

Kai Halbig: Wertewandel im Bereich Architektur, Bauen und Immobilien

Der Begriff Wertewandel wird in einer Zeit, in der traditionelle Systeme und Ordnungen starken Erneuerungsdruck erfahren und teilweise extreme Auflösungstendenzen erkennbar werden, sehr häufig verwendet; beispielhaft ist dies an der Finanz- und Bankenkrise sichtbar. Architekt Kai Halbig betrachtet das Thema in seiner Kolumne, er beschreibt Wertewandel im Bereich Architektur, Bauen und Immobilien.



In diesem Zusammenhang ist der Trend nach Sachwerten, die mehr Sicherheit versprechen sollen, auffällig. Hier wird mit Begriffen wie Beton-gold geworben, was sofort zu erhöhter Aufmerksamkeit zwingen sollte, da ja bekanntlich nicht alles Gold ist, was glänzt. Neben dem klassischen Kriterium Nummer eins für Immobilien, der Lage, herrscht ansonsten über Wertermittlung und Wertedefinition bei Immobilien und Gebäuden eher Verwirrung als Klarheit.

Natürlich gibt es zahlreiche verschiedene Wertermittlungsvorschriften, derer sich die Fachleute bedienen müssen: Sachwert, Ertragswert, Verkehrswert usw. Das Besondere bei diesen Arten der Wertermittlung ist jedoch, dass stets eine stark auf die Vergangenheit ausgerichtete Betrachtungsweise zugrunde liegt. Man mag hier

zwar einwenden, dass der Verkehrswert sich an aktuellen Kauf- und Mietpreisen vergleichbarer Immobilien orientiert, doch sei hier die Gegenfrage erlaubt, auf welcher Basis diese Vergleichswerte ermittelt wurden. Diese sind in der Regel auch wieder nur Kennziffern aus zeitlich zurückliegenden Betrachtungszeiträumen.

Architekt Kai Halbig,
Foto HALBIG Architektur

Wie wirtschaftlich nachhaltig und ökonomisch lässt sich die Immobilie betreiben?

Der Wertewandel, der hier dringend ansteht, muss also lauten: Welchen Wert hat mein Gebäude heute, und welchen Wert hat es bei seriöser Betrachtung in 20, 30 und 50 Jahren? Gemeint ist hier jedoch nicht eine – von vielen Anbietern immer noch prognostizierte – lineare Wertsteigerung durch weitere Verknappung und damit automatische Steigerung von Grundstückspreisen. Es handelt sich vielmehr um Aspekte wie: welcher Wohnwert bzw. welcher Nutzwert liegt dem Gebäude zugrunde? Wie wirtschaftlich nachhaltig und ökonomisch lässt sich die Immobilie betreiben? Wie verhält sich das Objekt in ökologischer Hinsicht, was CO₂-Emission und Primärenergieverbrauch betrifft? Was letztendlich in der konkreten Fragestellung mündet: ist das Gebäude ein Verbraucher von Energie und Ressourcen, verhält sich die Bilanz hinsichtlich Verbrauch und Ertrag ausgeglichen oder handelt es sich um ein Gebäude, das wesentlich mehr Energie erzeugt, als es ver-

braucht? Spätestens seit die Gebäudebewirtschaftung zur wissenschaftlichen Disziplin erhoben wurde und als Facility Management neue Geschäftsfelder kreiert hat, ist mehrfach nachgewiesen worden, dass die Bewirtschaftungskosten, über die Lebensdauer eines Gebäudes betrachtet, ein Vielfaches der ursprünglichen Baukosten betragen. Hinzu kommt der Umstand, dass die entscheidenden Faktoren für die Höhe der Betriebskosten bereits wesentlich in der Planungs-, und – in immer kleiner werdendem Maß – in der Bauphase festgelegt werden.

Was leistet mein Gebäude heute und in der Zukunft?

Für einen Wertansatz, der eine zukünftige Entwicklung realistisch abbildet, muss es deshalb heißen: was leistet mein Gebäude heute und in der Zukunft? Oder noch drastischer: Welches Energiekonzept liegt meiner Immobilie zugrunde, und lässt sich dieses verbessern? Ein Gebäude, das sich auch in Zukunft gut bewirtschaften und gewinnbringend betreiben lässt, wird immer einen Mehrwert gegenüber vergleichbaren Objekten besitzen. Dies wird sich entweder in der besseren, d.h. höherwertigen Vermietbarkeit oder höheren erzielbaren Verkaufspreisen äußern, oder dem Eigennutzer einen deutlichen Vorteil bei den Bewirtschaftungskosten bieten. Womit wir wieder beim Wertebegriff sind: Sicherheit als der Wert, ruhig schlafen zu können, weil die Kasse stimmt.

Architekt Kai Halbig

*Der Autor
Kai Halbig, geboren 1969,
gründete 2002 das Büro HAL-
BIG Architektur. Seine Kern-
kompetenz liegt darin, dass
seine Kunden nicht einzelne
Leistungen erhalten, sondern
schlüssige Gesamtkonzepte, die
ihnen den größten Nutzen bieten.
Sein Architekturstudium an der
Fachhochschule Nürnberg schloss
er 1994 mit der Prüfung zum
Diplom-Ingenieur(FH) ab.*

*HALBIG Architektur
Kai Halbig
Bleichstraße 19
90429 Nürnberg
Fon: +49.911.80 18 246
Fax: +49.911.80 18 247
www.halbig-architektur.de*

Enten legen ihre Eier in aller Stille. Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier.

Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gottfried Kubitza gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de
Hartwig Janßen hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de