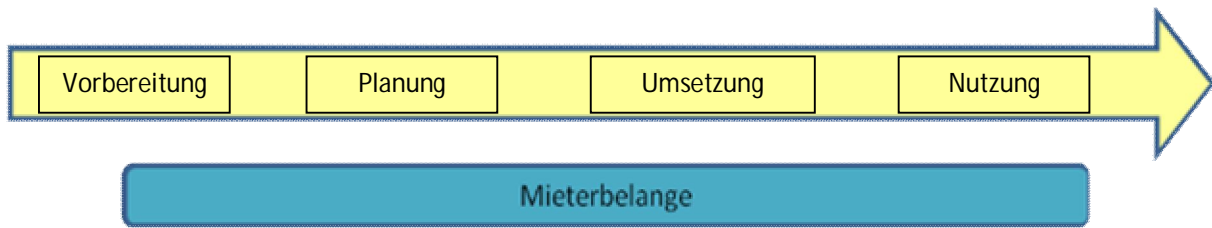


# Kommunale Instrumente für die energieeffiziente Modernisierung von Mehrfamilienhäusern



Bei der umfassenden energetischen Modernisierung von bewohnten Gebäuden begleitet eine intensive Betreuung und Beteiligung der Mieter alle Phasen der Sanierung, beginnend bei der Planung der Arbeiten bis hin zur Einweisung in die Nutzung einer gut gedämmten Wohnung und Erläuterung der neuen Miet- und Energiekosten.

## Beschreibung:

Energetische Modernisierungsmaßnahmen in **bewohnten Gebäuden** haben für die Mieter deutliche Konsequenzen:

1. Während der Modernisierung beeinträchtigen die Baumaßnahmen die Wohnqualität.
2. Nach Abschluss der Arbeiten müssen die Mieter sich mit neuer Haustechnik auseinandersetzen und von gewohnten Verhaltensweisen Abschied nehmen.
3. Veränderungen der Energiekosten und Kaltmiete

Zur Vermeidung daraus entstehender Konflikte gilt es die Bewohner schon in der Planungsphase mit den anstehenden Arbeiten vertraut zu machen und Ihnen ein Mitspracherecht einzuräumen. Umfang und Nutzen der Arbeiten sowie die damit verbunden Änderungen der Kosten (Kalt- und Warmmiete) muss Ihnen vermittelt werden -am besten schriftlich und auf einer Mieterversammlung, ggfs. sogar bei einem Wohnungsbesuch. Damit erreicht der Vermieter von Anfang an eine hohe Akzeptanz der Maßnahmen.



Abbildung 1 : Kommunikation während der Bauphasen

© Jens Grundt

Kontinuierlicher Dialog zwischen den Akteuren während der Bauphase fördert das gegenseitige Verständnis und beseitigt Ängste der Mieter. Gemeinsame Besichtigung der Baustelle, Veranschaulichung der Maßnahmen in einer Musterwohnung oder ein Baustellenfest können zudem als Nebeneffekt die Nachbarschaftsbeziehungen verbessern. Bei der Installation neuer Techniken ist es erforderlich, die Benutzerfreundlichkeit der Technik vorab zu prüfen und die Informationsbedürfnisse aller BewohnerInnen zu berücksichtigen. Insbesondere ältere Menschen zeigen große Verunsicherungen im Umgang mit der Heiz- und Lüftungstechnik.

Mit Abschluss der Sanierungsarbeiten ist die Mieterbetreuung noch nicht beendet. Auch wenn keine Lüftungsanlage vorhanden ist, brauchen die Mieter nach einer energetischen Sanierung Hinweise zur notwendigen Fensterlüftung, die eine größere Sorgfalt erfordert als vorher. Dazu zählen ferner eine Einweisung in die neu installierte Technik und damit zusammenhängende Verhaltensänderungen sowie Transparenz bei der Heiz- und Nebenkostenabrechnung, Rückmeldungen zu erzielten Energie- und CO<sub>2</sub> Einsparungen sowie eine Befragung zur Zufriedenheit mit den durchgeführten Maßnahmen.

## **Im Rahmen von Concerto/act2 in Hannover gesammelte Erfahrungen**

In Hannover wurden durchweg gute Erfahrungen mit der geschilderten Vorgehensweise gesammelt. Alle drei in die Sanierungsprojekte eingebundenen Wohnungsbauträger zeigten sich äußerst engagiert bei der Berücksichtigung der MieterInnenbelange und haben diese von Anfang an mit einbezogen. Obwohl dank gutem Wohnumfeld und sympathischer Hausgemeinschaften kein hoher Leidensdruck vorhanden war, begrüßten die meisten BewohnerInnen die Modernisierung. Damit verbunden waren konkrete Erwartungen an eine verbesserte Energieeffizienz.

Vor Umsetzung der Maßnahmen wurde der Ablauf mieterfreundlich koordiniert. Dazu wurden die verschiedenen Gewerke zeitlich genau abgestimmt bzw. gebündelt um die Belästigungen durch die Baumaßnahmen so gering wie möglich gehalten. Gleichzeitig wurden die Handwerker zum rücksichtsvollen Umgang mit den Mietern angehalten. Im Verlauf der Bauarbeiten wurden die MieterInnen durch die Bauträger immer wieder über den Stand der Dinge, wie auch Verzögerungen und Veränderungen im Zeitplan informiert. Neben energetischen Aspekten konnten zusätzlich unmittelbar erfahrbare mieterspezifische Belange des Wohnkomforts (z.B. Wohnungszuschnitt, moderne Ausstattung, Balkon) in der Sanierung berücksichtigt werden. Bezüglich der Akzeptanz erwies sich dies im Nachhinein als großes Plus.



Abbildung 2 : Mieterversammlung

© Foto: Gundlach

Da „die MieterInnen“ eine sehr heterogene Gruppe sein können, die unterschiedliche Milieus und Kulturen repräsentieren, sind Kenntnisse zu Soziodemographie, Wohnverhalten und Nachbarschaftskontakten hilfreich. Sie erlauben den Bauablauf mieterfreundlich zu gestalten und potentielle Konfliktherde frühzeitig zu erkennen. Persönliche Informationen und schriftliche Anleitungen müssen sich an den Fähigkeiten der Mieter zur Informationsaufnahme orientieren. Daher gilt es, bei der Gestaltung auf Verständlichkeit zu achten und Texte zu Gunsten von Bildern und Zeichnungen zu reduzieren. Im Hinblick auf die Akzeptanz aller BewohnerInnen sollte zudem auf die gendersensible Gestaltung von Informationen geachtet werden. Dasselbe gilt für ältere BewohnerInnen und BewohnerInnen mit Migrationshintergrund. In Hannover lasen im Vorfeld ausgewählte MieterInnen die verfassten Informationen „Probe“ und überprüften sie auf Verständlichkeit.

Diese Modernisierung der Mehrfamilienhäuser hat auch für die Wohnungsbauunternehmen als Vermieter mindestens drei Vorteile hervorgebracht, und zwar:

1. Erzielung höherer Mieten
2. Wertsteigerung der Wohnungen und langfristig bessere Vermietbarkeit
3. Imagegewinn

Bei der Mieterhöhung zeigte sich aber auch, dass auf Grund der sozialen Struktur der Mieter und des Hannoverschen Mietniveaus die gesetzlich mögliche Umlage der Sanierungskosten auf die Kaltmiete häufig nicht ausgeschöpft werden kann, bzw. durch gleichzeitige Verbesserungsmaßnahmen (z.B. Bad- und Küchenerneuerung) bereits ausgeschöpft wird.

## Empfehlungen:

- Rechtzeitige Information für die MieterInnen und/oder eine gegenseitige Vereinbarung zwischen Vermieter und MieterInnen über die Sanierung und die Rahmenbedingungen
- Koordination eines mieterfreundlichen Bauablaufs
- Einweisung der Handwerker zum rücksichtsvollen Umgang mit den MieterInnen
- Regelmäßige MieterInnenversammlungen
- Neutrale, unabhängige Unterstützung anbieten (bezahlte Kräfte, MediatorInnen, MieterInnenbüro, etc.)
- TechnikerInnen per Vertrag auch zur „Nachsorge“ binden
- MieterInnennutzerhandbuch in mehreren Sprachen zur Verfügung stellen
- Training für „Hausmeister“ und MieterInnen (Themen: Heizungsregelung und richtiges Lüften)
- Rückmeldung an die MieterInnen, wie viel CO<sub>2</sub> eingespart wurde und den Klimaschutz kommunizieren

Übertragbarkeit: **sehr hoch**

## Weitere Informationen :

### 1. Internet links

[www.klimafreundlicher-wohnen.de](http://www.klimafreundlicher-wohnen.de)

[www.gundlach-bau.de/web/mieter/mieterzeitung.html](http://www.gundlach-bau.de/web/mieter/mieterzeitung.html)

[www.zukunft-haus.info/de/planer-handwerker/fachwissen-bauen-und-sanieren/baukosten-und-wirtschaftlichkeit/dena-sanierungsstudie.html](http://www.zukunft-haus.info/de/planer-handwerker/fachwissen-bauen-und-sanieren/baukosten-und-wirtschaftlichkeit/dena-sanierungsstudie.html)

### 2. Veröffentlichungen



Landeshauptstadt Hannover:

Energieeffiziente Sanierung von Mehrfamilienhäusern  
Datenblatt für Concerto/act2 Demonstrationsprojekte,  
Hannover, April 2013, 10 Seiten, deutsch, englisch

[www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Umwelt/Klimaschutz-Energie/Akteure-und-Netzwerke/Klima-Allianz-Hannover/Klimaschutzprojekte/Concerto/Aktuelles-zum-Projekt](http://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Umwelt/Klimaschutz-Energie/Akteure-und-Netzwerke/Klima-Allianz-Hannover/Klimaschutzprojekte/Concerto/Aktuelles-zum-Projekt)

# Kommunale Instrumente für die energieeffiziente Modernisierung von Mehrfamilienhäusern



Michael Danner:  
Sozialwissenschaftliche Begleitung des des Projekts  
„Energetische Gebäudemodernisierung mit Faktor 10“

Hannover, Dezember 2007, 40 Seiten  
Herausgeber:  
proKlima, Hannover



Artikel: in „Nachbarn“, Mieterzeitung Firma Gundlach  
Heft 21/2010 „Ohne Mieterhöhung geht es nicht“  
Heft 23/2011 „Wenn der Handwerker klingelt: Mieter im Bau-Stress“



Österreichisches Ökologie Institut:  
Erfolgreich Sanieren mit Bewohnerbeteiligung,  
Wien, 2004, 76 Seiten