



Quelle aller Fotos: WSB-Bayern

Schön sieht's aus - eines der erneuerten Punkthäuser

Modernisierung von Punkthäusern in München-Moosach

Aus Alt mach Neu – Bedeutung des Umzugsmanagements

Die WSB-Bayern hat über 100 Wohnungen in drei Punkthäusern umfassend modernisiert. Der Umfang der Arbeiten machte eine Modernisierung im unbewohnten Zustand erforderlich. Auch in angespannten Märkten ist es Wohnungsunternehmen wichtig, möglichst viele Mieter halten zu können. Sie reagieren z. B. mit einem professionellen Umzugsmanagement.



Klaus-Jürgen Rietz
Stellv. Leitung
Bestandsverwaltung München
WSB-Bayern
München



Michael Ruhland
Stellv. Leiter Finanzierung
WSB-Bayern
München

Die Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH & Co. OHG (WSB-Bayern) hat als Teil einer großen Wohnanlage mit insgesamt 918 Wohnungen in München-Moosach drei 1962/63 gebaute Punkt-

häuser mit je 36 Wohnungen umfassend saniert und energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Schäden an der Eternitfassade sowie vermehrt auftretende Wasserschäden machten umfassen-

dere Maßnahmen und eine Sanierung im unbewohnten Zustand notwendig. Die Modernisierung der Häuser erfolgte im Zeitraum zwischen 2011 und 2013 in drei Bauabschnitten. Die Investitionssumme betrug insgesamt ca. 7,5 Mio. € (siehe DW 4/2014, S. 34).

Sanierungskonzept

Vor dem Hintergrund der ehemaligen Preisbindung (Auslauf zum Jahresende 2006) war es der WSB wichtig, die neue Miete auch nach der Mo-

dernisierung sozialverträglich zu gestalten. Der Einsatz eines KfW-Darlehens und von Mitteln des „Münchener Förderprogramms Energieeinsparung (FES)“ erweiterte den Spielraum der WSB, die Mieten für die betroffenen Bestandsmieter weiterhin tragfähig zu erhalten.

Der geplante Umbau zu einem KfW-Effizienzhaus 100, mit umfangreichen Arbeiten in den Wohnungen, erforderte allerdings einen geplanten und einvernehmlichen Leerzug der Wohnungen. Als Mitglied der „Initiative für Mietwohnungen in München“ war es für die WSB-Bayern zudem ein Anliegen, die teilweise über Jahrzehnte gewachsene Bewohnerstruktur zu erhalten und die Mieter nicht aus der vertrauten Umgebung zu reißen.

Etablierung eines Umzugsmanagements

Nichtsdestotrotz mussten die Mieter der betroffenen Häuser in kurzer Zeit in Ersatzwohnungen umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund stellte die WSB eine sechsköpfige Projektgruppe - zwei Mitarbeiter der örtlichen Hausverwaltung und vier Kollegen aus der kaufmännischen Wohnungsverwaltung - zusammen, die sich intensiv in das Thema Umzugsmanagement einarbeitete, Informationen zusammentrug, für alle relevanten Mitarbeiter jederzeit einsehbare Listen pflegte und die entsprechenden Planungen koordinierte. Eingebunden wurde natürlich auch die Abteilung Technik, die für den Bauablauf verantwortlich war.

Eine noch in ersten Überlegungen favorisierte allgemeine Information der Mieter mittels einer Mieterversammlung wurde rasch wieder verworfen. Stattdessen zogen das Team und die WSB-Geschäftsleitung eine individuelle und persönliche



Kundengespräch: WSB-Mitarbeiter Herr Rietz und Frau Bittner informiert die Mieterin Frau Bender (Mitte)

Information der Mieter vor. Schließlich kann so jede Situation des Mieters genauer betrachtet und eine angemessene individuelle Lösung entwickelt werden.

Die meisten der umzusetzenden Mieter wollten nicht aus ihrer gewohnten Umgebung wegziehen. Häufig gab es z. B. schulpflichtige Kinder, deren Schulen sich in der Nähe der Wohnanlage befanden. Außerdem wohnten viele betroffene Mieter teilweise schon über 40 Jahre in dem ihnen vertrauten Wohnkomplex. Für diese war es wichtig, dass sie in der unmittelbar angrenzenden Nach-

barschaft eine Ersatzwohnung beziehen konnten. Eine nicht unerhebliche Anzahl der Bewohner wollte nach Fertigstellung der Maßnahme wieder in ihre alte, dann völlig sanierte und modernisierte Wohnung zurückziehen. Für diese Mieter musste keine dauerhafte Ersatzwohnung, sondern eine Übergangslösung gefunden werden.

Modernisierungsvereinbarung und Kostenübernahme

Nachdem die Freigabe der Geschäftsführung vorlag, wurden gekündigte Wohnungen in den ►

A+++

Effizienz steigern, Energiekosten senken.

Mit unseren zukunftsorientierten Energiekonzepten versorgen wir die Wohnungswirtschaft und komplexe Liegenschaften mit Energie. Kostengünstig, planungssicher und umweltfreundlich.

Erfahren Sie, wie wir auch Ihre Energiekosten senken können:
www.getec.de

GETEC WÄRME & EFFIZIENZ
Aktiengesellschaft



Auch die Eingangsbereiche der Punkthäuser in der Lauinger und der Untermenzinger Straße wurden neu gestaltet. Danach folgen die Nachbargebäude, in denen die WSB während der Modernisierungsarbeiten Umsetzwohnungen zur Verfügung gestellt hatte

betroffenen Objekten nicht mehr neu vermietet. Gleiches galt für Wohnungen in der angrenzenden Wohnanlage, die für eine Umsetzung von Mietern geeignet waren. Damit stand rasch ein angemessener Pool von Ersatzwohnraum zur Verfügung, der den unterschiedlichen Anforderungen an Größe, Ausstattung und Preis gerecht wurde. Von Vorteil war dabei, dass die zu sanierenden Wohnungen hintereinander in drei Bauabschnitten von je 36 Wohnungen bearbeitet wurden. Mit Beginn der Bauarbeiten am zweiten Haus entspannte sich die Situation. Für „Umsetzer“ waren nun vom Grundriss her identische Ersatzwohnungen im fertiggestellten ersten Haus verfügbar. Dies erleichterte die Mietergespräche, weil ein klareres Angebot möglich war. Ungefähr sechs Monate vor Beginn der jeweiligen

Arbeiten wurden mit den verbliebenen Mietern Einzelgespräche wegen des Umzuges in eine andere Wohnung geführt. Teilweise waren jedoch sehr intensive und zeitaufwendige Gespräche notwendig. In der Regel nahmen auf Seiten der WSB-Bayern jeweils zwei extra geschulte Mitarbeiter teil. Grundlage für eine einvernehmliche Lösung war dabei eine auf die individuellen Gegebenheiten abgestimmte Modernisierungsvereinbarung mit jedem einzelnen Mieter, die auch alle abschlossen. Langfristige Auseinandersetzungen mit Rechtsanwälten und Mieterverein, die den Baubeginn eventuell verzögert hätten, wurden dadurch verhindert. „Da Wohnen mehr bedeutet, als einfach ein Dach über dem Kopf zu haben, ist es uns ein Anliegen, solche Projekte miteinander und nicht gegen den Wunsch unserer Kunden um-

zusetzen“, so Dagmar Frentzen, Geschäftsleiterin der WSB-Bayern.

Grundsätzlich übernahm die WSB die Umzugskosten der Mieter, allerdings nur bei Beauftragung einer von der WSB vorgegebenen Umzugsfirma. Außerdem bekam jeder Mieter eine pauschale Vergütung für anfallende Kosten im Zusammenhang mit dem Umzug - z. B. für die Ummeldung. In den Modernisierungsvereinbarungen waren ferner Lösungen für besondere Fälle festgelegt worden - z. B. die Übernahme von Kosten für notwendige Ersatzbeschaffungen oder Sonderanfertigungen vorhandener Kucheneinrichtungen.

Sonderfälle und Unvorhergesehenes

Die Gespräche und die Umzugsplanungen waren insbesondere bei den älteren, kranken und psy-



Exemplarisches Badezimmer vor (r.) und nach der Modernisierung mit Grundrissänderung

chisch belasteten Mietern sehr zeitaufwendig. Außerdem versuchte die eine oder andere Mietpartei bei den Ausgleichszahlungen bzw. Vergütungen mehr als von der WSB eingeplant, auszuhandeln.

Zwei Mietparteien hatten sich in einem Raum ihrer Wohnung eine sog. Zirbelstube eingebaut: Neben einem Holzparkett waren sämtliche Wände und die Decke mit Holz verkleidet. Für die Durchführung der Baumaßnahme war der komplette Ausbau der Einbauten erforderlich. Mit einem Mieter wurde eine Einigung erzielt und die Kosten des Aus- und Einbaus von der WSB übernommen, mit der anderen Mietpartei konnte kein Kompromiss erreicht werden. Aufgrund des erheblichen Widerstands entschloss sich die WSB, nur die unbedingt notwendigen Arbeiten durchzuführen. So wurde nur für den Einbau der neuen Fenster die Holzverkleidungen kleinflächig demontiert, die Grundrissänderung im Bad und die Erneuerung der Elektroleitungen jedoch bis zum späteren Auszug der Mieter zurückgestellt. Die Lage der betreffenden Wohnung im obersten Stock begünstigte dies, zumal die spätere Umsetzung der Arbeiten finanziell vertretbar ist.

Bei der Auswahl der Umzugsfirmen musste die WSB zunächst Lehrgeld zahlen. Die Erfahrung aus gleichartigen Projekten fehlte. Auch die zweite beauftragte Firma wurde vor dem letzten Bauabschnitt nochmals gewechselt. Erst nach diesem abermaligen Tausch liefen die Umzüge im dritten Bauabschnitt dann problemlos. Die naheliegenden Auswahlkriterien „Preis“, „zuverlässige und professionelle Arbeitsweise“ sowie „fester Ansprechpartner“ reichen nicht immer aus. Es empfiehlt sich, zusätzlich ein besonderes Augenmerk auf folgende Kriterien zu legen:

- preiswert, nicht billig,
- höflicher und angemessener Umgang mit den Kunden,
- Termintreue (auch bei Absprachen mit dem Mieter) sowie
- genaues Aufmaß der Küchen inklusive sorgfältiger Ab- und Aufbau.

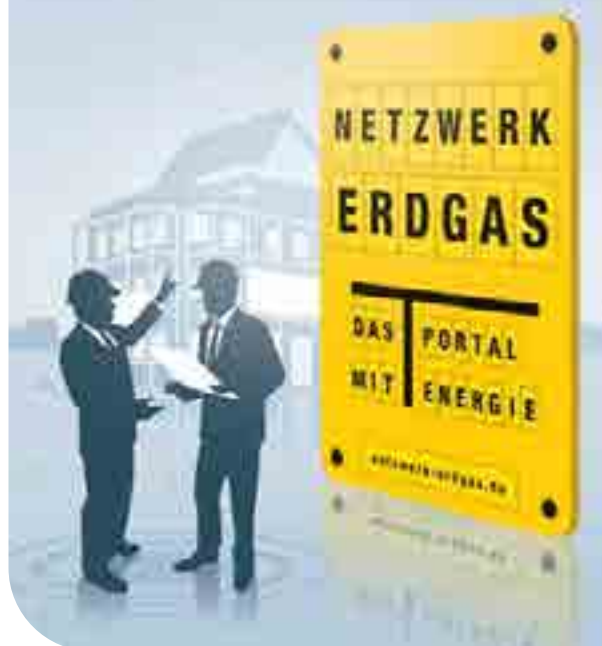
Bevor eine solche Maßnahme begonnen wird, sollte klar sein, dass neben den erheblichen Baukosten auch ein nicht unerheblicher Betrag für das Umzugsmanagement und für Sonderregelungen in den Modernisierungsvereinbarungen eingeplant wird. Außerdem werden, insbesondere wegen der intensiven Mietergespräche, die eingesetzten Mitarbeiter für einen längeren Zeitraum in einem hohen Maß gebunden. Unmittelbar zuständig waren jeweils drei Mitarbeiter der Bestandsverwaltung, zwei Mitarbeiter der Hausverwaltung vor Ort und ein Mitarbeiter der Abteilung Technik. Insgesamt fielen für alle drei Bauabschnitte ca. 1.000 Mannstunden an.

Ergebnis: das Team zählt

Vor Beginn der Maßnahmen standen insgesamt 19 Wohnungen leer. Mit den verbliebenen 89 Mietparteien wurde per Modernisierungsvereinbarung eine einvernehmliche Lösung gefunden. 60 Parteien sind in den von der WSB angebotenen Ersatzwohnungen geblieben, 10 sind anderweitig verzogen und 19 Mieter wieder in ihre ursprüngliche Wohnung zurückgezogen. 89 Wohnungen konnten damit an neue Mieter vermietet werden. Mit dem Ende der Modernisierungsmaßnahmen im dritten Punkthaus im Mai 2013 wurde ein neues Kapitel in der Geschichte des Bestands in München-Moosach aufgeschlagen.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen betrat die WSB Neuland. Insbesondere den relativ kurzfristigen, jeweils in fünf bis sechs Monaten vollzogenen Leerzug der Gebäude inklusive der Aushandlung einvernehmlicher individueller Lösungen für die betroffenen Mieter wertet die WSB als Erfolg. Nur durch die gemeinsame und gut abgestimmte Arbeit von Mitarbeitern der Bestandsabteilung, der eigenen örtlichen Hausverwaltung und der technischen Abteilung konnte das Projekt erfolgreich umgesetzt werden. ■

EnEV. KfW. GWP. Erfahren Sie, was dahintersteckt.



NETZWERK ERDGAS

Berlin-Brandenburg

EINE INITIATIVE DER
NBB NETZGESELLSCHAFT BERLIN-BRANDENBURG

Ein Branchennetzwerk für die Wohnungswirtschaft.

Das NETZWERK ERDGAS ist die Informations- und Beratungsplattform im Internet, die alle Marktpartner im Bereich der gewerblichen Nutzung von Erdgas vereint. Profitieren Sie von echtem Expertenwissen, holen Sie sich aktuelle Informationen und wertvolle Kontakte in einem modernen Branchennetzwerk. Jetzt anmelden: netzwerk-erdgas.de

ERDGAS 