

*Sanierung und bestandsersetzender
Neubau – Rahmenbedingungen und
vorausschauende Planung für
Genossenschaften*

Univ.-Prof. Dr. Theresia Theurl
*Institut für Genossenschaftswesen
Universität Münster*



The screenshot shows the homepage of the Institut für Genossenschaftswesen (IfG) at Westfälische Wilhelms-Universität Münster. The browser window title is "Institut für Genossenschaftswesen | Home - Mozilla Firefox". The address bar shows "http://www.wiwi.uni-muenster.de/06/ind/". The website header includes the university logo and the IfG Münster logo. A search bar is present with the text "Stichwort" and a "Los" button. Below the header is a navigation menu with links: Profil, Organisation, Studium, Forschung, Netzwerk, Events, Kontakt, myIfG. The main content area features a "Willkommen im Institut für Genossenschaftswesen" section with a photo of Prof. Dr. Theresia Theurl. Below this is a "Das aktuelle Stichwort aus dem UK-Glossar:" section with the text "Stabilisierung von Unternehmenskooperationen". There are also two columns of news items: "Studium" and "Praxis". The "Studium" column includes "Klausureinsichtnahmen" and "Klausurorientierter Transfer von Vorlesungsinhalten". The "Praxis" column includes "Monitoring im Handel" and "17. Symposium 'Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften'". A "Vortrag: Chancen für einen stabilen Aufschwung:" is also listed. On the left side, there is a "TOP-ADRESSEN" section with links to IfG Events, Publikationen, Newsletter, etc., and a "BENUTZERANMELDUNG" section with a login form.

Prof. Dr. Theresia Theurl



Agenda

1

Status quo und Trends in Deutschland

2

Was ist für die einzelne Wohnungsgenossenschaft zu tun?

3

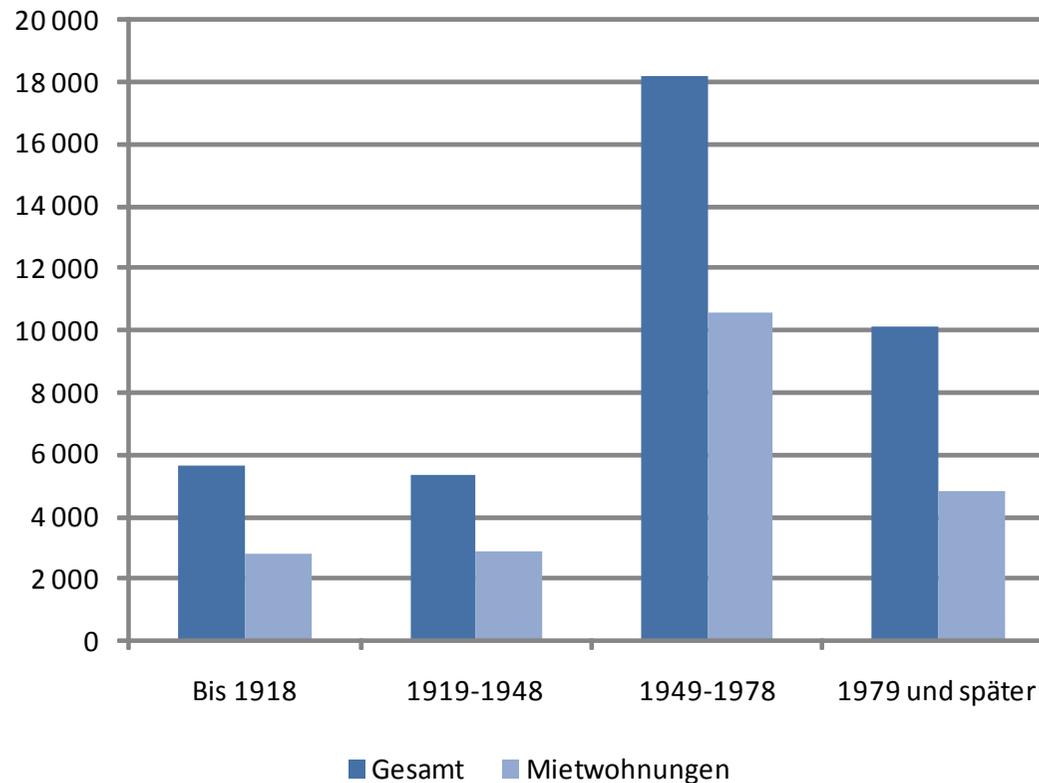
Analyse des Status quo

4

Planung und Kommunikation

Wohnungsbestand in Deutschland

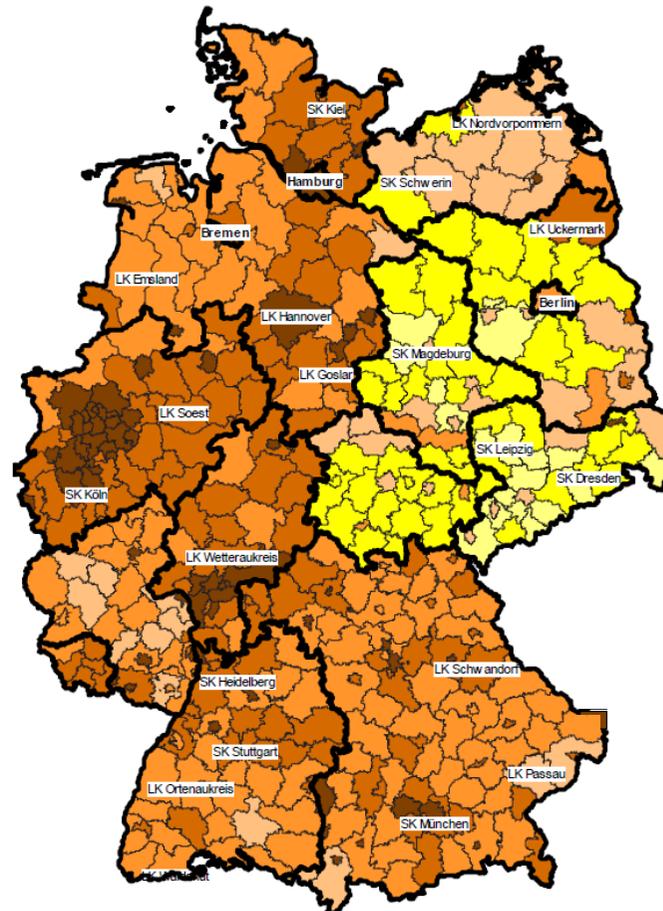
Alterstruktur



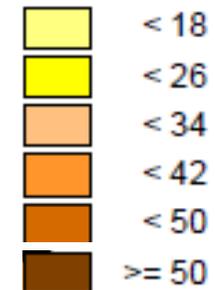
Etwa 75 % des Wohnungsbestandes in Deutschland ist älter als 30 Jahre, mehr als 25 % ist älter als 60 Jahre.

Wohnungsbestand in Deutschland

Alterstruktur



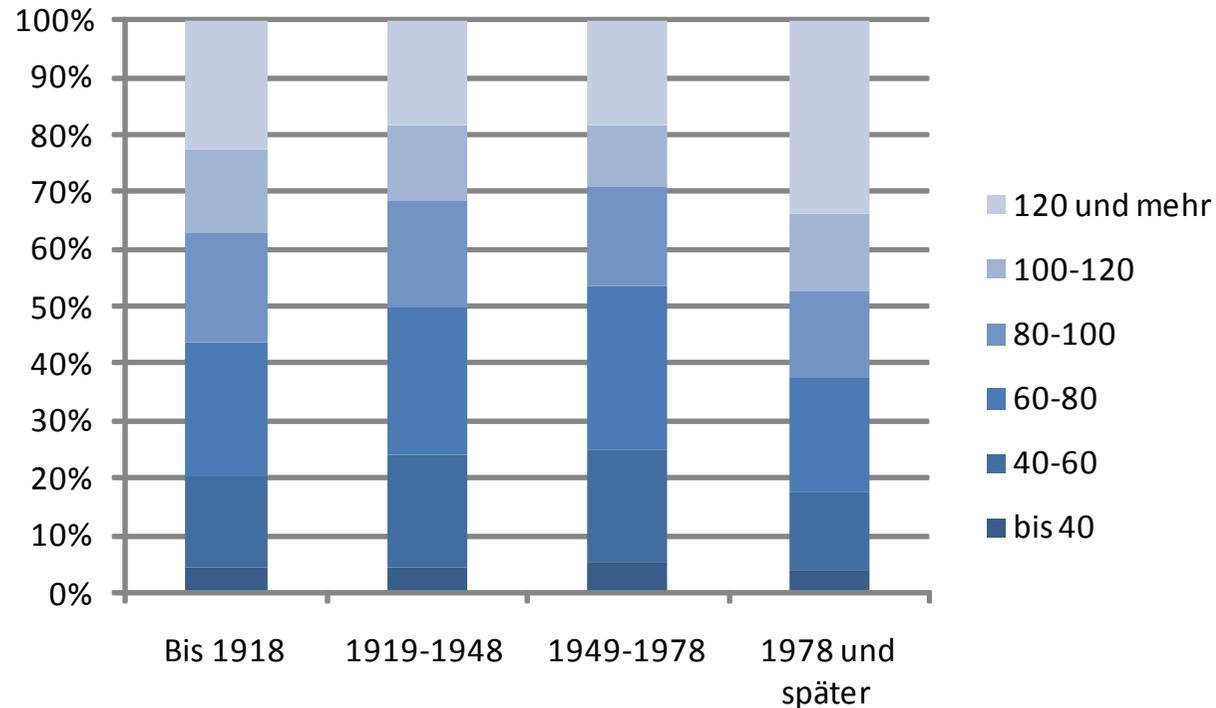
Anteil der Wohnungen
mit Baujahr 1948-1979 in %



Regionale Unterschiede im Segment der Wohnungen mit Baujahr 1948 bis 1979

Wohnungsbestand in Deutschland

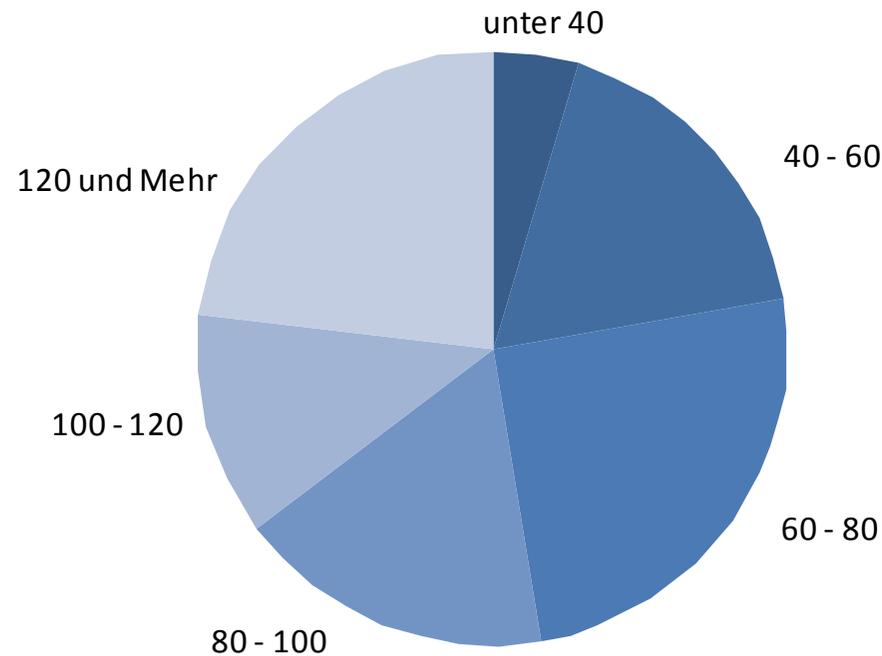
Größenstruktur (m² pro Wohnung)



**Über ein Drittel der Wohnungen ist größer als 100 m².
Kleinere Wohnungen insbesondere in den Altbeständen.**

Wohnungsbestand in Deutschland

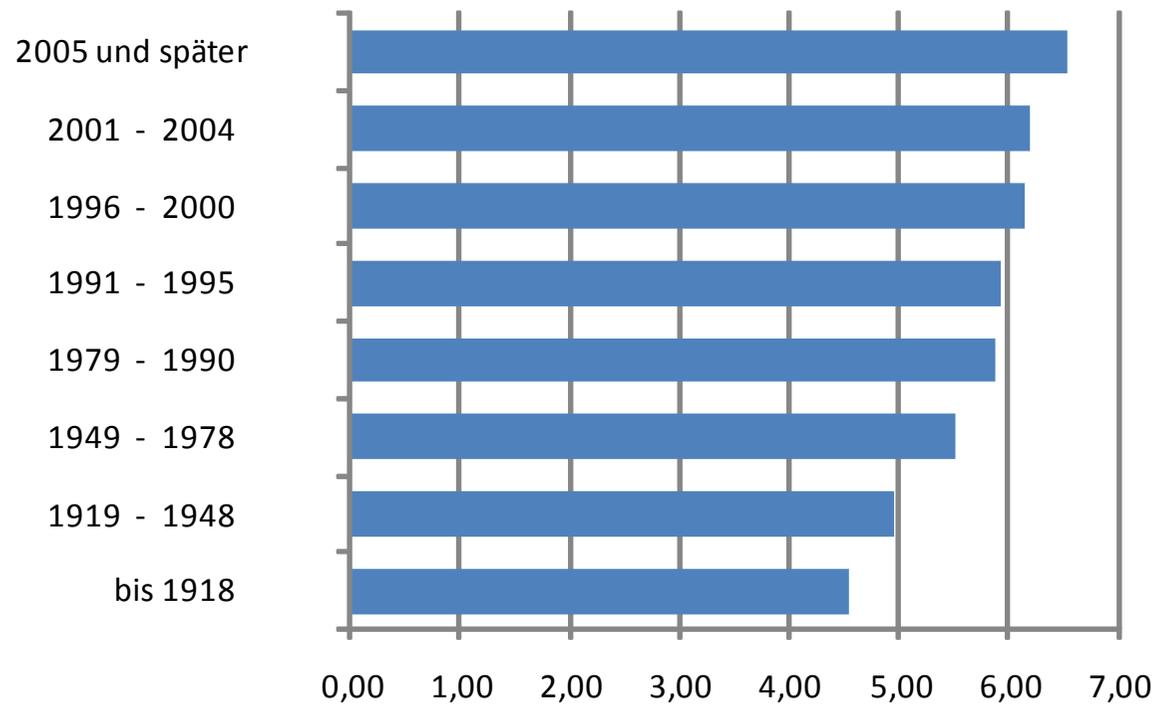
Größenstruktur (m² pro Wohnung)



**Über ein Drittel der Wohnungen ist größer als 100 m².
Kleinere Wohnungen insbesondere in den Altbeständen.**

Wohnungsbestand in Deutschland

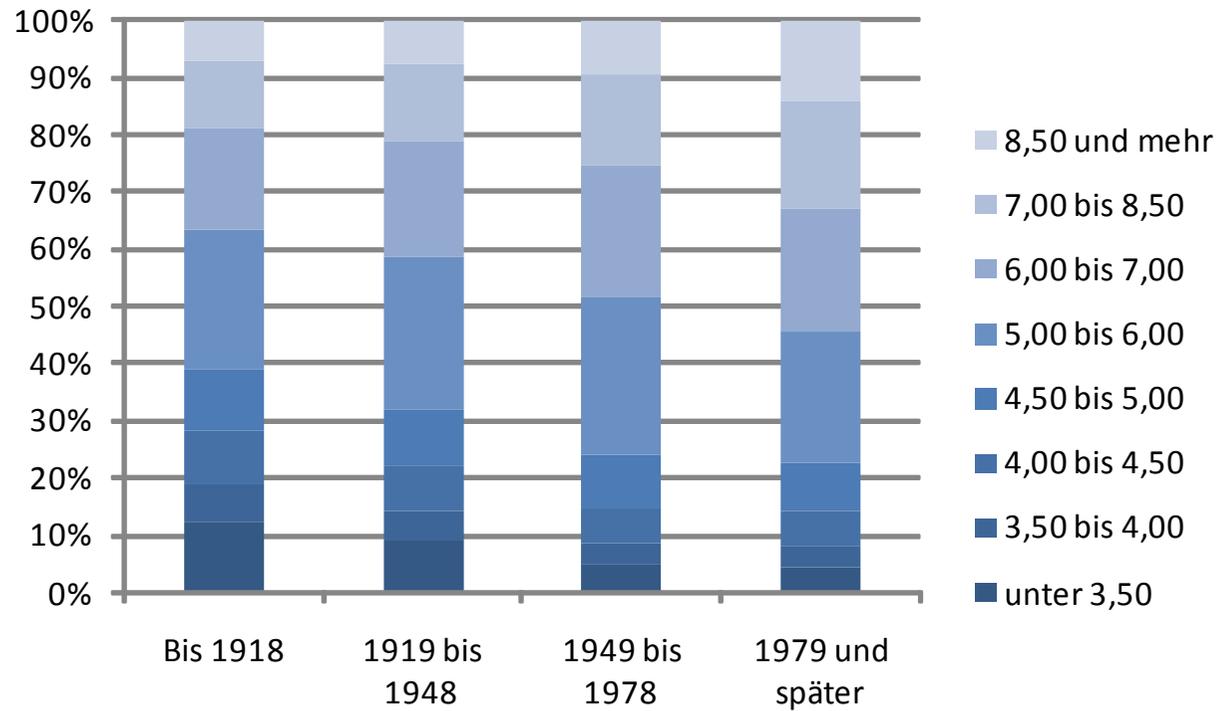
Mietzins (Euro pro m²)



Alte Bestände mit tendenziell niedrigeren Mieten.

Wohnungsbestand in Deutschland

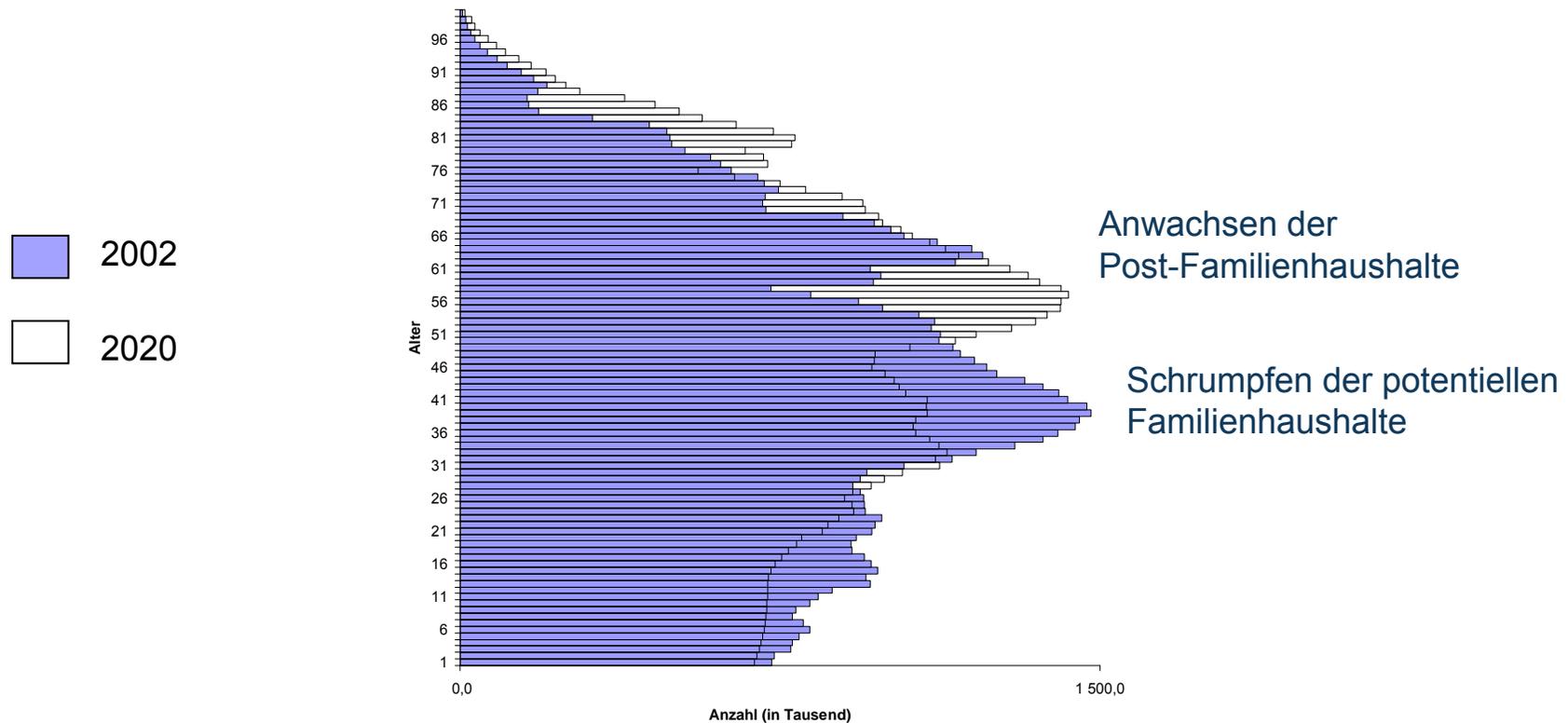
Mietzins (Euro pro m²)



Alte Bestände mit tendenziell niedrigeren Mieten.

Bestand und Perspektive Mitglieder

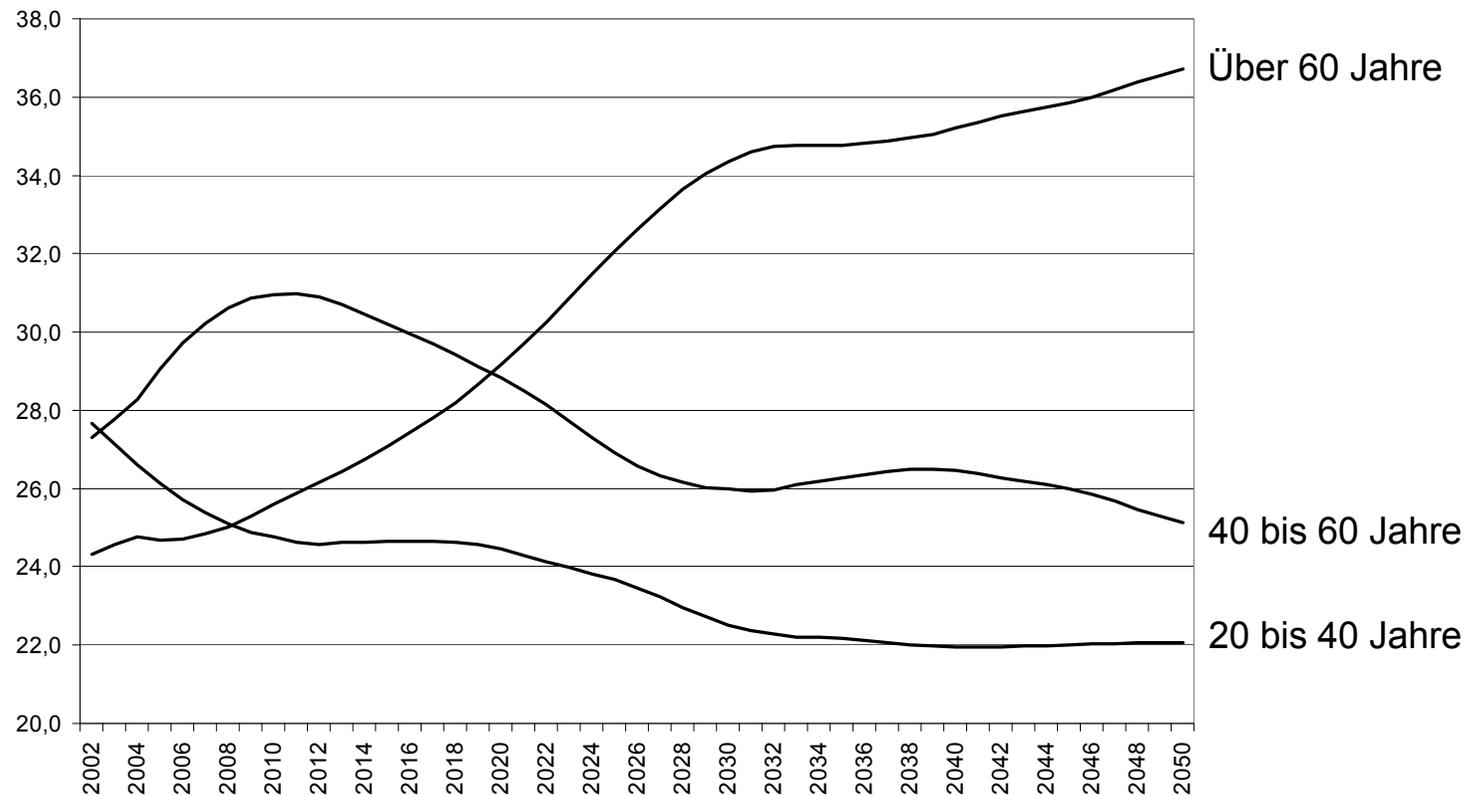
Altersstruktur



Strukturelle Veränderung der Wohnnachfrage hinsichtlich der Wohnungsgrößen durch den demografischen Wandel

Bestand und Perspektive Mitglieder

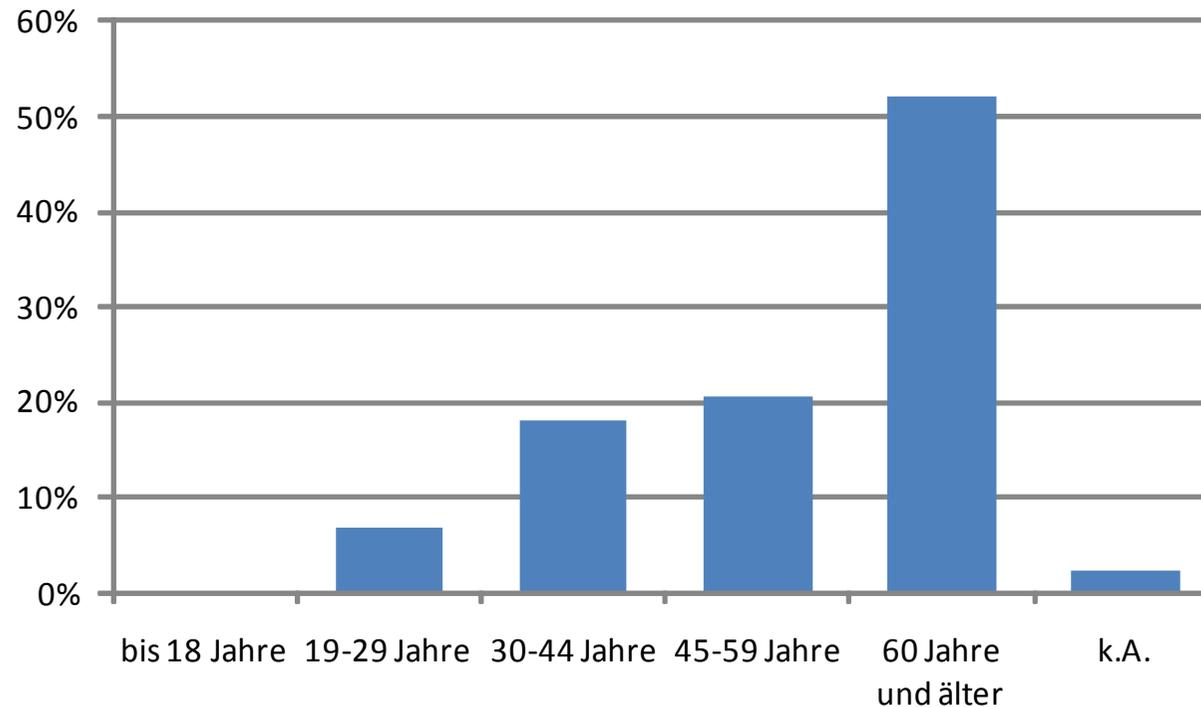
Anteil der Älteren wächst stark



Dominanz der Über-60-jährigen ab etwa 2020

Bestand und Perspektive Mitglieder

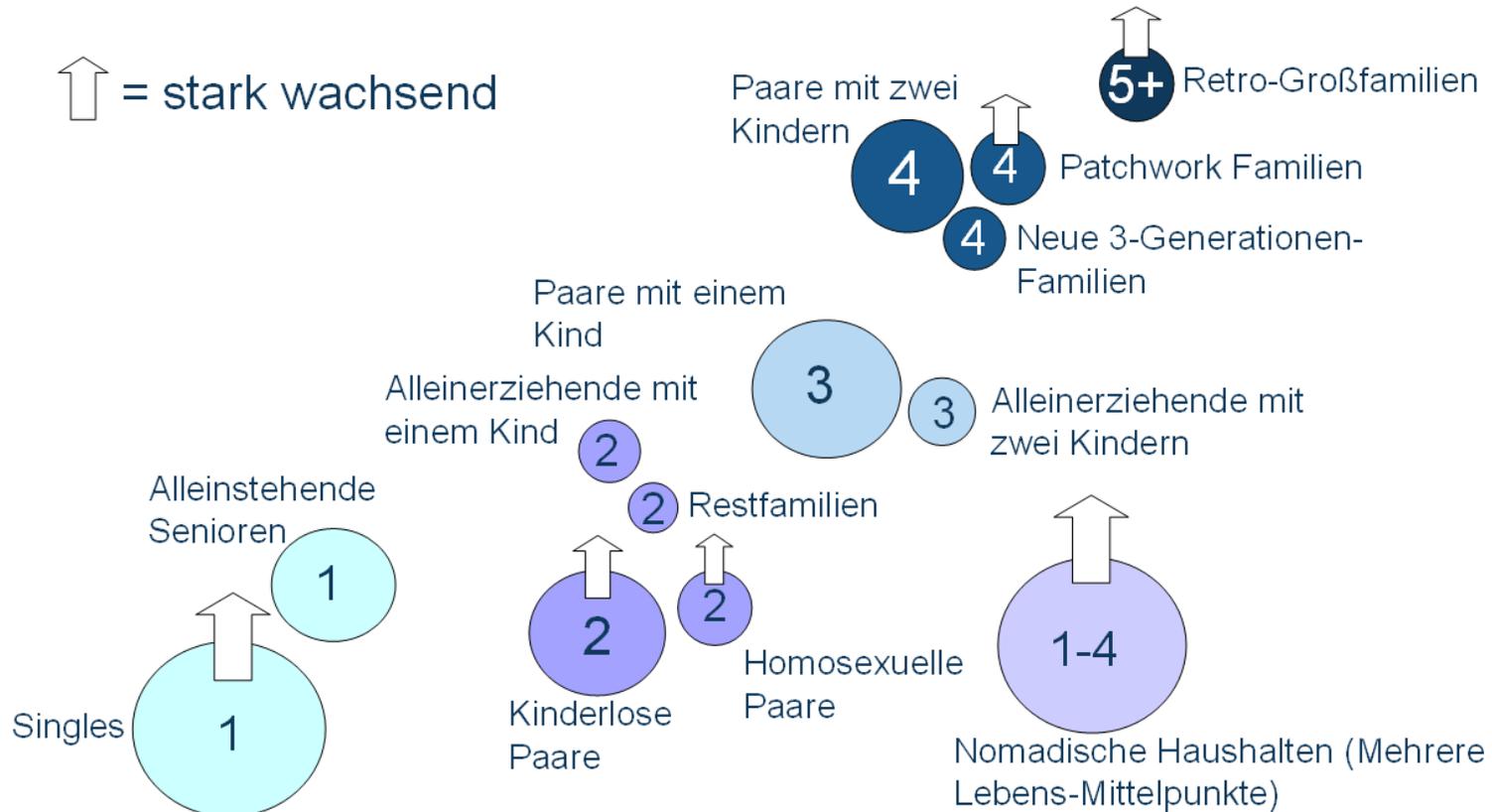
Altersstruktur Hauptmieter bei Wohnungsgenossenschaften



Mitglieder bei Wohnungsgenossenschaften älter als der Bevölkerungsdurchschnitt

Bestand und Perspektive Mitglieder

Trend: Patchwork Society

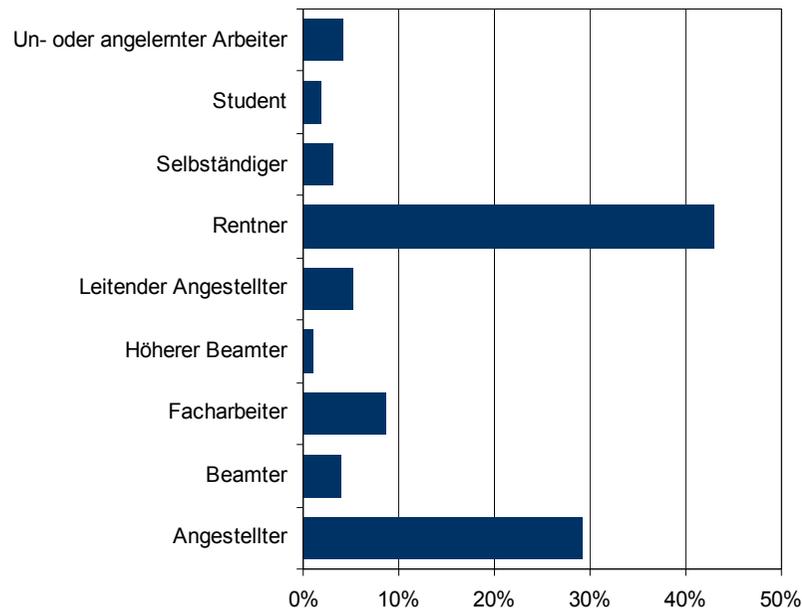


Heterogenere Lebensstrukturen haben heterogenere Wohnungsnachfrage zur Folge

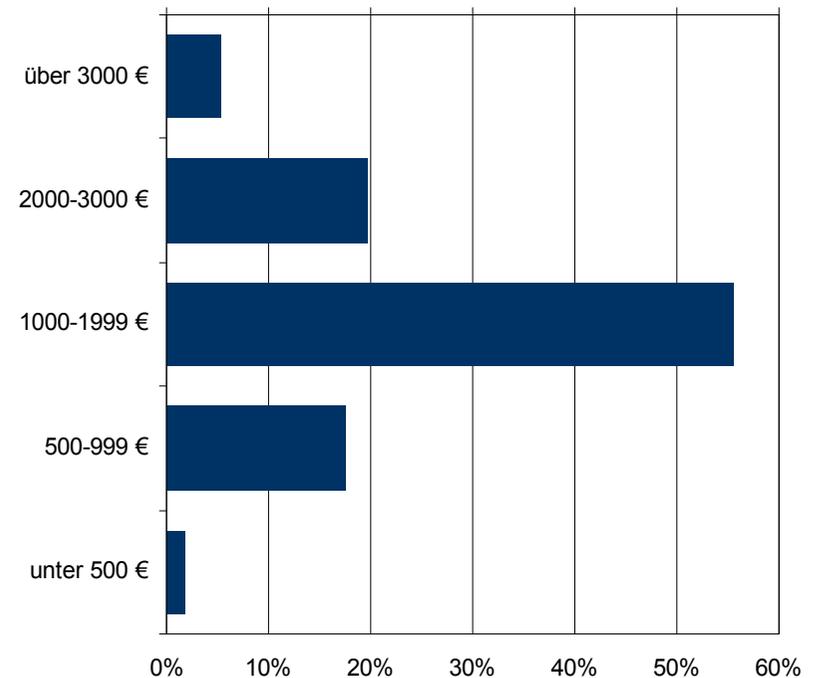
Bestand und Perspektive Mitglieder

Berufs- und Einkommensstruktur der Mitglieder

Berufliche Stellung



Haushaltsnettoeinkommen



Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften sind (noch) eher homogen und verfügen über eher unterdurchschnittliche Einkommen.

Politische Rahmenbedingungen



Vorgaben zum Energieverbrauch und zur energetischen Sanierung (EnEV), Nutzung erneuerbarer Energien (EEG)



Planung von Vorschriften zum barrierefreien Wohnen



Beschränkung der Umlagefähigkeit von Sanierungskosten nach BGB



Lokale Konzepte zur Stadtentwicklung

Was ist für die Wohnungsgenossenschaft zu tun?

Unabhängig von der Entscheidung über Sanierung oder Neubau oder Abriss und bestandsersetzenden Neubau, sind folgende 4 Schritte abzuarbeiten.

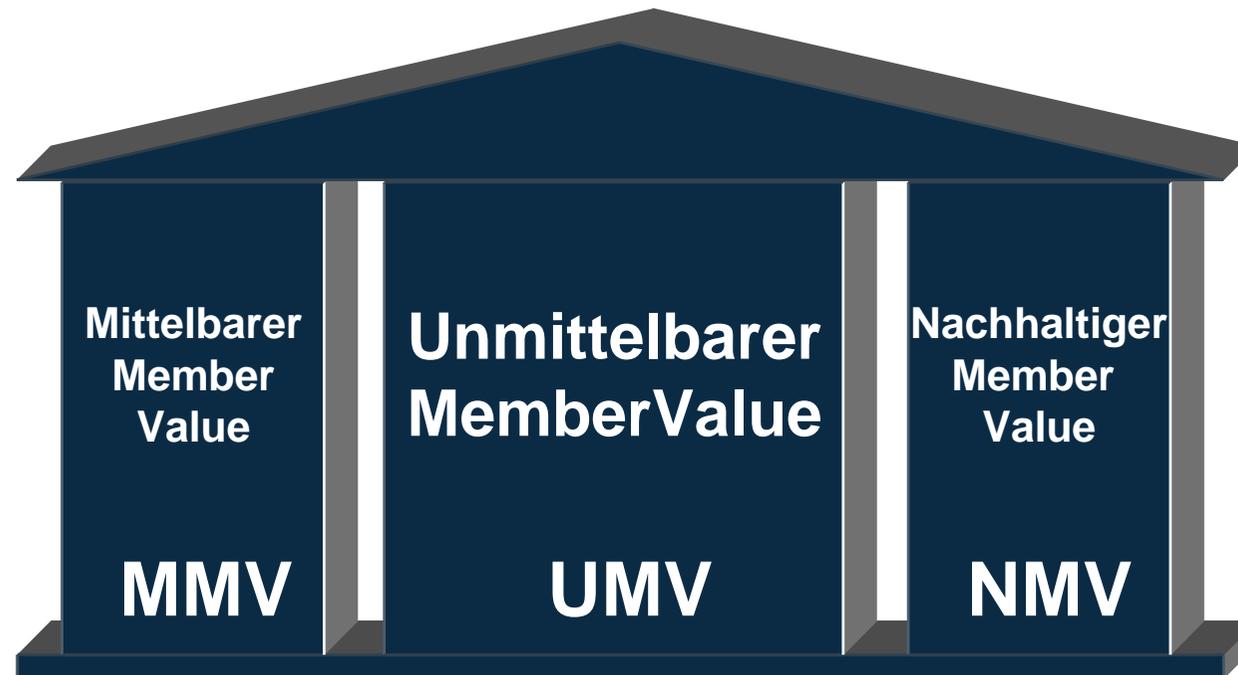
1 Analyse

2 Planung

3 Kommunikation

4 Umsetzung

Analyseansatz: Drei Säulen des MemberValue



Wie wird durch Sanierung oder Neubau der MemberValue erhöht?

Analyse

ZIEL:

Wohnungsbestand und Mitgliederstruktur müssen heute und in Zukunft zueinander passen

Zwei Aktionsbereiche

Wohnungsbestand

- ▶ Sanierung
- ▶ Abriss
- ▶ Neubau
- ▶ Bestandersetzernder Neubau

Mitgliederbestand

- ▶ Marketing
(Zielgruppe neue Mitglieder)
- ▶ Kommunikation

Analyse Mitgliederbestand

Ist-Analyse

Notwendige Informationen:

- ▶ Alter
- ▶ Familienstand
- ▶ Kinder
- ▶ Einkommen
- ▶ Erwartete Mietdauer
- ▶ u.U. Wohnwünsche
- ▶ u.U. Zufriedenheit

**Aktuelle
Wohnbedarfe**

**Aktuelle
Mietzahlungs-
möglichkeiten**

**Aktueller
MemberValue**

Analyse Mitgliederbestand

Soll-Analyse

Extrapolation des aktuellen Bestandes in die Zukunft mit Hilfe von:

- ▶ Fortschreibungen
- ▶ Zugangserwartungen
- ▶ Öffentlichen Gesundheitsdaten
- ▶ Öffentlichen Einkommensdaten

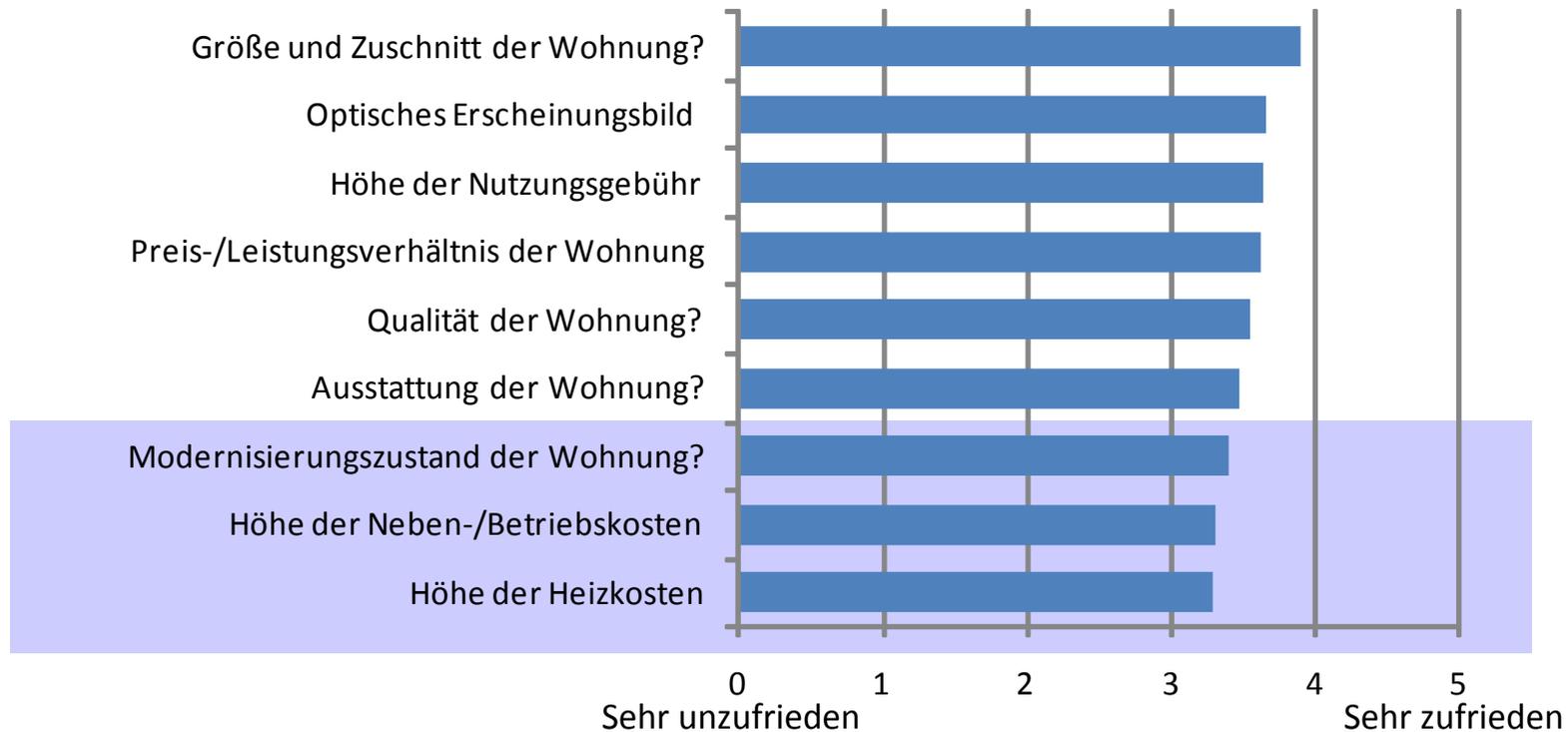
Zukünftiger MemberValue

Probleme:

- ▶ Geringe Zukunftssensitivität der Mitglieder
- ▶ Inkompatible Erwartungshaltungen der Mitglieder

Analyse Mitgliederbestand

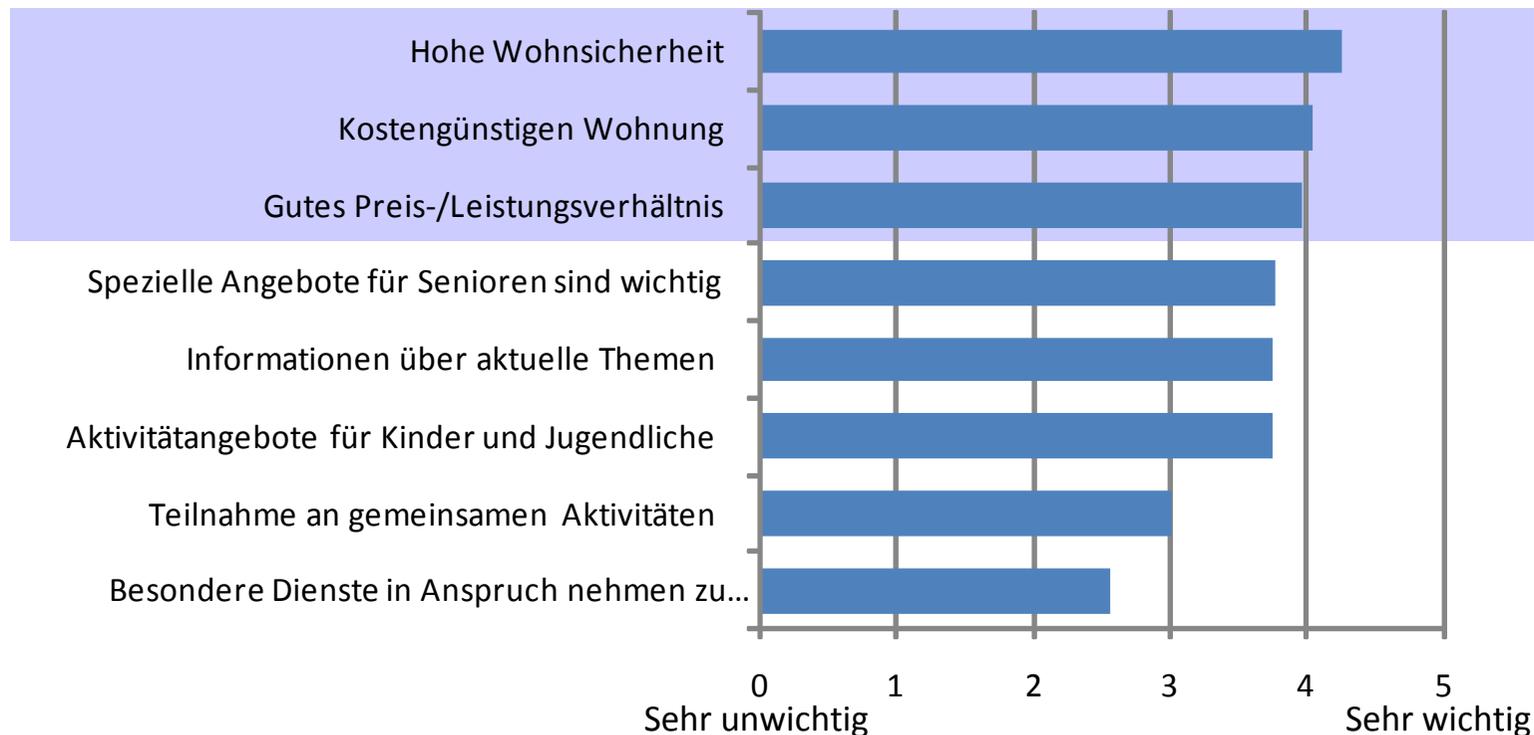
Aktuelle Zufriedenheit der Mitglieder



Unzufriedenheit mit energetischem Status und Modernisierungszustand, Zufriedenheit mit Miethöhe

Analyse Mitgliederbestand

Erwartungshaltung der Mitglieder



Wunsch nach kostengünstigem Wohnen und nach hoher Wohnsicherheit stark ausgeprägt.

Analyse Wohnungsbestand

Ist-Analyse

Notwendige Informationen:

- ▶ Alter
- ▶ Schnitt / Größe
- ▶ Lage
- ▶ Ausstattung (Heizungsart, Bad, Zugang, ...)
- ▶ Energieverbrauch
- ▶ Barrierefreiheit

Aktuelles Wohnangebot
Aktueller anlegbarer Mietzins

Planung MemberValue

Mittelbarer MV

Verzinsung
Geschäftsanteile

Sanierung / Neubau kann die Vermietbarkeit und die Mieteinnahmen erhöhen und damit den mittelbaren MV erhöhen.

Unmittelbarer MV

Förderung des Wohnens
der Mitglieder

Sanierung / Neubau verbessert die Wohnqualität
→ Erhöhung des unmittelbaren MV
Aber:
Erhöhung der Nutzungsgebühr und u.U.
(temporär) geringere Wohnsicherheit können MV reduzieren

Nachhaltiger MV

Zukünftige Möglichkeit
der Förderung

Sanierung / Neubau sichert die Wohnmöglichkeiten in der Zukunft und damit die zukünftige Wohnsicherheit
→ Erhöhung des nachhaltigen MV

**Planungsziel:
Dauerhafter Fit zwischen Wohnungs- und Mitgliederbestand**

Fortlaufende Aufgaben

- ▶ Mitgliederstruktur beobachten
→ u.U. mit Marketing nachsteuern
- ▶ Bestands- UND Mieterplanung
- ▶ Kommunikation hinsichtlich der Wohnbestände
→ Eigentümerfunktion

Projektorientierte Aufgaben

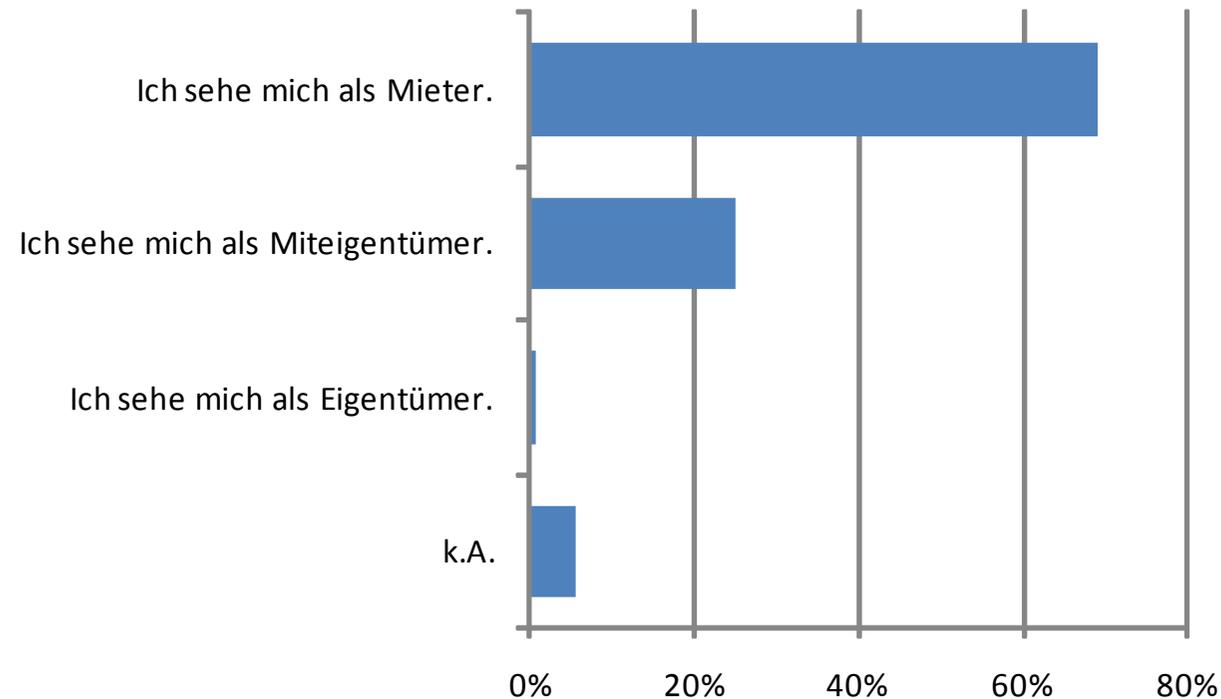
- ▶ Entscheidungsfindung:
Sanierung, Abriss, Neubau
→ Wirtschaftlichkeit
→ MemberValue
- ▶ Projektaufgaben:
→ Schnitte / Bedarfe /Energie
→ Mitgliederkommunikation
→ Mieterumsiedlung
→ Umfeldgestaltung
→ Konfliktmanagement

Kommunikationsansatz: drei Säulen des MemberValue

Betonung der Eigentümerfunktion des Mitglieds

- ▶ **Schlechte Wohnsubstanz verschlechtert Vermietbarkeit und mindert Mietzins → Minderung des Eigentümer Einkommens**
- ▶ **Problem 1: U.U. Widerspruch zu Wunsch nach kostengünstigem Wohnen**
- ▶ **Problem 2: Eigentümerfunktion ist nicht erkannt und kommuniziert**

Kommunikation



**Große Mehrheit der Mitglieder sieht sich als Mieter
⇒ Probleme der Wohnsubstanz werden nicht als eigene Probleme
erkannt, Kommunikation ist erschwert**

Kommunikation

Fortlaufende Aufgaben

- ▶ Externe Kommunikation
 - Marketing
 - Mitgliederbestand
- ▶ Interne Kommunikation
 - Eigentümerfunktion
 - Bestandsberichterstattung
 - Langfristige (!) Kommunikation hinsichtlich Sanierungen oder auch Abriss
 - Leuchtturmprojekte als Kommunikationshilfe bei Abrissprojekten

Projektorientierte Aufgaben

- ▶ Informationen über Abriss bzw. Sanierung
- ▶ Entscheidungsbegründung
- ▶ Enge und frühzeitige Integration der Mitglieder / Vertreter in die Planung
- ▶ Unterstützung der Mitglieder bei ihrer Planung bei Abriss/Neubau
 - Umzugshilfe
 - Ausstattungshilfe
 - Mietplanung
- ▶ Mietkalkulation (heikel)

Fazit

1

Alter und Zustand des Wohnungsbestandes sowie veränderte Wohnungsnachfragen, machen Sanierungen und Neubau erforderlich

2

Langfristige Planungen und eine kluge fortlaufende Kommunikationspolitik sind in der Lage, die üblichen Schwierigkeiten von Sanierungen und Neubau zu reduzieren.

3

Wesentlich in der langfristigen Kommunikation ist die Hervorhebung der Funktion der Mitglieder als Eigentümer.