

6.Alsecco Forum
Im Dialog mit der Wohnungswirtschaft

Instandhaltungsstrategien privater Fondgesellschaften

DR.-ING. ECKART BAUM

Immobilienmanagement und Service

Hoppegartener Straße 58

15366 Hönnow

Büro: +49 – 33 42 – 30 56 86

Mobil: +49 – 178 – 8 23 10 52

Dr_Eckart.Baum@T-online.de

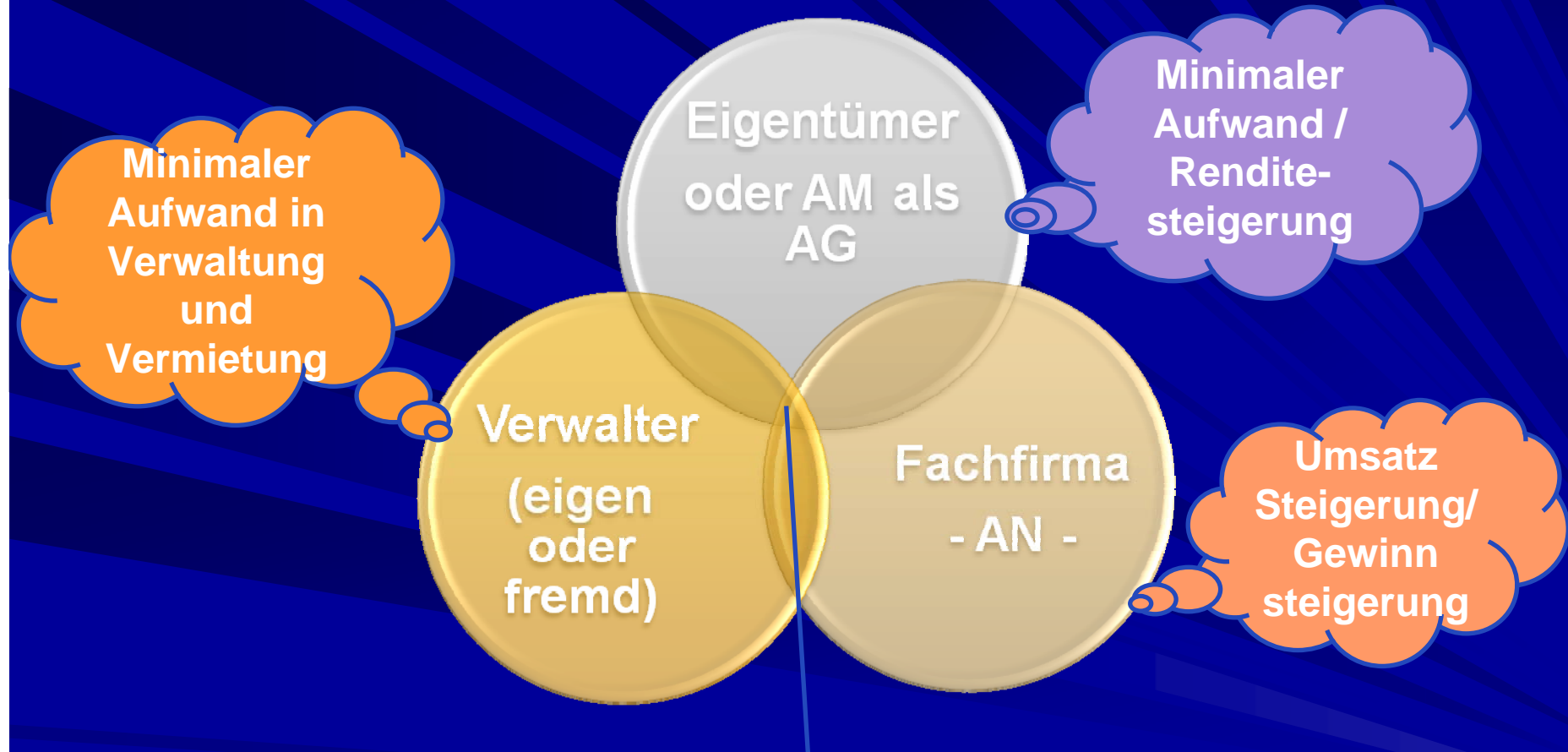
Instandhaltungsstrategien privater Fondsgesellschaften

- 1. Einführung**
- 2. Geschäftsfelder privater Fonds**
- 3. Prozessbeteiligte - Interessenlagen**
- 4. Instandhaltungsstrategien**
- 5. Prozessablauf –Sicherung der Vermietbarkeit**
- 6. Finanzierbarkeit von Energieoptimierungen**
- 7. Kostenoptimierung durch Einführung von
Reparaturpauschalen**
- 8. Reparaturpauschalen**
- 9. Schlussfolgerungen**

Geschäftsfelder privater Fonds:

1. Immobilienhandel
2. Immobilienoptimierung
3. (Mieter)-Privatisierung
4. Neu: Immobilienbewirtschaftung – Hold Strategie

Interessenlagen der Prozessbeteiligten



Sicherung der Vermietbarkeit

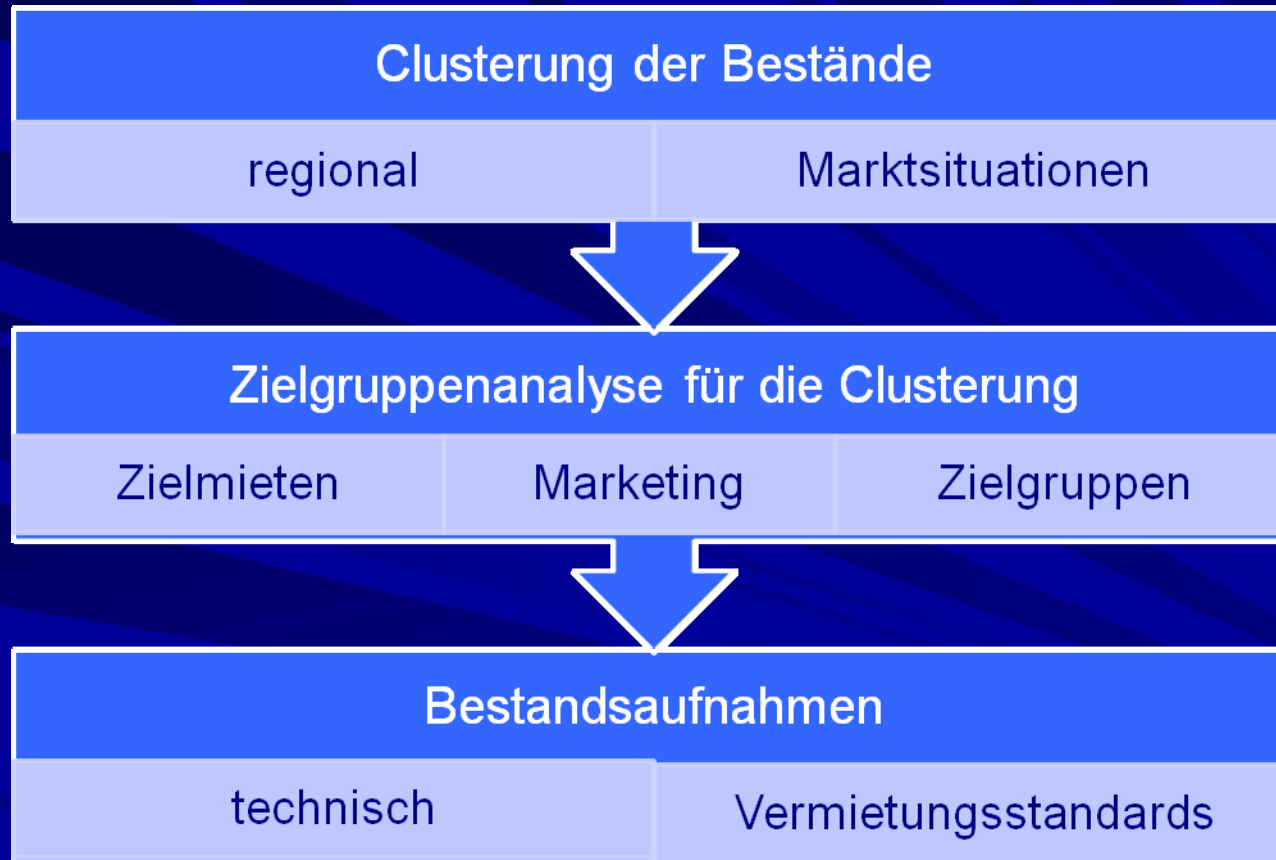
Instandhaltungsstrategien

- **Bestandsverbesserung** = Ertrags- und Rediteoptimierung
- **Bestandserhaltung** = regelmäßige oder periodische Instandhaltung
- **Sicherung der Vermietbarkeit** = Konzentration auf das Wesentliche bei minimalstem Aufwand

Instandhaltungsstrategien privater Fondsgesellschaften

1. Einführung
2. Geschäftsfelder privater Fonds
3. Prozessbeteiligte - Interessenlagen
4. Instandhaltungsstrategien
5. **Prozessablauf –Sicherung der Vermietbarkeit**
6. Finanzierbarkeit von Energieoptimierungen
7. Kostenoptimierung durch Einführung von
Reparaturpauschalen
8. Reparaturpauschalen
9. Schlussfolgerungen

Sicherung der Vermietbarkeit



Prozessablauf Sicherung der Vermietbarkeit (1)

Bestandsaufnahme

- Mietverhältnisse berücksichtigen
- Prüfung der Vermietbarkeit
- **Ergebnis: Begehungsprotokoll**

Leistungs- - beschreibung

- Fachplaner + Gutachter einschalten
- LV –Tabellen (Kurzform) und zusätzliche LV für besondere Leistungen
- Koschä WE/GE und Objekt mit Varianten
- **Ergebnis: funktionale Leistungsbeschreibungen**

Wirtschaftlichkeit

- Zielmieten im Cluster
- Optimierung
- **Ergebnis: Wirtschaftlichkeit**

Prozessablauf Sicherung der Vermietbarkeit (2)

Abstimmung mit Vermietung

- Teilnehmer: Vermieter, Baubetreuung
- **Ergebnis: Entscheidung zu Leistungen, Mieten, Budgets, Terminen**

Freigabe für das Objekt

- Template
- **Ergebnis: Freigabeentscheidung mit verbindlichen Budgets, Terminen und Mieten**

Aus- schreibung/ Firmensuche

- Preise nach LV Tabellen nicht ausschreiben
- Alle anderen Leistungen funktional ausschreiben
- **Ergebnis: Verbindliche Angebote**

Prozessablauf Sicherung der Vermietbarkeit (3)

Vertrag/ Auftrag

- Template
- Alle anderen grundsätzlich funktional ausschreiben
- **Ergebnis: Vertrag oder Auftrag**

Über- wachung Ausführung

- Nur bei Bedarf
- Reinigung und Baustelleneinrichtung überprüfen
- **Ergebnis: vorausschauende Termin- und Budgetüberwachung**

Abnahme

- Nur vollständig erbrachte Leistungen in einer WE oder GE abnehmen
- Abnahme und Übergabe an VERMIETER ein Termin
- **Ergebnis: MÄNGELFREIES Abnahmeprotokoll**

Prozessablauf Sicherung der Vermietbarkeit (4)

Rechnungs- kontrolle und Zahlungs- freigabe

- HWK
- Keine handschriftlichen Rechnungsänderungen
- **Ergebnis: Zahlvorgang und Archivierung**

Mängelbear- beitung nach Abnahme

- Stichprobenkontrolle
- Abrufbereites Reporting
- **Ergebnis: Beschwerdemanagement**

Reporting/ Controlling

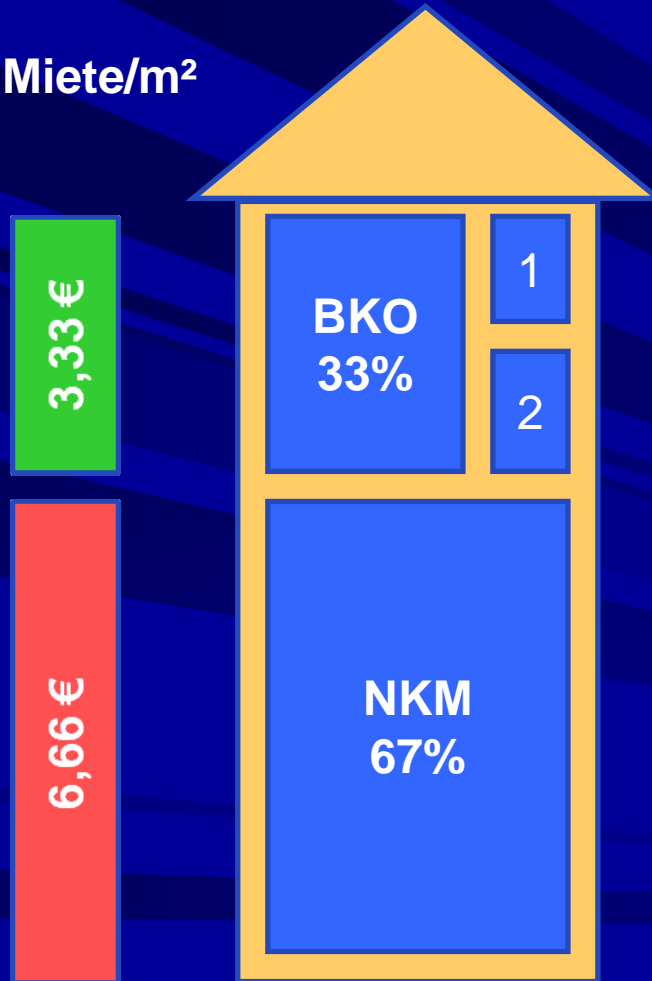
- Budgetkontrolle Capex, UTC und Honorare
- Terminkontrolle
- **Ergebnis: Mietsteigerungen und Leerstandssenkung**

Instandhaltungsstrategien privater Fondsgesellschaften

1. Einführung
2. Geschäftsfelder privater Fonds
3. Prozessbeteiligte - Interessenlagen
4. Instandhaltungsstrategien
5. Prozessablauf –Sicherung der Vermietbarkeit
6. **Finanzierbarkeit von Energieoptimierungen**
7. Kostenoptimierung durch Einführung von
Reparaturpauschalen
8. Reparaturpauschalen
9. Schlussfolgerungen

finanzierbare Energieoptimierungen – am Beispiel Wärmedämmmaßnahmen

Miete/m²



1: BKO - Wartung und Staat 16 %

2: BKO – Heizung, WW, Energie 17 %

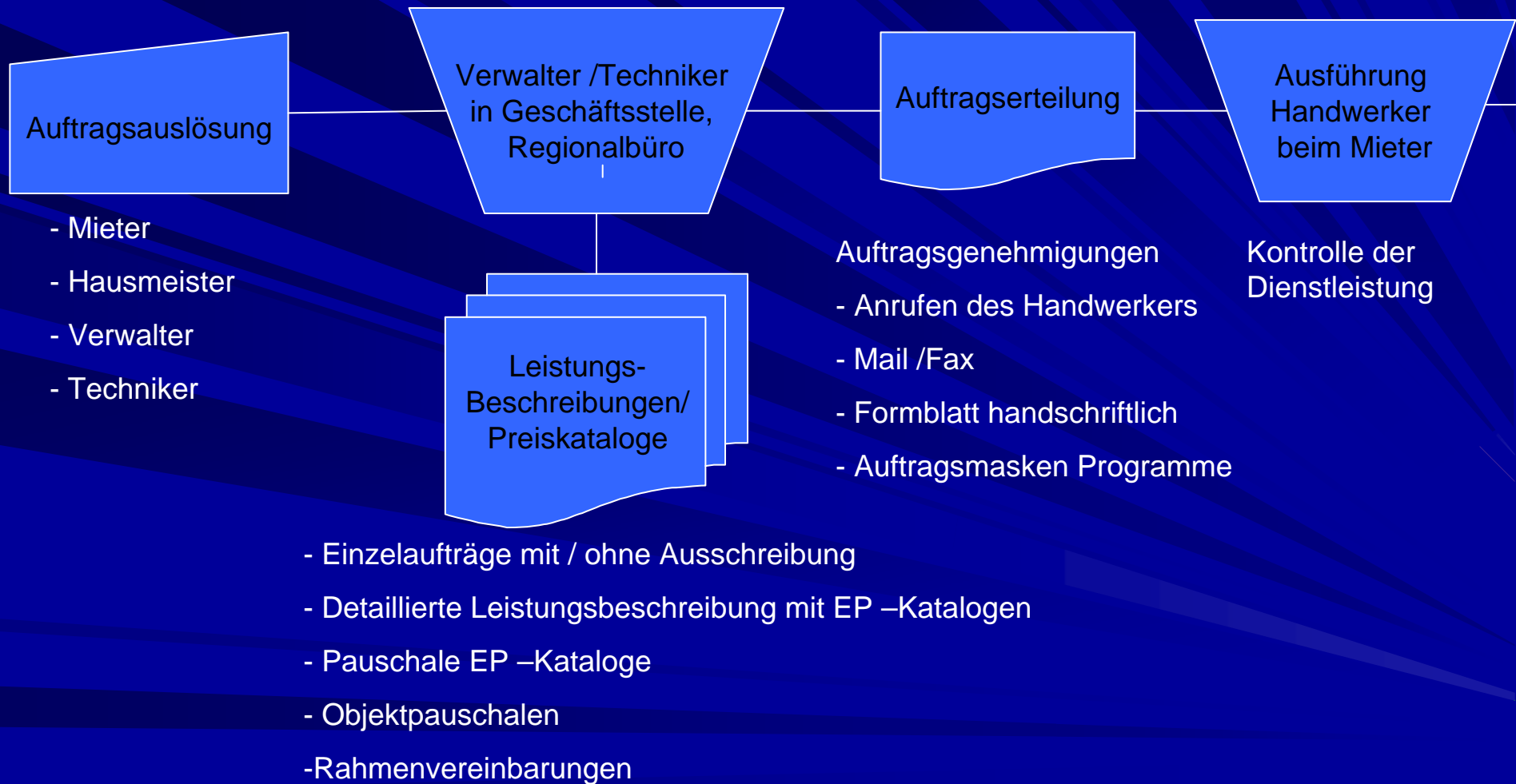
Finanzierung der mietneutralen 50%-igen Energieeinsparung= 0,85 €/m²

Bei 4,5 % Zins rund 200 €/m² Kapital und
bei 10% Zins rund 80 €/m² Kapital
über Kapitalrückfluss von 15 Jahren
finanzierbar

Instandhaltungsstrategien privater Fondsgesellschaften

1. Einführung
2. Geschäftsfelder privater Fonds
3. Prozessbeteiligte - Interessenlagen
4. Instandhaltungsstrategien
5. Prozessablauf –Sicherung der Vermietbarkeit
6. Finanzierbarkeit von Energieoptimierungen
7. **Kostenoptimierung durch Einführung von
Reparaturpauschalen**
8. Reparaturpauschalen
9. Schlussfolgerungen

Üblicher Instandhaltungsprozess (1)



Üblicher Instandhaltungsprozess (2)



Kostenoptimierung durch Einführung von Reparaturpauschalen

- Auftragserteilung oft sehr allgemein
- EP- Kataloge nur von Technikern handhabbar
- Preisbildung oft über Stundenlohnabrechnungen der Handwerker führt zu Preisdifferenzen
- Auftragssummen schlecht budgetierbar
- Unterschätzter interner Aufwand
- Handwerker werden oft nur über Mieter kontrolliert

Instandhaltungskosten für Eigentümer



Instandhaltungsstrategien privater Fondsgesellschaften

1. Einführung
2. Geschäftsfelder privater Fonds
3. Prozessbeteiligte - Interessenlagen
4. Instandhaltungsstrategien
5. Prozessablauf –Sicherung der Vermietbarkeit
6. Finanzierbarkeit von Energieoptimierungen
7. Kostenoptimierung durch Einführung von Reparaturpauschalen
8. **Reparaturpauschalen**
9. Schlussfolgerungen

Prinzipieller Aufbau der Kataloge

- **Erste Stufe:** Pauschalen ohne /geringem Materialaufwand z.B. Einstellen, Befestigungen, Reinigen u.ä.
- **Zweite Stufe:** Reparatur mit Materialeinsatz z.B. Austausch defekter Dachziegel, Rohre, Dichtungen, Farbgebung (Streichen) u.ä.
- **Dritte Stufe:** Erneuerung eines Bauteils z.B. Mischbatterie, Waschbecken, Fenster, Bodenbeläge Verkleidungen mit Vorgaben für Materiallisten
- **Spezielle Kataloge** für Instandsetzungsarbeiten z.B. Instandsetzung einer Wohnung komplett – Auftragsbeschreibung durch vereinfachte Listen variabler Leistungen oder Hausmeisterarbeiten

Beispiele für Reparaturpauschalen

■ Raufaser neu tapezieren und streichen	23 €/m ² Wfl
■ PVC Belag neu	19 €/m ² Wfl
■ Laminat neu	29 €/m ² Wfl
■ Schimmelbehandlung	120 €
■ Heizkörper lackieren	38 €/Stk
■ PVC Fenster SSK III pro m ² Fensetrfläche	180 €/m ²
■ Badewanne Acryl 1,70 m	340 €
■ Wannenarmatur mit Duschstange	115 €
■ Waschtisch mit Armatur	150 €
■ WC	90 €
■ WC Spülkasten	56 €
■ Bad komplett mit Boden neu fliesen	1.200 €
■ Boden fliesen neu	53 €/m ²

Instandhaltungsstrategien privater Fondsgesellschaften

1. Einführung
2. Geschäftsfelder privater Fonds
3. Prozessbeteiligte - Interessenlagen
4. Instandhaltungsstrategien
5. Prozessablauf –Sicherung der Vermietbarkeit
6. Finanzierbarkeit von Energieoptimierungen
7. Kostenoptimierung durch Einführung von
Reparaturpauschalen
8. Reparaturpauschalen
9. **Schlussfolgerungen**

Schlussfolgerungen / Zielstellungen

- Erhöhung der Wertschöpfung und der Ertragssituation in den wohnungswirtschaftlichen Prozessen
- Reduzierung des administrativen Aufwandes
- Zielgruppenorientierte Prozesse (Einfachheit, Verständlichkeit, Transparenz)
- Zielgruppenorientierte Produkte
- Zielgruppenorientierter Service (QM, Reporting, Kommunikation)
- Personalqualifizierung
- Schnittstellenreduzierung (Gewerkegrenzen, Verwaltung)

Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !

DR.-ING. ECKART BAUM

Immobilienmanagement und Service

Hoppegartener Straße 58

15366 Hönow

Büro: +49 – 33 42 – 30 56 86

Mobil: +49 – 178 – 8 23 10 52

Mail: Dr_Eckart.Baum@T-Online.de

Gern beantworte ich Ihre Fragen !