

Instandhaltung von Gebäuden: Was ist das eigentlich?

Die Instandhaltung von Gebäuden beinhaltet nach Definition der Normen und dem allgemeinem Verständnis die folgenden vier Einzelmaßnahmen: Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung. Sie schließt die Berücksichtigung inner- und außerbetrieblicher Forderungen, die objektbezogenen Instandhaltungsziele mit den vom Immobilienbesitzer festgelegten Zielen sowie die Berücksichtigung entsprechend bestehender Instandhaltungsstrategien mit ein.



Fassade mit Mansarddach,
Baujahr um 1880

Unter Gebäudeinstandhaltung versteht man allgemein, wenn der ursprüngliche bauliche Zustand und dessen Funktionsfähigkeit bei Gebäuden aufrechterhalten werden soll. Eine Definition zu den Kosten dazu findet man in der II. BV (Zweite Berechnungsverordnung). Demnach fallen unter Instandhaltungskosten die Maßnahmen, die „während der Nutzungsdauer der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und zur Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel dienen“. Zudem sollten folgende Normen beachtet werden: DIN EN 13306 Begriffe der Instandhaltung, DIN 31051 Grundlagen der Instandhaltung, DIN 18960 Nutzungskosten im Hochbau, DIN 32736 Gebäudemanagement mit Beiblatt 1 Gebäudemanagement – Begriffe und Leistungen sowie DIN 276 Kosten im Hochbau.

Generell gilt: Nur kontinuierlich durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen sichern den Wert einer Immobilie dauerhaft.

*Kontinuierlich durchgeführte
Instandhaltungsmaßnahmen
sichern den Wert*

Wartung

Mit dieser Maßnahme wird erreicht, dass die Abnutzung an Geräten, Bauteilen und technischen Einrichtungen möglichst gering gehalten wird. Als Einzelmaßnahmen zählen dazu:

Erstellung eines Wartungsplanes

- Auftrag, Auftragsdokumentation und Untersuchung des Auftragsinhaltes. Planung und Erstellung eines Wartungsplanes, der auf die speziellen Belange des jeweiligen Gebäudes, Gerätes (beispielsweise Aufzugsanlage, Heizungsanlage) oder Bauteils (beispielsweise Fassade, Dach, u. Ä.) abgestellt ist und verbindlich gilt. Ein solcher Plan sollte Angaben über den Ort, festgelegten Termin, auszuführende Maßnahmen und zu beachtende bauliche Merkmale enthalten.
- Finanzielle und technische Vorbereitung der Durchführung einer Wartung.

- Maßnahmen, die vor Arbeitsbeginn ausgeführt bzw. bereitgestellt werden müssen, wie z. B. Schutz- und Sicherheitseinrichtungen, Ausrüstungen der Arbeitsplätze, usw.
- Überprüfung der Vorbereitungen und vor Arbeitsbeginn auszuführende Maßnahmen bis hin zur endgültigen Freigabe der Durchführung.
- Die Ausführung der (schriftlich) festgelegten Maßnahmen.
- Eine Funktionsprüfung (besonders bei Geräten, technischen Einrichtungen, u. Ä.) und die Rückmeldung des Ausführungsendes.

Inspektion

Eine Inspektion wird immer direkt am Gebäude bzw. an dessen technischen Einrichtungen durchgeführt. Dabei wird exakt der Istzustand des Objekts beurteilt und festgestellt. Empfehlenswert ist es, immer einen Baufachmann bzw. Techniker damit zu beauftragen oder mit ihm gemeinsam die Begehung vorzunehmen. Sinn dieser sehr wichtigen Begehung vor Ort ist, die Ursache der Abnutzung bzw. Veränderung festzustellen und daraus die dafür notwendige Konsequenz zu ziehen.

Immer einen Baufachmann bzw. Techniker beauftragen

Das Ergebnis einer solchen Inspektion muss immer schriftlich und fallweise auch fotografisch dokumentiert werden. Auch hier zählen folgende Inhalte dazu:

- Auftrag, Auftragsdokumentation und Analyse des Auftragsinhaltes.
- Genaue Feststellung des Istzustandes eines Gebäudes, einer Wohnung oder eines Gerätes, abgestellt auf die besonderen Belange der Bewohner, des Immobilienbesitzers oder der Hausverwaltung und die für alle verbindlich gilt. Festgehalten werden darin besonders Angaben über den Ort, den Zeitpunkt, die teilnehmenden Personen, die für die Ermittlung angewendete Methode, die notwendigen Maßnahmen und besondere, objektbezogene Merkmale.
- Die zur Vorbereitung der Inspektion (Begehung) eingeleiteten Maßnahmen.
- Festlegung, ob vorbereitend Ausrüstungen, Schutz- oder Sicherheitsmaßnahmen ausgeführt werden müssen oder diese bereits vorhanden sind.
- Festgelegt werden ebenfalls bei der Begehung die zur Durchführung notwendigen Maßnahmen bis hin zur späteren Freigabe.
- Die technische und quantitative Ermittlung bestimmter Maßnahmen.
- Dokumentation der Feststellung des Istzustandes zum Begehungstermin.
- Auswertung der festgestellten Ergebnisse des Istzustandes.
- Analyse von Fehlern, Beschädigungen, nicht mehr ausführbare Funktionen.
- Planung und Bewertung durchzuführender Maßnahmen und alternativer Lösungen unter Berücksichtigung der objektbezogenen Besonderheiten.
- Konkrete Festlegung der durchzuführenden Maßnahmen bzw. Entscheidung für eine alternative Lösung (Instandsetzung, Verbesserung oder Anderes).
- Rückmeldung und Kontrolle.

Instandsetzung

Unter diesen Begriff fallen alle durchzuführenden Maßnahmen, mit denen sich entweder der ursprüngliche Zustand oder die generelle Funktionsfähigkeit eines Gebäudes, eines Bauteils oder eines Gerätes erhalten oder wieder herstellen lässt. Nicht darunter fallen Verbesserungen am Gebäude selber oder an einzelnen Gebäudeteilen oder Geräten. Unter diesen Begriff sind einzuordnen:

- Auftrag, Auftragsdokumentation und Analyse des Inhaltes.
- Vorbereitung der Durchführung, objektbezogene Kalkulation, Terminplanung, Abstimmung und Bereitstellung von Mitteln, Personal und Material, Festlegung von durchzuführenden Maßnahmen.
- Die vor Arbeitsbeginn vorzunehmenden Maßnahmen, wie Schutz- und Sicherungsmaßnahmen, Ausrüstung und Materialbestellung, bei Wohnungen terminliche Abstimmung mit den Bewohnern bzw. Mietern, evtl. Ersatzwohnung stellen für die Zeit der Arbeitsdurchführung mit exakter Terminplanung.
- Wichtig ist, die Vorbereitung zu überprüfen, mit dem ausführenden Handwerker abzustimmen und termingerecht freizugeben.
- Die eigentliche Durchführung der vorher festgelegten technischen bzw. bautechnischen Maßnahmen.
- Nach Fertigstellung die teilweise oder gänzliche Abnahme und Funktionsprüfung der Ausführungen.
- Meldung der Fertigstellung.
- Auswertung (Nachkalkulation) der Dokumentation, Kostenaufnahme, Kontrolle und Feststellung möglicher Verbesserungen in Ausführung und Terminierung.
- Rückmeldung der Fertigstellung.

Verbesserung bzw. Modernisierung

Bei der Immobilienverwaltung zählt man neben der administrativen auch die technische Verbesserung der ausgeführten bzw. auszuführenden Maßnahmen, um die Sicherheit zu gewährleisten und normative oder gesetzgeberische Forderungen, die nach der Bauerstellung gültig wurden, zu erfüllen. Darunter fallen alle Maßnahmen, wie sie beispielsweise von der (EnEV) Energieeinsparverordnung und dem (EEWärmeG) Energieeinsparwärmegesetz gefordert bzw. in den kommenden Jahren mit erhöhten Anforderungen noch folgen werden, um den Schadstoffausstoß der Gebäudeheizung zu minimieren und eine

Administrativen auch die technische Verbesserung



Gebäudeinstandhaltung verschiedener Bauepochen

bessere Energieeffizienz herbeizuführen. Aber auch Veränderungen, wie sie zur besseren Vermietung der Immobilie notwendig sind, beispielsweise die Veränderung von Wohnflächengrößen, technische Ausstattung von Wohnungen, Umstellung der Heizanlage auf alternative Energien, usw.

Eine Verbesserung der Immobilie liegt auch vor, wenn bei einem Altbau eine Modernisierung oder Generalsanierung durchgeführt wird. Das ist der Fall, wenn beispielsweise von einem Gebäude nur noch die statisch notwendigen und optisch sinnvollen Gebäu-

deteile stehen bleiben. In solchen Fällen spricht man von einer Entkernung, wobei die umgebaute Immobilie danach meist einen höheren Nutz- bzw. Verkaufswert besitzt. Für den Eigentümer entsteht durch fachlich richtig durchgeführte bauliche Maßnahme eine Wertsteigerung des Objektes.

Wertsteigerung des Objektes

Werden an einzelnen Bauteilen oder Gebäudeanlagen Verbesserungen durchgeführt, fällt entweder ein Teilbereich (z. B. Wohnung) oder die komplette Immobilie zur Nutzung aus. Über einen bestimmten Zeitraum ist damit eine Wertminderung oder Einnahmeminderung verbunden.

Es gibt keine einheitliche Begriffsbestimmung zur Modernisierung von Wohngebäuden. Im BGB wird dieser Begriff inhaltlich in § 541b mit „Maßnahmen zu Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Gebäudeteile“ beschrieben. Nach der II. BV versteht man unter Modernisierung bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken. Auch das Baugesetzbuch bezieht sich beim modernisieren auf die Behebung von Missständen, die eine bauliche Anlage nach ihrer inneren und äußeren Beschaffenheit aufweist. Besonders dann, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Im Gegensatz zum Begriff „Mängel“, die durch Instandsetzungen beseitigt werden können, wird hier der Begriff der „Missstände“ gewählt.

„Mängel“ oder „Missstände“

Merkmale des Wohnstandards

Vom Bundesfinanzhof (BFH) werden als wesentliche Ausstattungsmerkmale eines Gebäudes neben der Qualität der Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation auch die Fenster aufgeführt. Das ist jedoch lediglich als Basis anzusehen, die weitere Merkmale zulässt. So hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) mit der Formulierung „vor allem“ viele Möglichkeiten offen gelassen.

Eine Verbesserung des ursprünglichen Zustandes führt zu einer deutlichen Aufwertung der Immobilie. Als ursprünglicher Zustand wird der Zustand zum Zeitpunkt der Herstellung oder des Kaufs der Immobilie betrachtet. So bedeutet in der Rechtsprechung



Gesäuberte Barockfassade nach Instandhaltung, ehemaliges Palais in Wien; alle Fotos hier Krolkiewicz

beispielsweise die Umstellung der ursprünglich mit Koks betriebenen Heizanlage auf Heizöl eine Steigerung des Gebrauchswertes. Werden einfach verglaste Fenster durch entsprechende Verglasungen – wie sie die EnEV 2007 fordert – ersetzt, wird der Immobilienwert erhöht.

Kategorien des Wohnstandard

Der BFH hat Wohnstandard-Kategorien eingeführt, die sich die sich auf zentrale Ausstattungsmerkmale beziehen:

Wohnstandard-Kategorien

- Sehr einfacher Wohnstandard,
- mittlerer Wohnstandard und
- sehr anspruchsvoller (gehobenerer) Wohnstandard.

Danach ist ein sehr einfacher Standard gegeben, wenn die den Nutzwert des Gebäudes bestimmenden Installationen „nur im nötigen Umfang oder in einem technisch überholten Zustand vorhanden sind“. Dazu zählen beispielsweise auch eine unzureichende Elektroversorgung, technisch veraltete Heizungsanlagen, Einfachverglasung, Fehlen von Installationsgegenständen im Bad. Als mittleren Wohnstandard betrachtet der BFH, dass dieser durchschnittlichen oder höheren Ansprüchen genügt. Es werden keine detaillierten Angaben gemacht. Zum sehr anspruchsvollen (gehobenen) Standard zählt demnach, dass dieser nicht mehr nur dem zweckmäßigen des mittleren Wohnstandards entspricht, „sondern das Mögliche, vor allem durch den Einbau außergewöhnlich hochwertiger Materialien“ erbringt. So zählen Aufzüge, Tiefgaragen, u. Ä, dazu.

Auch der Mietzins steigt

Wurden an den in den drei Kategorien genannten maßgeblichen Einrichtungen Umbauten oder Modernisierungen durchgeführt und haben diese zu deutlichen Verbesserungen geführt, kann von einer höheren Kategorie ausgegangen werden. Das führt nicht nur zu einer Werterhöhung der Immobilie, sondern auch zur Erhöhung des Mietzinses.

Einteilung aus der Wohnungswirtschaft

Verbände der Wohnungswirtschaft haben versucht (Entwurf Vdw und VdW, Ausschuss Planung und Technik, 2003), gemeinsam einen Entwurf zur Definition des einfachen, mittleren und gehobenen Standards zur Verbesserung des Wohnwertes nach dem Handelsrecht zusammenzustellen. Danach werden bestimmte Ausstattungsmerkmale den Kategorien zugeordnet. Folgende Bereiche sind definiert: Fassade, Dach und Wärmeschutz, Fenster, Sanitär, Heizung und Elektroinstallation.

Definition zur Verbesserung des Wohnwertes

Langfristplanung der Instandhaltung

Instandhaltungsmaßnahmen sollten grundsätzlich, allein schon aus Gründen der Werterhaltung eines Gebäudes, über einen absehbaren Zeitraum im Voraus festgelegt werden. Bei Altgebäuden hat sich in Deutschland generell ein hoher Instandhaltungsbedarf gebildet, da in der Vergangenheit lediglich der Neubau von Immobilien intensiv finanziell gefördert wurde. Baumaßnahmen im Bestand hatten dabei nur geringe Bedeutung. Zusätzlich erbrachte die Wiedervereinigung einen extrem großen Instandhaltungsbedarf in den neuen Bundesländern. Doch besitzen die dortigen Wohnungsbaugesellschaften meist eine bessere Dokumentation des Bauzustandes ihrer Gebäude, als es in den Altländern der Fall ist. Diese Dokumentationen erstellte man auf der Basis von Begehungen, wie sie im Buch Der Instandhaltungsplaner (siehe letzter Absatz) beschrieben werden.

Hoher Instandhaltungsbedarf

Heute haben wir ein erhebliches Instandhaltungsdefizit, das sowohl auf die erhöhte Schadensanfälligkeit von Gebäuden aus der Nachkriegszeit, wie auch auf den allge-

meinen Wissensstand (Stand der Technik) der in den Nachkriegsjahren tätigen Planer und Bauunternehmen zurückzuführen ist. Während ältere Gebäude überwiegend eine massive, schwere Bauweise, Steildächer mit großem Dachüberstand und einen geringen Installationsgrad aufweisen, wurden sie in der Nachkriegszeit häufig mit einer leichten Mauerwerks- bzw. Skelettbauweise, Betonfertigteilen mit hohem Fugenteil, großer Materialvielfalt und nicht sehr umfangreicher Gebäudetechnik errichtet. Man musste schließlich zerstörten Wohnraum schnell ersetzen. Zusätzlich führt die steigende Umweltbelastung (Schlagwort: Saurer Regen) zu erhöhter Schadensbildung an Gebäuden.

Saurer Regen erhöht Schadensbildung an Gebäuden

Die Entscheidungen für Instandhaltungsmaßnahmen fallen selten aus technischen Gründen, sondern meist erst dann, wenn ausreichende Finanzmittel zur Verfügung stehen. Hier kann eine Instandhaltung nicht zur vorbeugenden Werterhaltung beitragen, sondern überwiegend nach längst überfälligen und dringenden Problemen dem Bedarf nachhinken. Aufgrund des dann notwendigen Nachholbedarfs ergibt sich daraus vielfach die Notwendigkeit zur vollständigen Sanierung bzw. Modernisierung. Die dafür notwendigen Haushaltsmittel aber fehlen dann wieder für die normale Instandsetzung, wodurch ein fortwährender Nachholbedarf entsteht. Deshalb sollte eine aktive Hausverwaltung die Planung der Instandhaltungsmaßnahmen in einem längeren, überschaubaren Zeitraum vorbeugend planen. Auf diese Weise wird der Immobilienwert nicht nur erhalten, sondern sogar gesteigert.

Instandhaltungsmaßnahmen längerfristig planen

Bei vorhandenem Gebäudebestand haben sich die Aktivitäten deshalb auf die Bestandserhaltung verlagert. Diese Maßnahmen lassen sich in vier Schwerpunkte unterteilen:

- Instandhaltung wegen Überalterung, Abnutzung und Umweltschäden,
- Bautechnische Maßnahmen zur Anpassung an neue Vorschriften und Gesetze, beispielsweise EnEV, EEWärmeG,
- Sanierung aufgrund unzureichender Instandhaltung in der Vergangenheit, daraus resultieren hohe Kosten,
- Umbau bzw. Modernisierung aufgrund geänderter Wohnbedürfnisse bzw. Hygienevorstellungen.

Ausführliche Hilfe

Eine Zusammenstellung methodischer Grundlagen für die Instandhaltungsplanung und wie ein darauf abgestellter Datenbestand relativ einfach erstellt werden kann, finden sie im Buch *Der Instandhaltungsplaner*, Haufe Verlag GmbH, ISBN 978-3-448-08794-9. In der zugehörigen CD ist ein für die Instandhaltungsplanung neu entwickeltes kleines Rechenprogramm enthalten. Bei dessen Anwendung behalten sie nicht nur die jährlich anfallenden baulichen Maßnahmen im Auge, sondern auch den jährlichen Kapitalbedarf, um den Wert der Immobilie zu erhalten und eine gute Vermietung zu gewährleisten.

Wert der Immobilie zu erhalten

Hans Jürgen Krolkiewicz

Die Wohnungswirtschaft im Internet

→ Jedes fünfte der 2300 untersuchten Wohnungsunternehmen hat noch immer keinen Internetauftritt.

→ 670 Websites liegen im unteren Drittel im Internet-Ranking der Wohnungswirtschaft.

→ Mystery Shopping: Zwei Drittel aller getesteten Unternehmen reagieren nicht oder zu spät auf Online-Anfragen.

Die Studie „Die Wohnungswirtschaft im Internet“ wird mit den Einzelplätzen des jeweiligen Unternehmens in beiden Rankings (Website- und Reaktionsqualität) versandt, mit einem zusätzlichen Angebot für die detaillierte Aufarbeitung der Studienergebnisse im „Marketing-Scan“.

Jetzt bestellen unter info@netzwerkfdw.de

Der erste Teil der Studie ist für 84 Euro zzgl. 19 % MwSt. erhältlich.

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 8 · 49134 Wallenhorst
Fon 0 54 07. 34 91 - 27 · Fax 0 54 07. 34 91 - 34
info@netzwerkfdw.de · www.netzwerkfdw.de