

Nachhaltiges Immobilienmanagement

Ökonomie plus Ökologie spielen bei der Bewirtschaftung von Immobilien eine immer wichtigere Rolle. Steigern Sie die Attraktivität Ihrer Immobilie durch eine nachhaltige Bewirtschaftung.

Innerstädtische Lagen verlieren immer mehr an Wohnqualität und ehemals erhabene Bürgerhäuser, die Schmuckstücke einer jeden Innenstadt verkommen, da sie im Lauf der Jahre herunter gewirtschaftet wurden. Innerhalb des Stadtgebietes kristallisieren sich beliebte Quartiere heraus in denen es jedoch äußerst schwierig ist eine gute und bezahlbare Wohnung zu finden. Der Mietraum hier ist begrenzt und die Mieten werden immer unerschwinglicher. Es entstehen immer größere Bezirke mit abgewirtschafteten Mietshäusern. Solventen Mietern, die weiterhin gerne innerstädtisch wohnen und leben möchten, bleibt nur noch die „luxussanierte Stadtwohnung“ oder eine Neubau-Eigentumswohnung.

Kann eine nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnimmobilien diesem Trend entgegen wirken? Sichert oder steigert nicht sogar ein nachhaltiges Immobilienmanagement langfristig den Wert einer Wohnimmobilie und ihres Standortes?

Doch was bedeutet der Begriff „Nachhaltigkeit“, der im Augenblick Einzug in alle Lebensbereiche hält, eigentlich genau? Lässt sich das Thema Nachhaltigkeit überhaupt auf die Bewirtschaftung von Immobilien übertragen, was ist unter nachhaltigem Immobilienmanagement zu verstehen – und welche Vor- bzw. Nachteile hätte denn ein nachhaltiges Handeln bzw. Wirtschaften für den Hauseigentümer bzw. seine Immobilie und seine Mieter?

Ursprünglich stammt der Begriff Nachhaltigkeit aus der Forstwirtschaft und wurde 1713 erstmals von Hans Carl von Carlowitz in Bezug auf Waldbewirtschaftung geprägt. 1952 wurde der Begriff "Nachhaltigkeit" zum ersten Mal auf die Gesamtwirtschaft übertragen: „Mit den sich erneuernden Hilfsquellen muss eine naturgemäße Wirtschaft betrieben werden, so dass sie nach dem Grundsatz der Nachhaltigkeit auch noch von den kommenden Generationen für die Deckung des Bedarfs der zahlenmäßig zunehmenden Menschheit herangezogen werden können.“ In der Brundtlanddefinition aus 1987 wird unter nachhaltiger Entwicklung in gewissem Sinne eine diplomatische Kompromisslösung verstanden, die die unüberwindbaren Gegensätze von Umweltschutz und Wirtschaftswachstum in Einklang zu bringen versucht. Eine nachhaltige Entwicklung wird somit den Bedürfnissen der heutigen Generation gerecht, ohne die Möglichkeiten und Bedürfnisse künftiger Generationen zu gefährden.

Grob zusammengefasst haben alle diese Definitionen einen gemeinsamen Tenor „Dinge, Handlungen, Entwicklungen etc. die heute im hier und jetzt veranlasst und für gut befunden werden, müssen zukunftstauglich sein und dürfen für nachfolgende Generationen keine Nachteile oder Verschlechterungen bringen!“

Gerade weil Immobilien im Allgemeinen mehrere Generationen überdauern und unverrückbar an einen Standort gebunden sind, sich nicht mal eben schnell ins Ausland oder gar an einen anderen strategisch oder wirtschaftlich günstigeren, Standort transferieren lassen, ist es, um ihren Wert zu erhalten wichtig, zukunftstaugliche Bewirtschaftungskonzepte zu entwickeln und umzusetzen. Verschließen sich Eigentümer dieser Strategie verlieren ihre Immobilien an Wert, mutieren immer mehr zur Sozialruine und bewirken, dass auch das Umfeld, der Standort bzw. das Wohnquartier an Wert verliert, verfällt und sozial abrutscht. Zum Schluss können nur groß angelegte Stadtteilentwicklungsprogramme oder Luxussanierungen dem sozialen und wirtschaftlichen Verfall des Wohnviertels entgegen wirken.

Nachhaltiges Immobilienmanagement bedeutet somit für den Eigentümer soziale Verantwortung gegenüber der der Umwelt, der Gesellschaft und seinen Mietern zu übernehmen und Perspektiven für Generationen zu schaffen. Es erfordert umwelt- und sozialpolitisches Engagement und appelliert an sein moralisch-ethisches Gewissen.

Das Konzept, das hinter einem nachhaltigen Immobilienmanagement steht ist bestechend. Und der Nutzen, fragen Sie als Eigentümer, liegt auf der Hand. Eine Immobilie, die unter umwelt- und energiebewussten sowie strengen ökonomischen Maßstäben bewirtschaftet wird, die keinen Instandhaltungsrückstau oder Modernisierungsbedarf aufweist und bei der der Mietermix stimmt, wird langfristig betrachtet positiv in der Gewinnrechnung und Bilanz stehen. Für den Vermieter wird es kein Problem mehr sein, einen passenden Mieter zu finden – im Gegenteil die Mieter werden Schlange stehen, um gerade bei Ihnen eine Wohnung zu mieten. Große kommunale Wohnungsunternehmen haben dies z. T. schon erkannt und Strategien und Konzepte entwickelt, wie sie ihre Objekte und Wohnquartiere wieder wohnenswert und attraktiv gestalten, um so Mieter zum Bleiben oder Einziehen zu animieren.

Haben Sie als privater Immobilieneigentümer das Ziel, dass Ihre Immobilien auch noch die entsprechenden Erträge erwirtschaften, wenn Sie längst im Rentenalter sind oder Sie diese Ihren Kindern überschrieben haben? Dann sollten Sie sich mit dem Thema nachhaltiges Immobilienmanagement befassen.

Um Immobilien wirtschaftlich erfolgreich zu managen, reichen heute gute buchhalterische Kenntnisse und eine Spur Menschenkenntnis nicht mehr aus. Der wirtschaftliche Erfolg einer Immobilie wird im Allgemeinen an Hand ihres Mietertrags gemessen. Faktoren wie demographische Entwicklungen am Standort, Lage des Objekts, Zuschnitt der Wohnung (z. B. Wohnungsgröße, Balkon etc.) Entwicklungen im Geschosswohnungsbau, Familienstruktur, Altersstruktur der Mieter etc. werden immer mehr Einfluss auf die Vermietbarkeit von Objekten nehmen. Ebenso werden neue Steuer- und Umweltgesetze wie derzeit aktuell das neue Energieeinspargesetz (EnEG) und die damit verbundenen Änderungen in der Energieeinsparverordnung (EnEV) den wirtschaftlichen Erfolg einer Immobilie maßgebend beeinflussen und u. U. sogar zu einer Wettbewerbssituation hinsichtlich Energieeffizienz führen.

Damit die Wohnqualität eines Stadtviertels oder auch nur eines Straßenzuges erhalten bleibt, wird es zukünftig auch wichtig sein, dass sich die benachbarten Eigentümer

kennen und sog. Housing-Improvement-Districts (HIDs) gründen, um gemeinsam zu überlegen welche Maßnahmen umzusetzen sind, damit die Attraktivität ihrer Wohnimmobilien und ihres Wohnquartiers gegeben ist.

Ja, diese Vielschichtigkeit ist es, die den Ertrag von Immobilien und damit ihren wirtschaftlichen Erfolg maßgebend beeinflussen – und genau hier setzt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an, das heutzutage erfolgreich nur noch von interdisziplinär aufgestellten Persönlichkeiten und Teams betrieben werden kann. Auch hier haben verantwortungsvolle Wohnungsverwaltungsgesellschaften bereits Pionierarbeiten geleistet und in ihren Projektteams neben den klassischen Kaufleuten fachübergreifend Techniker, Ingenieure, Architekten, Psychologen und Marketingspezialisten installiert.

Mit der Einstellung „...es ist noch immer gut gegangen...“ kommen Sie in Ihrer Funktion als Eigentümer und Verwalter der eigenen Immobilie(n) leider nicht mehr allzu lange erfolgreich weiter. Immer wieder ärgern Sie sich über das Unverständnis Ihrer Mieter und die Vernachlässigung Ihres Mietobjekts. Effizientes Management, Wirtschaftspläne, kontinuierliche Kosten- und Erfolgskontrollen, die regelmäßige Präsenz vor Ort, die Mitarbeit im Housing-Improvement-District und das Entwickeln von Vermietungs- und Vermarktungsstrategien sind erforderlich, nehmen aber immer mehr von Ihrer freien Zeit in Anspruch und sorgen dafür, dass eine einst mal gerne ausgeübte Tätigkeit immer mehr zur Belastung nach Feierabend wird. Das führt dann vielfach zur Vernachlässigung der Objekte und zum Wertverlust.

Dabei muss eine gute Verwaltung gar nicht teuer sein. In Abhängigkeit der einzelnen Regionen schwankt der Preis etwas und beträgt z. B. in weiten Teilen von Nordrhein-Westfalen ca. 5 bis 7% der Netto-Mieten zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Im Verhältnis zur zu leistenden Arbeit und der erheblichen Entlastung des Eigentümers, ist diese Gebühr jedoch relativ niedrig und gut investiert. Wertvoll für den Eigentümer ist, dass er mit seinem Verwalter einen Auftragnehmer hat, der ständig, also auch während der Urlaubszeiten, für die Belange des Grundstückes verantwortlich ist. Wer einen guten Immobilienmanager für die Verwaltung seines Grundbesitzes gefunden hat, wird die wohltuende Entlastung sehr schnell feststellen und es schätzen, durch entsprechende Berichte und Auswertungen, bestens über die Belange seines Hauses informiert zu sein, ohne sich länger mit lästigen Verwaltungsaufgaben behelligen zu müssen.

Doch wie finden Sie einen guten Immobilienmanager?

- + Fragen Sie nach dem beruflichen Werdegang und der Ausbildung
- + Erkundigen Sie sich wann und wo die letzte Fortbildung gemacht wurde
- + Prüfen Sie ob Ihr Verwalter eine Vermögensschadhaftpflichtversicherung hat
- + Erkundigen Sie sich ob Ihr Verwalter Mitglied in einem der großen Immobilienverbände (IVD oder BFW) ist
- + Lassen Sie sich Referenzprojekte benennen

- + Fragen Sie ihn nach seinem Netzwerk und erkundigen Sie sich nach dem Ausbildungsprofil seines Teams
- + Sprechen Sie ihn direkt auf das Thema „Nachhaltiges Immobilienmanagement“ an.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Begriff „Nachhaltigkeit“ unter dem Aspekt langfristiges Investment und Übertragung auf die nächste Generation durchaus auf die Bewirtschaftung von Immobilien übertragen werden kann. Denn nur professionell gemanagte Immobilien können langfristig dem Wertverfall widerstehen und dazu beitragen, dass zum einen ihr eigener Wert und der Wert ihrer Wohnquartiere nicht sinkt. Dazu ist es seitens der Eigentümer erforderlich sich zu öffnen und Verwaltungsaufgaben auf einen entsprechenden Dienstleister zu übertragen. Dessen Aufgabe ist es Strategien für Ihre Immobilie zu entwickeln und dafür zu sorgen, dass diese professionell umgesetzt werden.

gez.
Sibylle Haas im Juni 2007