

# Mieterschulungen bei energetischen Modernisierungen



Intelligent Energy  Europe

**Arbeitsblatt zur Durchführung sanierungsbegleitender Mieterschulungen im  
Rahmen der energetischen Modernisierung von Mehrfamilienhäusern im sozialen  
Wohnungsbau**



## Inhalt



<b>1.</b>	<b>Einführung – Wozu Mieterschulungen durchführen?</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Übersicht / Vorgehensweise</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Hintergrund</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Vorbereitung</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Durchführung</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Impressum</b>	<b>10</b>

## 1. Einführung – Wozu Mieterschulungen durchführen?

Links / weitere  
Informationen zum Projekt:  
[www.rosh-project.eu](http://www.rosh-project.eu)

ROSH – Retrofitting of Social Housing – ist ein europäisches Kooperationsprojekt; Schwerpunkt ist die Entwicklung und Förderung integrierter Konzepte für energieeffiziente und nachhaltige Modernisierung im sozialen Wohnungsbau in den Partnerregionen. Im Rahmen des Projekts ROSH werden Modernisierungslösungen und Hilfsmittel für Mehrfamilienhäuser oder Apartmentgebäude für Personen mit niedrigem Einkommen entwickelt, wobei eine einheitliche europäische Definition des Begriffs sozialer Wohnungsbau (social housing) nicht existiert. Das Projekt, das von Januar 2006 bis Juni 2008 läuft, beinhaltet Informations-, Fortbildungs- und Kommunikationsmaßnahmen sowie nützliche Hilfsmittel und Materialien. Im Mittelpunkt stehen Wohnungsgesellschaften und Mieter. Außerdem sollen Richtlinien für die nachhaltige Modernisierung von Gebäuden und entsprechende Finanzierungspläne entwickelt sowie sämtliche Maßnahmen anhand von Demonstrationsprojekten evaluiert werden.

Innerhalb von ROSH wurden begleitend zur energetischen Sanierung der Demonstrationsprojekte Mieterschulungen angeboten und durchgeführt. Im sozialen Wohnungsbau ist der Anteil von Mietparteien mit unterschiedlichem Migrationshintergrund überproportional hoch. Darauf wurde bei den durchgeführten Mieterschulungen Rücksicht genommen. Die im Folgenden beschriebenen Mieterschulungen wurden so aufbereitet, dass sich die Idee, das Konzept, die Planung sowie die Themen und Inhalte auf energetische Sanierungsprojekte im sozialen Wohnungsbau, auch außerhalb des ROSH-Projekts, übertragen lassen.

Die in dem Arbeitsblatt abgebildeten Beispielfotos wurden während der Mieterschulungen im Rahmen des ROSH-Demonstrationsvorhabens in Hannover-Mittelfeld aufgenommen. Wir danken der GBH – Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbh (Eigentümerin des Gebäudes), TW Architekten (Planung und Bauleitung) sowie Migranten für Agenda 21 e. V. (Mieterschulung, Übersetzung) für die freundliche Unterstützung und die Mitarbeit im Projekt.

Dieses Arbeitsblatt richtet sich an Architekten, Ingenieure und Planer energetischer Gebäudesanierungsvorhaben sowie Wohnungsgesellschaften, -genossenschaften und Bauvereine mit sozialem Mietwohnungsbestand.

Zusätzlich zu der Beschreibung der Mieterschulungen stehen Ihnen auf der beigefügten CD ergänzende Materialien zur Verfügung wie Anschreiben, Teilnehmerlisten etc.

## 2. Übersicht / Vorgehensweise

Begleitende Mieterschulungen sollten ein fester Bestandteil jeder energetischen Gebäudemodernisierung im Mietwohnungsbereich sein.

Der Umfang der Schulungen umfasst im Wesentlichen drei Termine mit jeweils 90 bis 120 Minuten Dauer, die aber auf Wunsch der Mieter ergänzt bzw. erweitert werden können:

**1. Schulung** Vorstellung der geplanten Sanierungsmaßnahmen: vor Beginn der Baumaßnahmen

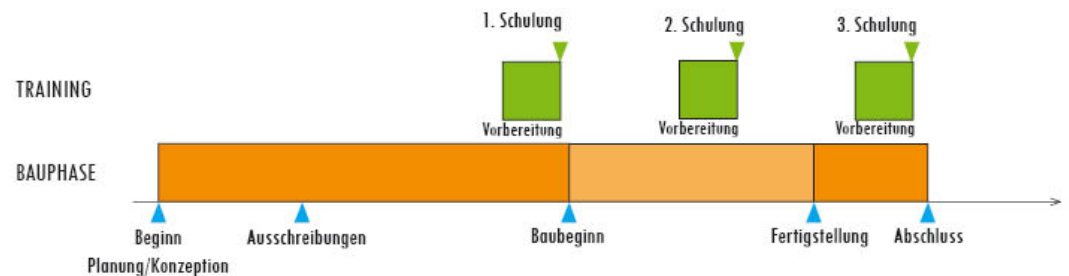
(allgemeine Einführung, angestrebte Sanierungsziele, Veränderungen für die Mieter und deren zukünftiges Verhalten visualisieren, Fragen diskutieren, Einspar- und Verbesserungspotentiale der Sanierung aufzeigen)

**2. Schulung** Zwischenstand: während der Bauphase

(Bericht über Stand der Bauarbeiten, kurzer Meinungsaustausch, inhaltliche Schulung zu Energiesparen im Haushalt und richtigem Umgang mit neuen Bauteilen, zu richtigem Heizen und Lüften; Fragen diskutieren)

**3. Schulung** Ergebnisbericht: nach Abschluss der Bauphase bzw. am Ende der 1. Heizperiode (Erfahrungsaustausch, neues Heiz-/Lüftungsverhalten des Gebäudes/neuer Bauteile besprechen, Einsparpotentiale und Fragen diskutieren, nochmals abschließend zum richtigen Lüften, Heizen und Energiesparen informieren)

### a. Zeitlicher Ablauf der Mieterschulungen



Im Schema abstrahiert dargestellt ist die Zeitablaufachse einer energetischen Gebäudemodernisierung (blau). Darüber stehen die drei Mieterschulungen sowie deren Vorbereitungsphasen. Der Hintergrund der Schulungen sowie deren Vorbereitung und Durchführung werden in den folgenden Abschnitten detailliert beschrieben.

### 3. Hintergrund

Auf den Gebäudesektor entfallen ca. 40 % des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland; dazu zählen die privaten Haushalte sowie Einrichtungen aus Gewerbe, Handel und Dienstleistungen. Von diesem Energieverbrauch entfällt auf die Bereitstellung von Raumwärme und Trinkwarmwasser wiederum ein entscheidender Anteil, der bei privaten Haushalten bis zu 90 % ausmacht. In diesem Umfeld bewegen sich Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung und damit zur Energieeinsparung.

Gleich zu Beginn des Planungsprozesses werden mit dem Bauherrn die Sanierungsziele festgelegt. Es kann sehr unterschiedliche Motivationen für die Sanierung und sehr unterschiedliche Ausgangssituationen des Gebäudes betreffend geben. Die Gründe für eine energetische Sanierung reichen von zu hohen Energiekosten über Feuchteprobleme und Schimmelbildung bis zu Komforteinbußen aufgrund zugiger Wohnungen. Oft geht es auch darum, das Gebäude oder die Wohnungen nachhaltig zu verbessern und heutigen Ansprüchen anzupassen.

Damit die Sanierung eines Gebäudes eine Investition in die Zukunft ist, muss mit großer Sorgfalt geplant und gebaut werden. Wer viel Geld investiert bzw. auf Mieterseite viel Geduld in Bezug auf Lärm, Staub und Komforteinbußen auf sich nimmt, möchte sicher sein, dass die gewünschten Effekte wie geringerer Energieverbrauch und Steigerung des Komforts auch eintreten. Flankierende Mieterschulungen und Zusammenkünfte helfen nicht nur den ansässigen Mietern, mit dem veränderten Gebäude und dessen neuem Wohnverhalten vertraut zu werden. Möglichen Problemen und Beschwerden wird gleichzeitig frühzeitig vorgebeugt.

Um die Vorteile der Sanierungsmaßnahmen richtig nutzen zu können, ist es hilfreich und notwendig, allen Mietern kostenlose Mieterschulungen rund um das Thema **Energiesparen** und die geplanten Sanierungsarbeiten anzubieten. Das Interesse ist gewöhnlich von Mieterseite her groß, denn schließlich macht sich gesparte Energie direkt im Geldbeutel bemerkbar. Es geht aber nicht nur darum, Energiekosten zu senken. Durch richtiges Lüften und richtiges Heizverhalten erhöhen sich auch Wohnkomfort und Lebensqualität der Mieter. Für den Bauherrn ist dabei nicht nur wichtig, die Vorteile und Einsparpotentiale der Sanierungsmaßnahmen richtig zu nutzen, sondern insbesondere Gebäudeschäden durch Mieterfehlverhalten aufgrund von Unwissenheit zu verhindern.

Folgende Themen sollten unbedingt in den Mieterschulungen behandelt werden:

- ▶ richtiges Lüften; ggf. Umgang mit der Komfortlüftungsanlage
- ▶ Feuchteschäden und Schimmelbildung verhindern
- ▶ energiesparendes Heizen
- ▶ veränderte Eigenschaften des Gebäudes/der Fenster etc. nach der Sanierung
- ▶ Einsparpotentiale für Mieter und Verbesserung der Wohnqualität durch die Sanierungsmaßnahmen
- ▶ Sanierungsablauf
- ▶ ggf. Übersetzung für Mieter mit Migrationshintergrund

Umfassend informierte Mieter tragen entscheidend zum nachhaltigen Erfolg der Sanierungsarbeiten bei. Sie helfen, nutzerbedingte Feuchteschäden etc. zu vermeiden und zeigen mehr Verständnis für Unannehmlichkeiten während der Sanierungsarbeiten. Positive Nebeneffekte der Mieterschulungen sind zudem das verbesserte Gemeinschaftsgefühl der Mieter untereinander, stärkeres Verantwortungsgefühl für die eigene Wohnung bzw. das Gebäude und eine verbesserte Bindung zum Vermieter/Bauherrn.

## 4. Vorbereitung

Für die erfolgreiche Durchführung der Mieterschulungen sind einige vorbereitende Maßnahmen erforderlich. Zunächst gilt es, insbesondere im sozialen Wohnungsbau, herauszufinden, inwieweit die Mieter einer Schulung in deutscher Sprache folgen können. Eine gut gemeinte Informationsveranstaltung verfehlt ihren Zweck, wenn die Inhalte nicht oder nur bruchstückhaft verstanden werden. In einem solchen Fall lohnt es sich, die Einladungen sowie die Mieterschulung selbst in die entsprechenden Landessprachen übersetzen zu lassen. Hilfestellung bei der Übersetzung können Migrantenorganisationen und interkulturelle Vereine und Institutionen bieten oder auch Mieter mit den jeweiligen Sprachkompetenzen. Wichtig ist außerdem die richtige Ansprache der Mieter in Ton und Inhalt, d. h. alle Inhalte müssen allgemein verständlich formuliert und technische Fachbegriffe bei Bedarf erklärt bzw. ersetzt werden. Erfahrungsgemäß ist die Teilnahmequote an den angebotenen Schulungen deutlich höher, wenn die Einladungen persönlich von einem derjenigen verteilt werden, die die Schulungen durchführen und/oder organisieren. Dadurch werden Hemmschwellen abgebaut, erste Fragen können geklärt werden und die Schulung bekommt ein „Gesicht“. Dieses Gesicht kann idealerweise bereits auf der Einladung als kleines Foto erscheinen. So werden eventuelle Vorbehalte der Mieter abgebaut und eine Wiedererkennung der jeweiligen Person bei den Schulungen ermöglicht.

### Vorbereitung auf die Mieterschulungen

**Referenten:** Der Planer/die Planerin des Architekturbüros sollte die geplanten Maßnahmen der Mieterschaft vorstellen. Dabei ist es wichtig, die Inhalte allgemeinverständlich zu präsentieren. Ein Vertreter von Seiten der Bauherren/Vermieter sollte ebenfalls anwesend sein, um anfallende Fragen zu Mietkosten und allgemeine Anmerkungen aufnehmen zu können. Falls notwendig, sollte die Schulung in die entsprechenden Sprachen übersetzt werden. Darüber hinaus muss für die inhaltlichen Schulungen zu den Themen Energiesparen sowie richtiges Heizen und Lüften ein Referent gefunden werden. Dies kann ggf. der Planer des Objekts sein. Es empfiehlt sich jedoch, eine von der Sanierung unabhängige (neutrale) Person dafür zu gewinnen. Oftmals haben Verbraucherzentralen, Umweltverbände oder -vereine bereits Erfahrung mit derlei Vorträgen. Im Idealfall gibt es vor Ort bereits Migrantenorganisationen, die sich mit diesen Themen auch in nichtdeutscher Sprache beschäftigen. Bei den durchgeführten Mieterschulungen im Raum Hannover konnte auf die langjährige Erfahrung des Vereins „Migranten für Agenda 21 e. V.“ zurückgegriffen werden. Dieser Verein bietet lokal bereits erfolgreich Energie- und Müllberatungen in verschiedenen Sprachen für Menschen mit Migrationshintergrund an.

**Einladung verfassen:** Die Einladungen sollten, falls notwendig, in den vorherrschenden Landessprachen verfasst werden. Die Austeilung der Einladungen sollte möglichst persönlich erfolgen. Fotos der austeilenden Person oder der Referenten stellen einen persönlichen Bezug her und ermöglichen Wiedererkennungseffekte am Abend der Schulung. Die Termine sollten unter Berücksichtigung von Arbeits- und Schulferienzeiten sinnvoll gewählt werden.

**Schulungsort:** Ein Mietertreff, soweit vorhanden, im bzw. in der Nähe des Gebäudes ist ideal. Alternativ kann ein für die Mieter gut zu erreichender Besprechungs- oder Seminarraum genutzt werden.

**Ausstattung:** Beamer und Laptop sind nicht zwangsläufig notwendig. Es ist jedoch wichtig, die geplanten Sanierungsvorhaben und inhaltlichen Schulungen für die Mieter ansprechend zu visualisieren. Neben einer Powerpoint-Präsentation sind Poster, Fotos, Modelle etc. hilfreich. Zum Thema Energiesparen bietet es sich an, beispielsweise Thermo-Hygrometer, Thermostatventile und kostengünstige Energiemessgeräte etc. mitzubringen.

**Dauer:** Die Länge der Schulungen beträgt 90–120 min. Hierauf sollte bereits in der Ausschreibung und im Einladungsschreiben hingewiesen werden.

**Dokumentation:** Eine Anwesenheitsliste ist zu führen. Ferner sollte ein Termin für die nächste Schulung in Absprache mit den Mietern festgelegt werden.

### Hilfsmittel für die Vorbereitung auf CD

Auf der beigefügten CD finden Sie die folgenden Dateien, die Ihnen die Vorbereitung der Schulungen erleichtern sollen.

#### Bearbeitbare Vorlagen:

- ▶ Einladungsschreiben für alle drei Mieterschulungen in deutscher, russischer und türkischer Sprache
- ▶ Teilnehmerliste

#### Muster-Vorlagen:

- ▶ eine Powerpoint-Präsentation des Vereins „Migranten für Agenda 21 e. V.“ aus Hannover zum Thema richtiges Heizen und Lüften. Diese Präsentation ist in deutscher Sprache bereits erfolgreich auf Mieterschulungen eingesetzt worden.
- ▶ Informationsmaterialien zum Thema „Energiekosten senken! Gesund wohnen! Klima schützen!“ in deutscher und russischer Sprache. Diese Informationsmaterialien wurden bereits auf Mieterschulungen eingesetzt und hatten durchweg positive Resonanzen.

## 5. Durchführung



Der zuständige Architekt präsentiert die geplanten Sanierungsmaßnahmen auf der ersten Mieterversammlung



Zwei Drittel der Mieterschaft waren mit Interesse bei der Mieterschulung dabei. Viele offene Fragen rund um die Sanierung und das Thema Energiesparen konnten geklärt werden.



Der Vortrag zum Thema Energiesparen und richtiges Heizen und Lüften lieferte allen Anwesenden neue Erkenntnisse und hilfreiche Tipps und Informationen.

Nachdem die Vorbereitungen der drei Mieterschulungstermine beschrieben wurden, sollen nun Hinweise zu den inhaltlichen Themenschwerpunkten gegeben werden.

### Durchführung 1. Schulung

**Wann:** vor Beginn der Baumaßnahmen

**Inhalt:** Vorstellung der geplanten Baumaßnahmen, Zielsetzungen der Sanierung

#### Schulungsinhalte

##### Übersicht

- ▶ Zielsetzungen und Zeitrahmen für das konkrete Sanierungsobjekt
- ▶ Ablauf der Baumaßnahmen
- ▶ Vorstellung neuer/sanierter Bauteile wie Fenster, Türen, Balkone etc. (Wie wird es aussehen?)
- ▶ Einspar- und Verbesserungspotentiale der Sanierung (Was kann jeder einzelne Mieter tun, um die gewünschten Einsparerfolge zu erzielen?)
- ▶ verbesserte Luftdichtheit/Wärmedämmung des Gebäudes (Was wird sich ändern?)
- ▶ Problem Feuchteschäden durch falsche Lüftung
- ▶ Diskussion und Fragerunde
- ▶ nächsten Termin festlegen

### Durchführung 2. Schulung

**Wann:** während der Bauphase

**Inhalt:** Zwischenstand der Baumaßnahmen, Energieeinsparberatung

#### Ausgangslage

##### Schulungsinhalte

- ▶ Stand der Bauarbeiten (Bericht Planer und Eigentümer)
- ▶ kurzer Meinungsaustausch/ Erfahrungsberichte der Mieter
- ▶ Energiesparen im Haushalt (Strom, Wärmeenergie)
- ▶ richtiges Heizen und Lüften (praktische Tipps und Hinweise)
- ▶ Diskussion und Fragerunde
- ▶ nächsten Termin festlegen
- ▶ ggf. Umfang und Bedienung der neuen Komfort-Lüftungsanlage

### Durchführung 3. Schulung

**Wann:** nach Abschluss der Bauphase bzw. nach der ersten Heizperiode

**Inhalt:** Ergebnis der Baumaßnahmen, Energieeinsparberatung

#### Schulungsinhalte

- ▶ Erfahrungsaustausch
- ▶ geändertes Heiz- und Lüftungsverhalten des Gebäudes/von Bauteilen
- ▶ Problem von Feuchteschäden durch falsche Lüftung
- ▶ Einspar- und Verbesserungspotentiale der Sanierung (im Idealfall nach erster Heizperiode)
- ▶ Diskussion und Fragerunde

## 6. Impressum

### Erarbeitung

target GmbH  
Andrea König M.A.  
Architektin Dipl.-Ing. Gabi Schlichtmann  
Walderseestraße 7  
30163 Hannover  
Tel.: 0511 909688-46  
Fax: 0511 909688-40  
E-Mail: schlichtmann@targetgmbh.de

### Herausgeber und Bezugsadresse

target GmbH  
Walderseestraße 7  
30163 Hannover  
Tel.: 0511 909688-30  
Fax: 0511 909688-40  
E-Mail: office@targetgmbh.de

### Lektorat

Hermann Sievers  
target GmbH

### Demonstrationsvorhaben

Eigentümer des Gebäudes  
GBH – Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH  
Architekt  
TW Architekten, Hannover  
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Woschek  
Fachliche Zuarbeit, Beratung und Mieterschulungen  
Migranten für Agenda 21 e. V.  
Frau Nadja Dorokhova

### Auflage

400      Mai 2008

### Urheberrecht und Haftungsausschluss

Das vorliegende Arbeitsblatt und die auf der zugehörigen CD-ROM befindlichen Dateien sind urheberrechtlich geschützt und nur zum persönlichen Gebrauch bestimmt. Anderweitige Nutzung, Nachdruck (auch auszugsweise) des Textes und weitere Verwendung des Bildmaterials sind ebenso untersagt wie Vervielfältigungen. Die Inhalte dieser Unterlage und die auf CD-ROM befindlichen Daten wurden mit größter Sorgfalt und nach bestem Gewissen zusammengestellt. Für eventuelle inhaltliche Mängel oder Druckfehler kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Jegliche Haftung für die Richtigkeit der Inhalte und Daten ist deshalb ausgeschlossen.

### Förderung

Die alleinige Verantwortung für den Inhalt dieses Arbeitsblatts liegt bei den Autoren. Es gibt nicht die Meinung der Europäischen Gemeinschaften wieder. Die Europäische Kommission übernimmt keine Verantwortung für jegliche Verwendung der darin enthaltenen Informationen



