

BWG – Bochumer Wohnstättengenossenschaft eG

# Komplett- statt Einzelsanierung

Dass sich die strukturschwachen Regionen im Wandel befinden ist nichts Neues. Die Frage, die sich alle Unternehmen der Wohnungswirtschaft stellen ist jedoch, wie darauf zu reagieren ist und welche Maßnahmen zu ergreifen sind, dieser Situation zu begegnen. Auch die Bochumer Wohnstättengenossenschaft eG (BWG) stand vor diesem Problem.

Die BWG mit ihrem Vorstandsvorsitzenden Hermann Gleich ist der festen Überzeugung, dass ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft dem Strukturwandel mit einem herausragenden Image begegnen muss. Wenn die Bevölkerungszahlen sinken, ist die Produktqualität entscheidend. Hierzu hat das Wohnungsunternehmen neben einem besonderen Service, hochwertige, moderne Wohnungen in attraktiven Wohnanlagen zu angemessenen Preisen anzubieten.

## Dorstener Dreieck in Bochum

Eine langfristige Vollvermietung ist nur durch einen nachhaltig attraktiven Wohnungsbestand zu sichern. Das heißt bei der Prüfung des Wohnungsbestandes auf heutige und zukünftige Anforderungen sind grundsätzlich nicht nur einzelne Wohnungen, sondern immer gesamte Gebäude oder Wohnanlagen zu betrachten. Verschönerungen der äußeren Erscheinung bei gleichzeitig un sanierten Innenbereichen werden den zukünftigen Anforderungen nicht gerecht.

## Erst Einzelsanierungen...

Das zur BWG gehörende Dorstener Dreieck mit 90 Wohneinheiten und die Siedlung in der Claus-Groth-Straße mit 50 Wohneinheiten wurden in den 50'er und 60'er Jahren errichtet. Beide Anlagen hatten im Laufe der Jahre an Wohnqualität und Ausstrahlung verloren. Die Zufriedenheit der Mieter sank, die Bereitschaft zum Umzug wuchs. Die alten Wohnungsgrundrisse wurden von den Bewohnern als nicht mehr zeitgemäß empfunden. Da in der Vergangenheit vorwiegend einzelne Wohnungen bei Auszug saniert wurden, variierte der Zustand der einzelnen Wohneinheiten stark.



Bochum, Dorstener Straße

Bei der bisherigen Sanierung einzelner Wohnungen blieb die Erscheinung der Gebäude bzw. der Wohnanlagen unverändert. Wesentliche Vermietungsprobleme wie die nicht zeitgemäßen Grundrisse, fehlende Balkone oder hohe Nebenkosten blieben unberücksichtigt. Die Instandhaltungskosten blieben unverändert hoch, da die alten technischen Anlagen nicht Bestandteil der Einzelsanierungen waren.

Als Alternative gab es die Möglichkeit einer Komplettsanierung der Anlagen. Hierbei könnten alle Maßnahmen realisiert werden, um die Häuser den Anforderungen der BWG anzupassen. Einer Komplettsanierung schien jedoch die Tatsache entgegen zu stehen, dass die Objekte bewohnt waren. Umzugswohnungen standen nicht zur Verfügung. Zudem würden die vertretbaren Gesamtkosten durch die Umzugskosten erheblich überschritten. Der Leerzug der Anlagen hätte darüber hinaus erhebliche Mietausfälle erzeugt. Soziale Härtefälle wären zu betreuen. Über den zeitlichen und organisatorischen Aufwand mochte man gar nicht erst nachdenken.

## ... dann Komplettsanierung im bewohnten Zustand

Die BWG entschied sich dennoch für die Komplettsanierung im bewohnten Zustand. Hierbei fielen die sozialen, zeitlichen und organisatorischen Probleme eines Leerzugs weg. Die Kosten für Umzüge entfielen, somit konnten die Mietausfälle reduziert werden. Gleichzeitig konnten alle Arbeiten im Außen und Innenbereich realisiert werden.

## Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer

Allein aus personellen Gründen waren die umfangreichen Aufgaben im Rahmen dieser Bauvorhaben von der BWG allein nicht zu bewältigen. Daher musste mit einem Generalunternehmen zusammengearbeitet werden. Die BWG suchte einen Partner, welcher neben der reinen Bautätigkeit alle erforderlichen Unterlagen und Anträge für die Beantragung der KfW-Mittel stellen konnte, alle Planunterlagen selbständig erarbeitete sowie die Mieterbetreuung zusammen mit der BWG durchführte. Diese

Anforderungen erfüllte die von der BWG beauftragte Trefortis AG, welche bereits nach nur zwei Wochen alle Arbeiten innerhalb einer Wohnung abzuschließen versprach – was auch klappen sollte.

### Senkung der Nebenkosten

Um die Nebenkosten der Anlagen langfristig zu senken, wurden umfangreiche Maßnahmen zur Wärmedämmung durchgeführt, Dächer, Kellerdecken und Fassaden neu gedämmt. Im Dorstener Dreieck wurden 90 Etagenheizungen und 90 Kamine entfernt, in den Wohnungen neue Heizkörper installiert und Zentralheizungsanlagen mit Brennwerttechnik errichtet. Die Bäder unterzog man einer Komplettsanierung nach modernen Standards. Zum Teil wurden durch Grundrissänderungen die Flächen der Badezimmer vergrößert oder Wohnungen zu größeren Einheiten zusammengelegt. Um die Qualität des Wohnens zu erhöhen, wurden vorgestellte Balkone errichtet. Zur Verbesserung der Sicherheit wurden Fenster und Türen mit hohem Einbruchschutz installiert und Außen- bzw. Innenbeleuchtungen montiert. Zur Abrundung erhielten die Treppenhäuser eine umfangreiche Überarbeitung.

Als besondere Maßnahme wurde in den Gebäuden der Claus-Groth-Straße die Grundleitungsinstallation erneuert. Die alten Grundleitungsrohre im Fundament wurden stillgelegt, neue Rohre gut zugänglich im Keller verlegt und an der Straßenseite der Gebäude zur Einleitung in das öffentliche Netz gesammelt. Dadurch reduzierten sich die Kosten für die gesetzlich vorgeschriebene Dichtheitsprüfung und Reparatur der Grundleitungsrohre auf ein Minimum. Defekte Abwasserleitungen sind ab sofort an den neuen Installationen leicht zu lokalisieren und zu beheben.

### Kosten

Die Herstellkosten für die Komplettanierung beliefen sich zwischen 570 €/m<sup>2</sup> und 635 €/m<sup>2</sup>. Zur Finanzierung der Gesamtmaßnahmen wurden Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) herangezogen. Durch die Nutzung der Programme KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung und KfW-CO<sub>2</sub>-Minderung hat sich die BWG hervorragende Finanzierungskonditionen gesichert. Im Rahmen des KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungs-Programms konnten Herstellkosten zu einem effektiven Jahreszins von 1,9 % finanziert werden. Und



Bochum, Claus-Groth-Straße

ein öffentliches Geschenk gab es dank Erreichens des Niedrigenergiehausstandards im Bestand. Die BWG erhielt hierfür einen Teilschulderlass von 50 €/m<sup>2</sup>.

### Mieterbeteiligung

Wesentlich für den Erfolg der Sanierung im bewohnten Zustand war die Integration der Mieter. Diese wurde im Vorfeld und während der Maßnahme von der BWG gemeinsam mit der Trefortis AG intensiv betrieben. Hierzu gehörten insbesondere Informationsveranstaltungen, persönliche Gespräche und die individuelle Abstimmung der Maßnahmen in den Wohnungen. Im Rahmen der individuellen Mieterbetreuung wurde jeder Mieter von einem Betreuersteam, bestehend aus einem Mitarbeiter der BWG und einem Ingenieur der Trefortis AG, beraten.

Die Betreuerteams standen dem Mieter in unveränderter Zusammensetzung über die gesamte Zeit der Baumaßnahme zur Seite. In Vorgesprächen wurden alle Fragen rund um das zukünftige Mietverhältnis sowie individuelle Wünsche und technische Fragen erörtert. Der Mieter konnte u. a. zwischen Wann- und Duschbad entscheiden sowie Lage und Ausführung von Rohrleitungen und Heizkörpern mitbestimmen. Alles wurde im Fragenkatalog und im Grundriss des für jede Wohnung vorliegenden Datenblattes notiert. Bereits

im Rahmen dieser ersten Gespräche wurde eine Mietfreiheit während der Bautätigkeit in der Wohnung in Aussicht gestellt. Auch dies trug zu einer hohen Akzeptanz bei, so dass die erforderlichen Modernisierungsvereinbarungen in der Regel bereits nach dem ersten Gespräch unterschrieben werden konnten.

Rückblickend stellt die BWG fest, dass die Sanierung im bewohnten Zustand ein hartes Stück Arbeit darstellt. Es ist jedoch alles gut gelaufen und Mieter sowie Vermieter sind rundum zufrieden. Dies zeigt sich auch in der Vollvermietung, welche bei beiden Anlagen bereits vor Fertigstellung gesichert war.

**Kontakt:**  
Bochumer  
Wohnstättengossenschaft e.G.  
Jutta Thiele  
Tel: 02 34 / 9 37 40-18  
thiele@bochumer-wohnstaetten.de

**Trefortis AG**  
Arne Brandenburg  
Tel: 02 34 / 58 88-231  
arne.brandenburg@trefortis.de