

Entwicklung von Immobilienportfolios am Beispiel von Wohnungsbeständen

*Development of real estate portfolios
using the example of housing stock*

Kurzfassung und Thesen

Executive Summary and Theses

zur an der Fakultät Bauingenieurwesen
der Technischen Universität Dresden
eingereichten

Dissertationsschrift

zur Erlangung des akademischen Grades
Doktor der Ingenieurwissenschaften
- Dr.-Ing. -

vorgelegt von
Dipl.-Ing. Christoph Menzel

Tag der Disputation: 22. März 2012

Entwicklung von Immobilienportfolios am Beispiel von Wohnungsbeständen
Development of real estate portfolios using the example of housing stock

Kurzfassung:

Die Immobilienunternehmen in Deutschland geraten zunehmend unter den Handlungsdruck, Lösungen zur nachhaltigen Bestandsentwicklung zu erarbeiten. Auf der einen Seite müssen sie sich auf die Auswirkungen der demografischen Entwicklung einstellen. Andererseits sind sie gezwungen, die politisch als notwendig erkannte energetische Ertüchtigung der Bestandsimmobilien zu betrachten, um das Ansteigen der Wohnnebenkosten abzuschwächen. Diese Rahmenbedingungen erfordern erhebliche Investitionen für die am Markt aktiven Unternehmen.

Die bedarfs- und somit marktgerechte Ausrichtung von Wohnungs- und Immobilienunternehmen äußert sich dabei nicht ausschließlich im Reagieren auf veränderte Marktbedingungen, sondern vielmehr im vorausschauenden Agieren. Dies sollte vor allem im Hinblick auf diverse Veränderungen in der Nachfrage und der damit verbundenen Marktstruktur erfolgen. Sich der Relevanz des Themas bewusst zu werden und erfolgreiche Handlungsansätze zu entwickeln, sind die Hauptschwerpunkte dieser Arbeit.

Eine allgemeingültige Strategie zur bedarfsgerechten Anpassung der Wohnungsbestände zu erarbeiten und zu implementieren ist aufgrund der unterschiedlichen Teilmärkte sowie der speziellen Unternehmensrahmenbedingungen nicht umfassend möglich. Vielmehr werden im Rahmen dieser Arbeit die Erkenntnisse mit den Ergebnissen der Analyse aus der überregional umfassenden empirischen Untersuchung „Selbstständiges Wohnen im Alter“ gebündelt. Mit dieser in den Marktsegmenten erfolgten Bündelung aller für den Erfolg ausschlaggebenden Parameter ist daraus auf Basis der Nutzwertanalyse eine Beurteilungsmethode erarbeitet worden. Auf der Grundlage unterschiedlicher Kriterien konnten darauf aufbauend Maßnahmen abgeleitet werden.

Die in vorliegender Arbeit entwickelte Bestandsentwicklungsanalyse ist ein strategisches Instrument, welches in einer mehrdimensionalen Betrachtung Aufschluss über die Positionierung strategischer Geschäftseinheiten und eines jeden Objektes im Vergleich zu allen anderen am Markt gibt. Sie bildet ein Werkzeug, mit welchem objektiv bewertet, kategorisiert und eine Basisstrategie für ein umfassendes Bestandsentwicklungskonzept erstellt werden kann. Dies bewirkt, Unternehmensentscheidungen zu unterstützen und angesichts oftmals knapper finanzieller Spielräume Fehlinvestitionen zu vermeiden.

Im Ergebnis der vorliegenden Arbeit können die Anforderungen, welche sich zukünftig aus den demografischen und energetischen Prämissen für Immobilienunternehmen ergeben, eruiert und gebündelt werden. Mit der erstellten Bestandsentwicklungsanalyse wird den im Marktsegment aktiven Wohnungs- und Immobilienunternehmen eine Richtschnur zur Entwicklung ihres eigenen Portfolios zur Verfügung gestellt.

Entwicklung von Immobilienportfolios am Beispiel von Wohnungsbeständen
Development of real estate portfolios using the example of housing stock

Executive Summary:

The real estate companies in Germany are increasingly under pressure to act and to develop solutions for sustainable portfolio growth. On the one hand, they have to deal with the impact of demographic trends. On the other hand, they are forced to observe the energetic upgrading of existing properties which is politically recognized, in order to mitigate the rise in housing costs. These frame conditions require a significant investment for companies active in this market.

The customers- and thus the market-driven orientation of housing and real estate companies express itself not only in response to changing market conditions but especially in a predictive acting. This should be done especially with regard to various changes in demand and the resulting market structure. The main focus of this study is to be aware of the relevance of this topic and to develop successful approaches for actions.

To develop and implement a general strategy for the appropriate adjustment of the housing stock is due to the different market segments and the specific business framework conditions not comprehensively possible. This study rather will bundle the cognition with the results of the analysis from a nationwide comprehensive survey of "Independent Living for the Elderly". A bundling of all crucial parameters in this market segments were made in order to develop an assessment method based on a cost-benefit analysis. The basis of different criteria's was used to deflect constitutive measures.

The generated Analysis of the Development in this present study is a strategic instrument which gives information about the positioning of strategic business units and of every object in comparison to all other markets in a multidimensional approach. It provides a tool with which objectively assessed, categorized and a basic strategy for a comprehensive portfolio growth concept can be created. This causes a support for business decisions and avoids mis-investments in the face of often limited financial scopes.

As a result of this work, the requirements which occur in the future out of demographic and energetic premises for real estate companies can be determined and bundled. This generated Analysis of the Development can be a guideline to develop its own portfolio for housing and real estate companies which are active in this market.

Entwicklung von Immobilienportfolios am Beispiel von Wohnungsbeständen
Development of real estate portfolios using the example of housing stock

Thesen:

- Der ökonomische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Wandel vollzieht sich derzeit auch für Wohnungsunternehmen mit zunehmender Dynamik.
- Wohnzufriedenheit wirkt aus volkswirtschaftlicher Sicht in hohem Maße sozial stabilisierend. Sie ist die Voraussetzung für eine Identifikation von der eigenen Wohnung bis zum Wohnumfeld und damit die Grundlage für individuelles Engagement mit niedrigen sozialen Folgekosten.
- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen werden dazu führen, dass ein selbstbestimmtes Leben trotz altersbedingter Einschränkungen in der eigenen Wohnung an Bedeutung gewinnen wird.
- Die perspektivischen Anforderungen an Wohnraum erfordern individuelle und strukturelle Wohnungsanpassung, Aufbau informeller Hilfe- und technischer Assistenzsysteme, Kooperationsbeziehungen mit sozialen Dienstleistern sowie ein verstärktes Augenmerk hinsichtlich Energieeffizienz und Klimaschutz.
- In der Bundesrepublik Deutschland ergeben sich aus Gründen der heterogen strukturierten Wohnungsunternehmen unterschiedliche Rahmenbedingungen zur Formulierung der Entwicklungsstrategie für Immobilienportfolios.
- Mit Hilfe der entwickelten Bestandsentwicklungsanalyse lassen sich Objekte und Maßnahmen objektiv bewerten, kategorisieren und positionieren. Grundlage der universellen und strategischen Analysemöglichkeit ist die Berücksichtigung multidimensionaler Zielkriterien.
- Die Bestandsentwicklung wird auch in Zukunft eine der wichtigsten Strategien im Spannungsfeld des demografischen Wandels und der energetischen Prämissen bleiben, da sie den Immobilienunternehmen verschiedene Ansätze zur Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestandes bietet.

Entwicklung von Immobilienportfolios am Beispiel von Wohnungsbeständen
Development of real estate portfolios using the example of housing stock

Theses:

- The economic, financial and social change is currently taking place for housing companies with increasing dynamic.
- From an economical point of view, residential satisfaction acts highly social stabilizing. It is the basis for an identification of one's home to the living environment and thus the basis for individual engagement with low social consequential costs.
- The socio-economic conditions will lead to rising importance for a self-determined life despite age-related limitations in their own home.
- The perspective requirements of housing requires individual and structural housing adjustment, creation of informal help and technical assistance systems, Co-operative relationships with social service providers and more attention to energy efficiency and climate protection.
- Because of the heterogeneous structure of housing companies, different conditions arise in formulating a development strategy for real estate portfolios within the Federal Republic of Germany.
- Objects and actions can be evaluated objectively, categorized and positioned with the help of the created Analysis of Development. Considering multidimensional objective criteria's is the basis of universal and strategic analysis capability.
- The portfolio development will continue to be one of the most important strategies in the area of conflict for demographic changes and energetic assumptions because it provides real estate companies different approaches to develop their housing stock.