

DECKUNGSBEITRÄGE OPTIMIEREN BEDEUTET MIETEN ERHÖHEN ODER KOSTEN SENKEN!

TRIVIAL ABER WAHR

iwb
Entwicklungsgesellschaft mbH

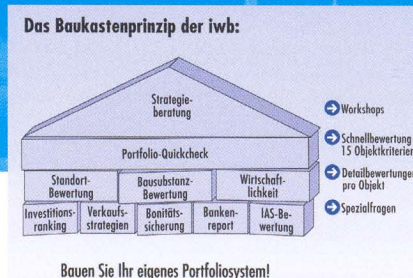


Abb.1: Baukasten einer individuellen Portfoliobewertung

Nachkriegssiedlungen – Investitionsfresser oder Ertragsstütze?

Die Nachkriegszeit war geprägt durch Aufbauleistungen. Ein Großteil der heute vorhandenen Wohnungen entstand damals neu. Die Bestände der 50er und 60er Jahre bilden in den meisten Wohnungsunternehmen klare Baujahrsschwerpunkte mit tlw. über 50 % des Wohnungsbestandes.

Zahlreiche Beratungsprojekte der iwB zeigen, dass die Nachkriegsbauten ganz eigene Stärken und Schwächen besitzen und infolge der Bestandsgröße schnell zu schwer beherrschbaren Unternehmensrisiken werden können. Das werden Ihnen die Referenten beim Verbandstag sicherlich bestätigen.

Transparenz durch Stärken-Schwächen-Analyse

Sofern noch nicht modernisiert, besitzen die Nachkriegsbauten nach iwB-Erkenntnissen häufig einen Investitionsbedarf zur Vollmodernisierung von ca. 550 bis 780 q/m². Im Einzelfall kann diese Spanne bei Grundrissänderungen etc. auch schnell heutiges Neubauniveau von mehr als 1.000 q/m² erreichen.

Dennoch können sich die Siedlungen als zukunftsfähige Kernbestände erweisen, wenn die Standortqualität, die Stabilität der Mieterstruktur und die Zufriedenheit der Mieter mit dem direkten Wohnumfeld einen wesentlichen Vermietungsvorteil darstellen.

Je nach Unternehmensforderung kann die Analysetiefe wie in einem Baukasten (siehe Abbildung) angepasst werden: von einer Strategieberatung der eigenen Mitarbeiter mit einem konzentrierten Knowhow-Transfer über eine Schnellbewertung mit 15 zumeist vorhandenen Objektkriterien bis zu umfangreichen Portfolioanalysen und der Beantwortung von Spezialfragen. Das Bestandsinformationssystem IGIS 4.14 hilft in den unterschiedlichen Analysestufen, die anfallenden Massendaten schnell zu aussagefähigen Ergebnissen zu verdichten.

Liquidität und bilanzielle Stärke bestimmen Bestandsstrategie

Sind die entwicklungsfähigen Bestände identifiziert (und dazu gehören oft auch die Nachkriegssiedlungen), ist eine tragfähige Investitionsstrategie zu definieren, die weder Liquidität noch Bilanz kritisch belastet. Über frei definierbare Wirtschaftlichkeits-szenarien hilft IGIS, die Auswirkungen zukünftiger Strategien im Risikomanagement abzuschätzen.

Falls aus Liquiditätsgründen oder aus der Definition des Kernbestandes Objekte verkauft werden sollen, hilft iwB bei der Definition geeigneter Verkaufsstrategien und vermittelt den Kontakt zu interessierten Investoren. Und zur besseren Vermarktung erstellt iwB eine technische Due Diligence für den Verkaufsbestand. Potentiellen Investoren werden so frühzeitig aussagefähige Informationen bereitgestellt, was belegbar zu einer wirklichkeits-nahen Risikoabschätzung und somit zu einem besseren Verkaufspreis führt.

Modulare Einzel-Modernisierungen senken Kosten

In fast allen Fällen wird es größere Bestände geben, die aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten in den nächsten Jahren keine Investitionen erhalten. Für diese im Bestand verbleibenden Objekte ist eine Bewirtschaftung ohne größere Investitionen vorzusehen, auch wenn die Wiedervermietung nach Fluktuation eigentlich Maßnahmen erfordern würde.

Unter dem Begriff "Planungs- und Ausführungsstandards" hat iwB ein Konzept der modularen Einzel-Modernisierung zur Kostensenkung bei Mieterwechseln erarbeitet. Dazu wird jedem Objekt ein zielgruppen- und zielmietengerechter Ausstattungsstandard zugeordnet. Für jeden Ausstattungsstandard werden dann die wichtigsten Leistungen der Einzel-Modernisierung zu funktionalen Technikbausteinen zusammengefasst (malermäßige Überarbeitung einer WE, 1 Stück Elektroinstallation, 1 Bad etc.).

Verbindet man diese Funktionsbausteine mit den Massen typischer Raumgrößen (m² Boden- oder Wandfläche, Zahl der Stromauslässe oder Heizkörper etc.), entstehen Pauschalpositionen, die sehr transparent sowie marktgerecht verpreist werden können und eine rationelle Beauftragung ermöglichen.

Das System der modularen Einzel-Modernisierung reduziert durch effiziente Abläufe und transparente Preisfindung die Kosten um mehr als 10 % ohne Qualitätsminderung.

Laufende Instandhaltung: kostenintensives Massengeschäft

Die laufende Instandhaltung beinhaltet ein massives Rationalisierungspotential. Als besonders wirkungsvolle und sehr wirtschaftliche Ansätze haben sich nach den Erfahrungen der iwB bewährt:

- Einheitspreisabkommen statt Abrechnung über Nachweis
- Optimierung der Arbeitsabläufe von Auftragserteilung bis Rechnungszahlung
- Unterstützung durch EDV-Werkzeuge (z.B. Handwerkerkopplung mit IGIS-R)

Realisierte Kosteneinsparungen von 8 bis 15 % des Instandhaltungsbudgets führen dabei zu einer Projektrefinanzierung in weniger als einem Jahr.

Miete erhöhen oder Kosten senken?

Für weitergehende Informationen nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf unter:

05 31 / 2 38 08 - 0
mailbox@iwb-e.de
oder www.iwb-e.de.



Die Gesamtlösung muß stimmen.