



Prof. Dr. Norbert Raschper
Lehrstuhl technisches
Immobilienmanagement
ebz Bochum

Sanierung vs. Neubau: Was geht? Was geht nicht?

Symposium Wohnungsgenossenschaften

Münster, 29.03.2011

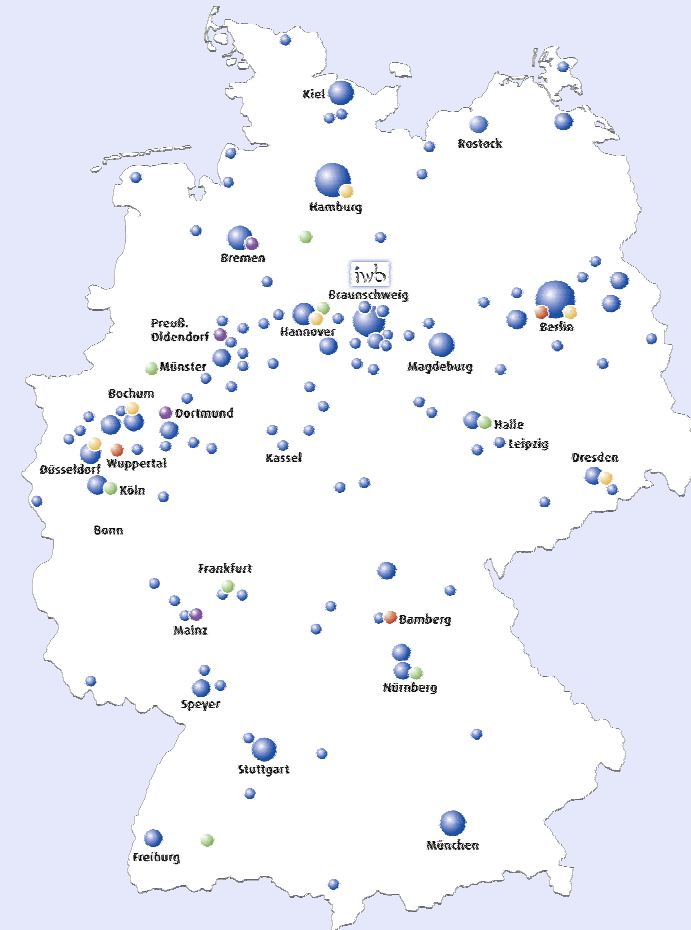
Schleinitzstraße 16
38106 Braunschweig
Tel. 0531/23808-0
Fax 0531/23808-99
info@iwb-e.de
www.iwb-e.de



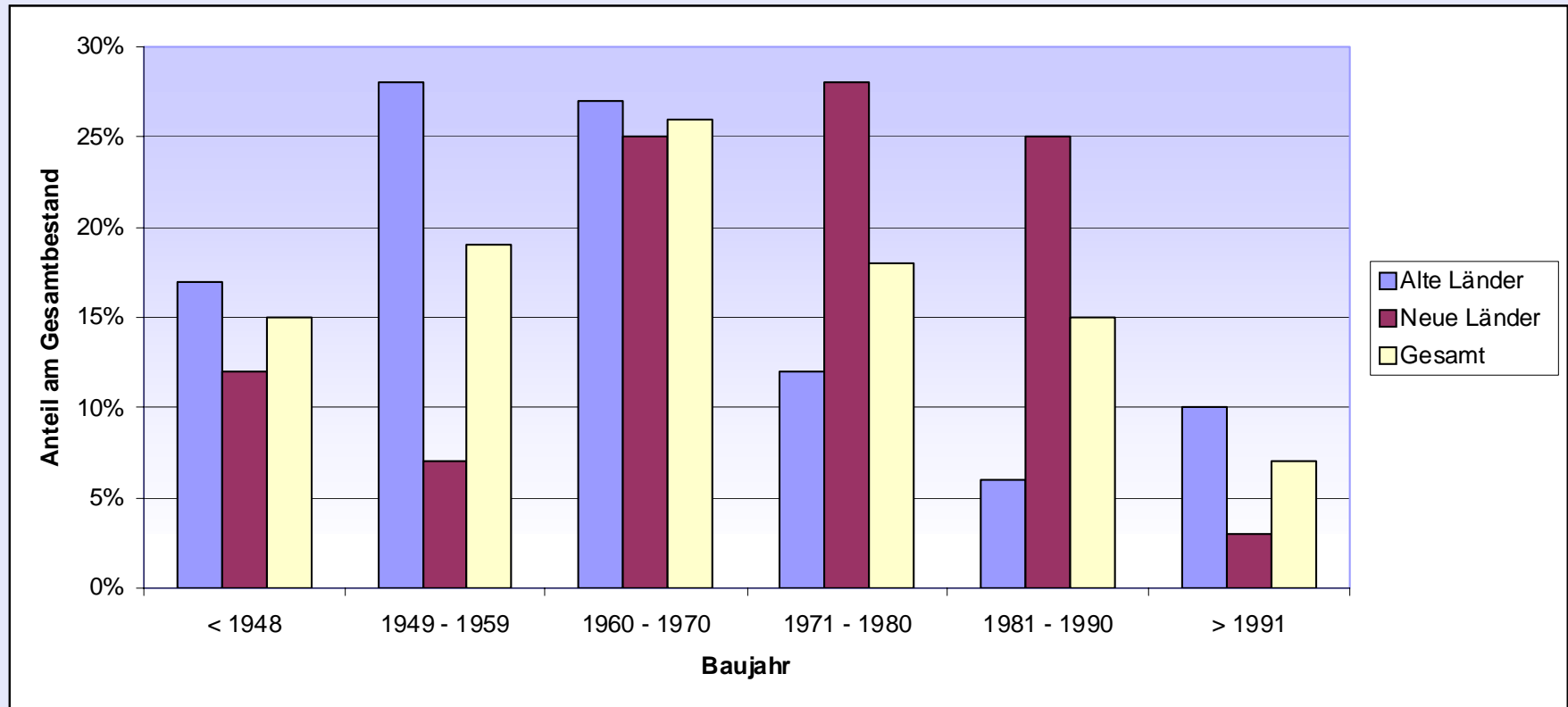
Die Gesamtlösung
muss stimmen.

Tätigkeitsprofil

- Professor für technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School
- Geschäftsführender Gesellschafter iwb Entwicklungsgesellschaft
- Tätigkeitsprofil
 - Portfolio-Bewertungen inkl. Optimierung Portfolio-Zusammensetzung
 - Prozessoptimierung Bautechnik und Bestandsbewirtschaftung
 - Bestandsbewertungen und -erfassung
 - Energiebenchmark und -controlling
 - Investitionsplanung/ Lebenszykluskosten



Altersverteilung der GdW-Wohnbauten



- Westdeutschland: Deutlicher Altersschwerpunkt 1949 – 1970
- Ostdeutschland: Industrielle Bauweise 1960 - 1990

Altersstruktur erzeugt Handlungsdruck

Westdeutschland: 70 % der Bestände sind älter als ca. 50 Jahre

- Lebensdauer kostenintensiver Bauteile in Jahren:

- Steildachdeckung	50-60	Badezimmer	25-40
- Fassadendämmung	25-40	Elektroinstallation	20-30
- Beschläge/ Fenster	25/50	Heizung	15-25

➔ Instandsetzungsdruck für nicht modernisierte Bestände sehr groß

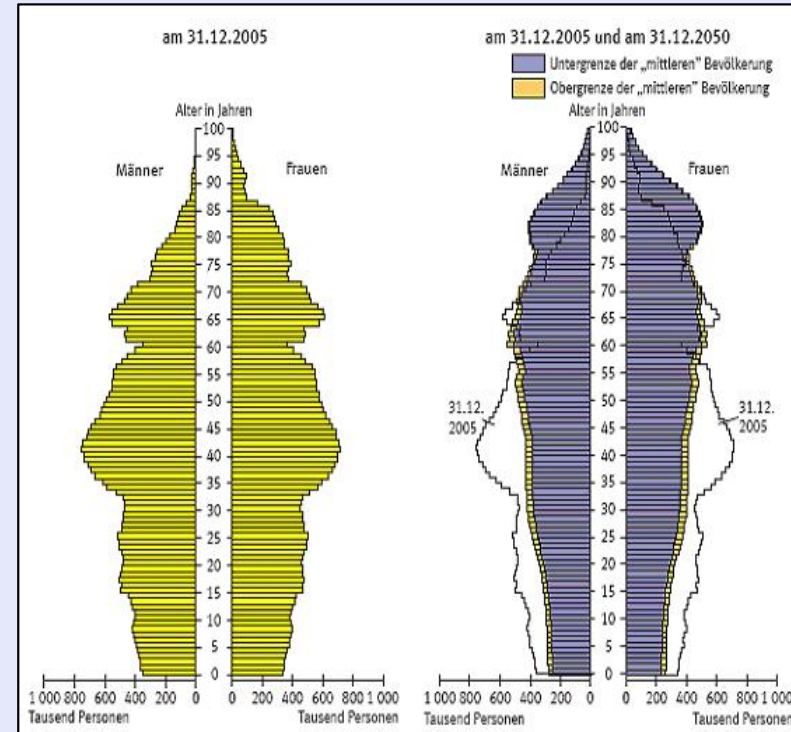
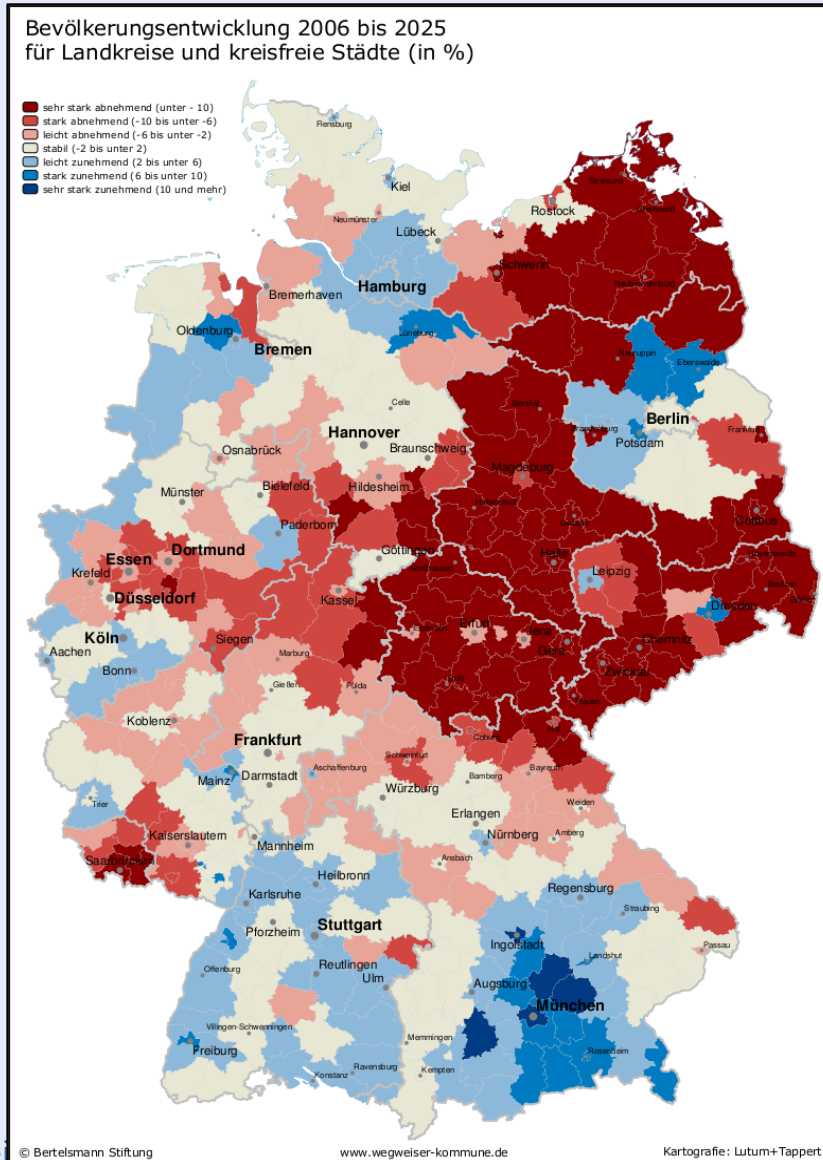
Ostdeutschland: wesentlich jüngere Bestände

- Bestände wurden nach 1990 überwiegend modernisiert
- Vermietungsprobleme deutlich größer als Investitionsprobleme

Bilder von Siedlungen 60er Jahre



Nachfrager erzeugen Handlungsdruck

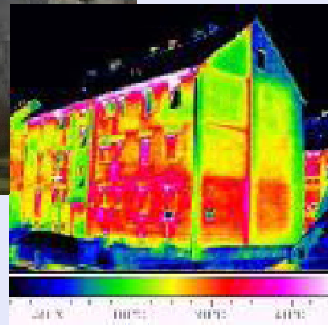


- Anpassung an demografischen Wandel erfordert Investitionen
- Vermarktungsprobleme in schrumpfende Märkten

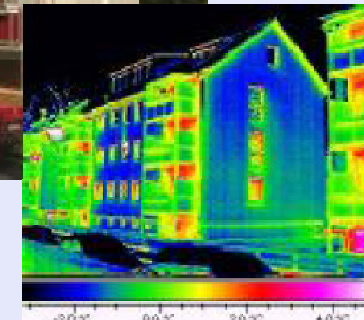
Klimaschutz erfordert Investitionen



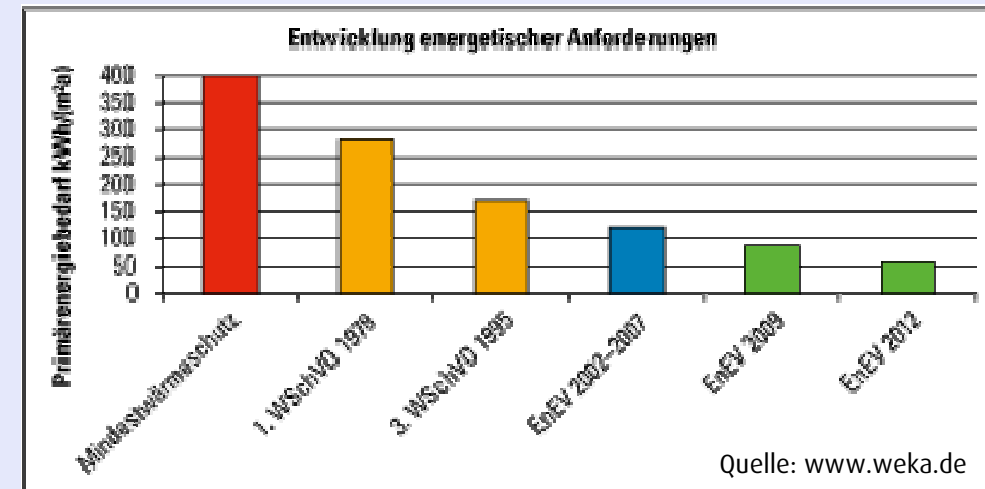
vorher



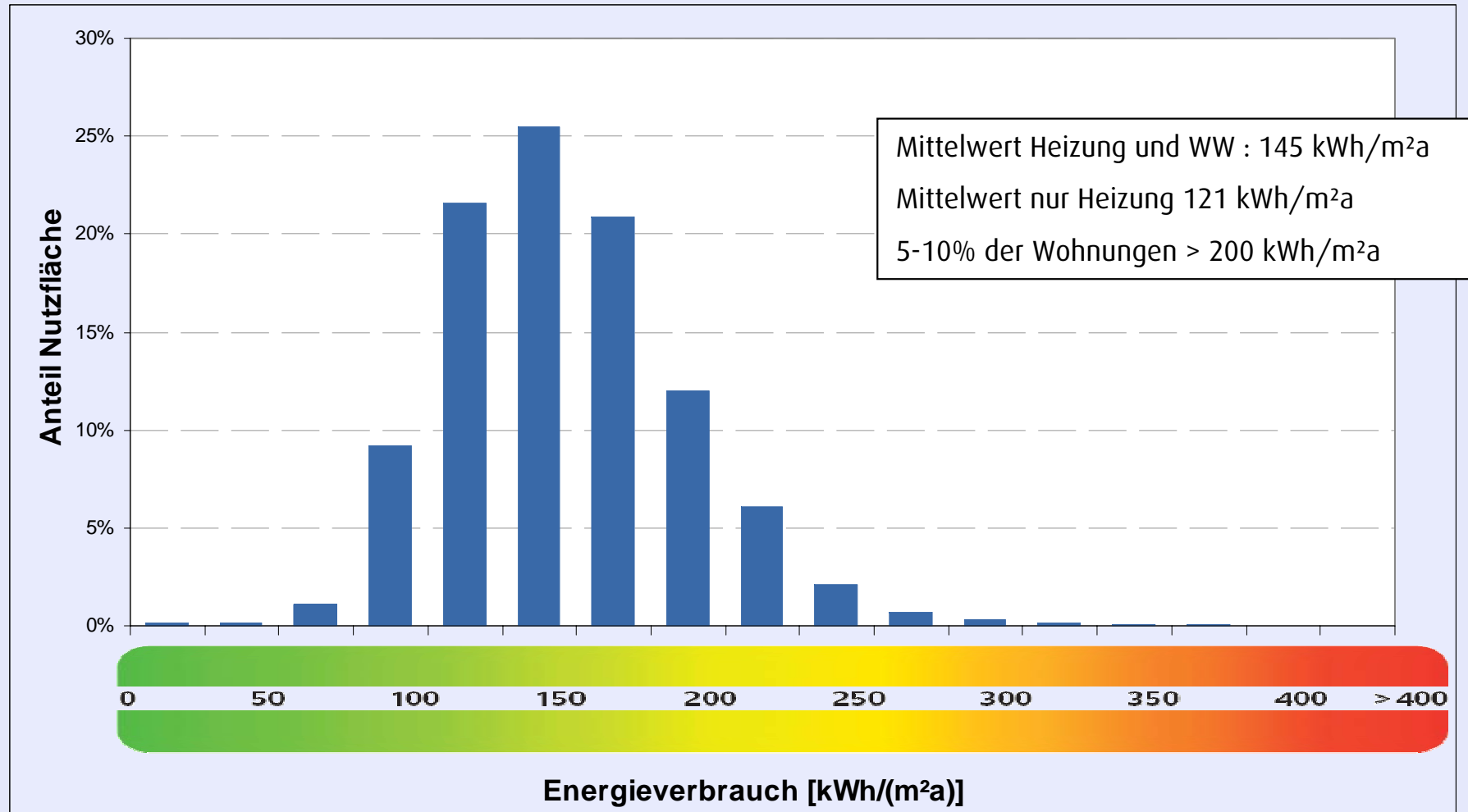
nachher



- Energetische Anforderungen massiv und sehr schnell erhöht
- Reine energetische bedingte Kosten ca. 180 – 280 €/m²
- Warmmietenneutrale MOD häufig nicht wirtschaftlich



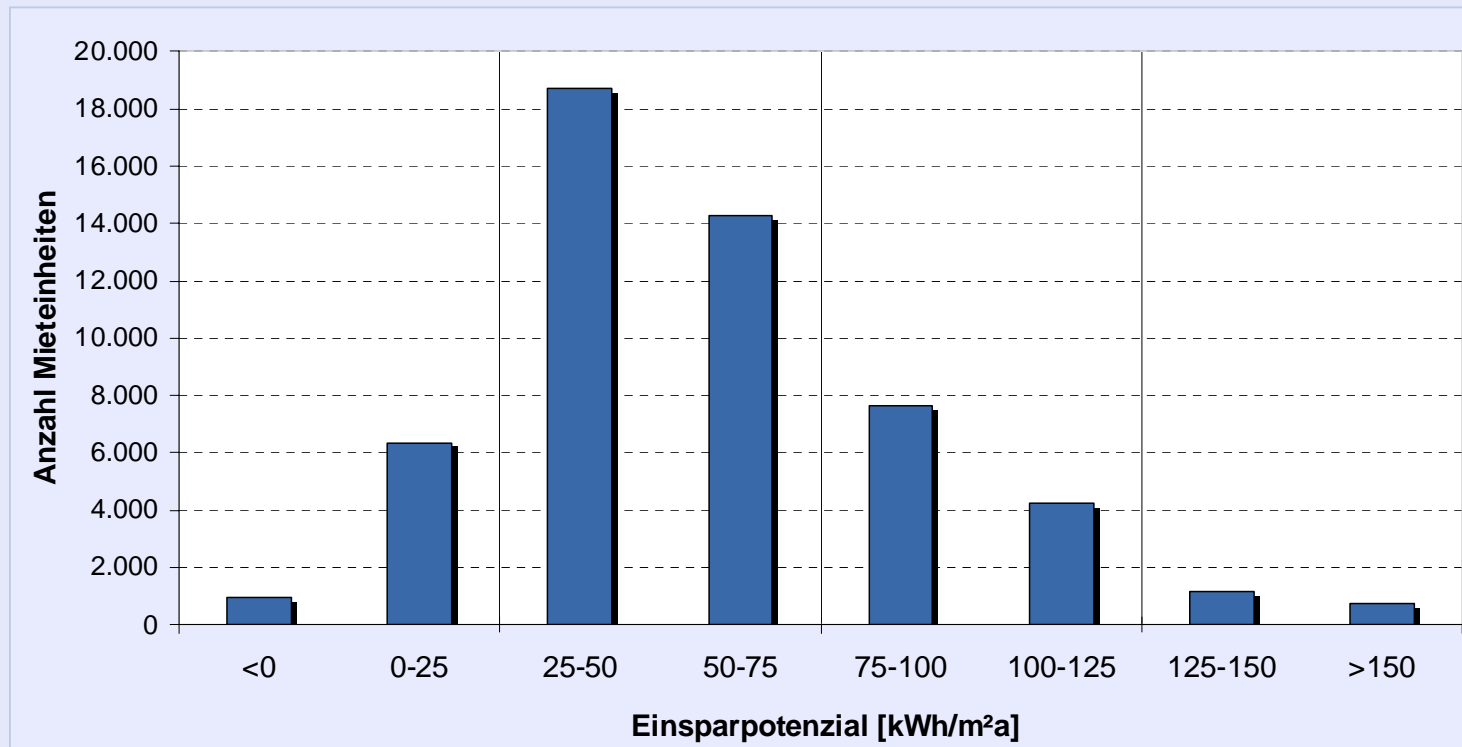
Verteilung der Endenergiekennwerte



- deckt sich mit Daten der Messdienste

Technisch-wirtschaftliche Einsparpotenziale

(Forschungsprojekt Hamburg, Annahme normgerechtes Nutzerverhalten, Ansatz von Verbrauchswerten)

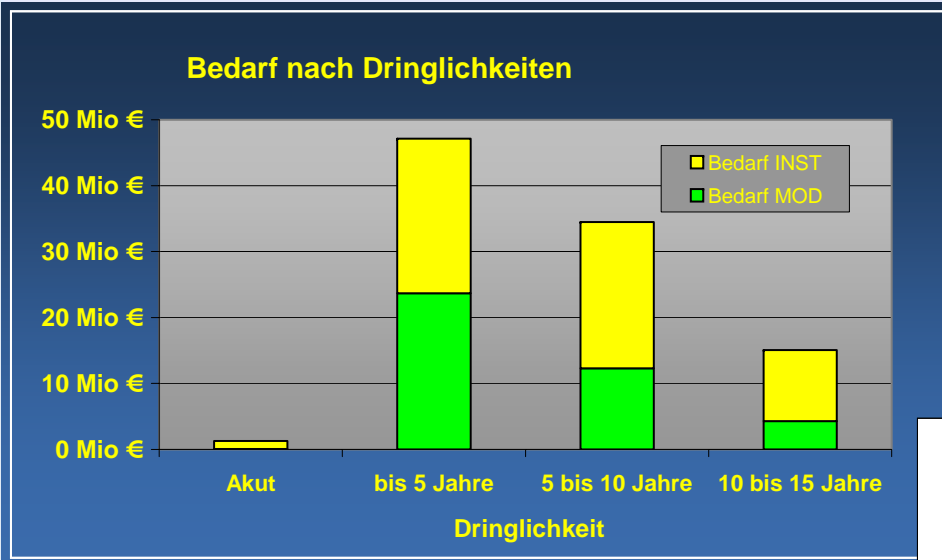


- Ca. 74 % des Bestandes haben <75 kWh/m²a Einsparpotenzial (entspricht ca. 6 €/m²a Heizkosteneinsparung)
- Ca. 22 % zeigen Optimierungspotenzial, ca. 4 % Handlungsdruck



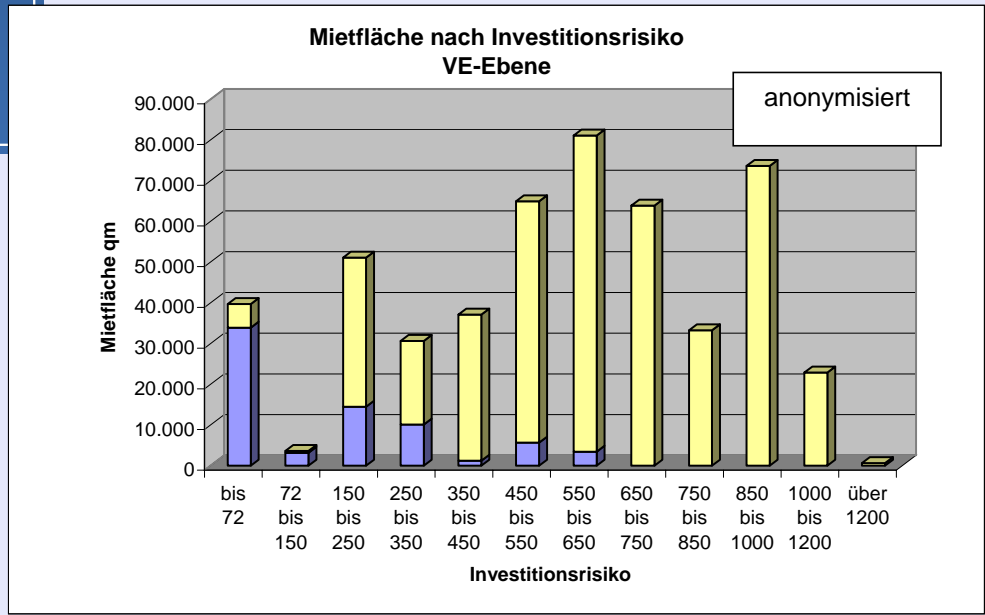
Die Gesamtlösung muss stimmen.

Investitionsbedarf in Bestandsbauten

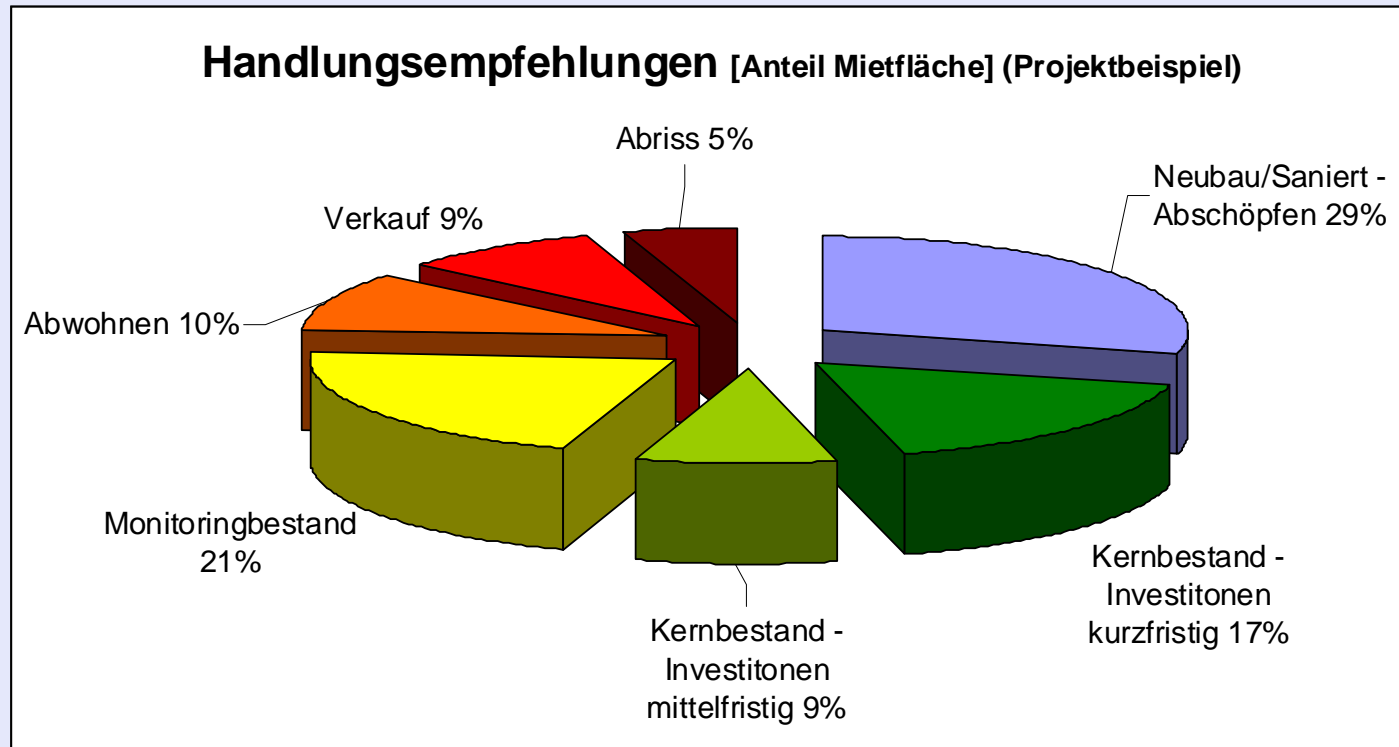


- Investitionsstau bei Nachkriegsbauten
- Investitionen ab 1.000 €/m² bei Bestandsbauten sehr fraglich

- Typischer Investitionsbedarf eines Portfolios 550 €/m²
- Wirtschaftlicher Investitionsbedarf ca. 22-25 €/m²a
- Zzgl. Kleininstandhaltung ca. 5-8 €/m²a



Betriebswirtschaftlich sinnvolle MOD/INST



- Ca. 50 % vollmodernisierbar (mit energetischer Modernisierung)
- Ca. 25 % teilmodernisierbar (mit geringinvestiven energetischen Maßnahmen)
- Ca. 25 % abwohnen bzw. Problembestand

Handlungsstrategie Vollmodernisierung (ca. 50 %)

- In ertragsstarken Objekten
- Geringe Standortrisiken
- Mindestens 30 Jahre Restnutzungsdauer
- Zielgruppengerechte Investitionen



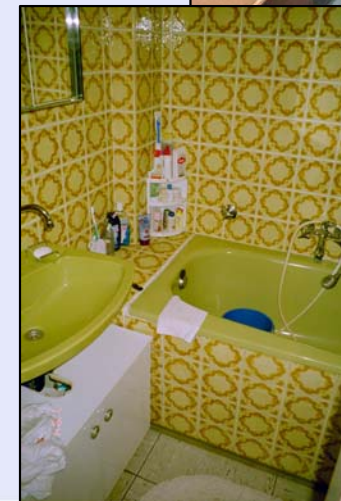
Handlungsstrategie Teilmodernisierung (ca. 25 %)

- Vorrangige Investition in die vom Mieter am meisten geforderten Ausstattungsmerkmale
- Konzentration auf Bad, Elektro, Optik
- Beibehaltung von Ausstattungsdefiziten in nachrangigen oder teuren Bauteilen



Investitionsstrategie „Abwohnen“ (ca. 10 - 15 %)

- Wirtschaftlich schwache Objekte
- Objekte mit hohen Vermarktungsrisiken
- Objekte, die im Bestand gehalten werden können/müssen
- Investitionen:
 - Instandsetzungen der wesentlichen Bauteile
 - „Flicken“ der nachrangigen Bauteile
 - Geringinvestive Wohnungsinstandsetzung
- keine Investitionen
 - Wohnungsmodernisierung
 - Keller/Dachboden
 - Außenanlagen



Investitionsstrategie „Abriss“ (ca. 15 - 10 %)

- Investitionen (auch INST) nicht wirtschaftlich oder $>1.000 \text{ €/m}^2$
- bei Angebotsüberhang oder für Ersatzneubau
- Bis Abriss nur Verkehrssicherung



muss stimmen.

Sanierung vs. Neubau

Eine Faustformel für das Langzeitgedächtnis:

- 50 % gehen als Voll-MOD
- 25 % gehen vielleicht
- 25 % gehen nicht („keine“ Investitionen)

