

UMFRAGE ZUR INVESTITIONSTRATEGIE AUF DEM WEG ZUM KLIMANEUTRALEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Ergebnispräsentation

Stand: 07. März 2023

ÜBER CONNEKT

UNSER FOKUS: WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Unser Führungsteam



Peter Wallner
26 Jahre Berufserfahrung
Zuvor: Deloitte, JLL, innova, u.a.



Sarah Franz
18 Jahre Berufserfahrung
Zuvor: Vitera AG, GAGFAH, Group M



Julia Piepke
12 Jahre Berufserfahrung
Zuvor: Bauverein Opladen, Vonovia, selbstständige WEG-Verwaltung



Manfred Neuhöfer
27 Jahre Berufserfahrung
Zuvor: GdW, LEG, F+B u.a.

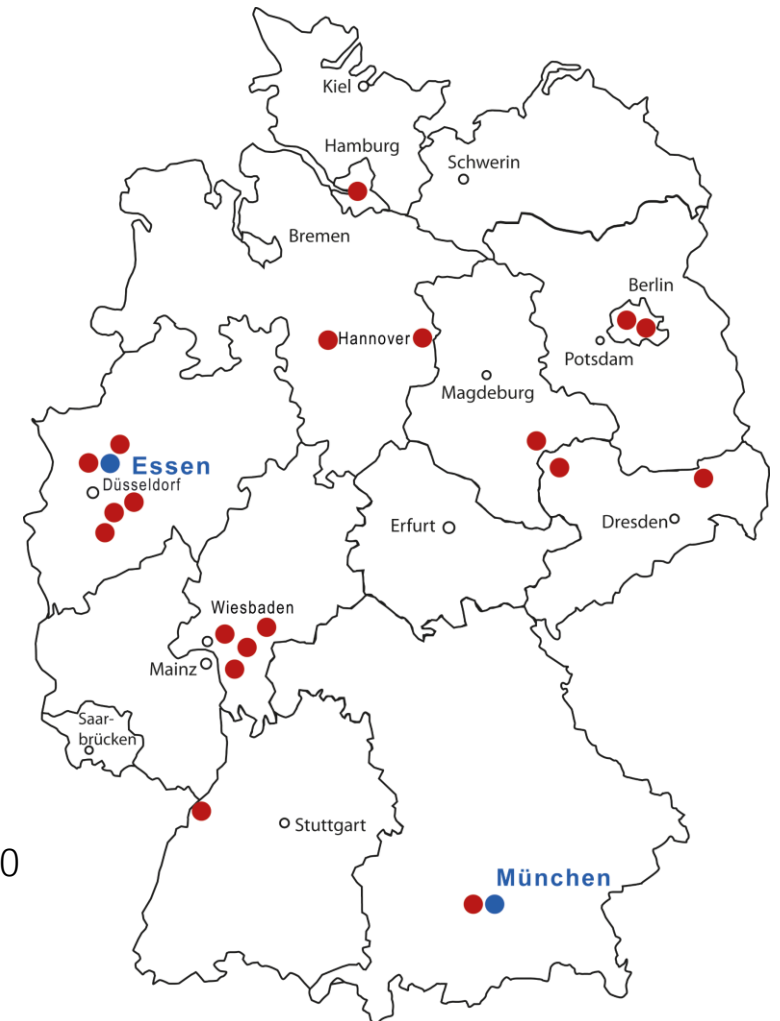


Jessica Ulke
11 Jahre Berufserfahrung
Zuvor: LEG, Stadtbau Münster



Winand Schneider
10 Jahre Berufserfahrung
Zuvor: GWG Viersen, selbstständige Hausverwaltung

- Alle Führungskräfte waren zuvor operativ tätig, zumeist: Immobilienkaufleute mit Studium, gleiches gilt für die Berater-/ Consultant-Ebene
- Netzwerkpartner bspw. im Bereich Tools/ Instrumente
- Ø 30 Projekte pro Jahr
- Kunden: Wohnungsunternehmen jeder Rechtsform, (eG, GmbH, AG) zwischen 2.000 und 100.000 Wohnungen



ÜBER CONNEKT

UNSERE THEMEN: WAS WIR MACHEN

Analyse und Strategie



- Systematische Unternehmensentwicklung
- Digitalisierungsstrategien
- Effizienzprogramme und Kapazitätsmodelle
- Kunde 2025 (Erreichbarkeit, Auskunftsfähigkeit, Prozesstransparenz)
- Klimaneutrales Wohnungsunternehmen

Prozesse und Organisation



- Digitalisierung der Prozesslandschaft
- Optimierung von Einzelprozessen (bspw. Vertriebsprozesse)
- Strukturierung von ganzheitlichen Prozesslandschaften (z.B. technische Prozesse)
- Implementierung/ Optimierung von First-Level-Support-Strukturen
- Optimierung von Rollenprofilen, Führungsstrukturen u.ä.

Technologie und Instrumente



- Auswahl und Einführung ERP-Systeme
- Prozessunterstützung durch digitale Instrumente
- Implementierung CRM-Systeme
- PropTec-Screening
- Glasfaser basierte Kabelgeschäftsmodelle für die Wohnungswirtschaft

INVESTITIONSSTRATEGIEN BESTAND-NEUBAU

WAS UNSER NETZWERK DAZU SAGT

- Wir begleiten eine Reihe von Gesellschaften und Genossenschaften auf ihrem Weg zum klimaneutralen Wohnungsunternehmen
- Im Hinblick auf die Investitionstätigkeit wollten wir unsystematische Eindrücke aus dem Markt im Rahmen einer niederschweligen Umfrage empirisch unterfüttern
- Kernfrage war, inwieweit der nötige Bestandsumbau die bestehende Sanierungs- und Neubaustrategie ändert
- Ergebnisse auf der Grundlage von 67 teilnehmenden Unternehmen

TEILNEHMER UND RECHTSFORM

67



10.800

Wohneinheiten im Durchschnitt

6.500

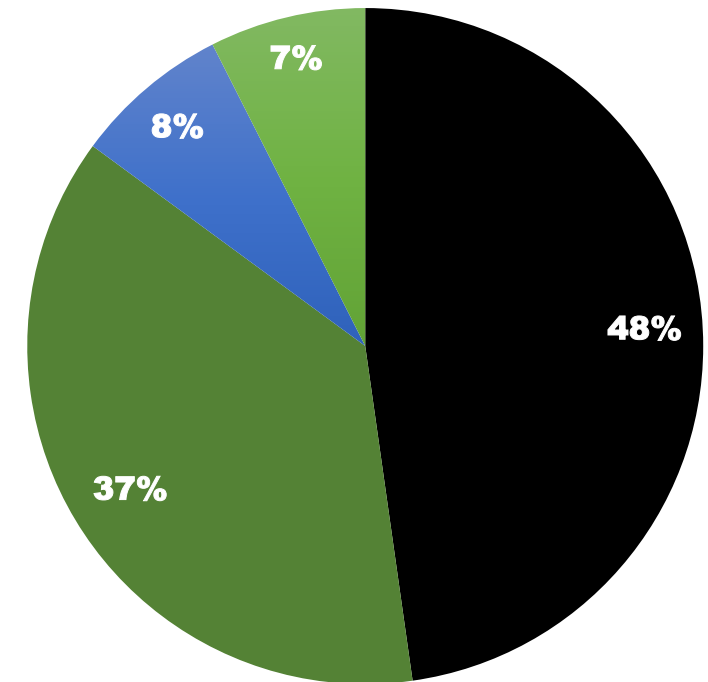
Wohneinheiten im **bereinigten** Durchschnitt (ohne 5 % Ausreißer)

9.900

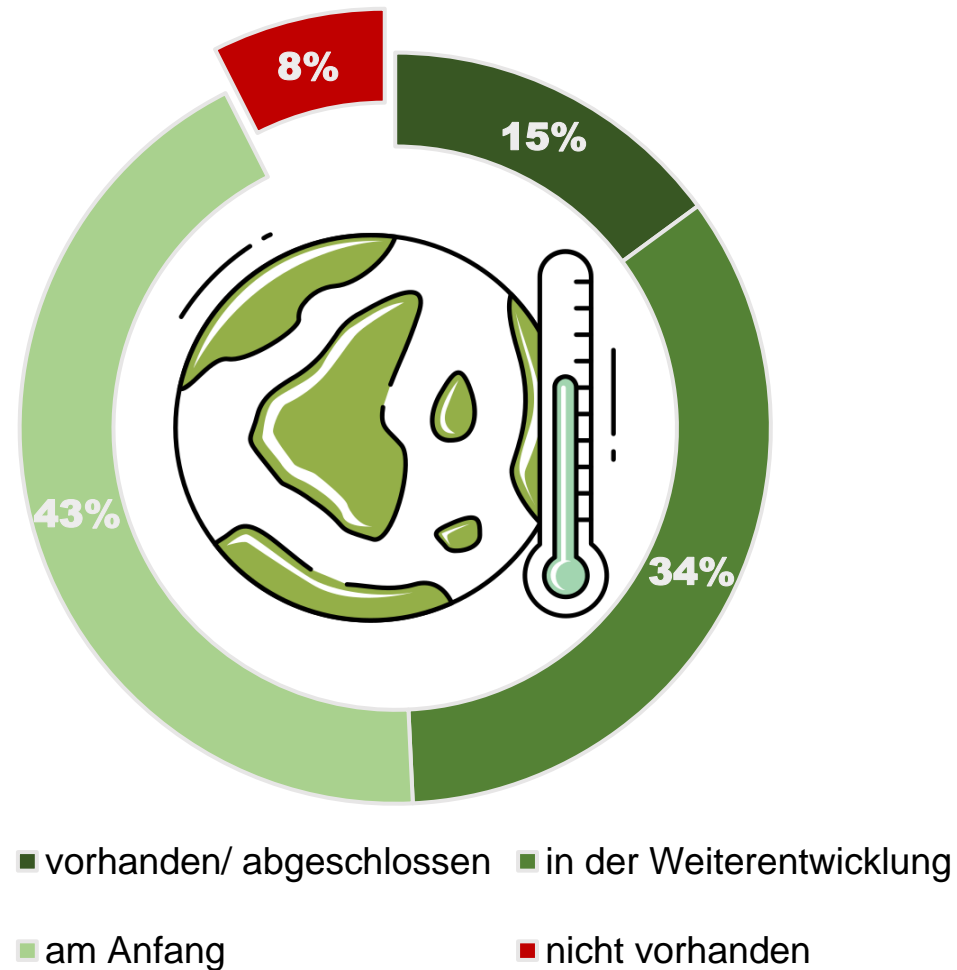
Mittelwert **kommunale Wohnungsunternehmen** Wohneinheiten im Durchschnitt

RECHTSFORM

- Kommunales Unternehmen
- Genossenschaft
- Kapitalmarkt orientiert
- Sonstige



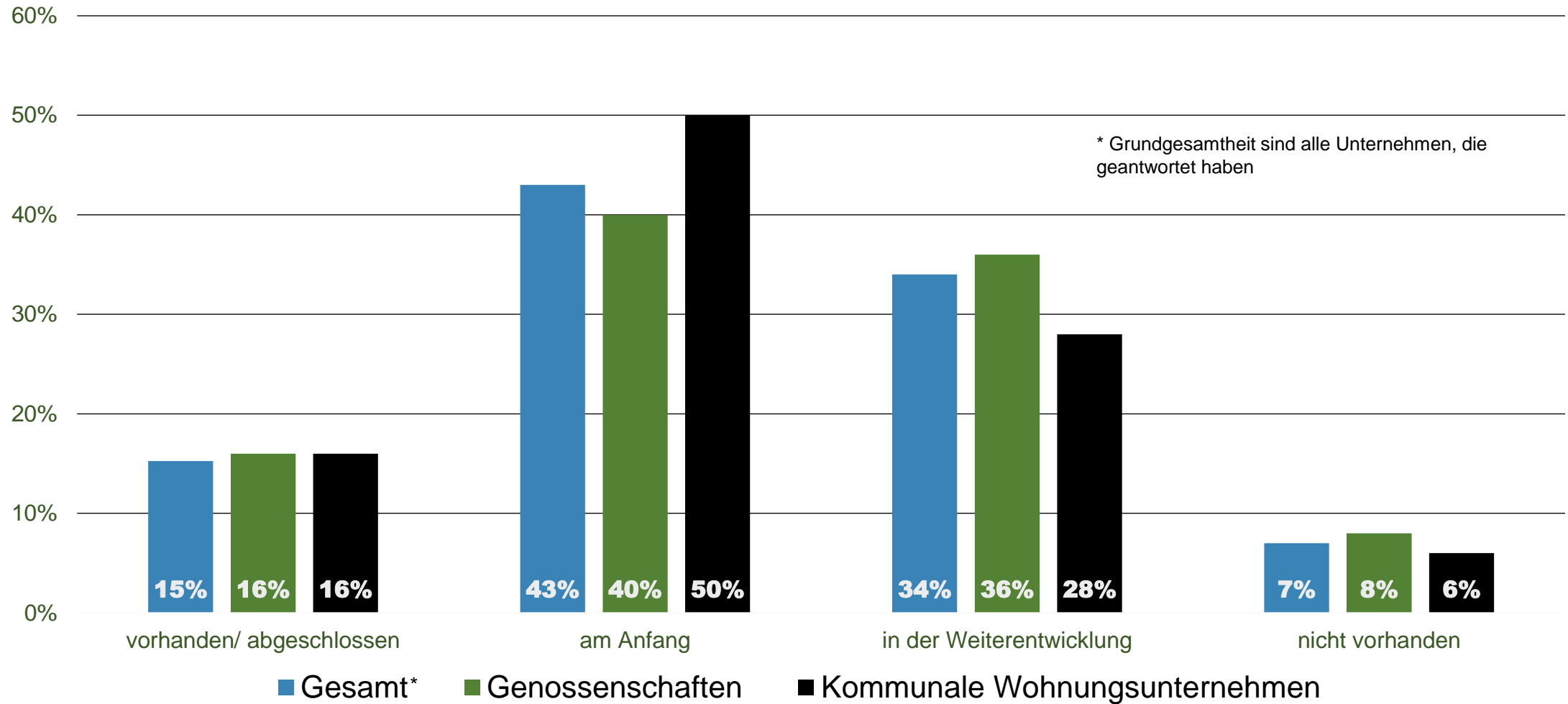
EINE KLIMASTRATEGIE IM UNTERNEHMEN IST...



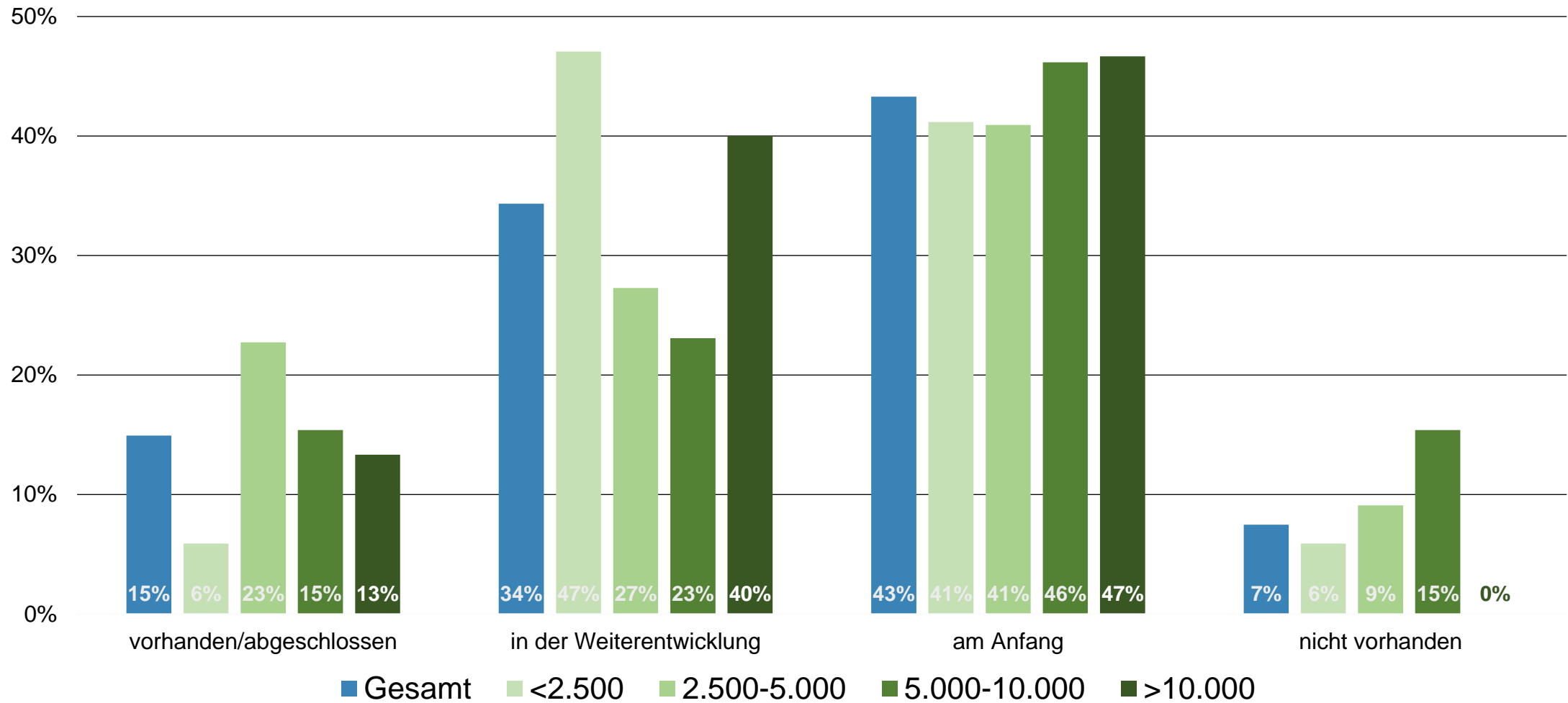
- 95% aller Unternehmen arbeiten an Klimastrategien oder haben diese abgeschlossen, allerdings verfügen nur rd. 15% nach eigenen Angaben über eine abgeschlossene Klimastrategie
- Letztlich haben doch einige Unternehmen eine systematische Bewertung der mit den Klimazielen verbundenen Aufwendungen im Bestand vorgenommen
- Die dort ausgewiesenen Investitionsbedarfe übersteigen annualisiert zumeist erheblich das Investitionsvolumen (Bestandsentwicklung, Zukäufe, Neubau) der letzten Jahre

VERGLEICH UNTERNEHMENSFORM

EINE KLIMASTRATEGIE IM UNTERNEHMEN IST...

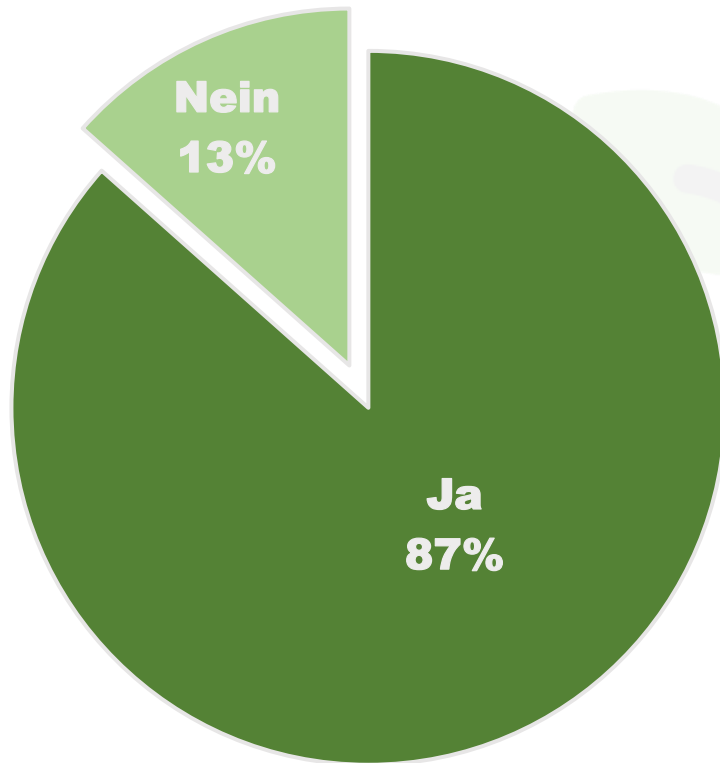


VERGLEICH UNTERNEHMENSGRÖÖE EINE KLIMASTRATEGIE IM UNTERNEHMEN IST...

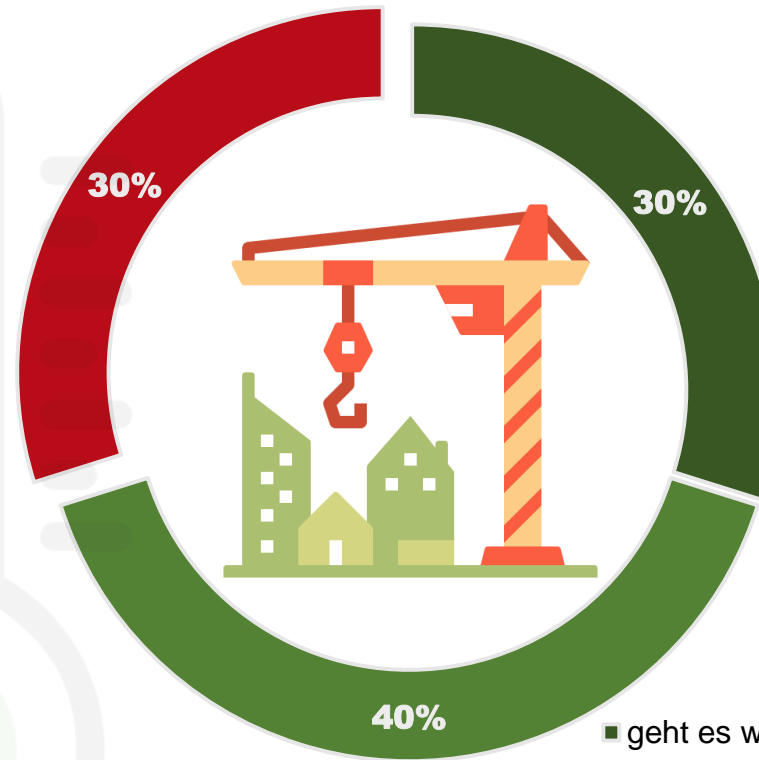


SANIERUNGSTRATEGIE UND NEUBAUPROJEKTE

Werden Sie Ihre Sanierungsstrategie im Zuge der Entwicklung des Klimapfades ändern (müssen)?



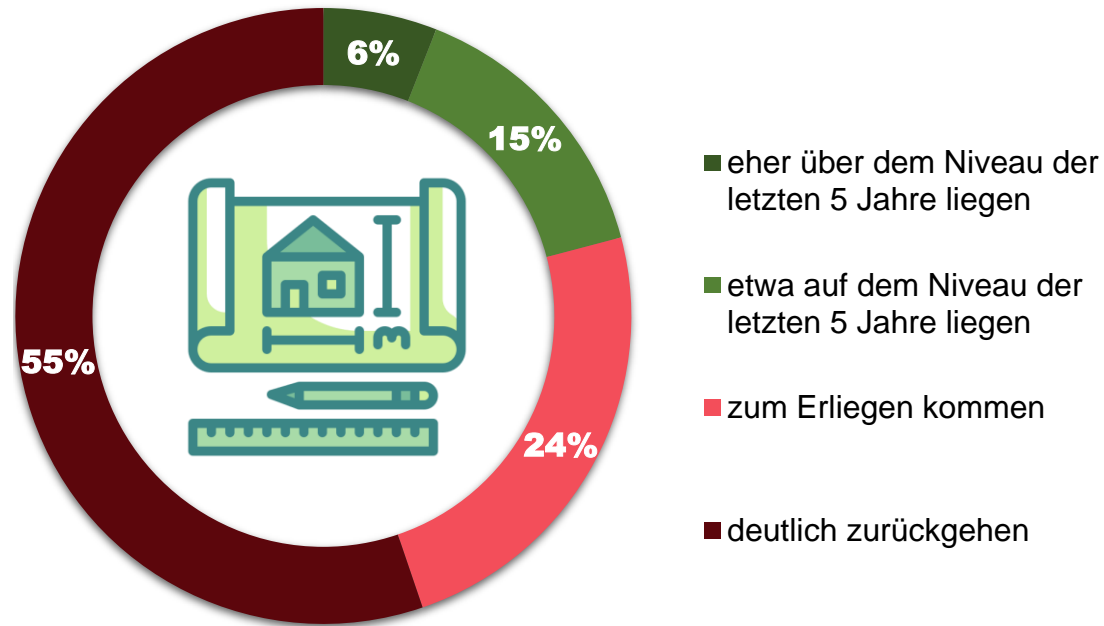
Bei den aktuellen Neubauprojekten...



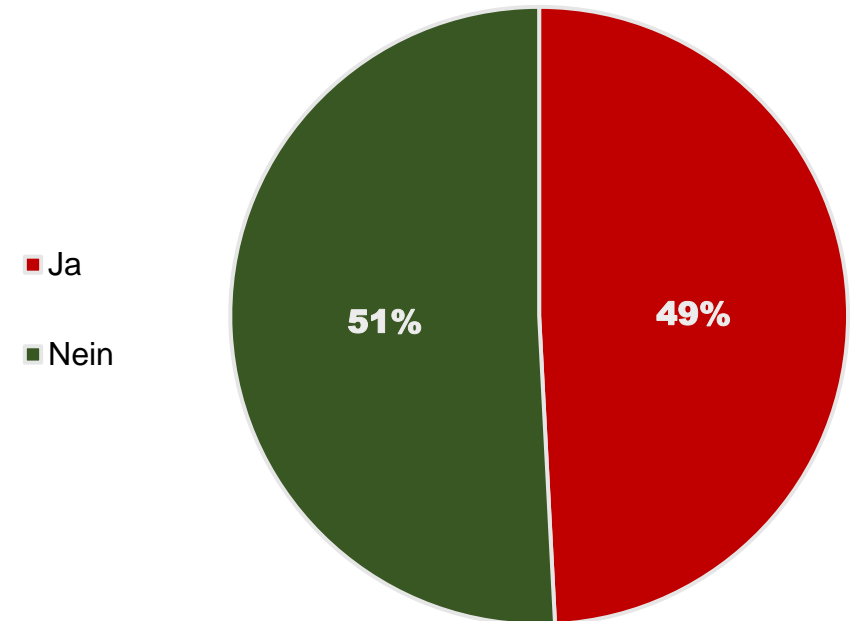
- geht es weiter wie bisher
- geht es eingeschränkt weiter
- werden noch nicht begonnene Vorhaben gestoppt

DAS NEUBAUVOLUMEN...

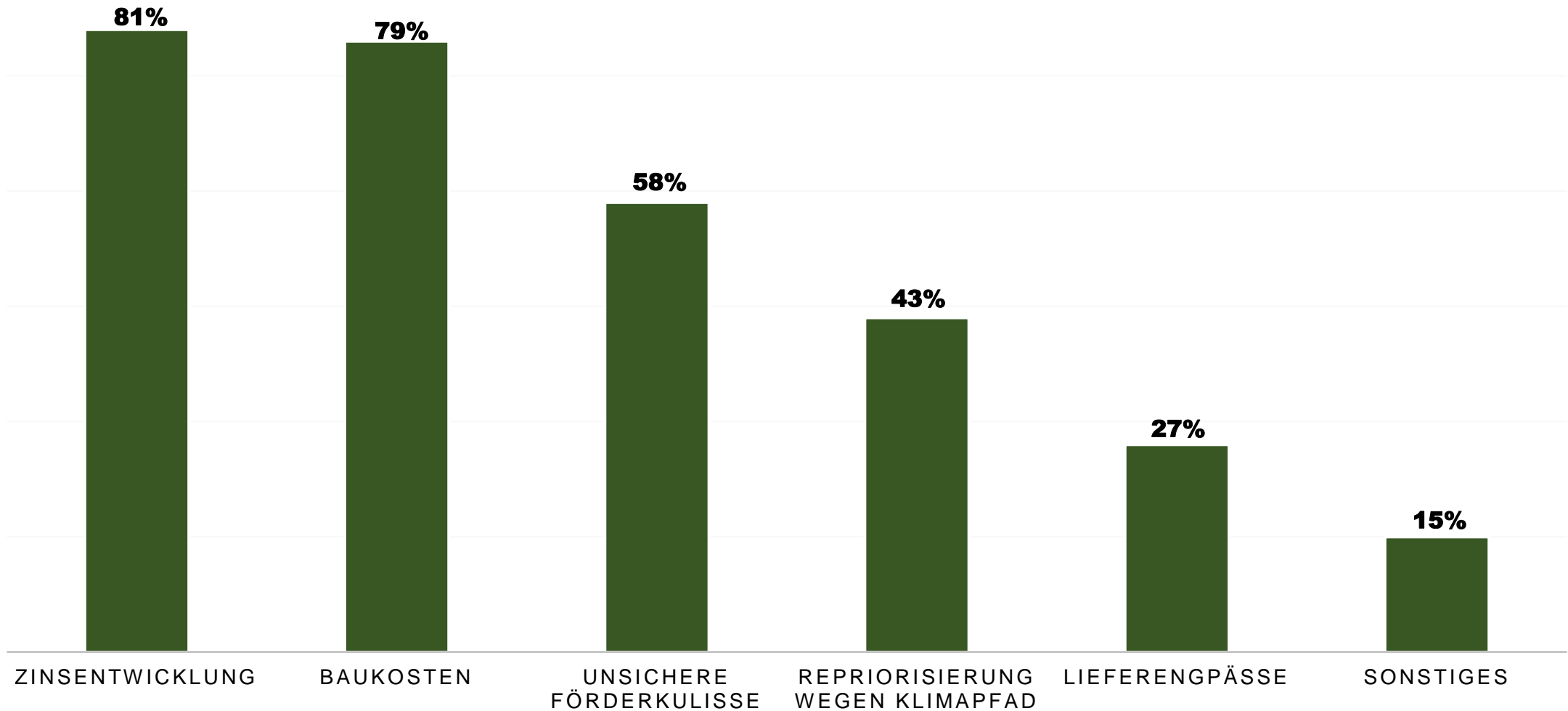
Das Neubauvolumen wird mittelfristig...



WENN das Neubauvolumen, mittelfristig deutlich zurückgeht/ zum Erliegen kommt: Liegt es an der Fokussierung auf den klimaneutralen Bestandsumbau?



GRÜNDE FÜR EINSCHRÄNKUNGEN BEIM NEUBAU



WAS WIRD SICH IN DEN KOMMENDEN JAHREN ÄNDERN?

INVESTITIONSFOKUS - ORIGINAL-TÖNE

- „Für Maßnahmen: Einsatz eines Scoring-Modells inkl. Mieterhöhungspotenziale“
- „Streckung Sanierungszeitplan“
- „Neubau angesichts hoher Kosten und gleichzeitig wenig Spielraum bei den Mieten nicht mehr darstellbar“
- „Drohkulisse gesetzlich anstehender Nutzungsuntersagungen auf der Zeitschiene“

WAS WIRD SICH IN DEN KOMMENDEN JAHREN ÄNDERN?

INVESTITIONSIHALTE UND MAßNAHMEN - ORIGINAL-TÖNE

- „CO₂-Ausstoß zusammen mit fossilem Energieträger maßgeblicher Faktor für Objektauswahl; CO₂-Vermeidungspreis als Steuerungskennziffer“
- „Mehr Wert legen auf regenerative Energien“
- „Fokussierung auf die Säulen 1. Heizungstausch (vor allem Gasetagenheizungen gegen Zentralheizungen) 2. Gebäudehülle 3. PV-Ausbau“
- „Schwerpunktverlagerung von klassischer Wärmedämmung zur Energieerzeugung und Energieart; Restenergiemengen klimaneutral erzeugen (Fernwärme)“
- „Fokussierung auf Quartierskonzepte anstelle von Einzelmaßnahmen, ggf. zusammen mit Energieversorger“

WAS WIRD SICH IN DEN KOMMENDEN JAHREN ÄNDERN?

PERSONAL UND ORGANISATION – ORIGINAL-TÖNE

- „Unternehmen wird finanziell, personell und im Hinblick auf Know-How sehr schnell überfordert sein“
- „Komplexität wird das Unternehmen sehr fordern“
- „Veränderung der Projekt-Teamstrukturen“
- „Führungsteam wird durch den Klimapfad stark gefordert sein und braucht operative Entlastung; interne Ressourcen werden knapp“; „es fehlt vor allem Personal“
- „Qualifizierung der Mitarbeiter hinsichtlich Digitalisierungsstrategie bei der technischen Gebäudeausstattung (digitaler Heizungskeller, Fernauslesung Wärmeverbräuche, Heizkostenverteilung)“

ERSTE SCHLUSSFOLGERUNGEN UND OFFENE FRAGEN

- Im aktuellen Umfeld der Wohnungsunternehmen stellen die Erwartungen an die Klimaneutralität der Unternehmen einen neuen, signifikanten Belastungsfaktor dar
- Dabei sind mit den hohen Zinsen, einem unzureichenden Förderrahmen, hohen Baukosten und knappen Handwerkerressourcen im Markt ohnehin historisch anspruchsvolle Umfeldbedingungen gegeben
- Im Rahmen ihrer Klimastrategie reagiert die ganz überwiegende Mehrzahl der Unternehmen mit Verringerung oder gar Stopp des Neubauprogrammes
- Die Notwendigkeit, die Branche mit großem Tempo klimaneutral zu gestalten, scheint erkannt, die Herausforderung ist angenommen
- Offen sind technologische Fragen sowie Fragen der Finanzierbarkeit (Kosten, Förderung, Mieten) und der Leistbarkeit (interne und externe Ressourcen, Know-How)

KONTAKT

Peter Wallner
Geschäftsführer

Telefon: 0173 25 85 732

E-Mail: p.wallner@connekt-team.de

Manfred Neuhöfer
Geschäftsführer

Telefon: 0175 – 24 32 247

E-Mail: m.neuhoefer@connekt-team.de



Connekt – Gesellschaft für Unternehmensentwicklung mbH
Julienstraße 75, 45130 Essen

www.connekt-team.de