



„Mehr Energie“ für nachhaltige Miet- und WEG-Verwaltung

*Dr. Dieter Kraemer, Sprecher der Geschäftsführung der
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum*

Rhein-Ruhr-Verwalterforum am 19.10.2007 in Essen

Marktposition

Bochums größter Wohnungsvermieter mit rd. 16.000 Einheiten

Gesellschafter

- ▶ Mehrere private Anteilseigner (Deutsche Annington Vermögensgesellschaft, Krupp-Hoesch-Stahl GmbH, Bayerische Hypo- u. Vereinsbank, EUROHYPO AG u.a.)

Aktivitäten im mittleren Ruhrgebiet / in Bochum über 90 % der Immobilien

Zahlen

- ▶ 111 Mitarbeiter
- ▶ eigener Wohnungsbestand rd. 13.500 WE
- ▶ verwalteter Fremdbestand rd. 2.000 WE
- ▶ sonstige Immobilien (Gewerbe, Einzelhandel etc.) rd. 500 E
- ▶ Bilanzsumme rd. 400 Mio. €
- ▶ Umsatz rd. 70 Mio. €
- ▶ Jahresüberschuss 2006 rd. 5,3 Mio. €
- ▶ EK-Rentabilität rd. 11 %
- ▶ Cashflow rd. 16,3 Mio. €

Aktivitäten als Bauträger und Projektentwickler

- ▶ rd. 50 WE's jährlich + Büro- und Dienstleistungsimmobilien

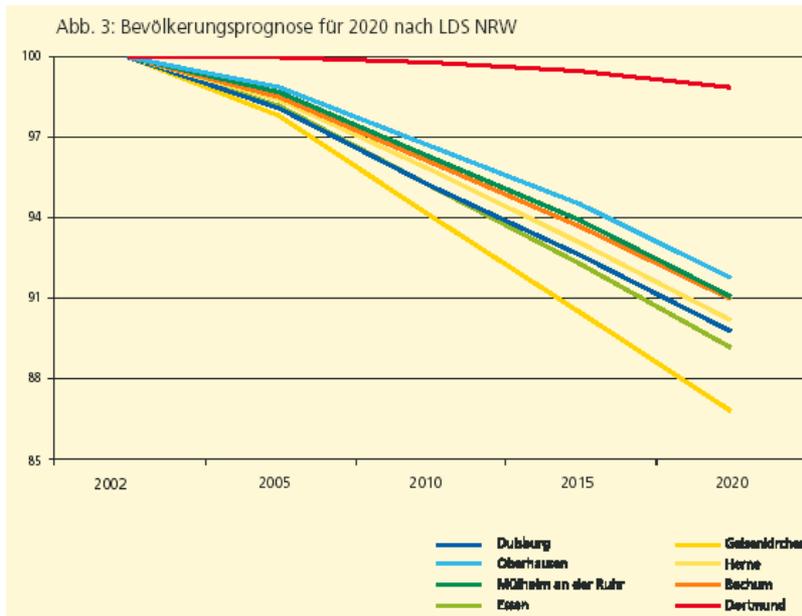
Beteiligungen

- ▶ WSG, Düsseldorf rd. 4.500 WE

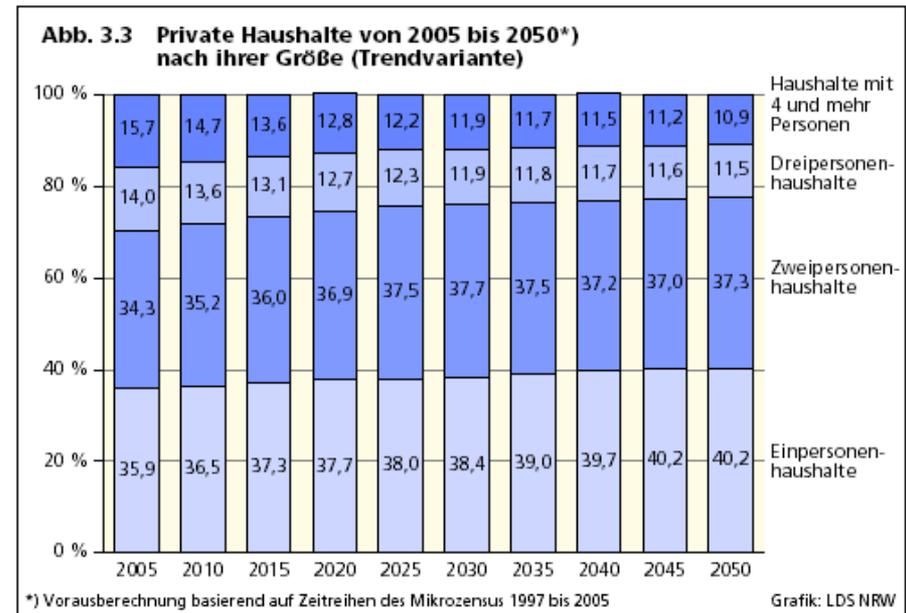
Schwere Zeiten für Wohnungseigentümer und Verwalter!?



Bevölkerungsprognose für ausgewählte Städte im RVR (Masterplan Ruhr / LDS)



Entwicklung der Haushaltsgrößen 2005 – 2050 in NRW (LDS)



Ergebnis:

- ▶ Schrumpfungsprozesse begünstigen einen Mietermarkt
- Aber: Sehr starke Differenzierung lokaler und regionaler Märkte

Grafik zu Nachfrageprofilen

Kriterien Segment	Einkommen/ Kaufkraft	finanzielles Entwicklungs- potential	Segment- größe	Kommunikation innerhalb des Segmentes	Zugänglichkeit
Familien mit mind. 2 Kindern	niedrig/mittel	hoch	groß	gut	gut
Allein-Erziehende	niedrig/mittel	hoch	groß	gut	gut
Double Income - No kids	hoch	niedrig	groß	mittel	mittel
Singlehaushalt		mittel	groß		schlecht
Senioren	mittel	niedrig	groß/zunehmend	gut	gut
Auszubildende	niedrig	hoch	groß	gut	gut
Studenten	niedrig	hoch	groß	gut	gut
Ausländer/ Migranten			groß		gut
Kurzzeitmieter	hoch	niedrig		niedrig	gut

Ergebnis:

- ▶ Abstimmung der Kundenwünsche „unter einem Dach“ wird immer schwieriger

Der Wohnungsbestand ist in den wenigsten Fällen auf die Ansprüche der älter werdenden ausgerichtet.



Ergebnis:

- ▶ Wohnungs- und Gebäudeanpassung nicht nur für Senioren wird zur Pflichtaufgabe

Das Produkt ist nicht die Wohnung, sondern das Wohnen inkl. Dienstleistungen



Ergebnis:

- ▶ Die Kundenansprüche an den Verwalter wachsen („Mädchen für alles“)
- ▶ Verwalter wird zum Teil zum Vermittler von Dienstleistungen

Mehr Markttransparenz für Kunden (Internet, Energiepass)

Die verfügbaren Produktinformationen durch neue mediale Kommunikation und veränderte Rechtsvorschriften wachsen.

Immobilienpräsentation im Internet

Anspruchsvoller Wohnkomfort in Uninähe

Uhlenbrinkstr. 8, 44801 Bochum

[Karte und Umgebungsinformationen anzeigen](#)



OBJEKTDATEN

4 Zimmer
DG
122,36 m² Wohnfläche

RÄUME

4 Zimmer, Küche, Bad/WC, WC, Diele, Essdiele, Kellerraum

VERFÜGBARKEIT

frei ab sofort

AUSSTATTUNGSMERKMALE

Balkon/Terrasse, Kabel/SAT, Waschm. sep., eig. Wasserz., Zentr. Hz. Gas

KONDITIONEN

Grundmiete	752,00	EUR
VZ Betriebskosten	85,00	EUR
VZ Stadtwerke	150,00	EUR
Kabelvertrag	8,26	EUR
Gesamtmiete	995,26	EUR

Beispiel eines Energiepasses

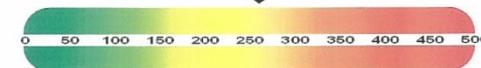
ENERGIEAUSWEIS		ista	
ista Deutschland GmbH Beratgerstr. 4 44149 Dortmund Tel. 0231-91 70 35-0 Fax 0231-91 70 35-89 E-Mail info@dortmund@ista.de	Liegenschaftsnummer: 69-463-231/34 Liegenschaftsadresse: Am Langen Seil 110 / Felsenabendweg 44799 Bochum 3306980 Kundennummer: Abrechnungszeitraum: 1.1.2005-31.12.2005 Ausstellungsdatum: 16.11.2005		

W3W Deutschland GmbH • Beratgerstr. 4 • 44149 • Dortmund

V3W
Bauen und Wohnen GmbH
Wirmerstr. 28
44803 Bochum

Energieverbrauchskennwert dieses Gebäudes 263 kWh/(m²a)

Der klimabereinigte Energieverbrauchswert dieses Gebäudes wird bescheinigt mit 263 kWh/(m²a)



Der durchschnittliche Verbrauch vergleichbarer Gebäude gem. § 13 Abs. 5 EnEV liegt bei 166 kWh/(m²a)

Daten zur Berechnung:

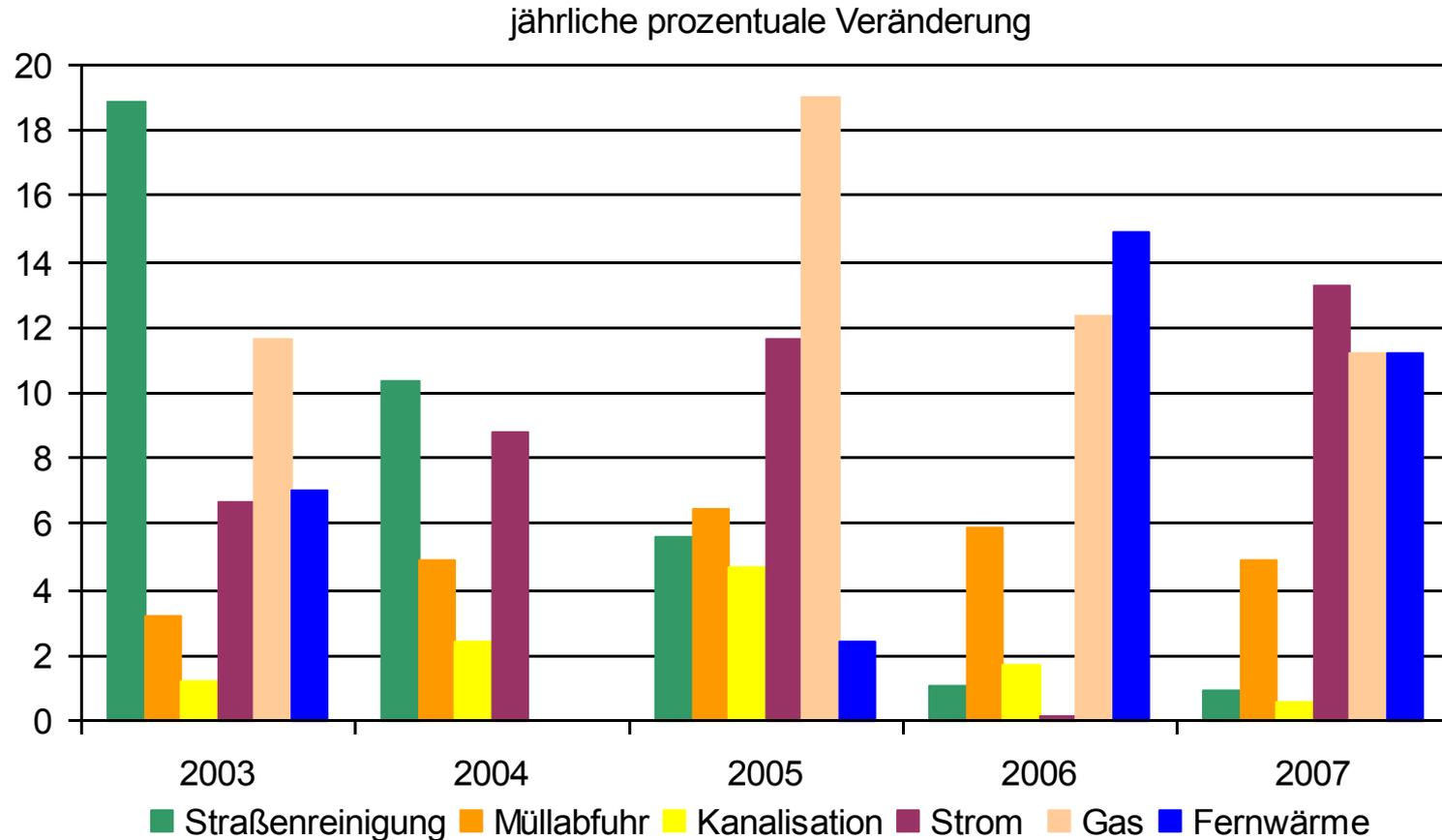
Brennstoff-/Energienmenge und Art für das Gebäude	160617	kWh	Erdgas
Umrechnungsfaktor/Heizwert ¹⁾	1,0	kWh/kWh	
Wohnfläche des gesamten Gebäudes	781,8	m ²	
Anzahl Nützeinheiten	8		
Zentrale Warmwasseraufbereitung	nein		
Gebäudetyp/-klasse	Mehrfamilienhaus (450 qm bis 799 qm)		Erdgas
Zugeordnete Wetterstation ²⁾	Düsseldorf		
Gradierungsfaktor im Abrechnungszeitraum	1,28		

Fortsetzung siehe nächste Seite

Ergebnis:

- „Gläserne“ Immobilie verschärft den Wettbewerb um knappe Kunden, aber bietet auch dem vernetzten „gläsernen“ Verwalter neue Chancen.

Auswertung der Betriebskosten für den Wohnungsbestand der VBW BAUEN UND WOHNEN



Ergebnis:

- ▶ Wohnen ist auch bei relativ konstanten Grundmieten in den vergangenen Jahren durch die „2. Miete“ massiv verteuert worden.

- ▶ Die heterogene Struktur der Eigentümer (Selbstnutzer und Kapitalanleger) bringt schwerfällige Einigungsprozesse der Eigentümergemeinschaft mit sich. Dies führt de facto zu einer Investitionszurückhaltung.
- ▶ Auch im „klassischen“ Verwaltungsbereich von Immobilien ist bei überwiegend zurückhaltender Mietenpolitik die Investitionsneigung nicht sehr ausgeprägt.

Ergebnis:

- ▶ Es gibt in einem erheblichen Teil der verwalteten Bestände latente Investitionsrückstände und damit Wettbewerbsnachteile am Markt.

Eine nachhaltige Immobilienentwicklungsstrategie ist zur Wertsicherung bzw. Inwertsetzung des Bestandes nicht nur für die unternehmerische Wohnungswirtschaft, sondern auch für Privateigentümer mit kleinem Portfolio unverzichtbar.

Grundlagen der Strategie:

- ▶ ganzheitliches Vorgehen
- ▶ umfassende Bestandsaufnahmen
- ▶ ausgeprägtes Kosten-Nutzen-Denken bei Investitionsentscheidungen

Der Verwalter ist dabei der wichtigste Eigentümerberater!

Stärke-Schwächen-Analysen auf der Grundlage einer umfassenden Gebäudecheckliste

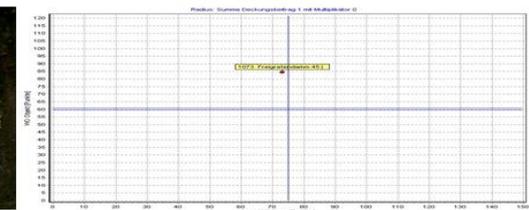
31.12.2006		1073
Objektangaben		
OA Bauführer	-	Horn
OA Baujahr/Reno	-	1.957,00
OA Gebäude	-	18
OA Mieterbetreuer	-	Friedrichs
OA Objektbetreuer	-	Köhling
OA ORT	-	Bochum
OA PLZ	-	44803
OA Quartier	-	Quartier 22 / Altenbochum
OA Strasse	-	Freigrafendamm / Kreuzkamp
Objektergebnis		
OE 1 (Mieten Gesamt-Erlösschmälerung)	EUR/Jahr	391.831,53
OE 2 (OE 1-Instandhaltung)	EUR/Jahr	289.972,24
OE 3 (OE 2-AfA)	EUR/Jahr	102.970,55
OE 4 (OE 3-Zinsen)	EUR/Jahr	11.826,75
OE 5 (OE 4-Verwaltungskosten)	EUR/Jahr	-53.414,51
OF Einheiten Garagen	-	4
OF Einheiten Gewerbe	-	0
OF Einheiten Wohn GE GA STP	-	126
OF Einheiten Wohnen	-	122
OF Fläche gesamt	m2	7.238,88
OF Fläche Gewerbe	m2	0
OF Fläche Wohnen	m2	7.238,88
ST Sektor Bezeichnung	-	Zielfeld
ST Strategie Empfehlung	-	derzeit kein Handlungsbedarf
Bewertung		
WL Äusseres Erscheinungsbild	Punkte	75
WL Durchgrünung	Punkte	50
WL Einkauf Versorgung WTB	Punkte	50
WL Emissionen	Punkte	40
WL Grundschulen	Punkte	100
WL Image	Punkte	69,95
WL Infrastruktur	Punkte	64
WL Kitas	Punkte	70
WL Lage	Punkte	75,32
Mietspiegel	-	5,47
WL Schulen KiGa Öfftl Einrichtungen	Punkte	85
WL Sozialstrukturelles Image	Punkte	80
WL Spazierqualität	Punkte	70
WL Städtebauliches Image	Punkte	54,88

WL Verdichtung	Punkte	40
WL Verkehrsanbindung	Punkte	100
WL Wohnumfeldqualität	Punkte	62,54
WO Aufzüge TGA	Punkte	0
WO Aussenanlagen	Punkte	66
WO Ausstattung	Punkte	68,78
WO Bad und Küchenausstattung	Punkte	50
WO Balkone Terrassen oder Gartenanteil	Punkte	80
WO Dach	Punkte	66
WO Elektro TGA	Punkte	66
WO Fassade Keller	Punkte	66
WO Fenster	Punkte	66
WO Funktionalität	Punkte	46
WO Heizung	Punkte	50
WO Heizung TGA	Punkte	66
WO Innentüren	Punkte	50
WO Objekt	Punkte	67,39
WO Sanitär TGA	Punkte	66
WO Sprechanlage	Punkte	50
WO Stellplätze PkW	Punkte	80
WO Substanz	Punkte	66
WO Substanz Bautechnik	Punkte	66
WO Substanz TGA	Punkte	66
WO Tischler Türen Fussboden	Punkte	66
WO Treppe Eingang	Punkte	66
WO Zusatzflächen neben Keller Trockenraum	Punkte	0
WO Zuschnitt	Punkte	80

Objektfotos



Portfoliomatrix



Ergebnis:

- ▶ Aus der Bestandsaufnahme lässt sich ein Stärke-Schwäche-Profil und ein Maßnahmenplan erarbeiten
- ▶ Nicht alles auf einmal, sondern in Bausteinen arbeiten

Neue Farbe für alte Objekte (wird nicht in allen Fällen reichen)



Energetische Anforderungen ernst nehmen; Vorschriften der EnEV erfüllen

Anforderungen EnEV 2007

- ▶ Bei Modernisierungen: Einhaltung der geforderten Wärmedurchgangskoeffizienten („U-Werte“) oder Nachweis von Höchstwerten (Überschreitung der Neubau-Werte um max. 40 %)
- ▶ Aber auch: Berücksichtigung alternativer Energieträger



Bausteine einer Standardmodernisierung:

- ▶ Wärmedämmung: Fassade (14 cm), Dach (12 cm), Kellerdecke (8 cm)
- ▶ Isolierverglasung; U-Wert: 1,1 W/m²K
- ▶ Neuer Heizkessel; Zentralheizung mit Brennwerttechnik u. zentraler Warmwasserbereitung

Ergebnis:

- ▶ 50% Energieeinsparung
- ▶ Kosten: ca. 185,00 €/m²-Wohnfläche
- ▶ Bessere Vermietbarkeit
- ▶ Was will der Eigentümer aufwenden, welche Miete zahlt der Kunde?

Die Qual der Wahl

- ▶ 20 bzw. 30 cm Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gegenüber Standard
- ▶ Holzpelletkessel gegenüber Gasbrennwertkessel bzw. gegenüber Niedertemperatur-Ölkessel
- ▶ Kollektoranlage zur Warmwasseraufbereitung bzw. Heizungsunterstützung
- ▶ Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
- ▶ Wärmepumpe mit Erdsonden als Wärmequellen (für Standardgebäude eher begrenzt einsatzfähig)
- ▶ TWD-Fassade in unterschiedlichen Qualitäten als einfaches Profilglassystem oder als Verbundsystem an Südfassaden etc.

Schwieriger Entscheidungsprozess:

- ▶ Unübersichtliches komplexes Produktangebot unterschiedlicher Hersteller
- ▶ Kompliziertes staatliches Förderangebot

Niedrigenergiehaus im Bestand – von der VBW realisiert



Bausteine:

- ▶ Wärmedämmung: Fassade (30 cm), Dach (36 cm), Kellerdecke (10 cm),
- ▶ Dreifachverglasung; U-Wert: 0,6 W/m²K
- ▶ Fernwärmestation
- ▶ Wärmerückgewinnungsverfahren
- ▶ Solarthermie

Ergebnis:

- ▶ 90% Energieeinsparung
- ▶ Kosten: 495,00 €/m²-Wohnfläche



Photovoltaik und Solarthermie als ergänzende Bausteine bei einer energetischen Modernisierung



Deshalb:

Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind dringend erforderlich!

Denn:

Nicht die technische Effizienz der Maßnahmen, sondern das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist entscheidend.

Empfehlung:

- ▶ unabhängige Beratung von Herstellern einholen
- ▶ Artikel Wirtschaftlichkeit von Energiesparmaßnahmen in „Die Wohnungswirtschaft“ Oktober / November 2007, S. 72 ff

Verfasser: Dr. Ing. Alfred Kerschberger

Energie sparen durch Verhaltensänderungen → neue Mess- und Regeltechnik gefordert

Nicht nur den Energiebedarf von Gebäuden senken: rückgekoppelte Messtechnik ermöglicht Einflussnahme auf den Energieverbrauch

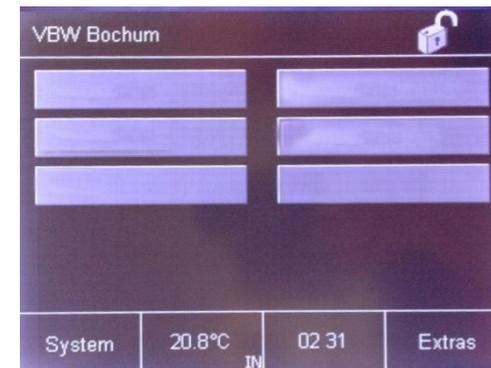
Beispiele:

- ▶ laufende Messung des Verbrauchs ermöglicht Feinsteuerung von Heizung über Reglermodule
- ▶ EIB – Systeme für das elektrische Leitungssystem ermöglichen die Lokalisierung von Verbrauchsquellen und eine zeitnahe Dokumentation jenseits der klassischen Stromzähler
- ▶ Neue Wege der Kundenkommunikation (z.B. „Energieampel“ oder Bildschirme in der Wohnung (EIB)) ermöglichen direkten Zugriff auf die ausgewerteten Daten durch die Verbraucher

Ergebnis:

- ▶ Verbraucherinformationen führen zu Verhaltensänderungen

Aber: Energiesparen ist nicht alles!



Großzügige Balkone und Terrassenanlagen sind Pflicht



Jede fehlende Barriere ist ein Gewinn



Thema ruhender Verkehr



Thema Müllstandplätze



Isolierte Maßnahmen einzelner Hauseigentümer haben nur begrenzte Wirkung;
die Kooperation von Nachbarn schafft nachhaltige Aufwertung



- ▶ Anstelle von Aktionismus und Einzelmaßnahmen: Erstellung einer Gesamtplanung auf der Grundlage einer systematischen Gebäudebestandsaufnahme. (Investieren Sie zunächst Zeit und Sorgfalt)
- ▶ Modulares Maßnahmenpaket auf der Grundlage einer eindeutigen Kosten-Nutzenrechnung festlegen.
- ▶ Energetische Maßnahmen sind ein wichtiger Bestandteil, zumal Rechtsvorschriften Handlungszwänge ausüben.
- ▶ Aber der Blick für das Ganze aus der Sicht des Nutzers darf nicht verloren gehen. Mehr Wohnkomfort durch Barrierearmut, attraktives Wohnumfeld und Hausentrée dürfen nicht außer acht gelassen werden.
- ▶ **Deshalb: Es ist eine gute Zeit, mehr Energie und Intelligenz in die Inwertsetzung und Wertsicherung von Bestandsimmobilien zu investieren.**



*Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit.*