

## WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT



### Zielgruppenorientierte Bestands- und Quartiersentwicklungskonzepte unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitsanalysen

Bei der Bestandsentwicklung steht die Wohnungswirtschaft vor großen Herausforderungen. Die Lebensstile der Nachfrager sind bunter geworden, die Anforderungen an „das Wohnen“ werden immer vielfältiger. Steigende Energiepreise und ökologische Anforderungen setzen bei anstehenden Modernisierungen hohe Maßstäbe. Gleichzeitig verringert sich vielerorts die Zahlungsfähigkeit der Nachfrager.

Bei der Entwicklung integrierter Bestands- und Quartierskonzepte stellen sich folgende Fragen:

- + Wie werden sich die sachlichen und räumlichen Wohnungsteilmärkte zukünftig entwickeln?
- + Welche demografischen Veränderungen kommen auf die Quartiere zu?
- + Welche Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen werden Wohnungen in den entsprechenden Quartieren zukünftig nachfragen?
- + Welche Ansprüche stellen diese Haushalte an ihre Wohnung und das Preis-Leistungs-Verhältnis?
- + Welche nachfrageorientierten Modernisierungskonzepte lassen sich in den konkreten Objekten und Quartieren unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit umsetzen?

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH unterstützt Sie bei der Markt- und Zielgruppenanalyse, Konzeptfindung und Wirtschaftlichkeitsanalyse im Rahmen der Entwicklung und Modernisierung ausgewählter Wohnanlagen und Quartiere.

#### Umfassende Bestandsanalyse als Basis der Konzepterstellung

Je nach Fragestellung konzipiert F+B auf Basis von Modulen ein individuelles Untersuchungsdesign für die Bestandsaufnahme. Mögliche Leistungsbausteine dabei sind:

- + Trends der Wohnungsmarktentwicklung
- + Quartiers- oder Stadtteilanalyse
- + Demografie- / Zielgruppenanalyse
- + Analyse der Wohnwünsche zukünftiger Nachfragergruppen
- + Technische Bestandsbegutachtung

**F+B hilft dabei, auf dieser Basis wirtschaftlich tragfähige zielgruppenbezogene Konzepte zur Bestands- und Quartierskonzept zu entwickeln.**

Adenauerallee 28  
20097 Hamburg  
Telefon  
(040) 28 08 10-0  
Fax  
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de  
www.f-und-b.de

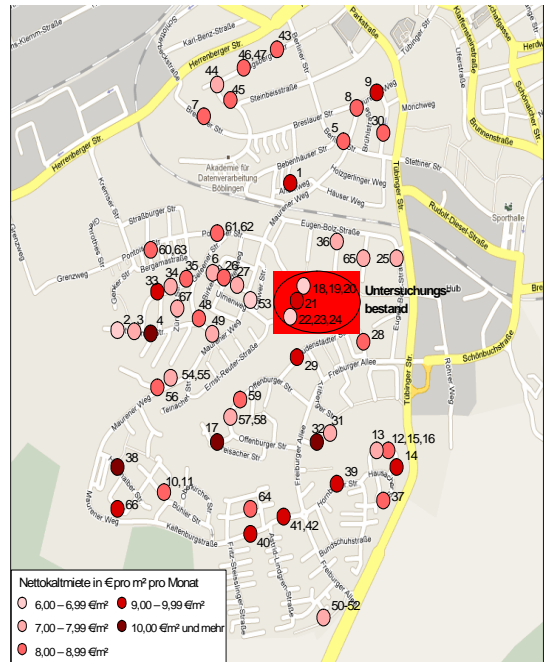
Geschäftsführer  
Dr. Bernd Leutner

## Ausgewählte Leistungsbausteine zur Erstellung von Bestands- und Quartierentwicklungskonzepten

### RAHMENBEDINGUNGEN DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Investitionen in den Bestand erfordern eine gute Kenntnis der aktuellen Wohnungsmarktbefindlichkeiten und eine verlässliche Einschätzung zukünftiger Trends. F+B analysiert deshalb:

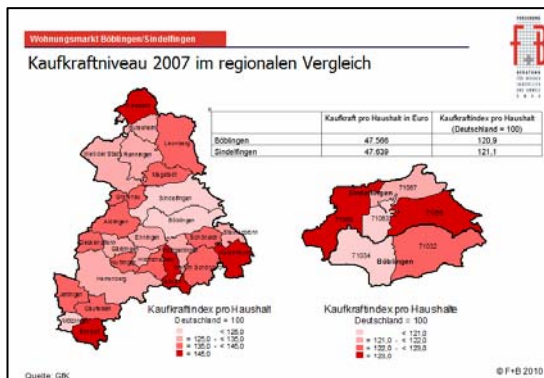
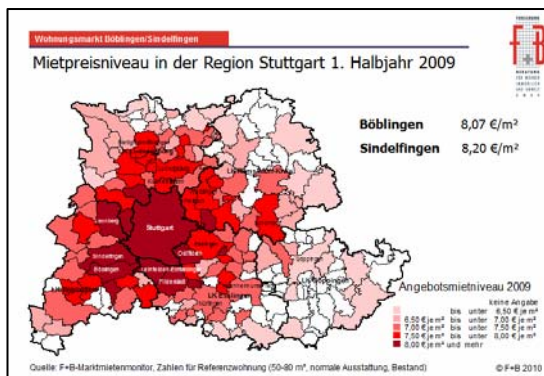
- + Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in der Gemeinde und der Region
- + Aktuelle Marktmieten / Preise und deren Entwicklung
- + Struktur und Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten
- + Abschätzung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung
- + Struktur und Entwicklung des Wohnungsbestandes
- + Städtebauliche Entwicklungen und Planungen



### STADTEIL- / QUARTIERANALYSE

Die Entwicklungschancen und -möglichkeiten einzelner Bestände gilt es immer auch vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Quartier zu bewerten. F+B analysiert hierzu:

- + Kleinräumige Struktur von Angebot und Nachfrage an Wohnungen
- + Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Quartier
- + Räumliche, städtebauliche, infrastrukturelle und soziale Potenziale und Defizite
- + Planungen und Entwicklungen seitens der Stadt sowie Dritter
- + Kleinräumiges Mietpreisniveau



### DEMOGRAFIEANALYSE

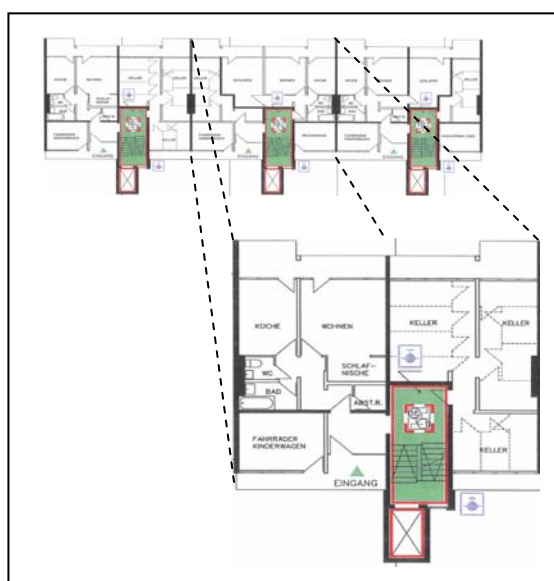
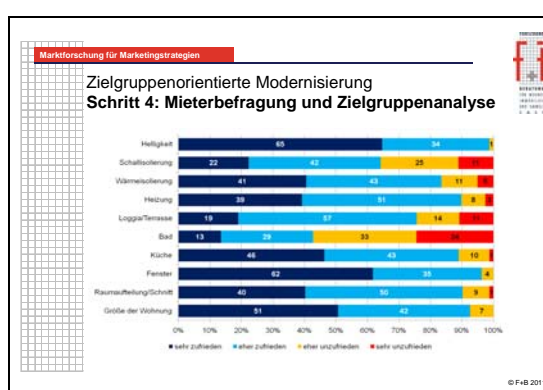
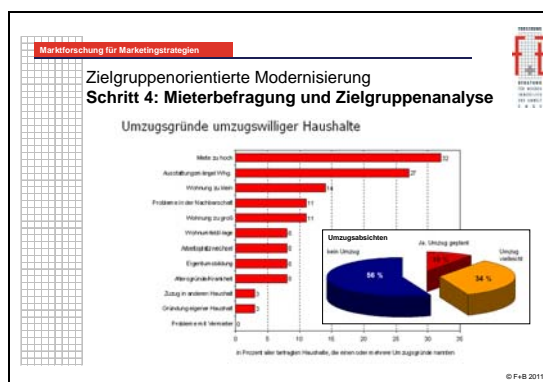
Die genaue Kenntnis der Kundenstruktur, die bereits jetzt im Untersuchungsbestand lebt, ist entscheidend für die Abschätzung zukünftiger Bedarfe. Die Stammdaten der Wohnungsunternehmen bieten hierfür in der Regel keine ausreichenden Informationen. Eine Demografieanalyse auf Basis amtlicher Daten oder von Befragungen ermöglicht eine kleinräumige Beschreibung der aktuellen Bewohnerschaft.

## MIETER- UND ANWOHNER-BEFRAGUNGEN

Mittels gezielter Haushaltsbefragungen lassen sich u.a. zu folgenden, für die Bestandsentwicklung wichtigen Aspekten Informationen sammeln:

- + Zufriedenheit der Bewohner mit ihren Wohnungen, Wohngebäuden und dem Wohnumfeld
- + Probleme und Potenziale des Wohnquartiers
- + Wohnwünsche in Bezug auf Wohnung und Wohnumfeld
- + Konkrete Modernisierungswünsche und Mietzahlungsbereitschaft
- + Umzugsabsichten und -gründe
- + Haushalts- und Sozialstruktur

Die Ergebnisse der Befragung geben ganz konkrete Hinweise auf Handlungsbedarfe aus Sicht der Kunden und ermöglichen die Entwicklung zielgruppenbezogener der Konzepte.



## INVESTITIONSBEDARFE / MODERNISIERUNGSKOSTEN / TECHNISCHE BESTANDSBEGUTACHTUNG

Die Entwicklung markt- und zielgruppenorientierter Modernisierungskonzepte erfordert eine eingehende technische Bestandsanalyse.

Dabei erfolgt zunächst einmal eine Auswertung von vorliegenden Stammdaten zu Ausstattungsstandards, Objekttyp und Objektgröße, Mietniveau und Bewirtschaftungskosten.

Anschließend wird mittels Objektbegehung eine Bestandsaufnahme des baulichen Zustandes vorgenommen. Im Rahmen dieser Begehung werden die Zustandsmerkmale einzelner Gewerke erhoben und die kurz- bis mittelfristigen Instandhaltungsbedarfe festgestellt.

Gleichzeitig dient die Begehung dazu, die technischen Rahmenbedingungen und den Kostenaufwand für unterschiedliche Modernisierungsvarianten zu ermitteln.

## WIRTSCHAFTLICHKEITSANALYSE

Auf der Grundlage der technischen Bestandsbegutachtung sowie der übrigen Analyseschritte erfolgt die Benennung der notwendigen bzw. sinnvollen Handlungsbedarfe. Die identifizierten Bedarfe werden in Maßnahmenkataloge überführt und entsprechend der Kostengruppen der DIN 276 in Einzelmaßnahmen untergliedert.

Im Vordergrund steht dabei die bedarfsgerechte Modernisierung zur Erfüllung allgemeiner Qualitätsanforderungen an die Wohnung, das Gebäude und das Wohnumfeld. Diese allgemeinen, qualitätssteigernden Maßnahmen werden durch die zielgruppenorientierten Modernisierungsmaßnahmen ergänzt, welche die spezifischen Anforderungen der zukünftigen Mietergruppen erfüllen.

### Die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit erfordert eine Analyse der entstehenden Kosten und zukünftigen Ertragssituation.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gliedert sich im Wesentlichen in drei Bausteine:

- + Kostenermittlung auf Basis der entwickelten Maßnahmenkataloge
- + Quartiers- sowie teilmarktbezogene Marktmietenanalyse unter besonderer Berücksichtigung des oberen Preissegments
- + Wirtschaftlichkeitsanalyse unter Verwendung einer dynamischen Investitionsrechnung

<b>Bruttoertrag gesamt</b>	<b>1.111.096 €</b>	<b>1.129.125 €</b>	<b>1.150.000 €</b>
Bewirtschaftungskosten			
Bewirtschaftungskosten gesamt	168.191 €	171.422 €	174.700 €
<b>Kapitalfluss vor Sonderausgaben</b>	<b>942.905 €</b>	<b>957.703 €</b>	<b>975.300 €</b>
Sonderausgaben			
Summe Sonderausgaben	389.098 €	386.497 €	383.700 €
<b>Kapitalfluss vor Kapitaldienst</b>	<b>553.807 €</b>	<b>571.206 €</b>	<b>591.600 €</b>
Finanzierung energetische Sanierung			
<b>Kapitalfluss nach Kapitaldienst</b>	<b>515.557 €</b>	<b>495.089 €</b>	<b>477.900 €</b>
Diskontierungsfaktor	0,8346	0,8734	
Barwerte	481.829 €	432.430 €	390.000 €
<b>Summe Barwerte Kapitalfluss</b>	<b>3.727.394 €</b>	<b>3.000.000 €</b>	<b>30,9%</b>
<b>Barwert Objektendwert</b>	<b>8.322.013 €</b>	<b>8.322.013 €</b>	<b>69,1%</b>
<b>Summe Barwerte</b>	<b>12.049.407 €</b>	<b>entspricht:</b>	<b>~</b>

Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist eine Gegenüberstellung der Renditekenngrößen und der Zahlungsströme für die jeweiligen Varianten des Entwicklungskonzepts.

F+B dokumentiert die Ergebnisse der Analysen, Begehung und Berechnungen in Form eines umfassenden Managementberichts mit Tabellenanhang. Die Betrachtung beleuchtet sowohl die generellen Standort- und Objektpotentiale als auch die wirtschaftlichen Konsequenzen einer Investitionstätigkeit und stellt somit eine fundierte Entscheidungshilfe für die Unternehmensführung dar.

### Konzeptbericht mit Handlungsempfehlungen zur Bestands- und Quartiersentwicklung

Die Ergebnisse der einzelnen Untersuchungsbausteine werden in einem Bericht zusammengefasst. In dem Bericht werden unterschiedliche Konzeptvarianten zur Bestands- und Quartiersentwicklung aufgezeigt und Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen gegeben.

## KURZPROFIL

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH wurde 1992 als unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut in Hamburg gegründet. Die 20 Mitarbeiter verfügen über umfangreiche Erfahrungen aus Projekten und Untersuchungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, für Verbände sowie für staatliche Institutionen.

### Sprechen Sie uns an.

F+B Forschung und Beratung  
 für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH  
 Adenauerallee 28  
 20097 Hamburg

Tel.: (040) 28 08 10-0  
 Fax: (040) 28 08 10 20  
 E-Mail: [service@f-und-b.de](mailto:service@f-und-b.de)  
 Internet: [www.f-und-b.de](http://www.f-und-b.de)

Andreas Schmalfeld  
 Tel.: (040) 28 08 10-19  
 E-Mail: [aschmalfeld@f-und-b.de](mailto:aschmalfeld@f-und-b.de)