

## Technik

# Bestandsgutachten

Die Gebäudesanierung und Modernisierung muss sich ständig dem Wettbewerb um den Mieter anpassen. Es gilt, Wohnraum so zu sanieren, dass er möglichst lange auf dem Markt wettbewerbsfähig bleibt. Dies ist mit einer traditionellen Arbeitsweise, d. h. mit sporadischen und einzelnen Maßnahmen kaum mehr möglich. Eine Vollsanierung aller Gebäude ist in der Regel nicht möglich und oft auch nicht sinnvoll. Es muss eine Auswahl vorgenommen werden.

Eine Entscheidungshilfe hierzu bietet auf solider wirtschaftlicher und technischer Grundlage das vdw-Bestandsgutachten. Je nach notwendiger bzw. gewünschter Genauigkeit gliedert es sich in drei Aufbaustufen:

### 1. Portfolio-Analyse

Aus den zusammenhängen "Objektstandard", "Standortqualität" und "Vermietungserfolg" werden die ersten aussagefähigen Entscheidungswerte gewonnen. Die detaillierte Beschreibung befindet sich im betriebswirtschaftlichen Leistungsangebot. Die Ausführung erfolgt in der Regel durch den Kaufmann mit Unterstützung des Technikers des Wohnungsunternehmens. Sollte das Wohnungsunternehmen keinen eigenen Techniker zur Bewertung des Objektstandards haben, kann diese Leistung auf Stundenbasis für 95,00 Euro (netto) vom Techniker Ihres Verbandes übernommen werden.

Diese Portfolio-Analyse ist die Grundlage für das weiterführende Fachgutachten.

### 2. Fachgutachten

Bautechnischer und anlagentechnischer Reparaturstau, Erfüllungspotenzial zur aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV), Kostenschätzung, Markt- und Leerstandsanalyse, sowie handelsrechtliche Einordnung in Erhaltungs- und Herstellungskosten führen zu konkreten Entscheidungshilfen, wie mit dem Bestand weiter zu verfahren ist.

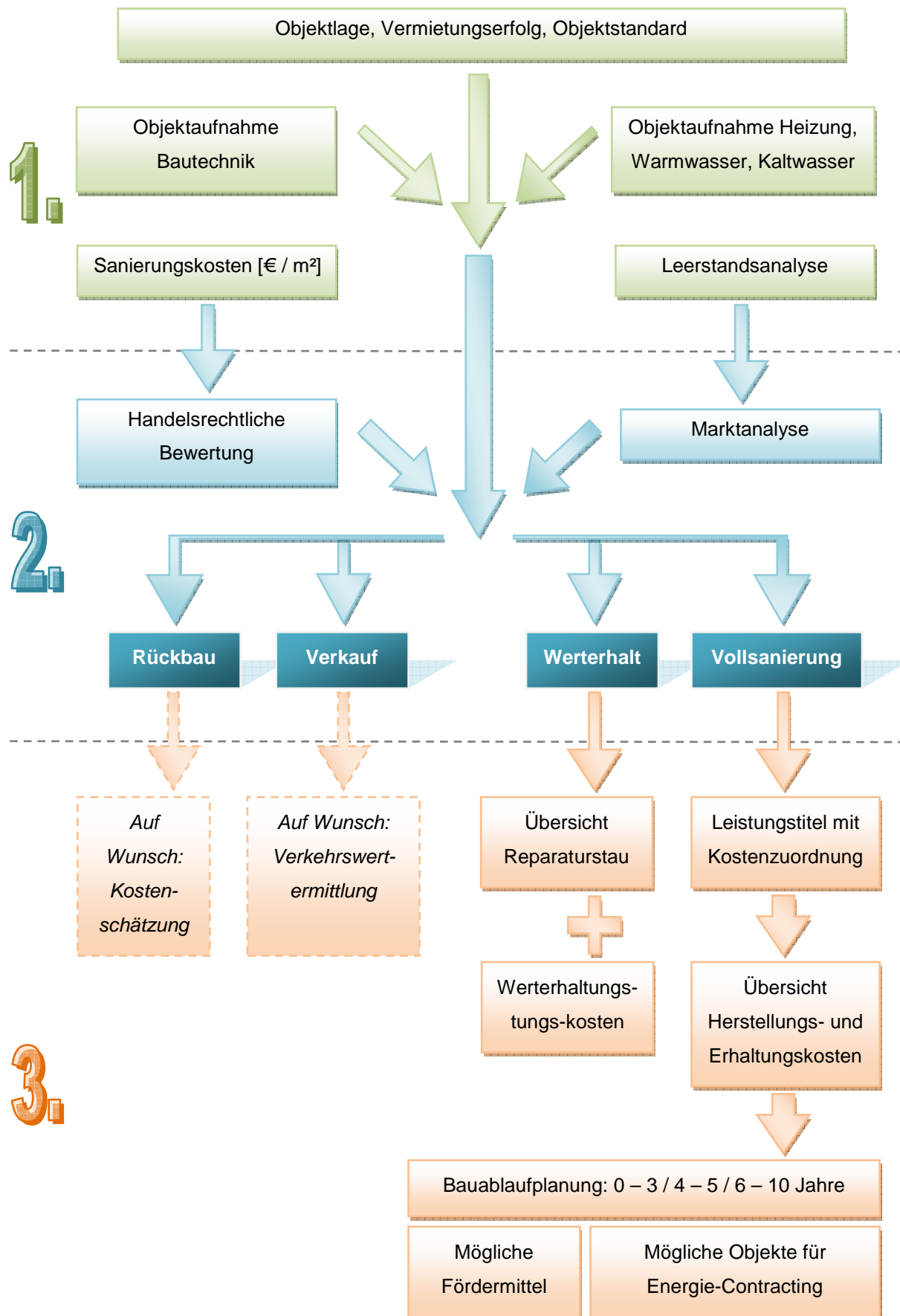
Je nach Anzahl der Gebäude, der Baugleichheiten und der territorialen Objektstreuung liegen die Kosten zwischen 10.000 und 30.000 Euro netto. Nach erfolgter Objektübersicht wird die Vereinbarung eines Festpreises angestrebt. Erfolgt die Auftragserteilung auf Stundenbasis, gilt ein Stundensatz von 95,00 Euro netto.

### 3. Das Sanierungs- und Modernisierungspaket

Auf Grundlage des Fachgutachtens sind die Objekte zur Vollsanierung ausgewählt. Aus finanziellen, organisatorischen und handelsrechtlichen Gründen ist eine weitere Selektion erforderlich. Nach gründlicher Ermittlung der Leistungstitel mit den dazugehörigen Kosten erfolgt die handelsrechtliche Untersuchung in der Zuordnung der zu erwartenden Erhaltungs- oder Herstellungskosten. Daraus folgt der Vorschlag der Bauablaufplanung für die nächsten zehn Jahre in drei Abstufungen. Den Abschluss des Bestandsgutachtens bilden die Übersicht der aktuellen Fördermittel und eine Auswahl der Objekte, die für Einspar-Contracting geeignet sind.

Die Ermittlung der Werterhaltungskosten für den zu bewahrenden Bestand ist eine kostenfreie Zusatzleistung. Die Kostenschätzung für den Rückbau und die Verkehrswertermittlung für den Verkauf bedürfen eines gesonderten Auftrages.

Dieser dritte Teil des Bestandsgutachtens ist als Einzelleistung nicht möglich. Es gilt daher die Festpreis-Kostenaussage zu Teil 2 mit einem Aufschlag von 30 %. Selbstverständlich ist auch hier die Abrechnung nach dem Stundensatz möglich.



**Beratungshonorar:** Lassen Sie sich ein Angebot unterbreiten.

**Kontakt beim vdw:** Dipl.-Ing. Arch. Jörg Berens

0511/1265-145

j.berens@vdw-online.de

Wir freuen uns darauf, Sie mit dieser Beratungsleistung zu unterstützen.