

GSWB Salzburg: Brauchbarmachung mit System zu neuem Glanz

Durch ein Modulsystem für die einzelnen Gewerke und einen Partner, der Ausführungsqualität und Kostensicherheit garantiert, gelingt es der GSWB, in vier Wochen eine frei gewordene Altwohnung zu sanieren und wieder marktfähig zu machen. Das Drehbuch für diese Erfolgsstory hat sich ALFRED FRÜH angesehen.

Der ausziehende Mieter sperrt das letzte Mal die Wohnungstüre zu und sein Nachfolger wartet bereits mit den Möbeln an Gang: Selbst bei – wie gegenwärtig – stark steigender Nachfrage hat solch ein „fliegender“ Wohnungswechsel Seltenheitswert. Üblich ist vielmehr, dass höhere Qualitätsansprüche der Kunden und die Berücksichtigung neuer, vor allem sicherheitstechnischer Normen der Wohnung eine – vom Bauzustand abhängige – „Fitnesskur“ verordnen, um sie in jene Form zu bringen, die für eine Wiedervermietung erforderlich ist. Brauchbarmachung heißt dazu der sperrige – wiewohl im MRG oder WGG paragrafenmäßig nicht explizit „festmachbare“ – rechtstechnische Begriff, der überdies durch die differenzierte Judikatur zur Abgrenzung der Erhaltungsverpflichtungen zwischen Vermieter und Mieter (Stichwort „Thermenregelung“) nicht eben an operativer Klarheit gewonnen hat. Was diese Causa auf der Dringlichkeitsliste zur Wohnrechtsreform weit nach oben rückt.

Wechselrate 7 %

Bei rd. 17.500 Mietwohnungen – weitere 5.500 Eigentumswohnungen in Verwaltung bleiben hier außer Betrachtung – ist die GSWB jährlich mit ca. 1.200 Wohnungswechseln konfrontiert, womit etwa sieben Prozent des Bestandes betroffen sind. Ein Anteil, der sich in den letzten Jahren stabilisiert hat. „Aus dem Wiedervermietungspool braucht“ – umreißt Dr. Bernhard Kopf, Technischer Geschäftsführer der GSWB, den aktuellen Befund – „etwa ein Viertel eine umfassende Sanierung“, in den anderen Wohnungen kann man „bei normaler Abnutzung“ an der Oberfläche die Gebrauchsspuren tilgen. Es sind vor allem die Wohnungsjahrgänge aus den 40ern bis herauf in die 70er, die einer tiefgreifenden Modernisierung bedürfen. Die Erneuerung von Elektro- und Sanitärinstallationen „unter und über Putz“, Wand- und Bodenbelägen, Bad- und WC-Ausstattung gehört dabei zum „Standardprogramm“, Heizkörper, Türen und Fenster mit unterschiedlichem Reparatur- oder Ersatzbedarf zählen zum erweiterten Repertoire.

Es war vor allem das sukzessive Anwachsen des Standards für die Wiedervermietbarkeit der Wohnung verbunden dem hohen Aufwand für die Koordinierung vieler Gewerke bei der Ausschreibung und im konkreten Arbeitsablauf, was „uns nach einem Partner suchen ließ, der dieses komplexe Leistungsbild erfüllen kann“, rekapituliert Dr. Christian Wintersteller, bei der GSWB für den kaufmännischen Bereich verantwortlich, den vor nunmehr vier Jahren erfolgten Schritt ins Neuland.

Gestützt auf langjährige Erfahrung mit der Fluktuationsrate erstellte dazu Christian Schwab, Leiter Facility Management GSWB, eine detaillierte „Standardbeschreibung Wohnungssanierung“. Aufgelistet darin sind die zu erwartenden Arbeiten von der Bestandsaufnahme bei Freiwerden der Wohnung über Verfließung, Trockenbau, Elektroinstallation usw. bis zur Endreinigung sowie die Spezifizierung von Produktdetails – alles

Wohnungsjahrgänge aus den 40ern bis herauf in die 70er

orientiert an den aktuellen technischen Normen sowie einem hohen Qualitäts- und Ausstattungsniveau, für das die corporate identity der GSWB steht. Was zur Folge hat, dass die implementierte Standardausstattung (z.B. Armaturen) bei den Neumietern höchste Akzeptanz findet.

Vier Wochen

Erwartet wurden vom Übergang auf ein Generalunternehmer (GU)-Management eine Straffung der Arbeitsabläufe mit adäquater Verkürzung des umbaubedingten Leerstands der Wohnungen und weitere Kostenvorteile durch die „Leistung aus einer Hand“. Bezüglich der Fristen für eine Brauchbarmachung hat die Bauvereinigung – im Vergleich zu den bis dahin üblichen zwei, und wenn die Abfolge der Professionisten nicht nahtlos ineinander griff auch manchmal drei Monaten – ein sehr enges Korsett von vier Wochen plus Pönale bei nicht zeitgerechter Fertigstellung geschnürt. Eine Straffung, die bei jährlich rd. 300 Fällen für das Unternehmen ein „Vermietbarkeitsplus“ von 300 bis 600 Monaten mit entsprechendem Inkasso bedeutet.

Kostenvorteile durch die „Leistung aus einer Hand“

2008 war die Ausschreibungspremiere. Gewonnen hat die in Salzburg ansässige B&O Wohnungswirtschaft GmbH, deren Mutterunternehmen in Bayern seit 1958 erfolgreich „im Geschäft“ ist. Beim zweiten und dritten Bieterverfahren, das jeweils nach einem weiteren Jahr ausgelobt wurde, konnte sich die Baukomplettservice und Projektmanagement GmbH den Zuschlag für den Tennengau sichern, für die übrigen Landesteile B&O. Eine Konstellation, welche durch die gezogene Option auf Vertragsverlängerung auch heuer Bestand hat.

„Standardisierung, Pauschalierung und Automatisierung“ macht B&O-Geschäftsführer Manfred Stuchlik als entscheidende „Eckpunkte“ für die prozessoptimierte Wohnungssanierung fest. Operativ umfasst dabei die erste der erwähnten Kategorien eine klare Definition der technischen Ausführungs- und Ausstattungsqualität und deren Festschreibung in einer Rahmenvereinbarung. Das eröffnet dem GU die Möglichkeit, durch Mengenbündelung bei den bewährten Materialien günstige Preise zu bekommen. Pauschalen für alle Gewerke, die sich wiederum nach einem Baukastenprinzip aus modularen Einzelleistungen aggregieren, resultieren in einer Kostensicherheit, die dem Vermieter eine exakte Kalkulation im Hinblick auf den „Gesamthaushalt“ der dem Unternehmen zur Verfügung stehenden Mittel für Erhaltung und Verbesserung (EVB) erlaubt. Weitgehende Automatisierung von der Erstellung des Angebots und des Leistungskatalogs über die Beauftragung der Professionisten bis zur Terminkontrolle, peniblen Ausführungsdokumentation und Rechnungslegung bringen die internen Abläufe auf höchstes Effizienzniveau. Die Abwicklung der Arbeiten vor Ort entfällt zu rd. einem Fünftel auf Personal von B&O, beim überwiegenden Teil kommt das lokale Gewerbe zum Zug.

Choreografie

Die vier Wochen für die Brauchbarmachung gehen sich auch deshalb aus, weil – so Christian Schwab – „noch während der in der Regel dreimonatigen Kündigungsfrist wir gemeinsam mit B&O vor Ort eine Bestandsaufnahme des Sanierungsbedarfs machen und daraufhin sofort der Leistungsumfang inklusive der Kosten präzisiert wird.“ Damit kann man bereits am ersten Tag, an dem die Wohnung frei ist, mit dem fast immer notwendigen Abschlagen der Fliesen und dem Aufstemmen der Mauern für die neuen Leitungen beginnen. Es setzt eine „durchchoreografierte“ Abfolge der Professionisten-Arbeiten ein, bis der Maler und dann die Schlussreinigung die Glanzleistung an der Wohnung fina-

Info 8

lisieren. In 98 Prozent der Fälle ist man in der vorgesehenen Frist punktgenau ans Sanierungsziel gelangt.

„Auftrag erfüllt“ heißt es auch in pekuniärer Hinsicht, denn mit knapp unter 14.000 Euro für eine „klassische“ Brauchbarmachung – mit eingerechnet auch der Bonus durch den kürzeren Leerstand – unterbietet man die frühere Kostenlatte um 15 bis 20 Prozent. Abläufe o.k., Qualität hoch, Kosten gesunken – die GSWB hat die Brauchbarmachung offensichtlich bestens im Griff und die richtigen Partner dafür gefunden.

Alfred Früh

Dr. Alfred Früh ist Redaktionsmitglied des Fachmagazins WohnenPlus und Pressereferent im Österr. Verband gemeinn. Bauvereinigungen.

Zum Hintergrund

In der Aufsichtsratssitzung am 15. Dezember 2011 wurde einstimmig das Investitionsbudget für 2012 beschlossen: Die Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft wird im kommenden Jahr rund 73 Millionen Euro investieren.

BILDER ????????????