
Abstract

Wohnimmobilien unterscheiden sich von anderen Immobilienarten in ihrer Nutzung und ihrer Beschaffenheit. Sie ermöglichen dem privaten Nutzer die Führung eines eigenen Haushalts in einer abgeschlossenen Einheit. Wohneinheiten sind freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser sowie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder in Gebäuden, die sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt werden.

Konventionelle Einfamilienhäuser werden in Holzbau- und Massivbauweise errichtet. Beide Bauweisen werden, auf dem Markt für Neubauten von Einfamilienhäusern, von Architekten, Fertighausanbietern, Bauträgern und Baubetreuern angeboten. Die Wahl des Anbieters ist für den Erwerber meist eine Frage seiner finanziellen Möglichkeiten und seines Wunsches nach Individualität.

Aufgrund umweltpolitischer Diskussionen ist die Wahl der Energieversorgung eines Einfamilienhauses in Deutschland ein zentrales Thema in Verkaufs- oder Beratungsgesprächen. Zur Wahl stehen traditionelle Heizungsanlagen, wie Verbrennungsheizanlagen und Stromheizanlagen. Dazu kommen die Solarheizanlage und die Wärmepumpenheizanlage, die, aus umweltpolitischer Sicht, zu den modernen Haustechniken gehören. Zu einem neugebauten, gut isolierten Haus gehört eine Lüftungsanlage, die für einen permanenten Luftaustausch im Gebäude sorgt. So kann der Wärmeenergieverlust, der durch konventionelle Fensterlüftung entsteht, reduziert werden.

Die Instandhaltung von Einfamilienhäusern besteht aus den Teilmaßnahmen der Inspektion, Wartung und Instandsetzung. Durch eine kontinuierliche Inspektion und Wartung können teure Maßnahmen zur Instandsetzung vermieden werden. Instandsetzungen erfolgen bei Einfamilienhausbesitzern gewollt, wenn bestimmte Bauteile nicht mehr dem Geschmack des Nutzers entsprechen. Man spricht in dem Fall von einem Ablauf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Die technische Nutzungsdauer dagegen läuft so lange bis das Bauteil versagt. Die allgemein angenommene Nutzungsdauer eines Einfamilienhauses liegt bei 80 Jahren. Innerhalb dieser Nutzungsdauer sind alle Gebäudebestandteile instandzuhalten und einige gegebenenfalls auszutauschen.

Die laufende Instandhaltung kann zu einem Teil in Eigenleistung durch den Nutzer durchgeführt werden. Für bestimmte Gebäudebestandteile ist jedoch eine Fachfirma mit der Wartung zu beauftragen, die eine erforderliche Instandsetzung übernehmen kann.

Für Besitzer von Eigentumswohnungen besteht eine gesetzliche Vorschrift zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum. Obwohl es diesen gesetzlichen Impuls für Einfamilienhausbesitzer nicht gibt, ist die Bildung einer Rücklage, aufgrund der hohen Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen, zu empfehlen.

Neben der Orientierung am WEG zur Instandhaltung können Strategien aus dem Facility Management für den Einfamilienhausbesitzer hilfreich sein. Diese werden in Ausfall-, Präventiv- und Inspektionsstrategie unterschieden. Der private Hauseigentümer kann sich, je nach seiner persönlichen Zielsetzung zum Werterhalt seines Eigenheims und seinen finanziellen Möglichkeiten, nach einer dieser Strategien richten. Meist wird eine Kombination der verschiedenen Strategien in der Praxis angewendet.

Die zukünftig steigenden Energiepreise, als Teil der Betriebskosten, wirken sich bei privat genutzten Wohnimmobilien gegen eine optimale, strategisch laufende Instandhaltung zum Werterhalt eines Hauses aus. Der Trend geht mehr zu oberflächlichen Schönheitsreparaturen, die den Verkaufswert eines Einfamilienhauses kurzfristig steigern.