

Gebäudebestand verbessern und zertifizieren

In der Wohnungswirtschaft werden in den kommenden Jahren an sehr vielen Bestandsimmobilien aus der Zeit von 1950 bis Ende der 1990-er Jahre umfangreiche Maßnahmen der Anpassung an Wohnungsgröße und –nutzung, technische Instandhaltung und Sanierung oder Umbau bzw. Revitalisierung vorgenommen werden müssen. Neben dem Wohnungsbau sind davon aber auch Bürogebäude, Schulen und öffentliche Gebäude betroffen.

Der Instandhaltungsstau bei Gebäuden ist oft optisch deutlich sichtbar, nimmt kontinuierlich zu und kann beachtliche Ausmaße erreichen. Eine sichere und wirtschaftliche Nutzung solcher Objekte ist oft nur eingeschränkt oder schwierig möglich. Daraus resultiert die augenblickliche Kampagne einiger Verbände, Altgebäude komplett abzureißen und sie durch Neubauten zu ersetzen.

Instandhaltungsstau

Diese Forderung resultiert aus der Annahme, dass die meist wichtigsten Bestandteile und konstruktiven Bauteile – wie beispielsweise Dach, Wand, Fassade, Fenster sowie technische Anlagen wie Aufzug, Heizung – das Ende ihrer technisch-wirtschaftlichen Lebensdauer erreicht oder überschritten haben. Zudem haben sich die Nutzung und die aus der im Laufe der Jahre daraus geänderten Anforderungen der Wohnungsinhaber oder Mieter gravierend geändert. Besonders im Eigentums- und Mieterbereich wird deshalb nach funktionalen und strukturellen Anpassungen der Gebäude gerufen.

Gebäude anpassen

Immobilienbesitzer sind aus diesem Grund zu Entscheidungen und baulichen bzw. technischen Maßnahmen gezwungen, um ihre Gebäude wieder auf einen vergleichbar aktuell technischen Standard zu bringen. Nur so lassen sich Gebäude weiterhin in vollem Umfang nutzen, wirtschaftlich verwalten und gut vermarkten.

bauliche Maßnahmen

Um bauliche Maßnahmen für den Immobilienbesitzer oder Investor nachvollziehbar und verständlich zu machen, setzt man eine umfassende Darstellung der notwendigen technischen, energetischen, ökologischen, funktionalen sowie ökonomischen Verbesserungen ein. Nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Bestandsbauten wird das Thema Nachhaltigkeit immer mehr diskutiert und für das Gebäude oder dessen Umbau gefordert.

Gebäude bewerten

Aktuell und eine immer häufiger anerkannte Möglichkeit der Bewertung und Dokumentation der für das Gebäude notwendigen Maßnahmen und deren Wertsteigerung für das Objekt sind die gängigen Nachhaltigkeitszertifikate wie beispielsweise nach LEED oder der deutschen DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).

Immobilienfachleute gehen davon aus, dass durch die Zertifizierung eines Gebäudes eine Wertsteigerung für Eigennutzer oder Investoren erfolgt für Mieter wird der Nutzen im Gebrauch eines nachhaltig geplanten oder verbesserten Gebäudes definiert, für den Immobilienbesitzer oder Investor auch in eine bessere Vermarktung der Immobilie gesehen.

Zertifizierungssysteme haben eine große Anzahl der zu bewertenden Kriterien, was nur mit einem beträchtlichen Aufwand machbar ist. Wichtige Elemente dabei sind eine Bauelementeanalyse, mit der sich die Bauteilqualität und die für eine Zertifizierung notwendigen technischen und baulichen Maßnahmen ermitteln lassen. In vereinfachter Form ist das mit dem im Heft vorgestellten Buch „Der Instandhaltungsplaner“ machbar.

Beispielsweise sind in der DGNB-Systematik in acht von 51 zu bewertenden Kriterien die Themenbereiche Lebenszykluskosten und ökologische Daten (Lebenszyklusanalyse) enthalten, was einen Anteil von rund 27 Prozent am Gesamtzertifizierungsergebnis ausmacht. Der Nachweis dieser einflußreichen Kriterien ist in der Baupraxis seit Jahrzehnten bekannt, wird jedoch noch relativ selten in der Wohnungswirtschaft genutzt, da deren Ermittlung aufwendig und komplex ist. Ökologische Daten und Kostendaten werden nicht nur stark von der Bau- bzw. Bauelementequalität, sondern auch von den verarbeiteten Baustoffen beeinflusst. So ist es beispielsweise wesentlich, ob nach DIN 4108 gedämmte, verputzte Fassaden oder Fassaden energieeffizient nach der ersten Wärmeschutzverordnung gedämmt wurden.

Optimierungsmöglichkeit

Wichtig für eine Zertifizierung ist neben dem fachlichen Wissen zu den einzelnen Kriterien und deren Optimierungsmöglichkeiten einzelner Bauteile ist auch der Zeitpunkt wichtig. Um eine möglichst gute Zertifizierungseinstufung zu bekommen, muss frühzeitig – also nicht erst mit Beginn der Bauarbeiten oder der Projektfertigstellung – begonnen werden. Dazu müssen die Verbesserungsmöglichkeiten, deren gegenseitige Abhängigkeit und die verbesserungsrelevanten Baustoffe, Bauteile und Bauweisen bekannt sein.

Gebäude generell, also auch Wohngebäude, unabhängig von deren Architektur, Baujahr und Nutzung, können aus bis zu mehreren Hundert Bauteilqualitäten bestehen, die zur Nachhaltigkeitszertifizierung bei einer Sanierung, Umnutzung oder bezüglich des aktuellen baulichen Zustands in Bezug auf deren Optimierungsmöglichkeiten für die Einstufung (Silber, Gold) zu betrachten sind. Besonders für Altbauten bzw. das Bauen im Bestand wurden mittlerweile von den einzelnen Anbietern spezielle Zertifizierungssysteme entwickelt. So hat beispielsweise die DGNB in einer umfangreichen Datenbank notwendige ökologische Daten und Lebenszykluskosten gesammelt und stellt sie für eine Zertifizierung zur Verfügung.

Wertsteigerung

Bauteilqualität

Jedes Gebäude besteht aus einer Vielzahl von Bauteilqualitäten. Betrachtet aus ökologischer oder ökonomischer Sicht, sind diese für eine Zertifizierung nicht von gleicher Bedeutung. So haben beispielsweise Bauteile der Gebäudehülle oder Bodenbeläge eine andere Gewichtung als ein Wand- oder Deckenanstrich. Deshalb ist für den Immobilienbesitzer oder Bauherren wichtig, einen in der Materie erfahrenen und ausgebildeten Spezialisten zu finden und zu beauftragen. Doch eines steht fest: Eine Zertifizierung ist aufgrund ihrer aufwändigen und komplexen Leistungen niemals billig. Umso wichtiger ist es, sich vorher im Klaren zu sein, ob eine Gebäudezertifizierung die erhoffte Wertsteigerung der Immobilie wirklich bringt und sich, bei einer Vermietung, über den Mietzins wieder erwirtschaften lässt.

Gebäudehülle

Hans Jürgen Krolkiewicz