

Leitfaden zur Modernisierung von Wohngebäuden der Wohnungswirtschaft unter Berücksichtigung förderrechtlicher, betriebswirtschaftlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen

Ein großer Teil des Wohnungsbestandes der Wohnungswirtschaft besteht aus Mehrfamilienhäusern, welche in den 1950er und 60er Jahren errichtet wurden. In diesem Gebäudesektor besteht inzwischen erheblicher Modernisierungsbedarf. Zum einen, um die Gebäude den heutigen Erfordernissen in gebäudetechnischer Hinsicht anzupassen, zum anderen, um die Gebäude auf dem Mietermarkt wieder attraktiv zu machen. Eines der Probleme in diesem Gebäudesektor ist der hohe Leerstand der Wohngebäude. Das derzeitige Überangebot an Wohnraum und die teilweise schlechte Ausstattung der Wohnungen der Wohnungswirtschaft führen dazu, dass diese gerade für junge Familien weniger interessant sind. Diesem zunehmenden Leerstand kann man, folgt man dem Thema dieser Diplomarbeit, nur mit einer ‚Verjüngung‘ der Wohngebäude und einer Erhöhung der Attraktivität des Wohnumfeldes begegnen.

Inhalt dieser Diplomarbeit ist die Erstellung eines Leitfadens zur Modernisierung von Wohngebäuden der Wohnungswirtschaft. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Untersuchung der förderrechtlichen, betriebswirtschaftlichen und rechtlichen Aspekte der Maßnahme. Diese Aspekte sind vor der eigentlichen Planungs- und Entwurfsphase zu beachten. Der entwickelte Leitfaden soll Planer unterstützen, die vor der Aufgabe stehen, Mehrfamilienhäuser der Wohnungswirtschaft zu modernisieren.

Nach einer kurzen Einordnung der Themenstellung, der Klärung der wichtigsten Begrifflichkeiten und der Erstellung eines Phasenmodells der Projektentwicklung erfolgt im Hauptteil der Arbeit eine Darstellung der wichtigsten Aspekte des Leitfadens. Zunächst wird ein umfassender Überblick über die in Deutschland zum Zeitpunkt der Ausarbeitung vorhandenen Förderprogramme gegeben. Anschließend werden die zur wirtschaftlichen Beurteilung der Investitionen geeigneten Methoden dargestellt und erläutert, wie die Modernisierungskosten als Berechnungsgrundlage für eine mögliche Mieterhöhung ermittelt werden können. Danach folgt eine Betrachtung der mietrechtlichen Grundlagen der Modernisierung mit der Darstellung der Möglichkeiten, wie auf Seiten des Vermieters im Falle von Widerstand durch die Mieter bei Modernisierungsvorhaben rechtlich reagiert werden kann. Zum Abschluss des Leitfadens wird ein Manual für die Praxis entwickelt, mit dem bei zukünftigen Modernisierungsprojekten die hier behandelten Aspekte konkret und effizient abgeklärt werden können. Die Arbeit endet mit der praktischen Überprüfung des entwickelten Leitfadens anhand eines aktuellen Modernisierungsobjektes eines wohnungswirtschaftlichen Unternehmens in Minden. Bei diesem Praxisbeispiel handelt es sich um vier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 18 Wohneinheiten aus dem Jahr 1959. Von diesen Wohngebäuden sind zwei bereits modernisiert, eines befindet sich zurzeit in der Modernisierung und im letzten steht diese noch aus.

Zum Abschluss der Arbeit wird, rückblickend auf die Bearbeitungszeit, eine kurze Zusammenfassung der Diplomarbeit und die bei der Bearbeitung dieses Themengebietes gemachten Erfahrungen gegeben.

Kontakt: KirstinBurkhardt@gmx.de