

Lehrgang vom SVW
3. September 2009 bis 25. März 2010

Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern

Weiterbildung für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Selbständige Arbeit zu einem Praxisproblem

von Maruja Harnisch-Schlumpf, Aurorastrasse 22, 5000 Aarau
Vorstandsmitglied der ABAU (Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung)

25. Februar 2010

Nachhaltige Gebäudeerneuerung der ABAU

Konzept für die Grundlagenerfassung der strategischen Immobilienplanung

1) Ausgangslage

2) Systematische Zustandserfassung der Gebäude

3) Liegenschaftsanalyse

3.1) Siedlungsüberblick

3.2) Kurzbeschreibung

3.2.1) Gebäude-Zustand

3.2.2) Marktgerechtigkeit

3.2.3) Werterhaltungsstrategie mit Zeithorizont

3.2.4) Massnahmen Vorschlag

3.2.5) Info Strategie von 2006 (grau)

3.2.6) Info Finanzplanung vom 07.09.2009 (grau)

3.3) Erneuerungsplan

Beispiele:

Siedlungsüberblick Tellli I+II

Kurzbeschreibung Tellli I

1) Ausgangslage

Die ABAU ist eine gesunde Wohnbaugenossenschaft die vor 63 Jahren gegründet wurde. Sie besitzt 241 Wohnungen.

Für den Unterhalt der Liegenschaften besteht bei der ABAU keine systematische Zustandserfassung. Ein bestehender Strategieplan von 2006 ist bezüglich der baulichen Situation der Gebäude wenig detailliert und bedarf einer Aktualisierung. Es bestehen diverse veraltete Zusammenstellungen zu den Liegenschaften beispielsweise mit Anlagekosten, Versicherungswerten, Hypotheken, Mietzinseinnahmen, Nebenkosten, ... oder auch über die Verwendung des Mietfrankens und einiges mehr.

Eine Übersicht über den baulichen Zustand der Liegenschaften ist nicht vorhanden. Diese wird vom Vorstand als Grundlage für die strategische Immobilienplanung jedoch benötigt. Durch eine langfristige Bewirtschaftungs- und Erneuerungsstrategie soll ersichtlich werden in welchem Zeitraum welche Gebäude saniert, modernisiert oder gesamterneuert werden. Somit wird eine fundierte Finanzplanung und auch eine frühzeitige Information der Genossenschaftler ermöglicht.

2) Systematische Zustandserfassung der Gebäude

Es stellt sich die Frage wie und in welchem Umfang in unserer Genossenschaft eine systematische Zustandserfassung der Gebäude sinnvoll ist. Es gibt verschiedene Tools für die professionelle digitale Erfassung der Daten (wie beispielsweise das Entscheidungstool Retrofit Advisor, Qualicasa oder Stratus). Die Einführung dieser Programme zusammen mit der notwendigen Erfassung der Gebäudedaten ist jedoch sehr aufwändig. Für die Bedürfnisse unserer Genossenschaft gehen diese Programme zu weit. Wir benötigen eine möglichst einfache Kurzübersicht, die mit geringem Aufwand auf dem aktuellen Stand gehalten werden kann.

3) Liegenschaftsanalyse

Es soll eine Kurzübersicht über die Liegenschaften der ABAU erstellt werden. Hierfür möchte ich ein Layout entwerfen (das Zusammentragen der gesamten Daten sprengt den Rahmen dieser Arbeit).

Adressat ist in erster Linie der Vorstand. Die einfache Verständlichkeit auch für Nicht-Fachleute muss gegeben sein.

Diese Übersicht dient der Festlegung von Prioritäten und ist schliesslich die Grundlage für die Strategie- und Finanzplanung.

Sie soll als Instrument für die kontinuierliche Erfassung dienen, und daher ständig auf dem aktuellsten Stand gehalten werden.

Auf den Einbezug von Rendite-Betrachtungen wird bewusst verzichtet, da dieser Gesichtspunkt für die ABAU nicht im Zentrum der Überlegungen steht.

Die Erfassung der Daten erfolgt in einer Excel-Datei. Dies ist Plattformübergreifend und kann auf PC und Macintosh bearbeitet werden.

Für die Beurteilung eines einzelnen Gebäudes werden jeweils 2 Datenblätter benötigt, die je maximal eine A4-Seite umfassen: einen Siedlungsüberblick und ein Kurzbeschrieb.

3.1) Siedlungsüberblick

Zum besseren Verständnis der Gesamtsituation soll es zu den einzelnen Siedlungen einen Überblick mit den wichtigsten Wohnungs-Daten geben. Hierfür ist auch ein Situationsplan mit den Gebäudebezeichnungen notwendig, so sind die Beziehungen der Gebäude untereinander auch optisch ersichtlich. Unsere Genossenschaft hat 7 Siedlungen für die ein solcher Siedlungsüberblick erstellt werden muss.

Die Erfassung der ungefähren Mietzinse erachte ich im Zusammenhang mit dem Zustand der Liegenschaften als nützlich, um ein besseres Gesamtbild über die Liegenschaft zu erhalten.

3.2) Kurzbeschreibung

Hieraus sollen die wichtigen Eckdaten hervorgehen: wann und was an den Gebäuden saniert wurde und wann in etwa welche Massnahmen notwendig werden (Zeithorizont).

Gebäude innerhalb der gleichen Siedlung mit sehr ähnlichem baulichem Zustand werden auf einem Blatt zusammengefasst. So sind für unsere Genossenschaft 11 Blätter erforderlich, wobei die Anzahl der jeweils betroffenen Wohnungen von 6 bis 48 variiert.

Für die bessere Übersichtlichkeit des Kurzbeschriebes werden die Daten in Blöcken zusammengefasst:

3.2.1) Gebäude-Zustand

Die relevanten Bauteile sollen grob erfasst sein, mit einer Aussage über deren Zustand und wann daran letztmals etwas erneuert wurde.

Der Energieverbrauch soll anhand der Energiekennzahl erfasst werden. Deren Ermittlung kann relativ einfach über das Tool unter www.energiekennzahl.ch erfolgen.

Allenfalls könnte hier auch der Gebäude-Restwert mit Angabe Restwert/Wohnung erfasst werden. Diese Information ist bezüglich der möglichen Erneuerungsvarianten relevant. Es muss vermieden werden, dass der Restwert beim Zeitpunkt einer Gesamterneuerung oder eines Ersatzneubaus zu hoch ist.

3.2.2) Marktgerechtigkeit

Grundsätzliche Aussage zur Vermietbarkeit und den Problemen der Liegenschaft.

3.2.3) Werterhaltungsstrategie mit Zeithorizont

Es stellt sich jeweils die Frage wie lange die Liegenschaften mit laufenden Unterhaltsarbeiten in der heutigen Form weiterbewirtschaftet werden können.

Grundsätzliche Annahme:

<i>Nach 20-30 Jahren</i>	<i>1. Teilerneuerung</i>	<i>meist Instandsetzung</i>
<i>Nach 40-60 Jahren</i>	<i>2. Erneuerungsschub</i>	<i>meist nochmalige Teilerneuerung</i>
<i>Nach 70-80 Jahren</i>	<i>3. Erneuerungsschub</i>	<i>Gesamterneuerung oder Ersatzneubau</i>

Es gilt nun festzuhalten wo in seinem Lebenszyklus sich das jeweilige Gebäude befindet.

Kursiv wird der ungefähre Zeithorizont gemäss obiger Annahme für das entsprechende Gebäude angegeben. Im hinteren Bereich wird dann eingetragen ob und wann eine Erneuerung erfolgt ist (als Fazit aus der Erfassung vom Gebäude-Zustand).

Hier sollen auch Kern-Aussagen gemacht werden die für das weitere Vorgehen relevant sind, wie z.B. über eine allfällige Ausnutzungs-Reserve, ob aktuell eine Analyse vorhanden ist,

3.2.4) Massnahmen Vorschlag

Hier soll ein Vorschlag für das weitere Vorgehen an den Vorstand gemacht werden. Wenn der Vorstand seinen Massnahmen-Entscheid getroffen hat wird der Inhalt entsprechend angepasst. Der Block wird dann umgetauft in „Strategie Vorstandsbeschluss Datum“.

Wichtig ist, dass jeweils ein Zeithorizont gesetzt wird. Der effektive Zeithorizont ob Kurz- Mittel- oder Langfristig muss den jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden. Es können auch Zeiträume zusammengefasst werden. Wichtig ist, dass ersichtlich ist wann sich etwas am Unterhaltskonzept ändert und wann wesentlicher Handlungsbedarf entsteht.

Massnahmen werden unterteilt in:

- **Instandhaltung**: Nur Wartung und Unterhalt um die Gebrauchstauglichkeit zu wahren. Als zeitlich begrenzte Überbrückung um eine Verlotterung zu vermeiden. Keine Erhöhung der Mieten.

- **Instandsetzung**: Gebäudehülle und Ausbau, wenn es noch zu früh ist für einen tieferen Eingriff. Nur geringe Erhöhung der Mieten. Es ist allerdings zu vermeiden, dass ständig kleinere

Ausbauten durchgeführt werden und damit der Anlagewert ständig zu hoch ist für eine Gesamterneuerung.

- **Gesamterneuerung oder Ersatzneubau:** Welches davon für die spezifische Situation das richtige ist, muss jeweils mittels einer professionellen Studie abgeklärt werden. Erhebliche Erhöhung der Mieten.

3.2.5) Info Strategie von 2006 (grau)

Hier sieht man was damals entschieden wurde und was seither erledigt wurde. Wenn der neue „Strategie Vorstandsbeschluss 2010“ gefasst wurde kann dieser Block entfernt werden.

3.2.6) Info Finanzplanung vom 07.09.2009 (grau)

Hier wird die direkte Verbindung zum Finanzplan aufgezeigt. Wenn also irgendwelche Strategie-Entscheide gefällt werden, sieht man unmittelbar ob es mit dem Finanzplan übereinstimmt oder ob gegebenenfalls Anpassungen vorgenommen werden müssen.

3.3) Erneuerungsplan

Sind die Massnahmen für die verschiedenen Liegenschaften der ABAU weitgehend beschlussreif, werden diese in einem Erneuerungsplan zusammengefasst. Dieser soll einen Zeithorizont von 20-30 Jahren umfassen. Mittels einer graphischen Zusammenstellung auf einem Blatt soll sichergestellt werden, dass die grösseren Eingriffe bei den verschiedenen Siedlungen gestaffelt stattfinden. Die getroffenen Massnahmen-Entscheide müssen diesbezüglich überprüft und optimiert werden. Erst dann kann ein verbindlicher „Strategie Vorstandsbeschluss“ getroffen werden.

Ist dieser Prozess abgeschlossen soll die gewählte Unterhalts- und Erneuerungsstrategie den Genossenschaftlern kommuniziert werden.

Auf den folgenden Seiten befinden sich je ein Beispiel für einen Siedlungsüberblick und einen Kurzbescrieb.

A11	Telli I (Telli 1a)	111 Römerstr. 18	Aarau	4	16 Whg	Bj 1948
		112 Römerstr. 20	Aarau	4		
A12	Telli I (Telli 1a)	113 Mühlbergweg 5	Aarau	4		Bj 1948
		114 Mühlbergweg 7	Aarau	4		
	Wohnungseinheiten	3 Zimmer	8 Whg	Mietzinse ca.	596.- bis 735.- (+ ca.125.- NK)	
		4 Zimmer	8 Whg		695.- bis 866.- (+ ca.140.- NK)	
		Parkplätze	6 PP			

A13	Telli I (Telli 1b)	115 Römerstr. 22	Aarau	4	48 Whg	Bj 1948
		116 Römerstr. 24	Aarau	6		
		117 Römerstr. 26	Aarau	6		
A14	Telli I (Telli 1b)	118 Mühlbergweg 4	Aarau	4		Bj 1948
		119 Girixweg 35	Aarau	6		
		120 Girixweg 33	Aarau	6		
A15	Telli I (Telli 1b)	121 Mühlbergweg 2	Aarau	4		Bj 1948
		122 Girixweg 31	Aarau	6		
		123 Girixweg 29	Aarau	6		
	Wohnungseinheiten	3 Zimmer	24 Whg	Mietzinse ca.	596.- bis 737.- (+ ca.125.- NK)	
		4 Zimmer	24 Whg		695.- bis 875.- (+ ca.140.- NK)	
		Parkplätze	5 PP			

A11	Telli II	21 Römerstr. 16	Aarau	4	8 Whg	Bj 1950	<i>Strategie 2006: "nicht ausbauen"</i>
A12	Telli II	22 Eversweg 4	Aarau	4		Bj 1950	<i>Strategie 2006: "nicht ausbauen"</i>
	Wohnungseinheiten	3 Zimmer	8 Whg	Mietzinse ca.	499.- bis 750.- (+ ca.125.- NK)		
		Parkplätze	6 PP				

Für die weitere Betrachtung sollte Telli I nochmals unterteilt werden in Telli 1a und Telli 1b. Aufgrund der bestehenden Finanzplanung ist ersichtlich, dass bei Telli I die Häuser 111-114 bereits anders betrachtet werden als 115-123. Abgesehen vom unterschiedlichen Unterhaltsstand scheint eine gemeinsame Betrachtung von Telli II und Telli 1a für die weitere gesamt-Planung sinnvoller zu sein.

Telli I / Telli II / Telli III / Rüt matt - Aarau



Baujahr	1948		
Gebäude-Zustand			
Aussen	Steil-Dach	gedämmt	1981
	Estrichboden	gedämmt	1981
	Kellerdecke	gedämmt	1981
	Fassade	gedämmt ca. 10cm	1999
	Fenster	Isolierverglasung	1999
	Wohnungstüren, Haustüren, Briefkasten		
Innen	Küchen	alle neu	1984
	Bäder	teilweise neu	ab 1998 bei Mieterwechsel
	Böden	originale Riemenböden, teilw.	Teppich
Wärmeerzeugung	Öl	Heizkessel	1995
Elektrisch	alt		
Sanitärleitungen	alt		
Balkone	teilweise alt+klein / teilweise neu		1999
Umgebung	i.O.		
Energieverbrauch (gem. www.energiekennzahl.ch)		135 KWh/m2/Jahr, Klasse E (von A-G)	

Marktgerechtigkeit		
Grundriss / Wohnungsgrössen	i.O.	
Vermietbarkeit	Leerstandsgefahr	gering
Mieterwechsel	Häufigkeit	normal
Probleme	Schallschutz Gebäudeintern Zu wenig Autoabstellplätze	

Werterhaltungsstrategie			
nach 20-30 Jahren	1. Teil-Instandsetzung	1968-1978	erfolgt 1981
nach 40-60 Jahren	2. Erneuerungsschub	1988-2008	erfolgt 1999
nach 70-80 Jahren	3. Gesamt-Erneuerung	2018-2028	
Ausnutzungs-Reserve	keine		
Analysen	keine vorhanden		

Massnahmen Vorschlag für Tell I a (später mit Korrekturen "Strategie Vorstandsbeschluss 2010")			
Pendenzen	keine		
Kurzfristig (bis 5J)	Laufende Unterhaltsarbeiten		bis 2015 Instandsetzung
	Küchen	nichts	danach nur noch Instandhaltung
	Bäder	bei Bedarf	
	Böden	bei Bedarf	
	Wände, Türen, Holz	Malerarbeiten bei Bedarf	
Mittelfristig (bis 15J)	Studie für 3. Gesamt-Erneuerung		2018
Langfristig (bis 30J)	Gesamt-Erneuerung		2023

Info	Strategie von 2006	"entwickeln (beobachten)" (gilt für Tell I+II)	
	Kurzfristig	einzelne Wohnungsrenovationen bei Mieterwechseln	
	Mittelfristig	Schallschutzmassnahmen	nicht erfolgt
	Langfristig	Gesamterneuerung	

Info	Finanzplanung vom 07.09.2009		
Nr. 111-114 (Tell I a)	2010	20'000.-/Jahr	
	2011-14	10'000.-/Jahr	2014 zusätzlich 50'000.-
	2015-20	50'000.-/Jahr	2015 "Abbruch?"
Nr. 115-123 (Tell I b)	2010-13	120'000.-/Jahr	2011-13 zusätzlich 200'000.-/Jahr für neue Küchen
	2014-15	130'000.-/Jahr	
	2016-18	140'000.-/Jahr	
	2019-20	145'000.-/Jahr	