



## NFO-MAGAZIN

FÜR KUNDEN UND PARTNER DER HANNES GMBH & CO. KG

# *In die Höhe bauen mit der Dachaufstockung*

Alterserscheinungen am Gebäude und günstige KfW-Kredite bei Einhaltung der aktuellen EnEV sind Gründe für Wohnungsbaugesellschaften, ihre Mehrfamilienhäuser modernisieren zu lassen. In diesem Zug entscheiden sich viele Gesellschaften immer häufiger für eine Dachaufstockung.

Mehr Wohnfläche bedeutet mehr Mieteinnahmen - besonders, wenn das Haus in einer attraktiven Wohnlage angesiedelt ist. Doch die ist in Ballungsräumen knapp bemessen und in die Breite lässt sich gerade dort oft nicht mehr wachsen. Die Lösung: Immer mehr Wohnungsbaugesellschaften bauen in die Höhe und beauftragen eine Dachaufstockung. Aus wirtschaftlicher Sicht besonders attraktiv: Der neue Wohnraum stammt aus der aktuellsten Bau-Altersklasse. Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete liegt damit

schnell mehr als ein Euro pro Quadratmeter über dem Rest des Hauses. Sinnvoll ist es, die Dachaufstockung mit einer zeitgleich anstehenden Dachinstandsetzung oder Wohnungsmodernisierung kombiniert durchzuführen. So sinken die Modernisierungskosten pro Quadratmeter Mietfläche. Zudem können die Kosten einer ohnehin notwendigen Dachinstandsetzung gegengerechnet werden, wenn eine zusätzliche Etage hinzukommt.

*Lesen Sie weiter auf Seite 3.*

### WEITERE THEMEN IN DIESER AUSGABE

**02** Editorial **02/03** Topthema: Ökonomisch modernisieren mit der Dachaufstockung **04** Aus der Praxis: Dachaufstockung in der bewohnten „Vogelsiedlung“ **05** Aus der Praxis: Modernisierung auf bayrisch **06** Blitzschnell modernisiert - Standardkategorien machen es möglich **07** Ausbildung bei der HANNES GmbH & Co. KG: Den Beruf von der Pike auf lernen



## EDITORIAL

„Gutes tun und darüber sprechen“, so rät der Volksmund gelegentlich. Auch wir bei HANNES haben uns diese Weisheit nun zu Herzen genommen, denn immer wieder hören wir: „Wie? Das macht Ihr auch?“.

In loser Folge werden wir im vorliegenden Format drei- oder viermal im Jahr über interessante Themen berichten. Darunter finden sich aktuelle Trends und Techniken, realisierte Bauvorhaben mit spannenden Details oder Einblicke in unsern familiengeführten Handwerksbetrieb, die über Ausbau und Technik hinausgehen.

So berichten wir in dieser Ausgabe von der umfassenden Modernisierung eines Mehrfamilienhauses in bewohntem Zustand, an welchem das bestehende Dach abgetragen und ein neues Stockwerk aufgesetzt wurde. Neben umfangreicher energetischer Sanierung wurden u.a. auch die Badezimmer vollständig modernisiert. Unter dem Namen „Vogelsiedlung“ hat diese Baumaßnahme unter Fachleuten überregional Interesse erregt – und zwar nicht nur aufgrund der kurzen Bauzeit, sondern vor allem aufgrund der zufriedenen Mieter.

Viel Spaß beim Lesen!  
DR. MICHAEL WAGNER, GESCHÄFTSFÜHRER



## Ökonomisch modernisieren mit der Dachaufstockung Fortsetzung von Seite 1

An einer Dachaufstockung ist für professionelle Vermieter besonders interessant, dass diese Maßnahme sinnvoll im bewohnten Zustand durchgeführt werden kann. So werden die Mietverluste in der Bauphase so gering wie möglich gehalten. Das Haus muss nicht leergezogen werden und eine zeitraubende neue Mietersuche nach Bauabschluss entfällt.

Bei der Dachaufstockung im bewohnten Haus wird im Regelfall die Betondecke der obersten Wohnung mit Schweißbahnen abgedichtet. So sind die Mieter vor Feuchtigkeit geschützt. Vor Baubeginn prüft ein Statiker, ob die Zusatzlast der neuen Etage vom Bestandshaus getragen werden kann.

### Der Einsatz von vorgefertigten Bauteilen und eine gute Vorplanung verkürzen die Bauzeit erheblich.

Mit erteilter Baugenehmigung geht es los. Um die Dachaufstockung innerhalb kürzester Zeit ausführen zu können und somit das Leben der Mieter so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, ist eine perfekt abgestimmte Vorplanung unverzichtbar. Ebenso führt ein standardisierter Bauprozess zum schnellen und kostengünstigen Baufortschritt. Mieterfreundlich ist auch eine stringente und abgestimmte Kommunikation des ausführenden Handwerkerteams an die Mieter - in enger Absprache mit dem Vermieter.

Eine Möglichkeit ist es, bei der Dachaufstockung mit komplett vorgemauerten Ziegelementen zu arbeiten, die zügig versetzt und verankert werden können. Leichter im Gewicht sind Wandelemente in Holzständerbauweise. Eine relativ neue Bauart ist die Nutzung von Metall-Leichtbauprofilen. Durch die Nutzung dieser großformatigen Fertigelemente und hohe Teamkompetenz vor Ort ist das neue Geschoss bereits nach zehn Tagen aufgestockt und die Gebäudehülle geschlossen. Die komplette Umbauphase ist spätestens nach zwölf Wochen beendet - dann ist die neue Etage schon wieder vermietet- und bewohnbar.

Plant ein Vermieter eine Dachaufstockung, wäre dies auch der geeignete Zeitpunkt, um andere ökonomisch sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen im Vorfeld zu prüfen: beispielsweise die Installation einer Photovoltaikanlage. Vorteil hier: Während der Planungsphase kann die Art und Neigung des neuen Daches direkt so gewählt werden, dass die Anlage so ertragsreich wie möglich arbeiten kann (ideal wäre eine Neigung von 30 Grad); zudem sollte die Verschattungssituation mitgeprüft werden. Der Aufwand lohnt sich. Die Installation von Photovoltaikzellen kann beispielsweise helfen, die aktuellen EnEV-Richtlinien rechnerisch einzuhalten.

So liegt beispielsweise der Wert des Wärmedurchgangskoeffizienten für Dächer und Dachschrägen in Wohngebäuden seit 2009 bei  $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ ; bei Flachdächern sind es  $0,20 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ . In Verbindung mit dem Bau einer Photovoltaikanlage allerdings werden die Vorschriften zur Dämmung etwas gelockert. Festgeschrieben ist das in § 5 EnEV. So ist es dann im Zusammenhang möglich, notwendige Sanierungsmaßnahmen gegeneinander aufzurechnen und die wirtschaftlich günstigste Zusammenstellung der Arbeiten auszuwählen.

### Ein bewährtes Konzept für eine Dachaufstockung in bewohnten Gebäuden ist das Cosymo-Konzept, nachdem auch unsere Handwerker arbeiten.

Zeitgleich bietet sich während der Dachaufstockung die Gelegenheit, je nach Gebäudezustand weitere Modernisierungsarbeiten durchzuführen. Denkbar sind unter anderem die Aufstellung von Balkonen, die Neugestaltung der Hauseingänge oder sogar die Bad-Modernisierung in den Wohnungen. Die Baustellengemeinkosten fallen dann nicht doppelt an. Die Mieter werden es danken, denn schon nach einer einmaligen Bauphase von wenigen Wochen hat sich ihr Wohnwert gewaltig gesteigert.

DIPL-ING. PETER STEMMER, PROKURIST & TECHNISCHER LEITER



## Aus der Praxis: Dachaufstockung in der bewohnten „Vogelsiedlung“



Dezember 2008. Der Winter hatte Deutschland fest im Griff. Nichtsdestotrotz standen zwei bewohnte Doppelhäuser der „Vogelsiedlung“ in Bochum zur Renovierung an. Unser Kunde, die VBW Bauen + Wohnen GmbH in Bochum, beauftragte uns mit der Modernisierung und gleichzeitigen Dachaufstockung.

Unter „anspruchsvollen“ Witterungsverhältnissen wurde zuerst der alte Dachstuhl abgetragen und entsorgt, ebenso die Bestandsmauern und der Estrich. Damit es den Mietern nicht auf den Kopf regnet oder schneit, sorgten wir mithilfe von Schweißbahnen sofort dafür, dass die Dachfläche wetterfest wird. Innerhalb von nur zehn Tagen konnten wir das Gebäude so um ein neues Geschoss aufstocken.

Trotz Wind und Wetter: zufriedene Mieter dank Einbindung in den Baufortschritt.



Diese kurze Arbeitszeit war Ergebnis einer soliden und bis ins Detail durchdachten Vorplanung. Zuerst wurden im Herstellerwerk vorgefertigte Wandelemente aus Ziegelsteinen per Autokran an die im Ausführungsplan vorgemerkte Stelle aufgesetzt und verankert. Aufgrund hoher Passgenauigkeit und einem eingespielten Montageteam standen bereits nach drei Tagen alle Wände an der richtigen Stelle. Nun folgte die Montage der großformatigen Dachelemente, die aufgrund einer besonderen Herstelltechnik sowohl die statischen Erfordernisse eines Dachstuhls als auch die notwendigen Dämmeigenschaften vereinen. Im letzten Schritt kümmerten unsere Profis sich um die Fenster und die Dacheindeckung, und schon waren die Doppelhäuser wieder komplett - mit einer zusätzlichen Etage obendrauf.

Zeitgleich traten wir als Generalunternehmer auf und führten umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen durch. Unter anderem standen eine Erneuerung der Wärmedämmung sowie eine Kellerdeckendämmung auf dem Arbeitsplan. Hierfür wurde die Kellerdecke von unten mit schwer entflammaren Dämmplatten klebt. Eine zusätzliche Wohnwerterhöhung erhielten die Mieter, als wir neue Balkone aufstellten und gleichzeitig die alten Fenster durch bodentiefe Balkontüren ersetzten.

Trotz widrigster Witterungsverhältnisse ging der Umbau zur vollen Zufriedenheit der Mieter und des Auftraggebers über die Bühne. Bereits im April 2009 waren alle Arbeiten komplett fertig gestellt - nicht zuletzt dank des standardisierten Cosymo-Konzeptes, das auch bei diesem Auftrag Anwendung fand.

DIPL-ING. PETER STEMMER, PROKURIST & TECHNISCHER LEITER



## AUS DER PRAXIS MODERNISIERUNG AUF BAYRISCH

»Wir sind durch eine Empfehlung auf die Firma Hannes aufmerksam geworden. Zwar hätten wir auch eine Firma beauftragen können, die regional in Bayern ansässig ist, jedoch lieferte Hannes bessere Qualität zu einem günstigeren Preis.«

FRIEDRICH EBERWEIN, ABTEILUNGSLEITER GBW-GRUPPE UND BAULEITER DES REGENSBURG-PROJEKTES

Dass wir auch überregional in ganz Deutschland tätig sind, zeigte unser Auftrag im bayrischen Regensburg. Hier modernisierten wir Ende 2009 ein leer stehendes Doppelhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Auftraggeber war die GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH, vertreten durch die GBW Management GmbH.

Für die neuen Mieter besonders angenehm: im Zuge der Modernisierung haben wir acht neue Vorsatzbalkone aufgestellt.

Als Fachleute der energetischen Sanierung waren wir unter anderem verantwortlich für WDVS-Arbeiten an der Fassade sowie für die Wärmedämmung von Keller- und Dachgeschossdecke. Im Zuge der Elektromodernisierung entsorgten unsere Mitarbeiter alle alten Leitungen im Haus und ersetzten sie durch

neue. Auch die Heizungs- und Sanitäreanlagen wurden komplett erneuert: Nun sorgt eine umweltfreundliche und verbrauchsgünstige Gasbrenntherme für die richtige Wärme in den Wohnungen. Solarmodule auf dem Dach unterstützen bei der Heißwasserbereitung. Fußböden, Wände und Türen wurden komplett renoviert, die Fassade gedämmt und geputzt.

Anstelle der alten Fenster bieten nun neue, großzügige Türöffnungen einen barrierefreien Durchgang nach draußen. Das bedeutet nicht zuletzt für die Mieter einen Zusatznutzen, denn die Wohnung wird heller und durch den Balkon zusätzlich erweitert. Auch bei diesem Projekt arbeiteten wir nach dem bewährten Cosymo-Konzept, das sich durch standardisierte Leistungen und definierte Schnittstellen auszeichnet. Da wir zusätzlich alle Gewerke aus einer Hand erbringen, lassen sich Synergien heben und die Arbeit kann besonders schnell ausgeführt werden. Das verkürzt die Bauzeit, spart Handwerkerkosten und lässt die Mieteinnahmen früher wieder sprudeln.

DIPL-ING. PETER STEMMER, PROKURIST & TECHNISCHER LEITER

## Blitzschnell modernisiert - Standardkategorien machen es möglich

Ein speziell auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft abgestimmtes Angebot ist unsere so genannte Einzelwohnungsmodernisierung. Diese standardisierte Leistung ist am Markt immer stärker nachgefragt, denn durch den kurzen Leerstand von nur zehn Tagen wird jeder Mieterwechsel maximal wirtschaftlich. Jedes Jahr führen wir 80 bis 100 solcher Einzelwohnungsmodernisierungen in Bochum durch.

### Entkernung und Komplett-Modernisierung in 10 Tagen zum Festpreis

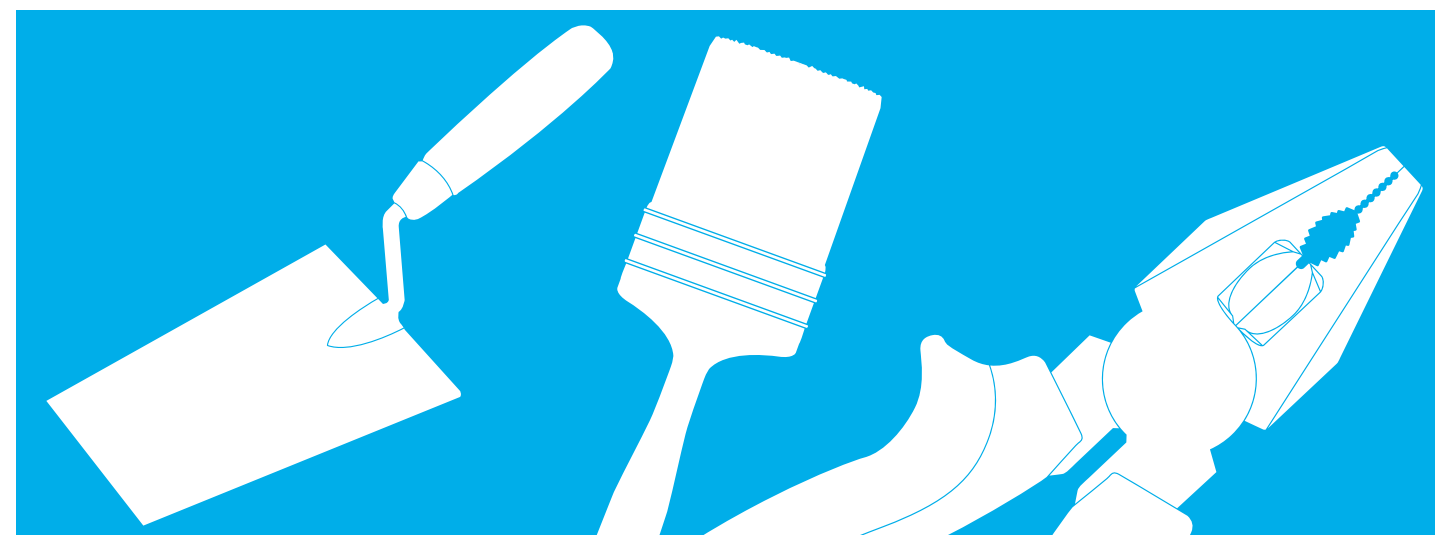
Um immer wieder die Bestzeit von zehn Tagen zu realisieren, müssen die Handwerksarbeiten schnell vonstatten gehen. Das gelingt nur durch einen hohen Grad an Standardisierung. Und diese betrifft nicht nur die Abläufe auf der Baustelle, sondern beginnt bereits mit der Administration im Vorfeld. Hier müssen Leistungsinhalte klar definiert werden. Zum Beispiel haben wir unser Leistungsangebot in Absprache mit unserem Kunden in Bochum in drei Kategorien unterteilt, die sich aus der Wohnungsgröße und den vorzunehmenden Arbeiten zusammensetzen.

Unser Highlight ist die umfassende Modernisierung, bei der der Mieter eine schlüsselfertig renovierte Wohnung übernimmt. Sämtliche Wand- und Bodenbeläge sowie Türen und Zargen sind ausgetauscht. Die Elektroinstallation ist auf dem neuesten Stand. Das

Badezimmer ist komplett neu. Möglich sind auch eine bedarfsgerechte Modernisierung, bei der die Ausstattung je nach Zustand überarbeitet wird oder ein reiner Check aller Elektroinstallationen. Eine Grundreinigung ist immer inbegriffen. Diese Standardisierung ermöglicht auch, dass die Abrechnung für den Auftraggeber vereinfacht wird: Jede Einzelmodernisierung führen wir zu einem Festpreis durch.

Auf der Baustelle können wir dann den zweiten Zeitvorteil ausspielen: Wir übernehmen alle Ausbaugewerke sowie die Elektroarbeiten - das Sanitär-gewerk wird von einem Partnerunternehmern erbracht, mit dem wir seit vielen Jahren kooperieren. So arbeiten vor Ort eingespielte Teams Hand in Hand. Und das ist auch notwendig, denn in extrem kurzer Zeit werden zahlreiche Arbeitsschritte unterschiedlicher Gewerke ausgeführt. Zum Beispiel im Badezimmer: Dieses wird zuerst komplett entkernt. Die Fachleute vor Ort erneuern die Elektroinstallation, kümmern sich um die Technikanschlüsse, bauen je nach Wunsch des Mieters entweder eine neue Wanne oder eine Dusche ein, fliesen die Wände und verlegen terracotta- oder anthrazitfarbenes Feinsteinzeug auf dem Boden.

**VOLKER WOLANY, BAULEITER**



## Den Beruf von der Pike auf lernen

Ausbildung spielt bei uns von jeher eine wichtige Rolle. Neben dem Allround-Handwerker im Ausbau – dem Maler und Lackierer – bilden wir auch zum Elektriker für Energie- und Gebäudetechnik aus. Außerdem führen wir junge Leute in die kaufmännische Karriere ein (Groß- und Außenhandel).

Damit ist jeder fünfte Mitarbeiter unseres Betriebes ein Azubi im ersten, zweiten oder dritten Lehrjahr. Den größten Anteil stellen natürlich unsere Handwerker. Diesen bringen wir nicht nur das Rüstzeug in Sachen Oberflächenbeschichtung oder Elektroinstallation bei, sondern trainieren vom ersten Arbeitstag an den Blick über den Tellerrand des eigenen Gewerks. So werden unsere Azubis zu wertvollen Akteuren auf der Baustelle oder ganz einfach fit für die Zukunft im Handwerk.

### NRW-Arbeitsminister Karl-Josef Laumann lobt Ausbildungsquote von über 20% bei persönlichem Besuch in unserem Betrieb.

Dass unser Ausbildungsprogramm vor wenigen Monaten von Minister Karl-Josef Laumann honoriert wurde, hat uns besonders gefreut. Immerhin waren wir der einzige Handwerks-Betrieb auf seiner Ausbildungstour 2009. Im August machte sich der NRW-Arbeitsminister bei einem persönlichen Besuch unseres Betriebes ein Bild über die Gegebenheiten vor Ort und lobte unser funktionierendes Ausbildungskonzept.

Doch nach der Ausbildung ist bei uns noch lange nicht Schluss: Wer seine Eignung und seinen Willen zum Aufstieg erfolgreich unter Beweis gestellt hat, kommt in den Genuss attraktiver Förderung. Highlight ist derzeit unser Bachelor-Programm für angehende Team- und Bauleiter, für welches wir jährlich bis zu zwei Stipendien vergeben.

### Nach der Ausbildung ist noch lange nicht Schluss: Handwerk bei HANNES bietet attraktive Perspektiven für junge Aufsteiger.

Zunehmend wichtig wird, bereits vor der Ausbildung die besten Bewerber zu finden und für die herausfordernde Ausbildung im Handwerk zu begeistern. Hierfür halten wir zu den Haupt- und Gesamtschulen in Herten und Umgebung einen engen, persönlichen Kontakt. In den Osterferien 2010 stellen wir mit Unterstützung der Rosa-Parks-Gesamtschule sowie der Martin-Luther-Hauptschule zum ersten Mal eine Veranstaltung „Handwerker-Camp“ auf die Beine. Hier geben wir interessierten Schülern der 10. Klasse jeweils für eine Woche die Möglichkeit, unter optimalen Bedingungen und unter Anleitung durch erfahrene Gesellen zu zeigen, dass sie fit für das Handwerk sind. Den besten Teilnehmern winkt ein Ausbildungsplatz.

**BOBAN GEORGIEV, TEAMLEITER PERSONAL**

## IMPRESSUM

### **HANNES GmbH & Co KG**

Lise-Meitner-Str. 7-11  
45699 Herten  
Fon 02366.88 98-0  
Fax 02366.88 98-99

Berthastraße 6  
44793 Bochum  
Fon 0234.9 02 90-0  
Fax 0234.9 02 90-99

[www.hannes.biz](http://www.hannes.biz)  
[info@hannes.biz](mailto:info@hannes.biz)

Geschäftsführung:  
Ernst-August Hannes,  
Dr. Michael Wagner  
ViSdP: Dr. Michael Wagner

Gestaltung: [www.made73.de](http://www.made73.de)  
Redaktion: [www.silja-ahlemeyer.de](http://www.silja-ahlemeyer.de)