

Ein Hausverwalter sagt seine Meinung

Die Energiekosten explodieren! Und jetzt?

Strom plus 300 Prozent. Gas plus 500 Prozent. Die Energiekosten steigen derzeit ins Unermessliche. Damit ist absehbar, dass die Jahresabrechnungen für das Jahr 2022 mit immens hohen Nachzahlungen enden werden. Die negativen Konsequenzen für unsere Eigentümer und Mieter können wir zwar nicht vermeiden, aber etwas abmildern.

Auch wenn wir in unseren WEG-Objekten die beschlossenen Wirtschaftspläne formal nicht mal eben und ohne Beschluss anheben können, so gibt es dennoch Möglichkeiten. Einerseits geben wir für unsere Eigentümergemeinschaften neue und auf die aktuelle Situation angepasste Wirtschaftspläne heraus und stellen unseren Kunden frei, die neuen Beträge zu überweisen oder uns den Einzug freizugeben. Andererseits erhöhen wir für die Mieter die Betriebskostenvorauszahlungen im zulässigen Rahmen und bitten gleichzeitig für kommende Preissteigerungen um freiwillige Anpassungen – was übrigens bei uns schon einige Mieter vorab getan haben.

Diese Maßnahme trifft bei Vermietern, Beiräten und Eigentümern durchweg auf viel Zustimmung und fast 90 Prozent passen ihre Zahlungen an oder überweisen sogar noch mehr als wir ausgerechnet haben. Ist ja nicht verkehrt. Lieber ein Guthaben aus der Abrechnung als eine hohe Nachzahlung. Einen weiteren Aspekt dieser Anpassung haben wir vorher schon ins Kalkül gezogen: Nämlich, dass wir bei steigenden Preisen und höheren Abschlagszahlungen irgendwann auf dem Verwaltungskonto eine satte Unterdeckung gehabt hätten und damit entweder die Rücklage hätten angreifen müssen (was ja eigentlich nicht okay ist) oder kurzfristig eine außerordentliche EV hätten einberufen müssen zwecks Finanzierung der Differenz. Mit unserer Aktion vermeiden wir sowohl bei unseren Kunden als auch bei uns Aufwand, nervliche und finanzielle Mehrbelastungen.

Davon haben wir in „Kriegszeiten“ schon mehr als genug. Das spüren wir in den vielen Gesprächen und Telefonaten mit Kunden, Lieferanten und Dienstleistern. Jeder hat Angst vor dem was kommt oder dem, was dann nachher normal sein wird. Schauen wir, dass wir zumindest in einigen kleinen Bereichen Vorsorge treffen und den „finanziellen Knall“ nicht so laut werden lassen.

Ihr Hans E. Walter

Autor

Michael Friedrich, Der „Verwalter-Berater“



Serieller Modulbau BayernHeim empfiehlt Kommunen Holzweg

In 180 Tagen lassen
sich 100 Wohnungen in serieller
Holzbauweise errichten.

Ralph Büchele, Geschäftsführer der landeseigenen Projektentwicklerin BayernHeim GmbH und Dr. Ernst Böhm, Gründungsgesellschafter der B&O-Gruppe, zeigen im Rahmen der BayernHeim-Studie 2022 „Nachhaltig Wohnen“ wie schnell, kostengünstig und ökologisch Wohnraum durch seriellen Holzbau geschaffen werden könne. Das System bedeute das Errichten von Gebäuden mit vorgefertigten Wänden und Decken (2-dimensional) und vorgefertigten Bädern (3-dimensional) in Holzbauweise. Die Ergebnisse der Studie zeigten, dass durch serielle Bauweise 100 Wohnungen in 180 Tagen gebaut werden könnten. Vorzeigebispiel sei hierbei das B&O-Projekt Dantebad 1. Bei diesem Bauvorhaben wurden der komplette Rohbau sowie die Bäder vorproduziert, zum Baufeld transportiert und vor Ort zu einem Gebäude zusammengefügt.

Dank der Verwendung von Holz könnten seriell gebaute Häuser auch klimapositiv errichtet werden. Wie die Studie zeige, ermögliche das Bauen mit Holz der Atmosphäre insgesamt CO₂ zu entziehen. Pro Kubikmeter Holz könne eine Tonne CO₂ gebunden werden.

Die Unternehmen möchten einen Standard für bezahlbaren, nachhaltigen Wohnungsbau in Bayern entwickeln, der sich in jeder Kommune umsetzen lässt. Durch das serielle Bauen könnten die Kosten für neue Gebäude und gleichzeitig die Bauzeit reduziert werden. Wichtigste Voraussetzung bleibe aber die Verfügbarkeit von Grundstücken. Aber auch hier biete der serielle Bau spannende Möglichkeiten, um bereits versiegelte Flächen besser zu nutzen.

Die serielle Bauweise eigne sich hervorragend für Parkplatzüberbauungen. Dank der Schnelligkeit, Kostensicherheit und Qualität der seriellen Bauweise ließen sich Parkplatzüberbauung besonders effizient umsetzen. Durch das Errichten von Gebäuden über Parkplätzen könnten Kommunen die begrenzte Verfügbarkeit an Baufeldern ausgleichen. Besonders die doppelte Nutzung versiegelter Flächen sei hierbei zu betonen. Da diese Flächen bereits erschlossen sind, sei im Gegensatz zum Neubau, keine Schaffung neuer Infrastruktur notwendig.

Die BayernHeim GmbH ist als Unternehmen des Freistaats seit 2018 aktiv. Es entwickelt und kauft Grundstücke, plant und realisiert Bauvorhaben und vermietet das eigene Wohnportfolio. (Red.)

