohlbecker

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 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 dürfen.

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 9 70-2500
Telefax +49 7 11 9 70-2508
irb@irb.fraunhofer.de
www.baufachinformation.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
Die Abhängigkeiten	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
Hausverwaltung (HV)	23
Die Nebenkosten (Betriebskosten)	26
Die Verwaltung einer Wohnanlage	33
Die Energieeinsparverordnung	43
Besondere Leistungen	50
Der Planer	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
Der Mieter	91
Allgemein	91
Wohnung und Vertragssituation	91
Familiäre Situationen	94
Die Sozialcharta	97
Der Käufer	103
Kauf einer Eigentumswohnung (Neubau)	111
Kauf einer Eigentumswohnung (Bestand)	112
Die Teilungserklärung	113

Inhaltsverzeichnis

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