

Die Wohnungswirtschaft Thüringen



Regionalkonferenz Technik

Herausforderungen der Zukunft Modernisierung von Typenbauten 2. Sanierungswelle

Cordula Wiegand, Geschäftsführerin
Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH

Rostock, 21. Juni 2016



Die zweite Sanierungswelle:

- I. Ausgangssituation im Gebäudebestand der Mitgliedsunternehmen
- II. Bauliche Ausgangssituation
- III. Externe Einflüsse
- IV. Betriebswirtschaftliche Betrachtungen
- V. Kostenbetrachtungen
- VI. Fazit

I. Ausgangssituation

Zweite Sanierungswelle



	Freistaat Thüringen	Mecklenburg-Vorpommern
Anzahl WU	174	143
Anzahl Wohnungen	268.200	270.153
Leerstand, %	8,1 %	6,1 %
Nettokaltmiete, €/m ²	4,78 €/m ²	5,00 €/m ²
Instandhaltung p.a., €/m ²	11,12 €/m ²	13,93 €/m ²
Eigenkapitalquote, %	49,7 %	39,0 %

Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2015

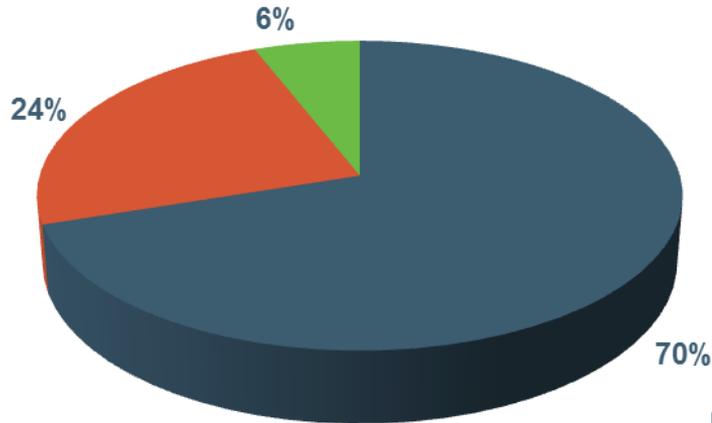
I. Ausgangssituation

Zweite Sanierungswelle

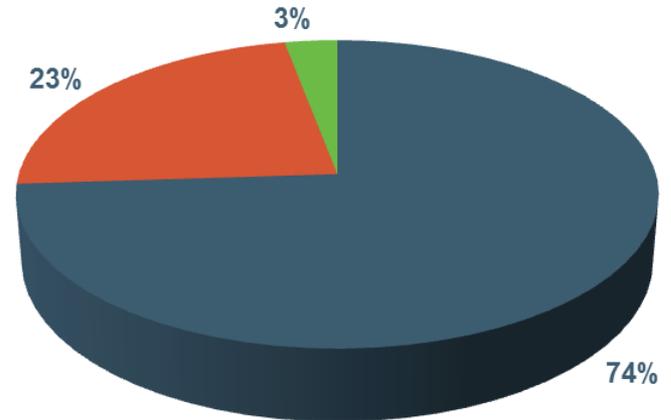


Stand der Modernisierung bewirtschafteter Wohnungen

Thüringen



Mecklenburg-Vorpommern



- modernisiert/Neubau
- teilmodernisiert
- unsaniert

Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2015

I. Ausgangssituation

Zweite Sanierungswelle



Aussage der Grafik in zwei Richtungen:

- a) Wir haben viel geschafft, der Wohnungsbestand kann sich sehen lassen,
aber auch
- b) die Sanierungen sind zum Teil vor 25 Jahren begonnen worden und ein neuer Sanierungszyklus steht vor der Tür.

Erfordernis:

Überdenken der Definition „vollsaniert“, um intern und extern klarer argumentieren zu können!

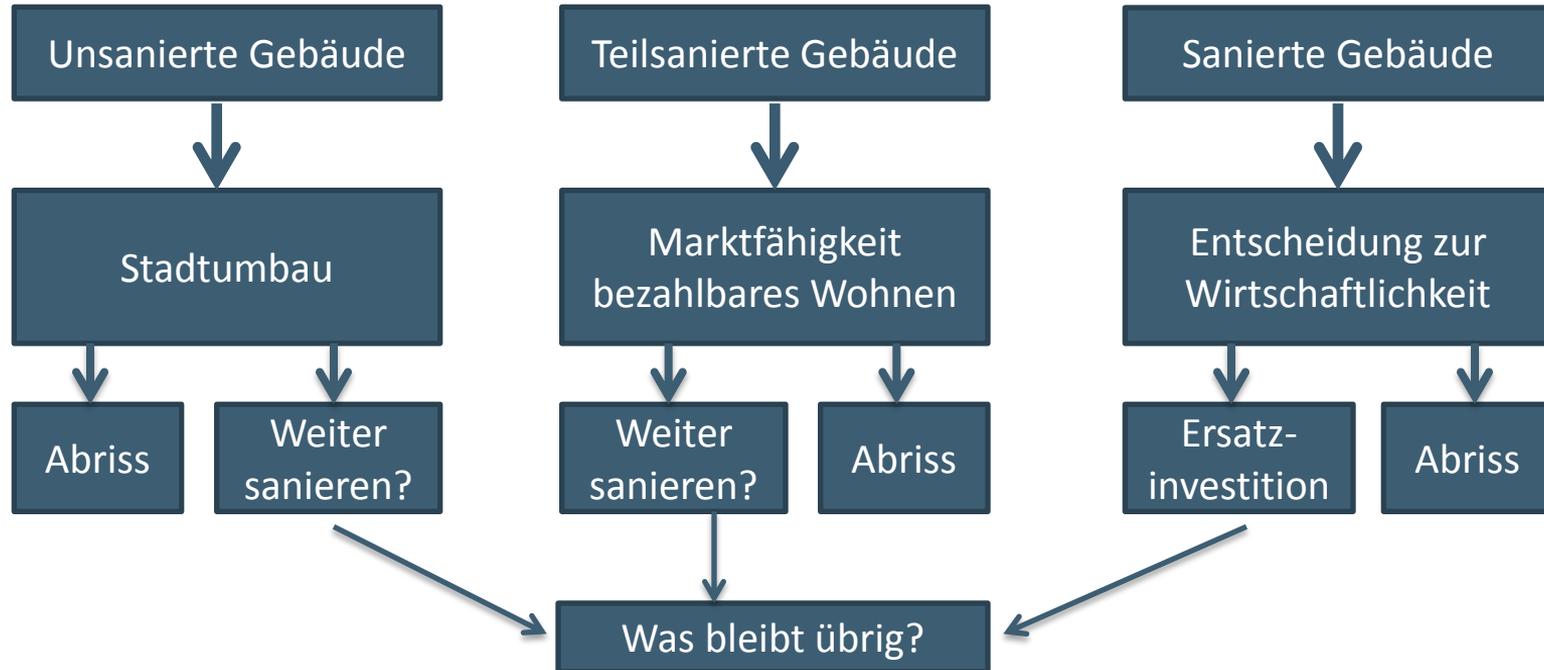
- ☞ Das kann nicht allein aus Thüringen kommen
- ☞ GdW muss Umsteuerung mit anstoßen und unterstützen

II. Bauliche Ausgangssituation

Zweite Sanierungswelle



Betroffener Gebäudebestand



II. Bauliche Ausgangssituation

Zweite Sanierungswelle



Welche Gebäude eignen sich von ihrer Struktur zu barrierearmen/barrierefreien Grundrisslösungen?

Plattenbauten/ WBS 70	Blockbauten der 50er + 60er Jahre
<p>Vorteil:</p> <ul style="list-style-type: none">- bereits relativ gute Grundrisslösungen- Statik/Rohbau: gut für Umbau geeignet <p>Nachteil:</p> <ul style="list-style-type: none">- teilw. massive Bebauungskomplexe- oftmals zentrumsfern- Bäder/Küchen z.T. ohne Fenster- Neue Anforderungen: Schallschutz	<p>Vorteil:</p> <ul style="list-style-type: none">- angemessene Wohnungsgrößen- Bäder + Küchen besitzen Fenster- Lage: stadtnah <p>Nachteil:</p> <ul style="list-style-type: none">- Statik/Rohbau: Grundrissänderungen sehr aufwändig!- schmale Bäder

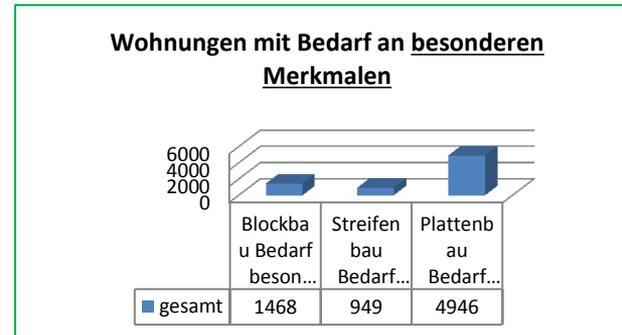
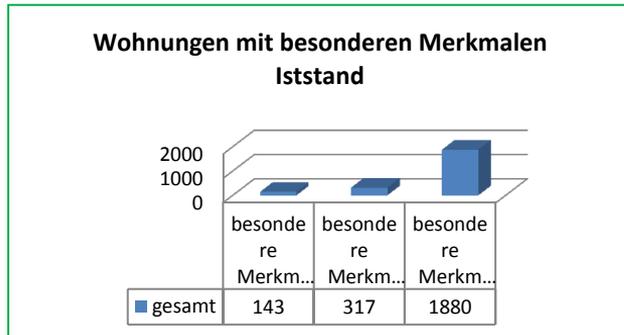
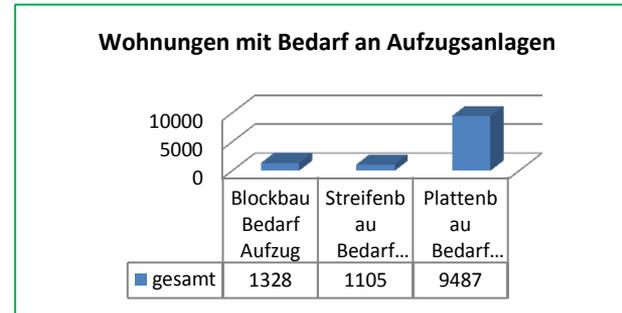
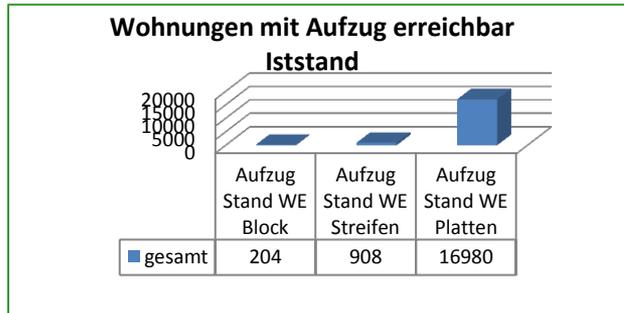
- Die Abfrage des vtw. aus Anfang 2015 unter Beteiligung von 34 Wohnungsunternehmen mit ca. 92.000 Wohnungen favorisiert für Handlungsbedarf eindeutig die Plattenbauten!

II. Bauliche Ausgangssituation

Zweite Sanierungswelle



Kernaussage der Umfrage bezüglich Ist-Stand und Sanierungsbedarf



II. Bauliche Ausgangssituation

Zweite Sanierungswelle

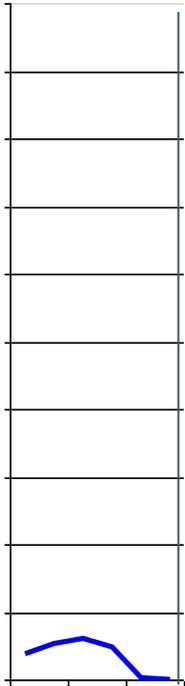


Was kam bei der ersten Sanierung in den 90er Jahren zu kurz?

- Elektroinstallation in den Wohnungen
(bei Umbauten fällt der Bestandsschutz!)
- Abwasserleitungen der Grundstücksentwässerung
(DIN 1986-30: Dichtigkeit, Sanierungsbedarf)
- Aufzugsanbau
(nur teilweise konnte dem Bedarf entsprochen werden
⇒ Wirtschaftlichkeit/Förderung!)
- Grundrissänderungen nach Nachfrage entwickeln
- Schwerpunkt: Badumbau (barrierefrei)
- Einbindung von AAL-Systemen
(schrittweise, punktuell)

II. Bauliche Ausgangssituation

Zweite Sanierungswelle

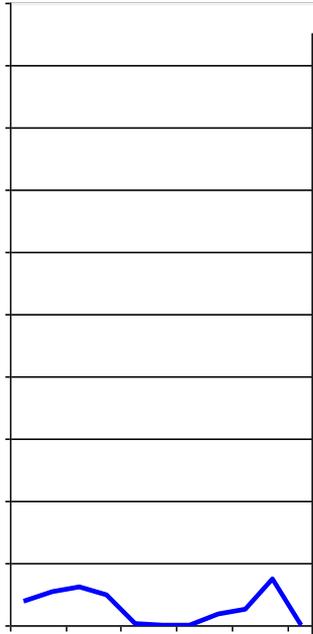


Planungszeitraum 5 Jahre

Investitionszyklus

II. Bauliche Ausgangssituation

Zweite Sanierungswelle

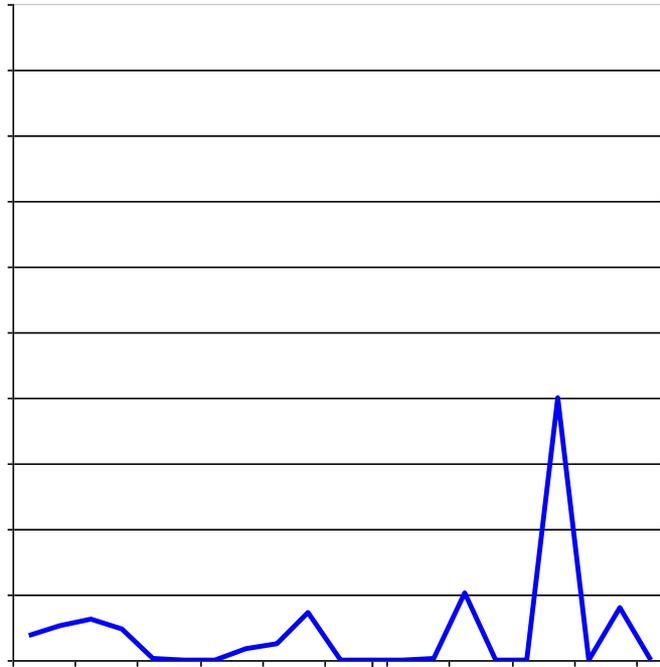


Planungszeitraum 10 Jahre

Investitionszyklus

II. Bauliche Ausgangssituation

Zweite Sanierungswelle

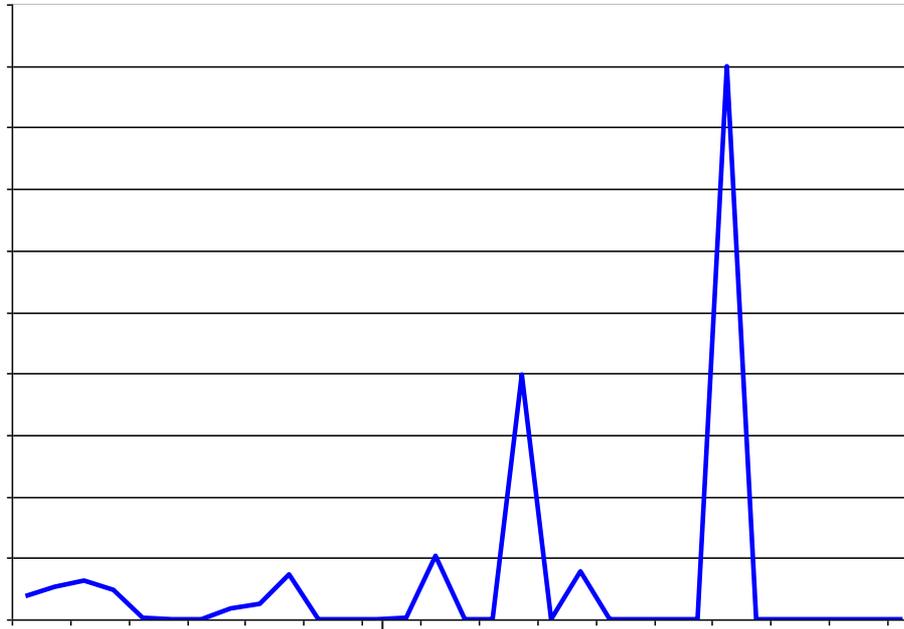


Planungszeitraum 20 Jahre

Investitionszyklus

II. Bauliche Ausgangssituation

Zweite Sanierungswelle



Investitionszyklus

Planungszeitraum 30 Jahre

III. Externe Einflüsse

Zweite Sanierungswelle



1. Gesetzliche Anforderungen/Normung
2. Haushaltslage der Kommunen
3. Demografische/Gesellschaftspolitische Entwicklung

III. Externe Einflüsse

Zweite Sanierungswelle



1. Gesetzliche Anforderungen/Normung

Knackpunkte, die für eine Verschlechterung des kostenoptimierten Bauens stehen:

- Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 und 2016 sowie bereits die EnEV 2017?
- Trinkwasserverordnung / Legionellenüberprüfung
- EEWärmeG

Mögliche Aktivitäten für eine Kostenbegrenzung:

- Nutzung von betriebswirtschaftlichen Skaleneffekten bezüglich der Produktionsmenge (z.B. Systembau)
- Planungskostensparnis durch gemeinsame Aktivitäten
- Einsatz von Bauelementen mit **erhöhtem** Vorfertigungsgrad ⇒ 2. Sanierung **meist unter bewohnten Bedingungen**

Quelle: Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“

III. Externe Einflüsse

Zweite Sanierungswelle



1. Gesetzliche Anforderungen/Normung

Zusätzliche Kosten durch (32 !) gesetzliche Regelungen, die seit 2009 in Kraft traten, für den Geschosswohnungsbau in Deutschland allgemein und Wohnungsunternehmen im GdW speziell

	Geschosswohnungsbau in Deutschland	Wohnungsunternehmen im GdW
Einmalig	2.021 Mio. EUR	805 Mio. EUR
Laufend Jahr für Jahr	2.716 Mio. EUR p.a.	520 Mio. EUR p.a.

Vorschläge des GdW für mögliche Einsparungen

	Geschosswohnungsbau in Deutschland	Wohnungsunternehmen im GdW
Einmalig	780 Mio. EUR	346 Mio. EUR
Laufend Jahr für Jahr	1.203 Mio. EUR p.a.	165 Mio. EUR p.a.

III. Externe Einflüsse

Zweite Sanierungswelle



2. Haushaltslage der Thüringer Kommunen per 30.03.2016

Thüringer Kommunen ohne Haushalt:

⇒ rd. 630

Thüringer Kommunen mit der Verpflichtung zur Erstellung eines Haushalts-Sicherungskonzeptes:

⇒ 170 Kommunen, deutliche Erhöhung wird erwartet

Kommunen werden immer weniger Eigenanteile bei Förderung leisten können!

Förderung ist notwendig für:

- vorbereitende Konzepte (INSEK)
- konkrete Maßnahmen (z. B. Soziale Stadt)
- Städtebauförderprogramme allgemein

Basis:

Thüringen hat rd. 900 Kommunen

Quelle: Gemeinde- und Städtebund Thüringen

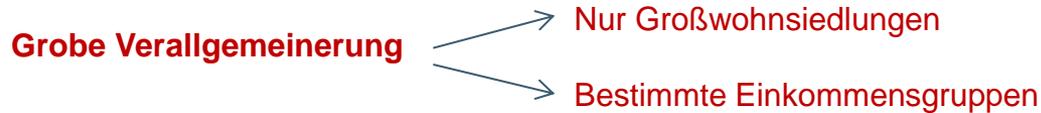
III. Externe Einflüsse

Zweite Sanierungswelle



3. Demografie

Nachfrage nach barrierearmen, barrierefreien sowie behindertengerechten Wohnungen wächst



Zielquoten – Reduzierung von Barrieren

Anteil Wohnungen...*	alle* Siedlungen	Siedlungen der ... Jahre			
		1920/30er	1950/60er	1970/80er Ost	1970/80er West
...barrierefrei bzw. barrierearm oder behindertengerecht	19%	10%	20%	20%	20%

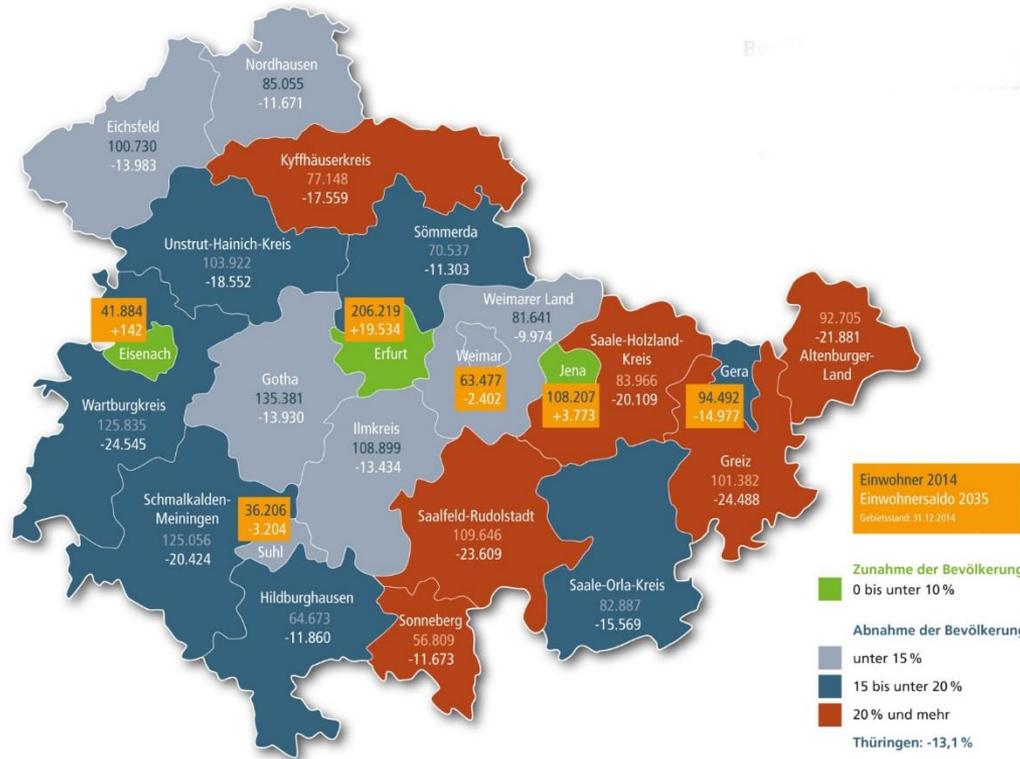
*) Wert ergibt sich als gewichteter Durchschnitt aus den Anteilen nach Siedlungstypen und wurde hier gerundet.

Quelle: Jahrbuch 2015 „Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.“, Seite 93



III. Externe Einflüsse

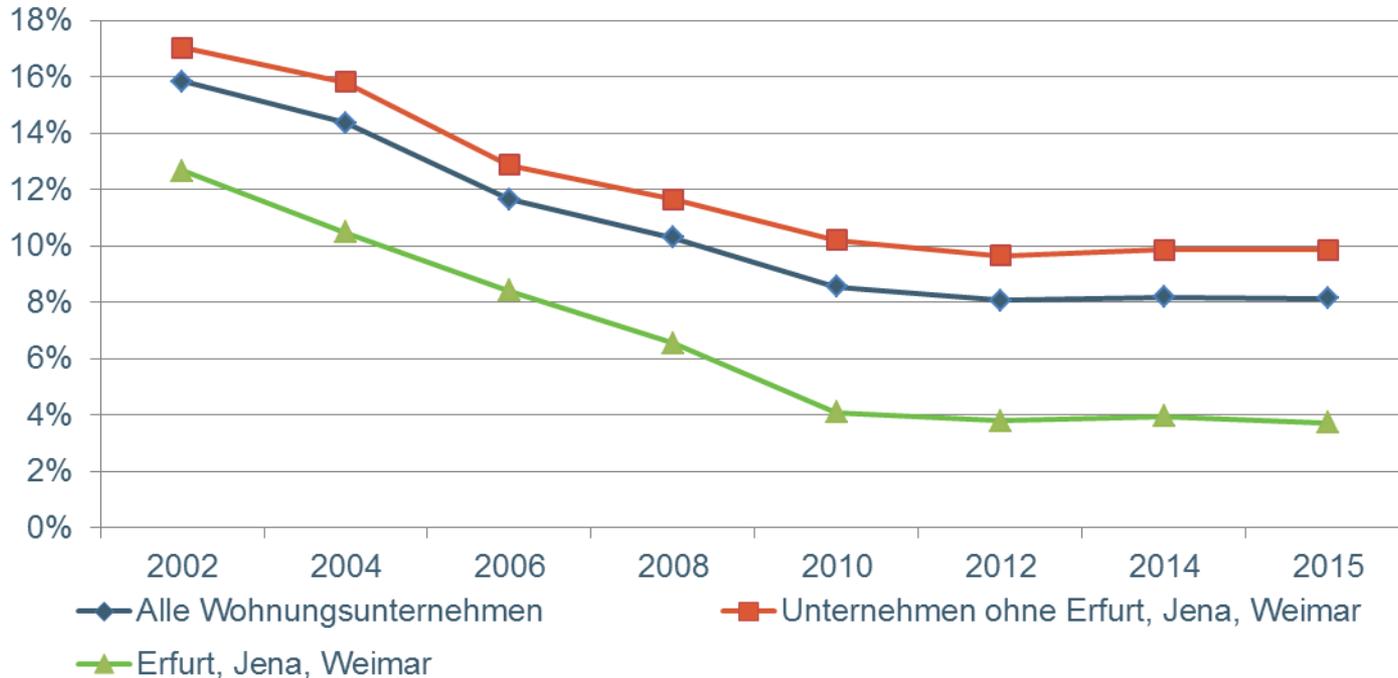
Entwicklung der Bevölkerung nach Kreisen bis 2035



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

III. Externe Einflüsse

Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des vtw



2014 / 2015

9,9 % / 9,9 %

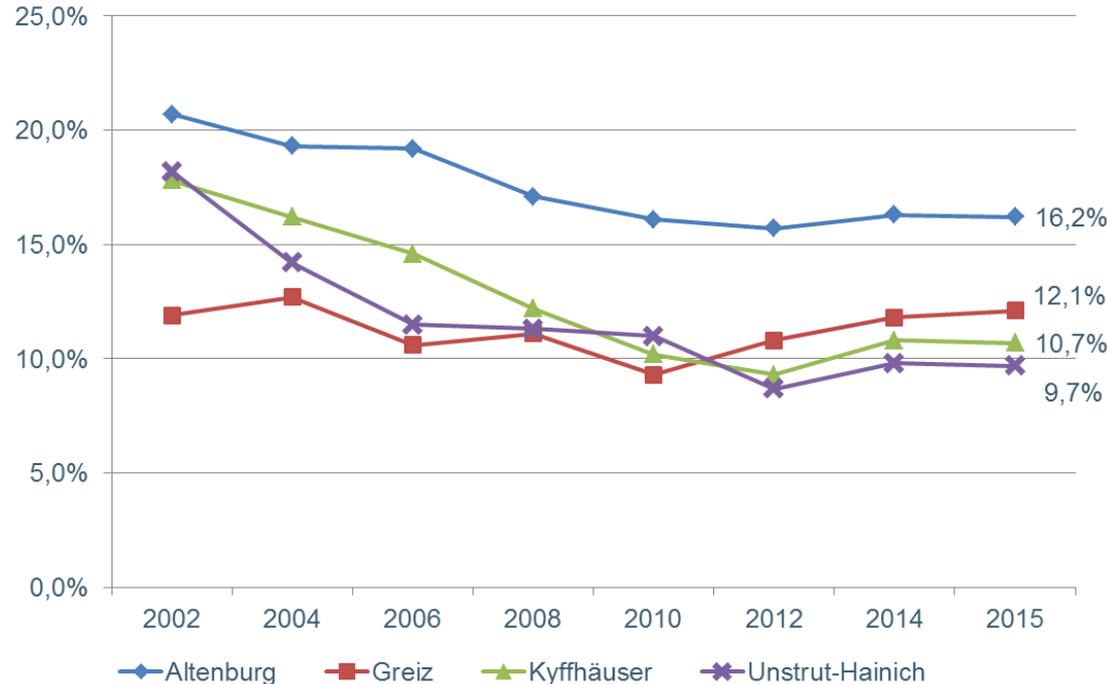
8,2 % / 8,1 %

4,0 % / 3,7 %

Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2002 bis 2015

III. Externe Einflüsse

Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des vtw



Leerstandsquote
ohne Rückbau in
2015

16,6 %

12,5 %

11,2 %

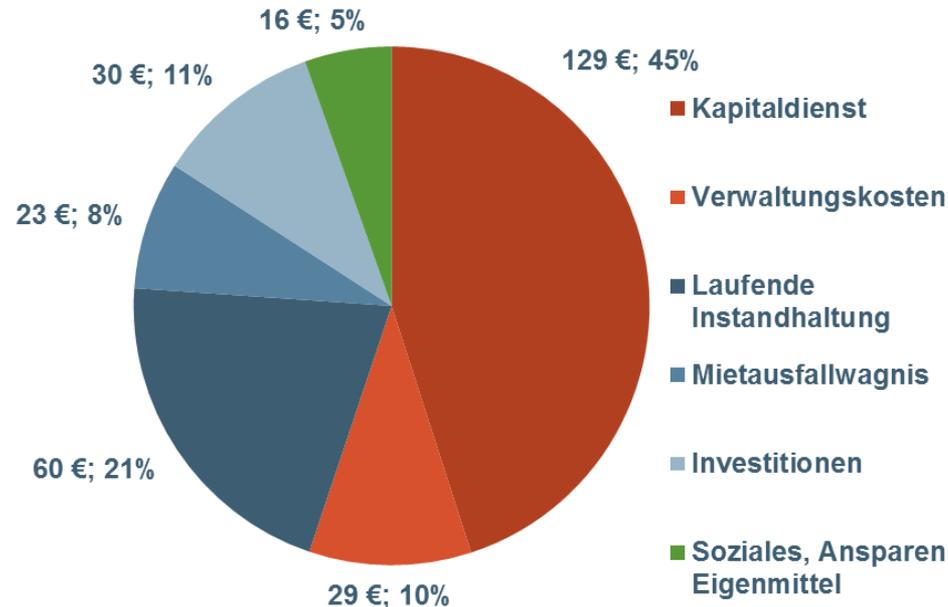
10,1 %

IV. Betriebswirtschaftliche Betrachtungen

Zweite Sanierungswelle



1. Verwendung der monatlichen Nettokaltmiete - Durchschnitt



Ausgangsbasis ist die durchschnittliche Nettokaltmiete zum 31.12.2015 im vtw von 4,78 €/m² monatlich, d.h. rund 287 Euro bezogen auf eine 60 m² große Wohnung.

Quelle: Eigene Berechnungen vtw, Werte gerundet



IV. Betriebswirtschaftliche Betrachtungen

Zweite Sanierungswelle

2. Mietrecht – Exkurs

Ersatzinvestition kann sein

Modernisierung
§ 555 b BGB



Mieter muss in der Regel dulden
(Härtefallregelung)



Kosten umlegbar,
gegenwärtig § 559 BGB 11 %

Erhaltungsmaßnahme
§ 555 a BGB

- Instandhaltung
- Instandsetzung



muss Mieter dulden



Kosten nicht umlegbar, trägt Vermieter

Weitere Möglichkeit Mieterhöhung nach
ortsüblicher Vergleichsmiete



IV. Betriebswirtschaftliche Betrachtungen

Zweite Sanierungswelle

2. Mietrecht – Exkurs

Aktuelles Problem zur Umlage von Modernisierungskosten

Aussage im Koalitionsvertrag Bundesregierung:

„Künftig sollen nur noch höchstens 10 Prozent - längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten - einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen. Durch eine Anpassung der Härtefallklausel im Mietrecht (§ 559 Abs. 4 BGB) werden wir einen wirksamen Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen gewährleisten.“

Kritik der Immobilienwirtschaft:

Modernisierungskosten sind wirtschaftlich nicht mehr darstellbar.

Aktuelle Aktivitäten der Bundesregierung zu einem Mietrechtspaket:

- Verlängerung des Bezugszeitraumes der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Absenkung des Prozentsatzes der Modernisierungskosten
- Begrenzung des Anstiegs der Mieten
- Einführung einer persönlichen Härtefallregelung

IV. Betriebswirtschaftliche Betrachtungen

Zweite Sanierungswelle



2. Mietrecht – Exkurs

Beispiel aus 1. Sanierungswelle der 90er Jahre

- Gebäude Blockbauweise MP2, Bj. 1965, 70 WE
- Modernisierung: 1994 Komplett-Standardmodernisierung
- Modernisierungskosten im Modernisierungsjahr: 488 €/m² Wfl.
- aktuell erzielbare Kaltmiete: 4,90 €/m²



Bedarf 2. Sanierung

- Rückbau 2 Geschosse contra Nachrüstung von Aufzügen
- Strangerneuerung Sanitär
- Umbaubedarf der Bäder von Wanne auf Dusche („schmale“ Bäder!)
- Bei 50 % der Wohnungen Nachrüstung von Balkonen
- Komplette Erneuerung Grundleitungen und Grundstücksentwässerung

Betriebswirtschaftlich vertretbare
Umsetzung ???

*Staufenbergstraße 26–38
in Saalfeld*

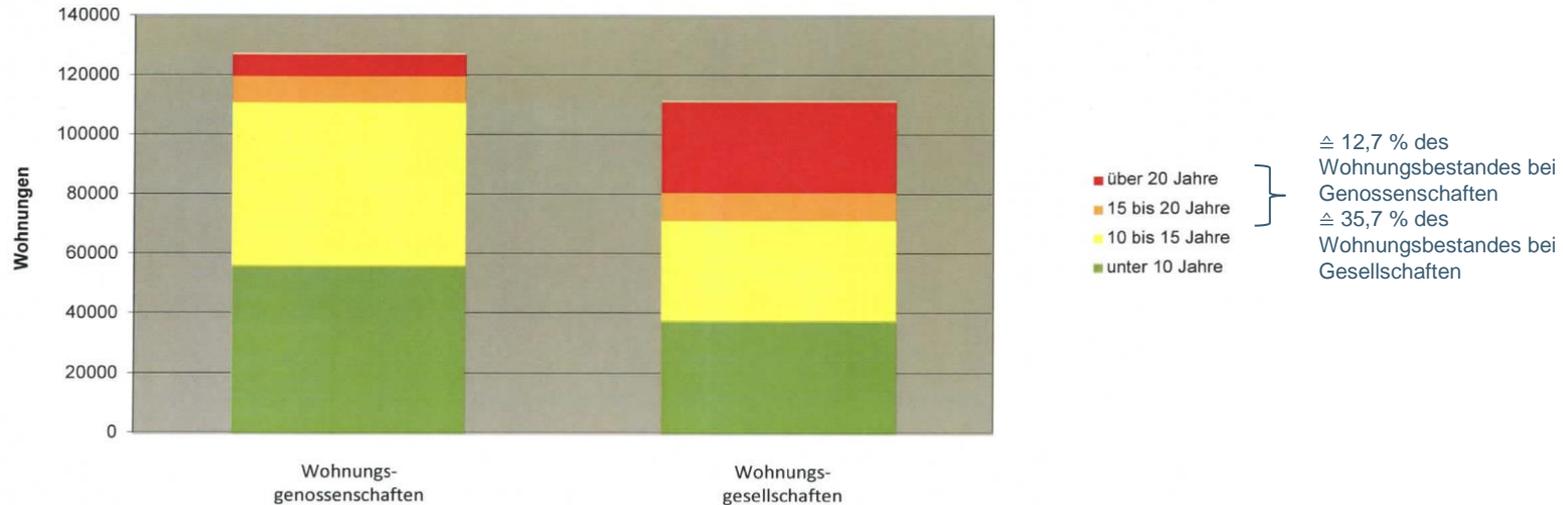
IV. Betriebswirtschaftliche Betrachtungen

Zweite Sanierungswelle



3. Dynamischer Verschuldungsgrad und Planung

Dynamischer Verschuldungsgrad nach Jahren
Wohnungsunternehmen in Thüringen



Quelle: eigene Berechnungen

IV. Betriebswirtschaftliche Betrachtungen

Zweite Sanierungswelle



3. Dynamischer Verschuldungsgrad und Planung

„Welche Erfordernisse resultieren daraus für die Steuerung der Wohnungsunternehmen?“

1. Planungshorizont $>$ Restlaufzeit Kredite und
 \geq nächste Investitionsphase
2. Identifizierung konkreter Sanierungsobjekte und deren konkreter Sanierungserfordernisse
3. Abgleich der Belastungen aus noch laufenden Krediten mit voraussichtlichem Ertrag nach Sanierung, nach Einsatz erhöhter Mieten



*Beachtung gesetzlicher Grundlagen und eventueller Begrenzungen
durch den regionalen Markt*

4. Abgleich aktuelle Beleihung des Objektes mit noch laufenden Krediten und voraussichtlichem Wert nach Sanierung

IV. Betriebswirtschaftliche Betrachtungen

Zweite Sanierungswelle



3. Dynamischer Verschuldungsgrad und Planung

5. Eruiierung möglicher schnellerer Entschuldung, um möglichst lastenfreies Objekt zum Zeitpunkt der 2. Sanierung zu haben
6. Frühzeitige Gespräche mit Banken
7. Es empfiehlt sich: Objektkonkrete neue Beleihung
8. Ehrlichkeit beim Planansatz der laufenden Instandhaltung: Spanne zwischen 10,00 – 20,00 €/m²

V. Kostenbetrachtungen

Zweite Sanierungswelle



Kostenansätze zur Ermittlung des Investitionsbedarfs

Welche Kosten erwarten uns?

Vorgehen

Grundsätzlich: Die Kostengruppen 100 bis 700 sind einzubeziehen,
Kostengruppe 110 – Grundstückswert – ausgenommen.

Definition von technischen Inhalten der 2. Sanierungswelle und Strukturierung in sinnvolle Module

Kostenerfahrungen der Thüringer Wohnungswirtschaft

Im Betrachtungszeitraum der letzten 3 Jahre liegen die Kosten der Komplettmodernisierung im industriellen Bestand in Abhängigkeit der Inhalte zwischen 800 €/m² und 1.300 €/m².

Zu Kostenerhöhungen führen zukünftig insbesondere: weitere Verschärfung energetischer und technischer Standards, Reduzierung von Barrieren, allgemeine Preisentwicklung

V. Kostenbetrachtungen

Zweite Sanierungswelle



Modernisierungskosten gemäß Ansätzen des Kompetenzzentrums für Großwohnsiedlungen

800,-- €/m² + 20 % Nebenkosten → 960,-- €/m² (Kostengruppen 300 + 400)

Volle Umlage auf Mieter möglich?



Wie sieht die Lösung aus?

→ Geringwertige Sanierung? **NEIN**

→ Aufschieben Sanierung? **NEIN**



Stichwort
Zukunftsfähigkeit

SUCHE NACH EFFEKTIVEREN SANIERUNGSVARIANTEN

- Beachtung betriebswirtschaftlicher Aspekte
- Förderung durch Zuschüsse



VI. Fazit

Zweite Sanierungswelle

- Es ist ausreichend Zeit zur Vorbereitung einer erneuten Sanierungswelle vorhanden!
- Wollen wir überhaupt über das Thema reden? Wenn ja:
- Ist es allein ein Thüringer Thema? Betrifft es nicht mindestens 5 Bundesländer?
- Die Wohnungsunternehmen müssen technische Erfordernisse und betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten definieren, abgleichen und unternehmensbezogene Strategien entwickeln!
- Ist es sinnvoll und gewollt Quantitäten und Qualitäten unternehmens(verbands)übergreifend zu ermitteln, um Synergieeffekte nutzen zu können?



VI. Fazit

Zweite Sanierungswelle

- Müssen effektivere bautechnischen Lösungen für eine erneute Modernisierung gesucht werden, beispielsweise die Trennung von Trag- und Ausbaukonstruktionen/Hüllkonstruktionen? Muss/Kann ein höheres Maß an vorgefertigten Bauteilen zum Einsatz kommen?
- Kann die Bauindustrie helfen? Welche neuen Marktentwicklungen gibt es? Sollte es zur Abstimmung Nachfrage und Angebot eine stärkere Vernetzung von Wohnungswirtschaft und Bauindustrie geben?
- Ist es sinnvoll, dass die Wohnungswirtschaft ein gemeinsames Projekt startet?



VI. Fazit

Zweite Sanierungswelle

Marktstudie Serielles Bauen

Auftraggeber: vnw, vtw

Auftragnehmer: Analyse & Konzepte, Hamburg

Ziel:

- Marktrecherche zu aktuellen Formen des seriellen Bauens im Neubau und der Bestandsentwicklung
- Auswertung vorliegender Praxiserfahrungen und Einschätzung zukünftiger Potentiale
- Überblick über Forschungs- und Entwicklungstrends
- Zentrale Anbieter ermitteln
- Anforderungen an die Bauwirtschaft definieren
- Gemeinsame Beschaffung in der Wohnungswirtschaft prüfen

Vorgehen:

- Definition von Formen und Anwendungsbereichen, Darstellung von zentralen Anbietern und Protagonisten
- Interviews mit Anbietern und Akteuren der Wohnungswirtschaft (6 Unternehmen vnw, 3 Unternehmen vtw)
- systematisierende Auswertung (Umsetzbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Integration in „übliche“ Bauprozesse)
- ab Januar 2017 ⇒ Diskussion der Ergebnisse in beiden Verbänden

Die technischen Fachausschüsse des vnw und des vtw stehen als Plattform für Interessierte bereit!