



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

AUS DER PRAXIS: ENTWICKLUNG EINER UNTERNEHMENSSTRATEGIE MIT AVESTRATEGY

15.01.2009

Fachinformation

Die Wohnungsbaugenossenschaft UNION e.G. Gera beschäftigt sich bereits heute mit den langfristigen Auswirkungen der demographischen Entwicklung und der steigenden Energiekosten auf die Entwicklung ihres Objektportfolios. Im Fokus der Portfolioanalyse stand dabei die Frage: Wie kann preiswertes und gutes Wohnen in der WBG UNION e.G. auch zukünftig nachhaltig gesichert werden? In diesem Zusammenhang wurden im Rahmen der Portfolioanalyse die strategischen Erfolgsfaktoren, die sich aus dem Wohnungsbestand und der Marktsituation ergeben, transparent analysiert. Die Wohnungsbaugenossenschaft UNION e.G. - 1954 gegründet - bewirtschaftet ca. 3.300 Wohnungen im thüringischen Gera. Der gesamte Bestand – im Wesentlichen Plattenbauten des Typs WBS 70 - wurde nach der Wende saniert bzw. teilsaniert. Der Leerstand liegt aktuell bei ca. 2,5 Prozent und damit deutlich unter dem gesamtstädtischen Leerstand von Gera. Die Sachsen Treuhand GmbH Dresden stand der Genossenschaft als externer Berater für die Konzeption und fachliche Beratung zur Portfolioanalyse zur Seite, die von April bis Juli 2008 mit dem wohnungswirtschaftlichen Controlling- und Portfoliomanagementsystem *avestrategy*® erarbeitet wurde. Das Projektteam, bestehend aus den beiden Vorstandsmitgliedern der Genossenschaft, Mitarbeitern der Bereiche Technik und Mitgliederbetreuung sowie der Mitarbeitern der Sachsen Treuhand GmbH, entwickelte gemeinsam das Scoring- und Bewertungsmodell. Dieses erlaubt die systematische Bewertung hinsichtlich der Objekt- und Standortqualität sowie der Marktpotenziale, die Einschätzung des Vermietungserfolgs und von Planungsrisiken. Als Aspekt der Objektqualität wurde neben der Objektstruktur, Ausstattung und dem Bauzustand auch die Energieeffizienz (Berücksichtigung der Energieausweise) sowie der energetische Sanierungsstand erfasst. Das Portfolio der WBG UNION e.G. Gera besteht aus einem schon in der Vergangenheit aktiv an die Marktgegebenheiten angepassten Wohnungsbestand. Die Objektqualität wurde für 70 Prozent der Objekte als gut eingeschätzt. Trotz aktuell hervorragender Vermietungserfolge ist angesichts der mittleren und hohen Risiken hinsichtlich der Marktpotenziale der Standorte (Bevölkerungsentwicklung und Stadtumbau) ein intensives und aktives Portfoliomanagement erforderlich. Im Ergebnis der Analyse liegen der UNION detaillierte Informationen über den Zustand ihres Gebäudebestandes und objektkonkrete Strategievorschläge vor, die die Grundlage für die weitere Investitionsplanung bilden. Für die Bestandsbewirtschaftung wurden objektkonkrete Normstrategien mit Hilfe des lebenszyklusorientierten BBT-Normstrategie-Modells abgeleitet. Die Festlegung von objektkonkreten Strategien wurde unter Berücksichtigung der unternehmensstrategischen Vorgaben der Genossenschaft vorgenommen und Einzelmaßnahmen zur Instandhaltung/Modernisierung identifiziert, zeitlich priorisiert sowie Maßnahmenpakete zusammengestellt. In diesem Zusammenhang wurden energetische Maßnahmen einer intensiven Prüfung unterzogen. Durch geeignetes Bündeln von Maßnahmen werden energetische Maßnahmen Teil eines integrierten Portfoliomanagements. Für die weitere Zukunft plant die Genossenschaft, etwaige Veränderungen der Rahmenbedingungen durch regelmäßige Markt- und Standortbeobachtung zeitnah zu erfassen und in die Portfolioanalyse einfließen zu lassen. So wappnet sie sich für die sich abzeichnenden Marktveränderungen, die die Wohnungsunternehmen durch steigende Energiepreise, den Stadtumbau, demographischen Wandel sowie sich abzeichnende Veränderung der Sozialstruktur und Lebensstile der Mieter vor neue Herausforderungen stellen werden. Die Autoren: Henri Lüdeke ist Geschäftsführer der BBT GmbH und der Sachsen Treuhand GmbH, Johannes Jakobsmeier Projektleiter. Die Sachsen Treuhand GmbH Dresden ist ein Tochterunternehmen der BBT GmbH Berlin. Angela Langwald und Thomas Fritz sind

gemeinsam Vorstand der WBG UNION e.G.

<https://bbu.de/beitraege/aus-der-praxis-entwicklung-einer-unternehmensstrategie-mit-avestrategy>