

Dichtheitsprüfungen aus Sicht eines großen Wohnungsunternehmens

Walter Sprenger

Dortmund, 6. Mai 2010

Agenda

1. Überblick Deutsche Annington Gruppe
2. Herausforderung Dichtheitsprüfungen
3. Lösungsansatz der Deutschen Annington
4. Anforderungen aus Sicht eines großen Wohnungsunternehmens

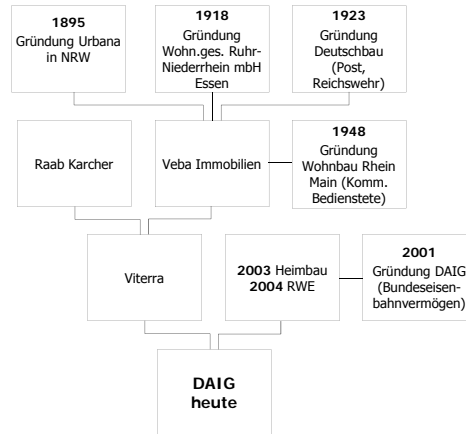
Die Deutsche Annington ist Marktführer mit einer langen Tradition



Wer wir sind

- Größtes Immobilienunternehmen und größter Vermieter Deutschlands
- Klarer Fokus auf Bestandsoptimierung und Bewirtschaftungsgeschäft
- Nahezu gesamter Bestand unterliegt Sozialchartas und freiwilligen Selbstverpflichtungen
- Unternehmenssitz: NRW
- Eigene Wohnungen: ca. 192.000
- Bewirtschaftete Wohnungen: ca. 219.000
- Nettokaltmiete: 715 Mio. €
- Mieter: über 450.000
- Verkehrswert: ca. 10 Mrd. €

Unsere Geschichte



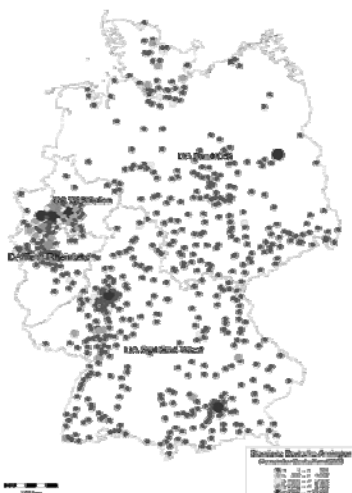
Daten aus 2009

3

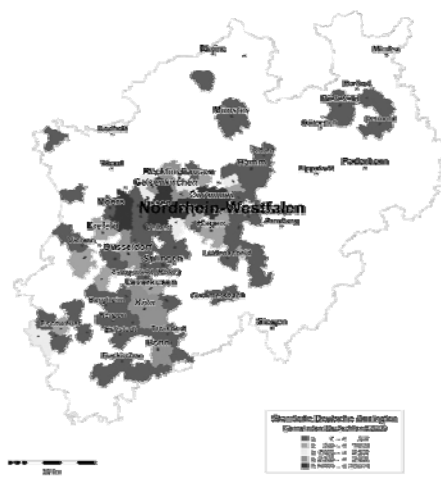
Überblick: Die Deutsche Annington ist präsent...



**... deutschlandweit:
624 Gemeinden
192.000 Wohneinheiten**



**... allein in Nordrhein-Westfalen:
101 Gemeinden
102.000 Wohneinheiten**



4

Deutsche Annington tätigt umfangreiche Investitionen in den Bestand ...

Modernisierungen und Instandhaltungen

- In den letzten beiden Jahren hat die Deutsche Annington ca. 340 Mio. € in den Wohnungsbestand investiert und 200 Modernisierungsprojekte erfolgreich umgesetzt
- Schwerpunkte:
 - Bau von Solardächern, Fassaden- sowie Dachdämmung für eine verbesserte Wärmeeffizienz
 - Klimaschutzeffekt → CO² - Einsparung 12.000 Tonnen
 - Geringere Nebenkosten für Mieter
 - Verbesserung der Wohnqualität (Balkonanbau, Verbesserung Ausstattung Heizung und Bäder)

Dichtheitsprüfung und Sanierung von Grundleitungen

- Bisherige Investitionen: ca. 5 Mio. € (überwiegend in Wasserschutzgebieten)

5

Insgesamt müssen bundesweit die Grundleitungen von ca. 36.000 Gebäuden auf Dichtheit geprüft werden, ...


... davon einige Kommunen mit mehreren tausend Gebäuden:

	Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Gebäude
Top 20 Städte			
Dortmund	18.000	50	3.400
Berlin	13.400	110	1.500
Frankfurt	10.700	100	1.900
Essen	10.700	80	2.300
Gelsenkirchen	9.000	40	2.100
Bochum	7.800	30	1.500
München	5.300	90	700
Duisburg	5.000	100	1.200
Herne	4.700	10	1.300
Bonn	4.700	20	800
Köln	4.600	40	1.000
Gladbeck	3.700	20	1.000
Herten	3.000	10	1.100
Düsseldorf	2.700	40	500
Marl	2.600	0	500
Aachen	2.300	20	300
Bottrop	2.200	10	1.000
Bergkamen	2.000	10	400
Wiesbaden	2.000	10	300
Geesthacht	2.000	0	300
Zwischensumme Top 20 Städte	116.400	780	23.000
Übrige Orte	75.600	750	13.200
Gesamt	192.000	1.530	36.200

6

Herausforderungen aus der Durchführung der Dichtheitsprüfungen und anschließender Sanierungen

- Nur wenig Informationen über die tatsächliche Struktur und Länge der Grundleitungen unserer Gebäude liegen vor
- Schwerpunkte unseres technischen Know hows liegen bisher im Hochbau, hier ist ein Aufbau zusätzlicher Ressourcen notwendig
- Bei Umsetzung der Prüfungen und Sanierungen in wenigen Jahren müssten parallel mehrere tausend Baumaßnahmen pro Jahr beauftragt und gesteuert werden
- Notwendige Kapazitäten von Fachunternehmen erscheinen fraglich, wenn parallel deutschlandweit Prüfressourcen nachgefragt werden
- Viele der 600 Kommunen mit Bestand der Deutschen Annington haben bereits unterschiedliche Detailanforderungen in ihren Abwassersatzungen oder bereiten sie vor:
 - Verschiedene Prüfungsfristen
 - Unterschiedliche Prüf- und Sanierungsverfahren
 - Komplexe Dokumentationspflichten
 - ...
- Erwartete Kosten der Deutschen Annington für Prüfung und Sanierung:
 - Extern: Allein in NRW geschätzt dreistellige Millionenbeträge
 - Intern: Zusätzliche Personal- und IT-Kosten in noch unbekannter, aber erheblicher Höhe

7

Lösungsansatz der Deutschen Annington

- Vor Beginn der Prüfungen und Sanierungen wird ein Fachkonzept zur Planung und Durchführung aller Maßnahmen entwickelt. Darin detaillierte Festlegung u. a. von:
 - Anforderungen an die Prüfverfahren
 - Dokumentation der Prüfungsergebnisse
 - Bewertungsraster für mögliche Schadensfälle
 - Entwicklung eines Schadenskataloges mit Festlegung geeigneter Sanierungsverfahren und notwendiger Sanierungsfristen
 - Aufstellung von Zeitplänen für die Umsetzung
 - IT-System zur Steuerung der Maßnahmen und Dokumentation der Ergebnisse
 - Gestaltung interner Prozesse und Schnittstellen zu Dienstleistern und Kommunen
 - Genaue Abschätzung der notwendigen Budgets über die nächsten Jahre
- Abstimmung des Konzeptes mit den Kommunen
- Aufbau interner Ressourcen, Auswahl externer Vertragspartner

8

Anforderungen an Dichtheitsprüfungen aus Sicht eines großen Wohnungsunternehmens

- Zur Begrenzung der zu erwartenden Kosten sind einheitliche und kostengünstige Prüf- und Sanierungsverfahren gemeindeübergreifend zwingend notwendig
- Nach Durchführung der Dichtheitsprüfungen müssen Sanierungen in Abhängigkeit von Schadensart und -volumen über einen realistischen Zeitraum verteilt werden
- Vor Beginn von Prüfungen muss Rechtssicherheit bzgl. Verfahren und Fristen bestehen
- Prüfung und Sanierung größerer Bestände vor Ort macht nur Sinn in Abstimmung und Zusammenarbeit mit den Kommunen
- ➔ Notwendig ist eine Synchronisierung von Prüfung und Sanierung mit den Aktivitäten der Kommunen

