

## Schutz und Geborgenheit

Das Thema Sicherheit boomt – denn die Bedrohungslage durch Einbrecher ist allgegenwärtig. Statistisch gesehen wird in Deutschland alle zwei Minuten ein Einbruchdiebstahl begangen. Allein die materiellen Schäden belaufen sich auf rund 318 Millionen Euro (Polizeistatistik 2009). Noch schlimmer sind allerdings die psychischen Folgen, unter denen die Opfer meist noch monate-, wenn nicht jahrelang leiden, das Gefühl: Ein Fremder hat meine Sachen durchwühlt, meine eigenen vier Wände sind nicht mehr sicher.



Die Präventionsstelle des Polizeipräsidiums Köln betont: „Wohnungseinbrüche sind ein Delikt, das die Bevölkerung stark verunsichert.“ Das macht Sicherheit zu einem wichtigen Verkaufsargument. Das Gefühl von Schutz und Geborgenheit bestimmt die Lebensqualität in erheblichem Maße. Immer mehr Bewohner fragen nach Sicherungsmaßnahmen, bevor sie einen Mietvertrag unterzeichnen. Deshalb unternehmen Gebäudeeigentümer und Bauherren immer mehr Anstrengungen, um Sicherheitsstandards zu gewährleisten. In Wohnungswirtschaft heute TECHNIK informiert ein Experte des Instituts VdS (Vertrauen durch Sicherheit), was sie in diesem Bereich tun können. „Unsere Aufgabe ist, Einbrechern das Leben schwer zu machen“, so Einbruchschutzexperte Paulus

Sicherheitsexperte Paulus Vorderwülbecke; Foto VdS

Vorderwülbecke. „Und das machen wir mit Vergnügen.“ Als unabhängiges Institut prüft VdS Produkte, die die Hersteller freiwillig zur Prüfung einreichen, auf „Herz und Nieren“. Dies erfolgt auf Basis nationaler und internationaler Normen sowie selbst herausgegebener Richtlinien. Wegen der praxisnahen Prüfungen und dem engen Austausch mit der Polizei, Errichtern, Herstellern und Versicherern genießt das Institut auch über die Landesgrenzen hinaus einen exzellenten Ruf in der Verhütung von Einbruchdiebstählen.

*Redaktion: „Herr Vorderwülbecke, die primäre Frage jedes Wohnungsinhabers lautet: Wie kommen Einbrecher in die Wohnung, was sind die typischen Schwachstellen?“*

**Vorderwülbecke:** „Polizeistatistiken belegen: etwa die Hälfte der Einbrüche in Mehrfamilienhäuser - und übrigens 8 von 10 Einbrüchen in Einfamilienhäuser - erfolgen durch Fenster. Das beinhaltet auch die besonders großen Fenster wie Terrassen- oder Balkontüren. Fenster werden übrigens meist aufgebrochen und nicht wie so häufig im Fernsehen eingeschlagen, weil das viel zu laut ist. Zusätzlich besteht für den Täter ein hohes Verletzungsrisiko. Und Aufbrechen ist meistens sogar schneller: In den VdS-Laboratorien testen unsere Ingenieure unter anderem die Widerstandsfähigkeit von Fenstern gegen die üblichen Methoden der Kriminellen. Und schon mit einem ganz einfachen Schraubenzieher bricht unser Fensterprüfer den Rahmen eines handelsüblichen Fensters in weniger als zehn Sekunden auf. Besuchern in unseren Laboren bleibt immer wieder die Spucke weg, wenn er das vorführt.“

*Etwa die Hälfte aller Einbrüche erfolgt bei Mehrfamilienhäusern*

*Redaktion: „Sind Türen dann sicherer?“*

**Vorderwülbecke:** „Nur bedingt. Beim Aufbrechen einer Standard-Mehrfamilienhaustür liegt der Rekord unserer Labor-Ingenieure bei nicht mal einer einzigen Sekunde. Und das wieder mit einem handelsüblichen Schraubendreher. Einer unserer Experten hat diese Methode mal in der Johannes B. Kerner-Schau vorgeführt und Kerner meinte, so schnell öffnet er seine Tür ja nicht mal mit dem Schlüssel.“

*Innerhalb einer Sekunde wird eine Haustür aufgebrochen*

*Redaktion: „Das sind in der Tat beeindruckende und vor allem äußerst unangenehme Zahlen. Was kann die Wohnungswirtschaft denn für den Schutz ihrer Mieter und für bessere Verkaufsargumente tun?“*

**Vorderwülbecke:** „Der ganz große Vorteil ist, dass die Täter unter enormem Zeitdruck stehen. Jede Sekunde erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass sie entdeckt werden. Es ist erwiesen, dass Einbrecher schon nach kurzer Zeit verschwinden, wenn Sie auf mechanischen Widerstand stoßen und unerwartet lange für das Aufbrechen von Türen oder Fenstern benötigen. Bereits nach drei erfolglosen Minuten an Fenster oder Tür haben die meisten Verbrecher aufgegeben - und dafür können Bauherren und Wohnungsbesitzer ganz einfach sorgen. Bereits mit wenig Aufwand lassen sich Fenster oder Türen so ausrüsten, dass die wichtigen drei Minuten Schutz erreicht werden.“

*Einbruchhemmende Türen und geprüfte Türschlösser sind unabdingbar*

Zwar gehen die formaljuristischen Pflichten des Vermieters in der Regel nicht über verschließbare Eingangstüren und Wohnungstüren hinaus. Da aber Sicherheit zunehmend zu einem wichtigen Verkaufsargument wird, sollten einbruchhemmende Eingangstüren und geprüfte Türschlösser in Wohnanlagen unbedingt zum Standard gehören. Schon beim Wohnungsbau ist vor allem wichtig, dem Architekten oder anderen Wohnungsplanern klarzumachen: An Wohnungsabschlußtüren müssen andere Sicherheitsanforderungen gestellt werden als an Türen innerhalb der Wohnung. Unsere Experten und auch die Berater der Kriminalpolizei stellen immer wieder fest, dass die eigentlichen Wohnungstüren genau die gleichen sind wie die, welche die Zimmer abschließen. Dabei ist Wohnungsabschlußtür in vielen Mehrfamilienhäusern oft das einzige Hindernis für Einbrecher.“

*Redaktion: „Aber die Wohnungstüren werden doch durch die oft massive Haustür gesichert.“*

**Vorderwülbecke:** „Die Haupteingangstür ist bei Mehrfamilienhäusern in der Regel nicht abgeschlossen und somit leicht zu überwinden. Sie haben sicher auch schon in der Presse davon gelesen, dass Einbrecher einfach bei zehn verschiedenen Bewohnern klingeln und sich darauf verlassen können, dass irgendjemand die Tür für sie öffnen wird. Jeder Mieter und Vermieter weiß auch aus eigener Erfahrung, dass diese Tür auch immer wieder komplett offensteht. Die Haupteingangstür ist eine öffentliche Tür und damit zur Sicherung nicht geeignet. Ein Hinweis oder gar eine Verpflichtung, die Tür ab Einbruch der Dunkelheit immer abzuschließen, wird ist vor dem Hintergrund des Brandschutzgedankens ohnehin kritisch zu sehen. Denn im Fall eines Feuers ist eine abgeschlossene Tür unter Umständen ein gefährliches Hindernis, was für die Bewohner fatale Folgen haben kann. Mit speziellen Schlössern lässt sich das Problem jedoch wirksam umgehen.“

*Die Haupteingangstür ist zur Sicherung wenig geeignet*

Und zur Verhinderung von Einbrecher-Visiten kann schon Aufklärung helfen. Die Mieter sollten informiert werden, dass Einbrecher mit einfachem Klingeln immer wieder in Mehrfamilienhäuser gelangen und die Bewohner für Ihre eigene Sicherheit nur dann den Türöffner betätigen sollen, wenn die Identität des Klingelnden feststeht. Aber wie gesagt: Die Haustür ist in Mehrfamilienhäusern ein öffentlicher und damit kein sicherer Zugang.“

*Redaktion: „Was empfehlen Sie dann für die Wohnungsabschlußtüren?“*

**Vorderwülbecke:** „Am besten ist es natürlich, bei Neubau oder Renovierungsarbeiten einbruchhemmende Türen einzusetzen. Diese werden als Ganzes geprüft und zertifiziert und sollten mindestens die Widerstandsklasse 2 nach DIN EN 1627 ff. bzw. der VdS-Klasse N entsprechen. Hier können Sie sicher sein, dass alle Komponenten (Material, Schloss, Riegel, Zarge etc.) der komplexen Schutzseinheit „Tür“ optimal aufeinander abgestimmt sind. Sollte ein Austausch vorhandener Türen gegen einbruchhemmende Türen als nicht wirtschaftlich erachtet werden, so sollte der Wohnungsbauer mindestens für ein vernünftiges Schließblech und ein ebensolches Schloss sorgen. Schlösser verschiedenster Hersteller, die von unserem neutralen Institut geprüft und mit dem VdS-Qualitätssiegel als sicher zertifiziert wurden, finden Sie auf [www.vds.de](http://www.vds.de).

Wir empfehlen übrigens, bei Wohnungsabschlußtüren darauf zu achten, dass keine Einbohrbänder verwendet werden. Einbohrbänder sind Scharniere, die lediglich mit einfachen und wenig stabilen Stiften in den Türrahmen und ins Türblatt eingesteckt werden. Für den Einsatz innerhalb der Wohnung völlig in Ordnung, bieten solche Bänder bei Zugangstüren keinen ausreichenden Aufbruchschutz. Für die Wohnungsabschlußtür sollten Bänder zum Einsatz kommen, die fest mit Rahmen und Türblatt verschraubt werden. Sinnvoll ist weiter, nicht nur zwei, wie oft umgesetzt, sondern drei Scharniere zu montieren. Ganz wichtig: Als Zugangstür sollten es keinesfalls Röhrenspantüren sein (die in der Vergangenheit in Mietobjekten immer wieder genutzten Modelle mit einer dünnen Holzverkleidung außen und Presspanröhren im Inneren). Da können Schloss und Scharniere noch so gut sein – es reichen maximal zwei Tritte und die Tür ist zerbrochen. Ob es sich um eine Pressspantür handelt, merkt man ganz einfach, indem man an der Tür wackelt, sie ist merklich leichter als hochwertige Türen. Eine sehr leichte Tür besteht im Inneren tatsächlich zu einem großen Teil aus Luft, kann also einen Einbrecher kaum stoppen.

Übrigens: In größeren Mietobjekten sind neben den Wohnungen im untersten auch die im obersten Stockwerk besonders gefährdet. Die unten, weil sie am schnellsten erreichbar sind und der Fluchtweg relativ kurz ist. Die ganz oben deshalb, weil Einbrecher hier keine Störungen durch „Passanten“, nämlich Mieter aus anderen Wohnungen, die im Treppenhaus unterwegs sind, fürchten müssen.“

*Redaktion: „Mit dem Einsatz geprüfter und zertifizierter Produkte bin ich also auf der sicheren Seite?“*

**Vorderwülbecke:** „Mindestens genauso wichtig wie die Qualität der eingesetzten Produkte ist die fachlich korrekte Montage. Die beste Tür und das beste Schloss sind wirkungslos, wenn sie nicht fachgerecht eingebaut werden. Dieser Schritt sollte nicht unterschätzt werden. Ich habe schon viele Fälle gesehen, in denen wirklich gute Produkte eingesetzt wurden, die aber wegen falscher Montage im Einbruchfall wirkungslos waren und mühelos überwunden wurden. Daher mein Tipp: Auf [www.vds.de](http://www.vds.de) finden Sie „Errichterfirmen für mechanische Sicherungstechnik“. Diese Unternehmen haben Ihr Wissen und Können in einer Prüfung bei uns nachgewiesen und werden regelmäßig überprüft. Zudem führen die Landeskriminalämter ähnliche Listen.“

*Redaktion: „Sie erwähnten auch die hohe Bedrohung der Fenster. Was können unsere Leser hier tun?“*

**Vorderwülbecke:** „Ein weiterer bevorzugter Eingang für Einbrecher sind die Fenster und Balkontüren, die ja von der Konstruktion her nichts anderes als besonders große Fenster sind. Besondere Schutzmaßnahmen sollten für alle Fenster gelten, die aus dem Stand erreichbar sind - die also in einer Höhe liegen, in der Einbrecher gut 'arbeiten' können. Das sind natürlich die Fenster in den Erdgeschossen sowie alle, die beispielsweise durch eine Mauer um das Haus herum oder angrenzende Garagen erreicht werden können. Auch die meisten Balkone im ersten Obergeschoss sind schon für ein wenig sportliche Menschen leicht erreichbar. Schon Efeu an der Wand, ein Rankgitter oder sogar

*Wohnungstüren sollten mindestens der Widerstandsklasse 2 entsprechen*

*Röhrenspantüren sollten auf keinen Fall eingebaut sein*

*Grundsätzlich kommt es auf den fachgerechten Einbau an*

eine grobe Verfügung reichen als Kletterhilfen. Gerne werden auch in der Nähe stehende Mülltonnen genutzt, auf die man sich stellen kann. Solche leicht erreichbaren Balkone sind sozusagen 'Einbrechers Traum', weil die Kriminellen, wenn sie erst auf dem Balkon stehen, von der Straße oft nicht mehr einsehbar sind und sich deshalb alle Zeit der Welt zum Aufbrechen der Fenster oder Balkontüren nehmen können. Leicht erreichbare Balkone sind daher mindestens so stark gefährdet wie ebenerdige Fenster zur Straßenseite. Wir empfehlen Bauherren, ihre Architekten anzuweisen, beispielsweise Balkonstützen so zu konstruieren, dass man sie nicht als Leiter nutzen kann. Zwischenzeitlich galten auch Fassaden mit leicht herausstehenden – als Kletterhilfe geeigneten – Platten als besonders schick. Und auch von den Fenstern im Treppenhaus aus sollten Balkone nicht erreichbar sein. Die Polizei berät Sie unentgeltlich und kompetent, auch direkt vor Ort. Und auf dem Verbraucherportal [www.vds-home.de](http://www.vds-home.de) finden Ihre Leser neben Expertentipps und einer interaktiven Animation zu typischen Schwachstellen an Häusern auch über 750 Produkte rund um Sicherheit und Einbruchschutz, die von uns als besonders sicher zertifiziert wurden.“

*Fenster und Balkontüren werden von Einbrechern bevorzugt*

*Redaktion: „Warum sollten Vermieter sich um die Sicherung ihrer Mietobjekte kümmern und diese Aufgabe nicht den Mietern überlassen?“*

**Vorderwülbecke:** „Das Thema Sicherheit gewinnt zunehmend an Bedeutung. Viele Wohnungsbaugenossenschaften bieten nach Aussagen des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft heute ihren Mitgliedern auch den Einbau einbruchhemmender Türen und Fenster gegen eine geringe Eigenbeteiligung der Mieter an. Das bringt den Bewohnern spürbar mehr Sicherheit zum kleinen Preis, während die Vermieter

*Mieter können Einbruchschutz mitfinanzieren*

## Studium Immobilienwirtschaft



***Eine der besten Adressen***



***für die Immobilienwirtschaft***

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

[www.studium-immobilien.de](http://www.studium-immobilien.de)

Studiengang Immobilienwirtschaft  
Parkstraße 4  
73312 Geislingen an der Steige

Tel 0 73 31 / 22-540 oder -520  
Fax 0 73 31 / 22-560

langfristig von der besseren Sicherheitsausstattung profitieren. Ist es bereits mehrfach zu Einbruchversuchen in eine Wohnung gekommen, kann der Mieter auf Kosten des Vermieters übrigens besondere Sicherungsmaßnahmen verlangen. Derartige bauliche Änderungen berechtigen den Vermieter dann sogar zu einer Erhöhung der Miete als Wertverbesserungszuschlag im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen. Elf Prozent der auf die Wohnung entfallenden Baukosten können jährlich der Miete zugeschlagen werden. Damit amortisiert sich die Investition bereits nach gut neun Jahren.“

*Mieter kann besondere Sicherungsmaßnahmen verlangen*

*Redaktion: Herr Vorderwühlbecke, die Redaktion Wohnungswirtschaft heute TECHNIK bedankt sich für das Gespräch.*

### **Informationen aus der „Kölner Studie“ zu Einbruchdiebstählen in 2009**

Die Verteilung von Einbruchdelikten auf die Wochentage ist interessant: Mit 23,04% wurden die meisten Einbrüche an einem Samstag begangen, gefolgt vom Freitag mit 16,40%. Als Grund nannte der Kölner Kommissar Gerhard Fischer den Trend zu Wochenend-Kurzreisen oder die typischen Wochenend-Beschäftigungen der arbeitenden Bevölkerung, die häufig nur dann Zeit für ausgedehnte Treffen mit Freunden oder Kino-, Oper-, Theaterbesuche etc hat. Übrigens erfolgen die meisten Einbrüche nicht nachts: die Stoßzeiten liegen mit 22,31% der Fälle zwischen 18-20 Uhr, 18% zwischen 16-18 Uhr und 15,58% zwischen 20-22 Uhr. Der Grund könnte sein, dass viele Werktätige heute bis 20 oder sogar 22 Uhr arbeiten und diejenigen, die um 16 oder 17 Uhr heimkommen, dann meist noch einkaufen müssen oder zu Freunden, ins Kino sowie zum Sport gehen.

*Deutschlandweit wird die Studie nicht erhoben*

In Mehrfamilienhäusern erfolgten 36,12% der Einbrüche durch die Türen, da die Fenster hier schlechter erreichbar sind. Trotzdem kommen auch hier Einbrüche durch Fenster und Fenstertüren, beispielsweise durch Zuhilfenahme der erwähnten Steighilfen, weiter auf zusammen 50%. Als Art des Einstieges bleibt das Aufhebeln an Schloss- bzw. Öffnungsseite mit fast drei Vierteln aller Fälle weiterhin die „Einbrecher-Technik der Stunde.“ Die gute Nachricht für jeden anständigen Bürger: 43,80% aller im Jahr 2009 in Köln nicht gelungenen Einbruchversuche scheiterten an mechanischen Sicherungseinrichtungen.

### **Mechanische Sicherungstechnik**

ist die Basis jeder Einbruchdiebstahlprävention. Wenn aber die Bewohner häufig nicht zuhause sind, besteht die Gefahr, dass Täter – in Kenntnis dieses Umstandes – auch mehr Zeit in die Überwindung der Sicherungsmaßnahmen investieren. Wenn das der Fall ist, sollte die mechanische Sicherungstechnik durch Elektronik unterstützt werden: durch eine Einbruchmeldeanlage oder auch Alarmanlage. Diese erkennt einen Einbruch(-versuch) und alarmiert ein Wachunternehmen, welches dann Interventionskräfte zur Wohnung oder zum Haus schickt. An eine VdS-Home-Alarmanlage können Sie darüber hinaus auch Rauchmelder oder aus Gas- und Wassermelder anschließen. Mehr Informationen finden Sie dazu unter [www.vds-home.de](http://www.vds-home.de). Soll eine Alarmanlage nicht von Anfang an eingebaut werden, bietet es sich an, während der Bauphase zumindest die elektrischen Leitungen zu verlegen. Das kostet nicht viel und spätere Nachrüstungen werden deutlich erleichtert.

*Mechanische Sicherungstechnik durch Elektronik unterstützen*