

# Architekten bieten spezielle Kenntnisse

## ... bei Erwerb oder Veräußerung von Gebäuden

Die Entscheidung zum Kauf oder Verkauf eines Gebäudes ist fast immer mit den voraussichtlichen Kosten zur Werterhaltung (Instandsetzung) oder Wertsteigerung (Modernisierung) verbunden.

Hier sollten Architekten als die erfahrenen Fachleute rechtzeitig eingebunden werden, damit Eigentümern die Risiken und Möglichkeiten der baulichen Immobilienbewirtschaftung und des damit verbundenen Finanzierungsbedarfs anschaulich und realisierbar dargestellt werden können.

## ... bei der baulichen Bewirtschaftung von Gebäuden

Der Erhalt oder die Modernisierung von Gebäuden bedarf besonderer Kenntnisse und Erfahrungen. Ob es zum Beispiel der Umgang mit der Architektur des Hauses ist oder die Beachtung denkmalpflegerischer Vorschriften oder die Lösung der Probleme bei der Ausstattung einer historischen Gebäudehülle mit einem modernen Kern: Die Verflechtungen zwischen Planung, Baumaßnahmen, technischen Abläufen und Nutzerinteressen sind bei Arbeiten an bestehenden Gebäuden erheblich zwingender und größer als bei der Errichtung eines Neubaus.

Die Kenntnisse baukonstruktiver Grundlagen der Entstehungszeit und das Wissen über die Verträglichkeit von damaligen mit heutigen Baustoffen sind für eine werthaltige Planung und Ausführung einer Gebäudesanierung unabdingbar. Gleichmaßen notwendig ist das Erkennen der Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung eines alten Gebäudes unter neuzeitlichen Anforderungen.

Die Modernisierung und Instandsetzung bewohnter Gebäude bedarf zudem eines ganz besonderen Gespürs des Architekten, neben der angepassten Planung auch die Belange des Mietrechts mit den Zielen einer kostengünstigen und wirtschaftlichen Bauausführung in Einklang zu bringen.



**Architektenkammer Berlin**

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts  
Alte Jakobstraße 149  
10969 Berlin

Telefon (030) 29 33 07 - 0  
Telefax (030) 29 33 07 - 16

kammer@ak-berlin.de  
www.ak-berlin.de

Stand: Februar 2012



## Beraten Erhalten Modernisieren

Leistungsangebote von  
Architekten bei der  
Bewirtschaftung und  
Sanierung von Gebäuden





© Ullrich A. Gumbel

## Guter Rat ist nicht teuer ...

... denn der Aufwand rechnet sich, wenn mit Beratung und Begleitung einer Gebäudesanierung durch umfassend ausgebildete und erfahrene Architekten der Wert einer Immobilie nicht nur erhalten, sondern auch gesteigert wird.

Die Planung und die Überwachung der Ausführung von Bau- und Handwerkerleistungen durch Architekten hilft, verdeckte Bauschäden zu vermeiden. Diese treten oftmals erst nach Ablauf der Gewährleistungsfristen der ausführenden Firmen zutage.

Durch frühzeitiges Vermeiden solcher Mängel entfallen spätere, zusätzliche Kosten, die die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie beeinträchtigen können.

Die Investitionen für Instandsetzung und insbesondere Modernisierung werden über die Mieteinnahmen schon nach relativ kurzer Zeit neutralisiert. Zudem werden auch auf Grund der langen Standzeit einer Immobilie diese Aufwendungen bei späterem Verkauf häufig um ein Mehrfaches erhöht wieder eingenommen.

## Beraten

- Vor Kauf oder Verkauf Beurteilung der Immobilie unter baulichen und gebäudewirtschaftlichen Gesichtspunkten
- Schadensanalysen und Risikoabwägung, Schadensgutachten
- Ermitteln des Instandsetzungs- und Modernisierungspotentials auch unter Berücksichtigung mietrechtlicher Rahmenbedingungen
- Darstellung des Ablaufs einer Gebäudesanierung unter technischen und wirtschaftlichen Aspekten
- Bautechnische Bedarfsanalysen als Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsermittlung
- Klärung besonderer Rahmenbedingungen bei Baudenkmalern
- Maßliche und technische Bestandsaufnahme, Anfertigen von Bestandsplänen
- Anträge auf Abgeschlossenheit und Teilung
- Wohn- oder Nutzflächenberechnungen
- Anpassen von Baumaßnahmen an einen vorgegebenen Finanzierungsrahmen

## Erhalten

- Regelmäßige Objektbegehungen zur frühzeitigen Schadenserkenntnis und Schadensvermeidung
- Planen und Realisieren notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen
- Entwickeln der Planungs- und Bauabläufe unter Beachtung wirtschaftlicher sowie mietrechtlicher Bedingungen
- Erstellen kurz-, mittel- und langfristiger Konzepte zur baulichen Werterhaltung einer Immobilie
- Erläutern der Werterhaltung und Kosteneinsparungen bei kontinuierlicher Instandsetzung
- Instandsetzungskonzepte für vermietete Wohn- und Gewerbeflächen
- Berücksichtigen steuerlicher Vorteile bei Baumaßnahmen an Baudenkmalern
- Kostenschätzung und Kostenberechnung notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen als Finanzierungsgrundlage
- Überwachen der Ausführung, begleitende Kostenkontrolle, Abnahme der Bauleistungen und Rechnungsprüfung

## Modernisieren

- Steigerung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilie durch Planung und Realisierung von Modernisierungsmaßnahmen
- Wertverbessernde Maßnahmen unter mietrechtlichen Aspekten
- Darstellen und Bewerten von Baumaßnahmen unter Gesichtspunkten der Ökologie und Nachhaltigkeit
- Energieberatung zu Bauvorhaben unter Beachtung der geltenden Energieeinsparverordnung
- Nutzungsoptimierung vorhandener Flächen für Wohnen und Gewerbe durch angepasste Planungs- und Baumaßnahmen
- Kostenschätzung und Kostenberechnung der Gesamtbaumaßnahme als wichtige Grundlage der Finanzierung
- Überwachen der Ausführung, begleitende Kostenkontrolle, Abnahme der Bauleistungen und Rechnungsprüfung