

# **Bericht aus der Arbeitsgruppe „Bestimmungsgründe der Investitionsstruktur“**

**Veranstaltung: AGW-Tagung des Arbeitskreises Betriebswirtschaft**

**Datum: 15.11.2012**

**Ort: Berlin**

**Referent: Manfred Sydow**



## Teilnehmer der Arbeitsgruppe

- Jasmin Laschinski, degewo, Berlin
- Christoph Beck, degewo, Berlin
- Uwe Eichner, GAG AG, Köln
- Ingo Frömbling, GAG AG, Köln
- Christian Gebhardt, GdW, Berlin
- Steffen Schurig, GEWOBA, Bremen
- Manfred Sydow, GEWOBA, Bremen
- Michael Schreiber, GEWOBA, Bremen
- Stefan Fölsch, GEWOBA, Bremen
- Sven Krüger, GEWOBAG, Berlin
- Olaf Halve, SAGA GWG, Hamburg
- Philip Schneider, SAGA GWG, Hamburg
- Herr Kiesewetter, WIRO, Rostock
- Ralf Zimlich, WIRO, Rostock

## Denkansätze zur Herleitung eines optimalen Budgets

Die Arbeitsgruppe „Bestimmungsgründe der Investitionsstruktur“ hat sich mit folgenden Denkansätzen zu Herleitung eines optimalen Investitionsbudgets beschäftigt:

1. Retrospektive Analyse der Investitionen zur Ableitung eines zukünftigen Budgets
  - Modernisierungsinvestitionen
  - Aufwandsinvestitionen
2. Ausgaben zur Erhaltung einer Immobilie bis zur Unendlichkeit
  - Durchschnittliche Abschreibung (ohne außerplanmäßige AfA)
3. Ableitung eines angemessenen Investitionsbudgets nach den Regelungen der II. BV
4. Vergleichswerte von Wettbewerbern
5. Rückrechnung aus der Ziel-Investitionsrendite
6. Investitionsplanung auf Basis der Lebensdauer von Bauteilen

## Investitionen im Vergleich zu Abschreibungen und Personalkosten

(technische Kosten ohne Honorare)	Dim.	2007 (Ist)	2008 (Ist)	2009 (Ist)	2010 (Ist)	2011 (Ist)
laufende Instandhaltung	T€ €/m <sup>2</sup>	13.028 5,50	13.568 5,67	13.144 5,34	13.181 (davon BM 8.537) 5,39	15.078 (davon BM 8.176) 6,16
vermietungsunterstützende Instandhaltung	T€ €/m <sup>2</sup>	--	7.435 3,11	6.972 2,83	7.380 3,02	5.867 2,40
Großinstandhaltung	T€ €/m <sup>2</sup>	15.997 6,75	6.464 2,70	9.887 4,01	8.954 3,66	11.315 4,63
nicht aktivierungsfähige Modernisierung	T€ €/m <sup>2</sup>	2.071 0,87	2.271 0,95	1.273 0,52	2.850 1,16	4.048 1,65
<b>Aufwandsinvestitionen gesamt</b>	<b>T€ €/m<sup>2</sup></b>	<b>31.096 13,12</b>	<b>29.738 12,43</b>	<b>31.276 12,70</b>	<b>32.365 13,22</b>	<b>36.308 14,84</b>
aktivierungsfähige Modernisierung	T€ €/m <sup>2</sup>	27.342 11,53	27.419 11,46	32.499 13,19	27.473 11,23	31.720 12,97
<b>Bestandsinvestitionen insgesamt</b>	<b>T€ €/m<sup>2</sup></b>	<b>58.438 24,65</b>	<b>57.157 23,89</b>	<b>63.775 25,89</b>	<b>59.838 24,45</b>	<b>68.028 27,81</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle VG des AV und der Sachanlagen</b>	<b>T€ €/m<sup>2</sup></b>				<b>29.831 11,95</b>	<b>30.630 12,04</b>
<b>Personalkosten inkl. Soz.-abgaben</b>	<b>T€ €/m<sup>2</sup></b>				<b>24.812 9,94</b>	<b>26.107 10,26</b>

# 1. Retrospektive Analyse der Investitionen zur Ableitung eines zukünftigen Budgets der GEWOBA

(technische Kosten ohne Honorare)	Dim.	2007 (Ist)	2008 (Ist)	2009 (Ist)	2010 (Ist)	2011 (Ist)
laufende Instandhaltung	T€ €/m <sup>2</sup>	13.028 5,50	13.568 5,67	13.144 5,34	13.181 (davon BM 8.537) 5,39	15.078 (davon BM 8.176) 6,16
vermietungsunterstützende Instandhaltung	T€ €/m <sup>2</sup>	--	7.435 3,11	6.972 2,83	7.380 3,02	5.867 2,40
Großinstandhaltung	T€ €/m <sup>2</sup>	15.997 6,75	6.464 2,70	9.887 4,01	8.954 3,66	11.315 4,63
nicht aktivierungsfähige Modernisierung	T€ €/m <sup>2</sup>	2.071 0,87	2.271 0,95	1.273 0,52	2.850 1,16	4.048 1,65
<b>Aufwandsinvestitionen gesamt</b>	<b>T€ €/m<sup>2</sup></b>	<b>31.096 13,12</b>	<b>29.738 12,43</b>	<b>31.276 12,70</b>	<b>32.365 13,22</b>	<b>36.308 14,84</b>
aktivierungsfähige Modernisierung	T€ €/m <sup>2</sup>	27.342 11,53	27.419 11,46	32.499 13,19	27.473 11,23	31.720 12,97
<b>Bestandsinvestitionen insgesamt</b>	<b>T€ €/m<sup>2</sup></b>	<b>58.438 24,65</b>	<b>57.157 23,89</b>	<b>63.775 25,89</b>	<b>59.838 24,45</b>	<b>68.028 27,81</b>

**Damit investierte die GEWOBA durchschnittlich 25,34 €/m<sup>2</sup> p.a. gesamt.  
davon Aufwandsinvestitionen durchschnittlich 13,26 €/m<sup>2</sup> p.a.  
davon akt. Modernisierung durchschnittlich 12,08 €/m<sup>2</sup> p.a.**

## 1. Retrospektive Analyse der Investitionen zur Ableitung eines zukünftigen Budgets aus Daten der AGW-Unternehmen

### Aufwandsinvestitionen

	Dim.	2007	2008	2009	2010	2011
Aufwandsinvestitionen AGW gesamt (Ø 15,39 €/m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	14,71	15,71	14,59	15,53	16,41
<b>Aufwandsinvestitionen AGW West (Ø 18,11 €/m<sup>2</sup>)</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>18,02</b>	<b>18,78</b>	<b>16,12</b>	<b>18,25</b>	<b>19,37</b>
Aufwandsinvestitionen AGW Ost (Ø 10,20 €/m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	8,53	9,89	10,62	10,43	11,53

# 1. Retrospektive Analyse der Investitionen zur Ableitung eines zukünftigen Budgets aus Daten der AGW-Unternehmen

## aktivierungsfähige Modernisierung

	Dim.	2007	2008	2009	2010	2011
akt. Modernisierung AGW gesamt (Ø 6,07 €/m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	5,57	6,51	4,95	6,33	7,00
<b>akt. Modernisierung AGW West (Ø 6,18 €/m<sup>2</sup>)</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>5,95</b>	<b>7,14</b>	<b>4,52</b>	<b>6,22</b>	<b>7,06</b>
akt. Modernisierung AGW Ost (Ø 5,93 €/m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	4,86	5,32	6,05	6,54	6,90

## Gesamtinvestitionen AGW West:

	Dim.	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Gesamtinvestition AGW-West (Ø 24,29 €/m<sup>2</sup>)</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>23,97</b>	<b>25,92</b>	<b>20,64</b>	<b>24,47</b>	<b>26,43</b>

## 2. Ausgaben zur dauerhaften Erhaltung einer Immobilie bis zur Unendlichkeit

### Durchschnittliche Abschreibung AfA (Handelsrechtlicher Ansatz)

Aus den GEWOBA-Meldungen zum AGW-Betriebsvergleich ergeben sich für die **GEWOBA** folgende Werte zur Abschreibung \*) in €/m<sup>2</sup> jährlich.

Jahr	AfA €/m <sup>2</sup> jährlich
2011	11,08
2010	10,89
2009	10,60
2008	10,46

\*) Planmäßige Abschreibung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sowie „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten“ u.a Posten, die üblicherweise der Hausbewirtschaftung zugeordnet werden.



## 2. Ausgaben zur dauerhaften Erhaltung einer Immobilie bis zur Unendlichkeit

### Durchschnittliche Abschreibung AfA (Handelsrechtlicher Ansatz)

Als Benchmark die durchschnittliche AfA der Unternehmen im **AGW-Betriebsvergleich (West-Unternehmen)**:

Jahr	AfA €/m <sup>2</sup> jährlich
2011	12,98
2010	13,35
2009	13,34
2008	12,69

\*) Planmäßige Abschreibung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sowie „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten“ u.a Posten, die üblicherweise der Hausbewirtschaftung zugeordnet werden.

### **3. Ableitung eines angemessenen Investitionsbudgets nach den Regelungen der II. BV**

#### **II. BV: § 28 Instandhaltungskosten**

(2) Als Instandhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden:

1. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 7,10 Euro,
2. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 9 Euro,
3. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres **mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 11,50 Euro.**

### 3. Ableitung eines angemessenen Investitionsbudgets nach den Regelungen der II. BV

#### II. BV: § 25 Abschreibung

(2) Die Abschreibung soll bei Gebäuden 1 vom Hundert der Baukosten, bei Erbbaurechten 1 vom Hundert der Gesamtkosten nicht übersteigen, sofern nicht besondere Umstände eine Überschreitung rechtfertigen.

#### Zusammenfassung

Unter Beachtung dieser Daten würde sich ein Investitionsbudget für die GEWOBA ergeben, das sich wie folgt zusammensetzt:

$$11,50 \text{ €/m}^2 + 5,95 \text{ €/m}^2 (1\% \text{ Abschreibung auf AHK}) = 17,45 \text{ €/m}^2$$

$$17,45 \text{ €/m}^2 \times 2.543.997 \text{ m}^2 = \mathbf{44.393 \text{ T€}}$$

Tatsächliche Bestandsinvestitionen 2011 der GEWOBA = **68.028 T€**

## 4. Vergleichswerte von Wettbewerbern in Bremen und Bremerhaven

## 5. Rückrechnung aus der Ziel-Investitionsrendite

## 6. Investitionsplanung auf Basis der Lebensdauer von Bauteilen – Beispiel: Instandhaltungsplanung

Im Folgenden wird der statistische Kostenverlauf des Fassadenanstrichs und der zugehörigen flankierenden Maßnahmen / Bauteile auf Basis des statistischen Datenmodells dokumentiert.

Folgende Maßnahmen bzw. Bauteile (statistische Lebensdauer) werden berücksichtigt:

- Neue Haustür (30 Jahre)
- Neue Briefkastenanlage und neue Hauszuwegung (20 Jahre)
- Neuer Fassadenanstrich (15 Jahre)
- Neuer Treppenhausanstrich (10 Jahre)

Kostenverteilung der Maßnahmen,  
bei Annahme eines  
Standardgebäudes:

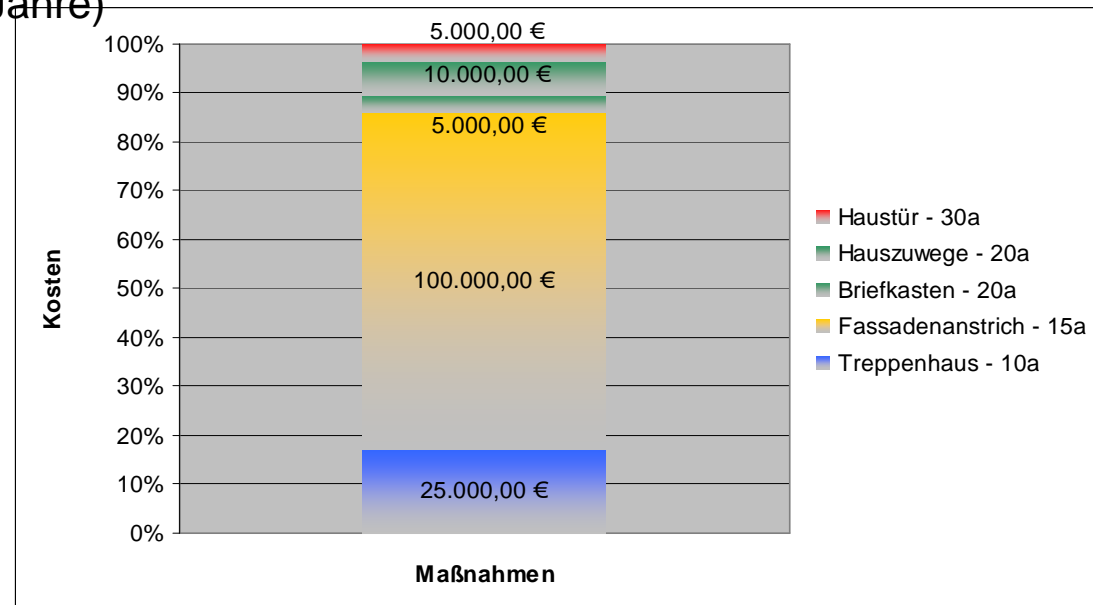
4 Geschosse

3 Hauseingänge

24 Wohneinheiten

1.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Summe Kosten 145 T€ → 104 €/m<sup>2</sup>



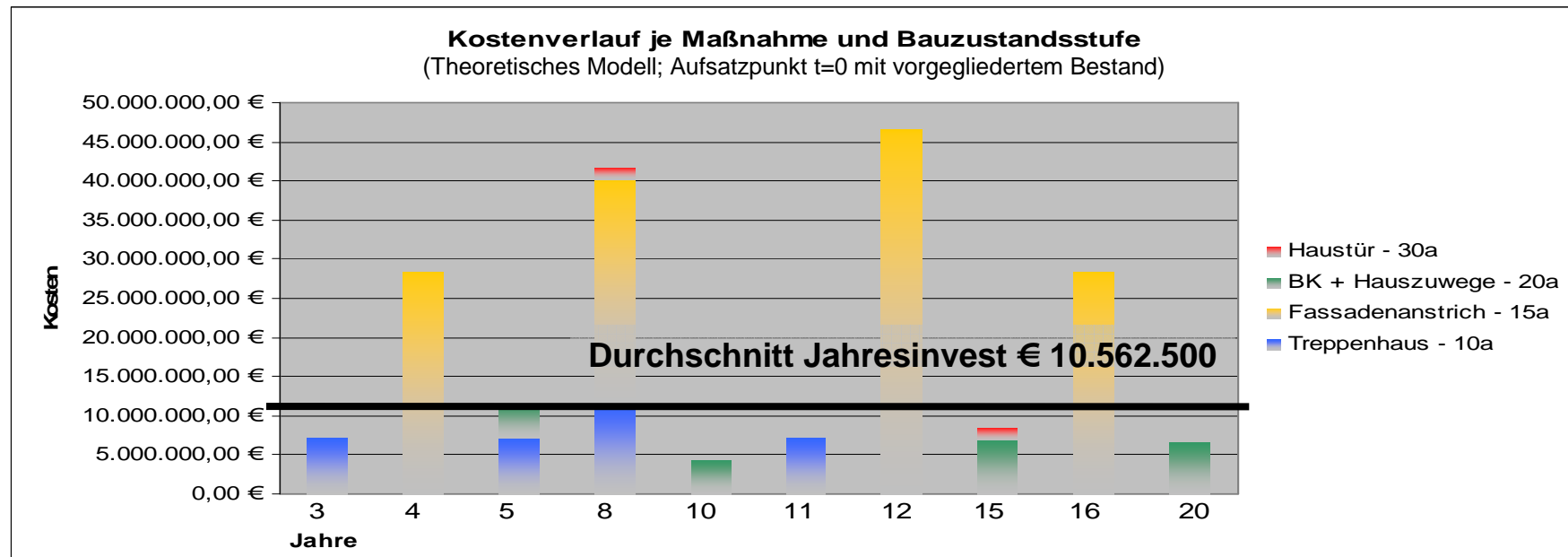
## Beispiel: Instandhaltungsplanung – Kostenverlauf nach technischem Ausfall

Der Planung liegt eine aktuelle Abfrage über alle Gebäude der GEWOBA und deren aktuellen Bauzustandsstufen zu den aufgeführten Maßnahmen bzw. Bauteilen zugrunde.

Zur Kostenbetrachtung wurde idealisiert und die bei dem Standardgebäude anfallenden Kosten für alle Gebäude der GEWOBA angenommen.

Die statistische Lebensdauer der Bauteile ist in der Legende nochmals ausgewiesen.

Als Betrachtungszeitraum wurden 20 Jahre angenommen.



## Beispiel: Instandhaltungsplanung – Glättung der Kosten

Zur Vermeidung von Budgetspitzen wurden die statistisch ermittelten Kosten je Maßnahme, vor allem des neuen Fassaden- und Treppenhausanstrichs, gleichmäßig auf die Jahre verteilt, ohne einen Lebenszyklus zu überspringen.

Das setzt voraus, dass die statistische Lebensdauer ein Anhaltswert ist und die Investition durchaus schon drei Jahre früher oder später anfallen kann.

