

Antje Hegewald

Strategische Handlungsempfehlungen für die technische Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen

Schriften der Professur Baubetrieb und Bauverfahren

22 | 2012

Bauhaus-
Universität
Weimar

Herausgeber: Prof. Dr.-Ing. Hans-Joachim Bargstädt M.Sc.

Impressum

Schriften der Professur Baubetrieb und Bauverfahren

Herausgeber

© Bauhaus-Universität Weimar
Fakultät Bauingenieurwesen
Professur Baubetrieb und Bauverfahren
Prof. Dr.-Ing. Hans-Joachim Bargstädt M.Sc.
Marienstraße 7A
D-99423 Weimar
Tel.: (+49) 03643/584582

Bezugsmöglichkeit

Verlag der Bauhaus-Universität Weimar
Fax: 03643/581156
E-Mail: verlag@uni-weimar.de

Umschlaggestaltung

Gitte Lützw

Druck

docupoint GmbH

ISBN 978-3-86068-460-3

Der Volltext dieser Publikation ist abrufbar unter:

[urn:nbn:de:gbv:wim2-20111216-14759](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:gbv:wim2-20111216-14759)

**Strategische Handlungsempfehlungen für die technische
Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen**

Dissertation

zur Erlangung des akademischen Grades
Doktor-Ingenieur (Dr.-Ing.)

an der Fakultät Bauingenieurwesen
der
Bauhaus-Universität Weimar

vorgelegt von

Dipl.-Ing. (FH) Antje Hegewald M.Sc.
aus Freital

Gutachter:

Prof. Dr.-Ing. Hans-Joachim Bargstädt M.Sc.

Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche

Prof. Dr.-Ing. Bernd Nentwig

Tag der Disputation: 06. Juni 2011

Weimar, 2011

Vorwort des Herausgebers

Die vorliegende Dissertation greift einen wichtigen Teilaspekt innerhalb der Lebenszykluskosten im Wohnungs-Immobilienbereich auf. Einerseits werden die Forderungen stärker, beim Neubau und bei der Sanierung stringenter auf die Begrenzung der laufenden Kosten einer Immobilie zu achten. Andererseits werden politisch motivierte Initiativen für den Wohnungsbau relevant, mit denen der energetische Umbau von Wohnimmobilien noch nachhaltiger forciert werden kann.

Dazwischen besteht eine Wissenslücke darüber, wie derzeitige Mechanismen der Steuerung von Wohnungsimmobilen funktionieren, und insbesondere darüber, wie viel wirtschaftliches Entscheidungspotential innerhalb derartiger Immobiliengesellschaften vorhanden sein könnte, um differenziert ausgestaltete unternehmerische Ziele und energiepolitisch motivierte Vorgaben umsetzen zu können. Gerade in Bezug auf den Gestaltungsspielraum zum energetischen Umbau ist eine vertiefte Kenntnis der derzeitigen Handlungsalternativen und der vorhandenen Handlungsmechanismen von großer Bedeutung.

Frau Hegewald hat sich an Hand eines signifikanten und für bestimmte Marktbereiche repräsentativen Immobilienportfolios detailliert mit der Investitionstätigkeit über mehrere Jahre auseinandergesetzt. Durch ihre grundlegenden Recherchen und Analysen hat sie Mechanismen herausarbeiten können, die für die zukünftige Entwicklung von Bestandsimmobilien von hoher Relevanz sind.

Ohne die Kooperation mit und die äußerst wohlwollende Unterstützung des Unternehmens INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH hätte die Autorin ihre Untersuchungen sicherlich nicht in dem geplanten Umfang und mit der nachgewiesenen Gründlichkeit zu dem hiermit vorgelegten Ergebnis führen können. Hierfür danke ich auch unserem Industriepartner, insbesondere Herrn Dr. Ronald Schäfer, einem ehemaligen Promovenden dieser Professur.

Ich danke insbesondere Frau Hegewald dafür, dass sie sich dieses aktuellen und in seinen Facetten sehr vielschichtigen Themas durch ihre Dissertation intensiv angenommen hat.

Ich hoffe, dass die Arbeit, auch wenn sie nicht direkt fertige Rezepte und Handlungsanweisungen liefern kann, doch den Wohnungsgesellschaften und Immobilienbesitzern in diesem Marktsegment konstruktive Anregungen für ihre eigene Portfolioentwicklung gibt und sie so in ihrer Aufgabenerfüllung zur Weiterentwicklung des Bestandes positiv unterstützen wird.

Weimar, im August 2011

Professor Dr.-Ing. Hans-Joachim Bargstädt
Leiter der Professur Baubetrieb und Bauverfahren
Bauhaus-Universität Weimar

Vorwort der Autorin

Diese Arbeit entstand während meiner Tätigkeit als wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Professur Baubetrieb und Bauverfahren der Bauhaus-Universität Weimar. Sie wurde im Rahmen des Forschungsprojektes „Analyse und Optimierung von Bestandsmaßnahmen für das Bewirtschaften von Wohnungsbeständen unter dem Aspekt der Privatisierung“ in Zusammenarbeit mit der INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH erarbeitet.

Ich danke meinem Mentor und Doktorvater Herrn Prof. Dr.-Ing. H.-J. Bargstädt für die Betreuung und Förderung der Arbeit, die fachlichen Diskussionen und wertvollen Hinweise sowie die stetige Motivation zum Schreiben der Arbeit.

Herrn Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche und Prof. Dr.-Ing. Bernd Nentwig danke ich für die Erstellung der Gutachten und die vielen wertvollen fachlichen Anregungen.

Ich danke Herrn Dr.-Ing. R. Schäfer, Herrn K. Niewöhner-Pape, Frau S. Stefanski, Frau K. Stobrawe, Herrn L. Diehl, Herrn M. Ruhl und allen Mitarbeitern der INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH für das Bereitstellen der Daten, die ausführlichen Hintergrundinformationen, fachlichen Gespräche und die finanzielle Unterstützung.

Ich danke meinen Kollegen der Professur Baubetrieb und Bauverfahren für die kritischen Diskussionen, die fachlichen Anregungen und das angenehme Arbeitsklima. Besonderer Dank gilt meiner Kollegin Frau K. Ailland für ihre beständige Motivation zum Schreiben der Arbeit und die sehr freundschaftliche Zusammenarbeit an der Professur.

Ich danke unseren Studentinnen Frau L. Hille und Frau A. Möschwitzer für das Interesse an der Forschungsthematik und ihre Unterstützung bei der Bearbeitung des Forschungsprojektes.

Ich danke meinen Eltern, meiner Schwester und ihrer Familie für die Förderung meiner beruflichen Qualifikationen und ihre moralische Unterstützung. Besonderer Dank gilt meinem Lebenspartner Herrn M. Keil für sein Verständnis und seine ermutigenden Worte.

Freital, im Juni 2011

Antje Hegewald

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
1 Einleitung	1
1.1 Problemstellung und Zielsetzung	1
1.2 Vorgehensweise und Aufbau der Arbeit	3
1.3 Grundlegende Begriffe	4
1.3.1 Anbieter am deutschen Wohnungsmarkt, Wohnungsunternehmen	4
1.3.2 Wohngebäude, Wohnobjekte, Wohnungs- und Wohngebäudebestand	6
1.3.3 Bestandsmaßnahmen	6
1.3.4 Bewirtschaften, technische Bewirtschaftung der Wohnungsbestände	8
1.3.5 Strategische Handlungsoptionen	9
1.3.6 Empirische Forschung	9
2 Empirische Untersuchung der Bestandsmaßnahmen in der Literatur	11
2.1 Übersicht	11
2.2 Methodische Analyse	11
2.3 Inhaltliche Analyse	13
2.3.1 Bestandsmaßnahmen und ihre Einflussfaktoren	13
2.3.2 Strategische Handlungsoptionen für das Bewirtschaften	23
2.4 Forschungskonzept der eigenen Arbeit	26
3 Eigene empirische Untersuchungen zu Bestandsmaßnahmen	28
3.1 Vorgehensweise	28
3.2 Auswahl und Beschreibung der Stichprobe	28
3.2.1 Untersuchtes Wohnungsunternehmen und Marktbedingungen	29
3.2.2 Untersucher Wohnungsbestand	31
3.2.3 Untersuchte Bestandsmaßnahmen	34
3.3 Operationalisierung der Bestandsmaßnahmen	35
3.4 Datenerhebung	36
3.5 Datenaufbereitung	37
3.6 Theoretische Grundlagen der Datenauswertung	37
3.7 Datenauswertung und Ergebnisse	44
3.7.1 Merkmale und Einflussfaktoren	44
3.7.2 Ist-Kosten und Ist-Kostenkennwerte, Ist-Vergleichswerte	49
3.7.3 Kostensenkungspotentiale	51
3.7.4 Soll-Kosten, Soll-Kostenkennwerte, Soll-Vergleichswerte	52
4 Analyse der Bestandsmaßnahmen und ihrer Einflussfaktoren	54
4.1 Einleitung	54

4.2	Kategorie und Art	54
4.2.1	Wohnungsbewirtschaftung	54
4.2.2	Bewirtschaftung der Gemeinschaftsbereiche	56
4.3	Einfluss auf den Wert	59
4.3.1	Wohnungsbewirtschaftung	59
4.3.2	Bewirtschaftung der Gemeinschaftsbereiche	61
4.4	Bewertung der Alterung	63
4.4.1	Wohnungsbewirtschaftung	63
4.4.2	Bewirtschaftung der Gemeinschaftsbereiche	65
4.5	Auslöser	68
4.5.1	Wohnungsbewirtschaftung	68
4.5.2	Bewirtschaftung der Gemeinschaftsbereiche	71
4.6	Anforderung der Nutzer	75
4.6.1	Wohnungsbewirtschaftung	75
4.6.2	Bewirtschaftung der Gemeinschaftsbereiche	78
4.7	Bauzustand	81
4.7.1	Wohnungsbewirtschaftung	81
4.7.2	Bewirtschaftung der Gemeinschaftsbereiche	83
4.8	Synopse der technischen Bewirtschaftung	86
5	Strategische Handlungsoptionen für das rationale Bewirtschaften	89
5.1	Vorgehen	89
5.2	Ist-Kosten und Ist-Kostenkennwerte	89
5.2.1	Ist-Werte der untersuchten Bestandsmaßnahmen	89
5.2.2	Ist-Werte der Kompletต์maßnahmen	90
5.2.3	Ist-Werte der geplanten Maßnahmen	91
5.2.4	Vergleich der Ist-Investitionstätigkeit und Fazit	92
5.3	Pflichten der technischen Bewirtschaftung	93
5.4	Strategische Handlungsoptionen zur Kostensenkung	95
5.5	Bestimmung der Kostensenkungspotentiale	96
5.5.1	Vorbemerkung	96
5.5.2	Kostensenkungspotentiale nach Auslösern und Alterungen	97
5.5.3	Kostensenkungspotentiale nach Anforderungen der Nutzer	100
5.5.4	Kostensenkungspotentiale nach Bauzustand	103
5.5.5	Zusammenstellung der Kostensenkungspotentiale	105
5.6	Soll-Kosten und Soll-Kostenkennwerte	106
5.6.1	Definition und Berechnung der Soll-Werte	106

5.6.2	Diskussion der Soll- und Ist-Werte	106
5.6.3	Vergleich der Soll-Investitionstätigkeit	109
5.7	Konzept „Rational Bewirtschaften“	111
6	Zusammenfassung und Ausblick	114
	Literaturverzeichnis	119
	Abbildungsverzeichnis	133
	Tabellenverzeichnis	135
	Anhangverzeichnis	137

BAUHAUS
UNIVERSITÄTSVERLAG