

Erneuerung älterer Wohnungsbestände in Stufen

Forschungsarbeit im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung für das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.
(Z6-5.4.00-18)

Kurzbericht

Aktuelle Marktbedingungen erfordern flexible Erneuerungsstrategien

Über lange Zeit war der Wohnungsmarkt in Deutschland weithin ein Vermietermarkt. Seit Mitte der 90er Jahre zeichnet sich am Wohnungsmarkt jedoch ein Wandel ab. Die Nachfrage schwächt sich ab, und erstmals ist Leerstand ein nicht nur theoretisches Problem; in Ostdeutschland rührt es bereits an die wirtschaftliche Existenz von Wohnungsunternehmen. Um sich bei schärferem Wettbewerb am Markt zu behaupten, müssen die Wohnungsunternehmen ihr Angebot an eine veränderte Nachfrage und deren absehbare Entwicklung anpassen. Ein Blick auf die Struktur ihrer Wohnungsbestände zeigt, dass große Teile über die Jahre hinter der allgemeinen Entwicklung im Neubau ins Hintertreffen geraten sind und immer weniger den heutigen Ansprüche von Haushalten erwerbstätiger deutscher Wohnungssuchender entsprechen.

Für die Wohnungsunternehmen stellen sich damit bei der Bewirtschaftung und der Erneuerung des Wohnungsbestandes neue Aufgaben. Mit Blick auf die Nachfrage ist über Bedarf und Umfang von Erneuerungsmaßnahmen nicht mehr allein nach der technischen Dringlichkeit baulicher Maßnahmen oder nach Ausstattungsdefiziten gegenüber heute üblichem Standard zu entscheiden, sondern wesentlich nach der Finanzierbarkeit und der Perspektive der aktuellen wie längerfristigen Vermietbarkeit. Für die Erneuerung des Wohnungsbestandes sind daher differenzierte Konzepte spezifischer Maßnahmenbündel für eingegrenzte Erneuerungsziele gefragt, um bei begrenzten Mitteln Wohnungen, Wohngebäude und Wohnanlagen bedarfsgerecht, kundenorientiert und werthaltig zu erneuern. Die durchgreifende „Vollmodernisierung“, Leitvorstellung früherer Sanierungsprogramme, kommt allenfalls bei sehr hohem Instandhaltungsrückstand in Frage.

Fragestellung der Forschungsarbeit

Sachlich eingegrenzte Erneuerungsmaßnahmen erfordern aus technischer Sicht andere Überlegungen und ein anderes Vorgehen als bei einer „Voll“-Modernisierung¹. Die vorgesehenen Verbesserungsmaßnahmen müssen mit der vorhandenen Bausubstanz, die (zunächst) nicht modernisiert wird, zusammenpassen und dürfen Optionen für künftige Erneuerungsmaßnahmen nicht verbauen. In einer Studie für das Rationalisierungs- und Innovationszentrum der deutschen Wirtschaft (RKW), Eschborn, „Stufenlösungen bei der Altbaumodernisierung“ sind die technischen Bedingungen für definierte „Stufen“ von Erneuerungsmaßnahmen detailliert dargestellt². In der vorliegenden Forschungsarbeit wurden demgegenüber wirtschaftliche und organisatorische Fragen der Optimierung der stufenweisen Erneuerung des Wohnungsbestandes sowie marktstrategische Überlegungen der Wohnungsunternehmen untersucht³.

1 Frühere Arbeitshilfen zur technischen Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen hatten demgegenüber in der Regel die durchgreifende Vollmodernisierung im Blick. Vgl. z.B. Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) (Hrsg.): Modernisierung und Entwicklung des Wohnungsbestandes. Ziele, Verfahren, Standards, Techniken, Kosten, Akzeptanz. GdW Schriften 43, Köln 1994

2 Krings, Edgar: Stufenlösungen bei der Altbaumodernisierung. Hrsg. vom Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) und der Rationalisierungsgemeinschaft Bau im Rationalisierungs- und Innovationszentrum der Deutschen Wirtschaft (RG-Bau im RKW); Eschborn 2000

3 Empirische Grundlagen der Arbeit sind eine schriftliche Befragung aller Wohnungsunternehmen des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft sowie weiterer Wohnungsunternehmen in Nord- und Ostdeutschland und 24 ausführliche Expertengespräche in ausgewählten Unternehmen, die sich an der schriftlichen Befragung beteiligt hatten. Die empirischen Arbeiten wurden im Jahr 2001 durchgeführt und abgeschlossen.

Wie planen Wohnungsunternehmen die Erneuerung ihrer Wohnungsbestände?

Zunehmend wird in den Wohnungsunternehmen strategisches Management betrieben, um durch einen möglichst effektiven Einsatz der verfügbaren Mittel die Ertragssituation im Gesamtbestand zu optimieren. Dazu müssen die Unternehmen den Zustand ihres Wohnungsbestandes möglichst genau kennen. Der Einsatz moderner Informationstechnologie zur detaillierten, objektiven und effizienten Erfassung und der Aufbau digitalisierte Dateien über alle Gebäude, steht jedoch erst am Anfang. Naturgemäß sind es zunächst die größeren Wohnungsunternehmen, die erste Schritte unternommen haben. Und noch überwiegen die Erwartungen den praktischen Nutzen. Die Entwicklung ist aber vorgezeichnet.

Zu bedenken sind bei der Nutzung moderner Informationstechnologien die erheblichen Größenunterschiede der Unternehmen bzw. ihrer Wohnungsbestände. Bei den kleineren und kleinsten Wohnungsunternehmen mit einigen Hundert Wohnungen sind Aufsichtsräte und häufig auch Geschäftsführer zumeist ehrenamtlich tätig, kennen aber in der Regel jedes einzelne Haus des Unternehmens. Auch die Zahlen und Positionen des Haushaltsplans sind überschaubar. Dabei können grobe Richtwerte für die Planung der Erneuerungsinvestitionen hilfreich sein: z.B. rund ein Drittel für geplante Erneuerungsmaßnahmen, rund ein weiteres Drittel – nach den Erfahrungen der letzten Jahre – für Renovierungen nach Mieterwechsel und der verbleibende Betrag für ungeplante Erneuerungsmaßnahmen d.h. für zwingend erforderliche Reparaturen bei Schadensfällen. Von diesen hängt dann letztlich ab, in welchem Umfang die geplanten Maßnahmen durchgeführt werden können.

Ganz anders sind die Verhältnisse bei den großen und wegen ihrer Größe auf professionelle Arbeit angewiesene Wohnungsunternehmen. Entscheidungen über Investitionen in Erneuerungsmaßnahmen in zweistelliger Millionenhöhe bedürfen differenzierter Grundlagen wie sorgfältige Bestandsanalysen, Kostenermittlungen und Marktanalysen, um Entscheidungen nach wirtschaftlichen Unternehmenszielen objektivieren zu können.

Möglichkeiten der Rationalisierung der Investitionsentscheidungen durch immobilienwirtschaftliche Optimierungsmodelle

Seit wenigen Jahren bedient man sich z.B. bei einem der größten der befragten Wohnungsunternehmen der Prinzipien des Portfolio-Managements. Es beruht auf einem formalisierten Bewertungsverfahren nach gewichteten Standort- und Objektfaktoren. Die Portfolio-Analyse⁴ ist aber nur ein Hilfsmittel bei der Entscheidung. Weiterhin werden Techniker und Kaufleute nach ihren Präferenzen für anstehende Investitionen befragt. Und modernisiert wird auch, wenn bestimmte Gruppen von Mietern aus unterschiedlichen Gründen für das Unternehmen besonders wichtig sind. Das Ergebnis dieser Befragungen und Überlegungen wird dann mit der Portfolio-Bewertung abgeglichen.

Zudem sind vor dem Hintergrund übergeordneter wohnungswirtschaftlicher Unternehmensziele bei der Portfolio-Analyse auch soziale Aspekte zu beachten. Ist die Miete für die Klientel des Unternehmens nach der Modernisierung für die Mieter noch bezahlbar? Die Analyse des örtlichen Wohnungsmarkts sowie relevanter Teilmärkte ist daher ebenso eine wichtige Entscheidungsgrundlage für Erneuerungsinvestitionen. Die Konsequenz daraus kann sein, nicht allgemein vorrangig im Hinblick auf hohe Mieten zu modernisieren, sondern zur Optimierung des wirtschaftlichen Gesamtergebnisses abgestimmt auf die Zahlungsfähigkeit der jeweiligen Klientel an Mietern.

⁴ Grundlage ist die Erfassung der relevanten Daten aller Gebäude des Unternehmens nach einheitlichen Kriterien. Die Bewertung erfolgt dann nach einem 4-Felder-Schema: Investieren, Halten, Analysieren, Verkaufen. Standortfaktoren werden auf der y-Achse, Objektfaktoren auf der x-Achse aufgetragen. Die Standortfaktoren werden von Kaufleuten des Wohnungsunternehmens ermittelt und betreffen die nachhaltige Vermietbarkeit, die Ausstattung des Standortes mit Infrastruktur etc. Die Objektfaktoren werden von den Technikern ermittelt und betreffen Zustand, Ausstattung, Funktionalität etc. Maximal werden 100 Punkte vergeben; mindestens 25 Punkte sind erforderlich, damit ein Gebäude in das Feld „Investieren“ einsortiert wird. Nach der Bewertung erfolgt ein Ranking der Gebäude.

Andere Ansätze und Optimierungsmodelle zur Rationalisierung der Instandhaltung sind eher von theoretischer Bedeutung. z.B. wenn es darum geht, den optimalen Zeitpunkt der Erneuerung eines Gebäudes zu bestimmen, bei dem zu minimalen Kosten modernisiert werden kann. Sie haben bisher auch bei den großen Wohnungsunternehmen keine praktische Bedeutung erlangt. In der Praxis dominiert insbesondere bei kleineren Wohnungsunternehmen langjährig aufgebautes Erfahrungswissen. Häufig besteht ohnehin keine Notwendigkeit, Bestandsinvestitionen mit Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zu fundieren, da die Erneuerung der Wohnungen keine zusätzlichen Erträge mit sich bringt, wenn diese ausschließlich instand gehalten bzw. instand gesetzt werden.

Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen in einem Zug oder in Stufen?

Bei der Erneuerung „in einem Zug“ folgen die für die Erneuerung eines Wohngebäudes vorgesehenen Bauarbeiten einer Erneuerungsmaßnahme in der technisch und sachlich gebotenen Abfolge unverzüglich aufeinander und werden abschließend fertig gestellt. Aber nicht immer sollen Gebäude so umfassend modernisiert werden, dass sie nach Abschluss der Maßnahmen Neubauqualität haben. Aus Gründen der Vermietung oder wegen fehlender Finanzierungsmittel kann dieses Ziel unter Umständen auf einen sehr langen Zeitraum aufgeschoben werden. Auch solche Teilmodernisierungen gelten im folgenden als Erneuerung in einem Zug, wenn darauf folgende Maßnahmen nicht geplant sind.

Dagegen wird bei einer Erneuerung in Stufen die Erneuerungsmaßnahme - Voll- oder Teilmodernisierung - in ihrem geplanten Umfang aus bestimmten Gründen in einzelne zeitlich und sachlich begrenzte Maßnahmenbündel aufgeteilt. Dabei kann es sich bei einer Stufe um kleinere Teilmaßnahmen („Einzelstufen“) oder auch um größere Maßnahmenbündel („Hauptstufen“) handeln (s.u. Tab.). Nach jeder Stufe ist bei dieser Organisation der Erneuerung das Gebäude wieder uneingeschränkt funktionsfähig, wenn es auch nicht insgesamt Neubauqualität hat.

Tab.: Gliederung der Erneuerung älterer Wohngebäude in Stufen

Einzelstufen	Hauptstufen
1 Dachsanierung 2 Fenstererneuerung 3 Fassadensanierung	1 Äußere Hülle
4 Treppenhaus 5 Innerer Wärmeschutz 6 Heizungseinbau	2 Heizung und Allgemeinbereiche
7 Grundrissveränderung 8 Sanitärinstallation und Bäder 9 Elektroinstallation 10 Wohnumfeld	3 Innere Modernisierung und Wohnumfeld

Quelle: nach Krings/RKW 2000, Zusammenfassung der Tabellen⁵

Gründe für eine Erneuerung in einem Zug

Für die Wohnungsunternehmen gibt es unterschiedliche Gründe, in Stufen oder in einem Zug zu erneuern. Für die Erneuerung in einem Zug sprechen unter technischen Gesichtspunkten im wesentlichen folgende Kostengründe (vgl. Krings/RKW 2000, S. 62):

- Kosten für einzelne Bauleistungen können bei der Ausführung in Stufen mehrfach anfallen; z.B. für Gerüste, Baustelleneinrichtung etc.

⁵ Die Konzeption der Stufen folgt allgemeinen praktischen Erfahrungen, ist aber im konkreten Fall zu überprüfen; insbesondere die Aufteilung von Heizungseinbau und Sanitärinstallation auf zwei Hauptstufen erscheint nicht generell als sinnvoll.

- Bei der Bauausführung besteht die Gefahr, dass in vorangegangenen Stufen durchgeführte Maßnahmen Schäden erleiden; z.B. bei der Renovierung des Treppenhauses vor der Renovierung in den Wohnungen etc.
- Die Baunebenkosten steigen durch einen höheren Verwaltungsaufwand des Bauherrn sowie durch höhere Honorare der Architekten und Ingenieure.

Nach den Ergebnissen der schriftlichen Befragung der vorliegenden Untersuchung spielen diese Kostenvorteile bei der Baudurchführung für die Entscheidung zu einer Erneuerung in einem Zug aber keineswegs eine herausragende Rolle, sie werden nur am zweithäufigsten als Begründung genannt (34% der Nennungen). Die Unternehmen schauen sehr viel mehr auf ihre Mieter und die Vermietungsbedingungen als auf die Kosten (vgl. auch Michels/Naarmann 1999, S.23). So stehen bei der Erneuerung in einem Zug Mieterinteressen oben an (42%) mit der Überlegung, die Mieter nur einmal zu belästigen. Und auch der dritte für die Wohnungsunternehmen entscheidende Grund, die wirtschaftliche Vermietbarkeit - wenn sie nur durch eine abschließende Erneuerung in einem Zug zu erreichen ist - steht in diesem Zusammenhang (21%). Weitere Gründe, wie z.B. die Nachhaltigkeit der Maßnahmen, Mieterwechsel sowie „um im Stadtteil bzw. in der Straße nur eine Baustelle zu haben“, spielen nur eine untergeordnete Rolle (3%).

Gründe für eine Erneuerung in Stufen

Dem steht eine Reihe von Gründen entgegen, die im Einzelfall bestimmend sein können, eine Erneuerung in Stufen vorzuziehen (vgl. Krings/RKW 2000, S.65):

- Eine durchgreifende „Voll“-Modernisierung ist nicht finanzierbar.
- In einzelnen Wohnungen kann nicht modernisiert werden, weil die Mieter nicht zustimmen.
- Einzelne Maßnahmen können die Vermietbarkeit überproportional erhöhen.
- Aus steuerlichen Gründen sollen Investitionen auf mehrere Jahre verteilt werden.
- Gesetzliche Vorschriften erfordern Maßnahmen bis zu einem bestimmten Termin.
- Fördermittel stehen nur begrenzt und nur innerhalb bestimmter Fristen zur Verfügung.
- Unaufschiebbar Reparaturen werden trotz knapper Mittel ggf. zu einer „Teil-, oder „Hauptstufe“ (aber nicht zu einer Vollmodernisierung) ergänzt.

Auch diese Begründungen lassen sich nach den Ergebnissen der schriftlichen Umfrage in eine Rangfolge bringen: Mieterbelange stehen auch bei der Entscheidung für eine Erneuerung in Stufen oben an (31% der Nennungen); danach folgen Kapitalmangel (24%) und die Dringlichkeit der Maßnahmen (20%). Sonstige Motive (9%) für eine Erneuerung in Stufen bezogen sich hauptsächlich auf den Umfang und die Größe der Gesamtmaßnahmen, die eine Stufenerneuerung notwendig machte. Mit jeweils 7% bzw. mit 6% der Nennungen erreichen das Mietrecht und die Inanspruchnahme von Förderprogrammen noch eine gewisse Bedeutung. So gut wie keine Rolle spielen die Begrenztheit der Fördermittel sowie steuerliche Überlegungen (2 bzw. 1% der Nennungen) und nur in einem Fall wurden bilanzliche Erwägungen genannt.

Wichtigstes Entscheidungskriterium ist die Berücksichtigung von Mieterbelangen

Bei anstehenden größeren Erneuerungsvorhaben stellt sich die Frage, wie diese in finanziell wie personell bewältigbare Abschnitte aufgeteilt werden können. Möglich ist sowohl eine Abfolge von Stufen über den gesamten Bestand oder eine Abfolge von Vollsanierungen einzelner Wohngebäude. Dabei könnten die erforderlichen jährlichen finanziellen Aufwendungen im Prinzip gleich hoch veranschlagt werden, sich der gleiche Arbeitsaufwand für die Mitarbeiter des Unternehmens ergeben und die Gesamtmaßnahme zum gleichen Zeitpunkt abgeschlossen sein. Ein Wohnungsunternehmen mit rund 5 000 Wohneinheiten wählte für die Erneuerung eines Bestandes von 500 Wohnungen – also rund ein

Zehntel des Gesamtbestandes – demgegenüber eine Aufteilung in drei Stufen über drei Jahre. Dabei hatte man die Außenwirkung auf die Mieter in den umliegenden Wohngebäuden des Unternehmens im Blick. Man wollte eine größere Zahl von Mietern in den Erneuerungsprozess einbeziehen, um sich nicht dem Vorwurf aussetzen zu müssen, die Mieter, die später dran wären, zu benachteiligen. Tatsächlich häuften sich mit dem Beginn der Maßnahmen Anfragen von Mietern, die ebenfalls entsprechende Erneuerungsmaßnahmen wünschten: auch ein Zeichen für die Wahrnehmung der Aktivitäten des Unternehmens in der Nachbarschaft. Zu bedenken ist, dass zu Beginn der Erneuerungsmaßnahmen keinesfalls immer alle Mieter mit der Modernisierung einverstanden sind; so auch die Erfahrung in diesem Fall. Die Überzeugungsarbeit, die in der ersten Erneuerungsstufe zu leisten ist, zahlt sich beim Fortschreiten der Maßnahmen aus, da die Mieter dann das Ergebnis der Erneuerung des ersten Abschnitts vor Augen haben.

Ohnehin sind Vollmodernisierungen gegen den Willen von Mietern nicht realisierbar. Zwar müssen die Mieter die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen im Haus und auch in ihren Wohnungen dulden, in den Expertengesprächen wurde aber deutlich, dass die Wohnungsunternehmen Konflikte mit den Mietern scheuen. Bei Vollmodernisierungen wären alle Mieter betroffen – und eine einheitliche Einstellung zu Erneuerungsmaßnahmen ist der eher unwahrscheinliche Fall.

Aber auch die Entscheidung für eine Modernisierung in einem Zug wird mit Blick auf die Mieter getroffen. Bei durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen können die Belastungen der Mieter erheblich sein, wenn in bewohnten Wohnungen modernisiert wird. Was für erträglich gehalten wird, hängt natürlich auch davon ab, wie sehr die Mieter an den Maßnahmen interessiert sind. So wurde für die Verhältnisse in Ostdeutschland nach der Wende berichtet, dass die Mieter an Erneuerungsmaßnahmen sehr interessiert waren und es erheblichen Druck auf die Wohnungsunternehmen gegeben habe, die Verhältnisse möglichst bald zu verbessern. Entsprechend waren die Mieter auch bereit, Entbehrungen und unumgängliche Belästigungen in Kauf zu nehmen. Das habe sich aber mittlerweile – auch wegen der veränderten Bedingungen des Wohnungsmarktes – gewissermaßen „normalisiert“.

Schlechte Erfahrungen mit der Erneuerung in (drei) Stufen bei einem Wohngebäude aus der Gründerzeit hatte ein ostdeutsches Wohnungsunternehmen gemacht. Die Vorgehensweise war zwar für das Unternehmen „finanziell angenehm“, aber die Bewohner wurden dreimal belästigt und es gab Beschwerden: „Warum habt Ihr das nicht gleich mitgemacht?“ Die Konsequenz daraus ist, die Gebäude leer zu ziehen und die Mieter anderswo zwischenzeitlich oder besser endgültig unterzubringen. Das kann unter Nutzung der Fluktuation und bei mieternaher Arbeit einer Wohnungsgenossenschaft mit 600 Wohnungen auch in westdeutschen Ballungsgebieten mit hoher Wohnungsnachfrage gelingen.

Bei einer hohen Leerstandsquote musste ein anderes ostdeutsches Wohnungsunternehmen bei einer vorgesehenen Vollmodernisierung allerdings die Erfahrung machen, dass ein Großteil der Mieter nach der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen von ihrem Recht auf Sonderkündigung Gebrauch machte. Dies führte zu der Entscheidung, grundsätzlich nur die Gebäude und nicht die Wohnungen zu sanieren. Deren Modernisierung bleibt weitgehend den Bewohnern überlassen; im übrigen werden die Wohnungen allenfalls bei Mieterwechsel bzw. bei Leerstand zur besseren Vermietbarkeit auf konkrete Nachfrage hin erneuert⁶.

Kapitalmangel, Dringlichkeit der Maßnahmen und weitere Gründe für eine Erneuerung in Stufen

Wenn Erneuerungsmaßnahmen wegen ihrer Dringlichkeit keinen Aufschub dulden, die erforderlichen Mittel aber fehlen, um eigentlich dazu gehörende Maßnahmen gleich mit erledigen zu können, kann die Aufteilung auf mehrere Stufen – und die Verteilung der Haushaltsansätze über mehrere Jahre - die

⁶ Wegener, Sylke, und Carmen Sagert / Team Lernendes Unternehmen / Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz West e.G.: Nach dem etwas anderen Leerstandscontrolling nun das etwas andere Sanierungskonzept. in Die Wohnungswirtschaft (2000) 11, 48f.

Lösung des Problems sein. Aber auch komplexe Maßnahmen in größeren Wohnanlagen, die den Haushaltsrahmen eines Jahres sprengen würden, können so auf die budgetären und Möglichkeiten eines Unternehmens angepasst werden.

Aspekte der Unternehmensbilanz bzw. steuerliche Gründe haben dem gegenüber relativ wenig Bedeutung. Hier zählt vor allem die Unternehmensphilosophie, die Unternehmensform und das allgemeine wirtschaftliche Umfeld. Zur Erhöhung der Aktiva in der Bilanz - d.h. zur „Aktivierung“ - können Modernisierungsmaßnahmen nur dann genutzt werden, wenn sie über bloße Instandsetzung hinausgehen und der Wert der Immobilie tatsächlich erhöht wird⁷. Höhere Aktiva – ein höherer buchmäßiger Wert des Unternehmens – sind bisher vor allem für die Kreditwürdigkeit relevant. Für viele kaufmännische Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen ist es allerdings auch eine schlichte Selbstverständlichkeit, „dass das Unternehmen gut dastehen und Gewinne ausweisen muss“. Bei der Vergabe von Krediten zählt aber auch die Einschätzung des Unternehmens in seinem spezifischen Umfeld. Örtlichen Kreditgebern ist die wirtschaftliche Lage der Unternehmen zumeist aus langjähriger geschäftlicher Verbundenheit vertraut. Im Zusammenhang mit BASEL II gewinnen für die Kreditvergabe solche qualitativen Aspekte, die Zukunftsbezogenheit und die allgemeine Situation des Unternehmens an Bedeutung, die sich in der ausgewiesenen Bilanz nur bedingt widerspiegeln.

Soweit bei ehemals gemeinnützigen Unternehmen aufgrund hoher Verlustvorträge keine Steuerpflicht besteht, sind steuerlich sofort absetzbare Erhaltungsaufwendungen ohne Belang. Vorrang hätte dann die Möglichkeit einer langfristigen Abschreibung. Aber auch das ist für viele Wohnungsunternehmen nicht besonders attraktiv, weil sie über ausreichendes Abschreibungsvolumen verfügen. Die wohnungspolitischen Aufgaben der Unternehmen stehen also klar im Vordergrund, steuerliche und bilanzielle Überlegungen können allenfalls modifizierend hinzutreten.

Auch die Nutzung von Förderprogrammen kann Auswirkungen auf den Umfang der Erneuerungsmaßnahmen haben. Soweit die Höhe der Förderung an den baulichen Aufwand geknüpft ist, ist in der Regel die Durchführung möglichst umfangreicher Maßnahmen – ggf. bis zu einem vorgegebenen Kostendeckel - am attraktivsten und vereinfacht den bürokratischen Aufwand von Antragstellung und Leistungsnachweis. Dies könnte ggf. dazu führen, in einem Zug zu modernisieren. Die Förderung kann sich aber auch auf spezifische Maßnahmen beziehen wie z.B. bei der Förderung energetischer Verbesserungen durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau. In diesem Fall könnten die energetischen Maßnahmen z.B. eine Stufe eines umfangreicheren Modernisierungsvorhabens sein.

Konzeption von Stufen nach technischer und wirtschaftlicher Zweckmäßigkeit

Bei einer Erneuerung in Stufen werden die einzelnen bautechnischen Maßnahmen nach den Erfahrungen des Unternehmens unter Gesichtspunkten der technischen Zweckmäßigkeit und Durchführbarkeit gebündelt. Besonders bewährt haben sich nach den Ergebnissen der Expertengespräche folgende Stufen:

- die Modernisierung einzelner Wohnungen nach Mieterwechsel,
- die Erneuerung des Treppenhauses, und
- die energetische Erneuerung des Hauses, ggf. untergliedert in weitere Teilstufen.

Fast ausnahmslos sind die Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren dazu übergegangen, Wohnungen aus älteren Beständen vor Neuvermietungen auf heutigen Standard zu bringen. Dies betrifft im wesentlichen die Wohnungen aus den 60er, 70er Jahren. Die Bausubstanz der Gebäude ist in der Regel

⁷ Dies ist nach der Erfahrung der meisten Gesprächspartner bei Stufenlösung häufig strittig und wäre ein Argument, den Umfang der Maßnahmen so zu erweitern, dass sie aktivierungsfähig würden. Bei der gängigen Praxis, bei Mieterwechsel die Wohnungen komplett zu erneuern, wird in der Regel nur Erhaltungsaufwand betrieben, der sofort abgeschrieben werden muss. Nur in Einzelfällen – z.B. beim erstmaligen Einbau einer Gasetagenheizung als Ersatz für Einzelöfen kann aktiviert werden.

gut, so dass die Erneuerung der Gebäudehülle und des Treppenhauses nicht dringlich ist. Zumeist waren einfach verglaste Holzfenster bereits in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund spezifischer Förderprogramme erneuert worden. Die Erneuerung kann sich daher auf das Herrichten im Innern beschränken. Fast alle Wohnungsunternehmen lassen dabei Küchen und Bäder sowie die Oberflächen von Decken, Wänden und Böden erneuern.

Dementsprechend haben einige Wohnungsunternehmen die Mittel für diesen Zweck auch als „Küchen-und-Bad-Programm“ bezeichnet. Es greift zumeist nicht nur bei Mieterwechsel; auch wenn Mieter von sich aus eine Modernisierung wünschen, wird dem entsprochen. Eine der befragten Wohnungsunternehmen bietet ihren Mietern diese Leistungen allerdings nur auf dem Wege des Wohnungstauschs an. Dadurch wird nicht nur potentieller Ärger beim Arbeiten in bewohnten Wohnungen vermieden, sondern es ergibt sich auch eine neue Vermietungssituation mit neuen, an heutige Bedingungen angepassten Verträgen (z.B. Vereinbarung einer Kaution, Umlage aller Betriebskosten etc.).

Bei der Modernisierung von Bädern und WCs liegt häufig auch die Erneuerung der vertikalen Versorgungsleitungen an. Hier geht man zumeist pragmatisch vor. Entweder werden diese in allen übereinander liegenden Wohnungen erneuert - mit der Konsequenz, dass dann in den nicht modernisierten Wohnungen zusätzliche Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands anfallen – oder die vertikalen Versorgungsleitungen werden belassen wie sie sind und es werden ausreichend Fliesen aufbewahrt, um nach einer künftigen Stranganierung die Oberflächen entsprechend wiederherstellen zu können.

Eine weitere häufig praktizierte Stufe ist die Erneuerung des Treppenhauses, zumeist einschließlich des Hauseinganges und häufig auch der Außenanlagen im unmittelbaren Eingangsbereich (Vordächer, Mülltonnenstandplätze etc.). Die Haustüren werden dabei üblicherweise unter Sicherheitsgesichtspunkten mit Schließanlagen ausgestattet, was den Einbau von Gegensprechanlage nach sich zieht. Dass hierfür neue Leitungen zu verlegen sind, ist dann kein besonderer Kostenfaktor, wenn im Treppenhaus zugleich auch neue Elektro-Steigleitungen verlegt werden sollen. Dies kann z.B. erforderlich werden, wenn bei der Wohnungsmodernisierung die Energieversorgung der Küchenherde von Gas auf Strom umgestellt werden soll.

Schließlich wird auch die energetische Modernisierung der Gebäude nicht immer mit allen Komponenten in einem Zug durchgeführt. Eine sinnvolle Aufteilung der erforderlichen Teilaufgaben auf insgesamt drei Stufen kann z.B. folgendermaßen aussehen:

1. Dämmung der obersten Geschossdecken und der Kellerdecken,
2. Dämmung der Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem und Einbau neuer Fenster mit Wärmeschutzverglasung,
3. Einbau von Zentralheizungen und Verstärkung der Elektrosteigleitungen.

Aus technischer Sicht sind die Arbeiten der drei Stufen unabhängig voneinander, d.h. auch in anderer Reihenfolge auszuführen. Bei vorgezogenem Einbau der Heizungsanlage muss allerdings berücksichtigt werden, dass diese auch ohne folgende Wärmedämmmaßnahmen ausreichend leistungsfähig ist.

Besonderheiten bei der Erneuerung des Wohnungsbestandes in Ostdeutschland.

Die politischen Vorgaben für die Wohnungswirtschaft waren zu DDR-Zeiten wesentlich durch quantitative Ziele bestimmt. Um den Bestand an Wohnungen und Wohnflächen erhöhen zu können, war nahezu ausschließlich auf Neubau gesetzt worden. Der Preis dafür war die Vernachlässigung des Wohnungsbestandes mit der Folge schwerwiegender Instandhaltungsmängel. Die befragten Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland hatten schon bald nach der Wende mit Erneuerungsmaßnahmen begonnen. Im Vordergrund stand dabei zunächst die reine Substanzerhaltung. Entsprechend galt das

Motto: außen anfangen! Zunächst wurden die Dächer, danach Außenwände und Fenster, dann die Heizungsanlagen und erst danach Bäder und Küchen erneuert. Die hohe Dringlichkeit der Maßnahmen führte – zumindest im Bestand an Wohngebäuden in Plattenbauweise - fast durchweg zu Stufenlösungen. Nur so konnte auf breiter Front Instandhaltung zur Sicherung der Bausubstanz betrieben werden.

Bei der Frage, ob in Stufen oder in einem Zug erneuert wird, besteht in vielen Aspekten bei ost- und westdeutschen Wohnungsunternehmen Übereinstimmung. Der überkommene Instandhaltungsrückstand, eine geringere Kapitalausstattung der Unternehmen, Belastungen aus dem Altschuldenhilfegesetz, vor allem aber die deutlich geringere zahlungsfähige Nachfrage nach Mietwohnungen bringen es mit sich, dass in Ostdeutschland die Inanspruchnahme staatlicher Förderprogramme eine größere Rolle spielt und Kapitalmangel häufiger zur einer Erneuerung in Stufen führt. Ungeachtet des Leerstandes der die meisten Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland betriebswirtschaftlich schwer belastet, muss weiter modernisiert werden, um sich am örtliche Wohnungsmarkt zu behaupten und die Wohnungen auch weiterhin vermietbar zu halten. Vor allem der Stufe „Erneuerung nach Mieterwechsel“ kommt dabei ein Schlüsselrolle zu.

Ausblick

Bei Erneuerung ihrer Wohnungsbestände richtet sich der Blick der Unternehmen auf die Nachhaltigkeit der Investitionen: Die Wohnungen sollen langfristig mit anderen Angeboten konkurrenzfähig bleiben. Eine der Optionen bei dieser Perspektive ist die an Bausubstanz und Marktgegebenheiten angepasste Erneuerung in Stufen.

Die Ausrichtung der Unternehmen auf ein wirtschaftlich optimales Ergebnis ist nicht ausschließlich als Ausrichtung auf die zahlungsfähige Nachfrage am Markt zu verstehen: nach ihrem wirtschaftlichen Umfeld als kommunale, genossenschaftliche oder industrieverbundene Unternehmen orientieren sich die Unternehmen durchaus auch an Zielen, die nicht allein von der allgemeinen Nachfrage bestimmt und nicht allein an der Renditemaximierung orientiert sind. So sehen es kommunale Unternehmen durchaus auch als ihre Aufgabe an, Wohnungssuchende unterer Einkommensschichten oder – in Absprache mit der Kommune – auch Haushalte mit sozialen Problemen unterzubringen. Die Erneuerung in Stufen kann daher auch ein Mittel sein, um Erneuerungsmaßnahmen auf ein bestimmtes Nachfrage-segment von Haushalten zuzuschneiden, die auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind.

Es zeigt sich das Bild eines pragmatischen Vorgehens der Wohnungsunternehmen, bei dem die soziale Aufgabe der Wohnungsversorgung weiterhin erfüllt wird, auch wenn sie zunehmend in marktwirtschaftliche Begriffe gekleidet wird. Erkennbar hat der Mieter an Bedeutung gewonnen, die sich für ihn u.a. im Service und in differenzierteren Angeboten auswirkt. Bei dieser an Mieterinteressen ebenso wie am wirtschaftlichen Ertrag orientierten Vorgehensweise wurden von den einzelnen Unternehmen situationsbezogen ganz unterschiedliche Ansätze entwickelt, die als „best practice“ Beispiele Hinweise auf geeignete Vorgehensweisen geben können.

Darmstadt, im, Mai 2002

Institut Wohnen und Umwelt

Dr. Andreas Enseling, Dr. Rainer Greiff, Eberhard Hinz