

Wertanalyse - Modernisierung von Plattenbauten

Die 30 a alte Plattenbau-Wohnsiedlung einer Baugenossenschaft in einem attraktiven Randgebiet von Berlin steht zur Entscheidung für die nächsten 20 a an:

- Variante I: Keine größeren Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Stand. Normale Instandhaltung ohne größere Sanierungsmaßnahmen bei mittleren Instandhaltungs- aber hohen Mietnebenkosten für Heizung-, Warmwasser- und sonstigen Verbrauchskosten.
- Variante II: Vollständige Modernisierung des Gebäudes und der Haustechnik Hierdurch Reduzierung der Mietnebenkosten auf die Hälfte, aber drastische Erhöhung der Kaltmiete für Neumieter (50%) und langsame Anpassung für Altm Mieter im gesetzlichen Rahmen. Instandhaltungskosten für die nächsten 20 a sehr niedrig.
- Variante III: Abriss der gesamten Plattenbauten mit mittleren Abriss- und Entsorgungskosten. Anschließend Verkauf des Grundstückes an einen sehr interessierten Käufer mit hohem Verkaufserlös.

Die Versammlung der Genossenschaftsmitglieder (Zusammensetzung siehe unten!) führt zur Entscheidung eine Wertanalyse durch.

Erarbeiten Sie aus Sicht der Genossenschaftsmitglieder die Gewichtungsfaktoren g (in %) für die Bewertungskriterien durch gegenseitige Bewertung (2 = höher, 1 = gleichwertig, 0 = geringer) in einer Matrix:

- Gebäude- und Grunstücks- bzw. Vermietungswert
- Instandhaltungsaufwand
- Zusätzlicher Investitionsaufwand bzw. Kapitalrendite der Genossenschaftsmitglieder
- Sozialverträglichkeit (Mietrecht) gegenüber den unterschiedlichen Mietern.
- Langfristig End- und Primärenergieaufwand über den gesamten Lebenszyklus

Erstellen Sie eine Bewertungstabelle der Nutzwertanalyse als „Mischkalkulation“ der drei Gruppen der Wohnbaugenossenschaft (s.u. unter 1.!) für die drei Alternativen.

Folgende Randbedingungen sind bei der WA zu berücksichtigen und im Anschluss an die Gewichtungsfaktoren-Tabelle und an die Bewertungstabelle der WA kurz zur Begründung zu nennen.

1. Die Wohnbaugenossenschaft besteht zu 30% aus Mietern/Wohnungseigentümern der Siedlung, zu 30% aus Investoren. 40% hat die Kommune als Anteil.
2. Die Wohnungen sind derzeit und mittelfristig zu 97% belegt.
3. Die Mieter sind zu 50% Arbeitnehmer bzw. Rentner mit geringem Einkommen, zu 50% Angestellte und Beamte mit mittlerem Einkommen.
4. 25% der Mieter sind Rentner mit einem Alter über 75 a und mit geringem Einkommen
5. Bei Modernisierung (Variante II) gibt es einen Förderzuschuss von 25% der Investition durch den Staat.

6. Durch externe Einflüsse wird mit einem hohen Anstieg der Energiepreise gerechnet. Gleichzeitig ist die kommunale Politik sehr an Umweltschutz und Energieeinsparung interessiert, was sich auch im Bewusstsein der Einwohner niederschlägt.
7. Es besteht eine hohe Nachfrage durch neu hinzu gezogene Angestellte und Beamte der Regierungshauptstadt nach komfortablen Wohnungen.

a)

Führen Sie die Wertanalyse durch. Kommentieren Sie das Ergebnis jeweils aus Sicht der drei Gesellschaftergruppen der Wohnbaugenossenschaft. (Kurz und knapp!).

b)

Neben der Wertanalyse soll eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt werden. Welche Wirtschaftlichkeitsdaten müssten hierzu bekannt sein? Nennen Sie die aus Ihrer Sicht zehn wichtigsten Kenndaten und bewerten Sie diese hinsichtlich ihrer langfristigen Prognosesicherheit mit:

1: wenig prognostizierbar, 2: einigermaßen prognostizierbar, 3: gut prognostizierbar!

c)

Wie hätte sich das Ergebnis der Wertanalyse für einen Standort mit sehr geringer Wohnungsnachfrage verändert?