



Prof. Dr. Norbert Raschper  
Geschäftsführer iwb  
Professor für technisches  
Immobilienmanagement  
ebz Business School Bochum

**iwb**  
**Immobilienwirtschaftliche**  
**Beratung GmbH**  
Schleinitzstraße 16  
38106 Braunschweig

Tel.: 0531 23808-10  
E-Mail: [n.raschper@iwb-e.de](mailto:n.raschper@iwb-e.de)

[www.iwb-e.de](http://www.iwb-e.de)

# Strategische Bestandsentwicklung

## Lebenszyklusbetrachtung eines repräsentativen Typengebäudes

29. ordentlicher Verbandstag am 24.10.2019 in Weimar

# Gebäudealter erzeugt Handlungsdruck



- Lebensdauer kostenintensiver Bauteile in Jahren:

- Steildachdeckung	50-60	Badezimmer	25-40
- Fassadendämmung	30-40	Elektroinstallation	30-40
- Beschläge/ Fenster	25/40	Zentralheizung	20-25

➔ Modernisierungen der 90er-Jahre kommen in neuen Investitionszyklus

# Bautechnische Analyse

# Festlegung Repräsentant



- Baujahr: 1970, Sanierung 1995
- 4 Vollgeschosse, 2-Spänner
- 4 Hauseingänge, 32 ME, 1.745 m<sup>2</sup>
- Satteldach
- Zentralheizung
- kein Aufzug
- Balkone an allen WE

# Definition Ausgangslage 1995

Bauteil		Teil-MOD	Voll-MOD
1	Dach	x	x
2	Fassade	x	x
3	Fenster	x	x
4	Zentral./ Gasheizung	x	x
5	Bäder/ Fliesen		x
6	Stränge (Ab-)Wasser		x
7	Kommunikation/ Sprechanlage		x
8	Treppenhaus, Türen ME + Eingang		x
9	Balkonsanierung		x
10	Elektro WE (Küche + Bad)		x
11	Elektro Strang		x
12	Umfeld		x

# Lebenszyklusbasierte Investitionsplanung



Abb. 1: Schema der lebenszyklusbasierten Investitionsprognose

• Berechnung in IGIS<sup>six</sup> hinterlegt

# Investitionsstrategien

## Modernisierungsstrategie

- **voller Maßnahmenumfang**
- **Anpassung an zukünftige Standards, teilweise durch Austausch gegen höherwertige Bauteile**

## Instandsetzungsstrategie

- **Teilmodernisierung**
- **Absinken der Gebäudequalität bei steigenden Standards**

## Grunderhaltung

- **Basisumfang**
- **Erneuerung verkehrssicherheitsrelevanter Bauteile**
- **minimalinvestive Erneuerungsstrategie**

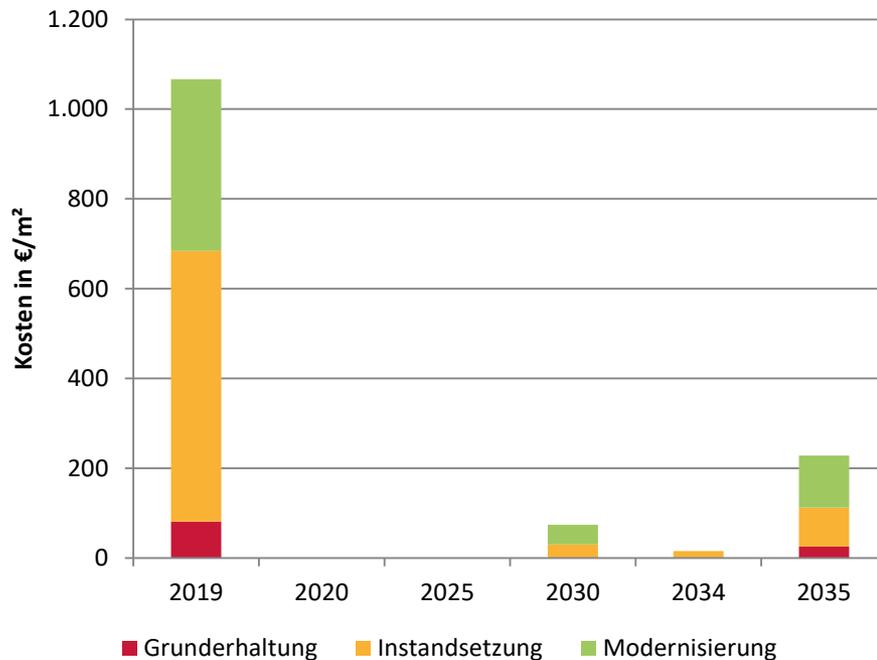
# Kostenauswertung Investitionsstrategien <sup>(1)</sup>

	Baukosten- steigerung	Ausgangslage 1995			
		Teilmodernisiert		Vollmodernisiert	
		€/ m <sup>2</sup>	€ absolut	€/ m <sup>2</sup>	€ absolut
<b>Grunderhaltung</b>	p. a.				
	2 %	115	200.906	130	226.315
	0 %	106	184.520	106	184.520
<b>Instandsetzung</b>	2 %	896	1.564.616	1.078	1.881.512
	0 %	842	1.469.534	817	1.425.926
<b>Vollmodernisierung</b>	2 %	1.493	2.605.965	1.661	2.898.638
	0 %	1.385	2.416.794	1.316	2.297.193

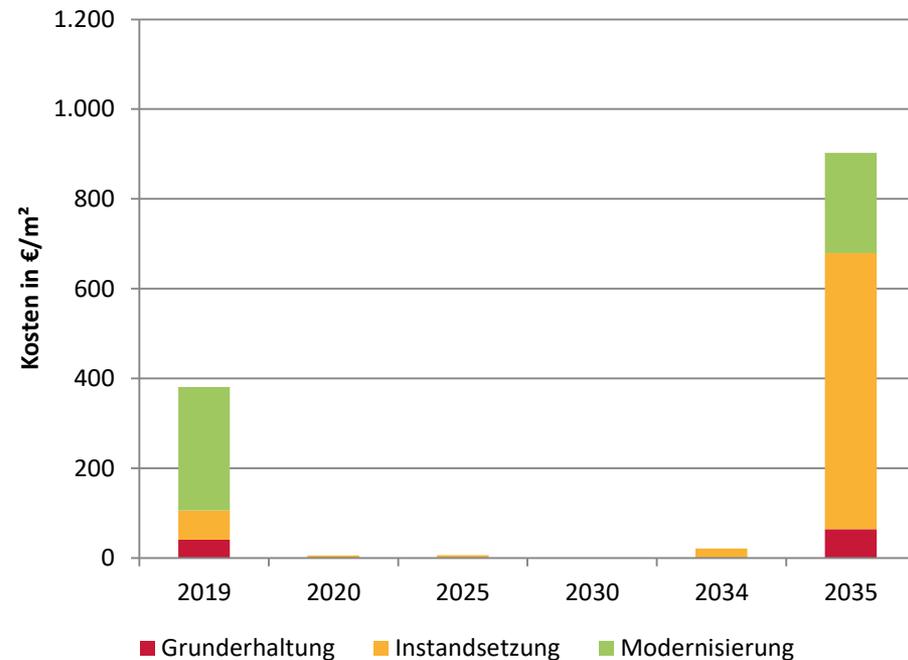
- Kosten sind überdurchschnittlich hoch
- Baupreissteigerungen im Betrachtungszeitraum sehr dominant

# Kosten je Ausfalljahr

## Ausgangslage Teilmodernisiert



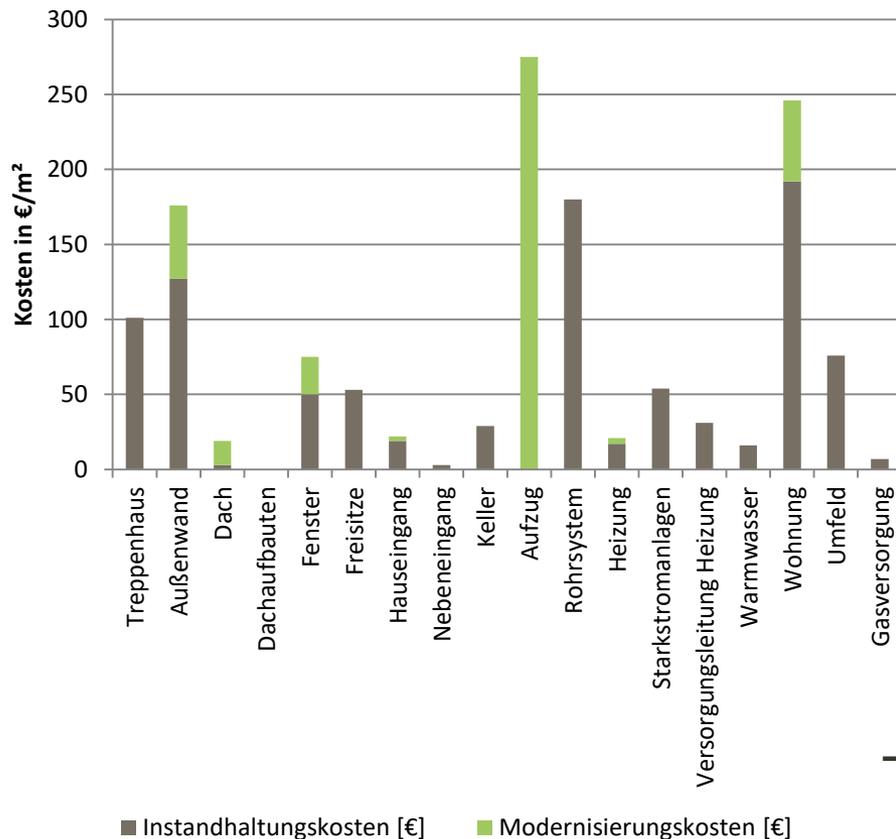
## Ausgangslage Vollmodernisiert



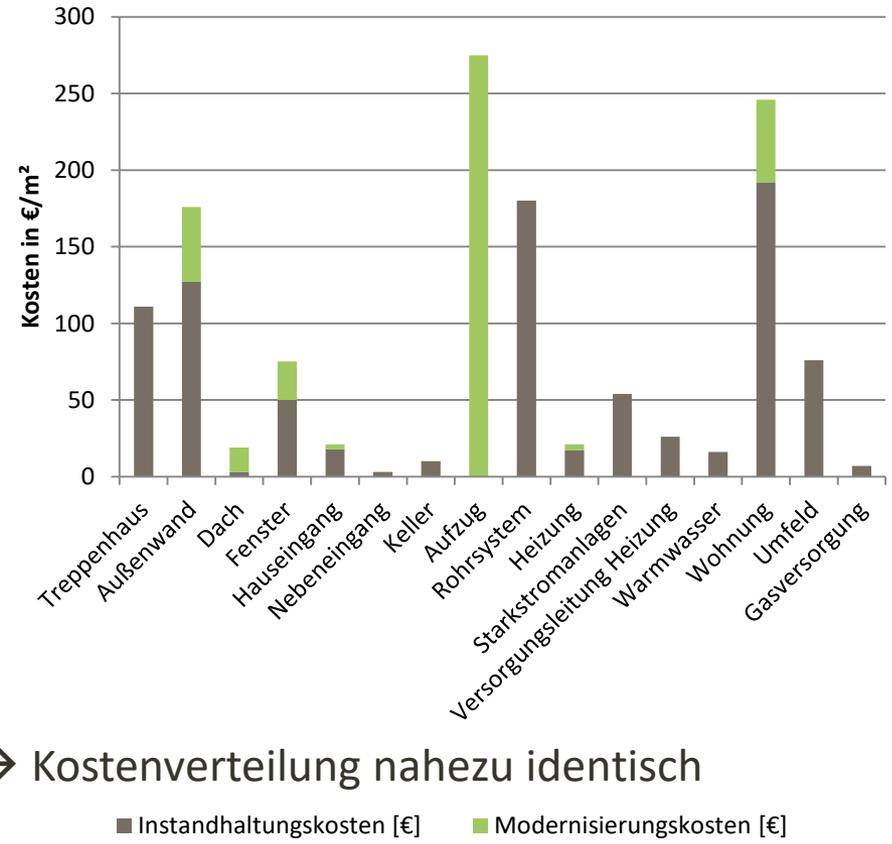
- Investitionszyklus ist beim teilmodernisierten Repräsentanten zeitnah fällig, bei dem vollmodernisierten Objekt tritt er in 2035 auf

# Kosten je Leistungsbereich

## Ausgangslage Teilmodernisiert



## Ausgangslage Vollmodernisiert



→ Kostenverteilung nahezu identisch

## Zentrale Ergebnisse der technischen Analyse

- Kosten mit Baupreissteigerungen zwischen 1.500 – 1.600 €/m<sup>2</sup> hoch
- sehr hohe Kosten durch die Aufzugnachrüstung
- Wohnungsmodernisierung als erwarteter Kostentreiber
- hohe Kosten durch Erneuerung der Grundleitungen
  
- In den nächsten 20 Jahren kommt jede Variante in einen neuen Investitionszyklus:
  - 1995 teilmodernisiert sehr zeitnah
  - 1995 vollmodernisiert in ca. 10-15 Jahren

# Kaufmännische Analyse

# Mietenannahmen

- Mietpotenziale (differenziert nach Ausgangslage):

		Grunderhaltung	Instandsetzung	Modernisierung
Ø 5,80€/m <sup>2</sup>	<b>Stadtgebiet</b>			
TM	5,40 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>
VM	6,20 €	6,20 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>
Ø 5,00€/m <sup>2</sup>	<b>Ländliche Region</b>			
TM	4,60 €/m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
VM	5,40 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>

## Jährliche Mietsteigerungen (bis max. Mietobergrenze)

- allgemeine Mieterhöhung § 558 BGB:
  - Stadtgebiet 3,0 % p.a.
  - Ländliche Region 1,0 % p.a.
- Modernisierungsumlage § 559 BGB:
  - Stadtgebiet 5 % p.a.
  - Ländliche Region 5 % p.a.
- jährliche Mietsteigerungen ohne Investition im Stadtgebiet etwas über Inflation, im ländlichen Raum deutlich geringer (< Inflation)
- Mod-Umlage 8% wegen Vermietungssituation nicht ausgereizt

# Auszahlungen

Kostenart	Kostensatz
Verwaltungskosten <sup>(1)</sup>	424 €/ ME
Kleininstandhaltung <sup>(1)</sup> (zzgl. 2 % Steigerung p. a.)	10 €/ m <sup>2</sup>
Startwert Erlösschmälerung <sup>(1)</sup>	3,8 % % (Stadt, TM) 0,8 % (Stadt, VM) 14,6 % (Land, TM) 4,6 % (Land, VM)

- Bestandskredite aus den Investition der 1990er-Jahren
  - teilmodernisiert schuldenfrei
  - vollmodernisiert noch 50% des Gebäudewertes als Restschuld
  - Zins und Tilgung nach der vtw-Jahresstatistik 31.12.2018

## Wirtschaftlichkeitsbetrachtung – Renditeübersicht ohne Bestandskredite

	Eigenkapital- renditen unter- schiedlicher Szenarien in %	Keine Investition	Grund- erhaltung	Instand- setzung	Moder- nisierung	Moder- nisierung mit Zuschuss
Stadt	Teilmodernisiert	2,47	2,04	2,20	2,43	3,27
	Vollmodernisiert	2,79	2,41	1,54	1,98	2,61
Land	Teilmodernisiert	0,10	-1,39	-3,54	-	-0,88
	Vollmodernisiert	1,40	0,43	-0,79	-3,59	-0,82

Zuschuss nach Thüringer Barrierereduzierungsprogramm ThürBarR 10.000 €/ME

# Wirtschaftlichkeitsbetrachtung – Renditeübersicht mit Bestandskrediten

	Eigenkapital- renditen unter- schiedlicher Szenarien in %	Keine Investition	Grund- erhaltung	Instand- setzung	Moder- nisierung	Moder- nisierung mit Zuschuss
Stadt	Teilmodernisiert	2,47	2,04	2,20	2,43	3,27
	Vollmodernisiert	3,94	2,08	1,62	2,38	4,23*
Land	Teilmodernisiert	0,10	-1,39	-3,54	-	-0,88
	Vollmodernisiert	0,81	-3,03	-4,72	-	-3,55

\*Höhere Renditen als ohne Kredite wg. Leverage Effekt

## Zentrale Ergebnisse der kaufmännischen Analyse

- Bestandskredite aus den 90er Jahren belasten in vielen Unternehmen die Eigenkapitalbildung für zukünftige Investitionen
- geringe Mieterhöhungspotenziale insbesondere in ländlichen Regionen gefährden Refinanzierung von Investitionen
- **Stadt: EK-Renditen von 2,0 bis 2,5% möglich**
- **Land: EK-Renditen mit -0,8 bis -3,5% nicht nachhaltig**
- Förderzuschüsse verbessern EK-Rendite deutlich, im ländlichen Raum aber weiterhin negative EK-Renditen
- vorhandene Altkredite verschärfen das negative Ergebnis sehr deutlich

# Politische Thesen und Handlungsempfehlungen

# Maßgebliche Stellschrauben der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Parameter	Veränderung	Auswirkung auf die Rendite
Investitionskosten		
		
Höhe Zielmiete/ Mietobergrenze		
		
Verlauf jährlicher Zielmietenerhöhungen		
		
Erlösschmälerungen		
		
Bestandskredite (abhängig von Tilgung)		
		

 sehr hohe  
Liquiditätsbelastung

## Technische Handlungsempfehlungen WU

- Kostensenkungen stringent suchen und realisieren
- zukünftige Standards (z.B. Nachrüstung Aufzüge) kritisch hinterfragen
- Wohnungsmodernisierungen konsequent an erzielbaren Mietobergrenzen ausrichten
- Investitionen verzögern, sofern keine Folgekosten zu befürchten
- passiven Wärmeschutz nur bei großflächigen Fassadenschäden, sonst energet. Optimierung über Heizungs- und Regelungstechnik

## Kaufmännische Handlungsempfehlungen WU

- Ausnutzung des am Markt erzielbaren Mietenpotenzials bei Berücksichtigung des lokalen Wettbewerbs und Sozialverträglichkeit
- regelmäßige Mietanpassung analog zur Inflation anstreben
- bewusste Mietenreduzierung bei Genossenschaften oder städtischen Gesellschaften gefährdet Investitionen der Zukunft
- Restrukturierung der Bestandskredite zur Tilgungsreduzierung schafft finanzielle Spielräume
  - derzeit sehr hohe Tilgungsbelastung mit knapp 7 % - 8 %
  - Restnutzungsdauer erhöht sich durch Investition, daher ggf. Verlängerung der Rückzahlungsdauer bisheriger Bestandsdarlehen
  - Umschuldung vorhandener Bestandskredite mit hohen Soll-Zinsen

## Strategische Handlungsempfehlungen

- zwingende Einzelobjektbetrachtung statt Verallgemeinerung von Investitionsentscheidung
- Cash-Flow-Planung für Gesamtunternehmen zur Sicherung zukünftiger EK-Anteile für Investitionen
- flächendeckende, unternehmensindividuelle Konzepte für zukunftssichernde Investitionsstrategien
- unkritische Ausweitung des lokalen Wohnraumangebotes verhindern (geförderter Neubau in Konkurrenz zur Bestands-MOD)
- **Insbesondere der ländliche Raum ist auf eine Ausweitung der Förderkonzepte und Zuschüsse angewiesen.**

## Fazit „3 zentral Stellschrauben“

Investitionskosten senken und hinauszögern  
Mieterhöhung konsequent nutzen  
Fördermittel einwerben

## Interessiert an den Details?

- Der Abschlussbericht kann beim vtw abgefordert werden.
- Die Analyse kann auf andere Gebäudetypen oder Ihre Bestände angepasst werden.
- Die MFA veranstaltet am 26.02.2020 ein Ganztagesseminar zum Forschungsprojekt in Erfurt.