

Immobilienwirtschaft gebührt mehr Beachtung

Vorschläge der Spitzenverbände an neue Bundesregierung

Erstmals sind die Spitzenverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre Partnerverbände mit einem gemeinsamen Vorschlagskatalog an die neue Bundesregierung vor die Öffentlichkeit getreten. Zur Pressekonferenz im Berliner Haus der Bundespressekonferenz war auch der BFW vertreten.

Mit 250 Mrd. Euro Wertschöpfung und 2,1 Mio Beschäftigten bildet die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einen Grundpfeiler der Volkswirtschaft. Sie trägt erheblich zur Stabilisierung des Arbeitsmarktes bei und benötigt langfristig verlässliche Rahmenbedingungen, um ein qualitativ hochwertiges und quantitativ ausreichendes Wohnungsangebot zu gewährleisten. In sieben Themenfeldern sehen die sechs Verbände Handlungsbedarf.

So appellierte Walter Rasch, Vorsitzender des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, künftig die Bereiche Bau- und Wohnungswesen und Stadtentwicklung funktional und personell besser zur berücksichtigen und in den Fraktionen des Bundestages wohnungspolitische Sprecher zu benennen. „Die Immobilienwirtschaft braucht klare Ansprechpartner, um effizient an gesetzgeberischen Prozessen mitwirken zu können.“

Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, forderte, mit den Programmen Soziale Stadt, Stadtumbau Ost und West auch künftig Stadtentwicklung fortzusetzen. Vor dem Hintergrund demografischer Entwicklungen und der Rückkehr in die Innenstädte sollte Wohnungseigentumsförderung auf vorhandene Siedlungsgebiete ausgerichtet werden. „Das Wohnen junger Familien in der Stadt muss gefördert werden“, meinte Freitag. „Zudem muss viel mehr bürgerschaftliches Engagement für das eigene Quartier, die eigene Nachbarschaft mobilisiert werden.“

Gesetze auf Lebenswirklichkeit ausrichten

Wenn die Wohneigentumsförderung oder eine adäquate Förderung junger Familien vollständig wegfallen, dann bedeute das 9,5 Mrd

Euro Einnahmeverluste und bis zu 60 000 Arbeitslose in der Bauwirtschaft, rechnete BFW-Vorsitzender Rasch vor.

Erneut betonte GdW-Präsident Freitag, dass die Politik die bedeutende Rolle der Wohnimmobilie zur Altersvorsorge endlich anerkennen möge. Das bisherige sogenannte Entnahmemodell ginge an der Lebenswirklichkeit vorbei. „Die selbstgenutzte oder vermietete Wohnimmobilie und das genossenschaftliche Wohnen müssen gleichberechtigt in die staatlich geförderte Altersvorsorge eingebunden werden.“ Dafür wollen die Verbände ein gemeinsames Modell entwickeln. Empirica wurde beauftragt, Gesetzesentwürfe auf Veränderungsbedarf zu überprüfen.

Zur vorbereiteten Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes betonte BFW-Vorstandsmitglied Wilfried Kirchmann, dass es beiden kooperierenden BFW darauf ankomme, Zugangsvoraussetzungen und Qualifikationen für Verwalter festzuschreiben.



Kritisch: Freitag, Dorn, Rasch (v.l.)

Belastungen senken, Bürokratie entwirren

Notwendig, darin waren sich die Verbandschefs einig, sei es, die Grundsteuer so zu reformieren, dass sie keine höheren Belastungen für selbstnutzende Immobilieneigentümer, Vermieter und Mieter nach sich zieht. Sie sollte weiterhin als Betriebskosten anerkannt werden. In Gebieten mit großem Leerstand sollte auf die Erhebung der Grundsteuer völlig verzichtet werden. Die Grunderwerbssteuer – das sei für die Unternehmen bei Fusionen und Verkäufen wichtig – müsse wieder auf

die ursprünglichen 2 Prozent zurückgeführt werden. „Der heutige Steuersatz von 3,5 Prozent behindert Transaktionen und führt zur Ineffizienz auf dem Markt“, so Freitag.

Um bei exorbitant steigenden Kosten für die „zweite Miete“ die Bürger zu entlasten, wurde vorgeschlagen, die Mehrwertsteuer für Heizenergie – für Öl, Gas, Strom – auf sieben Prozent zu senken.



Mitten im Pressegespräch der BFW: Sparmann, Kirchmann (v.r.)

Für den überfälligen Abbau von Regulierungen und Bürokratie setzte sich Rüdiger Dorn von Haus & Grund – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ein. Das Mietrecht sei inzwischen so kompliziert wie das Steuerrecht und für Vermieter, oft sogar für Rechtsanwälte nicht mehr durchschaubar. Dorn wandte sich auch gegen das Verbot befristeter Mietverträge – die lägen oft auch im Interesse des Mieters – und gegen asymmetrische Kündigungsfristen, die Vermieter benachteiligten. „Das Mietrecht muss vereinfacht werden.“

Mehr Chancen, gehört zu werden

Als „gelebte Kooperation“ bewertete Wilfried Kirchmann vom BFW dieses Auftreten der Verbände vor der hauptstädtischen Presse und zeigte sich sehr zufrieden. „Gemeinsam haben wir weit größere Chancen, uns Gehör zu verschaffen. Für uns als Fachverband ist das von großem Vorteil, kommen doch auch unsere Anliegen innerhalb eines großen Kontextes zur Sprache. Die Immobilienwirtschaft wird so ins rechte Licht gerückt.“ B.E. Pressemeldung: www.wohnungsverwalter.de

Hier muss man einfach dabei sein!

Zweiter Auftritt des BFW auf der Münchner EXPO REAL

Zum zweiten Mal hat der BFW die Chance genutzt, auf dem Gemeinschaftsstand der Spitzenverbände zur internationalen Immobilienmesse in München präsent zu sein. Drei sonnige Oktobertage lang bot diese Plattform den Verbänden die Möglichkeit,



Kirchmann: Kommunikation an erster Stelle

das Thema Immobilie, deren politisches Umfeld und Zukunft zu diskutieren – und, besonders wichtig für einen Fachverband – im gemeinsamen Kontext auf sich aufmerksam zu machen. „Fachlich qualifiziertes Agieren in der Öffentlichkeit zahlt sich aus“, schätzt BFW-Präsident Thomas Meier ein. „In der aktuellen, auf der Messe ausliegenden Ausgabe der Immobilienzeitung war in einer Umfrage der Bekanntheitsgrad unseres Verbandes erfreulich hoch. Wir sind gut positioniert.“

Zur fachlichen Ausprägung des Messeprogramms trug auch der Vortrag von Thomas

Meier zur Verwaltung von Gewerbeimmobilien als Chance oder Risiko bei, der ein aufmerksames Publikum fand und von der Fachpresse aufgegriffen wurde. „Im Zusammenhang mit ganzheitlicher Gebäudebewirtschaftung wollen und müssen wir auch diesen Bereich ansprechen, obwohl unser Schwerpunkt natürlich bei der Wohnneigentumsverwaltung bleibt“, erklärte Meier.

Kleinere Unternehmen sollten die Verwaltung gewerblicher Objekte als Chance für neue Geschäftsfelder sehen. „Gerade weil die Reduzierung von Bewirtschaftungskosten als Erfolgsfaktor ständig wächst und der Wettbewerb der Dienstleistungen zunehmend über den Preis ausgetragen wird, können sich kleinere Firmen als Konkurrenten der großen FM-Anbieter profilieren und



Rasch und Meier bei Standeröffnung

etablieren,“ so Meier. „Voraussetzung ist allerdings, dass die Verwalter ihr Geschäft beherrschen.“

Von den Begegnungen am Stand zeigten sich auch die vom BFW auf die Messe eingeladenen Wertschöpfungspartner und Fördermitglieder angetan – darunter das Software-Unternehmen HausPerfekt, die GrünWert AG oder die JU-Metallwarenfabrik GmbH. Im nächsten Jahr sollten auf einem größeren und etwas exponierteren Gemeinschaftsstand von Anfang an BFW-Fördermitglieder



Nahlenz (li.) und BFW-Fördermitglieder

vertreten sein, um den neuen ganzheitlichen Ansatz für die Immobilie und die dafür notwendigen Leistungen zu demonstrieren. „Die Idee, in wirtschaftlich flauen Zeiten auch so gemeinsam zu agieren, fanden unsere Partner gut“, sagte Meier.

Kooperationen sind der richtige Weg. Diese Bestätigung fand sich erneut in den Begegnungen mit dem BFW-Partnerverband auf dem Stand, bei denen auch über die weitere Ausgestaltung der Zusammenarbeit gesprochen wurde. „Die EXPO REAL ist Schnittstelle für die Immobilienwirtschaft, hier muss man einfach dabei sein“, so ein Messefazit von Thomas Meier. „München steht auch im nächsten Jahr für uns auf dem Programm.“

B.E

Erfolgreich zertifiziert: Immobilienservice Evertz

Der Wunsch, besser zu sein als die anderen war Ausgangspunkt, unser Unternehmen Immobilienservice Evertz GmbH in Mönchengladbach zertifizieren zu lassen. Kundenzufriedenheit, die auch zur Zufriedenheit des Unternehmers führt, ist das Ziel, ein Qualitätsmanagementsystem der Weg.

„Wir machen das so, weil wir das schon immer so gemacht haben.“ Solches oder Ähnliches ist zu hören, wenn etwas geändert werden soll. Längst haben sich antiquierte Abläufe und möglicherweise Fehler eingeschlichen, die nicht ausgemerzt werden, weil sich niemand systematisch mit der Arbeit beschäftigt. Das ändert die internationale Norm DIN EN ISO 9001:2000. Sie fordert, ein Qualitätsmanagementsystem aufzubauen, zu dokumentieren, aufrechtzuerhalten und ständig zu verbessern. Für ein Qualitätsma-

nagementhandbuch (QMH) müssen alle Arbeiten erfasst und Prozessabläufe definiert werden. Fast zwangsläufig ergibt sich dabei, dass man seine Arbeitsweise hinterfragt, gar sich selbst in Frage stellt. Selbst geschaffene Vorgaben werden umgesetzt, intern überprüft und wenn nötig verbessert. Kundenzufriedenheit wird über Befragungen und Qualitätsberichte gemessen.

Uns zertifizierte der TÜV Süd, eine von ca. 100 Zertifizierungsgesellschaften in Deutschland. Die Auswahl erfolgte aus mehreren Angeboten, auch anderer TÜV. Das eingesandte QMH wird vorab geprüft. In einem Zertifizierungsaudit kontrollierte Leadauditorin Garich die Dokumentation und Umsetzung. Der von ihr verfasste Auditbericht bildete die Grundlage für die Zertifizierung, jährliche Überprüfungsaudits folgen.

Niemand braucht das Rad neu zu erfinden. Ein branchentypisches QMH wird von der Firma InRaCon zur Verfügung gestellt, die auch Schulungen zur Anpassung an die Firmenspezifika durchführt und Unternehmen begleitet. Die Kosten sowohl dieser Beratungsleistung als auch der Zertifizierung richten sich nach der Unternehmensgröße. Auf Antrag gewährt das Bundeswirtschaftsministerium kleinen und mittleren Unternehmen einen Zuschuss von maximal 1500 Euro auf die Beratungs-, nicht aber auf die Zertifizierungskosten.

Der BFW prüft derzeit, ob eine Kooperation mit InRaCon und TÜV Süd vereinbart werden kann, um weitere Mitglieder zur Zertifizierung zu führen.

Ulrich Evertz, Geschäftsführer

Willkommen dem neuen BFW-Fördermitglied

FlowFact: Software-Ideen für Verwalter

Die Kölner FlowFact AG ist neues Fördermitglied des BFW. Das IT-Unternehmen, das in diesem Jahr bereits sein 20-jähriges Jubiläum feiert, ist führender Hersteller von Immobilien-CRM-Software (Customer Relationship Management) für die gesamte Immobilienwirtschaft. Seit zwei Jahren hat sich FlowFact zudem auf Büroorganisations- und Kundenmanagement-Software für Hausverwalter spezialisiert. Seit 1985 zeigt das Unternehmen mit seiner Behauptung auf dem Markt, dass professionelles Kundenmanagement, die Integration von Marketing, Vertrieb, Controlling und Betreuung zu nachhaltigem wirtschaftlichem Erfolg führen. Dafür steht in den letzten drei Jahren auch das jährliche Umsatzwachstum um 25 Prozent.

Die FlowFact-Software besitzt feste Anbindungen an verschiedene Systeme, darunter Alco, CSI, Hausbank München, GFAD und Domus. Die Idee dahinter: Die Leistungen der kaufmännischen Hausverwaltersoftware werden durch eine spezielle Büroorganisations- und Dokumentenmanagement-Software erweitert, um auch alle nicht-zah-

lenwirtschaftlichen Abläufe, die immerhin rund 80 Prozent der gesamten Arbeitszeit ausmachen, zu verschlanken und transparent zu gestalten. Der besondere Vorteil dieser Partnerschaften für die Kunden liegt darin, dass Daten nur an einer Stelle erfasst werden



BFW-Partner: FlowFact-Vorstände J. Winterlich, L. Grosenick, K. Kappert (v.l.n.r.)

müssen und dann beliebig verwendet werden können. Auch die Kontakthistorien, die einen vollständigen Überblick auf sämtliche Details,

Telefonate, E-Mails etc. zu allen Vorgängen geben, sind lückenlos und können unternehmensübergreifend von jedem Beschäftigten eingesehen werden, damit der Geschäftsalltag effizient abläuft.

Die Zusammenarbeit mit dem BFW nimmt für die FlowFact AG einen hohen Stellenwert im Aufbau wichtiger Partnerschaften ein: „Der BFW kümmert sich ganz speziell um die Belange der Verwalter. Gemeinsam haben wir die Möglichkeit, spezifische Konzepte zu entwickeln und umzusetzen. Dabei denke ich daran, wie Verwalter durch neue Angebote Eigentümergemeinschaften gewinnen oder ihre Leistungen wertiger verkaufen können“, sagt FlowFact-Vorstand Jörg Winterlich. „Besonders die Einsparung von Verwaltungsaufwand und Kosten sind wichtige Aspekte, die der BFW und unser Unternehmen gemeinsam verfolgen und weiterentwickeln wollen.“

Um den persönlichen Kontakt zu den BFW-Mitgliedern aufzubauen, wird sich FlowFact künftig auch mit seinen Angeboten auf großen Verbandsveranstaltungen präsentieren. „Wir freuen uns darauf, dann unsere Softwarelösungen anschaulich erklären zu können“, meint Winterlich.

Netzwerk der Immobiliensoftware-Profis wird ausgebaut

BFW-Fördermitglied FlowFact AG lud erstmals nach Köln ein

Zum 1. Treffen des immobilienwirtschaftlichen Softwarehersteller-Partnernetzwerks auf Geschäftsleitungsebene versammelten sich Ende September Softwarespezialisten, Verbandsvertreter und Pressereferenten bei der Kölner FlowFact AG. Seit 20 Jahren bietet das Unternehmen CRM-Softwarelösungen an. „Mit unserer Idee einer bereichsübergreifenden Zusammenkunft möchten wir die Kooperation innerhalb der Branche auf eine neue Ebene heben“, erläutert FlowFact-Vorstand Jörg Winterlich das Ziel. Bisherige

In den vergangenen Jahren hat die FlowFact AG dieses strategische Netzwerk von Software-Lösungsherstellern aus allen wesentlichen Teilbereichen der Immobilienwirtschaft ins Leben gerufen, deren Vertreter nun in Köln in offenem und intensivem Meinungsaustausch neue Themen diskutierten.

CSI, DOMUS, GFAD und die HAUSBANK München aus dem Bereich kaufmännischer Hausverwaltersoftware, DATEX aus dem Gebiet kaufmännischer Bauträgersoftware, der IMV aus dem Feld der Marktdaten und Annoncendatenbank, die WertermittlungForum Dr. Sprengnetter GmbH mit Spezialsoftware für Wertermittler und Gutachter sowie die FlowFact AG aus dem Bereich Immobilienvertrieb und Büroorganisation entwarfen Visionen für die Immobilienwirtschaft 2012. Sie besprachen Marktentwicklungen und den Nutzen von Kooperationen.

So bietet FlowFact mit seinen Partnern ab Herbst eine erweiterte Aufwandsanalyse an, in die neben dem Basisdatenabgleich die gesamte Buchhaltungsdokumentation einfließt. Bessere Marktkenntnis, Arbeitsteilung und Spezialisierung sowie der Austausch technischen Know-hows sind nur einige der Schlagworte zum Nutzen von Kooperationen, die Jörg Winterlich, Dr. Hans Otto Sprengnetter, Josef Schraufstetter vom Vorstand der Hausbank München und die anderen Gesprächs-

teilnehmer erarbeiteten. Im Mittelpunkt der Überlegungen stehen die Kunden: „Ihnen bleiben mit durchgängigen Lösungen und dem Wegfall mehrfacher Datenerfassungen Zeit und Kosten erspart“, erläutert Winterlich. „Solche Kooperationen wie unsere machen Märkte transparenter, obgleich das Dienstleistungsangebot umfassender wird.“



Kontakte knüpfen beim Kaffee

Kooperationen bezogen sich zumeist auf technische Schnittstellenentwicklungen, also Lösungen zwischen den Softwaresystemen selbst. Nun sollen auch inhaltliche Themen und Vertriebsaktionen gemeinsam umgesetzt und Arbeitswerkzeuge entwickelt werden.



Knifflige Tests löste auch der BFW

Neben regelmäßigem Kontakt – für Februar ist das zweite Treffen in Köln geplant – stehen jetzt vereintes Marketing, die Verlinkung untereinander und die Entwicklung gemeinsamer Vorträge und Fachveranstaltungen im Vordergrund.

Kontakt: joerg.winterlich@flowfact.de

Peter Patt kommentiert Notruf!

Eine Kollegin ruft an. Sie erkundigt sich nach der Notrufflicht in Aufzügen. Ihr Chef lehnt weitere Nebenkostenerhöhungen für die Mieter ab. Was muss gemacht werden? Die Aufzugsfirma mäkelte.

Ich erkläre ihr, dass sie zwischen ‚müssen‘ und ‚sollen‘ und zwischen Altbestandschutz und neuen Anlagen unterscheiden soll. Auch gibt es verschiedene Formen der Aufzugsnotrufe, es muss nicht immer eine Hotline sein. – Das Thema interessiert mich auch.

Da gab es zum BFW-Kongress im Mai doch neue Fördermitglieder in der Aufzugsberatung. Vorsichtshalber schaue ich im Internet nach. „Vorschriften im Überblick“, titelt ein Aufzugshersteller, und zählt dann auf: europäische Aufzugsrichtlinie 95/16/EG (in deutsches Recht mit der 12. Verordnung zum Gerätesicherheitsgesetz GSGV umgesetzt); europäische Maschinenrichtlinie 98/37/EG (9. GSGV); Betriebssicherheitsverordnung (frühere Aufzugsverordnung) unter Bezug auf die europäische Norm EN 81-80;



Umbaukatalog des BMWA, zu beachten bei allen Umbauten; Bauordnung der Länder; Wasserhaushaltsschutzgesetz (ach ja); DIN EN 81-1, -2, -1/2, -3 (früher TRA 200-400); DIN EN 81-28 (Fern-Notruf, endlich), -58, -70, -71, -72, -73, -80; DIN EN ISO 9001; DIN EN ISO 14001; DIN EN 12015 und 12016; DIN EN 13015; DIN 18024/25, ersetzt durch DIN EN 81-70 und Rest zukünftig in DIN 18030; TRA 006/007/102 (neben der BetrSichV noch gültig). ... Ich übernehme keine Vollständigkeitsgarantie.

Es wundert nicht, wenn wir Anwender uns den drängenden Hinweisen auf notwendige Nachrüstung von Hotline-Notrufsystemen angesichts dieses Wirrwarrs beugen. Besser nichts riskieren, die Frist läuft bis Ende 2007. Maßhalten ist angesagt! Angemessene Lösungen müssen her, ohne das Totschlagargument ‚Leben schützen‘, mit dem wir bereits unsere Kindergärten und Schulen durch eine teure zweite Rettungstreppe verschandeln. Wer hat den Mut, andere Notrufsysteme gegen die Lobby der Notrufdienstbetreiber durchzusetzen? Geeignete Wächter sind nämlich auch Wachschatz, Hausmeister, ständig anwesende Hausbewohner u.a. Die Systeme

Kurz und wichtig

GAS-Control mit neuer Homepage

Das in Hannover ansässige BFW-Fördermitglied GAS-Control macht mit neuem Internetauftritt auf seine Dienstleistungen in ganz Deutschland aufmerksam. Mit innovativer Spürtechnik werden Gasleitungen in Gebäuden und Wohnungen zerstörungsfrei auf Lecks überprüft. Dieser Service, der Gefahren und möglichen Schäden vorbeugt, richtet sich vorrangig an Kunden aus der privaten und kommunalen Wohnungswirtschaft.
www.gas-control.de

Mitglieder

Ausschlüsse

SAXONIA & RHEANIA Hausverwaltungs- und Treuhandgesellschaft mbH in 40212 Düsseldorf
ELOTEC Elektronik GmbH in 68723 Schwetzingen

müssen jedoch von einer zertifizierten Stelle geprüft sein ...
Mut zum Widerstand wünscht sich Peter. Patt@wohnungsverwalter.de

Energiepass 2006: PRÄZISA und ista sind gut vorbereitet

Bereits Mitte September hat die ista Deutschland GmbH im Auftrag der Immobilienverwaltung PRÄZISA im Rahmen eines Pilotprojektes die ersten verbrauchsorientierten Energiepässe übergeben. Damit wurde die Zusammenarbeit zwischen beiden Unternehmen besiegelt.

Der Änderung des Energieeinspargesetzes EnEG hatte der Bundesrat am 8. Juli 2005 zugestimmt. Danach sollten sowohl der bedarfs- als auch der verbrauchsorientierte Energiepass zulässig sein. Der Referentenentwurf zur Energieeinsparverordnung 2006 wird, bedingt durch



Erster Pass von Horst Werner, ista, an die PRÄZISA-Chefs Udo-Gerd Hethke (li.) und Heribert Scharf (r.)

die Bundestagswahlen, erst für den späten Herbst erwartet, so dass die verpflichtende Vorlage von Energiepässen zum 4.1.2006 noch ungewiss ist. Dennoch müssen sich die Immobilienunternehmen vorbereiten.

Die PRÄZISA, eine der größten privaten Immobilienverwaltungen mit Sitz in Berlin und elf weiteren Geschäftsstellen in sechs Bundesländern, hat mit dem Unternehmen ista Deutschland GmbH einen Partner, der in einem Pilotprojekt mehr als 120 vorläufige Energiepässe erstellte. Dabei steht die

wesentlich kostengünstigere verbrauchsorientierte Variante im Vordergrund. Die beiden Varianten des Energiepasses unterscheiden sich erheblich. Während der Bedarfspass eine dingliche Bestandsaufnahme der wärmetechnisch relevanten Komponenten eines Wohngebäudes durch einen Fachmann oder Ingenieur voraussetzt, kann der verbrauchsorientierte Energiepass durch Wärmemessdienste auf Basis der Verbrauchswerte aus der jährlichen Heiz-

kostenabrechnung erstellt werden. Deshalb sprechen sich auch nahezu alle wohnungswirtschaftlichen Verbände nachdrücklich für die Erstellung von „Energieausweisen auf Verbrauchsbasis“ aus.

Alexander Ferneiß, PRÄZISA

Impressum

Herausgeber: BFW Bundesfachverband
Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.
Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin
Tel.: 0 30/30 87 29 17

Verlag: Hammonia-Verlag GmbH
Tangstedter Landstraße 83 · 22415 Hamburg
Postfach 62 02 28 · 22402 Hamburg

Redaktionelle Betreuung: Bettina Erdmann
Pressebüro transit berlin.pro media
Torstraße 177 · 10115 Berlin · Tel.: 0 30/61 30 96 63
www.pressebuero-transit.de

Bildnachweis: Fotos BFW, Firmenarchive

Druck: v. Stern'sche Druckerei GmbH & Co KG
Zeppelinstraße 24 · 21337 Lüneburg

Vorbehalt: Alle Berichte und Informationen sind nach bestem journalistischen Fachwissen zusammengetragen und recherchiert worden, eine Garantie für die Richtigkeit und eine Haftung kann nicht übernommen werden.