

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
Abstract	7
Inhaltsverzeichnis	11
Abbildungsverzeichnis	13
1. Einleitung	
1.1 Rahmendaten	17
1.2 Ausgangslage	18
1.3 Zielsetzung	20
1.4 Vorgehensweise	21
2. Grundlagen und Begriffe	
<i>Konstantin Kortmann</i>	
2.1 Lebenszykluskosten von Immobilien	25
2.2 Maßnahmen in der Nutzungsphase	28
2.3 Datenlage der Untersuchungen	33
3. Bestandstypologie	
<i>Katrin Kühn</i>	
3.1 Einleitung	41
3.2 Strukturelle Analyse des Wohnungsbestandes	41
3.3 Ergebnisse: elife-Typologie, Verteilung im Bestand, Referenzobjekte	48
4. Instandhaltung in der Wohnungswirtschaft: praktische Ausprägung	
<i>Herbert Jung, Konstantin Kortmann, Maik Lindner, Peter Mrotzek</i>	
4.1 Einleitung	55
4.2 Anforderungen an ein Instrumentarium zur effizienten Bestandspflege	55
4.3 Darstellung der Modelle der laufenden Instandhaltung für Kleinreparaturen (<250€)	57
4.4 Angestrebtes Modell „elife“: Weitgehende Zuständigkeit der Kooperationen	62
4.5 Erfahrungen des WU nach einem Jahr Praxistest	67
5. Instandhaltung in der Wohnungswirtschaft: Optimierung durch die Bildung von Handwerkerkooperationen	
<i>Dietrich Externbrink, Karsten Felske, Thomas Harten, Norbert Speier</i>	
5.1 Projektspezifische Rahmenbedingungen für das Handwerk	73
5.2 Handwerkerkooperationen als Grundlage des elife-Modells	74
5.3 Entwicklung von Auftragsmodulen	75
5.4 Bildung der Kooperationen	78
5.5 Versicherungen und Garantie	85
5.6 Prozessabwicklung in den Kooperationen	86
5.7 Die EDV als zentraler Baustein des elife-modells	89
5.8 Verträge	94
5.9 Aufwand und Nutzen	96
5.10 Erfahrungen nach einem Jahr Praxistest	98

6. Das Lebenszykluskonzept für Bauteile

Konstantin Kortmann, Thomas Maczieck

6.1 Grundlage: Das Lebenszykluskonzept für Bauteile von Wohngebäuden	101
6.2 Entscheidung über Bauteilersatz: Einflüsse über die Alterung hinaus	101
6.3 Der Lebenszyklus von Bauteilen anhand von Fallbeispielen	103
6.4 Ergebnis	107

7. Kennzahlen der Instandhaltung

Joost Hartwig, Thomas Stark

7.1. Gebäudespezifische Merkmale	109
7.2. Bauteile	114
7.3. Gewerke	124
7.4. Leistungsbeschreibungen	125
7.5. Exkurs: Energieverbrauch und Instandhaltungskosten	127

8. Renditen der Nutzungsphase von Wohnimmobilien

Ralf Jung-König

8.1. Einleitung	135
8.2. Konzeption der Berechnungen	137
8.3. Auswertungen und Folgerungen	144
8.4. Zusammenfassung	150

9. Nutzerzufriedenheit

Katrin Kühn

9.1. Grundlagen	155
9.2. Methodik	156
9.3. Personen-, Gebäude- und Wohnungsmerkmale	159
9.4 Zufriedenheit mit der gegenwärtigen Wohnsituation	164
9.5 Servicequalität	171
9.6 Wohnbau und Architektur / Planung	176

10. Potenzialanalyse für das elife-Modell

Joost Hartwig

10.1 Ziel und Vorgehen	187
10.2 Randbedingungen und Voraussetzungen für eine erfolgreiche Konstellation von Handwerkerkooperation und Wohnungsunternehmen	187
10.3 Potenzialermittlung bei bundesdeutschen Wohnungsunternehmen	194
10.4 Ergebnisse	194
10.5 Fazit	200

11. Erkenntnisse und Empfehlungen

203

Literaturverzeichnis

209

Anhang

217

Anhang 1: Gebäudetypologie des Wohnungsunternehmens

Anhang 2: Kooperationsverträge

Anhang 3: Fragebogen Nutzerzufriedenheit

Anhang 4: Fragebogen Potenzialermittlung