

Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen

Forschungsprogramm

Zukunft Bau, ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

Projektlaufzeit

September 2010 bis Juni 2011

Aktenzeichen

10.08.17.7-10.36

im Auftrag

des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

bearbeitet von

Susanne Hotze, Christian Kaiser, Christian Tiller
Heinze GmbH, Celle

Inhalt

Kurzfassung	1
Aufgabenstellung	1
Durchführung	1
Ergebnisse	3
Glossar	8
1 Einführung in das Thema	10
1.1 Zielsetzung der Studie	10
1.2 Bestandsmarkt: Aktuelle Datensituation	11
Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen im Bestand	11
Bauvolumenrechnung des DIW	11
Studien des BBSR zu Investitionsentscheidungen im Bestand	12
Weitere Studien/Daten zum Bestandsmarkt	12
1.3 Aufgabenverteilung DIW/Heinze	12
2 Durchführung der Untersuchung	13
2.1 Wohnungsbau	13
Befragung von Privathaushalten	13
Befragung von Wohnungsunternehmen	14
2.2 Nichtwohnungsbau	15
Befragung von Architektur- und Planungsbüros	15
Befragung von bauausführenden Unternehmen	16
2.3 Liste der abgefragten Produktbereiche	17
2.4 Erläuterungen zur Methodik	19
Wohnungsbau: Stichprobe/Auswahlverfahren	19
Nichtwohnbau: Stichprobe/Auswahlverfahren	20
Lösung von Problemen bei der Datenerhebung	20
Behandlung von unit non response/Plausibilitätschecks	22
3 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Vorgehensweise	23
3.1 Wohnungsbau	23
Sekundärstatistische Hochrechnungsbasis	23
Hochrechnung der Ausgaben im Bestandsmarkt von Bewohnern und privaten Vermietern	24
Einbeziehung der Ausgaben im Bestandsmarkt von gewerblichen Vermietern (Wohnungsunternehmen) in die Hochrechnung	24
Methodische Grenzen der Hochrechnung im Wohnungsbau	24

3.2 Nichtwohnungsbau	26
Sekundärstatistische Hochrechnungsbasis	26
Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens von Architekten und Planern	26
Einbeziehung der Bestandsaktivitäten von bauausführenden Unternehmen	27
Methodische Grenzen der Hochrechnung im Nichtwohnbau	27
4 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Ergebnisse	29
4.1 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau	29
nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer, Ortsgrößenklassen, Siedlungsstrukturelle Kreistypen	29
nach Gebäudearten: Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser	34
nach Zielgruppen: Bewohner, Eigentümer, private und gewerbliche Vermieter	36
nach energetischen und sonstigen Maßnahmen	38
nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen	40
nach Lohn- und Materialkosten	42
nach Gebäudealter	44
nach Ausgabenklassen	46
nach soziodemographischen Merkmalen der Bewohner: Alter, Lebenszyklusphase, Haushaltsgröße, Einkommen	48
4.2 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau	56
nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer	56
nach Gebäudearten: wohnähnliche und industrielle Betriebsgebäude	57
nach Auftraggeber: öffentlicher Bau, Wirtschaftsbau	58
nach energetischen und sonstigen Maßnahmen	60
nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen	61
nach Lohn- und Materialkosten	63
nach Gebäudealter	65
nach Ausgabenklassen	67
4.3 Bestandsmarktvolumen im Hochbau insgesamt	68
nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer	68
nach Gebäudearten	69
nach Auftraggeber: Wohnungsbau, öffentlicher Bau, Wirtschaftsbau	70
nach energetischen und sonstigen Maßnahmen	71
nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen	71
nach Lohn- und Materialkosten	73
nach Gebäudealter	74

5 Vergleich der Ergebnisse vorliegender Studien mit den Ergebnissen dieser Untersuchung	75
5.1 Bestandsinvestitionen-Projekte des BBSR aus dem Bereich Wohnungswesen	75
5.2 BBSR-Antragsforschung „Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im Gebäudebestand“	80
5.3 Befragung der Eigentümerschutz-Gemeinschaft „Haus & Grund“ bei 1.400 privaten Haus- und Wohnungseigentümern	81
5.4 GdW-Jahresstatistik 2008 und 2009 zur Investitionstätigkeit bei den GdW-Mitgliedsunternehmen	82
5.5 Selbsteinschätzungen der Haushaltsvorstände zu der eigenen Wohnsituation und zur Wohnzufriedenheit (Zustand der Wohngebäude) im Rahmen des sozioökonomischen Panels (SOEP)	83
5.6 Vorliegende Modernisierungsstudien der Heinze Marktforschung	85
6 Vergleich der Hochrechnungsergebnisse mit der DIW Bauvolumensrechnung	88
6.1 Konzeptionelle Vorüberlegungen	88
6.2 Vorliegende Ergebnisse der Bauvolumensrechnung zu den Bestandsmaßnahmen	90
6.3 Gegenüberstellung des Heinze-Bestandsmarktvolumens zum DIW-Bestandsvolumen	92
Baubereiche: Wohnungsbau und Nicht-Wohnungsbau	93
Investitionseigenschaft: werterhöhend bzw. substanzerhaltend	95
Regionen: Westdeutschland und Ostdeutschland	96
Produzentengruppen: Bauhauptgewerbe, Ausbaugewerbe etc.	97
6.4 Potentiale zur Einbettung der Ergebnisse in die DIW Bauvolumensrechnung	99
7 Bewertung und Fortschreibungsmöglichkeiten der Ergebnisse	101
7.1 Bewertung der Ergebnisse	101
Lokalisierung eventueller Modellschwächen und Informationslücken	101
Mögliche Maßnahmen zur Überwindung dieser Schwächen	102
7.2 Fortschreibungsmöglichkeiten von Indikatoren zum Bestandmarkt	102
Fortschreibung des Bestandmarkt volumens insgesamt	102
Fortschreibung von Strukturkennziffern über Datenrecherchen	103
Fortschreibung von Strukturkennziffern über Kurzbefragungen	103
Literaturverzeichnis	105
Anhang	
Anhang A: Fragebogen Haushalte	
Anhang B: Fragebogen Wohnungsunternehmen	
Anhang C: Fragebogen Architekten	
Anhang D: Fragebogen Bauausführende Unternehmen	

Tabellenverzeichnis

Tabelle K-1	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Gebäudearten
Tabelle K-2	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 – Ergebnisse im Überblick
Tabelle K-3	DIW-Bestandsvolumen und Heinze-Bestandsvolumen im Vergleich
Tabelle 2.1-1	Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie?
Tabelle 2.1-2	Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen?
Tabelle 2.2-1	Übersicht über die Gebäudestruktur
Tabelle 2.2-2	Altersstruktur der Gebäude
Tabelle 4.1-1	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer
Tabelle 4.1-2	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen
Tabelle 4.1-3	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen
Tabelle 4.1-4	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudearten
Tabelle 4.1-5	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudearten und alte/neue Länder
Tabelle 4.1-6	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Zielgruppen
Tabelle 4.1-7	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach energetischen und sonstigen Maßnahmen
Tabelle 4.1-8	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen
Tabelle 4.1-9	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach Lohn- und Materialkosten
Tabelle 4.1-10	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudealter
Tabelle 4.1-11	Energetisches Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudealter
Tabelle 4.1-12	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach Ausgabenklassen
Tabelle 4.1-13	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes
Tabelle 4.1-14	Energetisches Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes
Tabelle 4.1-15	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen: Lebenszyklusphase
Tabelle 4.1-16	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße
Tabelle 4.1-17	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen
Tabelle 4.1-18	Energetisches Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen
Tabelle 4.2-1	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer
Tabelle 4.2-2	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Gebäudearten
Tabelle 4.2-3	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Auftraggeber: öffentlicher Bau, Wirtschaftsbau
Tabelle 4.2-4	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach energetischen und sonstigen Maßnahmen
Tabelle 4.2-5	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen
Tabelle 4.2-6	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Lohn- und Materialkosten
Tabelle 4.2-7	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Gebäudealter
Tabelle 4.2-8	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Gebäudealter und alte/neue Länder
Tabelle 4.2-9	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Ausgabenklassen
Tabelle 4.3-1	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer
Tabelle 4.3-2	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Gebäudearten
Tabelle 4.3-3	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Auftraggeber

Tabelle 4.3-4	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach energetischen und sonstigen Maßnahmen
Tabelle 4.3-5	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen
Tabelle 4.3-6	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung - energetisches Volumen
Tabelle 4.3-7	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung – Anteil des energetischen Volumens
Tabelle 4.3-8	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Lohn- und Materialkosten
Tabelle 4.3-9	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Gebäudealter
Tabelle 5.1-1	Bestandsmarktvolumen in Mehrfamilienhäusern 2010 nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer
Tabelle 5.1-2	Rücklauf nach Eigentümerstruktur
Tabelle 5.1-3	Merkmale nach Effizienz der Gebäude im Besitz der befragten Vermieter zum 31.12.2004, Anteile in Prozent
Tabelle 5.1-4	Gesamtes Investitionsvolumen der Vermieter, GdW-Unternehmen und aller Bestandsinvestitionen insgesamt in Deutschland im Zeitraum von 2002 bis 2004 in Mrd. Euro
Tabelle 5.2-1	Wärmedämmung: Zustand der deutschen Wohngebäude
Tabelle 5.2-2	Bestandsquote der Bewohner im Bereich Wärmedämmung nach Gebäudealter
Tabelle 5.4-1	Art des Wohnungsunternehmens
Tabelle 5.4-2	Struktur der Investitionen
Tabelle 5.5-1	Abfrage der Wohnzufriedenheit im SOEP
Tabelle 5.6-1	Anlass für die Bestandsmaßnahmen
Tabelle 6.3-1	Bauvolumen im Hochbau nach Baubereichen und Investitionseigenschaft 2010
Tabelle 6.3-2	Bauvolumen im Hochbau nach Regionen 2010
Tabelle 6.3-3	Bauvolumen im Hochbau 2010 nach Produzentengruppen

Abbildungsverzeichnis

- Abb. K-1 Überblick: Datenbasis und Vorgehensweise bei der Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens
- Abb. 2.4-1 Frage aus dem Haushaltsfragebogen zur Wärmedämmung
- Abb. 4.1-1 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer
- Abb. 4.1-2 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen
- Abb. 4.1-3 Definition der Siedlungsstrukturellen Kreistypen
- Abb. 4.1-4 Regionale Verteilung der Siedlungsstrukturellen Kreistypen
- Abb. 4.1-5 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudearten
- Abb. 4.1-6 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudearten und alte/neue Länder
- Abb. 4.1-7 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Zielgruppen
- Abb. 4.1-8 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach energetischen und sonstigen Maßnahmen
- Abb. 4.1-9 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen
- Abb. 4.1-10 Ausgaben im Bestandsmarkt nach Fertigstellungsjahr des Gebäudes
- Abb. 4.1-11 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudealter
- Abb. 4.1-12 Energetisches Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudealter
- Abb. 4.1-13 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach Ausgabenklassen
- Abb. 4.1-14 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes
- Abb. 4.1-15 Energetisches Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes
- Abb. 4.1-16 Altersaufbau Deutschland
- Abb. 4.1-17 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße
- Abb. 4.1-18 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen
- Abb. 4.2-1 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer
- Abb. 4.2-2 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudearten
- Abb. 4.2-3 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Auftraggeber: öffentlicher Bau, Wirtschaftsbau
- Abb. 4.2-4 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Auftraggeber und alte/neue Länder
- Abb. 4.2-5 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach energetischen und sonstigen Maßnahmen
- Abb. 4.2-6 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen
- Abb. 4.2-7 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Lohn- und Materialkosten
- Abb. 4.2-8 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Gebäudealter
- Abb. 4.2-9 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Ausgabenklassen
- Abb. 4.3-1 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer
- Abb. 4.3-2 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Gebäudealter
- Abb. 5.1-1 Modernisierungsgrad der Gebäude der Wohnungsunternehmen nach Markttyp
- Abb. 6.1-1 Vergleichskonzept
- Abb. 6.1-2 Übersicht Bauvolumen
- Abb. 6.2-1 Wohnungsbauvolumen in Deutschland
- Abb. 6.2-2 Bauvolumen bei Nichtwohngebäuden in Deutschland

Kurzfassung

Aufgabenstellung

Ziel dieser Untersuchung ist die Ermittlung abgesicherter Zahlen zu den Bestandsmaßnahmen im deutschen Wohnungs- und Nichtwohnungsbau. Der Bestandmarkt, der nach früheren Heinze-Untersuchungen mehr als zwei Drittel des gesamten Bauvolumens bindet, wird durch die amtliche Statistik nur unzureichend erfasst. Auf der Grundlage von Primärerhebungen sollen die Bestandsmaßnahmen nach folgenden Kriterien differenziert werden:

- Gebäudearten (Ein-/Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, wohnähnliche und industrielle Betriebsgebäude)
- Eigentumsverhältnis (privat, gewerblich, öffentlich)
- Leistungserbringer (Bauhauptgewerbe, Ausbaugewerbe, Verarbeitendes Gewerbe etc.)
- Regionale Untergliederung (alte und neue Bundesländer)
- Kostenanteil Lohn/Material
- Vollmodernisierung, Teilmodernisierung und Baureparaturen
- Energetische und sonstige Maßnahmen

Durchführung

Im Rahmen dieser Untersuchung wird das Bestandmarktvolumen über die Verknüpfung von sekundärstatistischen Marktdaten mit Befragungsergebnissen bei den für den Bestandmarkt relevanten Zielgruppen hochgerechnet.

Grundgesamtheit für die Befragung zum Wohnungsbau sind die privaten Haushalte als Bewohner von Wohneinheiten in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2010. Dabei wird einerseits zwischen Bewohnern in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern und andererseits zwischen Eigentümern und Mietern unterschieden.

Bei der hier zugrunde gelegten Stichprobe handelt es sich um ein repräsentatives 10.000er Haushaltspanel. Der Auswertung liegen 11.728 Fragebogen zugrunde, die sich auf insgesamt 6 verschiedene Bewohner-Zielgruppen aufteilen.

Die Angaben der Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern basieren auf einer Fallzahl von 4.467 Fragebogen. Ferner wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern 1.361 Mieter und 307 Besitzer einer Eigentumswohnung befragt. Insgesamt erfolgten somit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser 6.135 Interviews.

Insgesamt 5.491 Interviews wurden bei den Bewohnern im Mehrfamilienhausbereich durchgeführt. Repräsentativ für die Gruppe der Eigentümer-Wohneinheiten wurden 1.092 Haushalte befragt. Ferner wurden 4.265 Mieter in Mehrfamilienhäusern befragt.

Neben den Bewohnern wurden auch private Vermieter befragt. Die Gruppe der Eigenheimvermieter umfasst 718 Haushalte und die Gruppe der privaten Mehrfamilienhaus-Eigentümer 851 Haushalte.

Über die Haushaltsbefragung können nur die Bestandsmaßnahmen der privaten Mehrfamilienhausbesitzer erhoben werden. Zusätzlich wurden deshalb Wohnungsunternehmen befragt, um auch die spezifischen Bestandsaktivitäten der gewerblichen Wohnungsbesitzer berücksichtigen zu können. Grundgesamtheit sind die gewerblichen Wohnungsunternehmen. Insgesamt 163 Wohnungsunternehmen beantworteten den Fragebogen. Die Struktur der Stichprobe deckt sich weitgehend mit der uns bekannten Struktur der Wohnungsunternehmen des GdW (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.).

Für jede der genannten Zielgruppen wird ein Hochrechnungskoeffizient (Ausgaben im Bestandsmarkt in Euro pro Zielgruppe) berechnet. Über die fortgeschriebenen Wohnungsbestände des Statistischen Bundesamtes und den Mikrozensus, der Zahlen für die 6 Zielgruppen ausweist, kann anhand der Koeffizienten das Marktvolumen für die Produktbereiche hochgerechnet werden. Die Bestandsmarktvolumina für die gewerblichen Wohnungsunternehmen werden über Bestandsstatistiken des GdW hochgerechnet.

Zentraler Baustein für die Hochrechnung der Renovierungsmaßnahmen im Nichtwohnbau ist die Befragung der Architektur- und Planungsbüros. Wie geplant wurde eine Stichprobengröße von 502 ausgefüllten Fragebögen erreicht.

Das über die Architektenbefragung ermittelte Bestandsmarktvolumen liegt bei ca. 500 Mio. Euro und bildet damit - nimmt man das DIW-Bestandsmarktvolumen aus den „Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe 2009“ zum Vergleich – mehr als 1% des tatsächlichen Volumens ab.

Während es für den Bestandsmarkt im Wohnungsbau ausreichend sekundärstatistische Daten und Studien gibt, sind Sekundärdaten und repräsentative Studien für den Bestandsmarkt im Nichtwohnbau absolute Mangelware. So fehlt eine Bestandstatistik für Nichtwohngebäude.

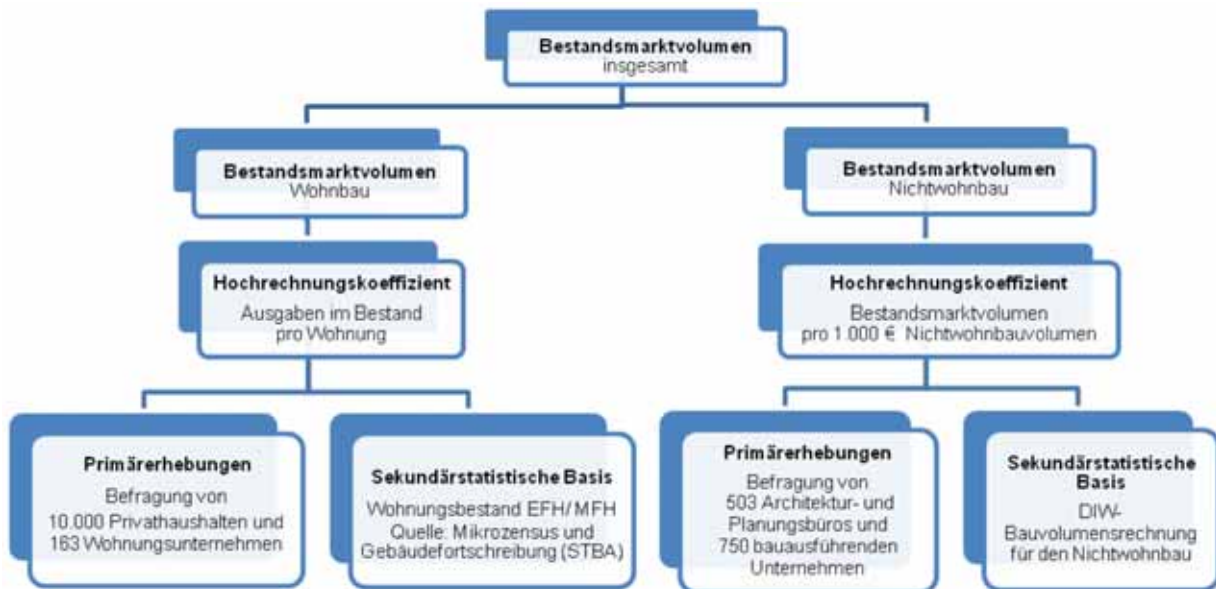
Das einzige Merkmal, das sich letztlich als Hochrechnungsbasis anbietet, ist das Bauvolumen im Nichtwohnbau, das vom DIW über den baugewerblichen Umsatz im Bauhauptgewerbe, die Leistungen des Ausbaugewerbes sowie über andere Dienstleistungen ermittelt wird.

Im Rahmen der Architektenbefragung wird das gesamte Planungsvolumen des Jahres 2010 differenziert nach den vier Segmenten Wohnbau-Neubau, Wohnbau-Bestand, Nichtwohnbau-Neubau und Nichtwohnbau-Bestand abgefragt. Über die Auswertung der Architektenbefragung kann ein Anteilswert für den Bestandsbereich am gesamten Nichtwohnbauvolumen abgeleitet werden.

Dieser Anteilswert kann die tatsächlichen Verhältnisse jedoch nur unzureichend abbilden, da auch im Nichtwohnbau nicht alle Maßnahmen im Bestand mit oder über einen Architekten laufen. Aus diesem Grund werden zusätzliche Strukturinformationen von den bauausführenden

Betrieben benötigt. Die bauausführenden Unternehmen sind im Unterschied zu den Architekten nicht nur an allen Neubauprojekten sondern auch an fast allen Bestandsprojekten beteiligt. Über ihre Angaben kann das fehlende Bestandsmarktvolumen hochgerechnet werden.

Abbildung K-1
Überblick: Datenbasis und Vorgehensweise bei der Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011, Architekten- und Planerbefragung 2011

Ergebnisse

Die Hochrechnung für den **Wohnungsbau** ergab für das Jahr 2010 ein Bestandsmarktvolumen von insgesamt 109 Mrd. €. Unter dem Bestandsmarktvolumen wird in dieser Untersuchung das Investitionsvolumen aller Maßnahmen im Bestand verstanden, unabhängig davon ob es sich um werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen oder Instandsetzungs-/Reparaturleistungen handelt. Die Bestandsquote, also der Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Bestandsmaßnahme der Bewohner oder Vermieter im Jahr 2010, lag bei 63%. Das bedeutet, dass in rund 25 Mio. Wohnungen in Deutschland mindestens eine Bestandsmaßnahme durchgeführt wurde. Zu diesen Maßnahmen zählen auch kleinste Instandsetzungen oder Baureparaturen wie das Streichen einer Zimmerwand oder das Austauschen eines defekten Türdrückers. Die durchschnittliche Ausgabe pro Wohnung liegt bei rund 4.300 €.

Von den rund 109 Mrd. € entfielen mit 17 Mrd. etwa 16% auf Ostdeutschland. Wenn man berücksichtigt, dass rund 22% der Privathaushalte in Ostdeutschland leben, ist dieser Anteil unterproportional. Betrachtet man andererseits die Bestandsquote, so ist diese in West- und Ostdeutschland mit 62,5% bzw. 63,5% fast gleich hoch. Der Unterschied zwischen West und Ost liegt in der durchschnittlichen Investitionssumme pro Gebäude. Diese macht in Ostdeutschland

mit 3.000 € gerade einmal zwei Drittel der durchschnittlichen Ausgabensumme in Westdeutschland aus (4.700 €).

Auch im Hinblick auf die geographischen Merkmale „Ortsgrößenklasse“ und „Siedlungsstruktureller Kreistyp“ zeigt der Bestandsmarkt strukturelle Unterschiede. Generell gilt, dass in den kleineren Gemeinden durchschnittlich häufiger Bestandsmaßnahmen durchgeführt werden und für die Maßnahme auch überdurchschnittlich viel ausgegeben wird. Besonders hoch sind die Ausgaben in den Gemeinden bis 50.000 Einwohner, wenn diese in Umlandkreisen der Kernstädte von Agglomerationsräumen und verstädterten Räumen liegen. Dort wohnen viele kaufkraftstarken Erwerbstätige aus den Kernstädten.

Diese strukturellen Unterschiede lassen sich zu einem großen Teil auch über die Merkmalspaare Ein- und Zweifamilienhaus/Mehrfamilienhaus und Eigentümer/Mieter erklären.

Die Ein- und Zweifamilienhäuser kommen in Deutschland gesamt auf eine Bestandsquote von knapp 70% und eine durchschnittlichen Ausgabe von fast 5.500 € pro Maßnahme. Das ergibt ein Bestandsmarktvolumen von mehr als 72. Mrd. Euro. Auf der anderen Seite geben die Mieter, die überwiegend in Mehrfamilienhäusern wohnen, nur 9 Mrd. € für Bestandsmaßnahmen aus.

Von den insgesamt 109 Mrd. € Bestandsmarktvolumen entfallen rund 39 Mrd. € auf energetische Bestandsmaßnahmen. Das ist immerhin ein Anteil von 36%. Die energetische Modernisierung spielt dabei in Westdeutschland mit 37% Marktanteil eine noch größere Rolle als in Ostdeutschland (28%). Diese geringere relative Bedeutung der energetischen Modernisierung lässt sich dadurch erklären, dass in den 90er Jahren in Ostdeutschland bereits ein großer Teil der Wohnungen im Rahmen größerer Bestandsmaßnahmen mit entsprechendem Energieeffizienzstandard ausgestattet wurde.

Das Segment Baureparaturen/Instandsetzungen kommt auf einen Bestandsquote von 40% und ein Bestandsmarktvolumen von 9 Mrd. €. Die durchschnittliche Ausgabensumme bei Baureparaturen/Instandsetzungen beträgt 564 €. Bei Teilmodernisierungen liegt dieser Wert bei rund 4.300 €. Im Falle einer Vollmodernisierung wird durchschnittlich 57.000 € investiert.

Die Hochrechnung der Marktvolumina nach Gebäudealtersgruppen zeigt, dass fast 60% des Bestandsmarktvolumens auf die Gebäudegruppen aus den 50er bis 80er Jahren entfallen. Diese Gebäudealtersgruppe hat allerdings auch den höchsten Anteil am gesamten Wohnungsbestand

Auch hinsichtlich der soziodemographischen Merkmale wie z.B. Alter und Einkommen zeigt das Bestandsmarktvolumen deutliche strukturelle Unterschiede. In dieser Zusammenfassung wollen wir nur auf das Merkmal „Alter des Haushaltsvorstandes“ eingehen. Dieses Merkmal konnte

allerdings nur für die Gruppe der Bewohner ausgewertet werden, da man den gewerblichen Vermietern kein soziodemographisches Merkmal zuweisen kann.

Die Hochrechnungen nach Altersgruppen zeigen, dass die „Ü50-Generation“ die wichtigste Gruppe ist. So investieren die 50-70-Jährigen im Durchschnitt weit über 4.000 € für ihre Maßnahme. Besonders intensiv modernisieren und renovieren die 60-70-Jährigen. Sie geben durchschnittlich fast 4.700 € für ihre Maßnahmen aus. Dieses Ergebnis ist insofern besonders interessant, weil bereits frühere Studien der Heinze Marktforschung die 50-60-Jährigen als „Intensivmodernisierer“ herausgearbeitet hatten. Nun scheint sich diese Tendenz noch ein paar Jahre nach hinten zu verschieben. In jedem Falle haben diese Altersgruppen genügend Motive und auch die notwendigen finanziellen Mittel, um größere Maßnahmen im Bestand durchzuführen.

Wirft man bei diesen Ergebnissen zusätzlich noch einen Blick auf die Alterspyramide, kann man sich bereits jetzt rosige Zeiten für die weitere Entwicklung des Bestandsmarktes vorstellen, denn innerhalb der nächsten 10-15 Jahre wandern die geburtenstarken Jahrgänge in das „beste Alter“ für Bestandsmaßnahmen hinein.

Die Hochrechnung des **Nichtwohnbaus** ergab ein Bestandsmarktvolumen von 55 Mrd. €. Da es für den Nichtwohnbau keine Gebäudebestandstatistik gibt, wurde für dieses Segment neben dem Volumen keine Bestandsquote berechnet, sondern stattdessen die Summe aller Einzelmaßnahmen dargestellt. Unter einer Einzelmaßnahme wird z.B. eine Bestandsmaßnahme im Bereich Dämmung verstanden. Für Deutschland wurden mehr als 1,3 Mio. Maßnahmen hochgerechnet. Die durchschnittliche Ausgabe je Maßnahme betrug 42.000 €.

Mit 14,4 Mrd. € entfallen 26% des Bestandsmarktvolumens auf Ostdeutschland. Im Unterschied zum Wohnungsbau hat Ostdeutschland am Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau einen überproportionalen Anteil.

Differenziert man das Bestandsmarktvolumen nach den Gebäudearten, so sind die wohnähnlichen Betriebsgebäude mit über 36 Mrd. € Bestandsmarktvolumen die entscheidende Gebäudeart. Unter dem Begriff wohnähnliche Betriebsgebäude werden Gebäudearten wie Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels und Gaststätten sowie sonstige Nichtwohngebäude (wie z. B. Schulen, Museen, Sportgebäude) zusammengefasst.

Auf die energetischen Maßnahmen entfallen 30% des gesamten Bestandsmarktvolumens. Das entspricht immerhin 17 Mrd. €. Dennoch hat die energetische Modernisierung im Nichtwohnbau damit eine geringere Bedeutung als im Wohnungsbau (Anteil: 36%).

Die Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens nach dem Gebäudealter ist im Nichtwohnbau besonders interessant, da es in diesem Segment im Unterschied zum Wohnungsbau keine offiziellen Zahlen zum Gebäudebestand allgemein und erst recht keine Informationen zum Gebäudealter gibt.

Die Hochrechnungen nach Altersklassen zeigen deutliche Investitionsschwerpunkte bei den Nichtwohngebäudebeständen der 50er/60er und 70er/80er Jahre.

In der West/Ost-Differenzierung zeigen sich allerdings deutliche Unterschiede.

Auch in den neuen Bundesländern konzentriert sich das Bestandsmarktvolumen auf die Gebäudebestände aus den 50er/60er und 70er/80er Jahren, allerdings macht deren Anteil am gesamten Bestandsmarktvolumen nur knapp 50% aus, während sich in Westdeutschland über 70% des Volumens auf diese Gebäude konzentrieren. Den großen Strukturunterschied machen die Nichtwohngebäude aus, die bis 1918 errichtet wurden. Auf diese Altersgruppe entfällt in den neuen Bundesländern ein Drittel des Bestandsmarktvolumens. In Westdeutschland macht diese Gebäudealtersgruppe gerade mal 11% aus

Für diese strukturellen Unterschiede gibt es eigentlich nur zwei Erklärungsmöglichkeiten:

Ostdeutschland hat wesentlich mehr Gebäude die bis 1918 errichtet wurden als Westdeutschland oder in Ostdeutschland wird in dieser Altersgruppe überproportional stark modernisiert und renoviert. Vermutlich spielen beide Faktoren eine Rolle. Ohne eine verlässliche Bestandsstatistik für Nichtwohngebäude lässt sich diese Frage aber nicht eindeutig beantworten.

Die Hochrechnungsergebnisse für den **Wohnungsbau und Nichtwohnbau** ergeben insgesamt ein Bestandsmarktvolumen von 164 Mrd. €. Zwei Drittel davon entfallen auf den Wohnungsbau. Wichtigste Gebäudeart sind die Ein- und Zweifamilienhäuser, auf die mit 72 Mrd. € allein 44% des gesamten Bestandsmarktvolumens entfallen.

Tabelle K-1
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Gebäudearten

	Deutschland		alte Bundesländer		neue Bundesländer	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	164.227	100,0	132.500	100,0	31.727	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	72.450	44,1	61.737	46,6	10.712	33,8
Mehrfamilienhäuser	36.356	22,1	29.743	22,4	6.613	20,8
Wohnähnliche Betriebsgebäude	36.194	22,0	26.346	19,9	9.848	31,0
Industrielle Betriebsgebäude	19.228	11,7	14.674	11,1	4.555	14,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Tabelle K-2 stellt die wichtigsten Ergebnisse der Studie auf einen Blick zusammen.

Tabelle K-2
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 – Ergebnisse im Überblick

	Wohnungsbau			Nichtwohnbau	
	in Mrd. €	in %		in Mrd. €	in %
Bestandsmarktvolumen insgesamt	108,8	100,0	Bestandsmarktvolumen insgesamt	55,4	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	72,4	66,6	Öffentlicher Bau	18,8	33,8
Mehrfamilienhäuser	36,4	33,4	Wirtschaftsbau	36,7	66,2
Teilmodernisierung	92,3	84,8	Teilmodernisierung	30,8	55,6
Vollmodernisierung	7,3	6,7	Vollmodernisierung	15,6	28,1
Baureparaturen	9,2	8,4	Baureparaturen	9,0	16,2
energetisch	38,8	35,6	energetisch	16,6	30,0
nicht-energetisch	70,0	64,4	nicht-energetisch	38,8	70,0
alte Bundesländer	91,5	84,1	alte Bundesländer	41,0	74,0
neue Bundesländer	17,3	15,9	neue Bundesländer	14,4	26,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Zusammenführung mit den DIW-Ergebnissen

In seinen vorläufigen Berechnungen für das Bestandsvolumen 2010 kommt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) auf insgesamt 178,8 Mrd. Euro. Davon entfallen 121,8 Mrd. € auf den Wohnungsbau und 57,0 Mrd. € auf den Nichtwohnbau.

Bei den Hochrechnungen der Heinze Marktforschung summieren sich 109 Mrd. € im Wohnungsbau und 55,5 Mrd. € im Nichtwohnbau zu einem Bestandsmarktvolumen von insgesamt 164 Mrd. €. Der Vergleich dieser „Bottom-up“-Ergebnisse aus der Hochrechnung von Zielgruppenbefragungen mit den aus der Makro-Perspektive erstellten DIW- Ergebnissen zeigt geringe Abweichungen. Die Differenz zum DIW-Volumen lässt sich über die Eigenleistung bzw. Nachbarschaftshilfe und Schwarzarbeit erklären, da bei den Heinze-Berechnungen nur Materialkosten nicht aber Lohnkosten berücksichtigt werden.

Auch in der Differenzierung nach den vergleichbaren Strukturinformationen wie Wohnbau/ Nichtwohnbau, West-/Ostdeutschland, werterhöhend/substanzerhaltend und Bauhauptgewerbe/ Ausbaugewerbe zeigt ein Vergleich der Ergebnisse zumeist nur geringe oder erklärbare Unterschiede.

Tabelle K-3
DIW-Bestandsvolumen und Heinze-Bestandsmarktvolumen im Vergleich

	Wohnungsbau	Nichtwohnbau	Hochbau insgesamt
DIW Bauvolumensrechnung			
Bestandsvolumen	121,8	57,0	178,8
Investitionen nach VGR	108,9	43,2	152,0
Nicht investive Maßnahmen	12,9	13,8	26,7
Heinze Bestandsmarktvolumen	108,8	55,5	164,3
Wertes erhöhende Maßnahmen	99,6	46,5	146,1
Reparatur/Instandhaltung	9,2	9,0	18,2

Quelle: DIW-Bauvolumensrechnung und Heinze-Hochrechnungen 2011

Glossar

Bestandsmarktvolumen: =

Investitionsvolumen aller Maßnahmen im Bestand, unabhängig davon ob es sich um werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen oder Instandsetzungs-/Reparaturleistungen handelt.

Bestandsquote: =

Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Bestandsmaßnahme der Bewohner oder Vermieter

Energetische Modernisierung: =

werterhöhende Bestandsmaßnahmen in den Bereichen

- Wärmedämmung (an Dach, Fassade etc.)
- Austausch von Fenstern und Außentüren
- Erneuerung der Heizung
- Solarthermie/Photovoltaik
- Klima/Kühlung/Lüftung

Industrielle Betriebsgebäude: =

- Fabrik- und Werkstattgebäude
- Handels- u. Lagergebäude (Markt- u. Messehallen, Einzelhandelsgebäude, Warenlagergebäude)
- Verkehrsgebäude (Parkhäuser, Bahnhofs- / Flughafengebäude, Fernsehtürme)

Modernisierung: =

Werterhöhende Bestandsmaßnahmen

Reparaturen: =

Bestandserhaltende Maßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen

Vollmodernisierung: =

alle werterhöhenden Bestandsmaßnahmen, bei denen im Wohnungsbau in mindestens 10 Produktbereichen Modernisierungen vorgenommen wurden. Im Nichtwohnbau liegt der Schwellenwert bei 15 Produktbereichen. Diese Schwellenwerte wurden ausgewählt, weil bei diesen Projekten über 70% aller möglichen Produktbereiche von der Modernisierung betroffen sind. Bei diesen Schwellenwerten ist ein signifikanter Sprung bei den durchschnittlichen Ausgabenhöhen festzustellen.

Teilmodernisierung: =

alle werterhöhenden Maßnahmen, bei denen in weniger als 10 Produktbereichen im Wohnungsbau bzw. 15 Produktbereichen im Nichtwohnbau Modernisierungen vorgenommen wurden.

Wohnähnliche Betriebsgebäude: =

- Anstaltsgebäude (Krankenhäuser, Heime, Kasernen, Strafanstalten, Ferienheime)
- Büro- und Verwaltungsgebäude (Amtsgebäude, Bürogebäude, Bankgebäude, Gerichtsgebäude, Regierungsgebäude)
- Hotels und Gaststätten
- Sonstige Nichtwohngebäude (Schulgebäude, Kindertagesstätten, Museen, Theater, Bibliotheken, Kirchen, medizinische Institute, Sportgebäude, Freizeit-/Gemeinschaftshäuser)

1 Einführung in das Thema

1.1 Zielsetzung der Studie

Ziel dieser Untersuchung ist die Ermittlung abgesicherter Zahlen zu den Bestandsmaßnahmen im deutschen Wohnungs- und Nichtwohnungsbau. Der Bestandmarkt, der nach früheren Untersuchungen von Heinze mehr als zwei Drittel des gesamten Bauvolumens bindet, wird durch die amtliche Statistik nur unzureichend erfasst. Auf der Grundlage von Primärerhebungen sollen die Bestandsmaßnahmen nach folgenden Kriterien differenziert werden:

Gebäudearten

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohnähnliche Betriebsgebäude
(Anstaltsgebäude, Büro-/Verwaltungsgebäude, Hotels und Gaststätten, sonstige Nichtwohngebäude wie z. B. Schulen, Museen, Sportgebäude etc.)
- Industrielle Betriebsgebäude
(Fabrik- und Werkstattgebäude, Handels- und Lagergebäude, Verkehrsgebäude)

Eigentumsverhältnis

- Privat
- Gewerblich
- Öffentlich

Leistungserbringer

- Bauhauptgewerbe
- Ausbaugewerbe
- Verarbeitendes Gewerbe
- Gebühren/Sonstige Bauleistungen

Regionale Untergliederung

- alte Bundesländer
- neue Bundesländer (inkl. Berlin)

Kostenanteil Lohn/Material

- Lohnkosten
- Materialkosten

Art der Bestandsmaßnahme

- Vollmodernisierung
- Teilmodernisierung
- Baureparaturen/Instandsetzung

- Energetische Maßnahmen
- Sonstige Maßnahmen

1.2 Bestandsmarkt: Aktuelle Datensituation

Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen im Bestand

Die regelmäßige Erfassung von Bestandsmaßnahmen erfolgt über die Baugenehmigungsstatistik. Diese Statistik hat jedoch den großen Nachteil, dass nur solche Bestandsmaßnahmen erfasst werden, die genehmigungspflichtig sind. Genehmigungspflichtig sind alle größeren Bestandsmaßnahmen, wie z. B. Umbauten, Anbauten, Veränderungen der Gebäudenutzung, der Statik oder der Außenansicht. Damit unterliegen ca. 90% der Maßnahmen nicht der Genehmigungspflicht. Zudem tritt das Problem auf, dass im Bestandsbereich nicht immer eine Genehmigung beantragt wird, auch wenn dies erforderlich wäre. Aus diesem Grunde sagt die Baugenehmigungsstatistik über das Volumen des Bestandsmarktes nur wenig aus.

Über die amtliche Statistik werden sowohl genehmigungspflichtige Bestandsmaßnahmen als auch neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden erfasst. Das Volumen der genehmigungspflichtigen Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau betrug 2010 ca. 4,8 Mrd. Euro. Damit hatten diese Baumaßnahmen einen Anteil von 25,8% an den veranschlagten Baukosten im Wohnungsbau insgesamt. Außerdem wurden 2010 in bestehenden Gebäuden knapp 20.000 neue Wohnungen errichtet. Dies entsprach einem Anteil von gut 10% an den fertig gestellten Wohnungen insgesamt.

Im Nichtwohnbau ist der Anteil der genehmigungspflichtigen Bestandsmaßnahmen an den veranschlagten Baukosten insgesamt etwas höher. Die Baumaßnahmen im Bestand haben hier mit einem Volumen von 7,4 Mrd. € einen Anteil von 26,1%.

Bauvolumenrechnung des DIW

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) geht bei der Berechnung des Bestandsmarktvolumens einen anderen Weg. Da es nicht möglich ist, das Volumen des Bestandsmarktes direkt zu bestimmen, wird es auf indirektem Wege ermittelt. Das Gesamtbauvolumen wird über den baugewerblichen Umsatz im Bauhauptgewerbe, über die Leistungen des Ausbaugewerbes sowie über andere Dienstleistungen wie z.B. Architektenleistungen aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und der Statistik des Baugewerbes ermittelt. Da für den Neubaubereich verlässliche Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen sowie Daten zum Bauüberhang vorliegen, kann hier das Bauvolumen nach Baufortschritt relativ exakt erfasst werden. Durch Hinzufügung eines Zuschlages für Nebenkosten wird das Neubauvolumen insgesamt bestimmt. Das Volumen des Bestandsmarktes wird schließlich als Differenzrechnung aus „Gesamtvolumen minus Neubauvolumen“ ermittelt. Genauer werden wir auf das DIW-Bauvolumen in Kapitel 6 eingehen.

Studien des BBSR zu Investitionsentscheidungen im Bestand

Es liegen bereits zahlreiche Studien des Bundesinstituts für Bau-, Stadt,- und Raumforschung (BBSR) vor. In diesen Untersuchungen wurden meistens Teilmarktanalysen durchgeführt wie z.B. Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 50er und 60er Jahre bzw. der 70er und 80er Jahre oder Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung der privaten Vermieter (siehe auch Kapitel 5.1). Diese Studien liefern keine Gesamtmarktzahlen, dafür aber interessante Strukturdaten.

Weitere Studien/Daten zum Bestandsmarkt

Ebenfalls im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau haben das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) und das Bremer Energie Institut (BEI) haben mit einer Datenerhebung zum Gebäudebestand die energetische Qualität und Modernisierungstrends im Wohngebäudebestand erhoben.

Der GdW-Jahresstatistik (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) lassen sich Strukturdaten zum Wohnungsbestand der gewerblichen Unternehmen und zu deren Investitionen im Bestand entnehmen.

Außerdem veröffentlicht die Heinze Marktforschung regelmäßig Studien bei privaten Modernisierern, auf deren Basis sich Zeitreihen bis zurück in die 80er Jahre erstellen lassen.

1.3 Aufgabenverteilung DIW/Heinze

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) und die Heinze Marktforschung gehen mit völlig unterschiedlichen Ansätzen an die Ermittlung des Bestandsmarktvolumens heran. Während das DIW das Bestandsmarktvolumen über die tatsächlichen Leistungserbringer des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes berechnet, setzt die Erhebungsmethode der Heinze Marktforschung am Gebäude an, in dem die Bestandmaßnahmen durchgeführt wurden.

Beide Berechnungen werden unabhängig voneinander durchgeführt. In Kapitel 6 vergleicht das DIW seine Hochrechnungsergebnisse mit den „Bottom-Up-Ergebnissen“ der Heinze Marktforschung und wird diese soweit möglich miteinander verknüpfen.

2 Durchführung der Untersuchung

2.1 Wohnungsbau

Befragung von Privathaushalten

Grundgesamtheit für diese Untersuchung sind die privaten Haushalte als Bewohner von Wohneinheiten in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2010. Dabei wird einerseits zwischen Bewohnern in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern und andererseits zwischen Eigentümern und Mietern unterschieden.

Bei der hier zugrunde gelegten Stichprobe handelt es sich um ein repräsentatives 10.000er Haushaltspanel der Firma f + i Haushaltspanel aus Nürnberg. Dieses Panel ist ein klassisches Mailpanel. Der große Vorteil der schriftlichen Befragung gerade bei diesem komplexen Thema ist, dass der Befragte die Fragen zu einem selbst gewählten Zeitpunkt beantworten, sich Zeit nehmen oder auch Unterlagen zur Beantwortung heranziehen kann.

Speziell die Möglichkeit des Heranziehens von Unterlagen ist für die korrekte Beantwortung der Fragestellungen dieser Untersuchung sehr wichtig. Auf fünf DIN A 4 Seiten wurden den Befragten insgesamt 75 Fragen zu ihrem Bestandsprojekt gestellt.

Die Fragebögen wurden im Dezember 2010 an die Panelteilnehmer versendet. Einsendeschluss war Ende Januar 2011. Die Fragestellungen nach den Bestandsaktivitäten der Haushalte bezogen sich auf das Jahr 2010.

Der Auswertung liegen 11.728 Fragebogen zugrunde, die sich auf insgesamt 6 verschiedene Bewohner-Zielgruppen aufteilen.

Tabelle 2.1-1
Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie?

	absolut	in %
insgesamt	11.728	100
selbstnutzender Eigentümer Ein-/Zweifamilienhaus	4.467	38
selbstnutzender Eigentümer Eigentumswohnung	134	1
Eigentumswohnung in einem Ein-/Zweifamilienhaus	307	3
Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus	1.092	9
Mieter in einem Ein-/Zweifamilienhaus	1.361	12
Mieter in einem Mehrfamilienhaus	4.265	36
keine Angabe	103	1

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011

Die Angaben der Eigentümer von Ein-/Zweifamilienhäusern basieren auf einer Fallzahl von 4.467 Fragebogen. Ferner wurden in Ein-/Zweifamilienhäusern 1.361 Mieter und 307 Besitzer einer Eigentumswohnung befragt. Insgesamt erfolgten somit 6.135 Interviews im Bereich der Ein-/Zweifamilienhäuser.

Neben den Bewohnern wurden auch private Vermieter befragt. Die Gruppe der Ein-/Zweifamilienhaus-Vermieter umfasst 718 Haushalte und die Gruppe der privaten Mehrfamilienhaus-Eigentümer 851 Haushalte.

Befragung von Wohnungsunternehmen

Über die Haushaltsbefragung können nur die Bestandsmaßnahmen der privaten Mehrfamilienhausbesitzer erhoben werden. Zusätzlich wurden bei dieser Studie Wohnungsunternehmen zu ihren Bestandsaktivitäten in den untersuchten Produktbereichen befragt, um auch die spezifischen Bestandsaktivitäten der gewerblichen Wohnungsbesitzer berücksichtigen zu können. Grundgesamtheit sind die gewerblichen Wohnungsunternehmen. Die Heinze-Zielgruppendatei umfasst ca. 3.300 genossenschaftliche, kommunale und sonstige Wohnungsunternehmen. Diese verwalten im Durchschnitt ca. 200 Gebäude bzw. ca. 1.730 Wohnungen. Mehr als die Hälfte verfügt über eine eigene Bauabteilung.

Nach der Abstimmung des Fragebogens mit Vertretern des BBSR und des BMVBS im Oktober/November 2010 wurden im Dezember 1.650 per Zufall ausgewählte Wohnungsunternehmen aus der Heinze-Zielgruppendatei angeschrieben. Die Fragestellungen nach den Aktivitäten der Wohnungsunternehmen bezogen sich auf das Jahr 2010. Der angestrebte Rücklauf von 100 Fragebögen wurde mit über 163 zurückgesandten Bögen deutlich übertroffen.

Tabelle 2.1-2
Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen?

	absolut	in %
insgesamt	163	100
Wohnungsbaugenossenschaft	96	59
Kommunale Wohnungsgesellschaft	18	11
Öffentliche Wohnungsgesellschaft des Bundes/der Länder	1	1
Wohnungsgesellschaft der gewerblichen Wirtschaft/Industrie	9	6
Kirchliches Wohnungsunternehmen	0	0
Sonstiges Wohnungsunternehmen	39	24

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von 163 Wohnungsunternehmen 2011

2.2 Nichtwohnungsbau

Befragung von Architektur- und Planungsbüros

Die Beteiligung von Architekten an Renovierungsmaßnahmen ist im Nichtwohnbau wesentlich größer als im Wohnungsbau. Zur Quantifizierung des Bestandsmarktes wurde zunächst eine Befragung bei Architekten durchgeführt. Der Architekt beschreibt dabei seine zuletzt durchgeführte Bestandsmaßnahme in einem Nichtwohngebäude und gibt an, welche Produkte in welchem Volumen in diesem Gebäude zum Einsatz kamen.

Die rund 40.0000 Architektur- und Planungsbüros aus der Heinze Zielgruppendatei bilden die Grundgesamtheit der Architektur- und Planungsbüros nahezu komplett ab. Wie geplant wurde eine Stichprobengröße von 502 ausgefüllten Fragebögen erreicht. Tabelle 2.2-1 gibt eine Übersicht über die erfassten Gebäudearten.

Tabelle 2.2-1
Übersicht über die Gebäudestruktur

Bitte beschreiben Sie uns im Folgenden Ihre zuletzt durchgeführte Bestandsmaßnahme im Nichtwohnbau.

Um was für ein Gebäude handelt es sich bei dieser Bestandsmaßnahme?

	absolut	in %
Nichtwohngebäude insgesamt	502	100
Wohnähnliche Betriebsgebäude	364	73
Krankenhaus, Klinik, med. Behandlungsinstitut, Arztpraxis	15	3
Gebäude des Sozialwesens ¹	38	8
Büro-/Verwaltungsgebäude	99	20
Hotel, Gaststätte, Pension	28	6
Bildung, Wissenschaft, Forschung ²	98	20
Sport, Gemeinschaft, Erholung ³	34	7
Sonstige wohnähnliche Gebäude ⁴	29	6
Mischgebäude (überwiegend wohnähnlich)	23	5
Industrielle Betriebsgebäude	134	27
Fabrik-, Werkstattgebäude ⁵	68	14
Handels-, Lagergebäude ⁶	49	10
Sonstige industrielle Gebäude (Verkehrsgebäude)	3	1
Mischgebäude (überwiegend industriell)	14	3
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	4	1

¹ Heime für Behinderte, Alte, Erziehung, Pflege, Kindergarten, KiTa

² Schule, Hochschule, Gebäude (Labor) für Forschungszwecke

³ Sport-/Schwimmhalle, Freizeit-, Gemeinschafts-, Bürgerhaus, Ferien-, Erholungsheim

⁴ Kino, Spielbank, Museum, Theater, Bibliothek, Kirche, Kaserne, Bereitschaftsgebäude Polizei, Feuerwehr, Strafanstalt

⁵ Produktionshalle, Ver- und Entsorgung (Energie, Wasser, Abfall), Bauhof, Schlachthof

⁶ Einzelhandelsgebäude, Warenhaus, Einkaufszentrum, Markt-/Messehalle, Warenlagergebäude, Logistik

Die mit Abstand am stärksten vertretenen Gebäudearten waren Büro- und Verwaltungsgebäude mit 99 Nennungen sowie Gebäude für Bildung, Wissenschaft und Forschung mit 98 Nennungen, die damit jeweils 20% der Stichprobe ausmachen. Der hohe Anteil der Gebäude für Bildung, Wissenschaft und Forschung ist u.a. eine Folge des Konjunkturpakets II. Bei einer vergleichbaren Architektenbefragung aus dem Jahr 2005 kamen nur knapp 17% der beschriebenen Bestandsmaßnahmen aus dieser Gebäudegruppe, während die Büro- und Verwaltungsgebäude gleichzeitig einen Anteil von fast 25% ausmachten.

Eine Analyse der Stichprobe hinsichtlich des Gebäudealters zeigt, dass fast 30% der Nichtwohngebäude mit Bestandsmaßnahme ein Baujahr bis 1950 haben. Ein weiterer Schwerpunkt der Bestandsmaßnahmen zeigt sich in der Gruppe der Gebäude, die zwischen 1961 und 1970 fertiggestellt wurden.

Tabelle 2.2-2
Altersstruktur der Gebäude

	absolut	in %
Nichtwohngebäude insgesamt	502	100
Baujahr		
bis 1950	139	28
1951 - 1960	58	12
1961 - 1970	109	22
1971 - 1980	81	16
1981 - 1990	51	10
1991 - 2000	28	6
nach 2000	22	4
ohne Angabe	14	3

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011

Befragung von bauausführenden Unternehmen

Bei dieser Befragung handelt es sich um eine Untersuchung aus dem Jahr 2008, bei der bei insgesamt 850 Handwerkern aus unterschiedlichen Gewerken strukturelle Informationen erhoben wurden.

Abgefragt wurde bei dieser Studie unter anderem die Verteilung des jeweiligen Bauvolumens auf die vier Segmente Neubau Wohnbau, Neubau Nichtwohnbau, Bestand Wohnbau und Bestand Nichtwohnbau. Darüber hinaus wurde für das Segment Bestand Nichtwohnbau untersucht, mit welchem Anteil Architekten an diesem Volumen beteiligt waren.

2.3. Liste der abgefragten Produktbereiche

Im Rahmen der o.g. Zielgruppenbefragungen wurden Informationen zu folgenden Produktbereichen erhoben. Die Unterpunkte wurden nicht direkt abgefragt; sie dienen zur Beschreibung der Produktbereiche.

Rohbau-Arbeiten

- Grundriss-Änderung durch Anbau
- neue oder umgesetzte Innenwände
- Gebäudeaufstockung
- Rückbau

Dach

- komplett neue Dachdeckung
- Ausbesserung, Renovierung der Dachdeckung
- neue Dachwohnraumfenster/Dachgauben, neue Lichtkuppeln/RWA-Anlage
- Installation Solarkollektoren/Photovoltaikanlage

Außenwand

- Außenanstrich
- Außenputz
- Wärmedämmverbundsystem/sonstige außenseitige Dämmung
- Außenwandbekleidung

Wärmedämmung

- am Dach
- an Außen-/Innenwänden
- an Decken
- an Böden

Fenster

- neue Fenster
- neue Verglasung
- Fenster neu gestrichen
- neue Dichtungen, Schlösser, Beschläge

Sonnen-/Sichtschutz

- neuer Sonnenschutz außen/innen
- Elektrische Antriebe

Türen

- neue Innentüren
- neue Türzargen
- neuer Anstrich
- neue Schlösser, Beschläge
- neue Außentüren

Tore/Toranlagen

Treppen

- neue Treppe innen/außen, Treppenhaussanierung

Aufzüge

Sanitär

- Rohre, Installationen
- Sanitärobjekte
- Armaturen

Heizung

- Brenner, Kessel, Wärmepumpe
- Heizkörper/Fußbodenheizung
- Heizungsregelung

Klima-/Lüftungstechnik

Trockenbau

- Gipskartonplatten/Gipsfaserplatten/Spanplatten

Bodenbeläge

- neue Bodenbeläge (Teppich, Parkett, Laminat, Keramik, PVC usw.)

Wand-/Deckenbekleidung

- neuer Anstrich, Tapeten/Raufaser, Sichtputz usw.
- neue Wandbekleidung (Paneele, Kork, Keramik usw.)
- neue Deckenbekleidung (Paneele, Profilholz usw.)

Elektrische Anlagen

- Schalter, Steckdosen, Leitungen
- Außen-/Innenleuchten
- Alarmanlage
- Telefonanlage
- Zutrittskontrollsystem
- EDV-Netzwerktechnik

Sonstiges

- Kellersanierung
- Balkonsanierung
- Wintergarten
- Sauna/Schwimmbad
- Garage/Carport
- Außenanlagen (Wege/Pflasterungen, Einfriedungen/Zäune)
- Regenwassernutzungsanlage
- Abfallentsorgung

2.4 Erläuterungen zur Methodik

Wohnungsbau: Stichprobe/Auswahlverfahren

Die Befragung der **10.000 privaten Haushalte** erfolgte über das Haushaltspanel der Firma F+I aus Nürnberg, das die 36 Mio. Privathaushalte¹ Deutschlands repräsentativ abbildet. Die Repräsentanz der Stichprobe wird nach Kriterien erster und zweiter Ordnung gesteuert.

Kriterien erster Ordnung:

- ∞ Regionen und Regiotypenklassen
- ∞ Altersgruppen
- ∞ Berufsgruppen
- ∞ Haushaltsgößen

Als zusätzliche Kontrollmerkmale werden herangezogen:

- ∞ Einkommensklassen
- ∞ Soziale Schichten
- ∞ Kinderzahl
- ∞ Besitzstand im Haushalt

Bei der schriftlichen Befragung der **Wohnungsunternehmen** wurde der Fragebogen an per Zufalls ausgewählte Wohnungsunternehmen aus der Heinze-Zielgruppendatei versendet. Die Struktur der Grundgesamtheit aller Wohnungsunternehmen ist nicht bekannt. Zur Überprüfung der Repräsentanz der Stichprobe kann daher lediglich die Jahresstatistik des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) herangezogen werden. Die Struktur unserer Stichprobe zeigt hinsichtlich der Verteilung auf die Unternehmenssparten (Wohnungsbaugenossenschaften, Kommunale Wohnungsunternehmen, Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft etc.) nur geringe Abweichungen. Bei 66% der GdW-Unternehmen handelt es sich um Wohnungsbaugenossenschaften. In unserer Stichprobe beträgt dieser Anteilswert 59%. Auch die Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen in der Stichprobe stimmt mit der Struktur der GdW-Unternehmen nahezu überein. Während 80% der GdW-Unternehmen nicht mehr als 2000 Wohnungen verwalten, beträgt dieser Anteilswert in unserer Stichprobe 78%.

Die durchschnittlichen Investitionen im Bestand betragen bei den der GdW-Unternehmen² 1.139 € pro Wohnung. Die Heinze-Befragung bei den Wohnungsunternehmen ergab eine durchschnittliche Ausgabe von 1.140 Euro pro Wohnung. Diese schon fast „unverschämte“ Übereinstimmung der Werte muss man jedoch etwas relativieren, da die Heinze-Befragung das Ergebnis des Jahres 2010 ist, während die GdW-Zahlen Datenstand 2008 haben. Dennoch können wir feststellen, dass die 163 von Heinze befragten Wohnungsunternehmen die GdW-Wohnungsunternehmen gut abbilden.

¹ Statistisches Bundesamt, Wirtschaftsrechnungen privater Haushalte 2009

² In der Jahresstatistik „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009/2010“ berichtet der Verband über 6,7 Mrd. EURO Investitionen im Bestand und von einem Wohnungsbestand von etwa 5,9 Mio. Wohneinheiten.

Nichtwohnbau: Stichprobe/Auswahlverfahren

Die rund 40.0000 **Architektur- und Planungsbüros** aus der Heinze Zielgruppendatei bilden die Grundgesamtheit der Architektur- und Planungsbüros nahezu komplett ab.

Per Zufallsauswahl wurden aus dieser Grundgesamtheit 8.000 Adressen ausgewählt. An die ausgewählten Architekten wurde die Fragebögen versendet mit der Bitte, das zuletzt durchgeführte Bestandsprojekt detailliert zu beschreiben. Der Architekt wurde bewusst aufgefordert, sein zuletzt durchgeführtes Projekt zu beschreiben, um einen zufälligen Auswahlmodus zu gewährleisten. Erfahrungen aus früheren Projekten zeigen, dass die Architekten ansonsten ihre Lieblingsprojekte darstellen und damit Durchschnittsprojekte in der Stichprobe fehlen würden.

Angestrebtes Rücklaufziel war eine Stichprobengröße von 500 Bestandsprojekten.

Die 502 beschriebenen Projekte dieser Stichprobe addieren sich zu einem Bestandsmarktvolumen von 500 Mio. Euro. Wenn man das DIW-Bestandsmarktvolumen aus den „Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe 2009“ zum Vergleich nimmt, sind das ca. 1% des tatsächlichen Volumens.

Lösung von Problemen bei der Datenerhebung

Ein immer wiederkehrendes Problem bei Befragungen sind die „non response“, d.h. der Antwortausfall bzw. Stichprobenausfall. Man unterscheidet dabei zwischen vollständigem Antwortausfall (unit non response) und partiellem Antwortausfall, bei dem nur bestimmte Fragen unvollständig beantwortet werden. Den letzteren Fall wollen wir zunächst betrachten.

Fehlenden Angaben treten insbesondere bei umfangreichen, quantitativen Untersuchungen auf, in der Mengen oder Volumina zu unterschiedlichen Produktbereichen abgefragt werden. Diese Problematik betrifft sowohl die Haushalts- als auch die Architektenbefragung. Konkret gab es bei diesen Befragungen mehrere Möglichkeiten von partiellen Antwortausfällen. An einem Beispiel aus dem Haushaltsfragebogen wollen wir die Möglichkeiten darstellen.

Wärmedämmung

25. Haben Sie im Jahr 2010 Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt, z. B. am Dach, Fußboden, Decke oder an der Außen-/Innenwand?

(Anmerkung: WDVS + außenseitige Dämmung der Außenwand bitte im Teil „Außenwand“ eintragen)

ja nein → weiter mit Frage 28

26. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Wärmedämmmaßnahmen?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

27. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011

Die erste Möglichkeit ist sicherlich am unproblematischsten. Der Befragte hat in Frage 25 keine Angabe gemacht, dafür aber bei Frage 26 einen Betrag in € eingetragen. In diesem Fall wird vorausgesetzt, dass die Angabe in Frage 26 richtig ist und der Befragte nur übersehen hat, ein Kreuz bei „ja“ zu machen.

> Maßnahme: Das Kreuz wird programmtechnisch im Datensatz ergänzt.

Die zweite Möglichkeit: Der Befragte hat zwar bei Frage 25 „ja“ angekreuzt, bei Frage 26 aber keinen Wert eingetragen. Wenn er bei Frage 27 aber z.B. Lohnkosten und Materialkosten eingetragen hat, kann auch diese Lücke gut gefüllt werden.

> Maßnahme: Die Summe der Angaben aus Frage 27 wird im Datensatz ergänzt

Die dritte Möglichkeit ist der umgekehrte Fall. Frage 26 ist ausgefüllt, aber Frage 27 nicht.

> Maßnahme: Für die Fragebögen, die komplette Angaben in Frage 27 haben, wird die durchschnittliche %-Verteilung zwischen Lohn- und Materialkosten berechnet. Über diese Prozentverteilung wird der Wert aus Frage 26 auf Lohn- und Materialkosten verteilt.

Die vierte Möglichkeit - die Summe der Angaben aus Frage 27 ist leider nicht identisch mit der Antwort auf Frage 26 - ist „menschlich“ und kommt daher auch vor. Wir unterstellen hier, dass der Wert in Frage 26 stimmt und gehen vor, als hätten wir gar keine Antworten bei Frage 27.

> Maßnahme: Für die Fragebögen, die komplette Angaben in Frage 27 haben, wird die durchschnittliche %-Verteilung zwischen Lohn- und Materialkosten berechnet. Über diese Prozentverteilung wird der Wert aus Frage 26 auf Lohn- und Materialkosten verteilt.

Die fünfte Möglichkeit ist der schlechteste Fall: Es wurde bei Frage 25 das „ja“ angekreuzt, bei Frage 26 und 27 aber keine Werte eingetragen.

- > Maßnahme: Für die Fragebögen, die komplette Angaben in Frage 27 haben, wird die durchschnittliche %-Verteilung zwischen Lohnkosten- und Materialkosten berechnet. Der Durchschnittswert aller Eintragungen bei Frage 26 wird über diese Prozentverteilung auf Lohn- und Materialkosten verteilt.

Glücklicherweise tritt dieser fünfte Fall im Rahmen unserer Untersuchungen äußerst selten auf. Von 18.654 beschriebenen Einzelmaßnahmen bei der Haushaltsbefragung betrifft es nur 500 Fälle, also lediglich 2,7%. Bei der Architektenbefragung sind nur 2,1% der Einzelmaßnahmen betroffen.

Behandlung von unit non response/Plausibilitätschecks

Im letzten Abschnitt haben wir unsere Problemlösungen für den partiellen Antwortausfall erläutert. Das Problem des vollständigen Antwortausfalls stellt sich in erster Linie bei der schriftlichen Befragung der Wohnungsunternehmen. 163 der 1.650 angeschriebenen Wohnungsunternehmen haben an unserer Befragung teilgenommen. Die Frage, die sich hier stellt, ist ob die Wohnungsunternehmen, die nicht geantwortet haben, ein gleiches Verhalten bei den Bestandsmaßnahmen haben wie die 163 Unternehmen, die geantwortet haben. Aus unserer Sicht sprechen zwei Argumente dafür, dass das Problem der unit non response bei dieser Befragung keinen großen Einfluss auf die Ergebnisse hat:

1. Unsere Stichprobe der 163 Wohnungsunternehmen zeigt hinsichtlich Struktur und Investitionssumme im Bestand nur geringe Abweichungen zu den Strukturdaten der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen

2. Wir haben bei dieser Zielgruppe bereits zahlreiche telefonische Befragungen durchgeführt, bei denen der non-response-Effekt geringer ist als bei der schriftlichen Befragung. Die Strukturmerkmale dieser Zielgruppe zeigen sich sehr konstant.

Beim Haushalts-Panel könnte man in diesem Zusammenhang argumentieren, dass derjenige, der an einem Panel teilnimmt, sich allein dadurch von Personen/Haushalten unterscheidet, die grundsätzlich nie an Befragungen teilnehmen. Wir halten diese enge wissenschaftliche Sichtweise jedoch nicht für umsetzbar, da sonst keine wertvollen Struktur- und Verhaltensinformationen über bestimmte Zielgruppen ermittelt werden können. Für sehr wichtig halten wir jedoch die korrekte Quotierung des Panels, damit diese Stichprobe die Grundgesamtheit der Privathaushalte repräsentativ abbildet (siehe auch Kap. 3.1).

Im Rahmen von schriftlichen Architektenbefragungen kommt es auch häufig zu kompletten Antwortausfällen. Durch einen Abgleich der Strukturdaten unserer Architektendatei mit dem Statistikeil unserer Architektenbefragung lassen sich Stichprobe und Grundgesamtheit hinsichtlich ihrer Strukturübereinstimmung überprüfen.

3 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Vorgehensweise

3.1 Wohnungsbau

Sekundärstatistische Hochrechnungsbasis

Die sekundärstatistische Hochrechnungsbasis im Wohnungsbau ist der Gebäude- bzw. Wohnungsbestand, denn in der einzelnen Wohneinheit findet die Maßnahme im Bestand statt. Der Bestand an Wohneinheiten ist letztmalig 1987 in Westdeutschland und 1995 in Ostdeutschland im Rahmen der Volkszählungen erhoben worden. Aktuelle Bestandszahlen liegen daher nur als Fortschreibungen der Gebäude- und Wohnungszählungen oder aus dem alle drei Jahre durchgeführten Mikrozensus vor. Die Fortschreibung dieser Bestandszahlen erfolgt über die jährliche Fertigstellungs- und Abgangsstatistik. Die neue Volkszählung wird die Ungenauigkeiten, die nach einer derartig langen Fortschreibungsphase zwangsläufig unvermeidbar sind, aufdecken.

In der Bestandsstatistik wird lediglich nach den beiden Gebäudearten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser differenziert. Nicht fortgeschrieben wird das Merkmal Eigentümer/Mieter. Diese Strukturinformationen liefert das Statistische Bundesamt über seinen alle drei Jahre durchgeführten Mikrozensus. Für unsere Untersuchungen können hier folgende Informationen zur weiteren Differenzierung des fortgeschriebenen Wohnungsbestandes gewonnen werden.

Bewohner

- Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Mieter von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Eigentümer von Eigentumswohnungen
- Mieter von Mehrfamilienhauswohnungen

Private Vermieter

- Vermieter von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Vermieter von Mehrfamilienhäusern/Eigentumswohnungen

Eine bedeutende Rolle im Bestandsmarkt spielen neben den privaten Bauherren auch die gewerblichen Bauherren. Nach Berechnungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) verwalten die gewerblichen Wohnungsunternehmen insgesamt ca. 9,2 Mio. Wohneinheiten.

Hochrechnung der Ausgaben im Bestandsmarkt von Bewohnern und privaten Vermietern

Über die repräsentative Befragung bei 10.000 privaten Haushalten werden für die oben genannten 6 Zielgruppen (Bewohner und private Vermieter) die Bestandsmaßnahmen in den ausgewählten Produktbereichen erhoben.

Als technischer Hochrechnungskoeffizient wird folgender Quotient für die genannten Zielgruppen und Produktbereiche berechnet (Beispiel Ausgaben im Bestandsmarkt Wärmedämmung bei Eigenheim-Eigentümern):

<u>Ausgaben im Bestandsmarkt für Dämmmaßnahmen in Euro</u> Anzahl Eigentümer Ein- und Zweifamilienhäuser

Über den Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes, der Zahlen über die 6 Zielgruppen ausweist, wird anhand der Koeffizienten das Marktvolumen für die Produktbereiche hochgerechnet.

Über die Haushaltsbefragung können nur die Bestandsmaßnahmen der privaten Mehrfamilienhausbesitzer erhoben werden. Um jedoch auch die spezifischen Bestandsaktivitäten der gewerblichen Wohnungsbesitzer einschätzen zu können, wurden außerdem 163 Wohnungsunternehmen befragt (siehe 2.1.2).

Einbeziehung der Ausgaben im Bestandsmarkt von gewerblichen Vermietern (Wohnungsunternehmen) in die Hochrechnung

Im Rahmen der Befragung machten die 163 Wohnungsunternehmen Angaben zu ihrem aktuellen Wohnungsbestand und zu ihren Investitionen in diesen Bestand im Jahr 2010. In einer weiteren Frage sollten sie diese Investitionen auf die vorgegebenen Produktbereiche verteilen. Die insgesamt 9,2 Mio. Wohnungen der professionell-gewerblichen Vermieter³ bilden dabei die Hochrechnungsbasis und werden mit den in der Befragung ermittelten „durchschnittlichen Bestandsinvestitionen pro Wohnung“ multipliziert.

Methodische Grenzen der Hochrechnung im Wohnungsbau

Die methodischen Grenzen werden im Folgenden auf die statistische Genauigkeit der Ergebnisse bewertet. Ferner wird geprüft, inwieweit bestimmte Merkmalsdifferenzierungen modelltechnisch realistisch abzubilden sind.

Wenn wir an dieser Stelle über den Stichprobenfehler sprechen, sind wir uns darüber im Klaren, dass wir als Datenbasis eine quotierte Panelstichprobe haben und keine Zufallsstichprobe, die für eine Berechnung des Stichprobenfehlers vom methodischen Standpunkt her eigentlich erforderlich wäre. Zur besseren Einordnung der Ergebnisgenauigkeit hinsichtlich der Teilgruppen (z.B. Gebäudealtersgruppe vor 1900) wird auf den statistischen Fehler unter den obigen Ein-

³ Vgl. hierzu Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009/2010, GdW November 2009, S.23

schränkungen für einige Teilgruppen beispielhaft hingewiesen. Wir greifen dafür auf ein konkretes Ergebnis aus Kapitel 4.1 vor.

Von den über 10.000 Gebäuden wurden 674 Gebäude vor 1900 gebaut. 54% der Bewohner einer Wohnung dieser Gebäudealtersgruppe führten im Jahr 2010 mindestens eine Bestandsmaßnahme durch (Bestandsquote). Der statistische Fehler liegt bei $\pm 3,8$ Prozentpunkten, d.h. unter Berücksichtigung dieses Fehlers liegt die tatsächliche Bestandsquote zwischen 50 und 58%. Diese Teilgruppe ist eine der kleinsten Teilgruppen. In den übrigen Teilmengen ist der Stichprobenfehler kleiner.

Bei größeren Teilgruppen mit Stichprobengrößen von 5.000 und mehr Fällen, wie z.B. den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Stichprobenfehler nur noch bei gut einem Prozentpunkt.

Neben den statistischen Grenzen kann es für die Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens einer Teilgruppe auch inhaltliche Einschränkungen geben. So ist die Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens nach Leistungserbringern (Bauhauptgewerbe, Ausbaugewerbe, sonstige Leistungen) über unsere Fragebögen nicht in dieser Differenzierung durchführbar. Das Volumen kann nur ex-post über eine Zuordnung der produktspezifischen Bestandsmarktvolumina auf das Bauhauptgewerbe und Ausbaugewerbe verteilt werden. Bei dieser Aufteilung werden die Produktbereiche Dach und Rohbau dem Bauhauptgewerbe zugeordnet, alle übrigen Produktbereiche dem Ausbaugewerbe.

Das DIW wird dieses Ergebnis mit seinen Modellrechnungen in Kapitel 6 vergleichen.

Darüber hinaus gibt es auch zielgruppenspezifische Einschränkungen. Während mit Hilfe des Haushaltspanels die Ausgaben im Bestandmarkt der Bewohner und Privaten Vermieter mit insgesamt 55 Fragen in feiner Differenzierung und großer Fallzahl erhoben und hochgerechnet werden können, unterliegt die Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens für die gewerblichen Vermieter Einschränkungen bzgl. des möglichen Fragenumfangs.

Eine Befragung im Differenzierungsgrad der Haushaltsbefragung ist bei der Zielgruppe Wohnungsunternehmen nicht möglich. Nur mit erheblichen Anreizen und einem kurz gefassten einseitigen Fragebogen war der Rücklauf von 163 Fragebögen überhaupt möglich.

Während über die Haushaltsbefragung für jedes Gebäude Einzelmaßnahmen erfasst werden, liefern die Wohnungsunternehmen zusammengefasste Informationen zu Bestandsmaßnahmen in ihrem gesamten Wohnungsbestand. Aufgrund dieser kompakten Erhebungsform ist auch eine getrennte Hochrechnung nach West- und Ostdeutschland nicht möglich, da zahlreiche Unternehmen Wohnungen sowohl in West- als auch in Ostdeutschland haben.

3.2 Nichtwohnungsbau

Sekundärstatistische Hochrechnungsbasis

Während es für den Bestandsmarkt im Wohnungsbau ausreichend sekundärstatistische Daten und Studien gibt (siehe Kapitel 3.1 und 5), sind Sekundärdaten und repräsentative Studien für den Bestandsmarkt im Nichtwohnbau absolute Mangelware.

Das Problem beginnt bereits mit der amtlichen Statistik. Während es für den Wohnungsbau eine Gebäude- und Wohnungszählung gibt, die zwar veraltet ist, deren ermittelte Wohnungsbestände aber immerhin fortgeschrieben werden und die demnächst mit den Ergebnissen der Volkszählung aktualisiert werden, herrscht für den Nichtwohngedäudebestand diesbezüglich absolute Unklarheit. Die einzige amtliche Statistik zu Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnbau sind die genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Bestand. Allerdings sind diese Zahlen als Merkmal für eine Hochrechnung unbrauchbar, da sie nur einen Bruchteil des tatsächlichen Bestandsmarktvolumens ausweisen.

Das einzige Merkmal, das sich letztlich als Hochrechnungsbasis anbietet, ist das Bauvolumen im Nichtwohnbau, das vom DIW über den baugewerblichen Umsatz im Bauhauptgewerbe, die Leistungen des Ausbaugewerbes sowie über andere Dienstleistungen ermittelt wird.

Über eine Architektenbefragung, die mit den Ergebnissen einer Befragung von bauausführenden Unternehmen aus allen relevanten Branchen verknüpft wird, ermittelt Heinze aus dem Gesamtbauvolumen letztlich den Anteil des Bestandsmarktvolumens.

Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens von Architekten und Planern

Im Rahmen der Architektenbefragung wird das gesamte Planungsvolumen des Jahres 2010 differenziert nach den vier Segmenten Wohnbau-Neubau, Wohnbau-Bestand, Nichtwohnbau-Neubau und Nichtwohnbau- Bestand abgefragt. Über die Auswertung der Architektenbefragung kann ein Anteilswert für den Bestandsbereich am gesamten Nichtwohnbauvolumen abgeleitet werden.

<p style="text-align: center;"><u>Bestandsmarktvolumen der Architekten im Nichtwohnbau</u> Gesamtes Planungsvolumen der Architekten im Nichtwohnbau</p>

Dieser Anteilswert kann die tatsächlichen Verhältnisse jedoch nur unzureichend abbilden, da auch im Nichtwohnbau nicht alle Maßnahmen im Bestand mit oder über einen Architekten laufen. Aus diesem Grund werden zusätzliche Strukturinformationen von den bauausführenden Betrieben benötigt.

Einbeziehung der Bestandsaktivitäten von bauausführenden Unternehmen

Die bauausführenden Unternehmen sind im Unterschied zu den Architekten nicht nur an allen Neubauprojekten sondern auch an fast allen Bestandsprojekten beteiligt. Über die Befragung der bauausführenden Unternehmen im Jahr 2008 konnte für die untersuchten Produktbereiche folgende Hochrechnungsquote herausgearbeitet werden:

<p style="text-align: center;">Bestandsprojekte der bauausführenden Unternehmen mit Architektenbeteiligung Bestandsprojekte der bauausführenden Unternehmen insgesamt</p>

Diese Quote fließt direkt in die Berechnung des Bestandsmarktvolumens ein. Sie misst letztlich die Architektenbeteiligung am Bestandsmarktvolumen in den abgefragten Produktbereichen. Durch Einbeziehung dieser Quote wird das am Architekten vorbeigehende Bestandsmarktvolumen berücksichtigt. Für das gesamte Bestandsmarktvolumen Nichtwohnbau errechnet sich ein Aufschlagfaktor von 2,1. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass 53% von dem Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau ohne Architektenbeteiligung durchgeführt wird.

Methodische Grenzen der Hochrechnung im Nichtwohnbau

Entsprechend der vorangegangenen kritischen Bewertung der Befragungsmethode werden im Folgenden auch für die Architektenbefragung Aspekte der Ergebnissicherheit betrachtet.

Die Architektenbefragung hat mit ca. 500 Projekten und 500 Mio. € etwa 1 % des Bestandsmarktvolumens erfasst, was zunächst für eine Stichprobe ein beachtliches Ergebnis ist und in der Praxis unseres Wissens nach bisher noch nicht erreicht wurde. Die Stichprobengröße ist mit ca. 500 Fragebögen im Vergleich zu den 10.000 Haushaltsfragebögen der Sache entsprechend geringer. Die Berechnung des Stichprobenfehlers blendet allerdings den Aufwand der Erhebung völlig aus. Dennoch liegen für die wesentlichen Differenzierungen West/Ost, Wirtschaftsbau/Öffentlicher Bau, Energetische Modernisierung/Sonstige Maßnahmen akzeptable Fallzahlen vor. So liegt die Fehlerbandbreite z.B. bei der Ermittlung einer Bestandsquote von 50% für $n=150$ bei ± 8 Prozentpunkten; bei $n=400$ reduziert sich der Stichprobenfehler auf ± 5 Prozentpunkte. Wir halten daher eine Stichprobengröße von 500 für einen akzeptablen, wenn nicht sogar respektablen Wert, da allein eine Verdopplung der Stichprobengröße eine Vervielfachung der Kosten bedeuten würde, während sich der Stichprobenfehler nur geringfügig reduzieren würde.

Rein sachlich stellt sich auch beim Nichtwohnbau das Problem der Differenzierung des Bestandsmarktvolumens nach den Leistungserbringern. Auch hier erfolgt die Differenzierung nicht direkt über die Befragung, sondern wird anschließend über die Produktbereiche den Leistungserbringern zugeordnet.

Auch im Nichtwohnbau gibt es zielgruppenspezifische Einschränkungen. Die als Ergänzung zur Architektenbefragung eingesetzten Befragungsergebnisse bei bauausführenden Unternehmen dienen lediglich dazu, das an den Architekten vorbeigehende Bestandsmarktvolumen zu quantifizieren. Dabei wird nicht zwischen öffentlichem Bau und Wirtschaftsbau getrennt. Auch eine differenzierte Betrachtung der Instandsetzungen/Baureparaturen wurde in dieser Befragung von 2008 nicht vorgenommen.

4 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Ergebnisse

4.1 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau

Bestandsmarktvolumen nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer, Ortsgrößenklassen, Siedlungsstrukturelle Kreistypen

Unsere Hochrechnungen über die Befragungen bei den Zielgruppen private Haushalte und gewerbliche Wohnungsunternehmen ergab für 2010 ein Bestandsmarktvolumen von rund 109 Mrd. €. Darstellungseinheit in der folgenden und allen weiteren Tabellen zum Bestandsmarktvolumen sind die jeweiligen Preise, da diese Volumina direkt bei den Zielgruppen erhoben worden sind. Neben dem absolutem Bestandsmarktvolumen in Mio. € wird auch die Bestandsquote dargestellt. Die Bestandsquote ist definiert als „%-Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Bestandsmaßnahme an allen Wohnungen der betrachteten Zielgruppe“. Die Bestandsquote zeigt, wie häufig in einer untersuchten Zielgruppe überhaupt Maßnahmen im Bestand durchgeführt worden sind, lässt aber keine Aussagen über den Umfang der Maßnahmen zu. Zu den bei der Berechnung der Bestandsquote berücksichtigten Maßnahmen im Bestand gehören auch kleinste Instandsetzungsmaßnahmen. Bei diesen Bestandsaktivitäten kann es sich um das Anstreichen einer Wand des Kinderzimmers, um den Austausch einer defekten Außenleuchte an einem Einfamilienhaus oder eines Türdrückers in einer Mietwohnung handeln.

Wenn man bedenkt, dass auch kleinere Maßnahmen wie die genannten Beispiele bei der Bestandsquote berücksichtigt werden, ist es keine Überraschung, dass für den Wohnungsbau in Deutschland die Bestandsquote 62,7% beträgt. Von den rund 40 Mio. Wohnungen in Deutschland⁴ ist also in ca. 25 Mio. Wohneinheiten mindestens eine Maßnahme im Bestand durchgeführt wurden.

Tabelle 4.1.-1
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer

	Bestandsquote*	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	in %	in Mio. €	in %	in €
Deutschland	62,7	108.805	100,0	4.311
alte Bundesländer	62,5	91.480	84,1	4.667
neue Bundesländer	63,5	17.325	15,9	3.073

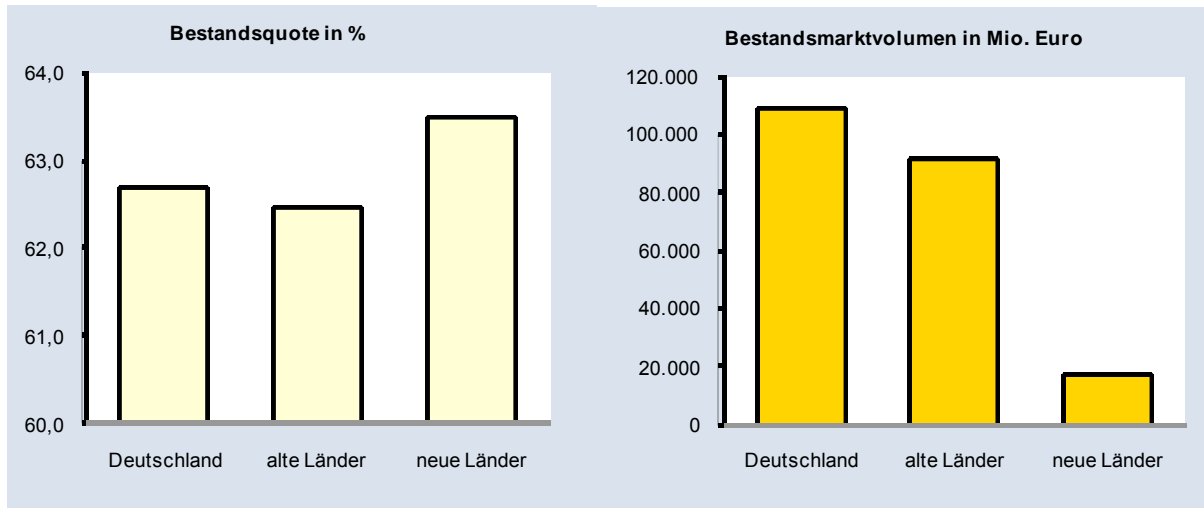
* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Bestandsmaßnahme der Bewohner und Vermieter im Jahr 2010

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

⁴ Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2009 - Lange Reihen 1969-2009

Schon die Differenzierung dieses Ergebnisses nach alten und neuen Bundesländern macht deutlich, wie wichtig die gleichzeitige Betrachtung von Bestandsquote und Bestandsmarktvolumen ist. Hinsichtlich der Bestandsquote zeigen sich zwischen Westdeutschland (62,5%) und Ostdeutschland (63,5%) keine signifikanten Unterschiede.

Abbildung 4.1.-1
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bei Berücksichtigung der Größe der Bestandsmaßnahmen ergibt sich dagegen ein völlig anderes Bild. Für Bestandsmaßnahmen in einer Wohnung werden in den alten Bundesländern im Durchschnitt rund 4.700 € pro Jahr ausgegeben. In den neuen Bundesländern liegt dieser Wert dagegen nur bei etwas mehr als 3.000 €. Diese starken Unterschiede in der Höhe des Ausgabenniveaus wirken sich entsprechend auf die regionale Verteilung des absoluten Bestandsmarktvolumens aus. Von insgesamt 109 Mrd. € Bestandsmarktvolumen entfallen nur 17,3 Mrd. € auf die neuen Bundesländer. Das entspricht einem Anteil von knapp 16%.

Die nächste geographische Kategorie, die wir hinsichtlich Bestandsmaßnahmen und Bestandsmarktvolumen genauer betrachten wollen, sind die **Ortsgrößenklassen**.

Aus methodischen Gründen müssen wir uns bei dieser Analyse auf die Gruppe der Bewohner beschränken, da der Standort des Gebäudes bei den gewerblichen Vermietern nicht abgefragt wurde.

Generell können wir feststellen, dass die Bestandsquote mit zunehmender Ortsgröße abnimmt. Insgesamt beträgt die Quote bei den Bewohnern 47%. Dieser Wert liegt unter der Bestandsquote über alle Zielgruppen insgesamt (62,7%), da bei der „Bewohnerquote“ die Maßnahmen der Vermieter fehlen.

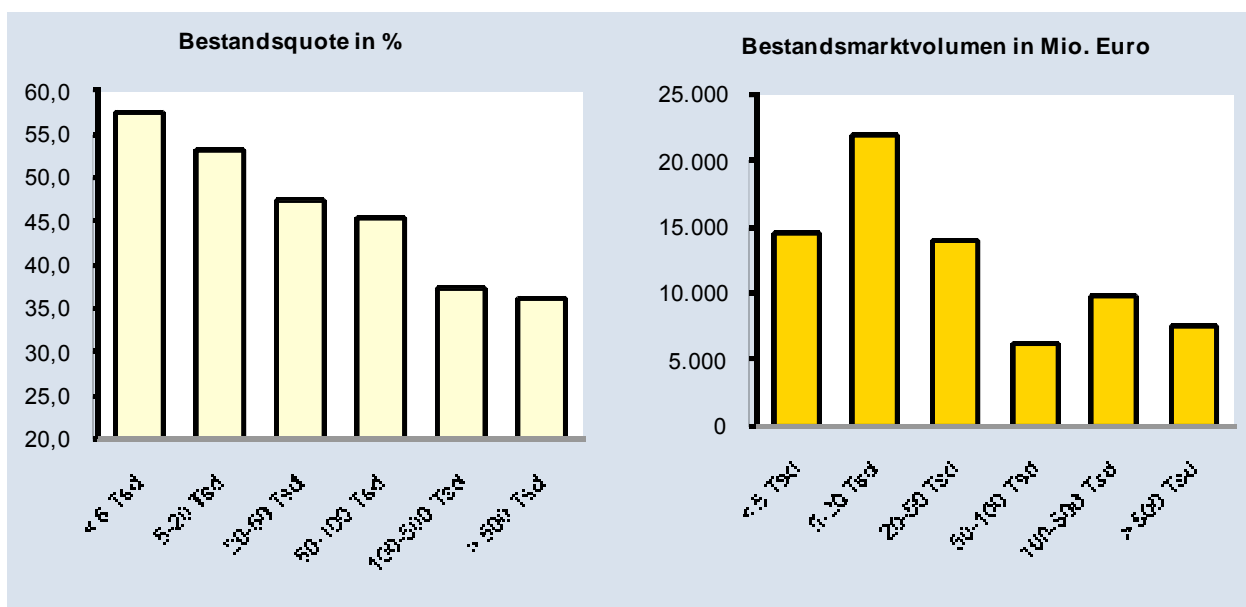
In ländlichen Gemeinden und Kleinstädten bis 5.000 Einwohnern ist bei 58% der Wohnungen mindestens eine Bestandsmaßnahme durchgeführt worden. Auch in Kleinstädten (5.000 bis 20.000 Einwohner) liegt die Bestandsquote mit 53,3% klar über dem Durchschnitt. In den Mittelstädten (20.000 bis 50.000 Einwohner) liegt die Bestandsquote etwa auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts.

Tabelle 4.1.-2
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen

	Bestandsquote*	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	in %	in Mio. €	in %	in €
insgesamt	47,0	73.874	100,0	3.902
bis 5.000 Einwohner	57,6	14.451	19,6	4.055
5.000 bis unter 20.000 EW	53,3	21.905	29,7	4.451
20.000 bis unter 50.000 EW	47,5	13.952	18,9	4.217
50.000 bis unter 100.000 EW	45,3	6.122	8,3	3.171
100.000 bis unter 500.000 EW	37,3	9.849	13,3	3.638
500.000 Einwohner und mehr	36,2	7.595	10,3	3.037

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Abbildung 4.1.-2
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

In Städten mit 100.000 und mehr Einwohnern haben die Bewohner bei lediglich 37% der Wohnungen mindestens eine Bestandsmaßnahme durchgeführt. Auch die durchschnittlichen Ausgaben sind bei diesen Bestandsmaßnahmen geringer als in den Kleinstädten. So liegen die Ausgaben im Bestandmarkt in den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern bei 3.000 €, während sie in den Kleinstädten (5.000 bis 20.000 Einwohner) immerhin bei 4.500 € pro Wohnung mit Bestandsmaßnahme liegen.

Die höheren Bestandsquoten und höheren durchschnittlichen Ausgaben verursachen eine starke Konzentration des Bestandmarktolumens auf die Gemeinden mit weniger als 50.000 Einwohnern. Fast 70% des Volumens der Bewohner bzw. fast 50 Mrd. € entfallen auf die eher ländlichen und kleinstädtischen Regionen. Dieses Ergebnis lässt sich plausibel über die strukturellen Gegebenheiten erklären. Bei der Analyse zu den Ortsgrößenklassen fehlen wie bereits erwähnt die Ausgaben der Vermieter. Vor allem die Bestandmarktolumina der gewerblichen Wohnungsunternehmen konzentrieren sich stark auf die großstädtischen Ballungszentren. Außerdem ist die Eigentümerquote in den ländlichen Bereichen wesentlich höher als in den Ballungsräumen. Da ein Eigentümer grundsätzlich mehr in seine Wohnung investiert als ein Mieter und der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in den ländlichen Bereichen ebenfalls viel höher ist, kommt es zu diesen ausgeprägten regionalen Disparitäten zwischen Stadt und Land.

Diese regionalen Unterschiede zwischen Stadt- und Land lassen sich noch wesentlich genauer über die 9 **Siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR** abbilden. Auch für dieses Analysemerkmal lassen sich nur die Bestandsaktivitäten der Bewohner abbilden.

Abb. 4.1-3
Definition der Siedlungsstrukturellen Kreistypen

Abgrenzungskriterien:

Regionsgrundtyp 1: **Agglomerationsräume**

Kreistyp 1: **Kernstädte**

Kreisfreie Städte über 100.000 Einwohner

Kreistyp 2: **Hochverdichtete Kreise**

Kreise mit einer Dichte über 300 Einwohner/km²

Kreistyp 3: **Verdichtete Kreise**

Kreise mit einer Dichte über 150 Einwohner/km²

Kreistyp 4: **Ländliche Kreise**

Kreise/Kreisregionen mit einer Dichte unter 150 Einwohner/km²

Regionsgrundtyp 2: **Verstädterte Räume**

Kreistyp 5: **Kernstädte**

Kreisfreie Städte über 100.000 Einwohner

Kreistyp 6: **Verdichtete Kreise**

Kreise/Kreisregionen mit einer Dichte über 150 Einwohner/km²

Kreistyp 7: **Ländliche Kreise**

Kreise/Kreisregionen mit einer Dichte unter 150 Einwohner/km²

Regionsgrundtyp 3: **Ländliche Räume**

Kreistyp 8: **Ländliche Kreise höherer Dichte**

Kreise/Kreisregionen mit einer Dichte über 100 Einwohner/km²

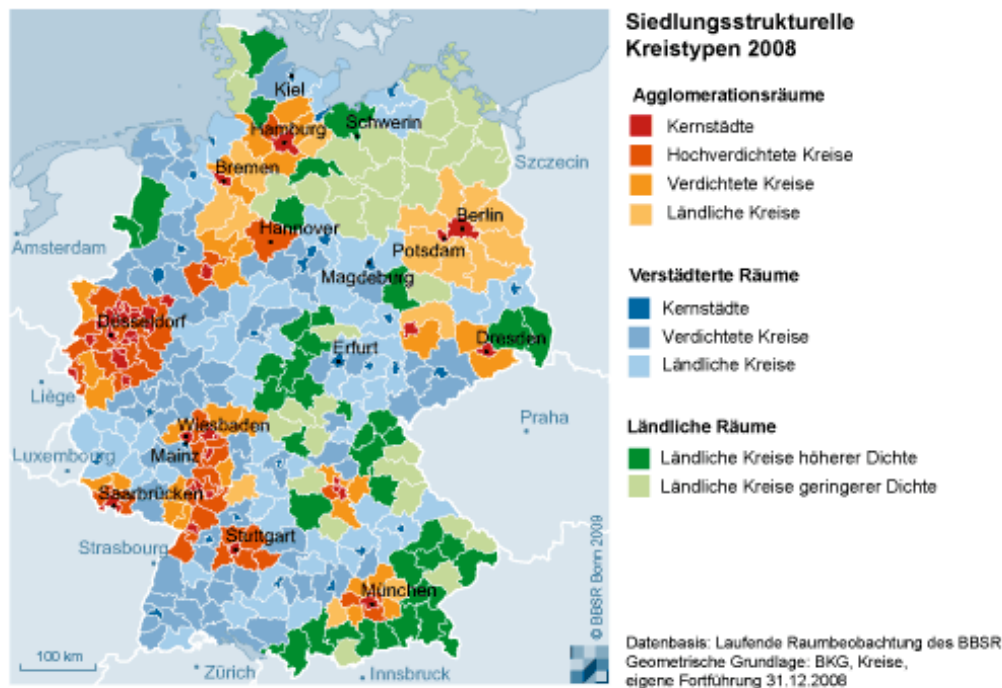
Kreistyp 9: **Ländliche Kreise geringerer Dichte**

Kreise/Kreisregionen mit einer Dichte unter 100 Einwohner/km²

Quelle: <http://www.bbsr.bund.de>

Wie die Abgrenzungskriterien zeigen, werden die Stadt- und Landkreise hinsichtlich der Kriterien „Einwohnerzahl“ und „Einwohnerdichte“ typisiert. Als übergeordnete Gliederungsstufe wird zwischen den Regionstypen Agglomerationsräume, Verstädterte und Ländliche Räume unterschieden. Abb. 4.1-4 zeigt die regionale Verteilung der Siedlungsstrukturtypen.

Abbildung 4.1-4
Regionale Verteilung der Siedlungsstrukturellen Kreistypen



Quelle: <http://www.bbsr.bund.de>

Diese Gliederung eignet sich noch besser für die Herausarbeitung von strukturellen Besonderheiten des Baubereichs als das Merkmal „Ortsgrößenklasse“. Während diese lediglich die Einwohnerzahl der Gemeinde angibt, wird bei den Siedlungsstrukturtypen auch die großräumliche Lage der Gemeinden berücksichtigt.

Die Tabelle 4.1-3 zeigt deutlich, dass die Bestandsquote mit dem Grad der Verstädterung abnimmt. So hat der Regionstyp „Ländliche Räume“ mit rund 54% eine überdurchschnittlich hohe Bestandsquote, beim Regionstyp II „Verstädterte Räume“ sinkt die Quote auf etwa 50% und im Regionstyp „Agglomerationsräume“ fällt die Quote sogar auf unter 45%.

Anders zeigen sich die strukturellen Verhältnisse bei den durchschnittlichen Kosten pro Bestandsmaßnahme. Während im ländlichen Regionstyp III die durchschnittlichen Kosten im Bestand mit rund 3.600 € unter dem bundesdeutschen Schnitt liegen, sind die mittleren Ausgaben in den „verstädterten Räumen“ mit 4.100 € am höchsten.

Der siedlungsstrukturelle Kreistyp „hochverdichtete Kreise“ in den Agglomerationsräumen hat mit 4.350 € die höchsten durchschnittlichen Ausgaben. Diese Kreise liegen im direkten Umland der Kernstädte, dort haben viele der kaufkraftstarken Beschäftigten ihre Eigenheime und setzen ihr Einkommen auch für eine Bestandsmaßnahme ein. Der Regionstyp „Agglomerationsraum“ kommt trotzdem nur auf durchschnittliche Investitionen, da die Kernstädte mit ihrem hohen Mieter- und vergleichsweise geringen Eigenheimanteil nur den geringsten Durchschnittswert aller siedlungsstrukturellen Kreistypen aufweisen (3.200 €).

Tabelle 4.1.-3
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach geographischer Gliederung:
Siedlungsstrukturelle Kreistypen

	Bestandsquote*	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	in %	in Mio. €	in %	in €
insgesamt	47,0	73.874	100,0	3.902
I - Kernstädte	37,6	12.924	17,5	3.207
I - Hochverdichtete Kreise	46,9	12.072	16,3	4.344
I - Verdichtete Kreise	50,8	7.400	10,0	4.134
I - Ländliche Kreise	52,3	3.201	4,3	4.072
II - Kernstädte	34,2	4.590	6,2	4.182
II - Verdichtete Kreise	52,3	14.212	19,2	4.069
II - Ländliche Kreise	54,9	8.979	12,2	4.340
III - Ländliche Kreise höherer Dichte	54,0	6.704	9,1	3.483
III - Ländliche Kreise geringer Dichte	54,1	3.793	5,1	3.940

Bestandsquote: Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Bestandsmaßnahme der Bewohner im Jahr 2010

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudearten: Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser

Bei der Befragung wurde zwischen den Gebäudearten Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser unterschieden. Die Tabelle 4.1-4 zeigt, dass es zwischen den beiden Gebäudearten deutliche Unterschiede bezüglich Bestandsquote und Bestandsmarktvolumen gibt.

Tabelle 4.1.-4
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudearten

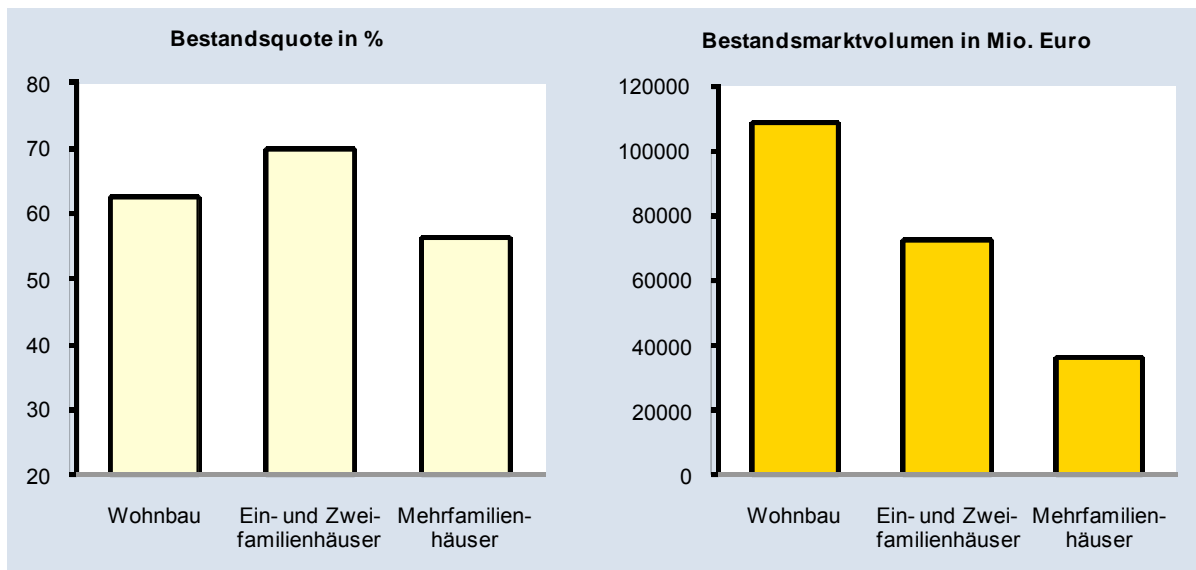
	Bestandsquote*	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	in %	in Mio. €	in %	in €
Wohnbau	62,7	108.805	100,0	4.311
Ein- und Zweifamilienhäuser	69,9	72.450	66,6	5.465
Mehrfamilienhäuser	56,3	36.356	33,4	3.034

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Bestandsmaßnahme der Bewohner und Vermieter im Jahr 2010

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Während bei den Ein- und Zweifamilienhäusern die Bestandsquote bei 70% lag, wurde bei den Mehrfamilienhäusern in 2010 nur bei 56% der Wohnungen mindestens eine Bestandsmaßnahme durchgeführt. Doch nicht nur hinsichtlich der Quote dominieren die Ein- und Zweifamilienhäuser, auch bei den Ausgaben liegen die Beträge mit durchschnittlich 5.500 € pro Maßnahme fast doppelt so hoch wie bei den Mehrfamilienhäusern (3.000 € pro Maßnahme).

Abbildung 4.1.-5
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudearten



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser lassen sich damit über 72 Mrd. € Bestandsmarktvolumen hochrechnen. Das sind zwei Drittel des gesamten Volumens. Rund 36 Mrd. € und damit 33% des Gesamtvolumens bleiben somit für das Gebäudesegment der Mehrfamilienhäuser übrig. Diese Verteilung zeigt jedoch bei der Hochrechnung der Ergebnisse getrennt nach West- und Ostdeutschland signifikante Unterschiede. So ist die Bedeutung der Mehrfamilienhäuser für den Bestandsmarkt in den neuen Bundesländern größer als in den alten Bundesländern.

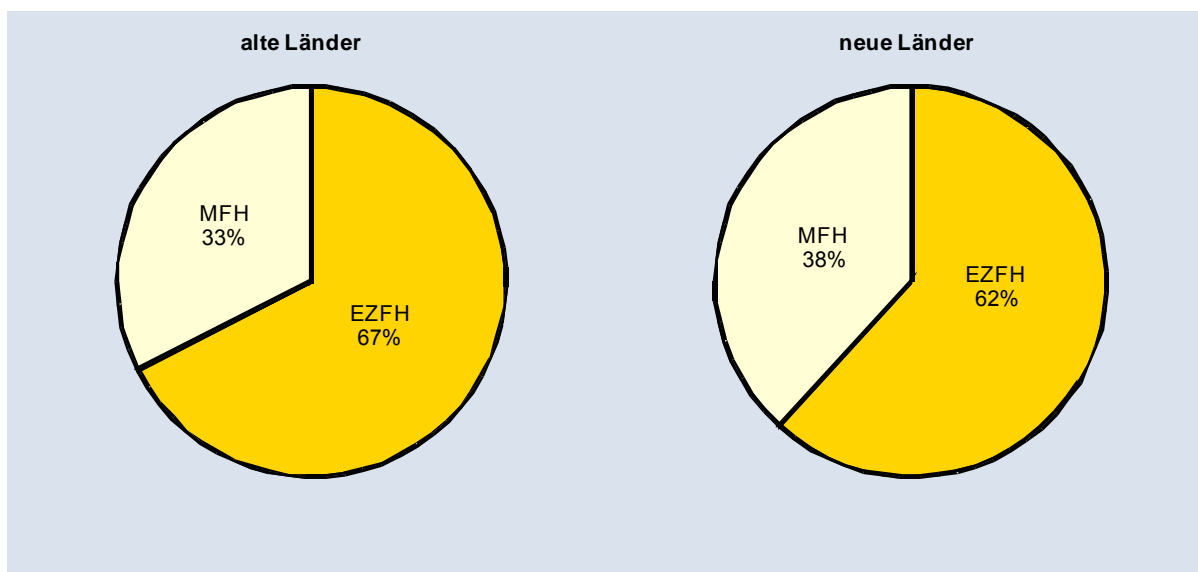
38% des ostdeutschen Bestandsmarktvolumens entfallen auf Mehrfamilienhäuser. Dennoch gilt für den ostdeutschen Bestandsmarkt das Gleiche wie für den westdeutschen: Für eine Maßnahme bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird durchschnittlich deutlich mehr ausgegeben als bei Mehrfamilienhäusern.

Tabelle 4.1-5
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudearten und alte/neue Länder

	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe	
	alte Länder in Mio. €	neue Länder in Mio. €	alte Länder in Mio. €	neue Länder in Mio. €
Wohnbau	91.480	17.325	4.667	3.073
Ein- und Zweifamilienhäuser	61.737	10.712	5.692	4.443
Mehrfamilienhäuser	29.743	6.613	3.398	2.049

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Abbildung 4.1-6
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudearten und alte/neue Länder



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach Zielgruppen: Bewohner, Eigentümer, private und gewerbliche Vermieter

Nach dem für den Bestandsmarkt wichtigen Merkmalspaar Ein-/Zweifamilienhäuser/ Mehrfamilienhäuser wollen wir in diesem Abschnitt die Ergebnisse für das Merkmalspaar Bewohner/Vermieter darstellen. Die Tabelle 4.1-6 zeigt, dass knapp 74 Mrd. € Bestandsmarktvolumen auf die Bewohner entfallen. Das sind fast 68% des Gesamtvolumens. Innerhalb der Gruppe der Bewohner spielen die Eigentümer, die in ihrem eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung leben, die wichtigste Rolle für den Bestandsmarkt. Mit 65 Mrd. € geben sie fast 60% des gesamten Bestandsmarktvolumens aus.

Tabelle 4.1-6
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Zielgruppen

	Deutschland		alte Bundesländer		neue Bundesländer	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Wohnungsbau	108.805	100,0	91.480	100,0	17.325	100,0
Bewohner	73.874	67,9	63.527	69,4	10.347	59,7
Mieter	8.998	8,3	7.315	8,0	1.682	9,7
Eigentümer	64.877	59,6	56.212	61,4	8.665	50,0
Vermieter	34.931	32,1	27.953	30,6	6.978	40,3
privat	25.099	23,1	20.924	22,9	4.176	24,1
gewerblich	9.831	9,0	7.029	7,7	2.802	16,2

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bei den Vermietern, die insgesamt knapp 35 Mrd. € in den Bestand investieren, machen die privaten Bauherren den Hauptanteil aus. Mit über 25 Mrd. € entfällt auf diese Zielgruppe fast ein Viertel des gesamten Bestandsmarktvolumens.

Abbildung 4.1-7
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Zielgruppen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Nach wie vor weist der Bestandmarkt hinsichtlich der Zielgruppenstruktur zwischen West- und Ostdeutschland Unterschiede auf, die sich an zwei Gruppen festmachen lassen. Die Eigentümer (Bewohner) konzentrieren im Westen 61% des Bestandmarkt volumens auf sich, in Ostdeutschland nur 50%. Die gewerblichen Vermieter spielen im ostdeutschen Bestandmarkt (Anteil am Gesamtmarkt 16%) eine wichtigere Rolle als in Westdeutschland, wo sie nur einen Anteil von unter 8% am Gesamtvolumen haben.

Bestandmarkt volumen nach energetischen und sonstigen Maßnahmen

Die Differenzierung des Bestandmarkt volumens nach energetischen und sonstigen Maßnahmen erfolgt über die bei den Interviews abgefragten Produktbereiche. Zur energetischen Modernisierung werden folgende Maßnahmen gezählt:

- Wärmedämmung (an Dach, Fassade etc.)
- Austausch von Fenstern und Außentüren
- Erneuerung der Heizung
- Solarthermie/Photovoltaik

Der Bereich Klima/Kühlung/Lüftung wurde nur im Nichtwohnbau abgefragt, da dieser Bereich bei den Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Alle übrigen Maßnahmen wurden den sonstigen Maßnahmen zugeordnet. Auf Basis dieser Zuordnung lässt sich für die energetische Modernisierung eine Bestandsquote von immerhin 15% errechnen (Tab. 4.1-7), d.h. in jeder 7. Wohnung ist im Jahr 2010 mindestens eine der o.g. energetischen Maßnahmen durchgeführt worden. Die durchschnittlichen Kosten für diese energetischen Maßnahmen liegen mit ca. 6.400 € mehr als doppelt so hoch wie bei den sonstigen Maßnahmen. Insgesamt ergibt sich für Deutschland für das Jahr 2010 ein energetisches Bestandmarkt volumen von 38,8 Mrd. €. Mit einem Anteil von 36% deckt die energetische Modernisierung somit mehr als ein Drittel des gesamten Bestandmarkt volumens im Wohnungsbau ab.

Tabelle 4.1-7
Bestandmarkt volumen im Wohnungsbau 2010 nach energetischen und sonstigen Maßnahmen

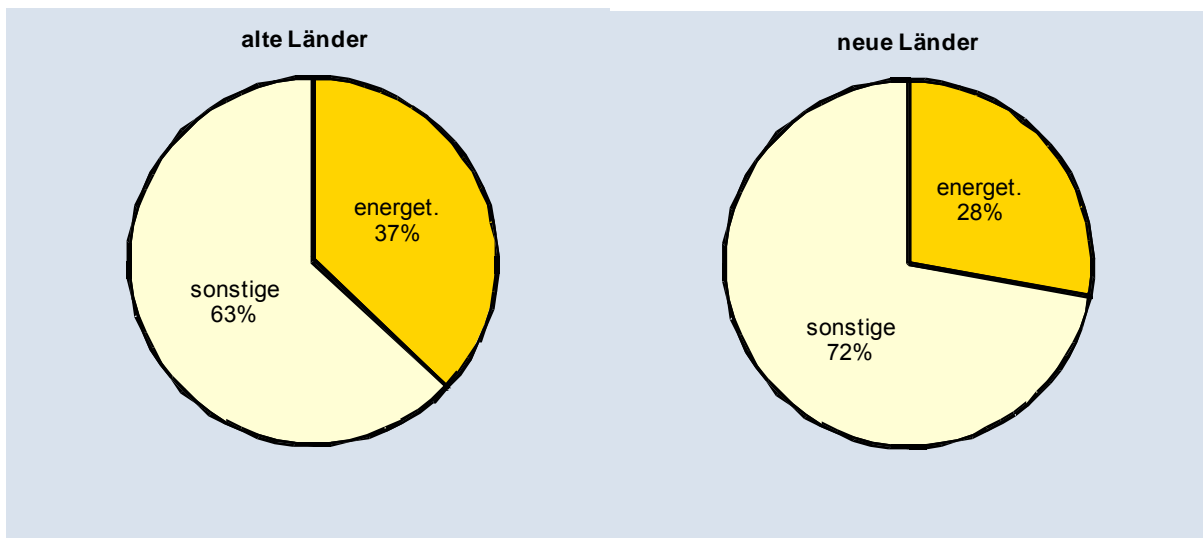
	Bestandsquote*	Bestandmarkt volumen		Durchschnittliche Ausgabe
	in %	in Mio. €	in %	in €
Wohnbau	62,7	108.805	100,0	4.311
energetische Maßnahmen	15,1	38.762	35,6	6.371
sonstige Maßnahmen	60,3	70.044	64,4	2.887

*Bestandsquote: Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Bestandsmaßnahme der Bewohner und Vermieter im Jahr 2010

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Vergleicht man die relative Bedeutung der energetischen Modernisierung in West- und Ostdeutschland miteinander, so stellt man fest, dass die energetische Modernisierung in Westdeutschland 37% den gesamten Bestandsmarktvolumens ausmacht, im Osten dagegen nur 28%. Diese geringere relative Bedeutung der energetischen Modernisierung lässt sich dadurch erklären, dass in den 90er Jahren in Ostdeutschland bereits ein großer Teil der Wohnungen im Rahmen größerer Bestandsmaßnahmen mit entsprechendem Energieeffizienzstandard ausgestattet wurde.

Abbildung 4.1-8
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach energetischen und sonstigen Maßnahmen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

Bevor wir auf die Ergebnisse in der Differenzierung nach Baureparaturen, Voll- und Teilmodernisierung eingehen, möchten wir zunächst die drei Begriffe voneinander abgrenzen.

In Abstimmung mit dem BBSR und dem DIW wurde im Fragebogen zwischen Baureparaturen/Instandsetzungen und werterhöhenden Modernisierungen unterschieden. In einigen Produktbereichen gelten die Maßnahmen grundsätzlich als werterhöhend, so dass dort keine zusätzliche Abfrage der Baureparaturen/Instandsetzungen erfolgte. Dabei handelt es sich um folgende Produktbereiche:

- Rohbau-Arbeiten
- Außenwand
- Wärmedämmung
- Trockenausbau
- Bodenbeläge
- Wand-/Deckenbekleidung
- Treppen
- Tore/Toranlagen
- Aufzüge

Baureparaturen/Instandsetzungen wurden dagegen bei folgenden Produktbereichen direkt abgefragt:

- Dach
- Sanitär
- Heizung
- Fenster/Außentüren
- Innentüren
- Sonnen-/Sichtschutz
- Elektrische Anlagen

Die Abgrenzung zwischen Teil- und Vollmodernisierung wurde nicht über eine direkte Abfrage vorgenommen. Alle Bestandsmaßnahmen, bei denen in mindestens 10 Produktbereichen Modernisierungen vorgenommen wurden, werden als Vollmodernisierung behandelt. Der Schwellenwert von 10 Produktbereichen wurde ausgewählt, weil bei diesen Projekten über 70% (10 von 14) aller möglichen Produktbereiche von der Modernisierung betroffen sind. Gleichzeitig zeigt der Vergleich zu den Bestandsprojekten mit 9 „betroffenen“ Produktbereichen einen deutlichen Sprung von durchschnittlich 36.000 € auf 63.000 € je Bestandsprojekt.

Die Hochrechnungsergebnisse auf Basis dieser Definition zeigt Tabelle 4.1-8. Die Teilmodernisierungen haben demnach eine höhere Maßnahmenquote als die Baureparaturen/Instandsetzungen. Bei knapp 54% des Wohnungsbestandes ist eine Teilmodernisierung durchgeführt worden, bei 40% eine Instandsetzungsmaßnahme. Nur bei 0,3% des Wohnungsbestandes wurde eine Vollmodernisierung durchgeführt. Die durchschnittlichen Ausgaben für eine Vollmodernisierung liegen bei 57.600 €.

Tabelle 4.1-8

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

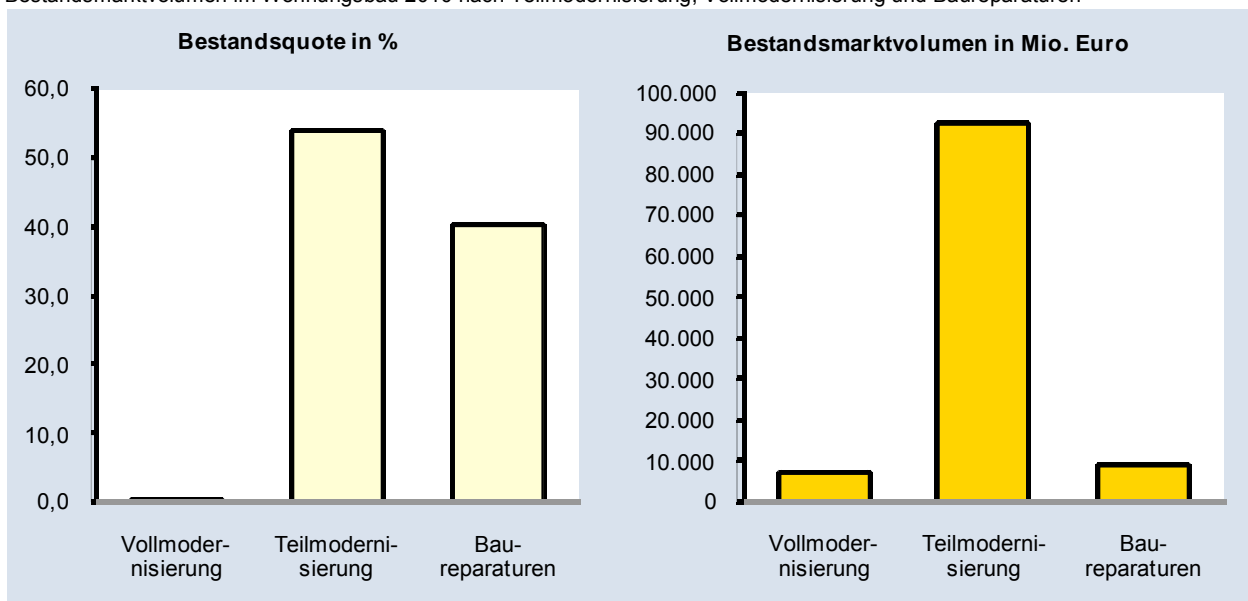
	Bestandsquote*	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	in %	in Mio. €	in %	in €
Wohnbau	62,7	108.805	100,0	4.311
Vollmodernisierung	0,3	7.310	6,7	57.633
Teilmodernisierung	53,7	92.316	84,8	4.267
Baureparaturen	40,4	9.178	8,4	564

* Bestandsquote: Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Bestandsmaßnahme der Bewohner und Vermieter im Jahr 2010

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Abbildung 4.1-9

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bei den Teilmodernisierungen werden im Durchschnitt rund 4.250 € ausgegeben. Damit liegen die Teilmodernisierungen etwa auf dem Durchschnittsniveau aller Maßnahmen im Bestand.

Deutlich weniger wird mit durchschnittlich 560 € für Baureparaturen und Instandsetzungen ausgegeben. Zu dieser Maßnahmengruppe gehören die bereits angesprochenen Kleinstreparaturen wie z. B. das Austauschen einer Steckdose oder das Streichen einer Zimmerwand.

Aufgrund dieser geringen durchschnittlichen Investitionssummen machen die Baureparaturen/ Instandsetzungsmaßnahmen mit etwas über 9 Mrd. € nur 8,4% des gesamten Bestandsmarktvolumens aus. Die Teilmodernisierungen kommen dagegen auf insgesamt über 90 Mrd. € und decken damit 85% des Gesamtvolumens ab.

Bestandsmarktvolumen nach Lohn- und Materialkosten

Im Rahmen des Haushaltspanels wurden die Bauherren befragt, ob für die durchgeführte Maßnahme eine Handwerkerrechnung oder eine Rechnung über eigene Materialeinkäufe vorliegt. In letzterem Fall wird die Rechnung für das angeschaffte Material direkt vom Bauherren bezahlt. Dies muss aber nicht bedeuten, dass das eingekaufte Material in Eigenleistung verarbeitet wird. Ein großer Teil der eigenen Materialeinkäufe kann durchaus auch von Handwerkern eingebaut werden. Wer die Arbeit ausführt, wurde mit dieser Studie nicht untersucht, sondern nur wer die Rechnung zahlt. Dennoch ist der Anteil der eigenen Materialeinkäufe auch ein wichtiges Indiz für die Art der Ausführung.

In den Fällen, in denen eine Handwerkerrechnung vorlag, sollte der Befragte diese Rechnung nach Lohn- und Materialkosten unterscheiden. Erwartungsgemäß wurden diese differenzierten Angaben nicht von allen befragten Bauherren gemacht. Die non-response-Quote liegt mit 2,7% jedoch in einem unbedenklichen Bereich. Wie diese fehlenden Angaben methodisch behandelt worden sind, haben wir bereits im Kapitel 2.4 erläutert.

Auch diese Hochrechnung wird ausschließlich für die Gruppe der Bewohner durchgeführt.

Tabelle 4.1-9
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach Lohn- und Materialkosten¹

	Handwerker Lohnkosten	Handwerker Materialkosten	Eigene Materialeinkäufe
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
insgesamt	24.848	24.174	12.946
	in %	in %	in %
insgesamt	40,1	39,0	20,9
unter 1.000 €	26,5	23,2	50,3
1.000 bis unter 3.000 €	34,1	30,1	35,8
3.000 bis unter 5.00 €	40,0	33,3	26,6
5.000 bis unter 10.000 €	38,7	42,7	18,6
10.000 bis unter 20.000 €	38,1	45,5	16,3
20.000 € und mehr	49,5	44,2	6,3

¹ Materialkosten: ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Die Ergebnisse (Tab. 4.1-9) zeigen, dass insgesamt 21% des Bestandsmarktvolumens über eigene Materialeinkäufe abgewickelt wurde. Dieser Anteilswert hängt jedoch sehr stark von der Ausgabenklasse ab. Bei kleineren Instandsetzungen oder Renovierungen unter 1.000 € Ausgabensumme liegen in 50% der Fälle Rechnungen über eigene Materialeinkäufe vor. Je höher die Ausgabensumme ist, desto geringer wird dieser Anteilswert. Letztlich kann man feststellen, dass die „Nachbarschaftshilfe“ oder auch der Do-it-Yourself-Bereich bei den großen Bestandsmaßnahmen (über 20.000 €) keine große Rolle mehr spielt. Auf die eigenen Materialeinkäufe entfallen hier nur 6% des Volumens.

Je kostenintensiver eine Maßnahme ist, desto höher ist der Handwerkeranteil. Allerdings lassen sich bezüglich der Ausgabenklassen keine signifikanten Unterschiede bezüglich der Anteile von Material- und Lohnkosten erkennen.

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudealter

Bei der Analyse des Bestandsmarktvolumens nach dem Gebäudealter müssen wir uns aus methodischen Gründen auf die Gruppe der Bewohner beschränken, da das Gebäudealter bei den gewerblichen Vermietern nicht abgefragt wurde. Die Hochrechnungsergebnisse für die Aktivitäten der Bewohner zeigt Tab. 4.1-10. Die älteste Gebäudegruppe (Baujahr bis 1900) weist mit 54% auch die höchste Bestandsquote auf. Bei den Gebäuden, die zwischen 1901 und 1949 gebaut wurden, liegt die Bestandsquote bei 51%. Die mit Abstand niedrigste Bestandsquote (41%) weisen die Wohnungen der 50er und 60er Jahre aus. Eine Erklärung für diese niedrige Quote könnte der hohe Anteil der Mieter in diesen Gebäuden sein. Mit 51% überraschend hoch ist die Quote bei den Gebäuden, die ab 1990 fertiggestellt wurden.

Tabelle 4.1-10
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudealter

	Bestandsquote*	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	in %	in Mio. €	in %	in €
insgesamt	47,0	73.874	100,0	3.902
bis 1900	54,2	4.961	6,7	3.780
1901 - 1918	50,4	2.353	3,2	3.279
1919 - 1949	50,9	7.483	10,1	3.417
1950 - 1969	40,9	19.541	26,5	3.547
1970 - 1989	46,8	23.736	32,1	4.689
ab 1990	51,0	15.800	21,4	3.815

*Bestandsquote: Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Bestandsmaßnahme der Bewohner im Jahr 2010

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Ausgaben im Bestandsmarkt tätigen Bewohner der Gebäude aus den 70er und 80er Jahren. Der Hauptgrund für diese deutlichen Ausschläge nach oben sind die Modernisierungs- und Renovierungszyklen einiger wichtiger Bauprodukte. So finden die ersten großen, kostenintensiven Modernisierungs- bzw. Austauschaktivitäten bei Fenstern, Heizungen, Dach und Fassade 30-40 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes statt. Die Ergebnisse einer Heinze-Studie aus dem Jahr 2008 (siehe Abb. 4.1-10)⁵ zeigen die heftigen Ausschläge der Ausgaben im Bestandsmarkt bei diesem Gebäudealter. Fast ein Drittel des Bestandsmarktvolumens aller Bewohner entfällt auf diese Gebäudealtersgruppe. Rechnet man zu diesem Volumen noch die Investitionen in die seit 1990 fertiggestellten Wohnungen hinzu, erhöht sich der Anteil am Gesamtvolumen auf über 53%.

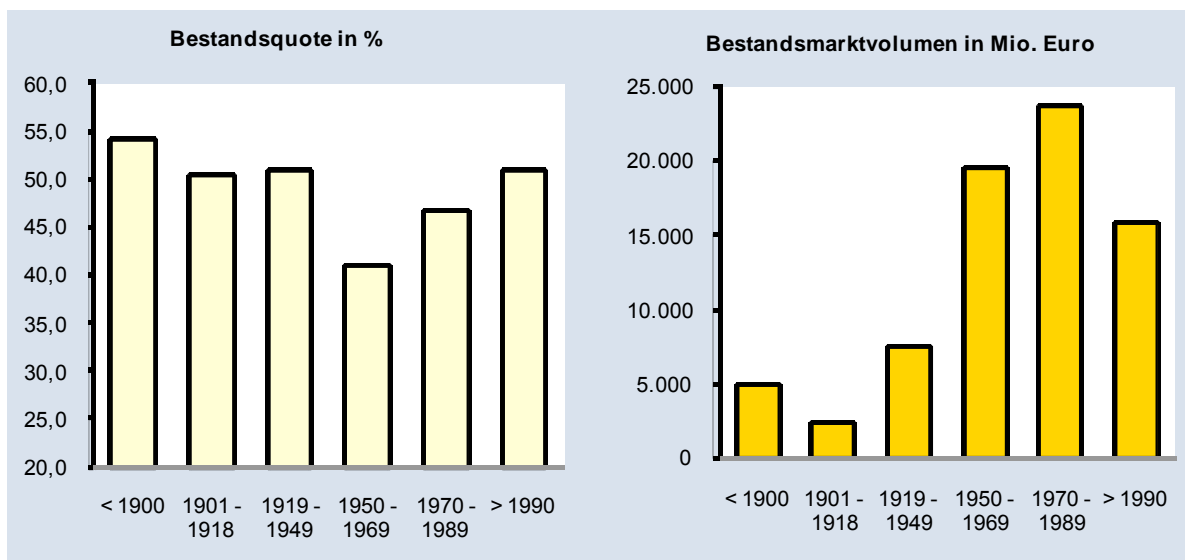
⁵ Befragung von 10.000 Privathaushalten 2008

Abbildung 4.1-10
Ausgaben im Bestandsmarkt nach Fertigstellungsjahr des Gebäudes



Quelle: Befragung von 10.000 Privathaushalten 2008

Abbildung 4.1-11
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudealter



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Eine Kreuzauswertung zwischen Gebäudealter und energetischem Bestandsmarktvolumen zeigt, dass allein 10 Mrd. € energetisches Bestandsmarktvolumen in die Gebäudealtersgruppe der 70er und 80er Jahre fällt. Die energetischen Maßnahmen machen über 40% des Bestandsmarktvolumens dieser Gebäudealtersgruppe aus (siehe Tabelle 4.1-11).

Tabelle 4.1-11

Energetisches Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudealter

	Bestandsmarktvolumen insgesamt	Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	73.874	25.500	34,5
bis 1900	4.961	2.007	40,4
1901 - 1918	2.353	442	18,8
1919 - 1949	7.483	2.282	30,5
1950 - 1969	19.541	7.238	37,0
1970 - 1989	23.736	9.581	40,4
ab 1990	15.800	3.950	25,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Abbildung 4.1-12

Energetisches Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudealter



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach Ausgabenklassen

In den vorangegangenen Kapiteln haben wir schon aufgezeigt, dass bei den Baumaßnahmen im Bestand die Höhe der Investitionssumme stark von der Art der Maßnahme abhängt. So haben wir auf der einen Seite vergleichsweise kleinere Investitionssummen (unter 1.000 €) bei Baureparaturen und Instandsetzungen, auf der anderen Seite bei energetischen Modernisierungen oder Vollmodernisierungen sogar sechsstelligen Investitionssummen.

Um diese Konzentrationsprozesse genauer darstellen zu können, haben wir für die Bewohner eine Kreuzauswertung zwischen Maßnahme und Ausgabenklasse vorgenommen. Wir haben die Maßnahmen in insgesamt sechs Ausgabenklassen unterteilt. Die unterste Klasse umfasst alle Ausgaben im Bestandsmarkt unter 1.000 €, die oberste Klasse alle Ausgaben über 20.000 € und mehr.

Tabelle 4.1-12

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach Ausgabenklassen

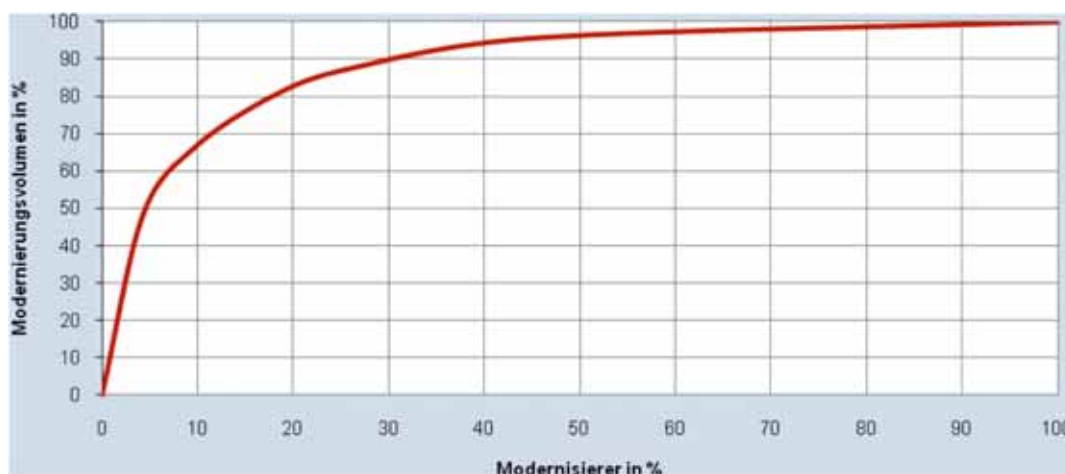
	Anzahl Bauherren	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	absolut	in Mio. €	in %	in €
insgesamt	18.931.201	73.874	100,0	3.902
	in %	in Mio. €	in %	in €
unter 1.000 €	54,3	3.135	4,2	305
1.000 bis unter 3.000 €	19,9	6.150	8,3	1.632
3.000 bis unter 5.000 €	7,9	5.313	7,2	3.562
5.000 bis unter 10.000 €	8,1	10.089	13,7	6.546
10.000 bis unter 20.000 €	5,5	13.301	18,0	12.843
20.000 € und mehr	4,3	35.886	48,6	43.762

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Insgesamt wurden durch die Bewohner fast 19 Mio. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Bei 54% der Maßnahmen lag die Ausgabensumme unter 1.000 €. Allerdings machen diese vielen Maßnahmen nur ein Volumen von 3,1 Mrd. € aus. Das entspricht lediglich 4% des gesamten Bestandsmarktvolumens. Der enorme Konzentrationsprozess bei den Baumaßnahmen im Bestand wird deutlich, wenn wir uns im Vergleich die Werte für die Ausgabenklasse über 20.000 € ansehen. Es geben zwar nur 4% der Bewohner für ihre Bestandsmaßnahme 20.000 € und mehr aus; insgesamt sind das aber fast 36 Mrd. €. Dies entspricht fast der Hälfte des Gesamtvolumens. Die Maßnahmen mit einer Ausgabensumme von 10.000 € und mehr decken bereits zwei Drittel des Marktvolumens ab. Dieser Konzentrationsprozess wird sehr anschaulich durch die Abbildung 4.1-13. verdeutlicht.

Abbildung 4.1-13

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach Ausgabenklassen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Die Abbildung sagt aus, dass schon die 10% größten Bestandsprojekte bereits knapp 70% des Bestandsmarktvolumens abdecken. 90% des Bestandsmarktvolumens entfallen auf 30% der Maßnahmen.

Bestandsmarktvolumen nach soziodemographischen Merkmalen der Bewohner: Alter

Das Alter gehört zu den soziodemographischen Merkmalen, die einen ganz wichtigen Einfluss auf die Bauaktivitäten der Bewohner haben. Basis für diese Hochrechnung ist das Alter des Haushaltsvorstandes. Vergleicht man zunächst die Altersgruppen hinsichtlich der Bestandsquote, so fallen die Altersgruppen „unter 30“ und „über 70“ mit deutlich schwächeren Quoten von den übrigen Altersgruppen ab. Auffällig ist die hohe Bestandsquote von 52% bei den 30 – 40 Jährigen, die allerdings bei ihren Maßnahmen mit einer mittleren Ausgabensumme von 3.700 € unter dem Durchschnitt liegen.

Tabelle 4.1-13
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen:
Alter des Haushaltsvorstandes

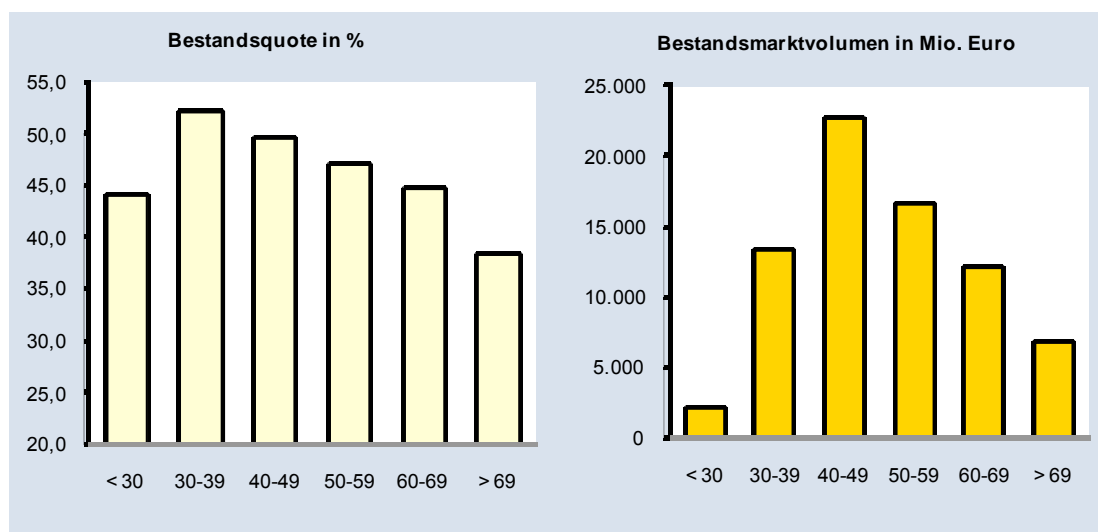
	Bestandsquote*	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	in %	in Mio. €	in %	in €
insgesamt	47,0	73.874	100,0	3.902
unter 30 Jahre	44,2	2.175	2,9	2.339
30 bis unter 40 Jahre	52,2	13.348	18,1	3.699
40 bis unter 50 Jahre	49,6	22.699	30,7	3.890
50 bis unter 60 Jahre	47,1	16.594	22,5	4.141
60 bis unter 70 Jahre	44,8	12.179	16,5	4.663
über 70 Jahre	38,5	6.881	9,3	3.550

* Bestandsquote: Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Bestandsmaßnahme der Bewohner im Jahr 2010

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Die höchsten Ausgaben pro Maßnahme findet man bei den älteren Bewohnern. So investieren die 50–70Jährigen im Durchschnitt weit über 4.000 € für ihre Maßnahme. Besonders intensiv modernisieren und renovieren die 60-70Jährigen. Sie geben durchschnittlich fast 4.700 € für ihre Maßnahmen aus. Dieses Ergebnis ist insofern besonders interessant, weil bereits frühere Studien der Heinze Marktforschung die 50-60Jährigen als „Intensivmodernisierer“ herausgearbeitet hatten. Nun scheint sich diese Tendenz noch ein paar Jahre nach hinten zu verschieben. In jedem Falle haben diese Altersgruppen genügend Motive und auch die notwendigen finanziellen Mittel, um größere Maßnahmen im Bestand durchzuführen.

Abbildung 4.1-14
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen:
Alter des Haushaltsvorstandes



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Viele der 50-60Jährigen haben im Alter von 25-35 ihr Eigenheim oder ihre Eigentumswohnung gekauft. Nun ist die Wohnung oder das Haus 20-30 Jahre alt und erste größere Bestandsmaßnahmen fallen an. In vielen Fällen ziehen die Kinder in dieser Phase aus dem Haus aus und es ergeben sich Möglichkeiten oder auch Notwendigkeiten, das Haus/die Wohnung umzugestalten. Bei den 60-70Jährigen kommt hinzu, dass diese ihren Schwerpunkt mehr und mehr auch auf altersgerechte Bestandsmaßnahmen konzentrieren.

Eine Kreuzauswertung zwischen Alter des Haushaltsvorstandes und energetischem Bestandsmarktvolumen macht deutlich, dass energetische Modernisierung bei den 50–60Jährigen mit einem Anteil von 37% die größte Bedeutung hat, während dieser Anteilswert bei den über 60Jährigen auf 33% zurückfällt. Bei dieser Altersgruppe stehen andere Bestandsaktivitäten wie z. B. der altersgerechte Umbau der Häuser stärker im Vordergrund.

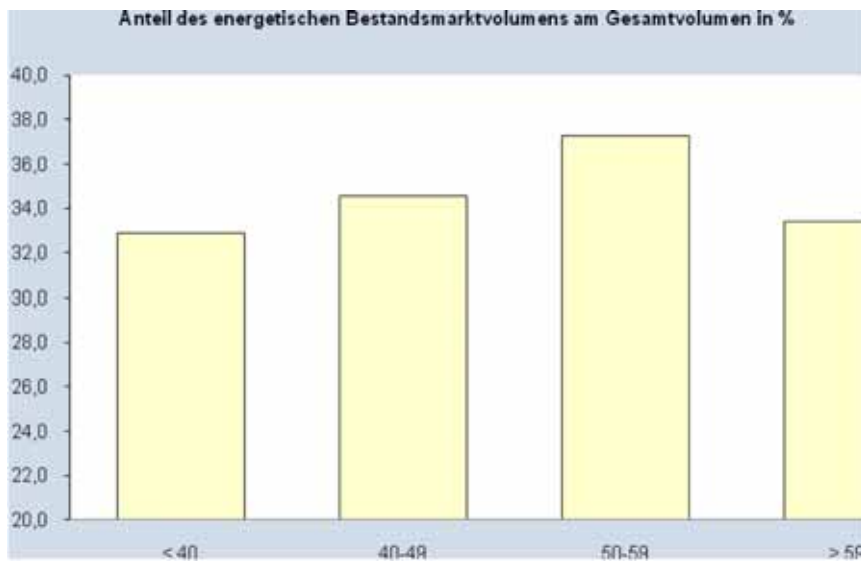
Tabelle 4.1-14
Energetisches Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen:
Alter des Haushaltsvorstandes

	Bestandsmarktvolumen insgesamt	Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	73.874	25.500	34,5
unter 40 Jahre	15.523	5.108	32,9
40 bis unter 50 Jahre	22.699	7.840	34,5
50 bis unter 60 Jahre	16.594	6.181	37,2
über 60 Jahre	19.060	6.372	33,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Abbildung 4.1-15

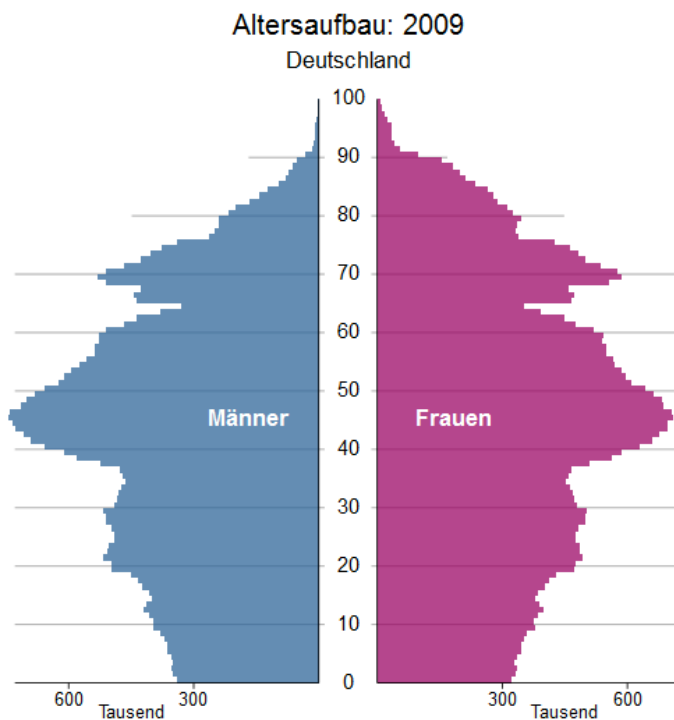
Energetisches Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen:
Alter des Haushaltsvorstandes



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Abbildung 4.1-16:

Altersaufbau Deutschlands



Quelle: Statistisches Bundesamt

Wirft man bei diesen Ergebnissen zusätzlich noch einen Blick auf die Alterspyramide, kann man sich bereits jetzt rosige Zeiten für die weitere Entwicklung des Bestandsmarktes vorstellen, denn innerhalb der nächsten 10-15 Jahre wandern die geburtenstarken Jahrgänge in das „beste Alter“ für Bestandsmaßnahmen hinein.

Bestandsmarktvolumen nach soziodemographischen Merkmalen der Bewohner: Lebenszyklusphase

Die bisherigen Betrachtungen der Bestandsaktivitäten der Bewohner im Hinblick auf deren soziodemographischen Merkmale haben deutlich gemacht, dass neben dem Einkommen vor allem das Alter und die Haushaltsgröße wichtige Einflussgrößen für die Häufigkeit und den Umfang der Bestandsmaßnahme sind. Ein Merkmal, das diese drei Faktoren miteinander verbindet, ist die Lebenszyklusphase.

Die erste Lebenszyklusphase sind die „jungen Singles“, die eine hochinteressante Zielgruppe für die Konsumgüterindustrie sind, als aktive Bauherren von Bestandsmaßnahmen aber nur eine untergeordnete Rolle spielen. Ihre Bestandsquote von 35% wird lediglich noch von den „alleinstehenden Senioren“ (31%) unterboten. Die alleinstehenden Senioren sind auch diejenigen, die bei ihren seltenen Bestandsmaßnahmen mit durchschnittlich 2.200 € mit Abstand am wenigsten investieren.

Eine sehr wichtige Bedeutung für den Bestandsmarkt haben dagegen die jüngeren Familien mit Kindern bzw. Jugendlichen. Hier liegt die Bestandsquote bei ca. 57%. Betrachtet man bei dieser Gruppe die durchschnittlichen Ausgaben pro Maßnahme, fällt auf, dass die Familien mit jüngeren Kindern mit durchschnittlich 4.100 € wesentlich mehr investieren als Familien mit Jugendlichen (2.500 €). Vermutlich haben diese Familien die größeren Maßnahmen schon in vorangegangenen Jahren hinter sich gebracht und beschäftigen sich jetzt mehr mit Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen.

Etwa 4.500 € pro Maßnahme investieren dagegen die älteren Familien mit Kindern. Innerhalb der Gruppe der „älteren Familien ohne Kinder“ investieren mit durchschnittlich rund 4.800 € pro Maßnahme diejenigen am meisten, die nicht mehr berufstätig sind. Insgesamt kommt allein diese Bewohnergruppe auf ein Bestandsmarktvolumen von 13,5 Mrd. € und deckt damit mehr als 18% des Bewohnervolumens ab. Rechnet man das Bestandsmarktvolumen der „älteren Familien“ zusammen, kommt man auf 35 Mrd. € und damit etwa auf die Hälfte des gesamten Volumens.

Tabelle 4.1-15
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen:
Lebenszyklusphase

	Bestandsquote*	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	in %	in Mio. €	in %	in €
insgesamt	47,0	73.874	100,0	3.902
Junge Singles	35,1	5.772	7,8	3.100
Junge Familien/Paare ohne Kinder	51,3	3.723	5,0	3.076
Jüngere Familien mit Kleinkindern	57,7	5.176	7,0	4.101
Jüngere Familien mit Schulkindern	56,5	8.400	11,4	4.121
Familien mit Jugendlichen	57,1	3.365	4,6	2.516
Ältere Familien mit Kindern	54,3	9.115	12,3	4.467
Ältere Familien ohne Kinder, berufstätig	51,6	12.388	16,8	4.565
Ältere Familien ohne Kinder, nicht mehr berufstätig	44,8	13.534	18,3	4.825
Alleinstehende Senioren	31,1	3.780	5,1	2.192
Familien mittleren Alters ohne Kinder	47,9	8.622	11,7	4.450

* Bestandsquote: Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Bestandsmaßnahme der Bewohner im Jahr 2010

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach soziodemographischen Merkmalen der Bewohner: Haushaltsgröße

Die Art und Größe der Wohnung wird natürlich nicht nur vom Alter oder der Lebensphase beeinflusst, sondern sehr direkt auch von der Haushaltsgröße. Jeder Haushalt stellt abhängig von seiner Größe unterschiedliche Anforderungen an seine Wohnung. Die Auswirkungen auf die Häufigkeit und Intensität der Bestandsmaßnahmen zeigt Tabelle 4.1-16.

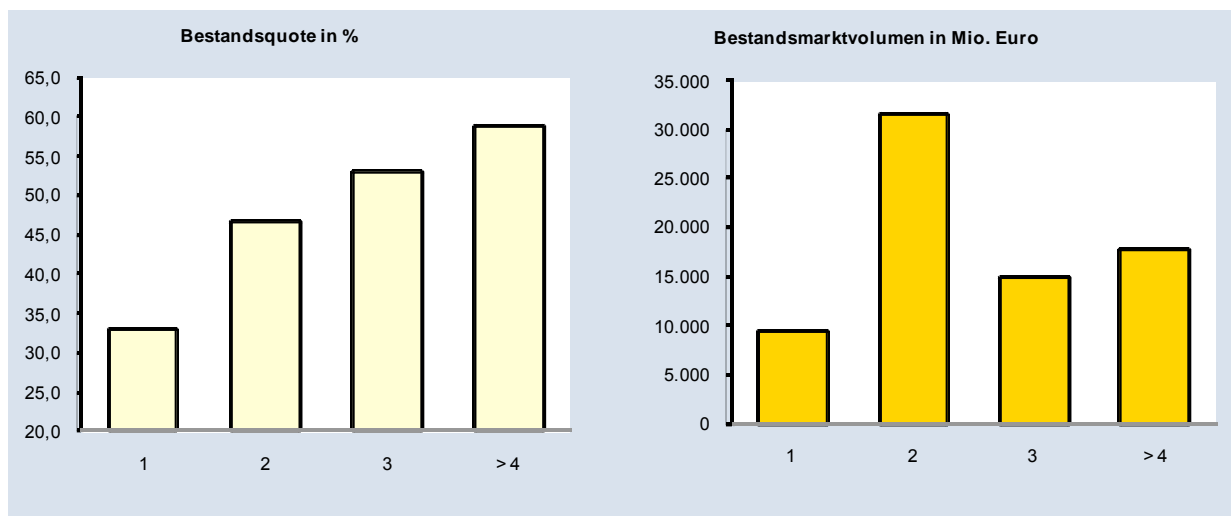
Tabelle 4.1-16
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen:
Haushaltsgröße

	Bestandsquote*	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	in %	in Mio. €	in %	in €
insgesamt	47,0	73.874	100,0	3.902
1 Person	33,0	9.532	12,9	2.658
2 Personen	46,7	31.643	42,8	4.353
3 Personen	53,1	14.846	20,1	3.995
4 und mehr Personen	58,9	17.853	24,2	4.095

* Bestandsquote: Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Bestandsmaßnahme der Bewohner im Jahr 2010

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Abbildung 4.1-17
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen:
Haushaltsgröße



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Erwartungsgemäß korreliert die Bestandsquote stark mit der Haushaltsgröße. Während 33% der Ein-Personen-Haushalte in ihrer Wohnung Bestandsmaßnahmen durchgeführt haben, liegt diese Quote bei den Haushalten mit 4 und mehr Personen bei 59%. Auch die durchschnittliche Ausgabe liegt bei den großen Haushalten mit knapp 4.100 € pro Maßnahme deutlich höher als bei Ein-Personen-Haushalten (2.700 €). Die größten Ausgaben im Bestandsmarkt tätigen jedoch die Zwei-Personen-Haushalte. Sie geben durchschnittlich 4.350 € pro Maßnahme aus.

Bestandsmarktvolumen nach soziodemographischen Merkmalen der Bewohner: Einkommen

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde auch das monatliche Haushaltsnettoeinkommen abgefragt. Die Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens nach dem Einkommen wird auch wieder auf Basis der Bewohnerangaben durchgeführt, da das Kriterium für die gewerblichen Vermieter nicht vorliegt. Die Tab. 4.1-17 zeigt, dass ein sehr enger Zusammenhang zwischen Einkommen und Ausgaben im Bestandsmarkt der Bewohner besteht. Sowohl die Bestandsaktivitäten der Bewohner als auch die durchschnittlichen Ausgaben nehmen mit der Höhe des Einkommens deutlich zu.

Bei der Einkommensgruppe mit weniger als 1.000 € Haushaltsnettoeinkommen pro Monat liegen die Bestandsquote und auch die Ausgaben je Maßnahme weit unter dem Deutschlandschnitt. Dennoch führten immerhin 30% dieser Bewohnergruppe eine Bestandsmaßnahme in ihrer Wohnung durch und gaben dabei im Durchschnitt 2.000 € aus.

Tabelle 4.1-17

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen

	Bestandsquote*	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	in %	in Mio. €	in %	in €
insgesamt	47,0	73.874	100,0	3.902
unter 1.000 €	30,2	2.579	3,5	1.999
1.000 bis unter 1.500 €	38,9	8.503	11,5	2.941
1.500 bis unter 2.000 €	42,3	9.450	12,8	2.862
2.000 bis unter 2.500 €	50,2	13.487	18,3	3.435
2.500 bis unter 3.000 €	55,7	12.814	17,3	4.440
3.000 bis unter 3.500 €	55,7	11.536	15,6	5.466
3.500 bis unter 4.000 €	54,3	6.448	8,7	6.433
4.000 bis unter 4.500 €	60,6	4.736	6,4	6.307
4.500 € und mehr	60,4	4.322	5,9	5.602

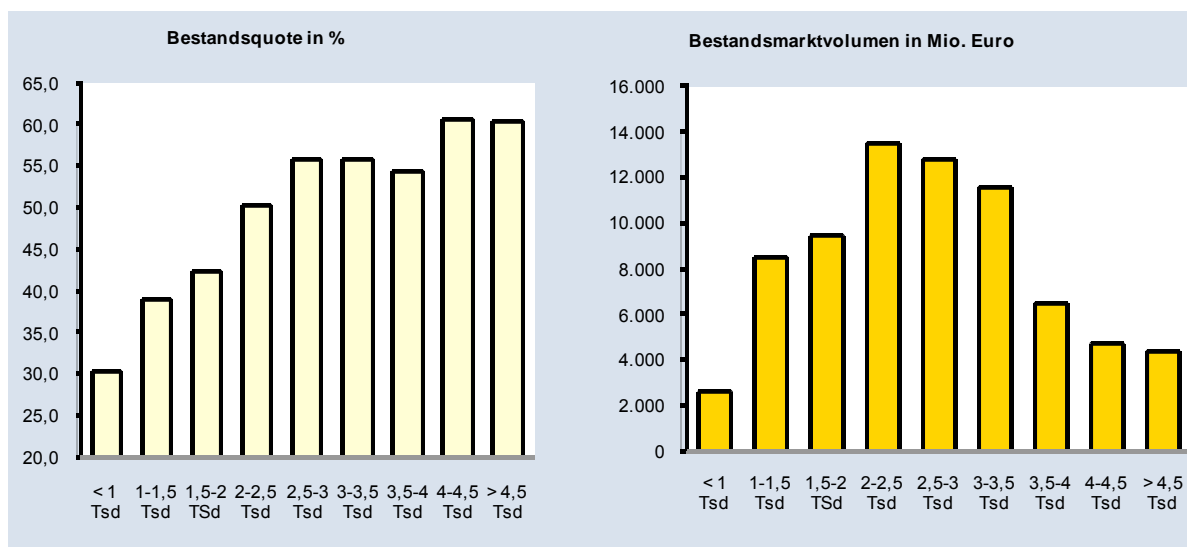
* Bestandsquote: Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Bestandsmaßnahme der Bewohner im Jahr 2010

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bei den Einkommensgruppen über 4.000 € pro Monat liegt die Bestandsquote dagegen bei 60%. Die durchschnittlichen Ausgaben steigen in diesen Einkommensklassen über 6.000 €. Dennoch entfällt mit 9 Mrd. € nur ein geringer Anteil des Bestandsmarktvolumen auf diese Einkommensgruppen.

Abbildung 4.1-18

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Über die Hälfte des Bestandsmarktvolumens wird von den Bewohnern abgewickelt, deren Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.500 € liegt. 37 Mrd. € investieren diese Haushalte in Bestandsmaßnahmen in ihrer Wohnung oder ihrem Haus.

In weiteren Kreuzauswertungen haben wir zusätzlich untersucht, wie stark der Zusammenhang zwischen Einkommen und energetischen Bestandsmaßnahmen ist. Die Ergebnisse zeigen, dass auch bei den energetischen Modernisierungen die Quote mit steigendem Einkommen der Bewohner deutlich zunimmt. Analysiert man jedoch den Anteil des energetischen Bestandsmarktvolumens am Gesamtvolumen über die einzelnen Einkommensklassen, so erkennt man, dass der Anteil der energetischen Modernisierung bei kleineren Einkommensklassen tendenziell eher etwas höher ist als bei den höheren Einkommensgruppen.

Tabelle 4.1-18
Energetisches Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 nach soziodemographischen Merkmalen:
Einkommen

	Bestandsmarktvolumen insgesamt	Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	73.874	25.500	34,5
unter 2.000 €	20.532	7.331	35,7
2.000 bis unter 3.500 €	37.837	13.309	35,2
3.500 € und mehr	15.506	4.859	31,3

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

4.2 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau

Bestandsmarktvolumen nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer

Grundlage für die Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau sind die Befragungsergebnisse bei Architekten und Planern bzw. bauausführenden Unternehmen (Vergl. auch Kapitel 3.2).

Die Darstellung der Ergebnisse weicht in ihrer Differenzierung von der im Wohnungsbau ab. So lässt sich im Nichtwohnbau keine Bestandsquote berechnen, da es keine Gebäudebestandsstatistik gibt. Es kann lediglich die Anzahl der Einzelmaßnahmen und das Volumen hochgerechnet werden. Als Einzelmaßnahmen zählt z. B. eine Dachmodernisierung. Im Rahmen einer Vollmodernisierung können an einem Gebäude also bis zu 16 Einzelmaßnahmen durchgeführt werden. Die Tabelle 4.2.-1 zeigt die Ergebnisse der Hochrechnung.

Tabelle 4.2-1
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer

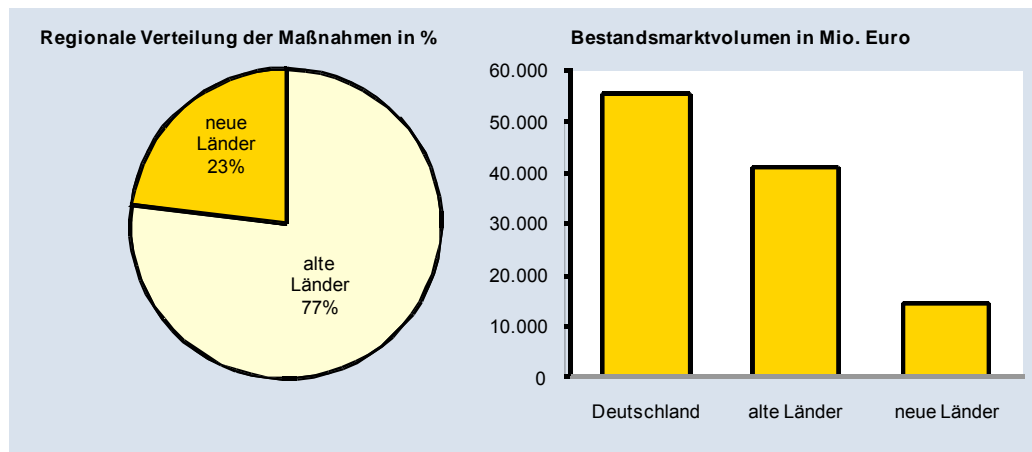
	Maßnahmen	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	Anzahl	in Mio. €	in %	in €
Deutschland	1.332.335	55.422	100,0	41.597
alte Bundesländer	1.025.378	41.020	74,0	40.004
neue Bundesländer	306.957	14.402	26,0	46.919

Quelle Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Insgesamt wurden im Jahr 2010 mehr als 1,3 Mio. Einzelmaßnahmen durchgeführt, davon mehr als eine Million in Westdeutschland und etwa 307.000 in Ostdeutschland. Damit kommen die neuen Bundesländer auf 23% der Einzelmaßnahmen. Die durchschnittlichen Ausgaben pro Maßnahme sind hier mit rund 47.000 € etwas höher als im Westen (40.000 €).

Insgesamt lässt sich über die 1,3 Mio. Maßnahmen ein Marktvolumen von über 55 Mrd. € hochrechnen. Mit 14,4 Mrd. € entfallen 26% davon auf Ostdeutschland. Aufgrund der höheren durchschnittlichen Ausgaben ist der ostdeutsche Anteil am Bestandsmarktvolumen höher als der Anteil bei den Maßnahmen.

Abbildung 4.2-1
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudearten: wohnähnliche und industrielle Betriebsgebäude

Das Bestandsmarktvolumen lässt sich über unsere Hochrechnung nach den Gebäudearten wohnähnliche und industrielle Betriebsgebäude differenzieren. Unter dem Begriff wohnähnliche Betriebsgebäude werden Gebäudearten wie Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels und Gaststätten sowie sonstige Nichtwohngebäude (wie z. B. Schulen, Museen, Sportgebäude) zusammengefasst.

Die Hochrechnungsergebnisse der Tabelle 4.2-2 zeigen, dass von den 1,3 Mio. Bestandsmaßnahmen fast 850.000 Maßnahmen auf diese Gebäudeart entfallen.

Tabelle 4.2-2
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Gebäudearten

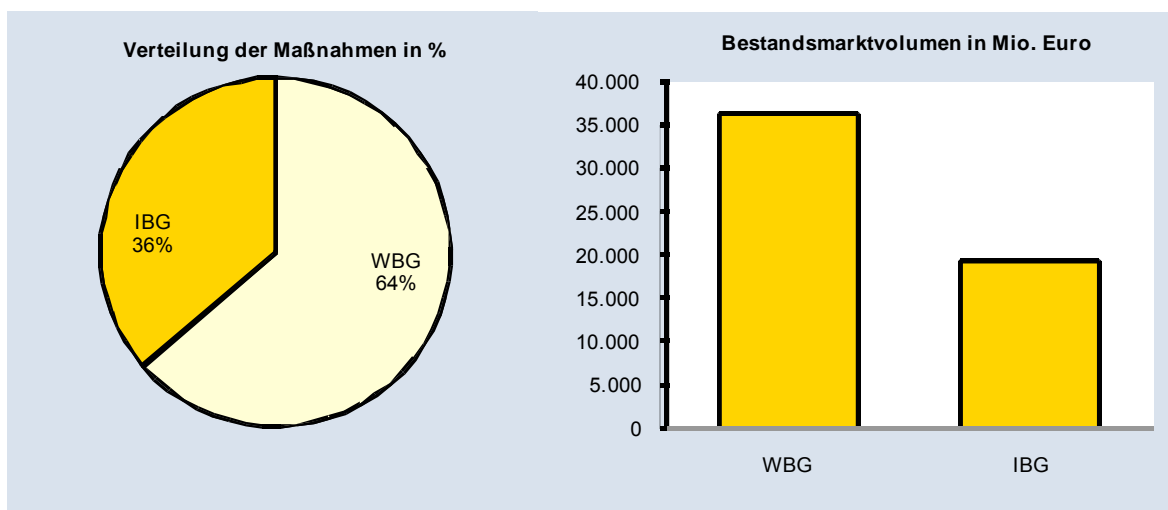
	Maßnahmen	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	Anzahl	in Mio.€	in %	in €
Nichtwohnbau	1.332.335	55.422	100,0	41.597
Wohnähnliche Betriebsgebäude	848.680	36.194	65,3	42.647
Industrielle Betriebsgebäude	483.655	19.228	34,7	39.755

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Das entspricht immerhin einem Anteil von knapp 64% und unterstreicht die Bedeutung dieser Gebäudeart für den Bestandmarkt.

Bei industriellen Betriebsgebäuden wurden knapp 480.000 Maßnahmen durchgeführt. Aufgrund der geringen Fallzahl (n=4) wurden landwirtschaftliche Betriebsgebäude den industriellen Betriebsgebäuden zugeordnet.

Abbildung 4.2-2
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Gebäudearten



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach Auftraggeber: öffentlicher Bau, Wirtschaftsbau

Die Tabelle 4.2-3 differenziert die Hochrechnungsergebnisse zwischen den Auftraggebern.

Tabelle 4.2-3
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Auftraggeber: öffentlicher Bau, Wirtschaftsbau

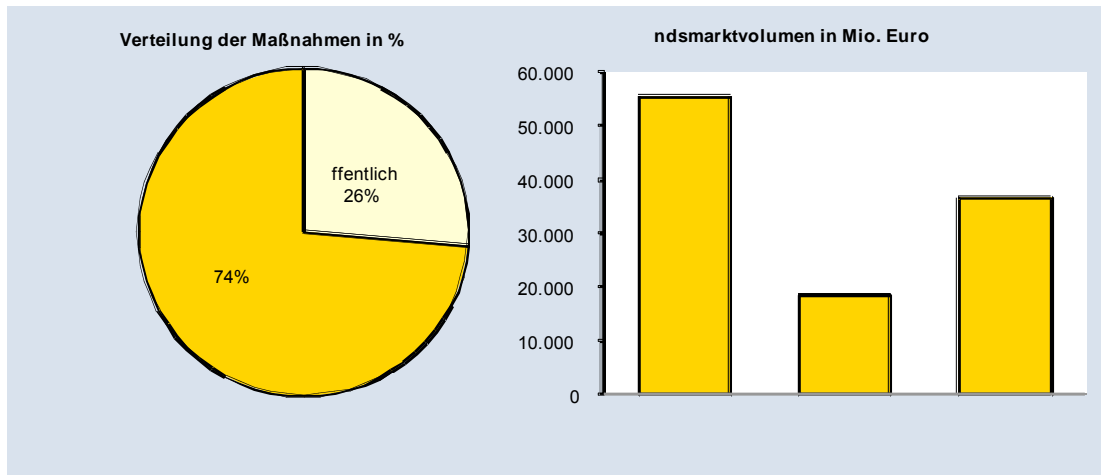
	Maßnahmen	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	Anzahl	in Mio. €	in %	in €
Deutschland	1.332.335	55.422	100,0	41.597
öffentlicher Bau	351.143	18.756	33,8	53.414
Wirtschaftsbau	981.193	36.666	66,2	37.369

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Die Ergebnisse zeigen, dass im öffentliche Bau mit einer durchschnittlichen Ausgabensumme von 53.000 € deutlich kostenintensiver modernisiert und renoviert wird als im Wirtschaftsbau, der nur auf mittlere Ausgabensummen von 37.000 € pro Maßnahme kommt. Ursache dafür dürften die höheren Anforderungen an den Energiestandard und die Barrierefreiheit im öffentlichen Bau sein. In einer Untersuchung, die Heinze in 2011 exklusiv für einen Bauprodukthersteller durchgeführt hat, wird diese Struktur bestätigt.

Das führt zu dem Ergebnis, dass zwar nur etwa jede vierte Bestandsmaßnahme im Nichtwohnbau auf einen öffentlichen Auftraggeber fällt, dass aber immerhin ein Drittel des Investitionsvolumens vom öffentlichen Bau initiiert wird.

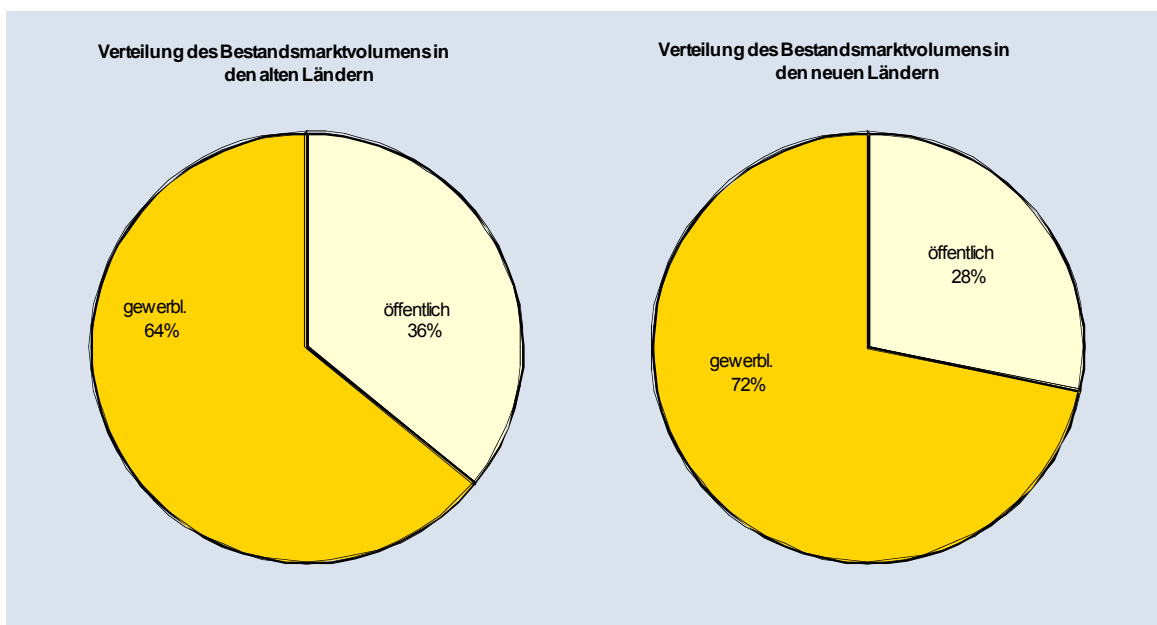
Abbildung 4.2-3
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Auftraggeber: öffentlicher Bau, Wirtschaftsbau



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Eine regionale Auswertung des Bestandsmarktvolumens hinsichtlich der Auftraggeber zeigt, dass der öffentliche Bau in Westdeutschland noch stärker vertreten ist. Knapp 36% des Bestandsmarktvolumens entfallen in Westdeutschland auf den öffentlichen Bau. In Ostdeutschland kommt der öffentliche Bau in 2010 nur auf einen Anteil von 28%.

Abbildung 4.2-4
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Auftraggeber und alte/neue Länder



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach energetischen und sonstigen Maßnahmen

Die Differenzierung der Bestandsmarktvolumens nach energetischen und sonstigen Maßnahmen erfolgt wie im Wohnungsbau über die bei den Interviews abgefragten Produktbereiche.

Zur energetischen Modernisierung werden folgende Maßnahmen gezählt:

- Wärmedämmung (an Dach, Fassade etc.)
- Austausch von Fenstern und Außentüren
- Erneuerung der Heizung
- Solarthermie/Photovoltaik
- Klima/Kühlung/Lüftung

Der Bereich Klima/Kühlung/Lüftung wurde nur im Nichtwohnbau abgefragt, da dieser Bereich bei den Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Alle anderen Maßnahmen werden den sonstigen Maßnahmen zugeordnet.

Tabelle 4.2-4
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach energetischen und sonstigen Maßnahmen

	Maßnahmen	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	Anzahl	in Mio. €	in %	in €
Nichtwohnbau	1.332.335	55.422	100,0	41.597
energetische Maßnahmen	152.518	16.621	30,0	108.975
sonstige Maßnahmen	1.179.818	38.801	70,0	32.887

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

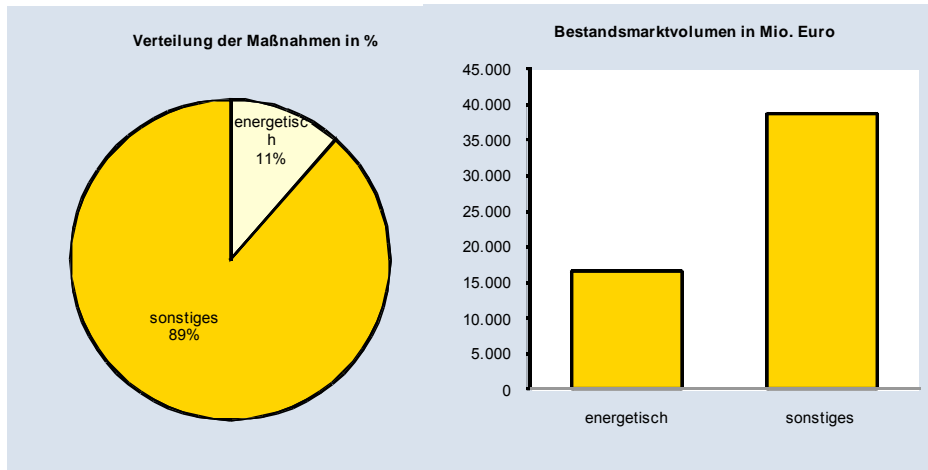
Von den 1,3 Mio. Einzelmaßnahmen entfallen mehr 152.000 Maßnahmen auf energetische Modernisierungen. Allerdings sind auch hier Mehrfachnennungen pro Gebäude enthalten, d.h. bei den 152.000 Maßnahmen handelt es sich um Einzelmaßnahmen, die durchaus zum Teil bei einer Bestandsmaßnahme stattfinden könnten.

Bei diesen 152.000 Maßnahmen handelt es sich zwar nur um 11% aller Bestandsmaßnahmen, sie machen aber 30% des Bestandsmarktvolumens aus. Das liegt daran, dass die durchschnittlichen Ausgaben pro Maßnahme bei rund 109.000 € liegen, während der Durchschnitt bei den übrigen Maßnahmen bei nur knapp 33.000 € liegt.

Analysiert man das Gewicht des energetischen Bestandsmarktvolumens im Hinblick auf West-Ost-Unterschiede, so zeigt sich im Nichtwohnbau eine andere Struktur als im Wohnungsbau. In Ostdeutschland (35%) haben die energetischen Modernisierungen einen größeren Anteil als in Westdeutschland (28%).

Abbildung 4.2-5

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach energetischen und sonstigen Maßnahmen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

Bei der Differenzierung der Hochrechnungsergebnisse in der Differenzierung nach Baureparaturen, Voll- und Teilmodernisierung gelten für die Begriffe grundsätzlich die gleichen Abgrenzungskriterien wie im Wohnungsbau.

Im Fragebogen wird ebenfalls zwischen Baureparaturen/Instandsetzungen und werterhöhenden Modernisierungen unterschieden. Für einige Produktbereiche gelten die Maßnahmen grundsätzlich als werterhöhend, so dass dort keine zusätzliche Abfrage der Baureparaturen/Instandsetzungen erfolgt ist. Dabei handelt es sich um folgende Produktbereiche:

- Rohbau-Arbeiten
- Außenwand
- Wärmedämmung
- Trockenausbau
- Bodenbeläge
- Wand/Deckenbekleidung
- Treppen
- Klima-/Lüftung
- Tore/Toranlagen
- Aufzüge

Baureparaturen/Instandsetzungen wurden dagegen bei folgenden Produktbereichen direkt abgefragt:

- Dach
- Sanitär
- Heizung
- Fenster/Außentüren
- Innentüren
- Sonnen/Sichtschutz
- Elektrische Anlagen

Die Abgrenzung zwischen Teil- und Vollmodernisierungen wird auch im Nichtwohnbau nicht über eine direkte Abfrage vorgenommen. Alle Bestandsmaßnahmen, bei denen in mindestens 15 Produktbereichen Modernisierungen vorgenommen wurden, werden als Vollmodernisierung behandelt.

Im Unterschied zum Wohnbau (10 Produktbereiche) wurde im Nichtwohnbau ein höherer Schwellenwert ausgewählt, weil die Zahl der abgefragten Bereiche im Nichtwohnbau (18) höher ist als im Wohnungsbau. Der Schwellenwert von 15 Produktbereichen wurde ausgewählt, weil bei diesen Projekten mehr als 80% aller möglichen Produktbereiche von der Modernisierung betroffen sind. Gleichzeitig zeigt der Vergleich zu den Bestandsprojekten mit 14 „betroffenen“ Produktbereichen einen deutlichen Sprung von durchschnittlich 1,8 Mio. € auf 2,7 Mio. € je Bestandsprojekt.

Die Tabelle 4.2-5 zeigt das Hochrechnungsergebnis auf Basis dieser Abgrenzungen und Grundannahmen. Im Unterschied zu den Tabellen 4.2-1 bis 4.2-4 macht es aus methodischen Gründen keinen Sinn die Einzelmaßnahmen darzustellen, da die Abgrenzung von Vollmodernisierungen zu Teilmodernisierungen bereits über die Anzahl der Einzelmodernisierungen erfolgt ist. In dieser Tabelle werden daher die Modernisierungsobjekte als Maßnahmen dargestellt, d.h. diese Tabelle unterscheidet zwischen Voll- und Teilmodernisierungen sowie Reparaturen bzw. Instandsetzungen.

Unsere Hochrechnung ergibt insgesamt ca. 387.000 Maßnahmen (Objekte). Mehr als 320.000 Maßnahmen entfallen davon allein auf Baureparaturen und Instandsetzungen. Bei lediglich knapp 6.500 Maßnahmen handelt es sich um Vollmodernisierungen.

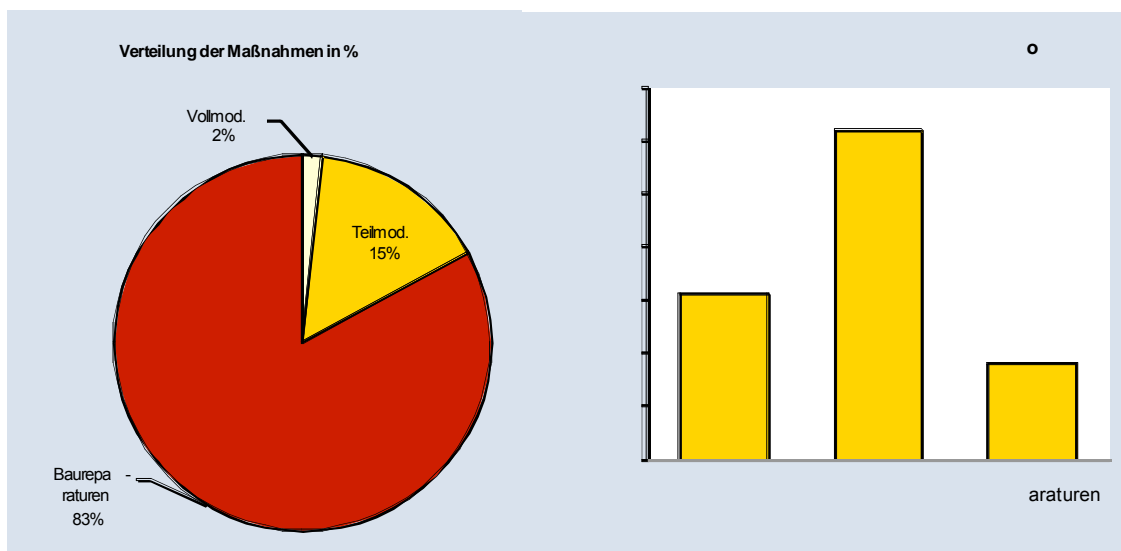
Tabelle 4.2-5
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

	Maßnahmen	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	Anzahl	in Mio. €	in %	in €
Nichtwohnbau	387.396	55.422	100,0	143.062
Vollmodernisierung	6.474	15.600	28,1	2.409.851
Teilmodernisierung	59.605	30.841	55,6	517.426
Baureparaturen	321.318	8.980	16,2	27.948

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Damit machen die Vollmodernisierungen nur 2% aller Maßnahmen aus. Allerdings werden im Rahmen einer Vollmodernisierung durchschnittlich mehr als 2,4 Mio. € investiert. Bei einer Baureparatur/Instandsetzung sind es im Durchschnitt nur rund 28.000 €

Abbildung 4.2-6
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Die gravierenden Unterschiede in den durchschnittlichen Investitionssummen wirken sich entsprechend stark auf die Verteilung des Bestandsmarktvolumens auf die unterschiedlichen Maßnahmenarten aus. So decken die 2% Vollmodernisierungen mit über 15 Mrd. € mehr als 28% des Gesamtvolumens ab, die 83% Baureparaturen kommen dagegen nur auf ein Volumen von knapp 9 Mrd. €. Das entspricht 16% des Gesamtvolumens.

Bestandsmarktvolumen nach Lohn- und Materialkosten

Im Wohnungsbau wurde das Bestandsmarktvolumen hinsichtlich der drei Kostenkomponenten Lohn- und Materialkosten der Handwerkerrechnungen und eigene Materialeinkäufe untergliedert. Im Nichtwohnbau lassen sich die „eigenen Materialeinkäufe“ nicht über die Architekten erheben, so dass wir uns im Nichtwohnbau auf die Differenzierung zwischen Lohn- und Materialkosten beschränken.

Die Hochrechnungsergebnisse in Tabelle 4.2-6 zeigen, dass die Materialkosten mit 54% leicht über dem Anteil der Lohnkosten liegen. Dieses leichte Übergewicht der Materialkosten zeigt sich auch bei der Regionalauswertung für West- und Ostdeutschland in beiden Landesteilen. Allerdings ist das Übergewicht der Materialkosten in den neuen Bundesländern mit 58 zu 42% deutlich höher als in den alten Bundesländern (54 zu 46%).

Dieses unterschiedliche Ergebnis ist insofern sicherlich keine Überraschung, als der Handwerkerlohn in Ostdeutschland nach wie vor beträchtlich unter dem der Kollegen in Westdeutschland liegt, die Materialkosten allerhöchstens geringe West-Ost-Unterschiede aufweisen.

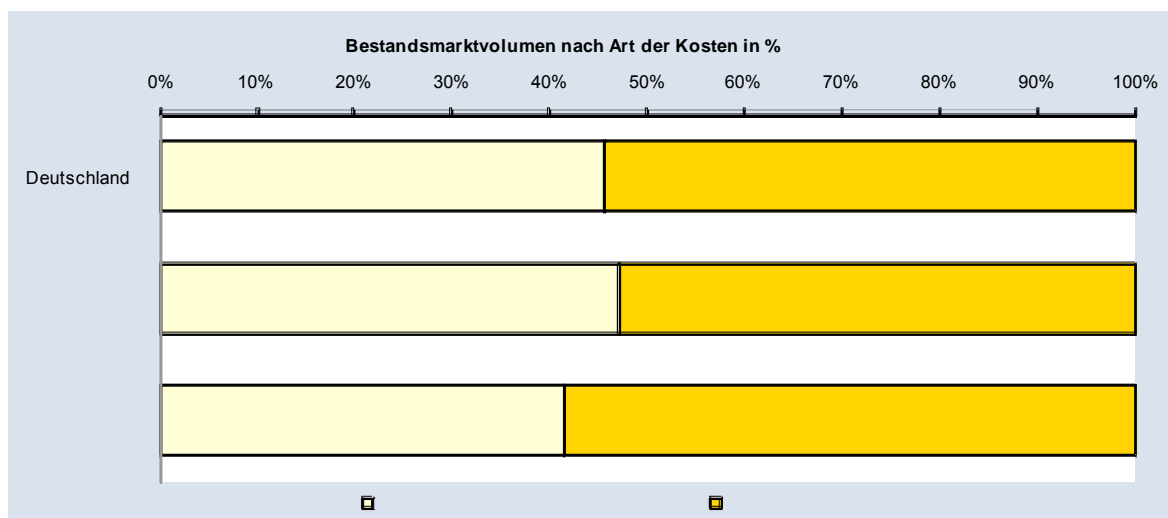
Tabelle 4.2-6
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Lohn- und Materialkosten¹

	Lohnkosten	Lohnkosten	Materialkosten	Materialkosten
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nichtwohnbau	19.058	45,6	22.724	54,4
alte Bundesländer	14.245	47,2	15.944	52,8
neue Bundesländer	4.808	41,5	6.786	58,5

¹ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen und Reparaturen

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Abbildung 4.2-7
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Lohn- und Materialkosten¹



¹ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen und Reparaturen

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bei der Bewertung dieser Ergebnisse müssen wir jedoch berücksichtigen, dass der Architekt diese Einschätzung zur Verteilung der Lohn- und Materialkosten abgegeben hat und die Aufsplittung der Kosten auf Material und Lohn letztlich von den Angeboten bzw. der Arbeit der bauausführenden Unternehmen bestimmt wird.

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudealter

Die Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens nach dem Gebäudealter ist im Nichtwohnbau besonders interessant, da es in diesem Segment im Unterschied zum Wohnungsbau keine offiziellen Zahlen zum Gebäudebestand allgemein und schon erst recht keine Informationen zum Gebäudealter gibt. Die Hochrechnungen des Bestandsmarktvolumens nach Altersklassen (siehe Tabelle 4.2-7) zeigen deutliche Investitionsschwerpunkte bei den Nichtwohngebäudebeständen der 50er/60er Jahre und 70er/80er Jahre.

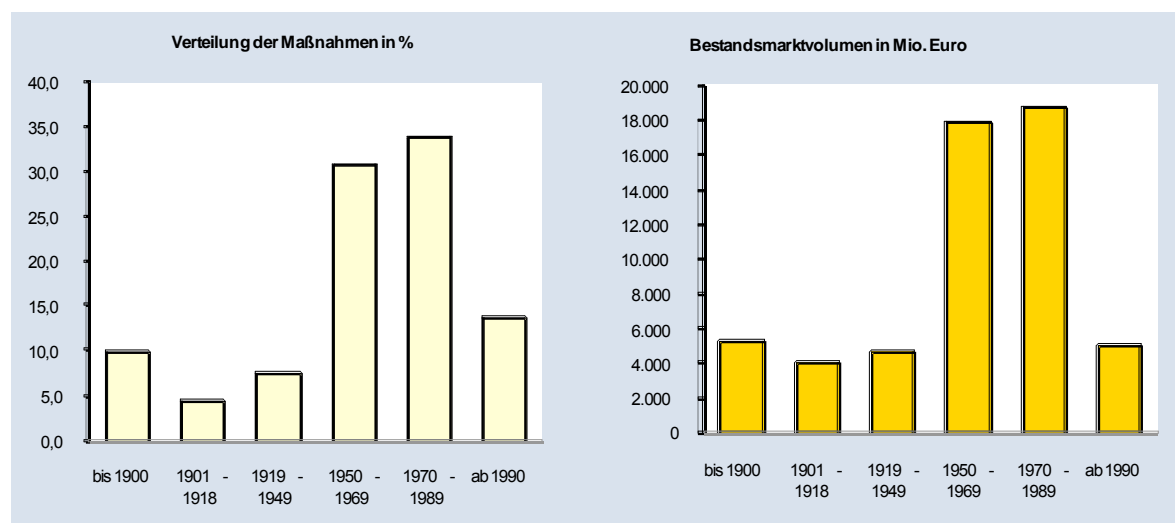
Tabelle 4.2-7
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Gebäudealter

	Maßnahmen	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	Anzahl	in Mio. €	in %	in €
insgesamt	1.332.335	55.422	100,0	41.597
bis 1900	132.783	5.248	9,5	39.526
1901 - 1918	58.330	3.979	7,2	68.209
1919 - 1949	98.765	4.598	8,3	46.560
1950 - 1969	408.779	17.920	32,3	43.839
1970 - 1989	451.930	18.670	33,7	41.312
ab 1990	181.749	5.005	9,0	27.541

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Mehr als 860.000 der insgesamt 1,3 Mio. Maßnahmen entfallen auf diese beiden Gebäudealtersgruppen. Das entspricht einem Anteil von rund zwei Drittel aller Maßnahmen.

Abbildung 4.2-8
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Gebäudealter



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bei diesen etwa 20 bis 60 Jahre alten Gebäuden liegt das mittlere Ausgabenniveau bei gut 40.000 € pro einzelner Maßnahme. Dieser Wert entspricht etwa dem Durchschnitt über alle Altersgruppen. Die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Ausgaben im Bestandsmarkt werden mit 68.000 € pro Maßnahme bei den zwischen 1901 und 1918 fertiggestellten Nichtwohngebäuden getätigt. Da für diese Gebäudegruppe jedoch weniger als 60.000 Maßnahmen ermittelt wurden, errechnet sich für diese Altersgruppe nur ein Bestandsmarktvolumen von knapp 4 Mrd. €. Das entspricht gerade einmal 7% des Gesamtvolumens. Insgesamt decken die Nichtwohngebäude, die vor 1950 gebaut wurden, ein Viertel des gesamten Bestandsmarktvolumens ab.

Differenziert man die Verteilung des Bestandsmarktvolumens zusätzlich noch nach West- und Ostdeutschland, zeigen sich in Tabelle 4.2-8 doch einige Unterschiede. Auch in den neuen Bundesländern konzentriert sich das Bestandsmarktvolumen zwar auf die Gebäudebestände aus den 50er/60er und 70er/80er Jahren. Allerdings macht deren Anteil am gesamten Bestandsmarktvolumen nur knapp 50% aus, während sich in Westdeutschland über 70% des Volumens auf dieses Gebäudealter konzentrieren. Den großen Strukturunterschied machen die Nichtwohngebäude aus, die bis 1918 gebaut wurden. Auf diese Altersgruppe entfällt in den neuen Bundesländern ein Drittel des Bestandsmarktvolumens. In Westdeutschland dagegen beträgt dieser Anteil nur 11%.

Tabelle 4.2-8
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Gebäudealter und alte/neue Länder

	Bestandsmarktvolumen alte Länder		Bestandsmarktvolumen neue Länder	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	41.020	100,0	14.402	100,0
bis 1900	2.661	6,5	2.587	18,0
1901 - 1918	1.805	4,4	2.173	15,1
1919 - 1949	3.229	7,9	1.370	9,5
1950 - 1969	14.166	34,5	3.754	26,1
1970 - 1989	15.254	37,2	3.416	23,7
ab 1990	3.904	9,5	1.102	7,6

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Für diese strukturellen Unterschiede gibt es eigentlich nur zwei Erklärungsmöglichkeiten: Ostdeutschland hat wesentlich mehr Gebäude die bis 1918 gebaut wurden als Westdeutschland oder in Ostdeutschland wird in dieser Altersgruppe überproportional stark modernisiert und renoviert.

Vermutlich spielen beide Faktoren eine Rolle. Ohne eine verlässliche Bestandsstatistik für Nichtwohngebäude lässt sich diese Frage aber nicht eindeutig beantworten.

Bestandsmarktvolumen nach Ausgabenklassen

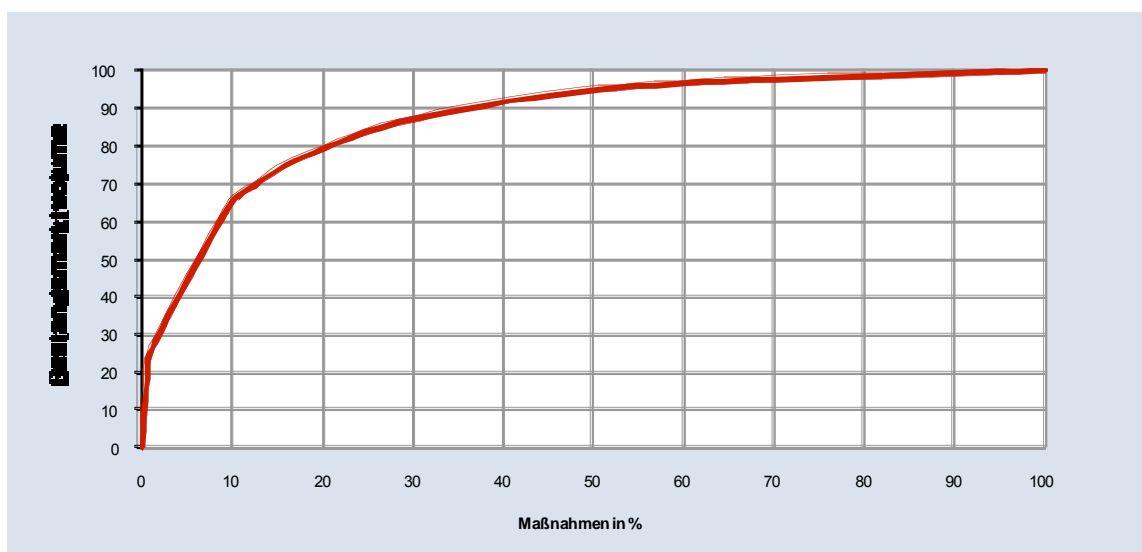
Die Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens nach Ausgabenklassen offenbarte im Wohnungsbau einen sehr starken Konzentrationsprozess. Wie die Hochrechnungsergebnisse der Tabelle 4.2-9 und die Konzentrationskurve (Abb. 4.2-9) zeigen, kommt es auch bei den Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnbau zu ähnlichen, wenn auch nicht ganz so ausgeprägten Konzentrationsprozessen.

Tabelle 4.2-9
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Ausgabenklassen

	Anzahl Maßnahmen		Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	absolut		in Mio. €	in %	in €
insgesamt	1.332.335		55.422	100,0	41.597
		in %	in Mio. €	in %	in €
unter 10.000 €		45,4	2.334	4,2	3.856
10.000 bis unter 25.000 €		23,9	4.625	8,3	14.545
25.000 bis unter 50.000 €		12,8	5.756	10,4	33.632
50.000 bis unter 75.000 €		5,5	4.174	7,5	57.207
75.000 bis unter 100.000 €		2,7	3.002	5,4	82.512
100.000 bis unter 500.000 €		8,5	20.809	37,5	183.745
500.000 bis unter 1.000.000 €		0,7	5.688	10,3	616.040
1.000.000 € und mehr		0,4	9.034	16,3	1.512.752

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Abbildung 4.2-9
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 nach Ausgabenklassen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Etwa 45% der Maßnahmen befinden sich in der Ausgabenklasse unter 10.000 €, machen aber mit 2,3 Mrd. € nur 4% des gesamten Marktvolumens aus. Umgekehrt liegen knapp 10% der Maßnahmen über 100.000 € Investitionssumme, decken aber gleichzeitig fast zwei Drittel des gesamten Bestandsmarktvolumens ab. 90% des Bestandsmarktvolumens konzentrieren sich auf die 40% größten Maßnahmen.

4.3 Bestandsmarktvolumen im Hochbau insgesamt

Bestandsmarktvolumen nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer

Die regionale Verteilung des Bestandsmarktvolumens im Hochbau zeigt Tabelle 4.3-1. Insgesamt beträgt das hochgerechnete Bestandsmarktvolumen für das Jahr 2010 rund 164 Mrd. €. Mit 109 Mrd. € entfallen zwei Drittel des Volumens auf den Wohnungsbau. Etwa ein Fünftel des Bestandsmarktvolumens entfällt auf die neuen Bundesländer. Damit verteilt sich das Bestandsmarktvolumen insgesamt etwa proportional zur Verteilung der privaten Haushalte (ca. 21% in Ostdeutschland).

Tabelle 4.3-1
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer

	Hochbau		Wohnbau		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Deutschland	164.227	100,0	108.805	100,0	55.422	100,0
alte Bundesländer	132.500	80,7	91.480	84,1	41.020	74,0
neue Bundesländer	31.727	19,3	17.325	15,9	14.402	26,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

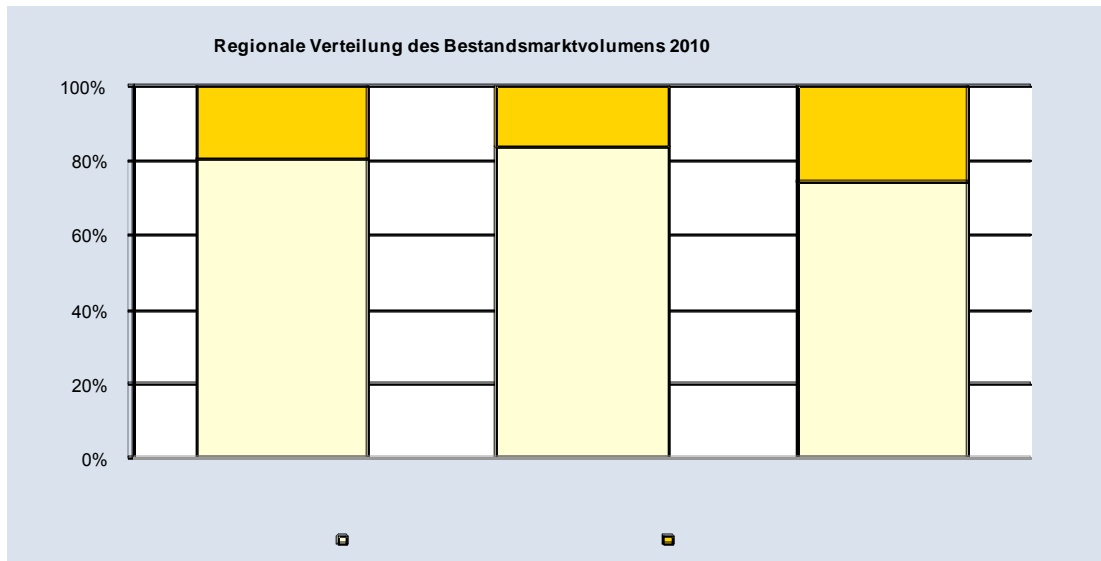
Anders sieht die Situation jedoch aus, wenn man Wohnbau und Nichtwohnbau getrennt betrachtet. Im Wohnungsbau haben die neuen Bundesländer mit 16% einen unterproportionalen Anteil am Gesamtvolumen. Einer der Gründe dafür sind die bereits in den 90er Jahren in Ostdeutschland durchgeführten Vollmodernisierungen des Wohnungsbestandes. In dieser Phase hat der ostdeutsche Wohnungsbestand einen deutlich besseren Energieeffizienzstandard als der Gebäudebestand in Westdeutschland erreicht.

Westdeutschland hat daher immer noch einen Nachholbedarf, der sich sowohl in den Ergebnissen dieser als auch anderer Untersuchungen widerspiegelt (siehe Kapitel 5).

Umgekehrt ist die Situation im Nichtwohnbau. Mit einem Anteil von 26% ist der Bestandsmarkt in den neuen Bundesländern überproportional stark. Anders als im Wohnungsbau lag im ostdeutschen Nichtwohnbau der Schwerpunkt auf dem Neubau. Ein Teil dieser damaligen Neubauten wird schon wieder modernisiert bzw. renoviert, so dass der Bestandsmarkt vom altersbedingten Sanierungszyklus profitiert.

Abbildung 4.3-1

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudearten

Die Tabelle 4.3-2 zeigt, wie sich das Bestandsmarktvolumen auf die einzelnen Gebäudearten des Wohn- und Nichtwohnbaus verteilt. 72 Mrd. € und damit 44% des Bestandsmarktvolumens werden in Ein- und Zweifamilienhäusern verbaut. Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind damit die mit Abstand wichtigste Gebäudeart für den Bestandsmarkt.

Tabelle 4.3-2
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Gebäudearten

	Deutschland		alte Bundesländer		neue Bundesländer	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	164.227	100,0	132.500	100,0	31.727	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	72.450	44,1	61.737	46,6	10.712	33,8
Mehrfamilienhäuser	36.356	22,1	29.743	22,4	6.613	20,8
Wohnähnliche Betriebsgebäude	36.194	22,0	26.346	19,9	9.848	31,0
Industrielle Betriebsgebäude	19.228	11,7	14.674	11,1	4.554	14,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Die Ein- und Zweifamilienhäuser kommen auf doppelt so viel Bestandsmarktvolumen wie Mehrfamilienhäuser und Wohnähnliche Betriebsgebäude, die beide jeweils 36 Mrd. € Bestandsmarktvolumen auf sich konzentrieren. Das entspricht jeweils einem Anteil von 22% am gesamten Bestandsmarktvolumen.

In den neuen Bundesländern weicht diese Verteilungsstruktur etwas vom Gesamtbild ab. Zwar sind auch hier die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Marktanteil von 34% die wichtigste Gebäudeart. Nur mit kurzem Abstand und einem Anteil von 31% folgen die wohnähnlichen Betriebsgebäude als zweitwichtigste Gebäudeart. Insgesamt fast 10 Mrd. € Bestandsmarktvolumen entfallen auf diese Gebäudegruppe.

Bestandsmarktvolumen nach Auftraggeber

Zwei Drittel des Bestandsmarktvolumens (109 Mrd. €) lassen sich dem Wohnungsbau zuordnen. Auf den Wirtschaftsbau entfällt ein Anteil von 22%; das entspricht rund 37 Mrd. €. Davon werden allein 10 Mrd. € in den neuen Bundesländern verbaut, d.h. Ostdeutschland hat am gesamten Wirtschaftsbauvolumen einen Anteil von 28%.

Tabelle 4.3-3
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Auftraggeber

	Deutschland		alte Bundesländer		neue Bundesländer	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	164.227	100,0	132.500	100,0	31.727	100,0
Wohnungsbau	108.805	66,3	91.480	69,0	17.325	54,6
Wirtschaftsbau	36.666	22,3	26.321	19,9	10.345	32,6
öffentlicher Bau	18.756	11,4	14.698	11,1	4.058	12,8

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach energetischen und sonstigen Maßnahmen

In den Kapiteln 4.1 und 4.2 haben wir bereits die Marktbedeutung der energetischen Modernisierung getrennt für den Wohnungs- und Nichtwohnbau analysiert. Fasst man diese beiden Segmente zusammen, so ergibt sich allein für energetische Maßnahmen ein Bestandsmarktvolumen von 55 Mrd. €. Die energetische Modernisierung kommt damit auf einen Marktanteil von ca. 34%.

Tabelle 4.3-4
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach energetischen und sonstigen Maßnahmen

	Hochbau		Wohnbau		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	164.227	100,0	108.805	100,0	55.422	100,0
energetische Maßnahmen	55.382	33,7	38.762	35,6	16.621	30,0
sonstige Maßnahmen	108.845	66,3	70.044	64,4	38.801	70,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Der Vergleich von Wohnungsbau und Nichtwohnbau zeigt, dass der Marktanteil im Wohnbau mit 36% noch etwas höher ist als im Nichtwohnbau. Dort entfallen auf die energetischen Modernisierungen knapp 17 Mrd. €. Das sind 30% des Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau.

Bestandsmarktvolumen nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

Die getrennte Bewertung von Voll- und Teilmodernisierung sowie Instandsetzung/Reparaturen nach Wohnungs- und Nichtwohnbau in den Kapiteln 4.1 und 4.2 machte bereits deutlich, dass Vollmodernisierungen im Nichtwohnbau mit einem Anteil von 28% am Bestandsmarktvolumen eine wesentlich größere Bedeutung haben als im Wohnungsbau. Dort entfallen mit 7,3 Mrd. € nur 7% des Bestandsmarktvolumens auf Vollmodernisierungen.

Die Hochrechnung von Instandsetzungen/Reparaturen ergab für Deutschland ein Volumen von gut 18 Mrd. €. Dieses verteilt sich summenmäßig nahezu gleich auf die Bereich Wohnbau und Nichtwohnbau. Im Nichtwohnbau kommen Baureparaturen allerdings auf einen Marktanteil von 16%, im Wohnungsbau ist der Anteilswert mit gut 8% nur halb so hoch. Das mit Abstand volumenstärkste Segment sind die Teilmodernisierungen im Wohnungsbau mit über 92 Mrd. €. Die Tabelle 4.3-5 zeigt die Ergebnisse noch einmal im Detail.

Tabelle 4.3-5

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

	Hochbau		Wohnbau		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio.€	in %
insgesamt	164.227	100,0	108.805	100,0	55.422	100,0
Vollmodernisierung	22.911	14,0	7.310	6,7	15.600	28,1
Teilmodernisierung	123.157	75,0	92.316	84,8	30.841	55,6
Baureparaturen	18.159	11,1	9.178	8,4	8.980	16,2

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Eine Kreuzauswertung zwischen Voll-/Teilmodernisierung und energetischer/nichtenergetischer Modernisierung zeigt, dass die energetischen Modernisierungen bei den Vollmodernisierungen einen Anteil von knapp 31% ausmachen.

Bei den Teilmodernisierungen liegt dieser Anteil mit 39% deutlich höher. Betrachtet man diese Kreuzauswertung hinsichtlich der Baubereiche, so fällt der mit knapp 87% extrem hohe Anteil des energetischen Bestandsmarktvolumens im öffentlichen Bau auf. Hier zeigen sich sehr deutlich die Auswirkungen des Konjunkturpakets II. Die Fördergelder sind der entscheidende Treiber bei den Teilmodernisierungen.

Tabelle 4.3-6

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung – energetisches Volumen

	Vollmodernisierung		Teilmodernisierung		Baureparaturen	Bestandsmarkt- volumen
	energetisch	nicht energetisch	energetisch	nicht energetisch	insgesamt	insgesamt
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
insgesamt	7.049	15.862	48.140	75.018	18.159	164.227
Wohnbau	2.877	4.434	35.885	56.432	9.178	108.805
Wirtschaftsbau	2.253	6.497	4.277	17.370	6.269	36.666
Öffentlicher Bau	1.919	4.931	7.978	1.216	2.711	18.756

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Tabelle 4.3-7

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung - Anteil des energetischen Volumens

	Vollmodernisierung			Teilmodernisierung		
	energetisch	insgesamt	energetisch	energetisch	insgesamt	energetisch
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
insgesamt	7.049	22.911	30,8	48.140	123.157	39,1
Wohnbau	2.877	7.310	39,4	35.885	92.316	38,9
Wirtschaftsbau	2.253	8.750	25,7	4.277	21.647	19,8
Öffentlicher Bau	1.919	6.850	28,0	7.978	9.194	86,8

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach Lohn- und Materialkosten

Die Differenzierung der in Rechnung gestellten Kosten erfolgte im Wohn- und Nichtwohnbau unterschiedlich, da im Wohnungsbau neben den Lohn- und Materialkosten der Handwerkerrechnung auch die eigenen Materialeinkäufe der privaten Bauherren abgefragt wurden. Für die Hochrechnung wurden daher die eigenen Materialeinkäufe im Wohnungsbau zu den Materialkosten hinzugerechnet. In Tabelle 4.3-8 wird somit nur zwischen Lohn- und Materialkosten unterschieden.

Tabelle 4.3-8
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Lohn- und Materialkosten¹

	Lohnkosten	Lohnkosten	Materialkosten	Materialkosten
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Hochbau	43.906	42,3	59.845	57,7
Wohnbau	24.848	40,1	37.120	59,9
Nichtwohnbau	19.058	45,6	22.724	54,4

¹ ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen und Baureparaturen

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Die Ergebnisse von Wohnbau und Nichtwohnbau lassen sich somit zum Hochbauvolumen addieren. Die Materialkosten machen demnach 58% des Bestandsmarktvolumens im Hochbau aus. Bei der Bewertung dieser Ergebnisse müssen wir jedoch berücksichtigen, dass den „eigenen Materialeinkäufen“ keine entsprechenden Lohnkosten entgegengesetzt werden. Diese besondere Datensituation erklärt z.T. auch, warum im Wohnungsbau der Anteil der Materialkosten mit 60% deutlich höher ist als im Nichtwohnbau (54%).

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudealter

Bereits in den Kapiteln 4.1 und 4.2 zeigten sich bei der getrennten Analyse zum Gebäudealter für Wohnungsbau und Nichtwohnbau auffällige Gemeinsamkeiten. Schwerpunkte des Bestandsmarktvolumens sind in beiden Bausegmenten die Gebäude aus den 50er/60er und 70er/80er Jahren. Im Nichtwohnbau entfallen zwei Drittel des Bestandsmarktvolumens auf diese Gebäudealtersgruppen; im Wohnungsbau macht deren Anteil rund 60% des Volumens aus. Deutliche Unterschiede gibt es lediglich bei den Gebäuden, die nach 1990 fertiggestellt wurden. Während im Nichtwohnbau auf diese Gebäudealtersgruppe nur 9% des Bestandsmarktvolumens entfallen, sind es im Wohnungsbau immerhin 21%.

Dieser deutliche Unterschied in dieser Gebäudealtersgruppe ist insofern fast ein wenig überraschend, da die Neubauintensität in den 90er Jahren in beiden Bausegmenten sehr stark war. Eine Erklärung wäre sicherlich die, dass der Renovierungszyklus im Wohnungsbau deutlich kürzer ist und somit die überdurchschnittlichen Baufertigstellungen Anfang der 90er Jahre schon im Bestandmarkt durchschlagen.

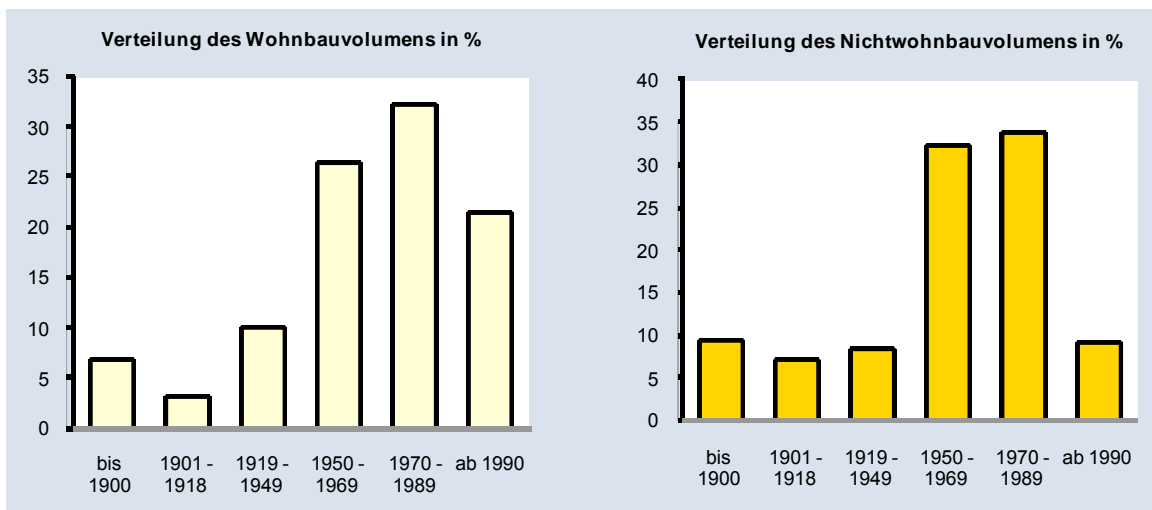
Tabelle 4.3-9
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Gebäudealter

	Hochbau		Wohnbau*		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	129.296	100,0	73.874	100,0	55.422	100,0
bis 1900	10.210	7,9	4.961	6,7	5.248	9,5
1901 - 1918	6.331	4,9	2.353	3,2	3.979	7,2
1919 - 1949	12.081	9,3	7.483	10,1	4.598	8,3
1950 - 1969	37.461	29,0	19.541	26,5	17.920	32,3
1970 - 1989	42.407	32,8	23.736	32,1	18.670	33,7
ab 1990	20.806	16,1	15.800	21,4	5.005	9,0

* Bestandsmarktvolumen der Bewohner

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Abbildung 4.3-2
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Gebäudealter



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

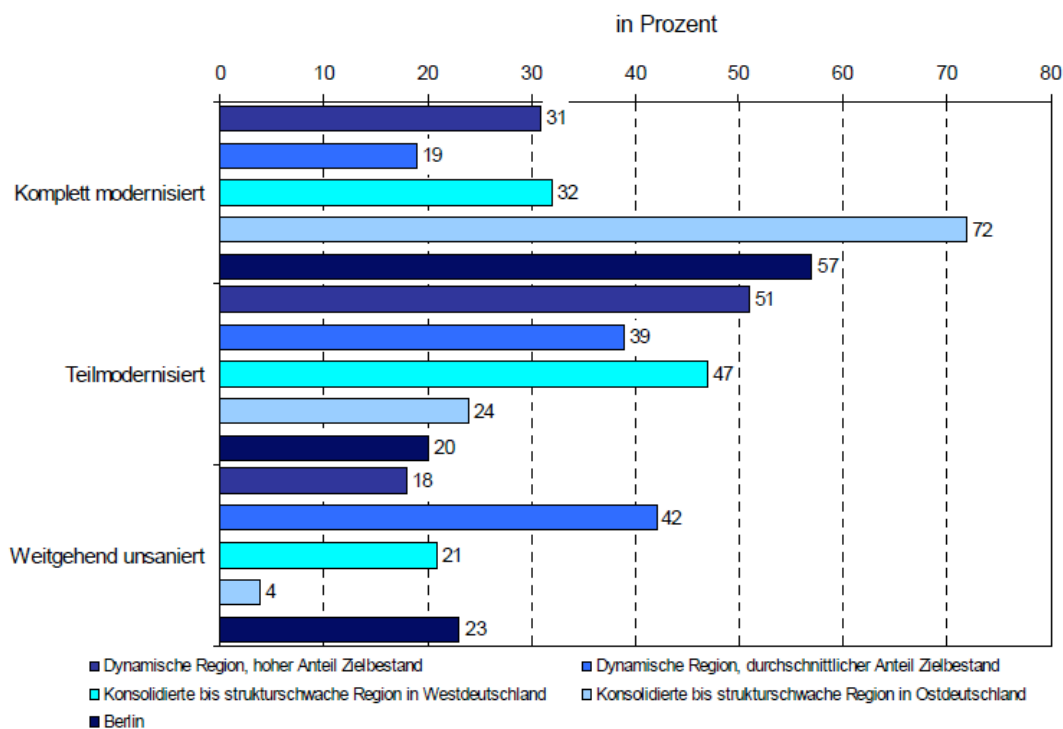
5 Vergleich der Ergebnisse vorliegender Studien mit den Ergebnissen dieser Untersuchung

5.1 Bestandsinvestitionen-Projekte des BBSR aus dem Bereich Wohnungswesen

Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 50er und 60er Jahre

Im Rahmen dieser Studie werden die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre analysiert. Dabei werden auch Grundlageninformationen zur Struktur und zum Modernisierungsgrad des Bestandes geliefert. Diese Informationen wurden u.a. durch Befragungen von privaten Wohnungseigentümern und Wohnungsunternehmen erhoben. Insgesamt 232 der befragten Wohnungsunternehmen machten Angaben zum Modernisierungsstand ihrer 50er- und 60er-Jahre Bestände. Demnach ist nur knapp die Hälfte (46%) dieser Wohnungsbestände komplett saniert. Weitere 38% der Wohnungen sind teilmodernisiert und 16% sind weitgehend unsaniert.

Abbildung 5.1-1
Modernisierungsgrad der Gebäude der Wohnungsunternehmen nach Markttyp



Quelle: Eigentümerbefragung 2006 (GEWOS), n = 231

Auffällig ist dabei, dass in den konsolidierten bis strukturschwachen Regionen in Ostdeutschland 72% des Bestandes der befragten Wohnungsunternehmen komplett modernisiert sind, in den vergleichbaren Gebieten in Westdeutschland dagegen nur 32%. Dies ist eine Folge der in den 90er Jahren überdurchschnittlichen Modernisierungsaktivitäten in neuen Bundesländern, so dass letztlich in dieser Gebäudegruppe ein geringeres Restpotential für Modernisierungen verbleibt als in Westdeutschland.

Diese ungleiche Potenzialsituation zeigt ihre Auswirkungen auch bei den Ergebnissen dieser Studie. Obwohl sich 27% der Mehrfamilienhaus-Wohnungen in Ostdeutschland befinden, konzentriert diese Region nur 18% des Bestandsmarktvolumens dieser Gebäudegruppe auf sich.

Tabelle 5.1-1
Bestandsmarktvolumen in Mehrfamilienhäusern 2010 nach geographischer Gliederung: alte und neue Bundesländer

	Wohnungsbestand		Bestandsmarktvolumen	
	in 1.000	in %	in Mio. €	in %
Deutschland	21.295	100,0	36.356	100,0
alte Bundesländer	15.560	73,1	29.743	81,8
neue Bundesländer	5.735	26,9	6.613	18,2

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011 und eigene Berechnungen

Auch bei der Befragung der privaten Eigentümer von Wohnungen aus den 50er und 60er Jahren kann man die West-Ost-Unterschiede bezüglich des Modernisierungsstandes deutlich erkennen. Hier mussten die privaten Eigentümer angeben, ob ihre Wohnung einem „zeitgemäßen Standard“ entspricht. „Der zeitgemäße Standard einer Wohnung umfasst nach den heutigen Ansprüchen die Ausstattung der Wohnung mit einem gefliesten Bad, einem Innen-WC mit Sparspüler, einer modernen Heizungsanlage/Elektrik und isolierverglasten Fenstern“.

Insgesamt 69% der Wohnungsbestände der 50er und 60er-Jahre hatten nach dieser Definition einen zeitgemäßen Standard. In den konsolidierten bis strukturschwachen Regionen Westdeutschlands lag diese Quote bei 58%, beim gleichen Regionstyp in Ostdeutschland bei fast 80%. Obwohl bei dieser doch etwas dehnbaren Definition des „zeitgemäßen Standards“ Fehleinschätzungen durch die Befragten nicht ausgeschlossen werden können, bestätigt sich der höhere Modernisierungsstand in Ostdeutschland auch bei der Gruppe der privaten Eigentümer. Und er erklärt die unterproportionalen Anteile des Bestandsmarktvolumens in den neuen Bundesländern.

Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 70er und 80er Jahre

Ähnlich wie bei der zuvor behandelten Studie zu den 50er und 60er Jahren werden im Rahmen dieser BBSR-Studie die Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 70er und 80er Jahre analysiert. Auch bei dieser Studie wird an den Anfang zunächst eine Sekundärdatenanalyse zum Wohnungsbestand der 70er und 80er Jahre gestellt. Wir wollen uns an dieser Stelle jedoch auf zwei Aspekte des empirischen Teils dieser Untersuchung konzentrieren.

Hier wurden im Rahmen des BBSR-Bestandsmonitoring knapp 2000 gewerbliche und private Wohnungseigentümer angeschrieben.

Tabelle 5.1-2
Rücklauf nach Eigentümerstruktur

	Öffentl./Komm. Wohnungsunter- nehmen	Genossenschaften	Private Eigentümer und Verwaltungen	Gesamt
Angeschrieben	83	222	1.674	1.979
davon mit Beständen der 70/80er	47	127	954	1.128
verwertbarer Rücklauf	19	44	51	114
Ausschöpfung	40,4 %	34,7 %	7,8 %	10,1 %

Quelle: BBSR-Bestandsmonitoring 70er/80er Jahre, Eigentümerbefragung 2008

Als verwertbarer Rücklauf ergaben sich insgesamt 114 Fragebogen. Die Eigentümer wurden u.a. zu der Art der Bestandsmaßnahmen in ihren Wohnungsbeständen in den Jahren 2003 bis 2007 gefragt. Als Maßnahmen wurden Grundrissänderung/Zusammenlegung, Erneuerung Heizungsanlage, Erneuerung der Sanitäranlagen, Austausch der Fenster, Elektroinstallation und Wärmedämmung von Dach/Fassade als wichtigste Modernisierungen genannt. Bei der Auswertung wurde zwischen Wohnungsbeständen in Großwohnsiedlungen und kleineren Wohnsiedlungen unterschieden. Die höchsten Bestandsquoten in Großwohnsiedlungen weisen die Segmente Fenster und Dach/Fassade auf. Hier wurden jeweils rund 9% des Wohnungsbestandes modernisiert. Bei 6% der Wohnungen wurden die Sanitäranlagen erneuert. Bei den kleineren Wohnsiedlungen erreichte die Wärmedämmung von Dach/Fassade mit 6% die höchste Quote. Auch bei den kleinen Wohnsiedlungen belegten Fenstermodernisierungen mit einer Quote von 4% den 2. Platz.

Diese Ergebnisse mit einem Rückblick auf die letzten 5 Jahre eignen sich für den Vergleich mit Ergebnissen aus unserer Studie deutlich besser als die abgefragten Investitionsplanungen im Bestand für die nächsten 5 Jahre (2008-2012). Die Ergebnisse unserer Studie beziehen sich auf das Jahr 2010, das wäre also die Mitte dieses Planungszeitraumes. Dennoch wollen wir die Ergebnisse der privaten Vermieter aus unserer Haushaltsbefragung nicht mit den Ergebnissen des Planungszeitraumes vergleichen, da Planungen aus unterschiedlichsten Gründen häufig doch nicht eingehalten werden können.

Die über das f+i Haushaltspanel ermittelten Bestandsquoten sind ebenfalls in den Produktbereichen Fenster und Wärmedämmung (Fassade/Dach) am höchsten. Die Quoten beziehen sich auf das Gesamtjahr 2010. Bei 1,9% der Wohnungen der befragten privaten Vermieter wurden Modernisierungen im Bereich Fenster durchgeführt. Die Wärmedämmmaßnahmen kommen ebenfalls auf eine Quote von 1,9%. Diese positiven Einzelergebnisse begründen natürlich auch den hohen Marktanteil der energetischen Modernisierungen am gesamten Bestandmarktvolu-
men.

Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung der privaten Vermieter

Aufgabe dieser Studie war es, die Investitionen im Wohnungsbestand zu analysieren und dabei schwerpunktmäßig die privaten Vermieter zu betrachten, da über dieses Segment große Informationsdefizite bestehen. Im Rahmen der Untersuchungen wurde neben sekundärstatistischen Analysen zu diesem Markt auch eine Primärerhebung bei privaten Modernisierern durchgeführt. Zu den abgefragten Themen gehörte u.a. die Energieeffizienz. Hier zeigte sich wie bei den bereits angesprochenen Untersuchungen zum Bestand der 50er/60er bzw. 70er/80er Jahre, dass die starken Modernisierungsaktivitäten vor allem in den 90er Jahren in Ostdeutschland dort für eine überdurchschnittlich hohe Energieeffizienz bei den Gebäuden gesorgt haben.

Tabelle 5.1-3:

Merkmale der Energieeffizienz der Gebäude im Besitz der befragten Vermieter zum 31.12.2004, Anteile in Prozent

Merkmale der Energieeffizienz	Westdeutschland			Ostdeutschland			Deutschland insgesamt		
	Ja	Nein	Weiß nicht	Ja	Nein	Weiß nicht	Ja	Nein	Weiß nicht
überwiegend wärme gedämmte Fenster	91,5	6,6	2,0	92,3	7,4	0,2	91,6	6,7	1,7
moderne Heizungsanlage	84,7	12,1	3,2	93,8	5,7	0,5	86,1	11,1	2,8
wärme gedämmtes Dach	42,6	49,6	7,9	67,7	27,7	4,6	46,3	46,3	7,4
wärme gedämmte Fassade	19,2	73,7	7,1	36,3	61,1	2,6	21,8	71,8	6,5
wärme gedämmte Kellerdecke	11,0	74,8	14,2	18,8	75,0	6,2	12,2	74,9	13,0

Quelle: Befragung privater Vermieter 2005 (TU Dresden 2006), n=626, gewichtet

Besonders groß sind die Unterschiede im Fassadenbereich. Während in Ostdeutschland 36% der befragten Vermieter angaben, dass ihr Haus über eine wärme gedämmte Fassade verfüge, ist die Fassade in Westdeutschland nur bei 19% der privat vermieteten Gebäude wärme gedämmt. Fast ebenso deutlich ist das Ost-West-Gefälle bei den Energieeffizienzmerkmalen wärme gedämmte Kellerdecke und wärme gedämmtes Dach. Schon etwas geringer sind die Abweichungen beim Merkmal „moderne Heizungsanlage“ Hier sehen knapp 85% der privaten Vermieter in Westdeutschland ihr Gebäude energieeffizient ausgestattet. Im Osten erreicht die

Energieeffizienzquote sogar knapp 94%. Fast keine regionalen Unterschiede gibt es dagegen im Bereich Fenster (jeweils rund 92% wärme gedämmt).

In einem weiteren Kapitel dieser Studie wurden die privaten Vermieter zu den Investitionen in ihrem Wohnungsbestand befragt. Anschließend wurde dieses Volumen für Deutschland hochgerechnet. In den Jahren 2002 bis 2004 lag die durchschnittliche Investitionssumme jährlich bei 8.200 € pro Gebäude. Während dieses Zeitraumes waren die durchschnittlichen Investitionskosten in Ostdeutschland immer höher als die in Westdeutschland. Die Gesamttendenz war während dieses Zeitraums jedoch abwärtsgerichtet. Erst in 2006 lag Westdeutschland mit durchschnittlich 7.000 € Investitionskosten erstmals deutlich höher als Ostdeutschland.

Diese Tendenz scheint sich in den Jahren nach 2006 fortgesetzt zu haben. Diese Einschätzung legen zumindest die Auswertungen unserer aktuellen Studie nahe. Danach lagen die durchschnittlichen Ausgaben der privaten Vermieter in Westdeutschland mit etwas mehr als 6.000 € deutlich höher als in Ostdeutschland, wo die Vermieter nur knapp 4.000 € pro Wohnung ausgegeben hatten.

Auch das Hochrechnungsergebnis der BBSR-Studie zeigt strukturell große Ähnlichkeiten zu unserer Studie.

Tabelle 5.1-4:

Gesamtes Investitionsvolumen privater Vermieter, GdW-Unternehmen und aller Bestandsinvestitionen insgesamt in Deutschland im Zeitraum von 2002 bis 2004 in Mrd. Euro

	gesamtes Investitionsvolumen in Mrd. Euro			Veränderung 2002 bis 2004
	2002	2003	2004	
private Vermieter, Baujahre bis 1990	11,6	12,4	13,7	+18,1 %
GdW-Unternehmen*	7,5	6,9	6,9	-8,0 %
<i>Selbstnutzende Eigentümer und restliche Vermieter (Differenz)</i>	61,3	57,9	52,3	-14,7 %
Bestandsinvestitionen insgesamt (Bauvolumen)	80,4	77,2	72,9	-9,3 %

Quelle: Befragung privater Vermieter 2005 (TU Dresden 2006), Hochrechnung, n=654; GdW 2005, 203 Bartholmai 2005, 5,
* einschl. Instandhaltungen

In 2004 machen die 20,6 Mrd. € der privaten und gewerblichen Vermieter (nur GdW-Unternehmen) 28% des gesamten Bestandsmarktvolumens aus. Bei unserer aktuellen Studie liegt der Anteil der Vermieter am Gesamtvolumen bei 32%. Allerdings sind in dem von Heinze hochgerechneten Vermieter-Volumen auch die gewerblichen Unternehmen enthalten, die nicht im GdW organisiert sind, so dass die beiden Prozentwerte bei Berücksichtigung dieses Volumens noch dichter beieinander liegen würden.

5.2 BBSR-Antragsforschung „Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im Gebäudebestand“

In dieser Untersuchung vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU) und vom Bremer Energie Institut wurde eine repräsentative Befragung von insgesamt 7.510 Hauseigentümern durchgeführt. Zielsetzung dieser Untersuchung war es, Informationsdefizite über den deutschen Wohnungsbestand bezüglich der Energieeffizienz der Gebäude zu schließen. Im Unterschied zur Heinze-Untersuchung wurden hier nicht die durchgeführten Bestandsmaßnahmen eines Jahres sondern der aktuelle Zustand des Gebäudebestandes erhoben. So wurde z.B. im Bereich Wärmeschutz ermittelt, dass bei 42,1% der Wohngebäude die Außenwand gedämmt ist.

Tabelle 5.2-1
Wärmedämmung: Zustand der deutschen Wohngebäude

	Außenwand	Dach / OGD	Fußboden/Kellerdecke
	Gebäude mit Dämmung des jeweiligen Bauteils		
alle Wohngebäude	42,1% +/- 1,2%	76,4% +/- 1,0%	37,1% +/- 1,2%
Altbau mit Baujahr bis 1978	35,7% +/- 1,4%	68,2% +/- 1,3%	23,3% +/- 1,1%
Baujahr 1979 - 2004	53,2% +/- 1,9%	92,1% +/- 0,8%	62,1% +/- 2,0%
Neubau ab 2005	66,0% +/- 3,6%	98,5% +/- 0,5%	87,3% +/- 3,0%

OGD: Obergeschossdecke
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Bremer Energie Institut, Darmstadt 2010

Die Untersuchung unterscheidet zwischen den drei Altersgruppen Altbauten (Baujahr bis 1978), Gebäude mittleren Alters (Baujahr 1979 bis 2004) und Neubauten (Baujahr ab 2005). Die Dämmquote (= Gebäude mit Dämmung) liegt erwartungsgemäß bei den Altbauten mit einem Wert von 35,7% deutlich unter der Quote bei den Neubauten (66%). Allerdings muss hierbei berücksichtigt werden, dass bei den Neubauten die erforderliche Wärmedämmung über entsprechend gut gedämmte Mauersteine erzielt werden dürfte. Auch bei der Dämmquote am Dach bzw. der Obergeschossdecke gibt es einen deutlichen Niveausprung zwischen Altbau (68%) und den Gebäuden der mittleren Altersgruppe (92%). Noch größer ist der Unterschied im Gebäudesegment Fußboden/Kellerdecke. Hier erhöht sich die Dämmquote von 23% bei Altbauten auf 62% bei Gebäuden mittleren Alters.

Als Konsequenz aus diesen Dämmquoten lässt sich ableiten, dass bei den Altbauten sehr große Dämmpotenziale brach liegen.

Auch in unserer Untersuchung zeigen sich diese Potenziale nachhaltig in den Bestandsquoten der entsprechenden Gebäudealtersgruppen, auch wenn die Altersgruppen anders eingeteilt sind. Vor allem bei den vor 1949 gebauten Wohnungen steigt die Bestandsquote signifikant an.

Tabelle 5.2-2
Bestandsquote der Bewohner im Bereich Wärmedämmung nach Gebäudealter

	Bestandsquote*
	in %
insgesamt	2,8
bis 1900	5,5
1901 - 1918	4,4
1919 - 1949	4,4
1950 - 1969	2,6
1970 - 1989	3,0
ab 1990	0,9

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Bestandsmaßnahme im Jahr 2010

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und eigene Berechnungen

5.3 Befragung der Eigentümerschutz-Gemeinschaft „Haus & Grund“ bei 1.400 privaten Haus- und Wohnungseigentümern

Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft „Haus & Grund“ hat bei 1.400 privaten Haus- und Wohnungseigentümern eine Mitgliederbefragung durchgeführt⁶. Das Ergebnis der folgenden Frage wurde veröffentlicht:

„Wie hoch sind Ihre jährlichen Investitionen in Ihr gesamtes Immobilieneigentum, z.B. für Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung, Instandsetzung?“

Für die teilnehmenden Mitgliedsunternehmen wurde im Durchschnitt eine Investitionssumme von 11.375 € ermittelt. Dabei handelt es sich um einen gewichteten Durchschnittswert aus den Teilgruppen Vermieter, Hauseigentümer und Wohnungseigentümer. Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft „Haus und Grund“ leitet aus diesem Ergebnis folgende weitere Rechenschritte ab: Da die Befragungsergebnisse im Durchschnitt 4,7 Wohnungen pro Mitglied ausweisen, wird die durchschnittliche Investitionssumme pro Mitglied (11.357 €) durch 4,7 geteilt, so dass man auf Investitionen von 2.415 € je Wohnung kommt. Dieser Wert wird anschließend mit der Anzahl der Wohnungen multipliziert, die sich in Privatbesitz befinden (ca. 30 Mio. Wohnungen). Als Ergebnis erhält man 73 Mrd. € Investitionsvolumen.

Für die gleiche Gebäudegruppe/Zielgruppe errechnet unsere Studie ein Bestandsmarktvolumen von knapp 90 Mrd. Da wir keine detaillierten Daten zur befragten Stichprobe haben, können wir an dieser Stelle keine Gründe für die Abweichungen nennen.

⁶ Leider gab es für uns keine Möglichkeit die komplette Studie einzusehen, da es sich bei dieser Untersuchung um eine interne Mitgliederbefragung handelt, deren Ergebnisse auch nur den Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden. Somit müssen wir uns letztlich auf die Informationen beschränken, die über eine Pressemitteilung veröffentlicht und vom Pressesprecher auch noch einmal per E-Mail mitgeteilt wurde.

5.4 GdW-Jahresstatistik 2008 und 2009 zur Investitionstätigkeit bei den GdW-Mitgliedsunternehmen

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) ist der mit Abstand größte Verband der Wohnungswirtschaft. Mit rund 5,9 Mio. Wohnungen verwalten die Unternehmen dieses Verbandes fast zwei Drittel der über 9,2 Mio. Wohnungen professionell-gewerblicher Anbieter. Von den 2.865 Mitgliedsunternehmen gehören rund 1.900 Unternehmen zu den Wohnungsgenossenschaften (65%).

Tabelle 5.4-1
Art des Wohnungsunternehmens

	Wohnungsunternehmen	
	insgesamt	berichtende
	Anzahl WU	
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche Genossenschaften)	1.891	1.838
Kommunale Wohnungsunternehmen	723	719
Öffentliche Wohnungsunternehmen des Bundes und der Länder	17	17
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	149	140
Kirchliche Wohnungsunternehmen	54	53
Sonstige Wohnungsunternehmen	31	22
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.865	2.789

Quelle: GdW-Jahresstatistik 2009

Das Investitionsvolumen der rund 2.800 berichtenden Unternehmen betrug 2009 insgesamt ca. 8,6 Mrd. €. 2 Mrd. € wurden in den Neubau investiert. Rund 6,6 Mrd. € und damit fast 77% des Investitionsvolumens entfielen auf Bestandsmaßnahmen. Im Durchschnitt investierten die GdW-Unternehmen in ihren Bestand 1.139 € pro Wohnung. Dieser Wert ist nahezu identisch mit unserem Befragungsergebnis bei 163 Wohnungsunternehmen (Datenstand allerdings 2010).

Betrachtet man die Struktur der Bestandsinvestitionen, so haben die Instandhaltungsmaßnahmen mit 3,7 Mrd. € ein leichtes Übergewicht gegenüber den übrigen Bestandsmaßnahmen (2,9 Mrd. €).

Tabelle 5.4-2
Struktur der Investitionen

	Investitionen in 2009 ¹⁾			
	insgesamt	Neubau	Bestand	
			Instandhaltung/-setzung	Modernisierung
	Mio. EUR			
Alte Länder	6.618	1.854	2.614	2.150
Neue Länder	2.005	161	1.053	791
GdW insgesamt	8.623	2.015	3.667	2.941

Quelle: GdW-Jahresstatistik 2009

Zwischen alten (54%) und neuen Bundesländern (57%) gibt es hier keine strukturellen Unterschiede.

Im Rahmen unserer Befragung der 163 Wohnungsunternehmen wurde bezüglich der Bestandsmaßnahmen nicht zwischen Instandhaltung/-setzung und Modernisierung unterschieden, so dass hier keine direkten Vergleichsmöglichkeiten bestehen.

Allerdings decken sich die GdW-Zahlen hinsichtlich der regionalen Verteilung des gesamten Bestandsmarktvolumens auf West- und Ostdeutschland (72%:28%) fast exakt mit den Ergebnissen unserer Studie (71%:29%).

5.5 Selbsteinschätzungen der Haushaltsvorstände zu der eigenen Wohnsituation und zur Wohnzufriedenheit (Zustand der Wohngebäude) im Rahmen des sozio-ökonomischen Panels (SOEP)

Das sozioökonomische Panel des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung befragt jährlich fast 12.000 Haushalte zu ihrer Wohnsituation und zu ihrer Wohnzufriedenheit bezogen auf den Zustand des Gebäudes. Die Beurteilung erfolgt durch den Haushaltsvorstand auf einer Skala von 0 (=ganz und gar unzufrieden) bis 10 (=ganz und gar zufrieden). Die Werte 0 – 4 werden vom DIW als „Unzufriedenheit“ gewertet. Das Sozioökonomische Panel (SOEP) verfügt über eine Zeitreihe zurück bis in das Jahr 1984. Seit 1991 können die Ergebnisse auch getrennt nach West- und Ostdeutschland ausgewertet werden. Die Tabelle 5.5-1 zeigt das Originalergebnis aus dem SOEP.

Tabelle 5.5-1
Abfrage der Wohnzufriedenheit im SOEP

Anteil der mit ihrer Wohnung Unzufriedenen ⁵⁷ (in %) / Share of households dissatisfied with housing conditions (in %)						
Jahr/Year	Westdeutschland / West Germany			Ostdeutschland / East Germany		
	Eigentümer / Owner	Hauptmieter / Main Tenant	Total ⁵⁸	Eigentümer / Owner	Hauptmieter / Main Tenant	Total ⁵⁹
1984 {AP0303}	2,3	12,2	8,3	-	-	-
1985 {BP0103}	2,4	11,8	8,2	-	-	-
1986 {CP0103}	1,9	10,7	7,3	-	-	-
1987 {DP0104}	2,1	10,5	7,3	-	-	-
1988 {EP0103}	2,9	11,0	7,9	-	-	-
1989 {FP0103}	2,8	9,6	7,2	-	-	-
1990 {GP0103} {ZP5506}	2,1	11,0	7,7	5,9	19,0	16,1
1991 {HP1006}	2,0	9,9	7,1	5,9	19,0	15,7
1992 {IP9806}	1,6	10,8	7,2	6,3	21,2	17,5
1993 {JP0106}	2,4	11,5	7,9	5,3	23,6	18,6
1994 {KP0106}	2,7	10,8	7,7	3,0	20,3	15,9
1995 {LP0105}	2,8	11,2	7,6	5,9	20,3	16,2
1996 {MP0105}	2,9	11,4	7,9	5,2	21,6	17,2
1997 {NP0105}	2,7	12,0	8,0	2,9	16,2	12,8
1998 {OP0105}	2,4	11,6	7,8	2,2	13,4	9,8
1999 {PP0105}	3,2	10,1	7,5	3,2	10,8	8,7
2000 {QP0105}	2,2	9,8	6,7	2,6	11,6	8,8
2001 {RP0105}	2,4	9,0	6,2	3,9	8,3	6,8
2002 {SP0105}	2,2	10,8	7,2	4,6	10,3	8,4
2003 {TP0105}	2,4	11,3	7,4	2,8	10,2	7,9
2004 {UP0107}	2,2	8,9	6,1	3,2	8,2	6,8
2005 {VP0106}	2,1	11,4	7,4	3,3	9,6	8,0
2006 {WP0106}	2,7	10,9	7,6	4,2	9,2	7,5
2007 {XP0106}	2,8	9,5	6,8	4,3	10,1	8,1
2008 {YP0108}	2,2	9,0	6,2	3,5	6,1	5,4
2009 {ZP0107}	2,5	9,9	6,7	4,1	6,8	6,1

Quelle: DIW, Sozioökonomisches Panel (SOEP)

Die SOEP-Auswertungen zeigen, dass der Anteil der „Unzufriedenen“ in Ostdeutschland mit 6,1% geringer ist als in Westdeutschland. Hier sind 6,7% der Haushalte mit ihrer Wohnsituation unzufrieden. Während sich die „Unzufriedenheitsquote“ in 2009 in Westdeutschland nur unwesentlich von den Werten Anfang der 90er Jahre unterscheidet, war der Anteil der Unzufriedenen in Ostdeutschland Anfang der 90er Jahre zeitweise mit über 18% fast drei Mal so hoch wie in 2009.

5.6 Vorliegende Modernisierungsstudien der Heinze Marktforschung

Die Heinze Marktforschung führt regelmäßig Befragungen bei privaten Bauherren und Modernisierern durch. Die letzte umfangreiche Befragung speziell bei privaten Modernisierern wurde 2009 unter dem Titel „Modernisierungen XII – Eine Untersuchung über die Motive und Maßnahmen privater Modernisierer“ veröffentlicht. Mit dieser Studie beschäftigte sich die Heinze Marktforschung bereits zum 12. Mal in dieser Form mit der Zielgruppe der privaten Modernisierer von Eigenheimen. Bereits im Jahr 1976 wurde die erste Modernisierungsstudie durchgeführt. Da der Grundfragebogen im Wesentlichen gleich gehalten wurde, lassen sich zahlreiche Zeitreihen aufbauen.

Für die aktuelle Befragung wurden aus der Heinze-Bauherren-Datei insgesamt 3.500 Modernisierer selektiert, die im Zeitraum von Januar bis Juli 2007 über den Informationsdienst von Heinze Unterlagen angefordert hatten. Das wiederum bedeutet, dass diese Modernisierer in der Regel vor ihrer Bestandsmaßnahme ein Finanzierungsgespräch bei einer Bank oder Sparkasse geführt haben. Im Rahmen dieses Finanzierungsgesprächs bekommen die Modernisierer einen Ratgeber fürs Bauen und Modernisieren von Heinze, über den sie weitere Informationen direkt bei Heinze anfordern können.

Insofern ist es nicht verwunderlich, dass in der Befragung eine durchschnittliche Modernisierungssumme von 73.000 € ermittelt wurde. Man kann hier durchaus von einem Zielgruppen-segment der „privaten Top-Modernisierer“ sprechen.

Von den 368 befragten Modernisierern waren 80% Besitzer eines Ein- oder Zweifamilienhauses. 16% der Befragten hatten ein Mehrfamilienhaus modernisiert und 3% eine Eigentumswohnung.

Die Tabelle 5.6-1 gibt Auskunft darüber, welche Anlässe die Bestandsmaßnahme ausgelöst haben.

Energieeinsparung als Modernisierungsanlass gab die Hälfte der Modernisierer als Grund an. Dieses Thema war damit der mit Abstand wichtigste Grund für die Modernisierung. Diese große Bedeutung der Energieeffizienz als Motiv für die eine Bestandsmaßnahme ist eine Erklärung dafür, dass sich über unsere repräsentative Haushaltsbefragung für die energetische Modernisierung ein Marktanteil von 36% errechnete.

Tabelle 5.6-1
Anlass für die Bestandsmaßnahmen

Anlass zur Modernisierung

Basis: 368	abs.	in %
Energieeinsparung	182	49
Komforterhöhung	109	30
Kauf einer Immobilie	94	26
Schäden am Haus	86	23
gestiegener Platzbedarf	64	17
Immobilie geerbt	35	10
Nutzung staatlicher Fördermittel	34	9
Geldmittel wurden frei	20	5
Sonstiges	35	10
ohne Angabe	6	2
Gesamt	665	181*

181% durch Mehrfachnennungen

Motive nach Gebäudealter

	vor 1900	1901-48	1949-68	1969-87	nach 1987
	%	%	%	%	%
Energieeinsparung	36	44	52	57	50
Komforterhöhung	8	30	31	37	21
Kauf einer Immobilie	53	36	25	14	18
Schäden am Haus	25	22	23	23	25
gestieg. Platzbedarf	17	17	21	16	14
Immobilie geerbt	6	13	17	5	0
Nutzung Fördermittel	19	5	12	7	11
Geldmittel wurden frei	0	5	6	7	4
Sonstiges	17	8	10	5	18

Quelle: Heinze-Befragung von 368 Privaten Modernisierern 2009

Eine interessante Zusatzinformation liefert die Kreuzauswertung der Motive nach dem Gebäudealter. Der untere Teil der Tabelle zeigt, wie sich die Motive für eine Modernisierung je nach Alter des Gebäudes ändern.

Energieeinsparungen spielen über alle Altersklassen hinweg eine wichtige Rolle. Platzmangel war insbesondere für die Besitzer von Häusern, die zwischen 1949 und 1968 erbaut wurden, ausschlaggebend für eine Maßnahme. Durch den Kauf einer Immobilie werden vornehmlich die Besitzer von älteren Gebäuden zu Sanierungsmaßnahmen gezwungen. Je älter das gekaufte Haus, desto häufiger werden Bestandsmaßnahmen durchgeführt.

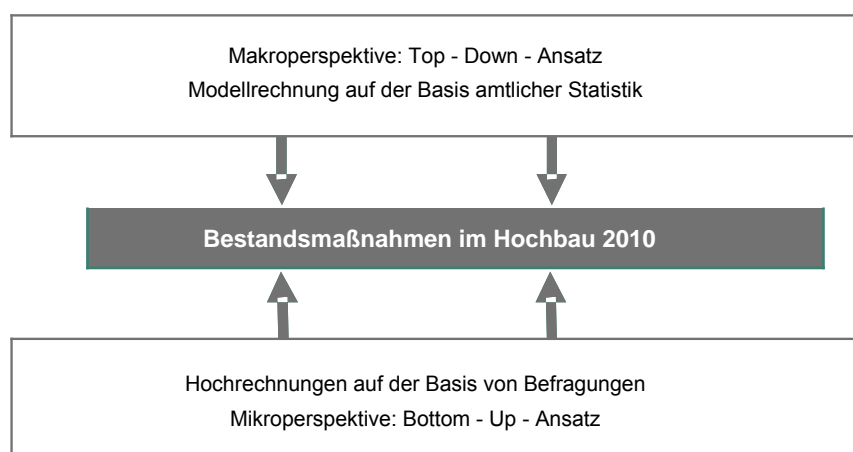
Bei der Interpretation dieser Tabelle darf man sich nicht verleiten lassen, aus dem höheren Prozentwert für Energieeinsparung bei der Gebäudealtersgruppe 1969–87 (57%) gegenüber der Altersgruppe vor 1900 (36%) dort auch höhere Bestandsmarktvolumina zu vermuten. So gehen mit dem Kauf einer Immobilie mit Fertigstellungsjahr vor 1900 in zahlreichen Fällen große energetische Bestandsmaßnahmen einher.

6 Vergleich der Hochrechnungsergebnisse mit der DIW Bauvolumensrechnung

6.1 Konzeptionelle Vorüberlegungen

Im Kapitel 4 ist ausgehend von den Befragungsergebnissen eine Hochrechnung zum Bestandsmarktvolumen insgesamt und wichtiger Strukturmerkmale vorgenommen worden. Im Folgenden geht es nun darum, die Ergebnisse in Relation zu vergleichbaren Ergebnissen aus der Bauvolumensrechnung zu analysieren. Das Objekt des Forschungsinteresses – hier die Hochbaumaßnahmen im Gebäudebestand – wird quasi in die Zange genommen (Abbildung 6.1-1). Die im Bottom-up-Ansatz erzielten Hochrechnungsergebnisse zum Bestandsmarktvolumen werden dazu den aus der Makroperspektive im Top-down-Ansatz ermittelten Resultaten aus Modellrechnungen auf der Basis der amtlichen Statistik gegenübergestellt. Die Modellrechnungen basieren dabei auf der Bauvolumensrechnung des DIW, die für die Zwecke dieser Fragestellung teilweise speziell aufbereitet wurden.

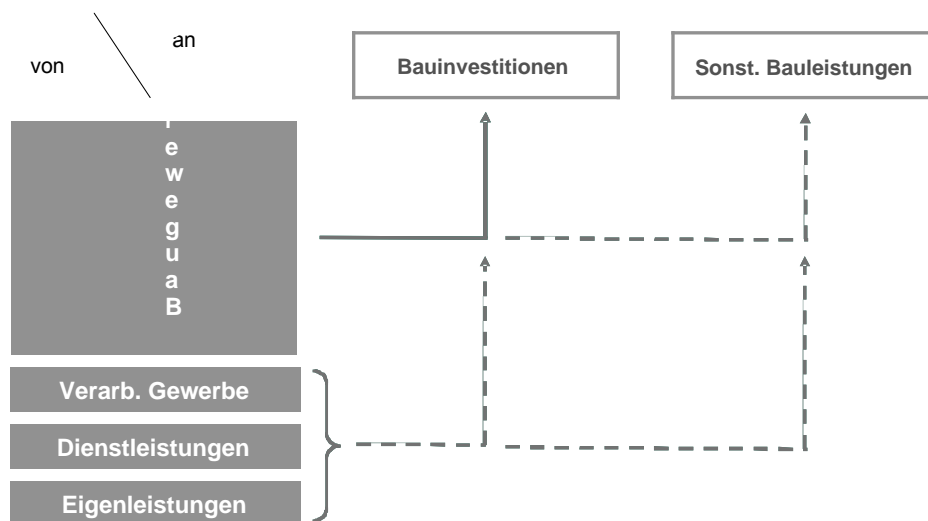
Abbildung 6.1-1
Vergleichskonzept



Das Bauvolumen ist definiert als die Summe aller Leistungen, die auf die Herstellung oder Erhaltung von Gebäuden und Bauwerken gerichtet sind. Die Analyse beschränkt sich auf der Produzentenseite damit nicht allein auf das Baugewerbe im engeren Sinne. Einbezogen sind auch angrenzende Branchen wie der Stahl- und Leichtmetallbau, die Bauschlosserei und spezielle Sparten anderer Wirtschaftsbereiche, die zum Baugeschehen beitragen wie Planungsleistungen. Hier folgt die Abgrenzung weitgehend der der Bauinvestitionen im Rahmen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung. Das heißt, dass auch Schätzansätze zum Umfang von Eigenleistungen und Schwarzarbeit einbezogen werden. Im Unterschied zur volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung findet allerdings keine Kürzung des Bauvolumens um nichtwerterhöhende Maßnahmen wie Reparaturen statt. Das DIW Bauvolumen erfasst auf der Nachfrageseite Investitionen und nichtwerterhöhende Bauleistungen sowohl im Bereich des Hoch- als auch des Tief-

baus. Innerhalb des Hochbaus wird zwischen den Bauarten Wohnungsbau und Nichtwohnungsbau gewerblicher und öffentlicher Bauherren unterschieden (Abbildung 6.1-2).

Abbildung 6.1-2
Übersicht Bauvolumen



Statistische Ausgangsbasis der Berechnungen zum Bauvolumen sind die Fachstatistiken des Statistischen Bundesamtes. Daneben werden vom DIW vor allem die Angaben der Umsatzsteuerstatistik verwendet. Dort sind im Gegensatz zur Fachstatistik alle inländischen Unternehmen – mit wenigen Ausnahmen bezüglich der Geringfügigkeitsgrenze bei den Lieferungen und Leistungen – in einer sehr detaillierten Branchengliederung erfasst.

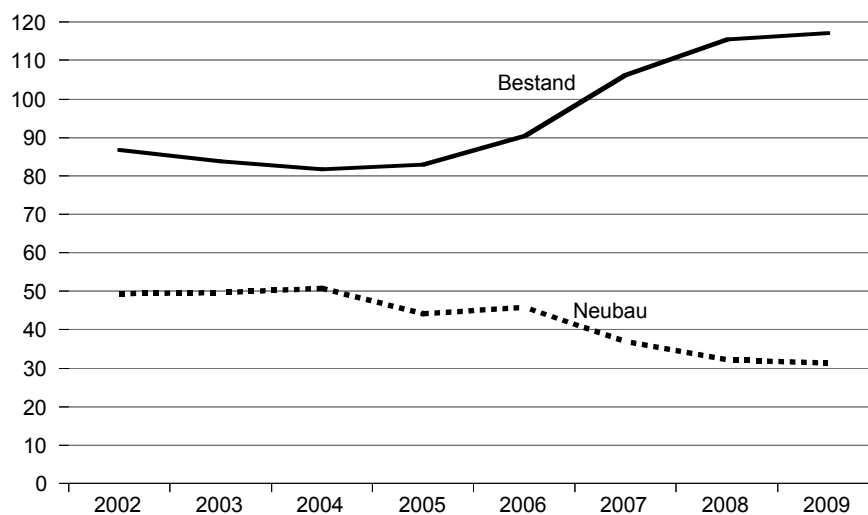
Hinweise auf den Umfang der Bestandsmaßnahmen im Hochbaubereich lassen sich aus dem DIW Bauvolumen aus einer Differenzbetrachtung von Bauleistungen insgesamt abzüglich des Neubauvolumens gewinnen. Grundlage der Modellrechnungen des DIW zum Neubauvolumen im Wohnungsbau und Nichtwohnungsbau sind wiederum Angaben aus der amtlichen Statistik, hier der Bautätigkeitsstatistik. Die zentralen Ausgangsgrößen sind Angaben zu den veranschlagten reinen Baukosten der im jeweiligen Jahr genehmigten und der fertig gestellten Neubaueinheiten. Diese Angaben werden zu einem Gesamtwert für die in einem Jahr erstellte Neubauleistung zusammengeführt.

Die dementsprechend eingegrenzten Kosten der im Bau befindlichen Objekte beziehen sich allerdings auf die „veranschlagten reinen Baukosten“. Zur Abschätzung des Neubauvolumens wird daher zum einen die Differenz zwischen veranschlagten und tatsächlichen reinen Baukosten zugeschätzt. Die tatsächlichen reinen Baukosten sollten dabei den Produktionsbeiträgen des Baugewerbes und des verarbeitenden Gewerbes zum Neubau entsprechen. Zum anderen werden diese Angaben ergänzt um Ansätze für die Baunebenkosten. Die vorliegenden Schätzungen basieren auf einer speziell für diesen Zweck konzipierte Umfrage bei Architekten- und Ingenieurbüros, die von der Heinze GmbH durchgeführt wurde.

6.2 Vorliegende Ergebnisse der Bauvolumensrechnung zu den Bestandsmaßnahmen

Nach den Berechnungen des DIW lag das Neubauvolumen im Wohnungsbau 2009 bei nominal 31,4 Mrd. Euro. Dies ist seit Mitte der neunziger Jahre der niedrigste Wert in Deutschland insgesamt (Abbildung 6.2-1).

Abbildung 6.2-1
Wohnungsbauvolumen in Deutschland - Nominal, Mrd. Euro



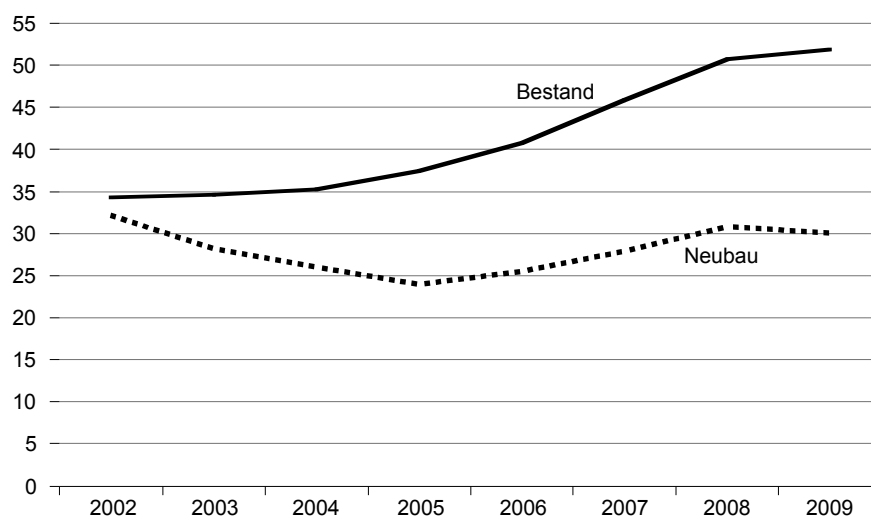
Quelle: DIW-Bauvolumen 2010

Der Abwärtstrend beim Neubauvolumen im Wohnungsbau verläuft dabei in Schüben: Perioden mit relativ stabilem Neubauvolumen folgen Jahre mit einem starken Einbruch der Neubautätigkeit. 2007 war ein solches Jahr. Gegenüber 2006 sank die Neubauleistung um fast 19%. 2008 war der Rückgang der Neubautätigkeit zwar nicht mehr so stark. Die Schrumpfungsraten waren mit nominal über 13% und real 16% dennoch nochmals sehr hoch. 2009 zeichnet sich allerdings eine Stabilisierung des Neubauvolumens im Wohnungsbau auf niedrigem Niveau ab. Besonders stark vom Rückgang der Neubautätigkeit ist der Bereich des Eigenheimbaus betroffen. Aber auch im Geschosswohnungsbau ist der Trend insgesamt negativ.

Das Bauvolumen im Wohnungsbau insgesamt allerdings entwickelte sich seit 2006 in nominalen Größen sogar in der Summe positiv. Für das Bauvolumen im Wohnungsbestand leitet sich aus den Berechnungen des DIW damit ein deutliches Wachstum ab. Lagen die Maßnahmen im Wohnungsbestand im Jahr 2005 noch bei gut 127 Mrd. Euro, erreichten sie 2009 schon einen Wert von mehr als 148 Mrd. Euro. Dies entspricht einer Wachstumsrate von gut 16%. Die Bestandsmaßnahmen dominieren damit mehr und mehr die Wohnungsbauleistungen insgesamt. 2009 betrug der Anteil der Bauleistungen im Wohnungsbestand schon fast 80%. Im Jahr 2002 lag der Bestandsanteil am Wohnungsbauvolumen noch bei 64%, also um rund um ein Viertel unter dem von 2009.

Eine ähnlich positive Entwicklung nahmen die Bestandsmaßnahmen nach den Modellrechnungen des DIW im Nichtwohnbereich (Abbildung 6.2-2). Seit 2002 steigt das nominale Bauvolumen im Nichtwohnbereich, das nicht auf Neubauten zurückgeführt werden kann, spürbar an. Besonders stark war der Anstieg zwischen 2005 und 2008. Aber auch im Krisenjahr 2009 legten die Bauleistungen im Bestand der Nichtwohnbauten nochmals leicht zu und erreichte ein Niveau von fast 52 Mrd. Euro. Dabei dürften sich insbesondere die anlaufenden Konjunkturprogramme positiv ausgewirkt haben, während im gewerblichen Bereich das Wachstum eher zum Erliegen kam.

Abbildung 6.2-2
Bauvolumen bei Nichtwohngebäuden in Deutschland - Nominal, Mrd. Euro



Quelle: DIW-Bauvolumen 2010

Günstiger als im Wohnungsbau entwickelte sich im Nichtwohnbau auch das Neubauvolumen. Die Veränderung der Neubautätigkeit im Nichtwohnungsbau weist dabei unterschiedliche Phasen auf. 2003 bis 2005 war das nominale Neubauvolumen in diesem Bereich deutlich rückläufig. Es sank von 32 Mrd. Euro auf rund 24 Mrd. Euro. Mit der gesamtwirtschaftlichen Belebung 2006 nahm aber auch die Neubautätigkeit im Nichtwohnungsbau wieder zu. 2006 erreicht die Wachstumsrate nahezu 7%. In den darauf folgenden Jahren 2007 und 2008 betrug der Zuwachs jeweils rund 10%. 2009 musste insgesamt ein leichter Rückgang des Neubauvolumens im Nicht-Wohnungsbau von gut 2% verzeichnet werden. Ausschlaggebend dafür war der Einbruch der Neubautätigkeit bei den Produktionsstätten, Handels- und Lagergebäuden in Folge der Krise in der Exportwirtschaft.

Trotz der in den letzten Jahren günstigeren Entwicklungsraten für den Neubaubereich nahm auch im Nichtwohnungsbau die relative Bedeutung der Bestandsmaßnahmen deutlich zu. Der stärkste Anstieg des Anteils der Bestandsmaßnahmen am Bauvolumen des gewerblichen und öffentlichen Hochbaus fand allerdings schon zwischen 2002 und 2005 statt. So entfiel 2002 nur rund die Hälfte des Bauvolumens im gewerblichen und öffentlichen Hochbau auf Maßnahmen

im Bestand. 2005 betrug der Anteil der Bestandsmaßnahmen beim Nichtwohnungsbau dagegen schon gut 60%. Aber auch zwischen 2005 und 2009 nahm die Bedeutung des Neubaus weiter ab. Die Dynamik des Strukturwandels zu Gunsten der Bestandsmaßnahmen war zwischen 2005 und 2009 nicht mehr so stark. Bis 2009 stieg der Anteil des Bestandsvolumens auf 63%. Die Bedeutung der Bestandsmaßnahmen ist allerdings damit immer noch deutlich geringer als im Wohnungsbau. Dort betrug der Anteil des Bestandsvolumens 2009 fast 80%.

6.3 Gegenüberstellung des Heinze-Bestandsmarktvolumens zum DIW-Bestandsvolumen

Um einen direkten Vergleich der Wertangaben aus den Hochrechnungen zum Bestandsmarktvolumen der Heinze GmbH mit den Modellrechnungen des DIW zum Bauvolumen im Bestand zu ermöglichen, werden hier erste Schätzungen zum DIW-Bauvolumen 2010 verwendet. Sie basieren auf den neuesten Daten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung zu den Bauinvestitionen und der Fachstatistiken zum Baugewerbe. Einbezogen wurden auch erste Angaben der im April 2011 vorgelegten Umsatzsteuerstatistik. Das nominale DIW-Bauvolumen belief sich danach 2010 im Hochbau insgesamt auf etwas mehr als 240 Mrd. Euro.

Der Berechnungslogik des DIW zu den Bestandsmaßnahmen folgend, war es nun erforderlich zunächst den Umfang der Neubauleistungen im Hochbau abzuschätzen. Grundlage der Schätzungen zum Neubauvolumen sind die Angaben zu den Neubaukosten der Bautätigkeitsstatistik. Diese liegen allerdings für 2010 derzeit nur für die genehmigten Neubauten vor. Die Angaben zu den Baufertigstellungen konnten somit noch nicht in die Schätzungen eingearbeitet werden. Die insoweit für 2010 vorläufigen Ergebnisse weisen für das Neubauvolumen im Wohnungsbau einen Wert von nominal knapp 34 Mrd. Euro aus. Für das Neubauvolumen im Nichtwohnungsbau 2010 wird mit einem Wert von gut 27 Mrd. Euro gerechnet.

Die Bestandsmaßnahmen im Hochbau erreichen 2010 somit nach der Differenzrechnung des DIW (Bauvolumen insgesamt abzüglich Neubauvolumen) einen Betrag von 178,8 Mrd. Euro. Die hier vorgelegten Hochrechnungen zum Bestandsmarktvolumen im Hochbau der Heinze GmbH kommen für 2010 auf einen Gesamtwert von 164,3 Mrd. Euro. Angesichts der völlig unterschiedlichen Berechnungsmethoden erscheint der Differenzbetrag von lediglich 14,5 Mrd. Euro oder knapp 9% relativ gering und bestätigt unseres Erachtens in beeindruckender Weise die bisher von beiden Partnern vorgelegten Schätzungen zu den Bauleistungen bei bestehenden Gebäuden im Wohnungs- und Nichtwohnungsbestand. Dies gilt vor allem auch deshalb, weil ein etwas höherer Wert des DIW-Bestandsvolumens gegenüber den Heinze-Bestandsleistungen auch zu erwarten war. Der DIW-Ansatz beinhaltet auch Schätzungen zu den Eigenleistungen und zur Schwarzarbeit, während die Berechnungen der Heinze GmbH diese Bereiche explizit ausschließen.

Im Folgenden geht es nun darum, weitere Vergleiche und Konsistenzprüfungen auf der Ebene einzelner Strukturinformationen aus dem Heinze-Bestandsmarktvolumen und dem DIW-Bestandsvolumen vorzunehmen, die in beiden Berechnungsmethoden verwendet werden. Hierzu zählen Strukturinformationen zu den Bestandsmaßnahmen nach Baubereichen, nach der Investitionseigenschaft, nach Regionen und nach Produzentengruppen.

Die Ergebnisse des Heinze-Bestandsmarktvolumens zu den Gebäudearten und Zielgruppen vom Eigentümer eines Einfamilienhaus bis zum industriellen Betriebsgebäude, zum Investitionsmotiv energetische Sanierung, zum Umfang der Einzelmaßnahme oder zur Aufteilung nach Lohn- und Materialkosten finden dagegen keine Entsprechung in der Bauvolumensrechnung des DIW und können daher hier zur Konsistenzprüfung nicht verwendet werden.

Baubereiche: Wohnungsbau und Nicht-Wohnungsbau

In den Hochrechnungen der Heinze GmbH wird das Bestandsmarktvolumen im Hochbau unterschieden nach den Baubereichen Wohnungsbau, Wirtschaftsbau und Öffentlicher Bau. Auch die Bauvolumensrechnung des DIW unterscheidet grundsätzlich die Bauleistungen im Hochbau nach diesen drei Nachfragebereichen. In den Berechnungen des DIW beziehen sich diese aber auf alle Bauleistungen, unabhängig davon, ob sie sich auf Neubauten oder Maßnahmen an bestehenden Gebäuden beziehen. Die Schätzungen zum DIW-Bestandsvolumen werden nur getrennt für den Wohnungsbau und den Nichtwohnungsbau ausgewiesen. Der Grund für die Zusammenfassung von gewerblichen und öffentlichen Nichtwohnbaubereich liegt in der unzureichenden statistischen Breite bei den Angaben der Bautätigkeitsstatistik in diesen Bereichen, die die Grundlage für die Berechnung des Neubauvolumens sind. Ohne eine Differenzierung nach gewerblichen und öffentlichen Neubauten lässt sich aber in der Differenzenbetrachtung des DIW auch keine Aussage zum Bestandsvolumen getrennt für den gewerblichen und öffentlich Bereich treffen. Die folgenden Ausführungen konzentrieren sich daher auf die Gegenüberstellung der Ergebnisse der beiden Berechnungsmethoden nach Wohnungsbau und Nichtwohnungsbau (Tabelle 6.3-1).

Tabelle 6.3-1

Bauvolumen im Hochbau nach Baubereichen und Investitionseigenschaft 2010 - Nominal, Mrd. Euro

	Wohnungsbau	Nichtwohnungsbau	Hochbau insgesamt
DIW Bauvolumensrechnung			
Bauvolumen insgesamt	155,7	84,4	240,1
Investitionen nach VGR	142,8	70,6	213,4
Nicht investive Maßnahmen	12,9	13,8	26,7
Neubauvolumen	33,9	27,4	61,3
Bestandsvolumen	121,8	57,0	178,8
Investitionen nach VGR	108,9	43,2	152,0
Nicht investive Maßnahmen	12,9	13,8	26,7
Heinze Bestandsmarktvolumen	108,8	55,5	164,3
Werterhöhende Maßnahmen	99,6	46,5	146,1
Reparatur/Instandhaltung	9,2	9,0	18,2

Nach den Berechnungen des DIW beträgt das Bauvolumen im Wohnungsbau 2010 knapp 156 Mrd. Euro. Das Neubauvolumen im Wohnungsbau beläuft sich nach ersten Schätzungen im gleichen Jahr auf knapp 34 Mrd. Euro. Auf Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau entfallen demnach 2010 fast 122 Mrd. Euro. Die Hochrechnungen der Heinze GmbH kommen für das Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau insgesamt nur auf einen Wert von knapp 109 Mrd. Euro. Die Differenz zu den Schätzungen des DIW zu den Bestandsmaßnahmen fällt mit 13 Mrd. Euro oder knapp 12% relativ groß aus. Da aber gerade im Wohnungsbau die Bedeutung von Eigenleistungen und Schwarzarbeit höher als im Nichtwohnungsbaubereich sein dürfte und diese in der DIW Betrachtung eingezogen werden, erscheint der deutlich höhere Wert der Bauvolumensrechnung durchaus plausibel.

Das Bauvolumen im Nichtwohnungsbau 2010 beträgt nach den Berechnungen des DIW reichlich 84 Mrd. Euro. Das Neubauvolumen im Nichtwohnungsbau beläuft sich den ersten Schätzungen zufolge im gleichen Jahr auf gut 27 Mrd. Euro. Auf Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau entfallen 2010 demnach 57 Mrd. Euro. Die Hochrechnungen der Heinze GmbH kommen im gleichen Jahr für das Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnungsbau insgesamt auf einen Wert von 55,5 Mrd. Euro. Die Differenz zu den Schätzungen des DIW zu den Bestandsmaßnahmen fällt mit 1,5 Mrd. Euro oder knapp 3% sehr gering aus. Das Ergebnis, dass auch im Nichtwohnungsbau die Bestandsmaßnahmen immer mehr die Oberhand gewinnen, wird damit eindeutig bestätigt.

Investitionseigenschaft: werterhöhend bzw. substanzerhaltend

Die Heinze GmbH hat in ihren Hochrechnungen getrennt jene Bauleistungen ausgewiesen, die sich auf werterhöhende Maßnahmen und auf Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen beziehen. Die Angaben zu den werterhöhenden Maßnahmen entsprechen konzeptionell jenen Werten, die in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung als neue Bauten (Investitionen) ausgewiesen werden, diejenigen zu den Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen werden dort dem privaten Konsum zugerechnet. In der Bauvolumensrechnung des DIW sind grundsätzlich Investitionen als auch nichtwerterhöhende bzw. nichtinvestive Maßnahmen enthalten. Bislang sind Investitionen und nichtinvestive Maßnahmen in den DIW Angaben allerdings nie gesondert ausgewiesen worden.

Um einen Vergleich der Werte des Heinze-Bestandsmarktvolumens mit der Bauvolumensrechnung zu ermöglichen, ist hier eine Modellrechnung zur Trennung der Bauleistungen nach investiven und nichtinvestiven Maßnahmen vom DIW durchgeführt worden (Tabelle 6.3-1). Dazu wurden die eigenen Berechnungen zum Bauvolumen mit den Informationen zur gesamten Investitionstätigkeit aus den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen verknüpft. Die Differenz zwischen Wohnungsbauinvestitionen laut VGR und dem Neubauvolumen laut DIW kann man als Maßnahmen für Wertverbesserung (Modernisierung) und Substanzerhaltung (große Instandsetzungen) auffassen. Die Differenz zwischen Wohnungsbauvolumen und Investitionen müsste hingegen den nichtwerterhöhenden Reparaturen (bzw. der baulichen Unterhaltung) entsprechen.

Im Wohnungsbau entfallen nach diesen Modellrechnungen 2010 vom Bauvolumen insgesamt knapp 143 Mrd. Euro auf investive Maßnahmen. Davon wiederum sind 34 Mrd. dem Neubau zuzurechnen. Der Umfang investiver Bestandsmaßnahmen liegt damit bei fast 109 Mrd. Euro. Als Differenz zum DIW-Bestandvolumen sind also knapp 13 Mrd. Euro den nicht werterhöhenden Leistungen am Wohngebäudebestand zuzurechnen.

Die Hochrechnungen der Heinze GmbH kommen für das Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau bei umfangreichen, werterhöhenden Maßnahmen 2010 auf einen Wert von knapp 100 Mrd. Euro. Für kleinere Reparatur und Instandhaltungsmaßnahmen wird ein Betrag von etwas mehr als 9 Mrd. Euro angesetzt. Die Abweichung zu den DIW-Ergebnissen ist mit 40% bei den nichtinvestiven Maßnahmen im Wohnungsbestand deutlich höher als bei den Investitionen mit weniger als 10%. Dieses Ergebnis bestätigt im Wesentlichen noch einmal die konzeptionellen Unterschiede beider Berechnungsmethoden hinsichtlich der Berücksichtigung von Eigenleistungen und Schwarzarbeit. Beides dürfte insbesondere bei den kleineren Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbau auftreten.

Nach den vorgelegten Modellrechnungen des DIW für 2010 entfallen vom Bauvolumen insgesamt knapp 71 Mrd. Euro auf investive Maßnahmen im Nichtwohnungsbau. Davon wiederum sind gut 27 Mrd. dem Neubau zuzurechnen. Der Umfang investiver Bestandsmaßnahmen liegt

damit bei mehr als 43 Mrd. Euro. Im DIW-Bestandvolumen sind demnach knapp 14 Mrd. Euro den nicht werterhöhenden Leistungen am Bestand von Nichtwohngebäuden zuzurechnen. Die relative Bedeutung von investiven Maßnahmen ist also im Bestand von Nichtwohnungsbau deutlich niedriger als im Bestand des Wohnungsbaus. Dies ist vor allem Ausdruck häufig deutlich kürzerer Nutzungsdauern im Gebäudebestand bei Nichtwohnbauten.

Das Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnungsbau bei umfangreichen, werterhöhenden Maßnahmen liegt nach den Hochrechnungen der Heinze GmbH 2010 insgesamt bei einem Wert von knapp 46,5 Mrd. Euro. Kleinere Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen machen im Nichtwohnungsbau 9 Mrd. Euro aus. Die Vorzeichen der Abweichungen zu den DIW-Ergebnissen sind also unterschiedlich. Bei den investiven Maßnahmen liegen die die Bottom-up-Ergebnisse etwas höher. Bei den nichtinvestiven Maßnahmen im Nichtwohnungsbestand sind es wiederum die Top-down-Schätzungen. Eigenleistungen und Schwarzarbeit spielen als Erklärungsfaktor auch bei kleineren Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau keine große Rolle. Eher deuten die Ergebnisse der Befragungen darauf hin, dass der in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung angesetzte Abzugsbetrag für nichtinvestive Maßnahmen etwas zu hoch angesetzt ist. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass die Fallzahlen der auswertbaren Befragungsergebnisse beim Nichtwohnungsbau gering sind, und nicht alle aus dem Jahr 2010 stammen.

Regionen: Westdeutschland und Ostdeutschland

Das Bestandsmarktvolumen im Hochbau wird von der Heinze GmbH insbesondere im Bereich Wohnungsbau teilweise in kleinräumiger Gliederung dargestellt. Durchgehend nehmen die Hochrechnungen eine Differenzierung nach alten und neuen Bundesländern insgesamt vor. Auch die Bauvolumensrechnung des DIW weist traditionell Werte für Westdeutschland (alte Bundesländer) und Ostdeutschland (neue Bundesländer einschließlich Berlin) getrennt aus. Die hier vorgelegten aktuellen Ergebnisse für 2010 stehen allerdings unter Vorbehalt. Dies gilt sowohl für das Bauvolumen insgesamt auf Grund bislang fehlender regionalisierter Angaben der Umsatzsteuerstatistik als auch für die Neubautätigkeit wegen noch offener Zahlen zu den Baufertigstellungen. Nach dem gegenwärtigen Berechnungsstand entfallen 2010 vom Bauvolumen im Wohnungsbau fast 134 Mrd. Euro auf Westdeutschland und nahe 22 Mrd. Euro auf Ostdeutschland. Beim Nichtwohnungsbau ist die Bedeutung Ostdeutschland deutlich höher. Die Werte für Westdeutschland betragen dort rund 64 Mrd. Euro, in Ostdeutschland fast 21 Mrd. Euro. Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau zog 2010 in Westdeutschland wieder deutlich an, in Ostdeutschland blieb der Zuwachs gegenüber 2009 bescheiden. Beim Nichtwohnungsbau waren die Entwicklungstendenzen entgegengesetzt: Schrumpfung im Westen und Stabilität im Osten. Für die Bestandsmaßnahmen in Westdeutschland leitet sich für 2010 aus den DIW-Werten ein Volumen von 144,6 Mrd. Euro ab. Für Ostdeutschland liegt der Betrag bei 34,1 Mrd. Euro. (Tabelle 6.3-2).

Tabelle 6.3-2
Bauvolumen im Hochbau nach Regionen 2010 – Nominal, Mrd. Euro

	Wohnungsbau	Nichtwohnungsbau	Hochbau insgesamt
DIW Bauvolumensrechnung			
Bauvolumen insgesamt	155,7	84,4	240,1
Westdeutschland	133,9	63,8	197,7
Ostdeutschland	21,8	20,6	42,4
Neubauvolumen	33,9	27,4	61,3
Westdeutschland	30,2	22,8	53,1
Ostdeutschland	3,7	4,6	8,2
Bestandsvolumen	121,8	57,0	178,8
Westdeutschland	103,7	41,0	144,6
Ostdeutschland	18,1	16,0	34,1
Heinze Bestandsmarktvolumen	108,8	55,5	164,3
Westdeutschland	91,5	41,0	132,5
Ostdeutschland	17,3	14,4	31,7

Die Struktur der Aufteilung der Bestandsmaßnahmen zwischen West- und Ostdeutschland unterscheidet sich dabei stark zwischen Wohnungsbau und Nichtwohnungsbau, aber kaum zwischen den Hochrechnungen der Heinze GmbH und der Modelrechnungen des DIW. Im Wohnungsbau entfallen nach den Hochrechnungen der Heinze GmbH 84,1% der Bestandsmaßnahmen auf Westdeutschland, beim DIW sind es 85,3%. Im Nichtwohnungsbau beträgt der Anteil Westdeutschland an den Bestandsmaßnahmen beim Bottom-up-Ansatz 74,1%. Bei den Top-down-Schätzungen kommt man auf einen Anteil Westdeutschlands von 72%. Nach den vorläufigen Berechnungen des DIW ist die Dominanz Westdeutschlands bei den Neubautätigkeiten in allen Fällen noch deutlich stärker.

Produzentengruppen: Bauhauptgewerbe, Ausbaugewerbe etc.

Das von der Heinze GmbH ermittelte Bestandsmarktvolumen sieht von sich aus keine Differenzierung nach Leistungserbringern vor. Allerdings lassen sich die einzelnen Bestandsmaßnahmen bestimmten Gewerken wie Dach, Wand, Elektrik, Sanitär etc. zuordnen. Daraus hat die Heinze GmbH eine Grobzuordnung des Bestandsmarktvolumens zu den beiden Baubereichen Bauhauptgewerbe und Ausbaugewerbe vorgenommen. Bei dieser Aufteilung werden die Produktbereiche Dach und Rohbau dem Bauhauptgewerbe zugeordnet, alle übrigen Produktbereiche dem Ausbaugewerbe.

In den Berechnungen des DIW spielt dagegen die Differenzierung des Bauvolumens nach Leistungserbringern traditionell eine besonders große Rolle. In Anlehnung an die volkswirtschaftliche Gesamtrechnung werden dabei nicht nur die Leistungen des Baugewerbes, sondern auch die direkten Lieferungen anderer Branchen wie aus dem verarbeitenden Gewerbe (Stahlbau) oder den Dienstleitungen (Architekten). Zudem werden die Produktionsbeiträge geschätzt, die aus Eigenleistungen und Schwarzarbeit entstehen.

Ein Ausweis dieser differenzierten Produktionsstruktur wurde bislang aber nie gesondert für Bestandsleistungen durchgeführt. Um eine weitergehende Erkenntnisse im Vergleich der Werte des Heinze-Bestandsmarktvolumens und der DIW-Bauvolumensrechnung zu ermöglichen, ist hier eine Modellrechnung zur Aufteilung der Produzentenseite nach Neubau und Bestand vom DIW durchgeführt worden. Ausgangspunkt der Modellrechnungen sind ältere Arbeiten des DIW zur Produktionsstruktur im Neubaubereich. Aus diesen wurden getrennt für den Wohnungs- und den Nichtwohnungsbau Setzungen für die Hauptproduktionsbereiche abgeleitet. Im Einzelnen entfallen danach vom Neubauvolumen im Wohnungsbau auf das Bauhauptgewerbe 35%, auf das Ausbaugewerbe 20%, auf das verarbeitendes Gewerbe 15% und auf die Planung 15%. Im Nichtwohnungsbau wurden folgende Produktionsanteile für den Neubau festgeschrieben: Bauhauptgewerbe (40%), Ausbaugewerbe (15%), verarbeitendes Gewerbe (30%) und Planung (10%). Der jeweils zu 100% fehlende Produktionsanteil wird dem sonstigen Produktionsbereich wie Eigenleistungen etc. zugeschrieben. Die Produktionsbeiträge der Branchen zu den Bestandsmaßnahmen errechnen sich dann aus der Differenz der gesetzten Produktionsbeiträge der Branchen für den Neubau und den Werten für Branchen über alle Bauleistungen aus der Bauvolumensrechnung (Tabelle 6.3-3).

Tabelle 6.3-3
Bauvolumen im Hochbau 2010 nach Produzentengruppen – Nominal, Mrd. Euro

	Wohnungsbau	Nichtwohnungsbau	Hochbau insgesamt
DIW Bauvolumensrechnung			
Bauvolumen insgesamt	155,7	84,4	240,1
Bauhauptgewerbe	26,3	23,4	49,7
Ausbaugewerbe	89,5	31,5	121,0
Verarbeitendes Gewerbe	7,2	15,2	22,4
Dienstleistungen	15,8	7,7	23,5
Sonstiges	16,9	6,5	23,4
Neubauvolumen	33,9	27,4	61,3
Bauhauptgewerbe	11,9	8,2	20,1
Ausbaugewerbe	6,8	5,5	12,3
Verarbeitendes Gewerbe	5,1	8,2	13,3
Dienstleistungen	5,1	4,1	9,2
Sonstiges	5,1	1,4	6,5
Bestandsvolumen	121,8	57,0	178,8
Bauhauptgewerbe	14,4	12,4	26,9
Ausbaugewerbe	82,7	27,4	110,1
Verarbeitendes Gewerbe	2,1	7,0	9,1
Dienstleistungen	10,7	5,0	15,7
Sonstiges	11,8	5,1	17,0
Heinze Bestandsmarktvolumen	108,8	55,5	164,3
Bauhauptgewerbe	12,4	5,2	17,6
Ausbaugewerbe	96,4	50,3	146,7

Nach den Modellrechnungen des DIW werden die Bauleistungen an bestehenden Wohngebäuden vom Ausbaugewerbe dominiert. Nahezu 70% des Bestandsvolumens im Wohnungsbau wird von Branchen aus dem Ausbaugewerbe erbracht. Das Bauhauptgewerbe spielt anders als im Neubau eine untergeordnete Rolle. Bei den Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau entfallen ebenfalls die größten Produktionsanteile auf das Ausbaugewerbe. Knapp die Hälfte der Produktion geht hier auf das Konto des Ausbaugewerbes. Mit einem Produktionsanteil von über 20% schneidet aber auch das Bauhauptgewerbe nicht schlecht ab.

Im Wohnungsbau bestätigen die Ergebnisse des Top-down-Ansatzes die Zuordnungen der Heinze GmbH über die Gewerke. Die Relation des Ausbaugewerbes zum Bauhauptgewerbe beträgt beim DIW 6/1 und bei Heinze 8/1. Im Nichtwohnungsbau dagegen weichen die Ergebnisse doch stark ab. Während in den DIW-Modellrechnungen die Relation des Ausbaugewerbes zum Bauhauptgewerbe mit 2/1 deutlich niedriger als Wohnungsbau liegt, ist sie bei den Heinze-Hochrechnungen mit 10/1 noch größer. Ein Grund für die unterschiedliche Einschätzung beim Nichtwohnungsbau könnte das verarbeitende Gewerbe sein, das als direkter Lieferant nur beim DIW enthalten ist.

6.4 Potentiale zur Einbettung der Ergebnisse in die DIW Bauvolumensrechnung

Die Bestandsmaßnahmen im Hochbau erreichen 2010 somit nach der Differenzrechnung des DIW (Bauvolumen insgesamt abzüglich Neubauvolumen) einen Betrag von 178,8 Mrd. Euro. Die hier vorgelegten Hochrechnungen zum Bestandsmarktvolumen im Hochbau der Heinze GmbH kommen für 2010 auf einen Gesamtwert von 164,3 Mrd. Euro.

Die vorgelegten Vergleiche und Konsistenzprüfungen insgesamt, aber auch auf der Ebene wichtiger Strukturinformationen zwischen dem Heinze-Bestandsmarktvolumen und dem DIW-Bestandsvolumen haben in der Regel zu hoher Übereinstimmung geführt. Dort wo größere Abweichungen bestehen, lassen sie sich unseres Erachtens plausibel aus methodischen Abweichungen erklären. Die Analysen bestätigen in beeindruckender Weise die bisher von beiden Partnern mit völlig unterschiedlichen Berechnungsmethoden vorgelegten Schätzungen zu den Bauleistungen bei bestehenden Gebäuden im Wohnungs- und Nichtwohnungsbestand.

Das DIW fühlt sich angesichts dieser Ergebnisse in seiner Absicht bekräftigt, die Analysen zu den Bestandsmaßnahmen noch stärker in die laufende Bauvolumensrechnung einfließen zu lassen. Dies gilt beispielsweise für die Differenzierung der Bauleistungen nach investiven und nichtinvestiven Maßnahmen oder den Eingang der Modellrechnungen zu den Lieferstrukturen beim Wohnungsbestand.

Darüber hinaus ermutigt die hohe Übereinstimmung bei vergleichbaren Strukturinformationen auch Informationen aus dem Heinze-Bestandsmarktvolumen direkt über bestimmte Quoten in die Bauvolumensrechnung zu übernehmen. In Frage kommen hier für den Wohnungsbau und den Nichtwohnungsbau vor allem an die Differenzierungen:

- Voll- und Teilmodernisierung
- Energetische Sanierung
- Gebäudearten

Eine der Stärken der Bauvolumensrechnung liegt in der konsistenten Abbildung der zeitlichen Entwicklungspfade im Bausektor. Da aus der Bauvolumensrechnung selbst aber keine eigenen Ergebnisse zu den oben genannten Differenzierungen zu erwarten sind, müsste für eine dauerhafte Einbettung solcher Differenzierungen eine regelmäßige Aktualisierung der genannten Quoten erfolgen.

7 Bewertung und Fortschreibungsmöglichkeiten der Ergebnisse

7.1 Bewertung der Ergebnisse

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung kommt in seinen vorläufigen Berechnungen für das Bestandsvolumen 2010 auf insgesamt 178,8 Mrd. €. Davon entfallen 121,8 Mrd. € auf den Wohnungsbau und 57,0 Mrd. auf den Nichtwohnbau.

Diese im Top-down-Ansatz aus der Makro-Perspektive erstellten Ergebnisse resultieren aus Modellrechnungen auf der Basis der amtlichen Statistik. Verglichen werden diese Ergebnisse mit den Bottom-up-Berechnungen der Heinze Marktforschung, deren Ergebnisse über die Hochrechnung von Zielgruppenbefragungen ermittelt werden.

Die Hochrechnungen der Heinze Marktforschung kommen auf ein Bestandsmarktvolumen von 164 Mrd. €. Die Differenz zum DIW-Volumen lässt sich über die Eigenleistung bzw. Nachbarschaftshilfe und Schwarzarbeit erklären, da bei den Heinze-Berechnungen nur Materialkosten nicht aber Lohnkosten berücksichtigt werden.

Auch in der Differenzierung nach den vergleichbaren Strukturinformationen wie Wohnbau/Nichtwohnbau, West-/Ostdeutschland, werterhöhend/substanzerhaltend und Bauhauptgewerbe/Ausbaugewerbe zeigt ein Vergleich der Ergebnisse zumeist nur geringe oder erklärbare Unterschiede. Bei der Differenzierung nach Produzentengruppen gibt es dagegen im Nichtwohnbau größere Abweichungen.

Lokalisierung eventueller Modellschwächen und Informationslücken

Die Feststellung, dass es beim Strukturmerkmal „Produzentengruppen“ insgesamt die größten Abweichungen zwischen den DIW- und Heinze-Berechnungen gibt, liegt am methodischen Ansatz des Heinze-Modells. Die Differenzierung zwischen Bauhauptgewerbe und Ausbaugewerbe erfolgte nicht direkt über eine Abfrage bei den privaten Haushalten oder Architekten/Planern, sondern wurde nachträglich den einzelnen Produktbereichen zugeordnet. Dabei wurde nur zwischen Bauhaupt- und Ausbaugewerbe unterschieden. Zuordnungen zum Verarbeitenden Gewerbe fehlen im Rahmen der Zielgruppenbefragungen völlig.

Auch die Gebühren und sonstigen Dienstleistungen sind bei den Zielgruppen nicht abgefragt worden, da die Fragebogen vom Umfang her ohnehin schon an der Belastungsgrenze der Befragten waren.

Das DIW sieht die Möglichkeit, die substanzerhaltenden Maßnahmen über eine Quote in Voll- und Teilmodernisierung zu übernehmen. An dieser Stelle muss jedoch berücksichtigt werden, dass die Abgrenzung zwischen Voll- und Teilmodernisierung nicht bereits vorab definitorisch festgelegt und im Fragebogen direkt abgefragt wurde, sondern ex-post über die Anzahl der durchgeführten Einzelmaßnahmen erfolgte.

Mögliche Maßnahmen zur Überwindung dieser Schwächen

Die Abgrenzungsschwächen bei den Produzentengruppen sowie im Bereich Voll- und Teilmodernisierung könnten über eine direkte Abfrage im Haushalts- bzw. Architektenfragebogen überwunden werden. Allerdings müssten dann in den jeweiligen Fragebögen andere Fragen gestrichen werden, wie z.B. die Frage nach den Anteilen der Lohn- und Materialkosten. Dabei handelt es sich um Strukturgrößen, die nur in größeren Zeitabständen abgefragt werden müssen.

Darüber hinaus sollten die bauausführenden Unternehmen, die bei der vorliegenden Untersuchung nur für die Ermittlung der „Architektenbeteiligungsquote“ an Bestandsmaßnahmen eingesetzt wurden, differenzierter zum Umfang und Art der Bestandsmaßnahmen gefragt werden. Vor allem für Instandsetzungsmaßnahmen, die häufig ohne Beteiligung eines Architekten durchgeführt werden, kann eine detaillierte Abfrage bei bauausführenden Unternehmen sowie bei Facility-Management-Unternehmen eine noch genauere Abgrenzung liefern.

7.2 Fortschreibungsmöglichkeiten von Indikatoren zum Bestandsmarkt

Bei der vorliegenden Untersuchung handelt es sich um eine sehr umfangreiche Primäruntersuchung, die die absoluten Bestandsmarktvolumina und die Strukturen dieses Marktes sehr detailliert offenlegt. Es ist nicht erforderlich, die Untersuchung im gleichen Umfang jährlich durchzuführen, um eine Fortschreibung zu gewährleisten. Die in dieser Untersuchung gewonnenen sekundärstatistischen Marktindikatoren können mit Hilfe kleinerer Befragungen überprüft und die Auswirkungen auf die Marktentwicklung damit neu berechnet werden.

Fortschreibung des Bestandsmarktvolumens insgesamt

Eine Fortschreibungsvariante ist das vom DIW bereits angewandte Verfahren zur Berechnung des Bestandsmarktvolumens als Differenz zwischen Neubauvolumen und gesamtem Hochbauvolumen. Hier fließen Auswertungen des privaten Verbrauchs, der Einkommensentwicklung der privaten Haushalte, der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen und insbesondere der Entwicklung der Bauinvestitionen ein.

Die Heinze Marktforschung kann das DIW bei der Volumenabschätzung mit indirekten Indikatoren unterstützen. So können die Rohbau-, Ausbau- und Fertigstellungsprognosen von Heinze bei der Bestimmung des Neubauvolumens als zusätzliche Indikatoren einfließen. Die Rohbau- und Ausbauprognosen werden aus den Genehmigungszahlen des Statistischen Bundesamtes berechnet. In regelmäßigen Befragungen ermittelt Heinze bei Architektur- und Planungsbüros die Dauer der Bauphasen für Eigenheime, Mehrfamilienhäuser, Wohnähnliche Betriebsgebäude und Industrielle Betriebsgebäude. Aus der Dauer der Bauphase „Baugenehmigung bis Rohbau-Abschluss“ wird die Rohbau-Prognose ermittelt. Gleiches gilt auch für die Ausbau- und die Fertigstellungsprognose.

Fortschreibung von Strukturkennziffern über Datenrecherchen

Die Möglichkeiten, Veränderungen in den Strukturen des Bestandsmarktvolumens durch Kennziffern aus der amtlichen Statistik einzufangen, sind sehr stark begrenzt. Prüfwert ist die Möglichkeit, die genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Bestand als Indikator für die Entwicklung des Segments Vollmodernisierung zu verwenden.

Ein zweiter Ansatz besteht darin, Förderdatenbanken wie die der KfW auszuwerten. Die Auswertung der Verbraucher-Abfragen zu Förderprogrammen bei unserer Schwesterfirma FEBIS (www.foederdata.de) ist eine weitere Möglichkeit, insbesondere die weitere Entwicklung des energetischen Bestandsmarktes abzuschätzen. FEBIS verfügt über eine umfassende, aktuelle Fördermitteldatenbank in Deutschland. Sie ist im Internet mit sehr vielen Schlagworten und Einstiegsmöglichkeiten auf Seiten von Bauprodukt-Herstellern, Baustoffhändlern, Energieversorgern, Banken und Finanzdienstleistern vernetzt. Dadurch können wir die Recherche-Schwerpunkte der Fördermittel-Interessenten repräsentativ ermitteln.

Fortschreibung von Strukturkennziffern über Kurzbefragungen

Die Heinze Marktforschung befragt regelmäßig private Bauherren/Modernisierer/Hausbesitzer (siehe Kapitel 5.6) sowie Architektur-/Planungsbüros zu ihren aktuellen Baumaßnahmen. Durch regelmäßige Befragung der Zielgruppe „Private Hausbesitzer“ zu den aktuellen oder kurzfristig geplanten Bestandsmaßnahmen ließe sich ein Trend für die kurzfristige Entwicklung eines großen Teilsegments (ca. 75%) des Bestandsmarktes Wohnbau ableiten.

Die aus statistischer Sicht aussichtsreichste Möglichkeit sind jedoch Befragungen im Rahmen eines Panels von privaten Hausbesitzern. Die Heinze GmbH plant den Aufbau eines solchen Panels. Heinze verfügt seit 50 Jahren über Kontakte zu dieser Zielgruppe und hat eine sehr umfangreiche Hauseigentümer-Datenbank aufgebaut. Auf dieser Adressgrundlage soll - quotiert nach dem Mikrozensus bzw. Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 - ein repräsentatives Panel aufgebaut werden. So lassen sich in idealer Weise Daten erheben, die bei der Fortschreibung der Strukturen und Volumina des Bestandsmarktes wertvolle Hilfe leisten.

Für Prognosen zum Bestandsmarkt im Nichtwohnbau befragen wir Architekten/Planer nach ihrer derzeitigen Geschäftslage sowie den kurzfristigen Erwartungen. Für den Gesamtmarkt zeigte sich diese bereits seit 15 Jahren bewährte Geschäftsklima-Umfrage als sehr wertvoller Indikator. Eine weitere Differenzierung nach verschiedenen Bereichen des Bestandsmarktes könnte hier insbesondere Schätzansätze für den Nichtwohnbau liefern.

8 Literaturverzeichnis

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter, Bonn 2007

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 70er und 80er Jahre, Reihe Werkstatt: Praxis Heft 68, Berlin 2010

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Laufende Bauvolumensrechnung für Deutschland 2003 – Endbericht zum Gutachten, Berlin 2004

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe - Berechnungen für das Jahr 2009, Berlin 2010

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Selbsteinschätzungen der Haushaltsvorstände zu der eigenen Wohnsituation und zur Wohnzufriedenheit (Zustand der Wohngebäude) im Rahmen des sozioökonomischen Panels (SOEP), Berlin 2010

Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund: Befragung bei 1.400 privaten Haus- und Wohnungseigentümern, 2009

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009/2010, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin 2009

GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH: Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 50er und 60er Jahre, Hamburg 2008

Heinze GmbH: Modernisierungen XII - Eine Untersuchung über die Motive und Maßnahmen von privaten Hausbesitzern, Celle 2009

Institut Wohnen und Umwelt (IWU): Datenbasis Gebäudebestand, Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im deutschen Wohngebäudebestand, Darmstadt 2010

Anhang A: Fragebogen Haushalte

Allgemeine Angaben zur Wohnung/zum Haus

- Sind Sie Vermieter einer Wohnung oder eines Hauses?**
 ja →weiter mit Frage 2
 nein →weiter mit Frage 5
- Wie viele Wohnungen vermieten Sie in Ein-/Zwei- oder Mehrfamilienhäusern?**
Anzahl
..... Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern
..... Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Haben Sie bei den von Ihnen vermieteten Objekten im Jahr 2010 Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt?**
 ja →weiter mit Frage 4
 nein →Bitte machen Sie im Folgenden Angaben zu dem Objekt, in dem Sie selbst wohnen und gehen Sie dazu weiter zu **Frage 5**
- Wählen Sie bitte das zuletzt renovierte Objekt aus. Um was für ein Objekt handelt es sich dabei?**
 Ein-/Zweifamilienhaus (auch Doppel- oder Reihenhaus)
 Mehrfamilienhaus mit _____ Wohnungen
 Eigentumswohnung in einem
 Ein-/Zweifamilienhaus
 Mehrfamilienhaus

Als Vermieter gehen Sie weiter zu **Frage 6**. Bitte machen Sie ab Frage 6 nur Angaben zu diesem zuletzt renovierten Objekt.

- Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie?**
 selbstnutzender Eigentümer eines Ein-/Zweifamilienhauses (auch Doppel- oder Reihenhaus)
 selbstnutzender Eigentümer einer Eigentumswohnung in einem
 Ein-/Zweifamilienhaus
 Mehrfamilienhaus
 Mieter in einem Ein-/Zweifamilienhaus
 Mieter in einem Mehrfamilienhaus
- Wann wurde das Gebäude erbaut?**
Baujahr:
- Wie groß ist die Fläche der Wohnung/des Hauses?**
..... m² Wohn-/Nutzfläche
- Haben Sie im Jahr 2010 eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt?**
 Neubau Ein-/Zweifamilienhaus
 Kauf einer neuen Eigentumswohnung (Errichtung 2010)
 Kauf eines gebrauchten Ein-/Zweifamilienhauses
 Kauf einer älteren Eigentumswohnung (Errichtung vor 2010)
- War Ihre Baumaßnahme genehmigungspflichtig?**
 ja nein
- Haben Sie Ihre Baumaßnahme mit einem Architekten durchgeführt?**
 ja nein

Im Folgenden geht es um Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, die Sie im Jahr **2010** in Ihrer Wohnung/am Haus durchgeführt haben. Bitte kreuzen Sie die für Sie zutreffenden Bereiche an und geben Sie an, wie hoch die Ausgaben für die Renovierungsmaßnahmen waren. Falls Sie Mieter sind: Bitte machen Sie nur Angaben zu Maßnahmen, die Sie selbst bezahlt haben. (Maßnahmen Ihres Vermieters oder Hausbesitzers bitte nicht angeben.)

Rohbau-Arbeiten

- Haben Sie im Jahr 2010 Rohbau-Arbeiten durchgeführt?** (z.B. Grundriss durch Anbau erweitert, neue Innenwände erstellt oder Abriss von Wänden an Ihrer Wohnung/am Haus)
 ja nein →weiter mit Frage 14
- Wie hoch waren die Kosten für die Rohbau-Arbeiten?** (Mauerwerk und gemauerte Innenwände)
ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)
- Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?**
Handwerkerrechnungen:
davon ca. € Lohnkosten
davon ca. € Materialkosten
Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Dach

- Haben Sie im Jahr 2010 umfangreichere Renovierungsmaßnahmen am Dach durchgeführt?** (z. B. neue Dachdeckung/Dachabdichtung, neue Gauben, Installation Photovoltaik/Solarkollektoren)
Anmerkung: Dämmung am Dach bitte im Teil „Wärmedämmung“ eintragen.
 ja nein →weiter mit Frage 18
- Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?**
 neue Dachdeckung oder neue Flachdachabdichtung inkl. aller Nebenarbeiten
 neue Gauben/Dachwohnraumfenster eingebaut
 Installation Solarkollektoren
 Installation Photovoltaikanlage
 Sonstiges:.....
- Wie hoch waren die Ausgaben für diese Maßnahmen im Dachbereich?**
ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)
- Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?**
Handwerkerrechnung:
davon ca. € Lohnkosten
davon ca. € Materialkosten
Eigene Materialeinkäufe: ca. €
- Haben Sie kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen am Dach durchgeführt?** (z. B. vorhandene Dachdeckung ausgebessert/beschichtet/gereinigt, Dachrinnen/Fallrohre erneuert, Schornsteinkopf erneuert)
 ja nein →weiter mit Frage 21

19. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Reparaturen/ Instandhaltungsmaßnahmen im Dachbereich?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

20. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Außenwand

21. Haben Sie im Jahr 2010 Renovierungsmaßnahmen an der Außenwand durchgeführt?

ja nein →weiter mit Frage 25

22. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?

- Außenanstrich
- Außenputz (ohne WDVS)
- Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- sonstige außenseitige Dämmung der Außenwand
- Außenwandbekleidung (z. B. Holz, Ziegel/Klinker)
- Sonstiges:.....

23. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Maßnahmen?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

24. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Wärmedämmung

25. Haben Sie im Jahr 2010 Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt, z. B. am Dach, Fußboden, Decke oder an der Außen-/Innenwand?

(Anmerkung: WDVS + außenseitige Dämmung der Außenwand bitte im Teil „Außenwand“ eintragen)

ja nein →weiter mit Frage 28

26. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Wärmedämmmaßnahmen?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

27. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Fenster/Außentüren

28. Haben Sie im Jahr 2010 umfangreichere Renovierungsmaßnahmen an den Fenstern oder Außentüren durchgeführt?

ja nein →weiter mit Frage 32

29. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?

- Neue Fenster/Fenstertüren komplett mit Rahmen und Griffen ausgetauscht
- Neue Verglasung (ohne Rahmen)
- Neue Außentür(en) inkl. Griff und Schloss
- Sonstiges:.....

30. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Maßnahmen?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

31. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

32. Haben Sie kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen an den Fenstern oder Außentüren vorgenommen? (z.B. Fenster/Fenstertüren neu gestrichen, einzelne Griffe/Schlösser erneuert/ausgetauscht, neue Dichtungen, Außentür(en) gestrichen)

ja nein →weiter mit Frage 35

33. Wie hoch waren die Ausgaben für diese kleineren Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

34. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Innentüren/Treppe

35. Haben Sie im Jahr 2010 umfangreichere Renovierungsmaßnahmen an den Innentüren oder Treppen durchgeführt?

ja nein →weiter mit Frage 39

36. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?

- Neue Innentüren/neue Türcargen
- Neue Treppe (Geschoßtreppe/Bodentreppe)
- Sonstiges:.....

37. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Maßnahmen?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

38. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

39. Haben Sie **kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen an Innentüren oder der Treppe vorgenommen**? (z. B. Innentüren gestrichen, einzelne Türdrücker/Schlösser ausgetauscht, alte Treppe neu gestrichen/neu belegt)

ja nein →weiter mit Frage 42

40. Wie hoch waren die Ausgaben für diese kleineren Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

41. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Sonnen-/Sichtschutz

42. Haben Sie im Jahr 2010 Maßnahmen im Bereich **außen liegender Sicht-/Sonnenschutz durchgeführt**?

(z. B. neue Rollläden, Markisen, Außen-Jalousien oder elektrische Antriebe nachgerüstet)

ja nein →weiter mit Frage 45

43. Wie hoch waren die Ausgaben in diesem Bereich?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

44. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

45. Haben Sie neuen **innen liegenden Sicht-/Sonnenschutz** (z. B. Rollos, Raffstores, Jalousien, Gardinen) angeschafft oder kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Sicht-/Sonnenschutz vorgenommen?

ja nein →weiter mit Frage 48

46. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Maßnahmen?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

47. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Sanitär

48. Haben Sie im Jahr 2010 eine **Komplettmodernisierung mit Installationen, Sanitärprojekten, Armaturen im Bereich Bad/Sanitär durchgeführt**?

ja nein →weiter mit Frage 51

49. Wie hoch waren die Ausgaben für diese **Komplettmodernisierung**? (ohne Wand-/Bodenfliesen, ohne Badmöbel)

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

50. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

51. Haben Sie **Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen wie z. B. Austausch einzelner Sanitärprojekte oder Armaturen durchgeführt**?

(Anmerkung: neue Wand-/Bodenfliesen bitte im Teil „Wand/Deckenbekleidung“ bzw. „Bodenbeläge“ eintragen.)

ja nein →weiter mit Frage 54

52. Wie hoch waren die Ausgaben für diese **Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen im Sanitärbereich**?

(ohne Wand-/Bodenfliesen, ohne Badmöbel)

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

53. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Heizung

54. Haben Sie im Jahr 2010 **umfangreichere Renovierungsmaßnahmen im Heizungsbereich durchgeführt**? z.B. Erneuerung/Austausch von Brenner, Kessel, Wärmepumpe, Heizkörper, Fußbodenheizung, Heizungsregelung, Klima/Lüftung, Kamin/Kachelofen)

ja nein →weiter mit Frage 57

55. Wie hoch waren die Ausgaben im Bereich Heizung?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

56. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

57. Haben Sie **kleinere** Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen wie z. B. Austausch defekter Teile an der Heizungsanlage durchgeführt?

ja nein →weiter mit Frage 60

58. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

59. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Bodenbeläge

60. Haben Sie im Jahr 2010 Maßnahmen im Bereich Bodenbeläge durchgeführt? (z. B. neue Bodenbeläge wie Teppich, Parkett, Laminat, Fliesen verlegt oder Parkett geschliffen/versiegelt)

ja nein →weiter mit Frage 63

61. Wie hoch waren die Ausgaben in diesem Bereich?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

62. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Wand-/Deckenbekleidung

63. Haben Sie im Jahr 2010 Renovierungsmaßnahmen im Bereich Wand-/Deckenbekleidung durchgeführt? (z. B. neuer Anstrich, neue Tapete/Raufaser, Sichtputz, neue Wand-/Deckenbekleidung, Paneele, Fliesen)

ja nein →weiter mit Frage 66

64. Wie hoch waren die Ausgaben für die Wand- und Deckenbekleidung insgesamt?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

65. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Trockenausbau

66. Haben Sie im Jahr 2010 Maßnahmen im Bereich Trockenausbau durchgeführt? (z.B. Trockenausbau an Wänden, Decken, Böden, Dachschrägen mit Gipsplatten, Spanplatten etc.)

ja nein →weiter mit Frage 69

67. Wie hoch waren die Ausgaben in diesem Bereich insgesamt?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

68. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Elektrische Anlagen

69. Haben Sie im Jahr 2010 eine Komplettmodernisierung im Bereich Elektroinstallation durchgeführt? (Neue Leitungen, Schalter/Steckdosen, BUS-System, Telekommunikation etc.)

ja nein →weiter mit Frage 72

70. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Elektroinstallationen insgesamt?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

71. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

72. Haben Sie **kleinere** Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen wie z. B. Austausch einzelner Schalter/Steckdosen durchgeführt?

ja nein →weiter mit Frage 75

73. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

74. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Verschiedenes

75. Im Folgenden sind weitere Bereiche aufgeführt, in denen Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Bitte kreuzen Sie die Bereiche an, in denen Sie im Jahr 2010 Maßnahmen an dem zuvor beschriebenen Objekt durchgeführt haben und tragen Sie die Kosten in EURO ein. Sie können hier auch noch Maßnahmen eintragen, die bisher im Fragebogen nicht abgefragt wurden.

EURO (incl. MwSt.)

- Schwimmbad / Sauna
- Garage/Carport, Kfz-Einstellplatz
- Balkon
- Außenanlagen (z.B. Wege, Pflasterungen)
- Personenaufzug / Treppenlifte
- Wintergarten/Überdachungen
- Einfriedung/Zäune
-
-
-

Anhang B: Fragebogen Wohnungsunternehmen

1. Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen?

- 1/1 Wohnungsbaugenossenschaft
 2 Kommunale Wohnungsgesellschaft
 3 Öffentl. Wohnungsgesellschaft des Bundes/der Länder
 4 Wohnungsgesellschaft d. gewerbl. Wirtschaft/Industrie
 5 Kirchliches Wohnungsunternehmen
 6 Sonstige Wohnungsunternehmen

2. Welche Position üben Sie im Unternehmen aus?

- 2/1 Eigentümer
 2 Geschäftsführung/Vorstand
 3 Architekt in der Bauabteilung
 4 Mitglied im Bauausschuss
 5 Verwaltung
 6 Sonstiges

3. In welchen Bundesländern befindet sich Ihr Wohnungsbestand?

- | | |
|---|---|
| 3/1 <input type="checkbox"/> Schleswig-Holstein | 9 <input type="checkbox"/> Bayern |
| 2 <input type="checkbox"/> Hamburg | 10 <input type="checkbox"/> Saarland |
| 3 <input type="checkbox"/> Niedersachsen | 11 <input type="checkbox"/> Berlin |
| 4 <input type="checkbox"/> Bremen | 12 <input type="checkbox"/> Brandenburg |
| 5 <input type="checkbox"/> Nordrhein-Westfalen | 13 <input type="checkbox"/> Mecklenburg-Vorp. |
| 6 <input type="checkbox"/> Hessen | 14 <input type="checkbox"/> Sachsen |
| 7 <input type="checkbox"/> Rheinland-Pfalz | 15 <input type="checkbox"/> Sachsen-Anhalt |
| 8 <input type="checkbox"/> Baden-Württemberg | 16 <input type="checkbox"/> Thüringen |

4. Wie viele Wohnungen/Gebäude bewirtschaften Sie?

4/ Wohnungen in 5/ Gebäuden

5. Wie alt ist Ihr Wohnungsbestand?

Baujahr

- 6/ bis 1950 %
 7/ 1951-1960 %
 8/ 1961-1970 %
 9/ 1971-1980 %
 10/ 1981-1990 %
 11/ 1991-2000 %
 12/ nach 2000 %

Wohnungsbestand 100 %

6. Bei wie viel Prozent des Wohnungsbestandes sind im Jahr 2010 Maßnahmen zur Bestandserhaltung durchgeführt worden? (Modernisierung, Instandhaltung, Reparaturen)

13/ bei ca. % des Wohnungsbestandes

7. Wie viele Wohnungen Ihres Bestandes wurden im Jahr 2010 abgerissen?

14/ Wohnungen 15/1 keine

8. Wenn Sie an das Jahr 2010 denken: Wie hoch waren die Investitionen Ihres Unternehmens in die Bereiche Neubau und Bestandserhaltung (Modernisierung/ Instandhaltung)? (Angaben ohne MwSt.)

16/ Neubau EURO

17/ Bestand EURO

18/ Investitionen gesamt EURO

Im Folgenden geht es um die **Bestandsinvestitionen** im Jahr 2010. Gemeint sind alle Maßnahmen im Bestand: energetische und nicht-energetische Modernisierung, Reparaturen und sonstige Bestandserhaltung.

9. Wie verteilen sich Ihre gesamten Investitionen im Bestand im Jahr 2010 auf die alten und neuen Länder?

19/ Alte Länder %
 20/ Neue Länder incl. Berlin %
 Bestandsinvestitionen gesamt 100 %

10. Wie verteilen sich Ihre Bestandsinvestitionen in 2010 auf die einzelnen Gebäudealtersklassen?

Baujahr

21/ bis 1950 %
 22/ 1951-1960 %
 23/ 1961-1970 %
 24/ 1971-1980 %
 25/ 1981-1990 %
 26/ 1991-2000 %
 27/ nach 2000 %
 Bestandsinvestitionen gesamt 100 %

11. Und wie schätzen Sie die Verteilung Ihrer Bestandsinvestitionen auf die folgenden Maßnahmen ein?

28/ energetische Modernisierung (Wärmedämmung, Fenster, Heizung) %
 29/ nicht-energetische Modernisierung %
 30/ Reparaturen, Bestandserhaltung %
 Bestandsinvestitionen gesamt 100 %

12. Wie viel % Ihrer Bestandsinvestitionen im Jahr 2010 entfallen auf die im Folgenden genannten Bereiche?

31/ Dach %
 32/ Fassade %
 33/ Wärmedämmung %
 34/ Fenster %
 35/ Türen %
 36/ Tore/Toranlagen %
 37/ Treppen %
 38/ Aufzüge %
 39/ Sonnen-/Sichtschutz %
 40/ Sanitär %
 41/ Heizung %
 42/ Klima-/Lüftungstechnik %
 43/ Trockenausbau %
 44/ Boden/Bodenbeläge %
 45/ Wand/Decke %
 46/ Elektrische Anlagen %
 Bestandsinvestitionen gesamt 100 %

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Anhang C: Fragebogen Architekten

Allgemeiner Teil

1. Wo sind Sie beschäftigt?

- 1/1 Architekturbüro
2 staatl. / kommunales Bauamt
3 Bauabteilung (Industrie, Gewerbe, Dienstl.)
4 Sonstiges:

2. Wie viele Architekten/Planer incl. Inhaber beschäftigt Ihr Büro/Bauamt/Bauabteilung?

2/ Architekten/Planer (ohne freie Mitarbeiter)

3. Wie verteilte sich Ihr Planungsvolumen in 2010 auf die folgenden vier Bereiche?

- 3/ % Wohnungsbau -Neubau
4/ % -Erweiterung, Modernisierung, Sanierung
5/ % Nichtwohnbau -Neubau
6/ % -Erweiterung, Modernisierung, Sanierung

100% Planungen in 2010 gesamt

Modernisierungen im Nichtwohnbau

4. Wie viele Modernisierungsprojekte im Nichtwohnbau hat Ihr Büro/Bauamt/Bauabteilung in 2010 bearbeitet und mit welchem Finanzvolumen?

- 7/ Anzahl Modernisierungsprojekte im Nichtwohnbau
8/ Mio. EURO Modernisierungsvolumen insgesamt im Nichtwohnbau im Jahr 2010

Wie viel % des Modernisierungsvolumens im Nichtwohnbau war genehmigungspflichtig?

- 9/ % genehmigungspflichtige Modernisierungen

Aktuelles Modernisierungsprojekt im Nichtwohnbau

Bitte beschreiben Sie uns im Folgenden Ihre zuletzt durchgeführte Modernisierungsmaßnahme im **Nichtwohnbau** (also keine Ein-/Zwei- oder Mehrfam.häuser).

5. Um was für ein Gebäude handelt es sich bei dieser Modernisierungsmaßnahme im Nichtwohnbau? (z.B. Bürogebäude, Hotel, Restaurant, Schule, Krankenhaus, Fabrikanlage etc.)

Gebäudeart:

10/

6. Wer war der Bauherr/Auftraggeber dieses Modernisierungsvorhabens?

- 11/1 Gewerbliches Unternehmen (Wirtschaftsbau)
2 Öffentlicher Auftraggeber (öffentlicher Bau)
3 Kirche, Stiftung, gemeinnütziges Unternehmen
4 Privater Auftraggeber
5 Sonstige:.....

7. Welcher Branche lässt sich der Bauherr/Auftraggeber zuordnen?

(z.B. Industrie, Handel, Dienstleistung, Kreditinstitute, Versicherungen, Behörde etc.)

Branche:

12/

8. Wie groß ist das modernisierte Gebäude?

Bitte geben Sie den umbauten Raum und die Nutzfläche an.

13/ m³ umbauter Raum

14/ m² Nutzfläche

9. Wie viele Beschäftigte arbeiten in dem Gebäude?

15/ ca. Beschäftigte

10. Wann wurde das Gebäude errichtet?

16/ Baujahr: _ _ _ _

11. In welchem Bundesland liegt das Gebäude?

- | | |
|--|---|
| 17/1 <input type="checkbox"/> Schleswig-Holstein | 9 <input type="checkbox"/> Bayern |
| 2 <input type="checkbox"/> Hamburg | 10 <input type="checkbox"/> Saarland |
| 3 <input type="checkbox"/> Niedersachsen | 11 <input type="checkbox"/> Berlin |
| 4 <input type="checkbox"/> Bremen | 12 <input type="checkbox"/> Brandenburg |
| 5 <input type="checkbox"/> Nordrhein-Westfalen | 13 <input type="checkbox"/> Mecklenburg-Vorp. |
| 6 <input type="checkbox"/> Hessen | 14 <input type="checkbox"/> Sachsen |
| 7 <input type="checkbox"/> Rheinland-Pfalz | 15 <input type="checkbox"/> Sachsen-Anhalt |
| 8 <input type="checkbox"/> Baden-Württemberg | 16 <input type="checkbox"/> Thüringen |

Im Folgenden geht es um die konkreten Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen, die an diesem Gebäude durchgeführt wurden. Kreuzen Sie die zutreffenden Bereiche an und geben Sie bitte auch an, wie hoch die Kosten der Maßnahme jeweils waren.

Rohbau-Arbeiten

12. Wurden an diesem Gebäude Rohbau-Arbeiten durchgeführt? (z. B. Grundriss des Gebäudes durch Anbau erweitert, neue/umgesetzte Innenwände, Gebäudeaufstockung, Rückbau)

18/1 ja 2 nein → weiter mit Frage 15

13. Wie hoch waren die Kosten für die Rohbauarbeiten?

19/ ca. EURO (ohne MwSt.)

14. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

20/% Lohnkosten 21/% Materialkosten

Dach

15. Wurden an diesem Gebäude umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Dach durchgeführt?

(z. B. neue Dachdeckung/Dachabdichtung, Installation Photovoltaik/Solarkollektoren)

(Anmerkung: Dämmung am Dach bitte im Teil „Wärmedämmung“ eintragen.)

22/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 19

16. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?

- 23/1 neue Dachdeckung oder neue Flachdachabdichtung inkl. aller Nebenarbeiten
2 neue Gauben/Dachwohnraumfenster
3 neue Lichtkuppeln/RWA-Anlage
4 Installation Solarkollektoren
5 Installation Photovoltaikanlage
6 Sonstiges:.....

17. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

24/ ca. EURO (ohne MwSt.)

18. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

25/% Lohnkosten 26/% Materialkosten

19. Wurden am Dach kleinere Reparaturen/ Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt?

(z. B. Dachdeckung ausgebessert, Dachrinnen/ Fallrohre/Schornsteinkopf erneuert etc.)

27/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 21

20. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

28/ ca. EURO (ohne MwSt.)

Außenwand

21. Wurden Modernisierungsmaßnahmen an der Außenwand durchgeführt?

29/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 25

22. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?

- 30/1 Außenanstrich/-beschichtung
2 Außenputz (ohne WDVS)
3 Wärmedämmverbundsystem
4 sonstige außenseitige Dämmung der Außenwand
5 Außenwandbekleidung
6 Sonstiges:

23. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

31/ ca. EURO (ohne MwSt.)

24. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

32/% Lohnkosten 33/% Materialkosten

Wärmedämmung

25. Wurden an diesem Gebäude Wärmedämm-Maßnahmen durchgeführt, z. B. am Dach, an Außen-/ Innenwänden, Decken, Böden?

(Anmerkung: WDVS + außenseitige Dämmung der Außenwand bitte im Teil „Außenwand“ eintragen.)

34/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 28

26. Wie hoch waren die Kosten der Dämm-Maßnahmen?

35/ ca. EURO (ohne MwSt.)

27. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

36/% Lohnkosten 37/% Materialkosten

Fenster/Außentüren

28. Wurden umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Fenster oder Außentüren durchgeführt?

(z. B. neue Fenster, neue Verglasung, neue Außentüren)

38/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 31

29. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

39/ ca. EURO (ohne MwSt.)

30. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

40/% Lohnkosten 41/% Materialkosten

31. Wurden kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Fenster/Außentüren durchgeführt?

(z. B. Fenster/Außentüren neu gestrichen, neue Dichtungen, neue Schlösser, neue Beschläge)

42/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 33

32. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

43/ ca. EURO (ohne MwSt.)

Sonnen-/Sichtschutz

33. Wurden umfangreichere Maßnahmen im Bereich Sonnen-/Sichtschutz durchgeführt?

(z. B. neuer Sonnenschutz außen oder innen, elektrische Antriebe nachgerüstet)

44/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 36

34. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

45/ ca. EURO (ohne MwSt.)

35. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

46/% Lohnkosten 47/% Materialkosten

36. Wurden kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Sonnen-/Sichtschutz durchgeführt?

48/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 38

37. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

49/ ca. EURO (ohne MwSt.)

Tore/Toranlagen

38. Wurden Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Tore durchgeführt (Industrie-/Hallen-/Garagentore)?

50/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 41

39. Wie hoch waren die Kosten für die Maßnahmen im Bereich Tore/Toranlagen?

51/ ca. EURO (ohne MwSt.)

40. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

52/% Lohnkosten 53/% Materialkosten

Innentüren

41. Wurden umfangreichere Maßnahmen im Bereich der Innentüren durchgeführt? (z. B. neue Innentüren, neue Türzargen)

54/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 44

42. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

55/ ca. EURO (ohne MwSt.)

43. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

56/% Lohnkosten 57/% Materialkosten

44. Wurden kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen bei Innentüren durchgeführt? (z. B. Anstrich/Beschichtung neu, Beschläge/Schlösser ausgetauscht)

58/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 46

45. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

59/ ca. EURO (ohne MwSt.)

Treppen

46. Wurden Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Treppen durchgeführt? (z. B. neue Treppe innen/außen, Treppenhaussanierung)

60/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 49

47. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

61/ ca. EURO (ohne MwSt.)

48. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

62/% Lohnkosten 63/% Materialkosten

Aufzüge

49. Wurden Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Aufzüge durchgeführt?

64/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 53

50. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?

65/1 Ersteinbau Aufzug 3 Erneuerung Aufzug
2 Renovierung Aufzug (Bekleidung innen, Bedienung...)

51. Wie hoch waren die Kosten im Bereich Aufzüge?

66/ ca. EURO (ohne MwSt.)

52. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

67/% Lohnkosten 68/% Materialkosten

Sanitär

53. Wurden umfangreichere Maßnahmen im Bereich Sanitär durchgeführt?

(Anmerkung: neue Wand-/Bodenbeläge bitte im Teil „Wand/Deckenbekleidung“ bzw. „Bodenbeläge“ eintragen.)

69/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 56

54. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen? (ohne Wand-/Bodenbeläge, ohne Badmöbel)

70/ ca. EURO (ohne MwSt.)

55. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

71/% Lohnkosten 72/% Materialkosten

56. Wurden kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Sanitär durchgeführt? (z. B. Austausch einzelner Objekte, Armaturen)

73/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 58

57. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen? (ohne Wand-/Bodenbeläge, ohne Badmöbel)

74/ ca. EURO (ohne MwSt.)

Heizung

58. Wurden umfangreichere Maßnahmen im Bereich Heizung durchgeführt?

(z. B. neuer Kessel, neue Wärmepumpe, neue Regelung, neue Heizkörper)

75/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 61

59. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

76/ ca. EURO (ohne MwSt.)

60. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

77/% Lohnkosten 78/% Materialkosten

61. Wurden kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Heizung durchgeführt? (z. B. Austausch defekter Teile)

79/1 ja 2 nein weiter mit Frage 63

62. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

80/ ca. EURO (ohne MwSt.)

Klima-/Lüftungstechnik

63. Wurden Maßnahmen im Bereich Klima-/Lüftungstechnik durchgeführt?

81/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 66

64. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

82/ ca. EURO (ohne MwSt.)

65. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

83/% Lohnkosten 84/% Materialkosten

Trockenausbau

66. Wurden Maßnahmen im Bereich Trockenausbau durchgeführt?
(an Böden, Wänden, Decken)

85/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 69

67. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

86/ ca. EURO (ohne MwSt.)

68. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

87/% Lohnkosten 88/% Materialkosten

Bodenbeläge

69. Wurden Maßnahmen im Bereich Bodenbeläge durchgeführt?

89/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 72

70. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

90/ ca. EURO (ohne MwSt.)

71. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

91/% Lohnkosten 92/% Materialkosten

Wand-/Deckenbekleidung

72. Wurden Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Wand- oder Deckenbekleidung durchgeführt?

93/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 75

73. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

94/ ca. EURO (ohne MwSt.)

74. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

95/% Lohnkosten 96/% Materialkosten

Elektrische Anlagen

75. Wurden **umfangreichere** Maßnahmen im Bereich der elektrischen Anlagen durchgeführt?

(z. B. neue Außen-/Innenbeleuchtung, neue Alarmanlage, neues Zutrittskontrollsystem, neue Telefonanlage, neue EDV-Netzwerktechnik)

97/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 78

76. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

98/ ca. EURO (ohne MwSt.)

77. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen: (Summe=100%)

99/% Lohnkosten 100/% Materialkosten

78. Wurden **kleinere** Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Elektro durchgeführt?
(z. B. Austausch defekter Teile)

101/1 ja 2 nein →weiter mit Frage 80

79. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

102/ ca. EURO (ohne MwSt.)

Verschiedenes

80. Im Folgenden sind weitere Modernisierungsbereiche aufgeführt. Bitte kreuzen Sie die Bereiche an, in denen bei diesem Objekt Maßnahmen durchgeführt wurden und tragen Sie die Kosten in EURO ein. Sie können hier auch noch Maßnahmen eintragen, die im Fragebogen bisher nicht abgefragt wurden.

EURO (ohne MwSt.)

103/1	<input type="checkbox"/>	Kellersanierung/-abdichtung	.....	104/
2	<input type="checkbox"/>	Medienversorgung (Druckluft, Gase, Flüssigkeiten)	.....	105/
3	<input type="checkbox"/>	Balkonsanierung	.....	106/
4	<input type="checkbox"/>	Wintergarten	.....	107/
5	<input type="checkbox"/>	Sauna, Schwimmbad	.....	108/
6	<input type="checkbox"/>	Regenwassernutzungsanlage	.....	109/
7	<input type="checkbox"/>	Abläufe, Entwässerungsrinnen	.....	110/
8	<input type="checkbox"/>	Abscheider, Kleinkläranlagen	.....	111/
9	<input type="checkbox"/>	Abfallentsorgung	.....	112/
10	<input type="checkbox"/>	Wege, Pflasterungen	.....	113/
11	<input type="checkbox"/>	Einfriedung/Zäune	.....	114/
12	<input type="checkbox"/>	Drehkreuze, Schranken	.....	115/
13	<input type="checkbox"/>	Garagen, Carports	.....	116/
14	<input type="checkbox"/>	117/
15	<input type="checkbox"/>	118/
16	<input type="checkbox"/>	119/

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Anhang D: Fragebogen Bauausführende Unternehmen (Beispiel Dachdecker)

Zielgruppe: **Dachdecker II** (Bereich Wärmedämmung)

Bundesland

- | | | | |
|---|--|---|---|
| 1/1 <input type="checkbox"/> Schleswig-Holstein | 5 <input type="checkbox"/> Nordrhein-Westfalen | 9 <input type="checkbox"/> Bayern | 13 <input type="checkbox"/> Mecklenburg-Vorp. |
| 2 <input type="checkbox"/> Hamburg | 6 <input type="checkbox"/> Hessen | 10 <input type="checkbox"/> Saarland | 14 <input type="checkbox"/> Sachsen |
| 3 <input type="checkbox"/> Niedersachsen | 7 <input type="checkbox"/> Rheinland-Pfalz | 11 <input type="checkbox"/> Berlin | 15 <input type="checkbox"/> Sachsen-Anhalt |
| 4 <input type="checkbox"/> Bremen | 8 <input type="checkbox"/> Baden-Württemberg | 12 <input type="checkbox"/> Brandenburg | 16 <input type="checkbox"/> Thüringen |
-

1. Wenn Sie an Ihre Aufträge für Arbeiten im Bereich **Wärmedämmung** denken:
Wie verteilen sich Ihre Aufträge auf die Bereiche **Wohnungsbau** und **Nichtwohnbau**?
Schätzen Sie die Anteile bitte in Prozent.

2/ Wohnungsbau %

3/ Nichtwohnbau %

Aufträge gesamt 100 %

2. Wenn Sie jetzt an die Wärmedämmung im Bereich **Wohnungsbau** denken:
Wie verteilen sich hier Ihre Arbeiten auf die Bereiche **Neubau** und **Modernisierung/Renovierung**?
Schätzen Sie wieder in Prozent.

4/ Neubau %

5/ Modernisierung/Renovierung %

Wohnungsbau gesamt 100 %

3. Wenn Sie jetzt an die Wärmedämmung im Bereich **Nichtwohnbau** denken:
Wie verteilen sich hier Ihre Arbeiten auf die Bereiche **Neubau** und **Modernisierung/Renovierung**?
Schätzen Sie wieder in Prozent.

6/ Neubau %

7/ Modernisierung/Renovierung %

Nichtwohnbau gesamt 100 %

4. Was schätzen Sie: Wie viel Prozent Ihrer Aufträge für **Modernisierungen/Renovierungen** im Bereich
Wärmedämmung erhalten Sie über einen Architekten? Unterscheiden Sie hier bitte nach
Modernisierungen im Wohnungsbau und im Nichtwohnbau.

	Modernisierungen Wohnungsbau	Modernisierungen Nichtwohnbau
über Architekt	8/ %	10/ %
ohne Architekt	9/ %	11/ %
gesamt	100 %	100 %

Zum Abschluss noch eine statistische Frage:

5. Wie viele Mitarbeiter hat Ihr Betrieb? (incl. Inhaber)

12/ Mitarbeiter

Vielen Dank für das Gespräch.