

# Unsere Ziele

Unsere jährliche „Wohnanlagenbegehung“ dient dazu, Maßnahmen für erforderliche Instandhaltungen sowie für Neu- und Umgestaltungen an unseren Bestandsgebäuden und Außenanlagen zu erfassen.



Stadtvillen Semmelweisstraße

Der sich daraus ergebende Instandhaltungsbedarf wird unter Beachtung des dafür zur Verfügung stehenden Budgets priorisiert.

Mit Umsetzung der Maßnahmen wird das Wohnumfeld für unsere Mieter erhalten und verbessert. Zudem werden weitere Vermietungsargumente geschaffen.



*Anfang des Jahres: Begehungen des Teams aller BWS-Liegenschaften mit Aufnahme / Festlegung von Maßnahmen*

Im Jahr 2016 wurde erstmals ein gesondertes Budget eingerichtet, welches zur Aufwertung des Wohnumfeldes und für die Abarbeitung des im Rahmen der Wohnanlagenbegehungen erfassten Instandhaltungsbedarfs gedacht ist. Bis dato sind so **Investitionen von über 2 Millionen €** getätigt worden.

Geschäftsjahr	Fremdleistungen	BWS-Hauswartteam
2016	40 T€	5 T€
2017	75 T€	22 T€
2018	225 T€	20 T€
2019	410 T€	18 T€
2020	450 T€	17 T€
2021	465 T€	16 T€
2022	334 T€	23 T€
2023 geplant	100 T€	30 T€

# Maßnahmen 2022 - Außenanlagen

Maßnahmen mit einem Gesamtauftragsvolumen von **ca. 112 T€** wurden zur Aufwertung zahlreicher BWS-Außenanlagen im Geschäftsjahr 2022 umgesetzt.

Diese sind unter anderem:

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| ✓ Gerhart-Hauptmann-Straße 28-38 | Errichtung Gemeinschaftsmüllplatz         |
| ✓ Thomas-Müntzer-Straße Gebiet   | Rückbau & Neu-Errichtung Müllplätze       |
| ✓ Hochhausgebiet                 | diverse Eingangspodeste instand gesetzt   |
| ✓ Görnitzer Straße 36-38         | Umgestaltung Vorgärten                    |
| ✓ Kesselshain 1d                 | Schotterdecke der Einfahrt instand setzen |
| ✓ In unseren Wohngebieten        | Errichtung von Fahrradboxen               |
| ✓ In unseren Wohngebieten        | Lackierung Wäschestangen                  |
| ✓ In unseren Wohngebieten        | Regulierung Pflaster der Gehwege          |

Zur nachhaltigen Aufwertung und zur Schaffung weiterer Vermietungsargumente an und in unseren Bestandsgebäuden wurden unzählige Maßnahmen mit einem Gesamtauftragsvolumen von **ca. 223 T€** umgesetzt.

Diese sind unter anderem:

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| ✓ Gerhart-Hauptmann-Straße 1-5  | malermäßige Instandsetzung der gesamten Fassade        |
| ✓ Gerhart-Hauptmann-Straße 7-11 | malermäßige Instandsetzung der gesamten Fassade        |
| ✓ Robert-Koch-Straße 4          | malermäßige Instandsetzung der gesamten Fassade        |
| ✓ An der Wyhra                  | Wasserleitungs- und Steigstranganierungen              |
| ✓ Thomas-Müntzer-Straße         | Balkonbodensanierungen                                 |
| ✓ In unseren Wohngebieten       | malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern          |
| ✓ In unseren Wohngebieten       | Installation Nistmöglichkeiten für Vögel & Fledermäuse |



schmetterlings- und insektenfreundliche Bewirtschaftung von zwölf registrierten Wiesen mit einer Gesamtfläche von 8.000 m<sup>2</sup> nach NABU-Vorgaben



# Maßnahmen 2022



Artenschutzmaßnahmen im Zuge von Fassadensanierungen Gerhart-Hauptmann-Straße





Errichtung  
Fahrradboxen  
Robert-Koch-Straße





Umgestaltung (Vor)gärten  
Gerhart-Hauptmann-Straße





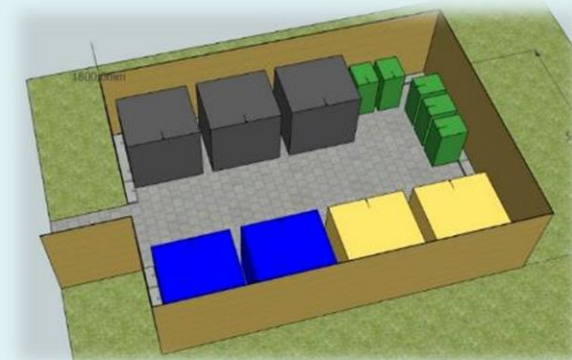
Errichtung / Umbau Müllplätze für Biotonne  
Gerhart-Hauptmann-Straße



*vorher*



*nachher*



*vorher*

Errichtung / Umbau Müllplätze für Biotonne Thomas-Müntzer-Straße



*nachher*



Errichtung / Umbau / Zusammenfassung  
Müllplätze für Biotonne  
Thomas-Müntzer-Straße



*vorher*

Instandsetzung Schotterdecke der Einfahrt  
Kesselshain 1d



*nachher*

## Balkonsanierung Thomas-Müntzer-Straße

*vorher*





*nachher*

Balkonsanierung Thomas-Müntzer-Straße





Fassaden 2022 Gerhart-Hauptmann-Straße





*vorher*

malermäßige Instandsetzung  
Fassade Gerhart-  
Hauptmann-Straße 1-5



# Maßnahmen 2022





*vorher*

malermäßige Instandsetzung  
Fassade Gerhart-  
Hauptmann-Straße 7-11

# Maßnahmen 2022





malermäßige Instandsetzung der  
Fassade Robert-Koch-Straße 4

*vorher*



*nachher*

malermäßige Instandsetzung  
der Fassade Robert-Koch-  
Straße 4



*nachher*

*vorher*

Sockelinstandsetzung  
Tummelwitzer Straße 14



*nachher*

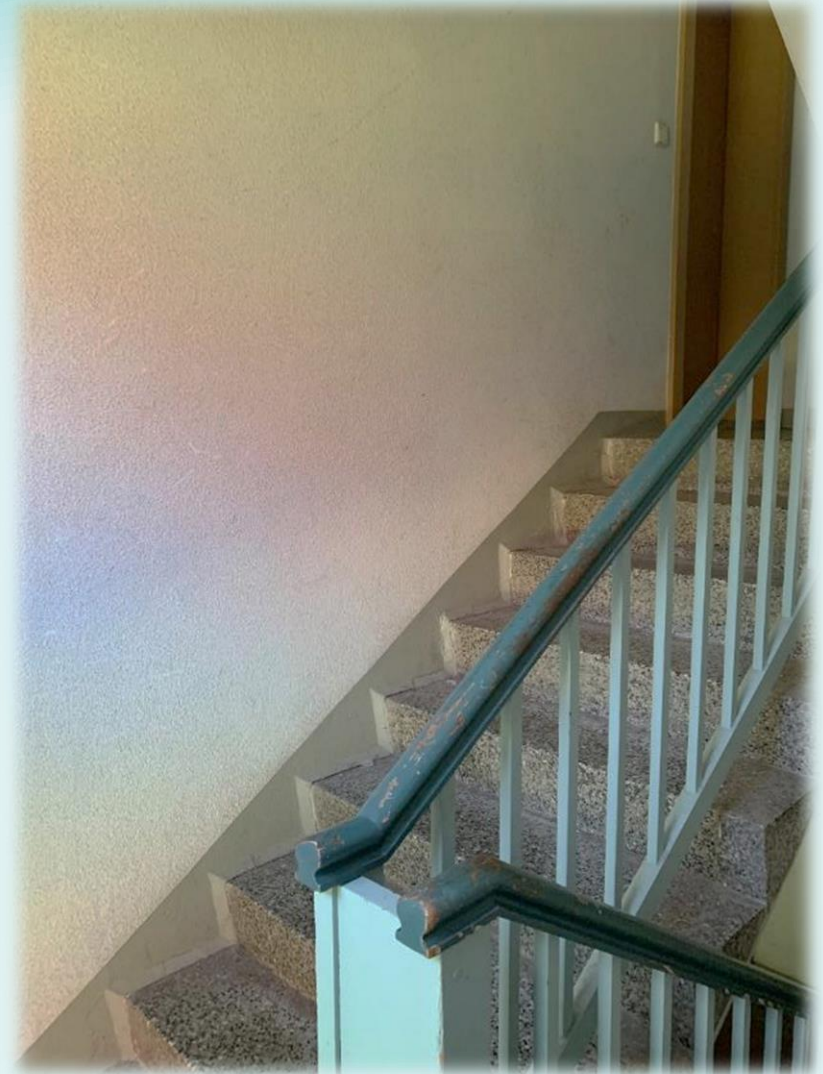


# Maßnahmen 2022



*vorher*

malerm. Instandsetzung Treppenhäuser Gerhart-Hauptmann-Straße





# Maßnahmen 2022



*nachher*



malerm. Instandsetzung Treppenhäuser Gerhart-Hauptmann-  
Straße





*vorher*



*nachher*



Instandsetzung  
Hinterausgang + Sockel  
Tummelwitzer Straße 14

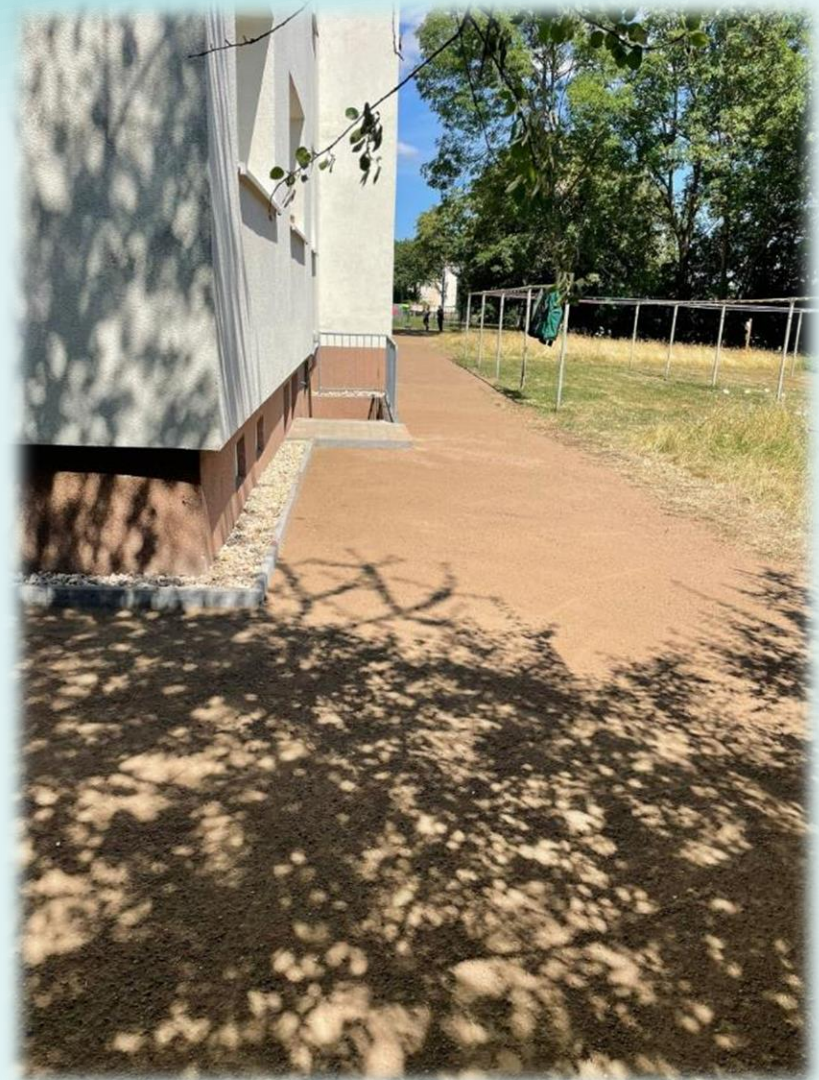
# Maßnahmen 2022

Rückbau alter Plattenweg  
sowie Rasenansaat  
An der Wyhra 40-42

*vorher*



*nachher*



# Maßnahmen 2022

Instandsetzung Dachfläche  
Am Hochhaus 1



Das Budget „Wohnanlagenbegehung“ wurde für das Jahr 2023 auf **100 T€** angesetzt.

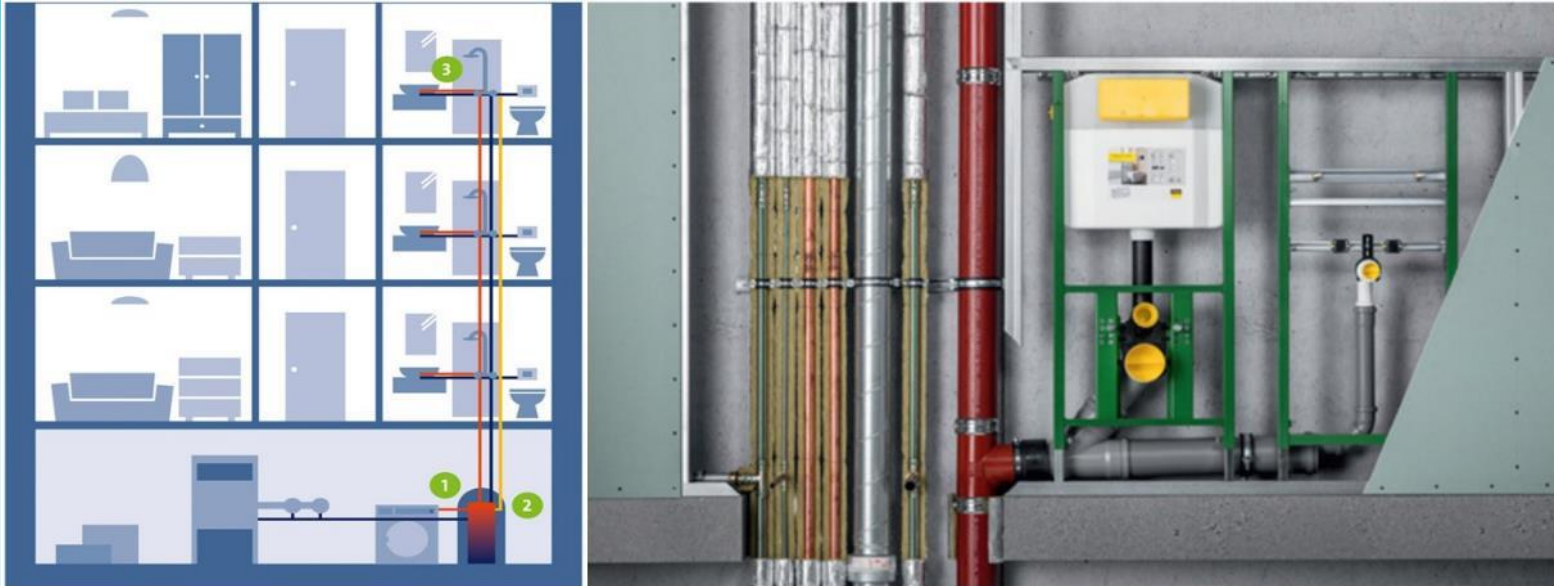
Die drastische Reduzierung beruht auf den in den letzten Jahren weit fortgeschrittenen Maßnahmen, ist aber vor allem der aktuell extrem angespannten Situation zur Beschaffung von Heizenergie geschuldet.

In unternehmerischer Voraussicht müssen wir davon ausgehen, dass die stark gestiegenen Energiepreise zu hohen Zahlungsausfällen führen könnten. Um das vermutliche Wegschmelzen unserer Liquiditätsreserven zu verlangsamen, müssen aufwertende Investitionen aus dem „Budget Wohnanlagenbegehung“ gekürzt bzw. verschoben werden.

Sollte sich die Situation positiver entwickeln als erwartet, ist eine unterjährige Aufstockung möglich und eigentlich geplante Maßnahmen wie Fassadensanierungen u.a. könnten evtl. noch durchgeführt werden.

## **Folgende Maßnahmen sind vorerst geplant:**

- Steigstrangsanierungen (Wohnblöcke An der Wyhra)
- Instandsetzung kurzfristig auftretender und unaufschiebbarer Schäden



Brüchiges Rohr mit Ablagerungen

Steigstranganierung im Gebiet An der Wyhra

Auch in den kommenden Jahren werden wir gezielt Instandhaltungsmaßnahmen in unserem Bestand durchführen. Weitere Vermietungsargumente sollen dadurch geschaffen und die Bewerkstelligung des digitalen und energetischen Wandels gemeistert werden.

## **Folgende Investitionen werden in den nächsten Jahren zu finanziellen Herausforderungen:**

- die Komplettsanierung vieler Gebäude liegt mittlerweile schon zwei Jahrzehnte zurück
- Fassaden „kommen in die Jahre“ und benötigen nach und nach einen neuen Anstrich
- ebenso benötigen zahlreiche Treppenhäuser und Geländer einen neuen Anstrich
- Sockelbeschichtungen an den Gebäuden lösen sich teilweise in Schollen vom Mauerwerk
- viele Keller bestehen nun auch schon über ein halbes Jahrhundert ohne Investitionen
- teilweise sind Instandhaltungsarbeiten an diversen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig
- die Beleuchtung in und außerhalb der Gebäude sollte teilweise energetisch optimiert werden
- einige Wege müssen in den kommenden Jahren instandgesetzt oder erneuert werden
- Modernisierung durch Anbau von Balkonen bzw. Erneuerung oder Sanierung von bestehenden

# Wir packen es an!

... und sind für Sie unterwegs:



**Ihre BWS – IN BORNA ZUHAUSE.**