

Die Wohnungswirtschaft

DW

74. Jahrgang

02 / 2021

**Wärme-
monitor:
Wie klimaneutral
ist der Gebäude-
bestand?**

Seite 16



Thema des Monats

08

Residenzielle Segregation:
Ursachen und Empfehlungen

30

Neue Arbeitswelten:
remote, flexibel, digital

18

Drohnen: Spielerei –
oder nützliche Alternative?



C 3188

OSTDEUTSCHE WOHNUNGSUNTERNEHMEN VOR GROSSEN AUFGABEN

Der nächste Investitionszyklus wird herausfordernd

Die ostdeutschen Wohnungsunternehmen modernisierten in den 1990er Jahren in einem großen Kraftakt wesentliche Teile ihres Bestandes. Nun wachsen die Instandsetzungskosten wieder stark – ein neuer Investitionszyklus steht an.

Von Prof. Dr. Norbert Raschper

Der vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. ließ 2019/2020 in einer Lebenszyklusbetrachtung die Auswirkungen des anstehenden Investitionszyklus untersuchen. Die Ergebnisse zeigen

herausfordernde Aufgaben nicht nur für ostdeutsche Wohnungsunternehmen.

Modellierung eines Gebäuderepräsentanten

Als Gebäuderepräsentant für die Lebenszyklusbetrachtung wurde ein viergeschossiger Blockbau mit 32 Wohneinheiten und 1.745 m² Wohnfläche mit Satteldach, Gaszentralheizung, Balkonen an allen Wohnungen und ohne Aufzug aus dem Baujahr 1970 gewählt. Dieser Gebäudetyp ist in Ost- wie Westdeutschland weit verbreitet.

Nach Auswertung von Investitionen wurde unterstellt, dass der Repräsentant im Jahr 1995 teil- oder vollmodernisiert wurde. In beiden Fällen wurde die Gebäudehülle modernisiert und die Fassade wärmegeklämt; die Zentralheizung wurde ausgetauscht. Bei der Vollmodernisierung kamen zusätzlich eine Balkonsanierung, eine Modernisierung des Gebäude- oder Wohnungsinneren sowie eine Neugestaltung der Außenanlagen hinzu. Grundrissänderungen wurden nicht unterstellt, die Abwassergrundleitungen nicht erneuert.

Der Repräsentant wurde im Bestandsmanagementsystem IGISsix der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH abgebildet und die Investitionskosten der nächsten 20 Jahre gemäß der Abbildung auf Seite 53 auf Basis der Lebensdauer aller kostenrelevanten Bauteile und regionaler Baupreise berechnet. Im nachfolgenden Schritt ermittelte IGISsix mittels VOFI-Berechnungen für die prognostizierten Investitionen (unter Betrachtung der Ausfalljahre) die Eigenkapitalrenditen.



Prof. Dr. Norbert Raschper

Professor für technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School
Geschäftsführer
iwB Beratung
BRAUNSCHWEIG

Prognose zukünftiger Investitionskosten

Für die Zukunft wurden drei unterschiedliche Investitionsstrategien angenommen:

- **Grunderhaltung:** minimalinvestive Bewahrung der Funktionsfähigkeit und Verkehrssicherheit
- **Instandsetzung:** Erneuerung ausfallender Bauteile ohne signifikante Wohnwertverbesserung, Wahrung des optisch positiven Eindruckes
- **Modernisierung:** Austausch ausfallender Bauteile durch höherwertige Standards, Barrierereduzierung, energetische Gebäudeoptimierung nach aktuellen Standards

Die Erreichung der ambitionierten Klimaschutzziele 2030/2050 würde zu noch deutlich höheren Investitionen führen und wurde in der vtw-Studie bewusst vernachlässigt.

Eingangsparameter der Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Insbesondere der ländliche Raum Thüringens zeigt trotz teilweise massivem Rückbau weiterhin Wohnraumüberschüsse und stagnierende oder nur gering steigende Mieten. Damit treffen die hohen zukünftigen Investitionen in den Städten (wie Erfurt, Jena, Gera und Weimar) auf moderate und im ländlichen Raum eher geringe Refinanzierungsmöglichkeiten.

In enger Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss wurden zahlreiche Eingangsparameter der VOFI-Berechnung praxisnah definiert:

- Ist-Mieten städtischer Raum 5,80 €/m², ländlicher Raum 5,00 €/m²
- zukünftige Mietpotenziale für Stadt und Land (siehe Tabelle auf Seite 55 oben)
- jährliche Steigerung der Mietobergrenzen unter angenommener 2%iger Baupreissteigerung
- Modernisierungsumlage § 559 BGB von 5 % statt 8 % der Modernisierungskosten bis zur Mietobergrenze
- Ansatz der aktuellen Erlösschmälerungen aus dem vtw-Jahresbericht inklusive realistischer Prognose in Abhängigkeit der Investitionsstrategie

- Berücksichtigung der teilweise noch vorhandenen Modernisierungskredite aus den 1990er Jahren

Hohe Investitionskosten bei geringen Renditen

Die in den nächsten 20 Jahren am Repräsentanten ermittelten Investitionskosten für die Vollmodernisierung bewegen sich inklusive 2%iger Baukostensteigerungen pro Jahr zwischen circa 1.500 und 1.600 €/m² Wohnfläche und sind nach Erfahrungen des Autors aus zahlreichen Portfolioanalysen hoch. Wesentliche Kostentreiber sind die Aufzugsnachrüstung, Erneuerung der Versorgungsstränge beziehungsweise Grundleitungen, die Wohnungsmodernisierung zur Sicherung der Wiedervermietung nach langjähriger Mietdauer und die energetische Gebäudeoptimierung. Je nach Ausgangslage in den 1990er Jahren fallen die zukünftigen Investitionen bei den damals teilmodernisierten Gebäuden sehr zeitnah (<5 Jahre) und bei den damals vollmodernisierten Gebäuden in rund 10 bis 15 Jahren an.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen sehr unterschiedliche zukünftige Handlungsmöglichkeiten (siehe untere Tabelle auf Seite 55). In den Städten ist eine zukünftige Bestandsmodernisierung trotz der hohen Investitionskosten ohne Berücksichtigung von Bestandskrediten mit Eigenkapitalrenditen von circa

2,0 bis 2,5 % möglich. Bei Ausnutzung des Thüringer Förderprogrammes ThürBar^R kann die Rendite auf etwa 2,6 bis 3,2 % steigen.

Im ländlichen Raum liegen die Renditen bei gleich hohen Investitionskosten, aber wesentlich geringeren Mietpotenzialen für fast alle Investitionsszenarien im negativen Bereich von -0,8 bis -3,5 %. Auch mit Förderzuschüssen bleiben negative Renditen von rund -0,8 %. Damit sind künftige Bestandsinvestitionen der Unternehmen im ländlichen Raum nicht nachhaltig gesichert. Die Berücksichtigung vorhandener Bestandskredite aus den 1990er Jahren verschärft dieses negative Ergebnis noch einmal deutlich.



Lebenszyklusbetrachtung eines repräsentativen Typengebäudes

Die Studie aus dem Mai 2020 kann beim vtw angefragt werden. Bitte wenden Sie sich mit Fragen zum Abschlussbericht an Antje.Schmidt@vtw.de

Soll auch im ländlichen Raum eine in der Thüringer Wohnraumförderung akzeptierte Mindestrendite von 2 % erzielt werden, sind die monatlichen Mietobergrenzen für vollmodernisierte Bestände schon heute um circa 0,50 bis 1,00 €/m² auf 6,50 bis maximal 7,00 €/m² Wohnfläche anzuheben. Dies würde im Jahr 2038 zu Miethöhen von 9,20 €/m² führen. Ist dies in den einzelnen

Regionalmärkten nicht umsetzbar, müssten die Baukosten durch eine Zuschussförderung zwischen 310 und 507 €/m² Wohnfläche reduziert werden. >

Prinzip der Lebenszyklusbetrachtung in IGISsix



Das Schema der lebenszyklusbasierten Investitionsprognose zeigt auf, wie sich verschiedene Kostendetails baulicher Maßnahmen auf die Wirtschaftlichkeit der Immobilien auswirken

Handlungsempfehlung: Kosten senken – Einnahmen erhöhen

Auch wenn die grundsätzliche Handlungsempfehlung, Kosten zu senken und Einnahmen zu erhöhen trivial scheint, stellt es die Wohnungsunternehmen angesichts der teilweise sehr problematischen Wohnungsmärkte im ländlichen Raum vor schwerwiegende Herausforderungen. Durch die aktuelle Auslastung

der Baufirmen und den Wettbewerb um Mieter über angebotene Wohnungsausstattungen scheint eine Baukostensenkung schwierig. Und die Erhöhung der Einnahmen führt schnell zu sozialen Diskussionen über die Bezahlbarkeit von Mieten.

Dennoch können aus der vtw-Studie deutliche Handlungsfelder aufgezeigt werden, die nachfolgend aufgelistet sind.

INTERVIEW MIT FRANK EMRICH

„Nichtstun ist keine Option“



Der Initiator der Studie, die methodisch Neuland beschritt, vtw-Verbandsdirektor Frank Emrich, erläutert, warum das Projekt „Lebenszyklusbetrachtung eines repräsentativen Typengebäudes“ wichtige Handlungsempfehlungen für den zweiten Sanierungszyklus gibt.

Was hat Sie veranlasst, eine Studie zu den Investitionszyklen zu beauftragen?

Die großen Investitionsmaßnahmen der 1990er Jahre sind nunmehr 30 Jahre alt. Es steht ein neuer Zyklus an – und das bei bereits seit Jahren steigenden Instandsetzungskosten. Wir wollten unseren Wohnungsunternehmen eine Grundlage an die Hand geben, die Entscheidungen erleichtert und Fehlinvestitionen verhindert. Im Kern geht es um die Frage, in welchem Umfang mittel- und langfristig verschlissene Bauteile und technische Anlagen ersetzt und Wohnungen fit für die Zukunft gemacht werden sollen.

Uns war es wichtig, einen Partner zu haben, der wie die Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH (iwb Beratung) über die entsprechenden Erfahrungen verfügt. Begleitend wurde ein Lenkungsausschuss einberufen. Er bestand aus Mitarbeitern von iwb, vtw und sechs Wohnungsunternehmen, die in verschiedenen vtw-Fachausschüssen mitarbeiten. Diese haben für die Analyse akribisch den technischen und kaufmännischen Ist-Bestand diskutiert und gewährleisten damit, dass in die Untersuchung die Erfahrungen der Thüringer Wohnungswirtschaft eingeflossen sind. Um auch den Gebäudebestand gut abzubilden, galt es,

ein multiplikationsfähiges und skalierbares Gebäude der vtw-Mitgliedsunternehmen zu bestimmen: unseren sogenannten Repräsentanten. Er diente als Rechengrundlage und erwies sich als sehr hilfreiche Idee, die Komplexität einer solchen Lebenszyklusbetrachtung etwas zu minimieren.

Aus den strategischen Handlungsempfehlungen Ihrer Studie könnte man auch herauslesen, dass in Thüringen bald die Mieten in den Plattenbauten erhöht werden müssen und Neubau verhindert wird. Trifft das zu?

So verkürzt würde das selbstverständlich niemand gutheißen. Doch auch unter Berücksichtigung des lokalen Wettbewerbs und der Sozialverträglichkeit müssen wir in Thüringen auf jeden Fall die Mieten erhöhen. Insbesondere die geringen Altmieten von mancherorts weniger als 4 €/m² sind wirtschaftlich einfach nicht tragfähig. Mit den geringen Einnahmen sowie den stetig steigenden Baukosten, der Belastung durch Bestandskredite und den wachsenden Anforderungen an den Klimaschutz können unsere Wohnungsunternehmen die anstehenden Sanierungen nicht finanzieren. Die Wohnraumförderung muss in ihrer finanziellen Ausstattung und der inhaltlichen Gestaltung verbessert und an die Herausforderungen angepasst werden.

Was macht man jetzt mit diesen Ergebnissen?

Wir drängen – Wohnungsunternehmen und Politik – zum Entscheiden und Handeln. Die Analyse zeigt, vor welcher immensen Herausforderung

die Thüringer Wohnungswirtschaft steht, um bezahlbares Wohnen für die nächste Generation zu sichern. Das jährliche Investitionsvolumen verdreifacht sich auf durchschnittlich 1 Mrd. €. Um es etwas greifbarer zu formulieren: Wir werden in den nächsten 15 Jahren circa 2,9 Mio. € pro Objekt investieren müssen, um zukunftsfähig zu bleiben! **Was empfehlen Sie Ihren Wohnungsunternehmen?**

Mit dem Abschlussbericht liegen neutrale Handlungsempfehlungen vor, die als Leitplanken verstanden werden sollten. Die individuelle Geschwindigkeit muss unter Berücksichtigung der Unternehmenslage und der Geschäftsstrategie selbst gewählt werden.

Differenziert man den Wohnungsbestand, die Sanierungsmöglichkeiten und die zu erzielenden Erlöse zwischen Stadt und Land unter betriebswirtschaftlichem Blickwinkel, wird klar, dass insbesondere im ländlichen Raum die Erlöspotenziale stark begrenzt sind. Die Unternehmen dort stehen vor dem Problem der Refinanzierung. Die Eigenkapitalrendite rutscht wegen des geringen Mieterhöhungspotenzials sogar deutlich ins Minus. Selbst Förderzuschüsse der öffentlichen Hand reichen oft nicht für ein positives Ergebnis. Hier müssen die Mieten regelmäßig zumindest auf Inflationsniveau angehoben werden, um handlungsfähig zu bleiben.

Und das Wichtigste ist: Nichtstun ist keine Option.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Antworten notierte Olaf Berger.

Mietpotenziale für unterschiedliche Investitionsstrategien

Mietpotenziale (differenziert nach Ausgangslage):				
		Grunderhaltung	Instandsetzung	Modernisierung
Ø 5,80 €/m ²	Stadtgebiet			
teilmodernisiert	5,40 €/m ²	5,40 €/m ²	6,50 €/m ²	7,50 €/m ²
vollmodernisiert	6,20 €/m ²	6,20 €/m ²	6,50 €/m ²	7,50 €/m ²
Ø 5,00 €/m ²	Ländliche Region			
teilmodernisiert	4,60 €/m ²	4,60 €/m ²	5,50 €/m ²	6,00 €/m ²
vollmodernisiert	5,40 €/m ²	5,40 €/m ²	5,50 €/m ²	6,00 €/m ²

Erwartete Eigenkapitalrenditen

Baupreissteigerung 2% p.a., 20% Baunebenkosten ohne Berücksichtigung von Bestands- krediten		Investitionsstrategien			
		Grunderhaltung	Instandsetzung	Modernisierung	Modernisierung mit Zuschuss
Stadt	teilmodernisiert	2,04%	2,20%	2,43%	3,27%
	vollmodernisiert	2,41%	1,54%	1,98%	2,61%
Land	teilmodernisiert	-1,39%	-3,54%	-	-0,88%
	vollmodernisiert	0,43%	-0,79%	-3,59%	-0,82%

TECHNISCHE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Kostensenkungschancen sind stringent zu suchen und zu realisieren
- Reduzierung oder Verzicht auf Einzel-Aufzugsnachrüstung, Erschließung möglichst vieler Wohnungen durch einen Aufzug eventuell mit Laubengängen, Rückbau von Etagen zur Vermeidung von Aufzügen
- Ausstattungsstandards der Wohnungen gemäß Portfolioanalyse konsequent auf die künftigen Zielgruppen und erzielbare Mietobergrenzen ausrichten
- Passiver Wärmeschutz nur bei großflächigen Fassadenschäden einplanen; energetische Gebäudeoptimierung über Investitionen in die Heizungs- und Regelungstechnik vorantreiben

KAUFMÄNNISCHE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Allgemeine und modernisierungsbedingte Mieterhöhungen sind ausschlaggebend für die Schaffung von Liquidität für Bestandsinvestitionen. Künftige Bestandsinvestitionen erhöhen die Restnutzungsdauer der Gebäude; sie sollten zur Restrukturierung vorhandener Bestandskredite mit Laufzeitverlängerung und Tilgungsreduzierung führen. Die aktuell günstige Zinssituation sollte für vorhandene Kredite durch Umschuldung und für zukünftige Kredite durch Kontingentvereinbarungen langfristig gesichert werden.

STRATEGISCHE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Jede Investitionsentscheidung muss objektkonkret kritisch durchdacht, betriebswirtschaftlich untersucht und in ein ganzheitliches Portfoliokonzept

eingebettet sein. Zukünftig sollte – unter Berücksichtigung des lokalen Wettbewerbs und der Sozialverträglichkeit – jedes Mieterhöhungspotenzial genutzt werden, insbesondere bei geringen Altmieten.

Eine flächendeckende, unternehmensindividuelle Portfolioanalyse ist in jedem Unternehmen zu verankern. Eine unkritische Ausweitung des lokalen Wohnraumangebots sollte verhindert werden. Geförderter Neubau steht in massiver Konkurrenz zur Bestandsmodernisierung bei ähnlichen Mieten mit deutlich besserem Wohnkomfort. Insbesondere der ländliche Raum ist auf eine deutliche Ausweitung von Förderkonzepten und Zuschüssen angewiesen.

Fazit und Ausblick

Die heute üblichen Modernisierungsstrategien können in ländlichen Regionen mit teils stagnierenden oder gering steigenden Mieten aus eigener Kraft schwerlich finanziert werden. Die hier bisher vernachlässigten, erforderlichen Investitionen in die Erreichung der Klimaschutzziele 2030/2050 verschärfen den dargestellten Sachverhalt noch einmal massiv.

In einer aktuell laufenden Nachfolgestudie des VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. und des vdW Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. wird die Studie um den Repräsentanten WBS 70 und die Auswirkungen der Klimaschutzinvestitionen erweitert. —