

VINETA 98 Wohnungsgenossenschaft eG

# Erträge statt Instandhaltungstau

Unumgängliche Investitionen in einen schadstoffbelasteten Dachstuhl in eine Weiterentwicklung des Bestands und eine nachhaltige Wertsteigerung zu verwandeln – das macht ein Projekt der Wohnungsgenossenschaft VINETA 98 in Berlin-Pankow vor. Getreu dem Motto des Internationalen Jahrs der Genossenschaften „Ein Gewinn für alle“ wurde aus einem Dachsanierungsfall bei insgesamt 327 Altbauwohnungen aus dem Jahr 1928 ein Neu- und Ausbaurkonzept.

Auf 4.450 Quadratmeter entstehen nach nur sechs Monaten Planung in zwölf Monaten Bauzeit 44 neue Dachgeschosswohnungen zwischen 56 und 161 Quadratmeter Größe in einer gefragten Lage der Hauptstadt. Bemerkenswert: Target-Costing und Life-Cycle-Costing führten in Kombination mit „360-Grad-Immobilienconsulting“ schon rund vier Wochen nach Vermietungsbeginn zum Erfolg am Markt. Noch vor Fertigstellung der ersten Wohnungen waren über 50 Prozent der Einheiten vergeben und die Zielmiete von 8,50 Euro pro Quadratmeter überschritten.

## Erfolg ist ein Puzzle

„Es sind viele Puzzlestücke, die dazu beitragen“, weiß Martin Lubinsky, Vorstandsmitglied der VINETA 98. Die Standortanalyse ist ebenso grundlegend wie aktuelle Studien, die spätestens ab 2017 bundesweit einen drastischen Wohnraummangel prognostizieren. „Als Genossenschaft“, sagt Lubinsky, „bilden wir Nachhaltigkeit praktisch qua Satzung ab. Genossenschaften bieten keinerlei Raum für Spekulationen. Wir sind der Solidität verpflichtet, planen für eine dauer-

hafte Marktfähigkeit und immer im Interesse unserer Mitglieder.“ Die künftigen Neumietler stärken durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen die Eigenkapitalbasis der VINETA 98. Sensible Mieterauswahl ist da ebenso geboten wie zum Beispiel ein vierjähriger Kündigungsverzicht.

„Der Erfolg aber wird durch ein Team definiert“, sagt Genossenschaftsvorstand Lubinsky. Deshalb verbündete sich die VINETA 98 mit einem externen Projektsteuerer, der felix projekt gmbh. Dort werden Informationen gebündelt, konkurrierende Interessen abgewogen, strategische wie operative Entscheidungen vorbereitet und umgesetzt, Kosten, Qualität und Termine permanent optimiert.

## Target-Costing: rückwärts rechnen, sicher ans Ziel kommen

Solch ein Projekt, wie in Pankow, ist kein Selbstläufer. Kontaminierte Dachhölzer, überlastete Behörden und eine um Monate verzögerte Baugenehmigung zwangen zum Start im Januar – bei bis zu minus 15 Grad keine Idealbedingungen. Abgedeckt wurden die

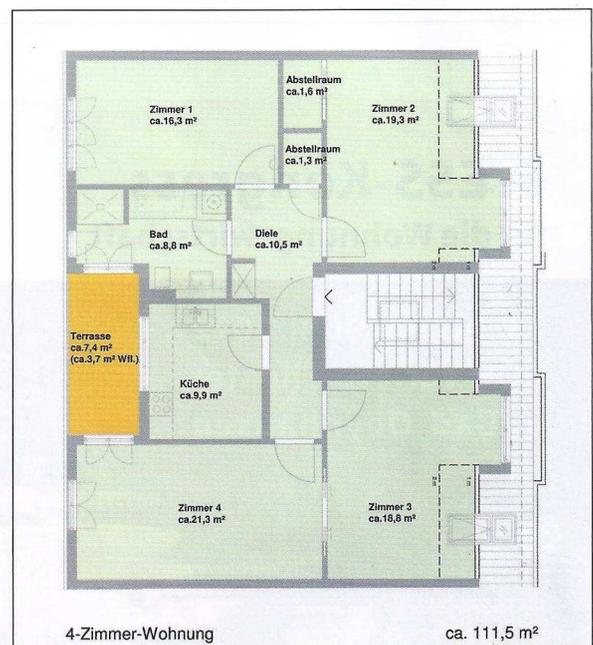
Widrigkeiten auch durch ein Target-Costing genanntes Verfahren, wie es die Automobilindustrie seit langem erfolgreich praktiziert: Residuale Berechnungen der dauerhaft bei entsprechender Ausstattung am Standort zu erzielenden Miete und die Nutzung günstiger Finanzierungsbedingungen bestimmen das strikt einzuhaltende Investitionsvolumen. Zur Aufgabe des Projektsteuerers gehörten die Vergabe von Planungsverträgen mit Ergebnisverantwortung, innovative Gestaltung von Detailpauschal-Bauverträgen mit Wartungskomponente, Komplettvergabe aller Bauleistungen innerhalb des Budgets nach frühzeitiger, exakter Festlegung der Standards und durchgängiger Bemusterung. Probleme vermeiden beziehungsweise sofortiges Gegensteuern ist ein Prinzip, das Kostensteigerungen konsequent vermeiden hilft. Die baubegleitende Rechtsberatung sowie eine tägliche Mieterbetreuung vor Ort waren eingeschlossen.

## Life-Cycle-Costing: Baustein der Nachhaltigkeit

Die Baukosten inklusive Baunebenkosten betragen beim Dachsanierungs- und Aus-



Ansicht der 1920er-Jahre-Bauten bei geplanten Fertigstellung Ende 2012. Quelle: VINETA



Grundriss einer 4-Zimmer Dachgeschosswohnung. Quelle: VINETA

## Kontaminierte Dachhölzer: Komplettabbau kommt.

Quelle: VINETA

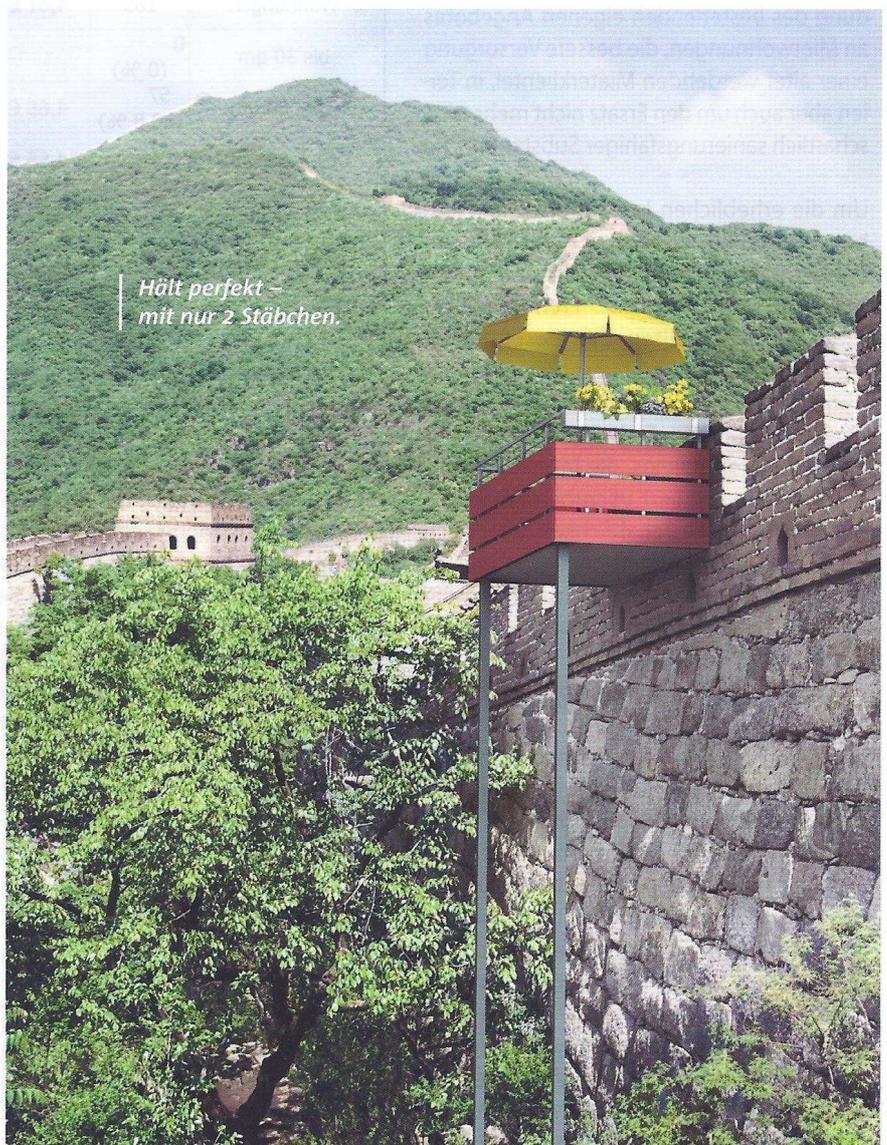
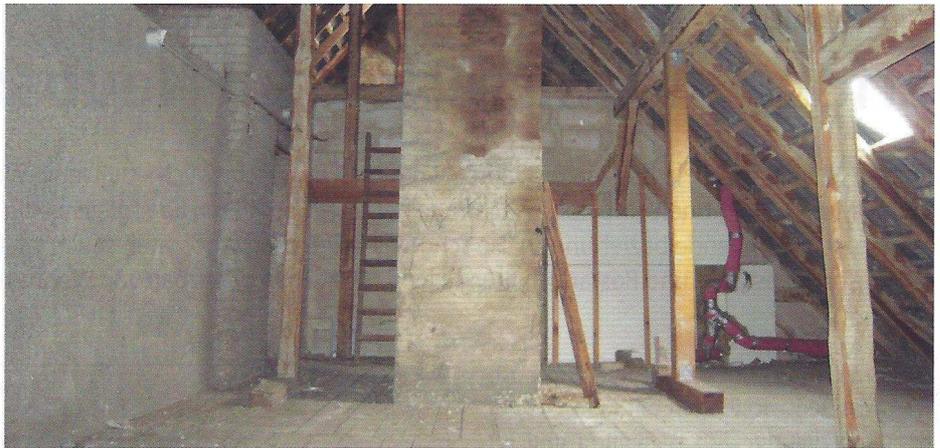
bauprojekt der VINETA nur 1.650,00 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche. Zusätzliche Bauherrenrabatte der Industrie- und Handelspartner flossen ein.

Neben den Investitionskosten sind geringe Bewirtschaftungskosten von entscheidender Bedeutung für die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme und die Bonität der Genossenschaft. Ein aktives Qualitätsmanagement schon während der Bauausführung gewährleistet dies mit Blower-Door-Luftdichtigkeitsprüfung, Thermografieaufnahmen der Außenbauteile, Luftmengen- und Schallmessungen; auch die Verwendung langlebiger deutscher Markenqualität bei den eingebauten Armaturen und Objekten zählt dazu. Eine fünfjährige Nachkaufgarantie für sichtbare Bauteile in Verbindung mit Garantieverlängerungen der Hersteller zum Beispiel für Dächsteine und Fenster, weit über die üblichen fünf Jahre hinaus, reduzieren die künftigen Wartungs- und Instandhaltungskosten.

Lichtdurchflutete Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, eine Raumhöhe von 2,75 Metern, Fußbodenheizung, Echtholzparkett, große Terrassen, bodentiefe Fenster zum begrünten Innenhof mit Sonnenschutzverglasung sowie moderne Funk-Rauchwarnmelder, die keine jährliche Begehung erforderlich machen, oder eine Cat-7-Verkabelung für Multimedia-Anwendungen gehören zu den Qualitätsmerkmalen der 44 entstehenden bis zu 161 Quadratmeter großen Dachwohnungen. Sie sichern ebenso den Vermietungserfolg wie die Angebotsvielfalt von 22 Wohnungstypen. Individuelle Grundrisse und moderne Wohnungen entstehen auf diese Weise. Auf Wunsch werden Kaminöfen oder eine Kühlung angeboten.

Niedrige Betriebskosten durch die Einhaltung der teilweise über dem aktuell verbindlichen Neubaustandard liegenden Werte bei der Energieeffizienz (gemäß EnEV 2009) und dem Schallschutz (gemäß DIN 4109, Beiblatt 2) sind ein weiterer Grund, warum auch alle Bewohner der voll vermieteten Bestandsgebäude von der Entwicklung profitieren. Die Wärmedämmmaßnahmen im Dach sorgen schließlich für eine Reduzierung des Energieverbrauches um bis zu 20 Prozent.

Jürgen Baldauf,  
Projektsteuerung felix projekt gmbh  
[www.felixprojektgmbh.de](http://www.felixprojektgmbh.de)



Hält perfekt –  
mit nur 2 Stäbchen.

Wo immer Sie Balkone planen: Wir finden die Lösung. Ob auf zwei Stützen oder frei auskragend, unsere Balkonsysteme sind technisch ausgereift und thermisch optimal entkoppelt.

Darüber hinaus machen der hohe Standardisierungsgrad und die geringen Montagezeiten unsere Produkte extrem effizient.  
[www.schoeck-balkonsysteme.de](http://www.schoeck-balkonsysteme.de)

Perfekt aufgestellt!

 **Schöck** | Balkonsysteme