

**Grundlagen und Randbedingungen
der Nutzungskostenplanung im
Wohnungsbau**

F 2491

F 2491

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlußberichtes einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen -BMVBW- geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprotechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprotechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

2007

ISBN 978-3-8167-7395-5

Vervielfältigung, auch auszugsweise,
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

Fraunhofer IRB Verlag

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69

70504 Stuttgart

Nobelstraße 12

70569 Stuttgart

Telefon (07 11) 9 70 - 25 00


Telefax (07 11) 9 70 - 25 08

E-Mail irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de



Institut für Bauforschung e.V.



Grundlagen und Randbedingungen der Nutzungskostenplanung im Wohnungsbau

Forschungsarbeit

Abschlussbericht

Stand: Mai 2006

Forschungsarbeit F-15101 • IFB – 2006

Institut für Bauforschung e. V.

Grundlagen und Randbedingungen der Nutzungskostenplanung im Wohnungsbau

„Grundlagen der Nutzungskostenplanung“

Auftraggeber: Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert.
Aktenzeichen: Z 6 – 10.07.03-04.07.05 / II 13 – 80 01 04 - 7
Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt beim Autor.

Auftragnehmer: Institut für Bauforschung e.V.
An der Markuskirche 1
30163 Hannover
Leitung: Prof. Dr.-Ing. Martin Pfeiffer, GF Direktor

Bearbeitung: RA Horst Helmbrecht
Prof. Dr.-Ing. Martin Pfeiffer
Dipl.-Ing. (FH) Julia Zedler
Dipl.-Ing. Hans-Thomas Damm

Fertigstellung: Abschlussbericht, Stand: Mai 2006

Inhalt

1 Ziel und Methode des Forschungsvorhabens	5
2 Nutzungskosten im Wohnungsbau	7
3 Begriffsbestimmungen und Hinweise zur Erfassung von Nutzungskosten	12
3.1 Normen, Richtlinien, Verordnungen	12
3.1.1 Nutzungskosten im Hochbau (DIN 18960)	12
3.1.2 Gebäudemanagement (DIN 32736)	15
3.1.3 Zweite Berechnungsverordnung - Betriebskostenverordnung	16
3.1.4 „Geislinger Konvention“	18
3.1.5 GEFMA 200 Entwurf	19
3.1.6 VDI-Richtlinie 6009	20
3.2 Flächenbezug von Nutzungskosten zu Wohngebäuden	22
3.2.1 DIN 277	22
3.2.2 Wohnflächenverordnung (WoFIV)	23
3.2.3 Gif-Richtlinie MF-G	25
3.3 Begriffsbestimmungen zu Nutzungskosten von Wohngebäuden	27
3.3.1 Instandhaltung	27
3.3.2 Instandsetzung	28
3.3.3 Modernisierung	29
3.4 Kostengruppen zu Nutzungskosten von Wohngebäuden	31
3.4.1 Kapitalkosten	32
3.4.2 Verwaltungskosten	33
3.4.3 Betriebskosten	33
3.4.4 Instandsetzungskosten	39
4 Auswertungskriterien zu den Nutzungskosten von Wohngebäuden	41
4.1 Gebäudealtersklassen von Wohngebäuden	41
4.1.1 Gebäudealtersklasse I: Gebäude erstellt: bis -1918	42
4.1.2 Gebäudealtersklasse II: Gebäude erstellt: 1919 – 1948	43
4.1.3 Gebäudealtersklasse III: Gebäude erstellt: 1949 – 1957	44
4.1.4 Gebäudealtersklasse IV: Gebäude erstellt: 1958 - 1968	46
4.1.5 Gebäudealtersklasse V: Gebäude erstellt: 1969 – 1978	47
4.1.6 Gebäudealtersklasse VI: Gebäude erstellt: 1979 – 1983	48
4.1.7 Gebäudealtersklasse VII: 1984 – 2001	48
4.1.8 Gebäudealtersklasse VIII: ab 2002	49
4.2 Modernisierungsstufen von Wohngebäuden	50
4.2.1 (Voll-)Modernisierte Wohngebäude	50
4.2.2 Teilmodernisierte Wohngebäude	51
4.2.3 Nicht modernisierte Wohngebäude	52

4.3	Ausstattungsstandards	53
4.3.1	Ausstattungsmerkmale zur Beschreibung des Wohnstandards	53
4.3.2	Wohnstandard-Kategorien	54
4.4	Erfassungszeiträume	57
4.4.1	Referenzzeitraum	57
4.4.2	Zeitreihenbetrachtung	58
5	Exemplarische Bildung von Richt- und Grenzwerten zur Nutzungskostenplanung	59
5.1	Exemplarische Darstellung von Werten aus Niedersachsen	60
5.2	Exemplarische Darstellung von Werten aus Baden-Württemberg	74
5.3	Auswertung von Mittelwerten teilmodernisierter Wohngebäude in exemplarischer Darstellung	88
6	Systematische Methode der Nutzungskostenplanung	97
6.1	Strategischer Ansatz zur Nutzungskostenplanung als Instrument der Portfolioanalyse	97
6.2	Operativer Ansatz zur Nutzungskostenplanung als Instrument im Gebäudemanagement	105
7	Empfehlungen zur Anwendung eines Kennwertevergleichs zu Wohngebäuden	115
7.1	Anwendungsbereich von Nutzungskosten im Bestand	115
7.2	Anwendungsbereich von Nutzungskosten im Neubau von Wohngebäuden	121
8	Ergebnis zur Nutzungskostenplanung im Wohnungsbau	127
9	Anhang	136
9.1	Literaturverzeichnis	136
9.2	Abkürzungsverzeichnis	140
9.3	Abbildungsverzeichnis	142