



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Bestandsinvestitionen 2020

Struktur der Investitionstätigkeit in den
Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen

BBSR-
Online-
Publikation
39/2022

von

Christian Blanke
Katrin Klarhöfer



Bestandsinvestitionen 2020

Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und
Nichtwohnungsbeständen

Das Projekt des Forschungsprogramms „Zukunft Bau“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 13 „Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bauwirtschaft“
Stefan Rein
stefan.rein@bbr.bund.de

Auftragnehmer

Heinze GmbH, Celle
Thomas Wagner
Christian Blanke
Katrin Klarhöfer
Christian Tiller

Stand

Februar 2022

Gestaltung

Heinze GmbH, Celle

Bildnachweis

Titelbild: Marjan Paliuškevič – stock.adobe.com

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Zitierweise

BBSR-Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.),
2022: Bestandsinvestitionen 2020: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen.
BBSR-Online-Publikation 37/2022, Bonn.



Foto: privat

Liebe Leserinnen und Leser,

nach Schätzungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) fließen im Jahr 2020 rund 240 Mrd. € in die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden. Rund zwei Drittel der gesamten Bauleistungen im deutschen Hochbau betreffen somit nicht den Neubau. Die Maßnahmen am Gebäudebestand haben daher weiterhin eine herausragende Bedeutung für die deutsche Bauwirtschaft.

Trotz dieser Dominanz konzentriert sich das Interesse der breiten Öffentlichkeit in Deutschland fast ausschließlich auf die Neubautätigkeit. Diese Perspektive führt zu einem stark verzerrten Bild des Baugeschehens. Wegen der großen Bedeutung der Bestandsleistungen sind belastbare Daten für diesen Bereich unabdingbar. Das BBSR hat sich daher jetzt zum vierten Mal entschlossen, eine umfangreiche empirische Erhebung der Bestandsmaßnahmen durchzuführen. Das Vorhaben orientierte sich methodisch und inhaltlich an den Vorgängerstudien aus den Jahren 2011, 2015 und 2019. Neben Privathaushalten wurden Wohnungsunternehmen und Planer befragt. Da sich die Erhebungen auf das Jahr 2020 beziehen, erfassen die vorliegenden Studienergebnisse auch die Auswirkungen der Pandemie auf die Bautätigkeit.

Für den Wohnungsbau insgesamt ergibt sich für das Jahr 2020 ein Bestandsmarktvolumen von 158 Mrd. €. Im Vergleich zur Vorgängerstudie 2018 hat sich das Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau um 15,5 % erhöht. Hier muss aber betont werden, dass aus dieser Entwicklung keine Aussagen über die Entstehung von zusätzlichem Wohnraum getroffen werden können. Das gilt auch für die Zunahme der Bestandsinvestitionen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. In diesem Segment kletterte das Volumen der Bestandsmaßnahmen auf rund 106 Mrd. €. Im Vergleich zu 2018 bedeutet dies eine Zunahme um 30,4 %. Unter anderem hat die Corona-Pandemie das Bedürfnis nach einer Aufwertung der eigenen vier Wände verstärkt. Die im Lockdown gewonnene Zeit sowie freiwerdende finanzielle Mittel (wegen z.B. nicht durchgeführter Urlaubsreisen oder fehlender anderer Freizeitaktivitäten) haben zusätzliche Bestandsinvestitionen möglich gemacht.

Zudem informiert der Bericht über den Stand der energetischen Sanierung im Gebäudebestand. Sie macht zwar einen bedeutenden Teil der Bestandsleistungen aus. Im Wohnungsbau waren zuletzt aber nur 26 % aller Maßnahmen energetisch bedingt. Im Jahr 2010 waren es noch 35,6 %. Zwischen 2018 und 2020 nahm das energetische Modernisierungsvolumen erneut um gut 16 % zu.

Dr. Robert Kaltenbrunner

Stellvertretender Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	4
Summary	9
Glossar	14
1 Einführung	16
1.1 Zielsetzung der Studie	16
1.2 Bestandsmarkt: Aktuelle Datensituation	16
2 Durchführung der Untersuchung	19
2.1 Zielgruppen	19
2.2 Produktgruppen	20
2.3 Erläuterungen zur Methodik	22
3 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Vorgehensweise	35
3.1 Wohnungsbau	35
3.2 Nichtwohnungsbau	38
4 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Ergebnisse	44
4.1 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau	44
4.2 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau	74
4.3 Bestandsmarktvolumen im Hochbau insgesamt	83
5 Motive der Modernisierer	90
5.1 Motive der Modernisierer im Wohnungsbau	90
6 Vergleich der Ergebnisse vorliegender Studien mit den Ergebnissen dieser Untersuchung	98
6.1 GdW-Jahresstatistik 2020 und 2018 zur Investitionstätigkeit bei den GdW-Mitgliedsunternehmen	98
6.2 BBSR-Studie „Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland“	100
6.3 BBSR-Studie „Kommunale Wohnungsbestände: Mietengestaltung – Ausweitung – Investitionen“	104
6.4 Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude	106
6.5 KfW-Zusagen beim Förderschwerpunkt Energieeffizient Sanieren	114
7 Ansätze zur Verbesserung der Erhebung und zusätzlicher Forschungsbedarf	115
7.1 Methode: Befragung	115
7.2 Datenbereinigung	116
7.3 Hochrechnung	116
7.4 Zusätzlicher Forschungsbedarf	116
Literaturverzeichnis	117
Tabellenverzeichnis	118
Abbildungsverzeichnis	122
Anhang	123

Kurzfassung

Aufgabenstellung

Ziel des Forschungsvorhabens ist wie bereits bei den früheren Untersuchungen aus den Jahren 2011, 2015 und 2019 die Erlangung aktueller, belastbarer Daten zu den Bestandsmaßnahmen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau. Mittels Primärerhebungen sollen die Maßnahmen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbestand nach Voll- und Teilsanierungen, energetischen Maßnahmen sowie in regionaler Hinsicht differenziert untersucht werden. Das Vorhaben soll sich methodisch und inhaltlich an den Vorgängerstudien orientieren. Für den Nichtwohnungsbau sollte dabei eine methodische Erweiterung oder Anpassung der Hochrechnung auf Basis der Forschungsdatenbank Nichtwohnbau geprüft werden. Auf der Grundlage von Primärerhebungen sollen die Bestandsmaßnahmen nach den folgenden Kriterien differenziert werden:

- Untergliederung nach Gebäudeart und Gebäudealter
- Differenzierung des Bestandsmarktvolumens nach Wohnungsbau und Nichtwohnbau
- Untersuchung der Bestandsmaßnahmen nach dem Leistungserbringer
- Untergliederung nach Voll-/Teilmodernisierung und Baureparaturen
- Unterscheidung zwischen energetischen und nicht-energetischen Sanierungsmaßnahmen
- Struktur der Bestandsmaßnahmen nach dem Auftraggeber (Eigentumsverhältnisse)
- Differenzierung der Bestandsmaßnahmen nach dem Umfang der Material- und Lohnkosten
- Regionale Untergliederung: Großregionen, Ortsgrößenklassen, siedlungsstrukturelle Typen

Durchführung

Wie bereits bei den Untersuchungen 2011, 2015 und 2019 wird auch im Rahmen der aktuellen Untersuchung das Bestandsmarktvolumen über die Verknüpfung von sekundärstatistischen Marktdaten mit Befragungsergebnissen bei den relevanten Zielgruppen hochgerechnet. Grundgesamtheit für die Befragung zum Wohnungsbau sind die privaten Haushalte als Bewohner von Wohneinheiten in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2020. Bei der hier zugrunde gelegten Stichprobe handelt es sich um ein repräsentatives Haushaltspanel. Der Auswertung liegen 14.529 Fragebogen zugrunde, die sich auf insgesamt fünf verschiedene Bewohner-Zielgruppen aufteilen. Zusätzlich zu den Bewohnern wurden auch private Vermieter befragt. Über die Haushaltsbefragung können für den Bereich der Mehrfamilienhäuser nur die Maßnahmen der privaten Mehrfamilienhauseigentümer erhoben werden. Zusätzlich wurden deshalb auch 90 Wohnungsunternehmen befragt, um die spezifischen Bestandsaktivitäten der gewerblichen Wohnungseigentümer berücksichtigen zu können.

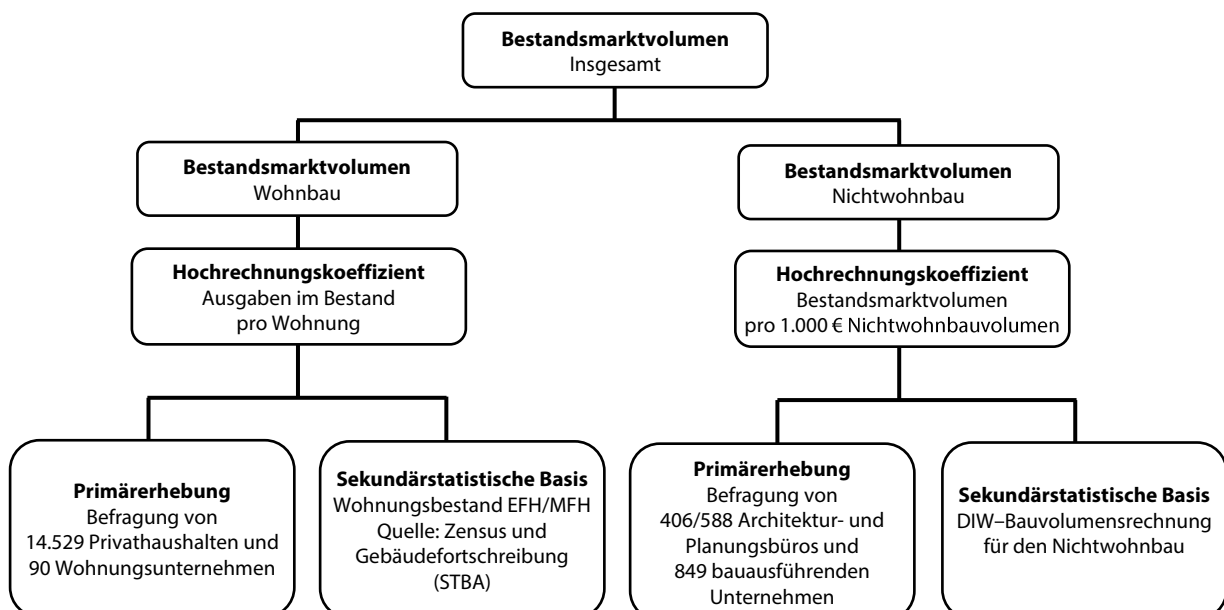
Für jede der genannten Zielgruppen wird ein Hochrechnungskoeffizient (Bestandsmarktausgaben in Euro pro Zielgruppe) berechnet. Aus der Fortschreibung des Zensus des Stat. Bundesamtes zum Wohnungsbestand liegen die Anzahlen der Wohnungen nach Bewohnergruppen vor. Auf dieser Basis wird anhand der

Koeffizienten das Marktvolumen für alle Produktbereiche hochgerechnet. Über die Befragung der Wohnungsunternehmen werden die Bestandsinvestitionen der gewerblichen Vermieter und deren prozentualen Ausgabenanteile in den vorgegebenen Produktbereichen erhoben und den entsprechenden Investitionen der privaten Vermieter gegenübergestellt. Entsprechend der Anbieterstruktur der Wohnungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt werden diese beiden Anteilstabellen gewichtet und zu einem Gesamtergebnis zusammengeführt.

Im Bereich Nichtwohnbau ist die Befragung von Architektur-/Planungsbüros zentraler Baustein für die Hochrechnung der Renovierungsmaßnahmen. Dabei wurden 406 Modernisierungsobjekte detailliert beschrieben.

Der methodische Ansatz, der auch bei den Vorgängerstudien in 2011, 2015 und 2019 beschränkt wurde, nutzt als Hochrechnungsbasis den Gesamtwert für das Bauvolumen im Nichtwohnbau. Dieses wird vom DIW über den baugewerblichen Umsatz im Bauhauptgewerbe, die Leistungen des Ausbaugewerbes sowie über andere Dienstleistungen ermittelt. Im Rahmen der Architektenbefragung wird das gesamte Planungsvolumen des Jahres 2020 differenziert nach den vier Segmenten Wohnbau-Neubau, Wohnbau-Bestand, Nichtwohnbau-Neubau und Nichtwohnbau-Bestand abgefragt. Über die Auswertung dieser Befragung 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 Bestandsmaßnahmen mithilfe von Architekten abgewickelt werden. Aus diesem Grund werden zusätzliche Strukturinformationen von den bauausführenden Betrieben benötigt. Diese sind im Unterschied zu den Architekten nicht nur an allen Neubauten, sondern auch an fast allen Bestandsmaßnahmen beteiligt. Mithilfe ihrer Angaben kann das gesamte Bestandsmarktvolumen hochgerechnet werden.

Abbildung 1: Datenbasis und Vorgehensweise bei der Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, Architekten- und Planerbefragung 2021

Ergebnisse

Die Hochrechnungsergebnisse für den **Wohnungsbau und Nichtwohnungsbau** insgesamt ergeben ein Bestandsmarktvolumen von 225,0 Mrd. €. Das ist gegenüber 2018 eine Zunahme von 12,3 %. Das Volumen sowohl für Vollmodernisierungen als auch für Baureparaturen nimmt zwischen 2018 und 2020 deutlich zu. Teilmodernisierungen sanken sogar leicht unter das Niveau von 2018. Das energetische Sanierungsvolumen beträgt im Jahr 2020 61,2 Mrd. € und hat damit einen Anteil von 27,2% an den Bestandsmarktinvestitionen insgesamt.

Etwa 70 % des Volumens entfallen auf den Wohnungsbau. Wichtigste Gebäudeart sind die Ein- und Zweifamilienhäuser, auf die mit 106 Mrd. € allein 47,1 % des gesamten Bestandsmarktvolumens entfallen. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser ging von 27,7 % auf 23,1 % zurück.

Die Hochrechnung für den **Wohnungsbau** ergab für das Jahr 2020 ein Bestandsmarktvolumen von 158 Mrd. €. Unter dem Bestandsmarktvolumen wird das Investitionsvolumen aller Maßnahmen im Bestand verstanden, unabhängig davon ob es sich um werterhöhende Maßnahmen oder Instandsetzungs-/Reparaturleistungen handelt. Im Vergleich zur Vorgängerstudie 2018 hat sich das Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau um 15,5 % erhöht.

Die 158 Mrd. Euro Bestandsmarktvolumen verteilten sich mit 105,9 Mrd. € auf Eigenheime und mit 52,1 Mrd. € auf Mehrfamilienhäuser. Das Bestandsvolumen bei Mehrfamilienhäusern nahm gegenüber 2018 um 6,3 % ab, während die Veränderungsrate der Ausgaben für Bestandsmaßnahmen bei Eigenheimen für den gleichen Zeitraum bei +30,4 % lag.

Die aktuelle Entwicklung bei den Eigenheimen wurde durch mehrere Faktoren positiv beeinflusst. Zum einen waren dies finanzielle Aspekte wie das Baukindergeld, welches auch für gekaufte Bestandsimmobilien beantragt werden konnte. Es sollte ursprünglich bis zum 31.12.2020 gelten, wurde aber dann wegen der Corona-Pandemie noch bis zum 31.03.2021 verlängert. Dennoch wird die Förderung im Jahr 2020 positiv auf die Bestandsinvestitionen gewirkt haben. Auch zunehmende Mietpreissteigerungen und die Befürchtung, dass die Niedrigzinsphase bald zu Ende gehen könnte, steigern die Attraktivität von Eigentum.

Außerdem hat die Corona-Pandemie das Bedürfnis nach den eigenen vier Wänden verstärkt. Im Lockdown hat man mehr Zeit zu Hause verbracht. Die gewonnene Zeit und auch freiwerdende finanzielle Mittel (wegen z.B. nicht durchgeführter Urlaubsreisen oder fehlender anderer Freizeitaktivitäten) haben zusätzliche Bestandsinvestitionen möglich gemacht. Das verstärkte Homeoffice und auch die Aussicht darauf, dass dies zukünftig weiterhin in stärkerem Maße beibehalten wird, hat einerseits einen Einfluss auf die Schaffung von Büroraum innerhalb des Hauses und bietet darüber hinaus die Möglichkeit, den Einzugsbereich bei der Wohnraumsuche weiter zu fassen. Besonders das Segment der Zweifamilienhäuser erfuhr im Jahr 2020 eine starke Nachfrage. Gründe hierfür können unter anderem das Zweifamiliengebäude als attraktive Anlage mit multifunktionaler Nutzungsform sein. Es bietet die Option Mieterträge zu erwirtschaften und in Teilen selbst zu bewohnen. Die Investition in diese Gebäudeart ersetzt zu zahlende Mietzahlungen durch einen Abtrag der Finanzierung. Dieser kann durch die erwirtschaftete Miete mitgetragen werden. Zudem bietet die KfW für

effiziente Gebäude eine Förderung pro Wohneinheit an. Damit würde ein Zweifamilienhaus mit zwei Wohneinheiten die doppelte Förderspanne in Anspruch nehmen können.

Die negative Entwicklung der Bestandsinvestitionen in Mehrfamilienhäusern könnte unter anderem durch die ungeklärten Rahmenbedingungen der Sonder-AfA gebremst worden sein. Das wird zu einer gewissen Zurückhaltung beim Kauf von Bestandsimmobilien geführt haben. Durch das verstärkte Homeoffice und auch Homeschooling vieler Mieter, hat sich eine Modernisierung bei voll besetzten Wohnungen vermutlich nicht angeboten. Außerdem hatte sich durch geschlossene Grenzen auch der Arbeitskräftemangel zeitweise noch verstärkt. Dies wirkt zwar auch auf die Eigenheime, aber dort wurde dies möglicherweise durch einen erhöhten Do-It-Yourself-Anteil ausgeglichen. Zusätzlich wirken bei den Mehrfamilienhäusern aber auch methodische Verbesserungen, die zur Optimierung der Aussagekraft bzw. zur Steigerung der Qualität der Datengrundlage vorgenommen wurden. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfungen und der Bereinigung der Ausreißer wurde eine Deckelung der Mieterausgaben auf die Höhe von etwa zwei Monatsgehältern (5.000 €) vorgenommen, da es unwahrscheinlich ist, dass ein Mieter in seine Wohnung deutlich höhere Summen investiert.

Die Vollmodernisierungen, bei denen mindestens 10 von 16 Gewerken involviert sind, machen mit 13 Mrd. € insgesamt 8,2 % des Bestandsmarktvolumens aus. Den mit 77,3 % stärksten Anteil haben die investiven Teilmodernisierungen (gut 122 Mrd. €). Auf Baureparaturen entfallen mit knapp 23 Mrd. € 14,5 %.

Zwischen 2010 und 2014 musste das energetische Modernisierungsvolumen im Wohnungsbau einen Rückgang von rund 16 % verkraften. Dabei zeigte sich, dass die energetischen Maßnahmen an der Gebäudehülle wesentlich stärker von den Rückgängen betroffen waren (-20 %) als der Bereich Energieerzeugung (-10 %). Die Untersuchung für das Jahr 2018 zeigte im Vergleich zu 2014 wieder einen Zuwachs um rund 10 %. Zwischen 2018 und 2020 nahm das energetische Modernisierungsvolumen erneut um gut 16 % zu. Die Maßnahmen zur Energieerzeugung wuchsen dabei mit 22,4 % stärker als die Maßnahmen an der Gebäudehülle (+11,1 %). Da hier die Volumina auf Basis jeweiliger Preise berechnet werden und das energetische Sanierungsvolumen auch in 2020 das absolute Niveau von 2010 nur knapp übersteigt, kann man hier vor allem auch im Hinblick auf das Erreichen der Klimaziele durchaus von einer enttäuschenden Entwicklung sprechen. Die energetische Sanierung macht im Jahr 2020 im Wohnungsbau erneut nur 26,4 % des gesamten Bestandsmarktvolumens aus. Im Jahr 2010 waren es noch 35,6 %.

Auch bei dieser Untersuchung zeigt sich, dass sich aus der Entwicklung des energetischen Sanierungsvolumens – die auch Preiseffekte beinhalten kann - nicht zwangsläufig die gleiche Entwicklung bei der energetischen Sanierungsrate ergeben muss.

Unter der energetischen Sanierungsrate verstehen wir den Anteil der Wohnungen, bei denen mindestens in einem der energetisch relevanten Produktbereiche eine Modernisierung durchgeführt wurde. Im Rahmen dieser Untersuchung werden drei Stufen der energetischen Sanierungsrate unterschieden:

- Einzelmaßnahmen (nur einer der fünf energetisch relevanten Produktbereiche wurde saniert)
- Zwei und mehr Produktbereiche wurden saniert

- Drei und mehr Produktbereiche wurden saniert.

Ein Vergleich der Angaben von Eigentümern und privaten Vermietern in den Jahren 2018 und 2020 macht deutlich, dass die Sanierungsrate der energetischen Einzelmaßnahmen von 14,1 % auf 10,6 % sogar zurückgegangen ist. Die durchschnittlichen Ausgaben bei den Einzelmaßnahmen haben sich dagegen von ca. 5.500 € auf knapp 6.800 € erhöht. Bezieht sich die Sanierung allerdings auf 2 und mehr Maßnahmen, so stieg die berechnete Sanierungsrate deutlich von 2,8 % auf 6,3 %. Die durchschnittlichen Ausgaben für die energetischen Sanierungsmaßnahmen steigen ebenfalls von 14.500 € auf fast 15.200 €. Auch bei den Sanierungen mit drei und mehr involvierten Produktbereichen lag die Quote in 2020 mit 2,4 % über dem Niveau von 2018 (0,6 %). Die durchschnittlichen Ausgaben sanken von 19.335 € (2018) auf 16.252 € (2020).

Die Hochrechnung für den **Nichtwohnbau** ergab für das Jahr 2020 ein Bestandsmarktvolumen von 67,0 Mrd. € und liegt damit um 3,4 Mrd. über dem Niveau von 2018. Differenziert man das Bestandsmarktvolumen nach den Gebäudearten, so decken die wohnähnlichen Betriebsgebäude mit 47,5 Mrd. € etwa 70 % ab. Darunter werden Gebäudearten wie Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels und Gaststätten sowie sonstige Nichtwohngebäude (wie z. B. Schulen, Museen, Sportgebäude) zusammengefasst.

Auf energetische Maßnahmen entfallen 29 % des gesamten Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau. Das entspricht immerhin 19,5 Mrd. € und damit wurde das Niveau von 2018 um rund 1 Mrd. € übertroffen. Der Anteil der energetischen Modernisierung im Nichtwohnbau hat im Jahr 2020 (29,2 %) im Vergleich zu 2018 leicht zugenommen (28,9 %).

Tabelle 1: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010, 2014, 2018 und 2020 - Ergebnisse im Überblick

	Wohnungsbau 2020		Wohnungsbau 2018		Wohnungsbau 2014		Wohnungsbau 2010	
	in Mrd. €	in %	in Mrd. €	in %	in Mrd. €	in %	in Mrd. €	in %
Bestandsmarktvolumen insgesamt	158,0	100,0	136,8	100,0	118,2	100,0	108,8	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	105,9	67,0	81,3	59,4	72,6	61,4	72,4	66,6
Mehrfamilienhäuser	52,1	33,0	55,6	40,6	45,6	38,6	36,4	33,4
Teilmodernisierung	122,2	77,3	114,7	83,9	100,6	85,1	92,3	84,8
Vollmodernisierung	13,0	8,2	8,1	6,0	7,2	6,1	7,3	6,7
Baureparaturen	22,9	14,5	13,9	10,2	10,5	8,8	9,2	8,4
energetisch	41,7	26,4	35,8	26,2	32,5	27,5	38,8	35,6
nicht-energetisch	116,4	73,6	101,0	73,8	85,7	72,5	70,0	64,4
	Nichtwohnbau 2020		Nichtwohnbau 2018		Nichtwohnbau 2014		Nichtwohnbau 2010	
	in Mrd. €	in %	in Mrd. €	in %	in Mrd. €	in %	in Mrd. €	in %
Bestandsmarktvolumen insgesamt	67,0	100,0	63,6	100,0	55,0	100,0	55,4	100,0
Teilmodernisierung	25,6	38,2	33,7	53,1	32,1	58,4	30,8	55,6
Vollmodernisierung	31,7	47,3	20,7	32,5	15,2	27,6	15,6	28,1
Baureparaturen	9,7	14,4	9,2	14,4	7,7	14,0	9,0	16,2
energetisch	19,5	29,2	18,4	28,9	16,9	30,8	16,6	30,0
nicht-energetisch	47,4	70,8	45,2	71,1	38,1	69,2	38,8	70,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011, 2015, 2019 und 2021, Architekten- und Planerbefragung 2011, 2015, 2019 und 2021 und eigene Berechnungen

Summary

Task

The goal of the research project, as in earlier analyses in 2011, 2015, and 2019, is to gain up-to-date and sound data on building stock measures in residential and non-residential construction. Using primary data collection, the analysis of measures in residential and non-residential construction will be differentiated by full and partial renovation, energy efficiency measures, and region. As regards method and contents, the project will follow the precursor studies. For non-residential construction, an expansion of the method or adjustment of the extrapolation building on the Research Database Non-residential Construction should be considered. Based on primary data collection, building stock measures will be differentiated by the following criteria:

- Subcategorization by building type and building age
- Differentiation of the building stock market volume by residential and non-residential construction
- Analysis of stock measures differentiated by renderer of services
- Subcategorization by full and partial modernisation and building repairs
- Distinction between energy efficiency renovations and other renovations
- Structure of the stock measure differentiated by customer (ownership structures)
- Differentiation of stock measures by the scope of material and labour costs
- Regional subcategorization: greater regions, city size classification, settlement-structural types

Execution

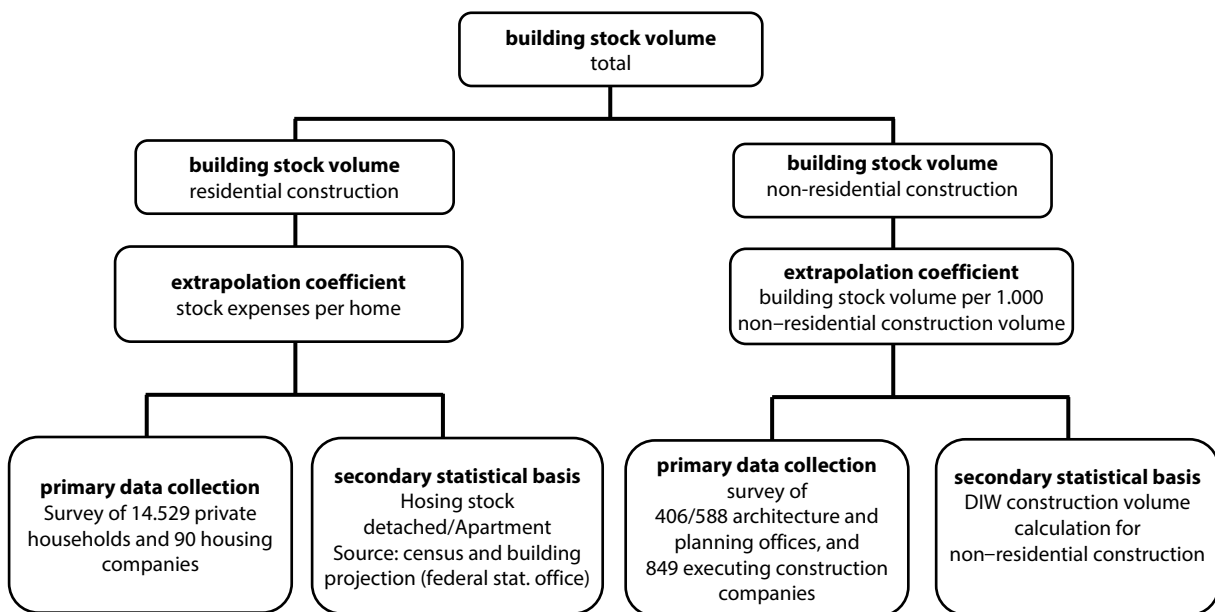
In this study, as in the studies of 2011, 2015, and 2019, the building stock market volume will be extrapolated by linking secondary statistical market data with the results of surveys among the relevant target groups. The statistical population for the survey on residential construction consists of private households as residents of housing units in the Federal Republic of Germany in 2020. The underlying sample is a representative household panel. The evaluation is based on 14,529 questionnaires, that cover a total of five different resident target groups. In addition to residents, private landlords were also surveyed. For apartment buildings, the household surveys can only collect data about measures undertaken by private apartment building owners. That is why, additionally, 90 housing companies were surveyed to take into account the specific stock measures of commercial apartment building owners.

For each target group, an extrapolation coefficient (building stock market expenses in € per target group) is calculated. The number of homes by resident groups is available from the Federal Statistical Office's census and building projection. Based on this, the market volume for all product sectors is extrapolated using the coefficients. With the survey of the housing companies, data on the building stock investments of commercial landlords and their share of expenses in percent is collected and contrasted with the correspondent investments by private landlords. The resulting two charts of shares will be weighted according to the housing provider structure of the German housing market and merged into an overall result.

In non-residential construction, the survey of architecture and planning offices is a central pillar of the extrapolation of renovation measures. In it, 406 modernisation objects were described in detail.

The method used also in the precursor studies in 2011, 2015, and 2019, takes the total value of the construction volume in non-residential construction as the basis for the extrapolation. This value determined by the DIW using the construction industry's turnover in the main construction industry, the services of the finishing trade and other services. In the architect survey, 2020's total planning volume is requested for the four segments of new residential construction, residential building stock, new non-residential construction, and non-residential building stock. Evaluating this survey makes it possible to infer a value of the building stock's share of the non-residential construction volume's total. However, this value cannot adequately represent the actual conditions because in non-residential construction, not all stock measures are implemented with architects. For this reason, additional structure information from executing construction companies is required. Unlike architects, these are involved not only in all new construction, but also in nearly all stock measures. With the help of their statements, the total of the building stock market volume can be extrapolated.

Abbildung 2: Extrapolation data and procedure for the building stock volume



Source: Investments structure in residential and non-residential building stocks, household survey 2021, architect and planner survey 2021

Results

The extrapolation results for **residential construction and non-residential construction** are at a total building stock market volume of 225.0 billion €. Compared to 2018, that is an increase by 12.3%. The volume for both full modernisations and building repairs increases considerably from 2018 to 2020. Partial modernisation dropped slightly below 2018's level. The energy efficiency renovation volume was at 61.2 billion € in 2020, which is a 27.2% share of building stock market investments total.

About 70% of the volume can be contributed to residential construction. The most important building types are detached and semi-detached houses, which at 106 billion € alone account for 47.1% of the total renovation and modernisation market volume. The share of apartment buildings dropped from 27.8% to 23.1%

The extrapolation for residential construction resulted at a building stock market volume of 158 billion € for 2020. Building stock market volume is understood to be the investment volume of all stock measures, whether they are value-enhancing measures or repair works. Compared to the previous study of 2018, the building stock market volume in residential construction has increased by 15.5%.

The 158 billion € building stock market volume were distributed among privately owned homes at 105.9 billion € and apartment buildings at 52.1 billion €. The stock volume of apartment buildings decreased by 6.3% compared to 2018 while the change rate for spending on stock measures in privately owned homes for the same time period was at +30.4%.

The current development in privately owned homes has been positively affected by several factors. These are financial aspects such as construction/child benefits, for which buyers of existing properties could also apply. They were originally supposed to be available until 31 December 2020 but were extended until 31 March 2021 because of the COVID-19-pandemic. Still, the benefits will have positively affected investments in building stock in 2020. Increasing rents and the fear that the low-interest period may be over soon also make properties more attractive.

Furthermore, the COVID-19-pandemic has amplified the desire for the privacy of one's own home. During lockdown, people spent more time at home. The additional free time and the financial means (e.g., because of not going on vacations or skipping other leisure activities) made further building stock investments possible. The increase in remote work and the prospect that this may be a more prominent model in the future, leads to the creation of offices in the home on the one hand, and moreover allows for a greater area to be considered when looking for new homes. In 2020, demand was particularly high in the segment of semi-detached houses. Reasons may include that semi-detached houses are attractive multi-purpose investments. They may provide both rental income and a residence. Investing into this type of building means substituting rent payments with paying off home financing, which can be partially covered by rental income. Additionally, the KfW offers to subsidize each housing unit in energy efficient buildings. Consequently, a semi-detached house with two housing units may be eligible for double the subsidy amount.

The negative development of building stock investments in apartment buildings may have been slowed down in part by the unclear special depreciation conditions. This is likely to have led to some hesitance in buying existing buildings. With the increase in remote work and home schooling, modernisation was likely not an option for many tenants. Additionally, the labour shortage had increased for a while because of the closed borders. This will also have affected privately owned homes, but there it may have been compensated for by a greater share of DIY modernisation. Moreover, there are methodical improvements at work for apartment buildings, optimising the validity and increasing the quality of the data. In the context of the validity check and outlier cleansing, tenant spending was capped at about two monthly salaries (5,000 €) as it is unlikely that a tenant will invest much greater amounts in their home.

Full modernisations that involve at least 10 of 16 trades add up to a total of 8.2% of the building stock volume at 13 billion €. At 77.3%, partial modernisation investment measures make up the greatest share (just over 122 billion €). Building repairs make up 14.5% at just short of 23 billion €.

Between 2010 and 2014, the volume of energy efficiency modernisation volume in residential construction dropped by about 16%. It became apparent that building envelope energy efficiency measures were much more affected by the decrease (-20%) than the sector of energy production (-10%). The 2018 analysis showed another increase of 10% compared to 2014. From 2018 to 2020, the volume of energy efficiency modernisation once again increased by just over 16%. At 22.4%, measures related to energy production increased at a more pronounced rate than building envelope measures (+11.1%). Because volumes are calculated based on respective prices and because the volume of energy efficiency modernisation in 2020 only just surpasses the absolute level of 2010, it is fair to think of the development as disappointing, particularly regarding the achievement of climate goals. Energy efficiency renovations once more make up only 26.4% of the total building stock market volume in 2020. In 2010, that figure was at 35.6%.

This study, too, shows that the development of the volume of energy efficiency modernisation – which can also include price effects – does not necessarily result in the same development of the energy efficiency modernisation rate.

By energy efficiency modernisation rate, we mean the share of housing in which at least one energy efficiency-relevant product sector has been modernised. This study distinguishes between three stages of the energy efficiency modernisation rate:

- Individual measures (only one of five energy efficiency-relevant product sectors was modernised)
- 2 and more product sectors were modernised
- 3 and more product sectors were modernised.

A comparison of information given by owner and private landlords in the year 2018 and 2020 makes it clear that the modernisation rate of individual energy efficiency measures has in fact dropped from 14.1% to 10.6%. Average expenses, however, increased from 5,500€ to just under 6,800€. If two or more product sectors have been modernised, however, the calculated modernisation rate increase considerably from 2.8% to 6.3%.

Average expenses also increased from 14,500€ to nearly 15,200€. And modernisation of three or more product sectors was also at 2.4% above 2018's level (0.6%). Average spending decreased from 19,335€ (2018) to 16,252€ (2020).

The extrapolation for **non-residential construction** resulted at a building stock market volume of 67.0 billion € in 2020, which is 3.4 billion € above the level of 2018. Differentiated by building types, residential-like commercial buildings have a share of about 70% of the building stock market volume at 47.5 billion €. This subsumes building types such as institutional buildings, office and administration buildings, hotels and restaurants, and other non-residential buildings (e.g., schools, museums, sports facilities).

Energy efficiency measures make up 29% of the total building stock market volume in non-residential construction. This amounts to 19.5 billion € at any rate, which means that the level of 2018 was surpassed by about 1 billion €. The share of energy efficiency modernisation in non-residential construction in 2020 has increased slightly (29.2%) compared to 2018 (28.9%).

Tabelle 2: Building stock market volume in building construction 2010, 2014, 2018 and 2020 – overview of results

	Residential constr. 2020		Residential constr. 2018		Residential constr. 2014		Residential constr. 2010	
	in billion €	in %	in billion €	in %	in billion €	in %	in billion €	in %
Total building stock market volume	158.0	100.0	136.8	100.0	118.2	100.0	108.8	100.0
Detached and semi-detached houses	105.9	67.0	81.3	59.4	72.6	61.4	72.4	66.6
Apartment building	52.1	33.0	55.6	40.6	45.6	38.6	36.4	33.4
Partial modernisation	122.2	77.3	114.7	83.9	100.6	85.1	92.3	84.8
Full modernisation	13.0	8.2	8.1	6.0	7.2	6.1	7.3	6.7
Building repairs	22.9	14.5	13.9	10.2	10.5	8.8	9.2	8.4
Energy efficiency	41.7	26.4	35.8	26.2	32.5	27.5	38.8	35.6
Not related to energy efficiency	116.4	73.6	101.0	73.8	85.7	72.5	70.0	64.4
	Non-res. constr. 2020		Non-res. constr. 2018		Non-res. constr. 2014		Non-res. constr. 2010	
	in billion €	in %	in billion €	in %	in billion €	in %	in billion €	in %
Total building stock market volume	67.0	100.0	63.6	100.0	55.0	100.0	55.4	100.0
Partial modernisation	25.6	38.2	33.7	53.1	32.1	58.4	30.8	55.6
Full modernisation	31.7	47.3	20.7	32.5	15.2	27.6	15.6	28.1
Building repairs	9.7	14.4	9.2	14.4	7.7	14.0	9.0	16.2
Energy efficiency	19.5	29.2	18.4	28.9	16.9	30.8	16.6	30.0
Not related to energy efficiency	47.4	70.8	45.2	71.1	38.1	69.2	38.8	70.0

Source: Investments structure in residential and non-residential building stocks, household survey 2011, 2015, 2019, and 2021, architect and planner survey 2011, 2015, 2019, and 2021, as well as own calculations

Glossar

Bestandsmarktvolumen:

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

Modernisierungsquote:

Anteil der Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand mit mindestens einer Modernisierungsmaßnahme durch Bewohner und Bewohnerinnen oder Vermieter und Vermieterinnen

Baureparaturquote:

Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparaturmaßnahme der Bewohner und Bewohnerinnen oder Vermieter und Vermieterinnen.

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- und Lagergebäude (Markt- und 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

1.1 Zielsetzung der Studie

Ziel des Forschungsvorhabens ist die Erlangung aktueller, belastbarer Daten zu den Bestandsmaßnahmen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau. Mittels Primärerhebungen sollen die Maßnahmen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbestand nach Voll- und Teilsanierungen, energetischen Maßnahmen sowie in regionaler Hinsicht differenziert untersucht werden. Das Vorhaben soll sich methodisch und inhaltlich an den Vorgängerstudien aus den Jahren 2011, 2014 und 2018 orientieren, wobei eine mögliche Vertiefung der Analysen im Nichtwohnbau geprüft soll. Auf der Grundlage von Primärerhebungen sollen die Bestandsmaßnahmen nach den folgenden Kriterien differenziert werden:

- Untergliederung nach Gebäudeart (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamiliengebäude, wohnähnliche sowie industrielle Betriebsgebäude) und Gebäudealter, möglichst entsprechend der amtlichen Statistik
- Differenzierung des Bestandsmarktvolumens nach Wohnungsbau und Nichtwohnbau
- Untergliederung nach der Art der Bestandsmaßnahme: Voll- oder Teilmodernisierung, Baureparaturen
- Unterscheidung zwischen energetischen und nicht-energetischen Sanierungsmaßnahmen, differenziert nach Produktbereichen (Gebäudehülle, Energieerzeugung), diversen Strukturmerkmalen und nach Ausgabengrößenklassen
- Struktur der Bestandsmaßnahmen nach dem Auftraggeber (Eigentumsverhältnisse): privat, gewerblich, Wohnungsgesellschaften bzw. dem Bewohner (Mieter/selbstgenutzt)
- Differenzierung der Bestandsmaßnahmen nach dem Umfang der Materialkosten und Lohnkosten
- Regionale Untergliederung der Bestandsmaßnahmen in sechs Großregionen sowie nach Ortsgrößenklassen bzw. siedlungsstrukturellen Typen

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 werden bei Bestandsmaßnahmen nicht immer Genehmigungen beantragt, selbst wenn dies erforderlich wäre. Aus diesem Grunde sagt die Baugenehmigungsstatistik über das tatsächliche 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 2020 ca. 9,2 Mrd. Euro. Damit hatten diese Baumaßnahmen einen Anteil von 13,1 % an den veranschlagten Baukosten im Wohnungsbau insgesamt. Außerdem wurden 2020 in bestehenden Gebäuden etwa 40.200 neue Wohnungen errichtet. Dies entsprach einem Anteil von rund 11 % an den fertig gestellten Wohnungen insgesamt.

Im Nichtwohnbau ist der Anteil der genehmigungspflichtigen Bestandsmaßnahmen an den veranschlagten Baukosten insgesamt deutlich höher. Die Baumaßnahmen im Bestand haben hier bei einem Volumen von 9,9 Mrd. € einen Anteil von knapp 20 %.

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.

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. Diese Studien liefern interessante Strukturdaten und wurden bereits z. T. in den Vorgängerstudien vorgestellt. In dieser Studie werden im Kapitel 6 die Ergebnisse der Studien zu den Bestandsinvestitionen der privatwirtschaftlichen und kommunalen Wohnungsanbieter für das Jahr 2018 dargestellt.

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) mit einer Datenerhebung zum Gebäudebestand die energetische Qualität und Modernisierungstrends im Wohngebäudebestand erhoben. Auch auf diese Untersuchungen wurde bereits in unserer Studie von 2011 genauer eingegangen. Die Fortsetzungsstudie „Datenerhebung im Wohngebäudebestand 2016“ wurde vom IWU im April 2018 veröffentlicht und in unserer Studie von 2019 behandelt. Ebenso wurde in der Vorgängerstudie das bereits angesprochene Projekt „Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude“ kurz vorgestellt. Dieses Projekt wurde im Laufe des Jahres 2021 vorgestellt. In Kapitel 6.5 wird auf diese Studie näher eingegangen.

Der GdW-Jahresstatistik 2020 (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) lassen sich Strukturdaten zum Wohnungsbestand der gewerblichen Unternehmen und zu deren Investitionen im Bestand entnehmen.

2 Durchführung der Untersuchung

2.1 Zielgruppen

Private Haushalte

Grundgesamtheit für diese Untersuchung sind die privaten Haushalte als Bewohner von Wohneinheiten in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2020. Dabei wird einerseits zwischen Bewohnern in Ein- und Zweifamilienhäusern (Eigenheimen) und Mehrfamilienhäusern sowie andererseits zwischen Eigentümern und Mietern unterschieden.

Wohnungsunternehmen

Über die Haushaltsbefragung können für Mehrfamilienhäuser ausschließlich Bestandsmaßnahmen der privaten Mehrfamilienhauseigentümer erhoben werden. Zusätzlich wurden deshalb auch Wohnungsunternehmen befragt, um die spezifischen Bestandsaktivitäten der gewerblichen Wohnungseigentümer berücksichtigen zu können.

Architekten und Planer

Eine Beteiligung von Architekten an Renovierungsmaßnahmen kommt im Nichtwohnbau wesentlich häufiger vor als im Wohnungsbau. Zur Quantifizierung des Bestandsmarktes wurde zunächst eine Befragung bei Architekten durchgeführt. Der Architekt beschreibt dabei seine zuletzt durchgeführte Bestandsmaßnahme an einem Nichtwohngebäude und gibt an, welche Produkte in welchem Ausgabenvolumen bei diesem Projekt zum Einsatz kamen.

Bauausführende Unternehmen

Da ein Teil der Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnbau auch ohne die Beteiligung eines Architekten erfolgt, wurde außerdem eine Befragung von bauausführenden Unternehmen durchgeführt.

Insgesamt wurden 849 bauausführende Unternehmen aus 13 Branchen zu ihren Arbeitsschwerpunkten befragt. Bei den Vorgängeruntersuchungen in 2014 und 2018 waren etwa 1.200 Handwerker befragt worden.

2.2 Produktgruppen

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 Tüzzargen
- 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
- Alarmanlagen
- Telefonanlagen
- Zutrittskontrollsysteme
- EDV-Netzwerktechnik

Sonstiges

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

2.3 Erläuterungen zur Methodik

Wohnungsbau: Stichprobe/Auswahlverfahren

Die Befragung der **privaten Haushalte** erfolgte über das Haushaltspanel der Firma F+i aus Nürnberg, das die 41,5 Mio. Privathaushalte (Statistisches Bundesamt 2020) Deutschlands nach den soziodemographischen Merkmalen repräsentativ abbildet. Die Repräsentanz der Stichprobe wird nach Kriterien erster und zweiter Ordnung gesteuert.

Kriterien erster Ordnung:

- Regionen (Nielsengebiete)
- Ortsgrößenklassen
- Altersgruppen (Haushaltsvorstand)
- Haushaltsgrößen
- Einkommensklassen (monatliches Haushaltsnettoeinkommen)

Als zusätzliche Kontrollmerkmale werden herangezogen:

- Berufsgruppen
- Soziale Schichten
- Kinderzahl
- Besitzstand im Haushalt

Das F+i-Haushaltspanel ist ein aktiv gemanagtes Panel, d. h. die Teilnehmenden werden aktiv nach Repräsentativitätskriterien rekrutiert. Es findet keine Selbstrekrutierung von Panelteilnehmenden statt. Das Panel wird aktiv gepflegt, was bedeutet, dass Aktualisierung des Adressbestandes, Neuanwerbung, Teilnehmendenbetreuung, Teilnahmekontrolle zentral durch das Panelmanagement erfolgt. Ein Betreuer-Team kümmert sich individuell um die Panelisten. Die Teilnehmendenbetreuung steht dem Teilnehmenden schriftlich, telefonisch und per E-Mail zur Verfügung. Die Anwerbung der Panelteilnehmenden erfolgt ausschließlich Offline, d.h. schriftlich oder telefonisch im Rahmen einer repräsentativen Omnibusbefragung, via Mailings, Freundschaftswerbung, Adresskäufen von speziellen Zielgruppen. Ausscheidende Haushalte werden nach dem Prinzip der „stehenden Masse“ ersetzt, d. h. Haushalte, die das Panel verlassen, werden mit strukturgleichen Haushalten ersetzt, sodass die Masse der Haushalte repräsentativ bleibt. Die Panel-Sterblichkeit liegt pro Jahr bei ca. 10 bis 15 %. Das Rücklaufverhalten der Panel-Haushalte wird überprüft und festgehalten. Nur regelmäßig Teilnehmende werden weiter bei Studien berücksichtigt, unregelmäßige werden aus dem Panel entfernt. Es finden Plausibilitätskontrollen und Vollständigkeitsprüfungen statt. Nicht korrekte oder nicht vollständig ausgefüllte Fragebögen werden aus der Auswertung genommen. Außerdem wird das Verhalten der Teilnehmenden in einer Datenbank gespeichert. Unzuverlässige Teilnehmende werden aus dem Panel entfernt.

Auch Themenverweigerung (z. B. „füllt keine Finanzthemen aus“) wird festgehalten und in eine Sperrliste eingetragen. Zu diesen Themen bekommt der Panelist dann keine Fragebögen mehr.

Es stehen zu allen Teilnehmenden des Access Panels soziodemographische Daten ebenso wie Basis-Informationen zu Besitzständen, Einstellungen und Verhalten zur Verfügung. Einmal pro Jahr wird eine Basis-Erhebung durchgeführt, bei der alle Teilnehmenden/Haushalte einen Basisfragebogen zu Soziodemographie, Besitzständen, Einstellungen etc. erhalten und ausfüllen. Diesen Basisfragebogen füllen auch alle neuen Teilnehmende aus. Die Strukturmerkmale der Panel-Teilnehmenden werden zudem im Rahmen der Mehrthemen-Umfrage kontinuierlich aktualisiert.

Gerade bei dem komplexen Thema dieser Studie ist es von Vorteil, wenn der oder die Befragte die Fragen zu einem selbst gewählten Zeitpunkt beantworten, sich Zeit nehmen oder auch Unterlagen zur Beantwortung heranziehen kann. Das F+i-Haushaltspanel wird seit acht Jahren auch sehr erfolgreich zur permanenten Marktbeobachtung für die Sanitärbranche eingesetzt.

Speziell die Möglichkeit des Heranziehens von Unterlagen ist für die korrekte Beantwortung der Fragestellungen dieser Untersuchung sehr wichtig. Den Befragten wurden insgesamt 80 Fragen zu ihren Bestandsmaßnahmen gestellt. Die Befragungseinladung wurde im Dezember 2020 an die Panel-Teilnehmenden versendet. Einsendeschluss war Ende Januar 2021. Die Fragen bezogen sich auf alle Bestandsmaßnahmen im Jahr 2020.

Das für diese Studie genutzte Panel basiert auf einer Online-Befragung. In den Vorgängerstudien wurde die Befragung schriftlich durchgeführt. Grund für die Umstellung auf ein reines Onlinepanel waren die im letzten Jahr massiv verteuerten Portokosten für den Postversand schriftlicher Fragebögen. Der Datenrücklauf hat schließlich gezeigt, dass wegen der Umstellung der Befragungsmethode ausgiebigere Datenbereinigungen und Plausibilitätsprüfungen notwendig geworden sind. Da die Befragten im Gegensatz zur schriftlichen Befragung nicht den gesamten Fragebogen vor sich liegen haben, sondern immer nur Teilbereiche des Fragebogens sehen, geht der Gesamtüberblick über die gestellten Fragen verloren. Für künftige Befragungen ist daher festzuhalten, dass es für die Befragten bei komplexeren Umfragen wichtig ist, einen gesamten Überblick über inhaltliche Tiefe, Breite und die derzeitige Position in der Befragung zu haben. Damit können die Befragten das Ziel und den Umfang der Befragung besser erfassen.

Der Auswertung liegen insgesamt 14.529 Fragebogen zugrunde, die sich auf fünf verschiedene Bewohner-Zielgruppen aufteilen. Es wurden 5.334 Eigentümer und Eigentümerinnen von Eigenheimen sowie 1.637 Mieter und Mieterinnen von Eigenheimen und 248 Eigentümer und Eigentümerinnen einer Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus befragt. Insgesamt enthält die Stichprobe somit 7.219 Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern. Hinzu kommen 7.292 Bewohner und Bewohnerinnen von

Mehrfamilienhäusern. Darunter sind 6.102 Mieter und Mieterinnen und 1.190 Eigentümer und Eigentümerinnen einer Eigentumswohnung.

Tabelle 3: Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie?

	absolut	in %		absolut	in %	
Stichprobe (n)			Bruttostichprobe (N)			Rücklauf- quote
insgesamt	14.529	100	insgesamt	20.755	100	
davon:			davon:			
selbstnutzender Eigentümer Ein-/Zweifamilienhaus	5.334	37	Wohnt im eigenen Haus	7.799	38	68%
Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus	248	2				
Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus	1.190	8	Wohnt in eigener Eigentumswohnung	2.250	11	64%
Mieter in einem Ein-/Zweifamilienhaus	1.637	11				
Mieter in einem Mehrfamilienhaus	6.102	42	Wohnt zur Miete	9.748	47	79%
keine Angabe	18	0	keine Angabe	958	5	

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021

Insgesamt macht der Anteil der Eigentümer bei dieser Befragung 46,6 % aus und liegt damit etwa auf dem Niveau der im Zensus ausgewiesenen Eigentumsquote von 45,5 % (bezogen auf die bewohnten Wohneinheiten in Wohngebäuden). Auch die Struktur der Mieter nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern ist in der Stichprobe gut abgebildet. Aber auch eine stärkere Abweichung dieser Quoten wäre für die Repräsentativität der Ergebnisse methodisch unproblematisch, da die Hochrechnung nicht über die Gesamtgruppe der Bewohner, sondern über die Untergruppen Eigentümer und Mieter direkt durchgeführt wird. Für die Hochrechnung der Bestandsinvestitionen werden zudem auch die leerstehenden Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden berücksichtigt, denn auch in diesen Wohnungen können Bestandsmaßnahmen stattfinden. Aufgrund der bestehenden Komplexität der Befragungen, wurde eine zusätzliche Aufgliederung für diese Wohnungsgruppe nicht angelegt. Die laufende Erfahrung im Befragungsbereich zeigt eine abnehmende Antwortbereitschaft, je komplizierter ein Fragebogen aufgebaut ist. Daher wurden die leerstehenden Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden wie Wohnungen in Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern bewertet.

Tabelle 4: Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie? Vergleich mit der Grundgesamtheit

	absolut	in %		absolut in Tsd.	in %
Stichprobe (n)			Zensus 2011		
insgesamt	14.529	100	insgesamt	40.545	100
davon:			davon in bewohnten Wohngebäuden:	37.234	92
selbstnutzender Eigentümer Ein-/Zweifamilienhaus	5.582	38	vom Eigentümer bewohnt in einem Ein-/Zweifamilienhaus	13.492	33
selbstnutzender Eigentümer in einem Mehrfamilienhaus	1.190	8	vom Eigentümer bewohnt in einem Mehrfamilienhaus	3.446	8
Mieter in einem Ein-/Zweifamilienhaus	1.637	11	zu Wohnzwecken vermietet in einem Ein-/Zweifamilienhaus	3.834	9
Mieter in einem Mehrfamilienhaus	6.102	42	zu Wohnzwecken vermietet in einem Mehrfamilienhaus	16.462	41
keine Angabe	18	0	leerstehende Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen, Wohnungen in Nichtwohngebäuden	3.311	8

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021; Zensusdatenbank

Im Rahmen dieser Erhebung wurden auch private Vermieter befragt. Die Gruppe der Eigenheim-Vermieter umfasst 722 Haushalte und die Gruppe der privaten Mehrfamilienhaus-Eigentümer 641 Haushalte.

Tabelle 5: Struktur der privaten Vermieter nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes

	private Vermieter		Haushalte insgesamt	
	absolut	in %	absolut	in %
insgesamt	1.363	100	40.545	100
unter 40 Jahre	379	28	11.047	27
40 bis unter 50 Jahre	283	21	6.166	15
50 bis unter 60 Jahre	229	17	8.210	20
60 bis unter 70 Jahre	332	24	6.386	16
70 Jahre und älter	141	10	8.736	22

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen; Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2020

Grundlage für die schriftliche Befragung der **Wohnungsunternehmen** war die Heinze-Zielgruppendatei. Sie umfasst ca. 3.150 genossenschaftliche, kommunale und sonstige Wohnungsunternehmen. Nach der Abstimmung des Fragebogens mit einer Vertretung des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) wurden im März 2021 alle Unternehmen aus der Heinze-Datei angeschrieben. Die Fragestellungen nach den Aktivitäten der Wohnungsunternehmen bezogen sich auf das Jahr 2020. Rücklaufziel für die gewerblichen Wohnungsunternehmen, die sich aus genossenschaftlichen, kommunalen und sonstigen Wohnungsunternehmen zusammensetzen, waren ca. 75 Fragebögen.

Von den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen wurden 25 Fragebögen angestrebt. Um den gewünschten Rücklauf von 100 Fragebögen möglichst zu erreichen, wurde im Mai/Juni 2021 nochmal nachgefasst.

Leider konnte das Rücklaufziel von 100 Fragebögen nicht ganz erreicht werden. Es liegen 90 Fragebögen vor, davon sind 72 von genossenschaftlichen, kommunalen und sonstigen Wohnungsunternehmen und 18 von privatwirtschaftlichen Wohnungs- und anderen Unternehmen. Damit wurde das angestrebte Ziel von 75 genossenschaftlichen, kommunalen und sonstigen Wohnungsunternehmen zu 96 % erreicht. Bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen liegt die Quote mit 72 % deutlich geringer.

Tabelle 6: Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen?

	absolut	in %
insgesamt	90	100
davon:		
Wohnungsbaugenossenschaft	49	54
Kommunale Wohnungsgesellschaft	14	16
Öffentliche Wohnungsgesellschaft des Bundes/der Länder	1	1
Wohnungsgesellschaft der gewerblichen Wirtschaft/Industrie	4	4
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	14	16
Kirchliches Wohnungsunternehmen	0	0
Sonstiges Wohnungsunternehmen	8	9

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von 90 Wohnungsunternehmen 2021

Daten zur Struktur der Unternehmen erhält man über die Jahresstatistik des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.). Deshalb werden neben den Zensusergebnissen auch diese Daten zur Plausibilisierung der Stichprobe der befragten 90 Wohnungsunternehmen herangezogen (siehe Kapitel 6.1).

Über den Zensus ist die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Eigentümern bekannt und damit auch der Wohnungsbestand nach den verschiedenen Sparten der Wohnungsunternehmen.

Tabelle 7: Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen? Vergleich mit der Grundgesamtheit

	Stichprobe, Unternehmen		Stichprobe, Wohnungen		Zensus 2011, Wohnungen	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen	18	20,0	6.369	4,6	3.152.206	36,4
Öffentliche Wohnungsunternehmen	15	16,7	68.658	49,4	2.659.782	33,0
Wohnungsbaugenossenschaften und sonstige Wohnungsunternehmen	57	63,3	63.943	46,0	2.461.263	30,6
insgesamt	90	100,0	138.970	100,0	8.273.251	100,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von 90 Wohnungsunternehmen 2021, Zensusdatenbank

Vergleicht man die Stichprobe jedoch mit der Grundgesamtheit der Wohnungen stellt man fest, dass die privaten Wohnungsunternehmen deutlich unterrepräsentiert sind. Außerdem weisen die Befragungsergebnisse nach den drei Gruppen Unterschiede aus. So liegt der Anteil der Wohnungen mit Maßnahmen zur Bestandserhaltung bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen mit knapp 37 % am höchsten. Wohnungsgenossenschaften und sonstige Wohnungsunternehmen haben mit etwa 27 % einen deutlich niedrigeren Anteil. Auch bei den durchschnittlichen Bestandsinvestitionen pro bewirtschafteter Wohnung unterscheiden sich die Gruppen. Bei den öffentlichen Wohnungsunternehmen liegen sie mit 1.706 € am höchsten. Den niedrigsten Wert weisen die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen aus.

Tabelle 8: Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen? Vergleich der Merkmale

	Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen pro Unternehmen	Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen pro Gebäude	Anteil der Wohnungen mit Maßnahmen zur Bestandserhaltung	Bestandsinvestitionen pro bewirtschafteter Wohnung
Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen	354	13,2	36,9%	1.352 €
Öffentliche Wohnungsunternehmen	4.577	15,0	30,3%	1.706 €
Wohnungsbaugenossenschaften und sonstige Wohnungsunternehmen	1.122	10,6	26,9%	1.479 €

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von 90 Wohnungsunternehmen 2021

Da die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen in der Befragung im Vergleich zum Zensus unterrepräsentiert sind und es deutliche Unterschiede zwischen den Angaben der drei Gruppen gibt, ist eine gewichtete Hochrechnung der durchschnittlichen Ausgaben pro bewirtschafteter Wohneinheit nach den Untergruppen der Wohnungsunternehmen sinnvoll. Aufgrund der geringen Fallzahl in den genannten

Untergruppen sind die ermittelten Durchschnittswerte aber mit einer höheren Unsicherheit in den durchschnittlichen angegebenen Ausgaben pro Wohnung behaftet. Der so gewichtete Durchschnittswert ist jedoch immer noch exakter, als ein grober, ungewichteter Durchschnitt. Bei einer nächsten Befragung sollte eine erhöhte Fallzahl angestrebt werden, um in den Untergruppen ein stabileres Ergebnis zu erhalten. Allerdings haben wir schon bei dieser Studie festgestellt, dass es schwierig ist, einen höheren Rücklauf zu generieren.

Nichtwohnbau: Stichprobe/Auswahlverfahren

Auch für die Befragung der **Architektinnen und Architekten/Planerinnen und Planer** bildete die Heinze-Zielgruppendatei die Basis. Diese Datei umfasst insgesamt rund 83.000 Adressen von Architekten und Planern. Mit einer Anzahl von ca. 55.500 entfällt der Großteil davon auf Architektur- und Planungsbüros. Rund 3.000 Architekten/Planer sind in öffentlichen Bauabteilungen (Bauämtern) beschäftigt und ca. 2.000 arbeiten im gewerblichen Gebäudemanagement (Bauabteilungen in Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungsunternehmen). Die restlichen Adressen entfallen auf Architekten/Planer mit speziellen Planungsbereichen wie Fachingenieurbüros (Sanitär, Heizung, Elektro), Innenarchitekten, Garten-/Landschaftsplaner oder auch Planer in Wohnungsunternehmen (s. o.).

Die Befragung der Architekten und Planer ging Anfang März 2021 ins Feld. Sie wurde zusammen mit dem Heinze Journal an ca. 39.000 Adressen verschickt. Leider verzeichneten wir einen erheblich geringeren Rücklauf als gewohnt. Bis Ende April waren erst 109 auswertbare Fragebögen zurückgekommen. Auch die Nachfassaktion als Onlinebefragung brachte nur knapp 100 weitere vollständig ausgefüllte Fragebogen. Mit Hilfe einer weiteren schriftlichen Nachfassaktion konnte Anfang August ein Rücklauf von 411 Fragebogen und somit das angestrebte Ziel von 400 Fragebogen erreicht werden. Aufgrund von Plausibilitätsprüfungen reduzierte sich die Zahl der verwendbaren Fragebogen auf 406.

Für die schriftliche Nachfassaktion zu den Bestandsinvestitionen im Nichtwohnbau wurden per Zufallsauswahl insgesamt 15.000 Adressen in folgender Zusammensetzung selektiert:

- 13.000 Architektur-/Planungsbüros mit Hauptarbeitsgebiet Nichtwohnbau
(Büro-/Verwaltungsgebäude, Industrie-/Gewerbegebäude, Bildungsbauten, Medizinische Bauten, Pflegeheime, Hotels, Sport-/Freizeitbauten etc.)
- 1.000 öffentliche Bauabteilungen
- 1.000 gewerbliche Bauabteilungen

Den allgemeinen Teil der Online-Befragung, in dem es noch nicht um ein konkretes Modernisierungsprojekt geht, haben sogar 279 Architekten ausgefüllt. 182 Befragte führten die Befragung nicht bis zum Ende durch, sondern brachen zwischendurch ab oder führten kein konkretes Modernisierungsprojekt durch. Diese

Datensätze können für die differenzierten Berechnungen nach Gebäudearten und Teilsegmenten wie energetischer Modernisierung oder der Einteilung nach Voll- und Teilmodernisierungen und Reparaturen nicht genutzt werden. Nur 97 Befragte beantworteten den Fragebogen vollständig. Das bedeutet aber, dass für gewisse Fragestellungen bezüglich der Hochrechnung des Gesamtvolumens sogar auf eine Fallzahl von insgesamt 588 Fragebogen zurückgegriffen werden kann. Das betrifft vor allem die Aufteilung des vom Architekten betreuten Bauvolumens auf die vier Segmente Neubau Wohnbau, Neubau Nichtwohnbau, Modernisierung Wohnbau und Modernisierung Nichtwohnbau.

Die Gründe für den zunächst deutlich schwächeren Rücklauf waren einerseits die sehr hohe Arbeitsbelastung der Planer aufgrund der außergewöhnlich guten Baukonjunktur, andererseits arbeiteten aufgrund von Corona sehr viele Menschen im Homeoffice und erhielten vermutlich den Fragebogen erst später, weil er an die Büroadressen gesandt wurde.

Tabelle 9: Wie viele Architekten/Planer sind in Ihrem Büro/Bauamt/Bauabteilung tätig? Differenzierung nach Beschäftigtengrößenklassen

	Strukturerhebung im Dienstleistungsbereich		Befragung der Architekten und Planer	
	absolut	in %	absolut	in %
Beschäftigte im Baubereich des Unternehmens				
1	60.387	48	156	27
2 - 9	52.301	42	284	48
10 - 19	8.033	6	55	9
20 - 49	3.654	3	43	7
50 - 249	1.164	1	28	5
250 und mehr	135	0	3	1
ohne Angabe	0	0	19	3

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2021; Strukturerhebung im Dienstleistungsbereich Architektur- und Ingenieurbüros 2018

Vergleicht man den Rücklauf nach der Bürogröße mit der Strukturerhebung im Dienstleistungsbereich für das Jahr 2018 erkennt man, dass die Einpersonnbüros in der Stichprobe schwächer vertreten sind. Einer der Gründe hierfür könnte eine größere Zeitknappheit aufgrund der Arbeitsbelastung und –konzentration sein. Außerdem ist die Beteiligung von Einpersonnbüros an Nichtwohnbaumodernisierungen aufgrund der Projektgröße auch als geringer einzuschätzen.

An die ausgewählten Architekten wurde ein Fragebogen versandt mit der Bitte, das zuletzt durchgeführte Bestandsprojekt im Nichtwohnbau detailliert zu beschreiben. Der Architekt wurde 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.

Tabelle 10: Um was für ein Gebäude handelt es sich bei dieser Modernisierungsmaßnahme?

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

	absolut	in %
Nichtwohngebäude insgesamt	406	100
Wohnähnliche Betriebsgebäude	271	67
Krankenhaus, Klinik, med. Behandlungsinstitut, Arztpraxis	12	3
Gebäude des Sozialwesens ¹	33	8
Büro-/Verwaltungsgebäude	84	21
Hotel, Gaststätte, Pension	27	7
Bildung, Wissenschaft, Forschung ²	53	13
Sport, Gemeinschaft, Erholung ³	18	4
Sonstige wohnähnliche Gebäude ⁴	26	6
Mischgebäude (überwiegend wohnähnlich)	18	4
Industrielle Betriebsgebäude	108	27
Fabrik-, Werkstattgebäude ⁵	57	14
Handels-, Lagergebäude ⁶	31	8
Sonstige industrielle Gebäude (Verkehrsgebäude)	6	1
Mischgebäude (überwiegend industriell)	14	3
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	11	3
ohne Angabe	16	4

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

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

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

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen,
Architekten- und Planerbefragung 2021

Die mit Abstand am stärksten vertretenen Gebäudearten waren Büro- und Verwaltungsgebäude mit 84 Nennungen. Die zweitstärkste Gruppe sind Fabrik- und Werkstattgebäude (57 Fälle). Am dritthäufigsten erhoben wurden Gebäude für Bildung, Wissenschaft und Forschung (53 Fälle), die damit rund 13% der Stichprobe ausmachen.

Eine Analyse der Stichprobe hinsichtlich des Gebäudealters zeigt, dass mehr als jedes vierte Nichtwohngebäude mit einer Bestandsmaßnahme vor 1950 erbaut wurde. Ein weiterer Schwerpunkt der Bestandsmaßnahmen zeigt sich in der Gruppe der Gebäude, die zwischen 1961 und 1980 fertiggestellt wurden.

Tabelle 11: Wann wurde das Gebäude errichtet?

	absolut	in %
Nichtwohngebäude insgesamt	406	100
Baujahr		
bis 1950	117	29
1951 - 1960	39	10
1961 - 1970	60	15
1971 - 1980	52	13
1981 - 1990	38	9
1991 - 2000	35	9
nach 2000	46	11
ohne Angabe	19	5

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2021

Die 406 beschriebenen Projekte dieser Stichprobe addieren sich zu einem Bestandsmarktvolumen von 755 Mio. €. Wenn man das DIW-Bestandsmarktvolumen aus den „Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe 2020“ zum Vergleich nimmt, sind das etwa 1,2 % des tatsächlichen Volumens.

Für die telefonische Befragung der **bauausführenden Unternehmen** wurden per Zufallsauswahl selektierte Adressen von einem Adressverlag bezogen. Insgesamt wurden 849 Interviews in folgender Aufteilung durchgeführt:

- 100 Dachdecker (je 50 zu den Themen Dachdeckung/-abdichtung und Wärmedämmung)
- 150 Maler (50 Thema Außenwand, 50 Thema Wärmedämmung, 50 Thema Innenwand/Decke)
- 50 Fassadenbauer
- 49 Fensterbauer
- 50 Türenbauer
- 50 Sanitärinstallateure
- 50 Heizungsinstallateure
- 50 Elektroinstallateure
- 50 Klima-Lüftungsbauer
- 50 Treppenbauunternehmen
- 50 Metallbauer
- 50 Boden-/Fliesenleger
- 50 Trockenbauer
- 50 Rollladenbauer

Abgefragt wurde jeweils die Größe des Betriebes (Anzahl Beschäftigte) und der Jahresumsatz in 2020. Zusätzlich wurde die Verteilung des Jahresumsatzes auf die vier Segmente Neubau Wohnbau, Neubau Nichtwohnbau, Bestand Wohnbau und Bestand Nichtwohnbau abgefragt. Für das Segment Bestand Nichtwohnbau wurde darüber hinaus untersucht, wie häufig Architekten an den Aufträgen beteiligt waren.

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.

Fehlende Angaben treten insbesondere bei umfangreichen, quantitativen Untersuchungen auf, in denen 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 sollen die Möglichkeiten dargestellt werden.

Abbildung 3: Beispielbeschriftung Abbildung: Fragebogenauszug zur Wärmedämmung

Wärmedämmung**25. Haben Sie im Jahr 2020 Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt, z. B. am Dach, Fußboden, Decke oder an der 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 verteilen 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 2021

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. Unterstellt wird hier, dass der Wert in Frage 26 stimmt unter der Annahme, es gibt 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.

Dieser fünfte Fall tritt im Rahmen dieser Untersuchung etwas häufiger auf als in den Vorgängerstudien. Von 14.925 beschriebenen Einzelmaßnahmen bei der Haushaltsbefragung betrifft es 895 Fälle, also 6 %. Bei der Studie im Jahr 2019 waren es noch knapp 3 %. Möglicherweise hängt dies mit der Umstellung von der schriftlichen auf die Online-Befragung zusammen. Aber auch bei der Architektenbefragung sind mit 5,5 % der Einzelmaßnahmen ebenfalls mehr Angaben betroffen als in der letzten Studie (2,9 %).

3 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Vorgehensweise

3.1 Wohnungsbau

Sekundärstatistische Hochrechnungsbasis

Die sekundärstatistische Hochrechnungsbasis im Wohnungsbau ist der Gebäude- bzw. Wohnungsbestand, denn die Maßnahmen im Bestand werden für die einzelnen Wohneinheiten abgefragt. Erhebungsjahr für die Bestandsmaßnahmen ist das Jahr 2020. Im Rahmen des Zensus wurde der Bestand an Wohneinheiten zuletzt für das Jahr 2011 erhoben. Bestandszahlen für das Jahr 2020 liegen daher nur als Fortschreibungen der Zensusergebnisse vor. Die Fortschreibung erfolgt über die jährliche Fertigstellungs- und Abgangsstatistik.

In der Bestandsstatistik wird lediglich nach den beiden Gebäudearten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser differenziert. Nicht fortgeschrieben wird das Merkmal Eigentümer/Mieter. Diese Strukturinformationen vom Statistische Bundesamt wurden für die Hochrechnung aus dem Zensus übernommen. Das Eigentümer/Mieter-Verhältnis wird auf die fortgeschriebenen Ergebnisse des Jahres 2020 übertragen, so dass für unsere Untersuchungen folgende Informationen zur weiteren Differenzierung des fortgeschriebenen Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen.

Bewohnerinnen und Bewohner

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

Private Vermieterinnen und Vermieter

- von Ein- und Zweifamilienhäusern
- von Mehrfamilienhäusern/Eigentumswohnungen

Eine bedeutende Rolle im Bestandmarkt spielen neben den privaten Bauherren auch die gewerblichen Bauherren. Nach Berechnungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) verwalten die gewerblichen Wohnungsunternehmen gut 9 Mio. Wohneinheiten. Das entspricht mehr als ein Fünftel des gesamten Wohnungsmarktes.

Hochrechnung der Ausgaben im Bestandsmarkt von Bewohnern und privaten Vermietern

Über die repräsentative Befragung bei ca. 14.500 privaten Haushalten werden für die oben genannten sechs 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):

$$\frac{\text{Ausgaben im Bestandsmarkt für Dämmmaßnahmen in €}}{\text{Anzahl Eigentümer Ein- und Zweifamilienhäuser}}$$

Da über die Zensusergebnisse und die Fortschreibungsergebnisse s. o. des Statistischen Bundesamtes Zahlen für den Wohnungsbestand für die sechs Zielgruppen ermittelt werden können, wird anhand der Koeffizienten das Marktvolumen für die Produktbereiche hochgerechnet.

Über die Haushaltsbefragung können nur die Bestandsmaßnahmen der privaten Mehrfamilienhauseigentümer erhoben werden. Um jedoch auch die spezifischen Bestandsaktivitäten der gewerblichen Wohnungseigentümer einschätzen zu können, wurden außerdem 90 Wohnungsunternehmen befragt.

Einbeziehung der Ausgaben im Bestandsmarkt von gewerblichen Vermietern

(Wohnungsunternehmen) in die Hochrechnung

Im Rahmen der Befragung machten die 90 Wohnungsunternehmen Angaben zu ihrem aktuellen Wohnungsbestand und zu ihren Investitionen in diesen Bestand im Jahr 2020. In einer weiteren Frage sollten sie diese Investitionen auf die vorgegebenen Produktbereiche verteilen.

Diese Verteilung der gewerblichen Vermieter wird den prozentualen Ausgabeanteilen der über das Haushaltspanel (s. o.) erhobenen privaten Vermieter gegenübergestellt. Hierbei wird bei den gewerblichen Vermieter in dieser Studie erstmalig nach den drei Untergruppen (privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, öffentliche Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften und sonstige Wohnungsunternehmen) unterschieden. Entsprechend der Anbieterstruktur der Wohnungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Stand Zensusdatenbank Mai 2014) werden diese Anteilstabellen gewichtet und zu einem Gesamtergebnis zusammengeführt.

Methodische Grenzen der Hochrechnung im Wohnungsbau

Die methodischen Grenzen werden im Folgenden auf Basis der statistischen 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 1918) wird auf den statistischen Fehler unter den obigen Einschränkungen für einige Teilgruppen beispielhaft hingewiesen. Wir greifen dafür auf ein konkretes Ergebnis aus Kapitel 4.1 vor.

Von den etwa 14.500 Gebäuden wurden ca. 1.400 vor 1918 gebaut. 35 % der Bewohner einer Wohnung dieser Gebäudealtersgruppe führten im Jahr 2020 mindestens eine werterhöhende Modernisierungsmaßnahme durch (Modernisierungsquote). Der statistische Fehler liegt bei ± 3 Prozentpunkten, d. h. unter Berücksichtigung dieses Fehlers liegt die tatsächliche Modernisierungsquote zwischen 32 und 38 %. 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.

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 Bestandmarkt volumens 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 90 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 Regionen nicht möglich, da zahlreiche Unternehmen Wohnungen in unterschiedlichen Regionen haben.

3.2 Nichtwohnungsbau

Sekundärstatistische Hochrechnungsbasis

Während es für den Bestandmarkt im Wohnungsbau ausreichend sekundärstatistische Daten und Studien gibt, sind vergleichbare Daten für den Bestandmarkt im Nichtwohnbau kaum verfügbar. Entscheidendes Manko ist die fehlende amtliche Gebäudebestandsstatistik. 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 Bestandmarktolumens ausweisen.

Diese Lücke sollte von der Studie „Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude“ gefüllt werden. Im Rahmen dieser Studie wurde mit Hilfe eines mehrstufigen Verfahrens über eine Primärdatenerhebung die Struktur und die energetische Qualität des Nichtwohngebäudebestandes erfasst. Das Forschungsprojekt ist mittlerweile abgeschlossen und bietet einen Datenabruf zum Gebäudebestand des Nichtwohnbaus an. Für den Vergleich von grundlegenden Gebäudegrößen (z. B. „Oberirdisches Brutto-Volumen der Gebäude in m³“) kann zu einigen Gebäudearten eine Gesamtaussage über den Datenabruf getroffen werden. So können z.B. Lagerhallen als funktional relevante Gebäude, mit thermisch konditionierten, thermisch gering konditionierten und thermisch nicht konditionierten Anteilen, auf nationaler Ebene vollständig über bestimmte Gebäudegrößen beschrieben werden. Erste Ansätze die Daten der neuen Forschungsdatenbank für Nichtwohngebäude (EnOB:data-NWG) für infrage kommende Gebäudearten als Hochrechnungsgrundlage zu verwenden werden in Kapitel 6.5 beschrieben. Da die Datenlage für den Fernnutzer nicht alle Gebäudearten ausreichend in ihren Gebäudegrößen beschreibt, kommen als Alternative zwei Wege, jeweils mit unterschiedlicher sekundärstatistischer Hochrechnungsbasis, für die Hochrechnung in Frage:

Ansatz 1: Architektenbefragung zum Nichtwohnbau

Die Hochrechnung der Befragungsergebnisse erfolgt über das Bauvolumen im Nichtwohnbau, das vom DIW über den baugewerblichen Umsatz im Bauhauptgewerbe, über die Leistungen des Ausbaugewerbes sowie über andere Dienstleistungen ermittelt wird analog zu den Studien aus 2011, 2015 und 2019.

Ansatz 2: Befragung von bauausführenden Unternehmen

Beim zweiten Berechnungsweg werden die Befragungsergebnisse der Bauausführenden mit der amtlichen Umsatzsteuerstatistik verknüpft. Dabei werden die befragten Zielgruppen den Unternehmen der Wirtschaftssystematik (GKZ 2008) zugeordnet. Die Hochrechnung erfolgt dann für die Wirtschaftszweige 41 und 43 über die Umsätze aus der Umsatzsteuerstatistik.

Ansatz 1: Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens von Architekten und Planern

Im Rahmen der Architektenbefragung wird das gesamte Planungsvolumen des Jahres 2020 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.

$$\frac{\text{Bestandsmarktvolumen der Architekten im Nichtwohnbau}}{\text{Gesamtes Planungsvolumen der Architekten im Nichtwohnbau}}$$

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

Insgesamt wurden 849 Bauausführende parallel zu den Architekten befragt. 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 konnte für die untersuchten Produktbereiche folgende Hochrechnungsquote herausgearbeitet werden:

$$\frac{\text{Bestandsprojekte der bauausführenden Unternehmen mit Architektenbeteiligung}}{\text{Bestandsprojekte der bauausführenden Unternehmen insgesamt}}$$

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. Um größere Schwankungen im Vergleich zu den Vorgängerstudien aufgrund der niedrigeren Fallzahl zu reduzieren und den beobachteten Verlauf der Architektenbeteiligung fortzuführen, wurden die Ergebnisse der letzten Studie zu 40 % zu den aktuellen Ergebnissen dazu gewichtet. Für das gesamte Bestandsmarktvolumen Nichtwohnbau errechnet sich so ein Aufschlagsfaktor von 2,97. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass ca. 34 % vom Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau mit Beteiligung von Architekten und ca. 66 % ohne Beteiligung von Architekten durchgeführt werden. Der bereits in den letzten Studien beobachtete Trend des zunehmenden Aufschlagsfaktors setzt sich somit auch in dieser Studie in gleicher Weise weiter fort. Für die einzelnen Produktbereiche wurden unterschiedliche Aufschlagsfaktoren ermittelt.

In Abstimmung mit dem BBSR und dem DIW wurde im Architekten-Fragebogen zwischen Baureparaturen/Instandsetzungen und werterhöhenden Modernisierungen unterschieden.

Für einige Produktbereiche gelten grundsätzlich alle Maßnahmen als werterhöhend, so dass dort keine Abfrage der Baureparaturen/Instandsetzungen erfolgte. Dabei handelt es sich um folgende Produktbereiche:

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

Bei diesen Produktbereichen wurden auch Baureparaturen/Instandsetzungen erhoben:

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

Bei den Produktbereichen, für die grundsätzlich alle Maßnahmen als werterhöhend angesehen wurden, wird der Aufschlagsfaktor allein über die Bauausführenden-Befragung aufgrund der Beteiligungsquote der Architekten ermittelt. Zum Beispiel haben die Bauausführenden im Bereich Trockenausbau angegeben, dass nur 42,2 % der Bestandsaufträge in diesem Bereich mit Beteiligung eines Architekten durchgeführt werden. Das bedeutet, dass das über die Architekten ermittelte Bestandsvolumen für den Bereich Trockenausbau mit einem Faktor von 2,4 erhöht werden muss ($42,2 \% \times 2,4 = 100 \%$).

Da bei Baureparaturen/Instandsetzungen ein Architekt deutlich seltener involviert ist, mussten bei den Produktbereichen mit Erhebung von Reparaturmaßnahmen spezielle Aufschlagsfaktoren ermittelt werden. Die Architekten-Beteiligungsquoten bei Baureparaturen wurden im Rahmen einer Expertenbefragung ermittelt.

Die differenzierte Berechnung der Volumina von werterhöhenden Maßnahmen und Instandsetzungen/Baureparaturen wird an einem Beispiel aus dem Produktbereich Sanitär veranschaulicht.

Die Sanitärinstallateure gaben an, dass bei 21,6 % der Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnbau ein Architekt/Planer beteiligt war. Die Einschätzung der Installateure bezog sich dabei auf alle Maßnahmen, d. h. sowohl werterhöhende Modernisierungen als auch Instandsetzungen/Reparaturen. Das über die Architekten ermittelte Gesamtvolumen von 34,5 Mio. € im Bereich Sanitär wird also mit einem Aufschlagsfaktor von 4,6 auf 160,0 Mio. € erhöht.

In der Expertenbefragung wurde die Architekten-Beteiligung bei Instandsetzungen/Reparaturen im Sanitärbereich nur mit 5 % eingeschätzt. Das über die Architekten ermittelte Volumen für Reparaturen (ca. 3,5 Mio. €) wird nun um die fehlenden 95 % erhöht bzw. mit dem Faktor 20 multipliziert und es ergeben sich 69,4 Mio. € für Sanitär-Reparaturen.

Zieht man diese Summe vom gesamten Sanitärsvolumen (160,0 Mio. €) ab, ergibt sich für werterhöhende Maßnahmen ein Volumen von 125,5 Mio. €. Das über die Architekten ermittelte Volumen betrug hier 31,1 Mio. €. Somit ergibt sich für werterhöhende Maßnahmen im Bereich Sanitär ein Aufschlagsfaktor von 2,9 bzw. eine Architekten-Beteiligungsquote von ca. 34 %.

Durch die Trennung von Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzungen/Reparaturen wird letztlich berücksichtigt, dass bei kleineren Maßnahmen die Architektenbedeutung wesentlich geringer ist und damit bei den Maßnahmen ohne Architekten auch das durchschnittliche Bauvolumen pro Projekt geringer ist. Leider gilt dies nur für die Produktbereiche, für die auch Instandsetzung und Reparaturen abgefragt wurden.

Dies ist sicher auch eine der methodischen Grenzen der Hochrechnung, auf die im kommenden Absatz zusätzlich unter dem Aspekt statistische Sicherheit eingegangen 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. 406 Projekten und 755 Mio. € gut 1 % des Bestandsmarktvolumens erfasst. Die Stichprobengröße ist im Vergleich zu den 14.500 Haushaltsfragebögen der Sache entsprechend geringer. Dennoch liegen für die wesentlichen Differenzierungen West/Ost, energetische Modernisierung/sonstige Maßnahmen ausreichende 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 ca. 400 für einen akzeptablen Wert, da allein eine Verdopplung der Stichprobengröße eine Vervielfachung der Kosten bedeutet, wodurch sich aber der Stichprobenfehler nur geringfügig reduzieren würde.

Auch im Nichtwohnbau gibt es zielgruppenspezifische Einschränkungen. Die als Ergänzung zur Architektenbefragung eingesetzten Befragungsergebnisse bei bauausführenden Unternehmen dienen lediglich dazu, dass an den Architekten vorbeigehende Bestandsmarktvolumen zu quantifizieren. Aber eine differenzierte Betrachtung der Instandsetzungen/Baureparaturen konnte in dieser Befragung nicht vorgenommen werden.

Ansatz 2: Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens über Bauausführende und Umsatzsteuerstatistik

Beim zweiten Berechnungsweg werden die Befragungsergebnisse der Bauausführenden mit der amtlichen Umsatzsteuerstatistik verknüpft. Dabei werden die befragten Zielgruppen den Unternehmen der Wirtschaftssystematik (GKZ 2008) zugeordnet. Die Hochrechnung erfolgt dann für die Wirtschaftszweige 41 und 43 über die Umsätze aus der Umsatzsteuerstatistik.

Im ersten Arbeitsschritt wurden die befragten Verarbeiter anhand ihrer Umsatzschwerpunkte den Wirtschaftszweigen zugeordnet. Dabei ergab sich folgende Problematik:

Um die Vergleichbarkeit der Hochrechnungsergebnisse aus Ansatz 1 mit den Vorgängerstudien zu gewährleisten, durften die ausgewählten Produktbereiche/Handwerkerzielgruppen nicht verändert werden. Für den Untersuchungsansatz 2 bedeutet dies eine wesentliche Einschränkung bei der Verknüpfung der Wirtschaftszweige 41 und 43 mit der Abgrenzung der befragten Handwerksgruppen. In der Systematik der Wirtschaftszweige gibt es z. B. die Bereiche sonstige Bauinstallation und sonstiger Ausbau. In diesen Bereichen sind Arbeiten zusammengefasst, die in den anderen Wirtschaftszweigen nicht genannt sind.

Der Bereich sonstige Bauinstallation umfasst den Einbau folgender Aufstellung in Gebäude und andere Bauwerke

- Aufzüge und Rolltreppen, einschließlich Reparatur und Instandhaltung
- automatische Türen und Drehtüren
- Blitzableiter
- Staubsaugersysteme
- Montage von Zäunen, Geländern und Feuertreppen
- Installation von Jalousien und Markisen
- Installation von Schildern (auch Leuchtschildern)

Der sonstige Ausbau umfasst:

- Akustikbau (z. B. Anbringen von Akustikplatten)
- Reinigung neu errichteter Gebäude (Baugrobreinigung)
- Sonstige Baufertigstellung und Ausbaurbeiten, anders nicht genannt

Somit sind in diesen Bereichen sowohl Umsätze enthalten, die für das Bestandsvolumen relevant sind, als auch Umsätze, die nicht relevant sind bzw. deren Anteil am Umsatzvolumen wir mit Hilfe unserer Verarbeiterbefragungen nicht abschätzen können.

Für folgende Produktbereiche ist eine nahezu eindeutige Zuordnung möglich:

- Installateure und Heizungsbauer
- Elektroinstallateure
- Dachdecker- und Zimmereibetriebe
- Fliesen-, Platten- Mosaik- und Parkettleger

Da von den Befragten der Prozentanteil der Modernisierung im Nichtwohnbau am Gesamtumsatz erhoben wurde, ist es möglich für die oben genannten Wirtschaftszweige das Modernisierungsvolumen zu ermitteln. Dafür werden die Befragungsergebnisse der Bauausführenden mit der amtlichen Umsatzsteuerstatistik verknüpft. Die Befragungsergebnisse „Geschätzter Anteil der Modernisierung am Gesamtumsatz“ wurden mit den entsprechenden Umsätzen der Wirtschaftszweige multipliziert.

Tabelle 12: Abschätzung des Bestandsmarktvolumens 2020 im Nichtwohnbau für ausgewählte Wirtschaftszweige

	Wirtschaftszweig	Gesamtumsatz (inkl. Umsatzsteuer) Jahr 2020	Anteil der Modernisierung im Nichtwohnbau am Gesamtumsatz	Umsatz im Bereich Modernisierung im Nichtwohnbau
		in Mio. €	in %	in Mio. €
43.91	Dachdeckerei und Zimmerei	24.687	25,7	6.337
43.21	Elektroinstallation	38.924	23,3	9.058
43.22	Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungs- und Klimainstallation	55.524	32,7	18.182
43.33	Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei, Tapeziererei	15.136	41,9	6.339
	Summe der Bereiche	134.272		39.916

Quelle: Verarbeiterbefragung 2021, Umsatzsteuerstatistik vom Statistischen Bundesamt und eigene Berechnungen

Aus dem ersten bisher angewendeten Hochrechnungsansatz dieser Studie ergibt sich für das Jahr 2020 für die vier Bereiche eine Summe von 30.970 Mio. €. Die zwischen Bestandsvolumen des Nichtwohnbaus und Umsatzsteuerstatistik nahezu deckungsgleich zuzuordnenden Wirtschaftszweige in Tabelle 12 decken etwas mehr als 50 % des gesamten Bestandsvolumens des Nichtwohnbaus ab. Das über die Umsatzsteuerstatistik und die Verarbeiterbefragung ermittelte Umsatzvolumen liegt um knapp dreißig Prozent über dem hochgerechneten Bestandsmarktvolumen der benannten Bereiche. Der Unterschied lässt sich zum Teil dadurch erklären, dass die Abgrenzung der Wirtschaftszweige bei beiden Berechnungsformen nicht zu hundert Prozent übereinstimmt.

4 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Ergebnisse

4.1 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau

Modernisierungs- und Baureparaturquote

In Abstimmung mit dem BBSR und dem DIW wurde im Fragebogen zwischen Baureparaturen/Instandsetzungen und werterhöhenden Modernisierungen unterschieden.

Für einige Produktbereiche gelten grundsätzlich alle Maßnahmen als werterhöhend, so dass dort keine Abfrage der Baureparaturen/Instandsetzungen erfolgte. Dabei handelt es sich um folgende Produktbereiche:

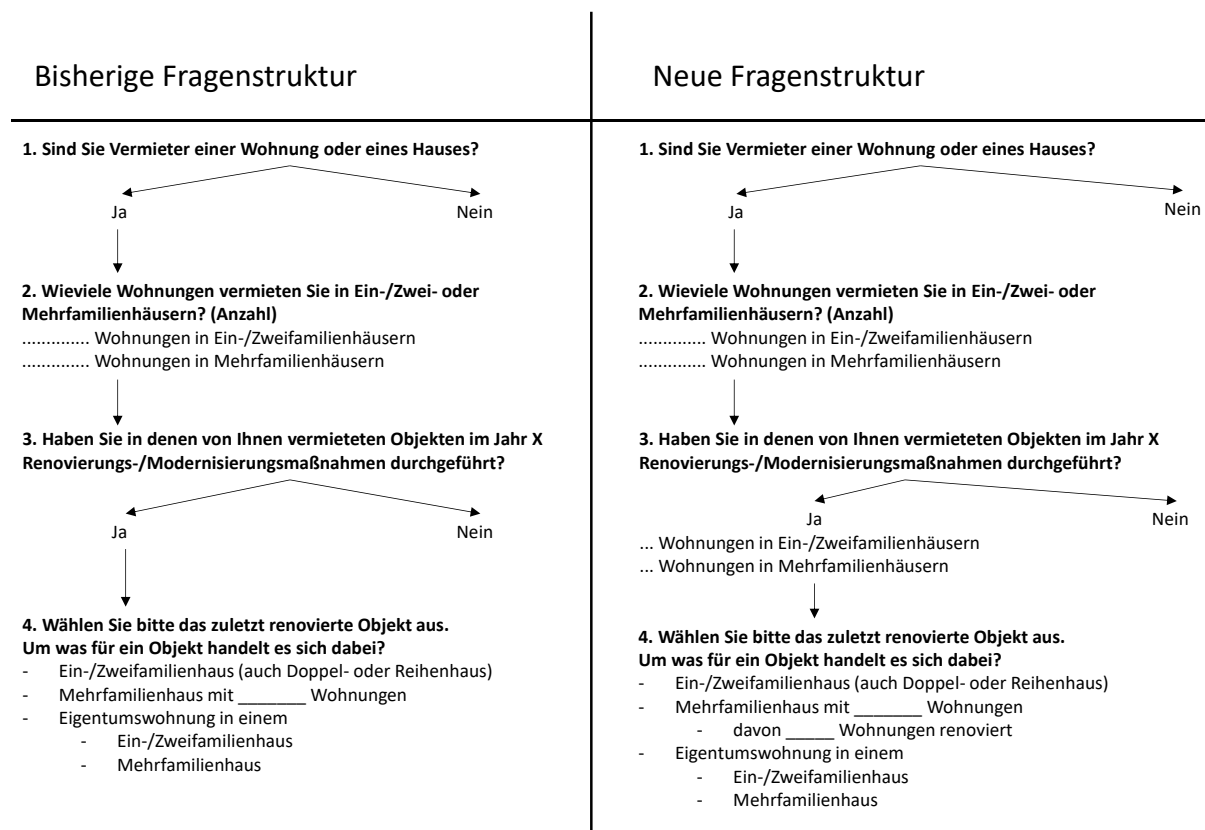
- Rohbau-Arbeiten
- Außenwand
- Wärmedämmung
- Trockenausbau
- Bodenbeläge
- Wand-/Deckenbekleidung
- Treppen
- Tore/Toranlagen
- Aufzüge

Bei den folgenden Produktbereichen wurden hingegen auch Baureparaturen/Instandsetzungen separat erhoben:

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

Bei der Neuerstellung des Fragebogens haben sich Optimierungspotenziale in der Fragestellung ergeben. Im Vergleich zu den Vorgängerstudien wurden die Vermieter der befragten Haushalte neben der Anzahl der vermieteten Wohnungen nun auch nach der konkreten Anzahl der davon modernisierten Wohnungen befragt. Dadurch wurde die Aussagekraft um die Modernisierungsquote der vermieteten Wohnungen erweitert. Bisher wurde davon ausgegangen, dass die Vermieter, die Modernisierungsmaßnahmen bejaht haben, in allen ihrer vermieteten Wohnungen eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt haben. Dies führt zu der Annahme, dass das bisherige Modernisierungsvolumen bei Vermietern von Zwei- und Mehrfamilienhäusern überschätzt wurde. Für die aktuellen Studienergebnisse, für die die modernisierten Wohnungen unter den insgesamt vermieteten Wohneinheiten abgefragt worden sind, erklärt dies auch die nun deutlich niedrigere Modernisierungsquote bei den privaten Vermietern.

Abbildung 4: Gegenüberstellung der bisherigen und neuen Fragestruktur nach Anzahl vermieteter und renovierter Wohnungen an Haushalte



Die Tabelle 13 zeigt die Modernisierungs- und Baureparaturquoten nach Bewohnern und privaten Vermietern. Da die Ergebnisse für Bewohner und private Vermieter je Zielgruppe hochgerechnet werden, müssen die Ergebnisse auch getrennt ausgewiesen werden, um Doppelzählungen zu vermeiden. So kann es in einer Wohnung schnell zu Doppelmaßnahmen von Bewohnern (z. B. Austausch eines Lichtschalters) und Vermietern (z. B. Erneuerung der Heizung) kommen.

Tabelle 13: Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2020

	Wohnungsbau	
	Bewohner	private Vermieter
Modernisierungsquote* in %	34,8	40,8
Baureparaturquote** in %	31,1	31,1
* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2020		
** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2020		

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen
Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

In 34,8 % der Wohnungen wurde durch die Bewohner (Eigentümer oder Mieter) mindestens eine werterhöhende Modernisierungsmaßnahme durchgeführt. Bei den privaten Vermietern liegt die Quote bei 40,8 %. Die Baureparaturquote liegt sowohl für die Bewohner als auch für die Vermieter bei 31,1 %. Die Modernisierungsquote für die Bewohner liegt unterhalb der Vermieterquoten, da bei der Bewohnerbetrachtung die Mieter enthalten sind, die deutlich weniger modernisierungsaktiv sind. Berücksichtigt man innerhalb der Bewohnergruppe nur die Eigentümerwohnungen, so erhöht sich die Modernisierungsquote auf 46,8 % und die Baureparaturquote auf 41,3 %.

Bestandsmarktvolumen nach Voll-, Teilmodernisierung und Baureparaturen

Bevor wir auf die Ergebnisse in der Differenzierung nach Baureparaturen, Voll- und Teilmodernisierung eingehen, möchten wir zunächst die drei Begriffe voneinander abgrenzen. Die Abgrenzung zwischen Teil- und Vollmodernisierung wurde bereits in der Bestandsstudie für das Jahr 2010 vorgenommen. Dabei werden alle Bestandsmaßnahmen, bei denen in mindestens 10 Produktbereichen Modernisierungen vorgenommen wurden, 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. Außerdem zeigte der Vergleich zu Projekten mit nur 9 involvierten Produktbereichen einen deutlichen Sprung von durchschnittlich 36.000 € auf 63.000 € je Projekt.

Um die Ergebnisse der Studien 2010, 2014, 2018 und 2020 miteinander vergleichen zu können, wurden auch für die aktuelle Studie die Abgrenzungsregeln aus dem Jahr 2010 übernommen.

Die Hochrechnungsergebnisse auf Basis dieser Definition zeigt Tabelle 14. Die Teilmodernisierungen kommen auf einen Anteil von 77,3 % am gesamten Bestandsmarktvolumen. Das entspricht einem Wert von 122,2 Mrd. €. Gegenüber 2018 ist das ein Zuwachs von etwa 7,4 Mrd. € und entspricht einer Zuwachsrate von rund 6,5 %. Deutlich stärker zulegen konnten die Baureparaturen mit einer Zunahme um gut 64 % (von 13,9 Mrd. € auf 22,9 Mrd. €). Auch die Vollmodernisierungen haben von 8,1 Mrd. € auf rund 13,0 Mrd. € zugenommen – immerhin um 59 %.

Tabelle 14: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Wohnbau	158.034	100,0	41.683	26,4
Vollmodernisierung	12.956	8,2	3.479	26,9
Teilmodernisierung	122.177	77,3	38.204	31,3
Baureparaturen	22.901	14,5	-	-

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Bei Teilmodernisierungen haben energetische Maßnahmen einen Anteil von 31,3 %. Bei Vollsanierungen ist ihr Anteil mit 26,9 % etwas niedriger. Für Teilmodernisierungen geben Bewohner im Durchschnitt rund 4.600 € aus. Damit liegen Teilmodernisierungen über dem Durchschnittsniveau aller Maßnahmen im Bestand, welches durch die Baureparaturen gedrückt wird.

Nur durchschnittlich 854 € werden von Bewohnern für Baureparaturen und Instandsetzungen ausgegeben. Zu dieser Maßnahmengruppe gehören die bereits angesprochenen Kleinstreparaturen wie z. B. das Austauschen einer Steckdose.

Energetische Sanierungsrate und -volumen – Begriffsdefinition und Ergebnisse

Die energetische Sanierungsrate gehört vielleicht zu den am häufigsten benutzten Kennziffern, um die Sanierungsaktivität und -notwendigkeit zu beschreiben. Meistens gehen die Aussagen in die Richtung, die Sanierungsrate müsse mindestens verdoppelt werden, um die Klimaziele zu erreichen. Häufig wird der Begriff „energetische Sanierungsrate“ genutzt, ohne dass jedoch die Quote eindeutig definiert bzw. abgegrenzt wird.

Wir wollen die aktuelle Studie, bei der zum vierten Mal über 10.000 Privathaushalte hinsichtlich ihrer Modernisierungsmaßnahmen befragt wurden, nutzen, um auf dieser Datenbasis die Sanierungsrate für die Vergleichsjahre 2010, 2014, 2018 und 2020 zu ermitteln. Die Differenzierung des Bestandsmarktvolumens nach energetischen und sonstigen Maßnahmen erfolgt über die bei den Interviews abgefragten Produktbereiche. Zur energetischen Modernisierung werden folgende Maßnahmen gezählt:

- Wärmedämmung an der Fassade
- Sonstige Wärmedämmung
- 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.

Ausgewertet wurde im Rahmen der Untersuchung, ob überhaupt eine energetische Modernisierungsmaßnahme durchgeführt wurde und wenn ja, ob ein, zwei, drei, vier oder sogar alle fünf Produktbereiche betroffen waren. Die Auswertung macht deutlich, dass die Eigentümer und privaten Vermieter auf der einen Seite im Jahr 2020 bei etwa jeder 9. Wohnung energetische Einzelmaßnahmen durchgeführt haben, auf der anderen Seite die Maßnahmen mit vier oder mehr energetischen Bereichen nur auf eine Quote von 0,8 % kommen.

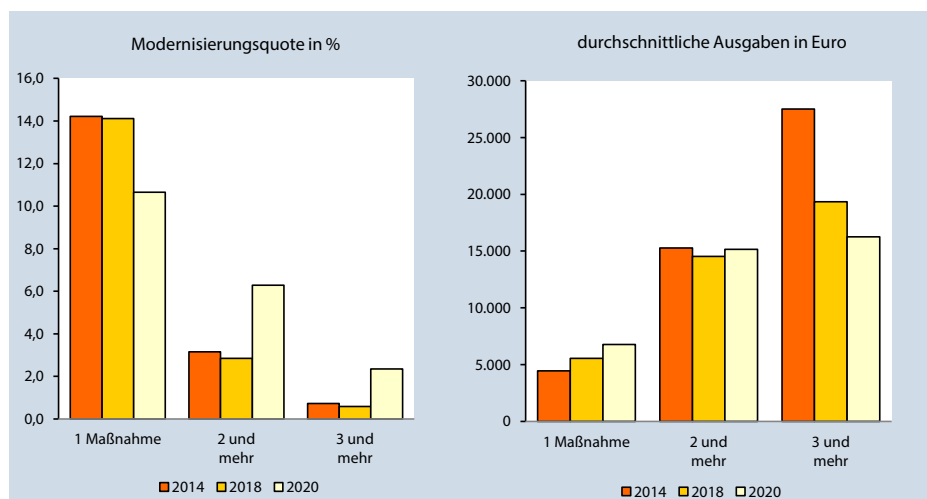
Tabelle 15: Energetische Modernisierungsquoten im Wohnungsbau nach Anzahl der Maßnahmen

	energetische Maßnahmen 2020		energetische Maßnahmen 2018		energetische Maßnahmen 2014		energetische Maßnahmen 2010	
	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe
	in %	in Euro	in %	in Euro	in %	in Euro	in %	in Euro
1 Maßnahme	10,6	6.773	14,1	5.542	14,2	4.449	12,2	4.820
2 und mehr Maßnahmen	6,3	15.156	2,8	14.530	3,2	15.279	3,5	21.159
3 und mehr Maßnahmen	2,4	16.252	0,6	19.335	0,7	27.521	0,7	36.408

* Anteil der Wohnungen von Eigentümern und privaten Vermietern mit mindestens einer energetischen Bestandsmaßnahme im Jahr 2020, 2018, 2014 bzw. 2010

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2011, 2015, 2019, 2021 und eigene Berechnungen

Abbildung 5: Energetische Modernisierungsquoten im Wohnungsbau nach Anzahl der Maßnahmen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2015, 2019, 2021 und eigene Berechnungen

Diese Auswertungen zeigen darüber hinaus, dass es eben nicht nur energetische Komplettmodernisierungen gibt, sondern die energetischen Sanierungen stark von den Einzelmaßnahmen profitieren und oftmals kleinteilig sind.

Nachdem die Quote von Einzelmaßnahmen in 2010 noch bei 12,2 % lag, hat sie in den Jahren 2014 und 2018 ein Niveau von ca. 14 % erreicht. Die aktuellen Ergebnisse für das Jahr 2020 zeigen einen Rückgang der Quote auf 10,6 %. Gleichzeitig ist die Quote bei den Maßnahmen mit zwei und mehr betroffenen energetischen Sanierungsbereichen nach einem Rückgang von 3,5 % über 3,2 % auf 2,8 % im Jahr 2020 sogar auf 6,3 % angewachsen. Werden nur die energetischen Maßnahmen gewertet, bei denen mindestens drei energetisch relevante Produktbereiche gleichzeitig modernisiert wurden, so lagen die entsprechenden Quoten mit 0,7 % in 2010 und 2014 und 0,6 % in 2018 relativ dicht beieinander. Auch hier ergab sich für 2020 ein Anstieg der Quote auf 2,4 %.

Insgesamt ist also in der aktuellen Untersuchung eine Verschiebung von Einzelmaßnahmen hin zu mehreren energetischen Maßnahmen pro Wohnung zu beobachten. Wenn man die Quoten für mindestens eine energetische Maßnahme vergleicht, so bleibt diese zwischen 2018 und 2020 mit knapp 17 % konstant.

Betrachtet man bei der Analyse nicht nur die Häufigkeit, sondern auch die Ausgabenhöhe der Maßnahmen, zeigt sich im Vergleich von 2020 zu 2018 bei den durchschnittlichen Ausgaben für Einzelmaßnahmen ein Zuwachs von etwa 22 %. Auch von 2014 zu 2018 nahmen die durchschnittlichen Ausgaben für Einzelmaßnahmen um fast 25 % zu. Von 2010 bis 2014 waren sie noch um rund 8 % zurückgegangen.

Berücksichtigt man dagegen nur die Modernisierungen, bei denen mindestens zwei Maßnahmen durchgeführt wurden, geht die durchschnittliche Ausgabensumme von 2010 bis 2014 um 28 % und von 2014 bis 2018 um 5 % zurück. Im Jahr 2020 stieg die durchschnittliche Ausgabensumme um 4 % an. Bei den Modernisierungsmaßnahmen mit drei und mehr energetischen Sanierungen fallen die Rückgänge mit fast 25 % (2010 bis 2014) bzw. 30 % (2014 bis 2018) wesentlich stärker aus. Das Jahr 2020 brachte einen weiteren Rückgang um 16 %. Im Vergleich zu 2010 haben sich die Durchschnittsausgaben bei drei und mehr Maßnahmen somit mehr als halbiert. Die Entwicklung zeichnete sich bereits in den letzten Studien ab. In der Untersuchung von 2010 waren in der Gruppe der Modernisierer mit drei und mehr Maßnahmen im Verhältnis mehr Dach- und Heizungsmaßnahmen enthalten. Im Vergleich zu den anderen energetischen Bereichen haben die Dachmaßnahmen die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Ausgaben. Außerdem haben die durchschnittlichen Ausgaben bei den Modernisierern mit drei und mehr Maßnahmen im Vergleich zu 2010 in allen Produktbereichen deutlich abgenommen, besonders stark im Bereich Fassade. Das deutet auf kleinere, kostengünstigere Maßnahmen hin, sobald mehr als drei Bereiche modernisiert werden. Bei den energetischen Einzelmaßnahmen haben sich die Durchschnittsausgaben in den Bereichen Dämmung, Fenster/Außentüren und Heizung dagegen zum Teil deutlich erhöht. Bei Modernisierern mit zwei

energetischen Maßnahmen kam es für Fenster/Außentüren und besonders für Heizung zu einer Erhöhung der Durchschnittsausgaben.

Wegen der geringen Fallzahlen haben wir von einer Auswertung der Untergruppen der Modernisierer mit vier und mehr oder fünf und mehr Maßnahmen abgesehen.

Betrachtet man die Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümer und privaten Vermieter insgesamt, so ist die Quote der Modernisierungen bei denen drei und mehr Maßnahmen durchgeführt wurden 2020 im Vergleich zu 2010 leicht gestiegen (von 14,2 % auf 15,4 %). Die durchschnittlichen Ausgaben in dieser Gruppe haben - anders als bei den energetischen Mehrfachmaßnahmen - deutlich zugenommen (von 16.407 € auf 26.764 €). Vermutlich liegt das daran, dass der Anteil der Vollmodernisierungen in 2020 im Vergleich zu 2010 deutlich zugenommen hat. Dies zeigt auch der gestiegene Anteil an Rohbau-/Umbau-Maßnahmen.

Bestandsmarktvolumen nach energetischen und sonstigen Maßnahmen

Insgesamt hatte das energetische Sanierungsvolumen des Jahres 2014 im Vergleich zum Untersuchungsjahr 2010 wertmäßig deutliche Verluste hinnehmen müssen. Mit einem Anteil von 36 % und einem Volumen von 38,8 Mrd. € deckte die energetische Modernisierung im Jahr 2010 mehr als ein Drittel des gesamten Bestandsmarktvolumens im Wohnungsbau ab. Im Jahr 2014 war der Anteilswert bereits auf 27,5 % zurückgegangen. Im Jahr 2018 rutschte der Marktanteil weiter auf 26,2 % ab. Das wertmäßige Volumen konnte dagegen von 32,5 Mrd. € in 2014 auf 35,8 Mrd. in 2018 zulegen (+10 %), da gleichzeitig das gesamte Bestandsmarktvolumen um fast 16 % zunahm. Die energetische Modernisierung erreichte im Jahr 2020 mit 26,4 % fast den gleichen Marktanteil wie im Jahr 2018. Das Volumen stieg auf 41,7 Mrd. € an.

Tabelle 16: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau nach energetischen und sonstigen Maßnahmen

	Bestandsmarktvolumen 2020		Bestandsmarktvolumen 2018		Bestandsmarktvolumen 2014		Bestandsmarktvolumen 2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Wohnbau	158.034	100,0	136.828	100,0	118.197	100,0	108.805	100,0
energetische Maßnahmen	41.683	26,4	35.831	26,2	32.468	27,5	38.761	35,6
Gebäudehülle	21.442	13,6	19.297	14,1	17.810	15,1	22.389	20,6
Energieerzeugung	20.241	12,8	16.534	12,1	14.657	12,4	16.372	15,0
sonstige Maßnahmen	116.351	73,6	100.996	73,8	85.730	72,5	70.044	64,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2011, 2015, 2019, 2021 und eigene Berechnungen

Von den insgesamt 41,7 Mrd. € entfallen etwa 21,4 Mrd. € auf den Bereich Gebäudehülle und gut 20,2 Mrd. € auf den Bereich Energieerzeugung. Damit ist der Anteil der Gebäudehülle am Bestandsmarktvolumen insgesamt von 14,1 % auf 13,6 % zurückgegangen. Der Bereich Energieerzeugung ist von 12,1 % auf 12,8 % gestiegen.

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudearten:

Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigenheime), Mehrfamilienhäuser

Bei der Befragung wurde zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschieden. Analysiert man die Modernisierungs- und Baureparaturquoten nach Gebäudearten hinsichtlich der Maßnahmen der Bewohner, so liegen beide Quoten bei Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich höher als bei Mehrfamilienhäusern. Das erklärt sich durch die wesentlich höhere Eigentümerquote. Ins eigene Heim investiert man bereitwillig viel mehr als in eine nur gemietete Wohnung. Auch hier sind die Quoten der privaten Vermieter nicht im Zeitvergleich mit den Vorgängerstudien zu interpretieren (siehe Kapitel 4.1).

Tabelle 17: Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2020 nach Gebäudearten

	Modernisierungsquote* in %		Baureparaturquote** in %	
	Bewohner	private Vermieter	Bewohner	private Vermieter
Wohnbau	34,8	40,8	31,1	31,1
Ein- und Zweifamilienhäuser	45,9	56,0	40,7	45,0
Mehrfamilienhäuser	25,1	34,3	22,9	25,1

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2020
 ** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2020

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Aus der Tabelle 18 wird deutlich, dass es zwischen den beiden Gebäudearten von 2010 zu 2018 Strukturverschiebungen gegeben hat. Entfielen in 2010 noch etwa zwei Drittel des Bestandsmarktvolumens auf die Ein- und Zweifamilienhäuser, so sind es in 2018 nur noch 59 %. Im Jahr 2020 konnten die Ein- und Zweifamilienhäuser ihren Anteil dagegen wieder auf 67 % erhöhen.

Das absolute Bestandsmarktvolumen der Mehrfamilienhäuser hatte bereits 2014 gegenüber 2010 um über 25 % zugenommen und legte zwischen 2014 und 2018 nochmals um 22 % zu. Hier zeigte sich deutlich eine Parallelentwicklung zum Wohnungsneubau, der in den entsprechenden Jahren auch ein deutliches Wachstum im Bereich der Mehrfamilienhäuser verzeichnen konnte. Im Jahr 2020 lag das Bestandsmarktvolumen um -3,5 Mrd. € unter dem Volumen von 2018.

Die aktuelle Entwicklung bei den Eigenheimen wurde durch mehrere Faktoren positiv beeinflusst. Zum einen waren dies finanzielle Aspekte wie das Baukindergeld, welches auch für gekaufte Bestandsimmobilien beantragt werden konnte. Es sollte ursprünglich bis zum 31.12.2020 gelten, wurde aber dann wegen der Corona-Pandemie noch bis zum 31.03.2021 verlängert.

Dennoch wird die Förderung im Jahr 2020 positiv auf die Bestandsinvestitionen gewirkt haben. Auch zunehmende Mietpreissteigerungen und die Befürchtung, dass die Niedrigzinsphase bald zu Ende gehen könnte, steigern die Attraktivität von Eigentum.

Außerdem hat die Corona-Pandemie das Bedürfnis nach den eigenen vier Wänden verstärkt. Im Lockdown hat man mehr Zeit zu Hause verbracht und hat den größeren Freiraum, die eigene Gestaltungsfreiheit und auch die Möglichkeit einen eigenen Garten zu nutzen zu schätzen gelernt. Die gewonnene Zeit und auch freiwerdende finanzielle Mittel (wegen z. B. nicht durchgeführter Urlaubsreisen oder fehlender anderer Freizeitaktivitäten) haben zusätzliche Bestandsinvestitionen möglich gemacht, um unter anderem den Wohlfühlfaktor zu erhöhen. Das verstärkte Homeoffice und auch die Aussicht darauf, dass dies zukünftig weiterhin in stärkerem Maße beibehalten wird, hat einerseits einen Einfluss auf die Schaffung von Büroraum innerhalb des Hauses und bietet darüber hinaus die Möglichkeit, den Einzugsbereich bei der Wohnraumsuche weiter zu fassen. Ein Eigenheim im Umland gewinnt also gegenüber der Wohnung in der Stadt an Attraktivität.

Besonders das Segment der Zweifamilienhäuser erfuhr im Jahr 2020 eine starke Nachfrage. Gründe hierfür können unter anderem das Zweifamiliengebäude als attraktive Anlage mit multifunktionaler Nutzungsform sein. Es bietet die Option Mieterträge zu erwirtschaften und in Teilen selbst zu bewohnen. Die Investition in diese Gebäudeart ersetzt zu zahlende Mietzahlungen durch einen Abtrag der Finanzierung. Dieser kann durch die erwirtschaftete Miete mitgetragen werden. Zudem bietet die KfW für effiziente Gebäude eine Förderung pro Wohneinheit an. Damit würde ein Zweifamilienhaus mit zwei Wohneinheiten die doppelte Förderspanne in Anspruch nehmen können.

Die negative Entwicklung der Bestandsinvestitionen in Mehrfamilienhäusern könnte unter anderem durch die ungeklärten Rahmenbedingungen der Sonder-AfA gebremst worden sein. Hier war der Geltungsbereich nicht genau abgegrenzt und damit unsicher, ob auch die Nichtwohnfläche der Objekte berücksichtigt wird. Das wird zu einer gewissen Zurückhaltung beim Kauf von Bestandsimmobilien geführt haben. Durch das verstärkte Homeoffice und auch Homeschooling vieler Mieter, hat sich eine Modernisierung bei voll besetzten Wohnungen vermutlich nicht angeboten. Außerdem hatte sich durch geschlossene Grenzen auch der Arbeitskräftemangel zeitweise noch verstärkt. Dies wirkt zwar auch auf die Eigenheime, aber dort wurde dies möglicherweise durch einen erhöhten Do-It-Yourself-Anteil ausgeglichen. Zusätzlich wirken bei den Mehrfamilienhäusern aber auch methodische Verbesserungen, die zur Optimierung der Aussagekraft bzw. zur Steigerung der Qualität der Datengrundlage vorgenommen wurden. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfungen und der Bereinigung der Ausreißer wurde eine Deckelung der Mieterausgaben auf die Höhe von etwa zwei Monatsgehältern (5.000 €) vorgenommen, da es unwahrscheinlich ist, dass ein Mieter in seine Wohnung deutlich höhere Summen investiert. Laut Mikrozensus Zusatzserhebung 2018 vom Statistischen Bundesamt lag das Durchschnittsnettoeinkommen von Mieter-Haushalten monatlich bei knapp 2.400 €. Die laufenden Wirtschaftsrechnungen des Bundesamtes weisen für 2020 für Haushalte in Mietwohnungen ein

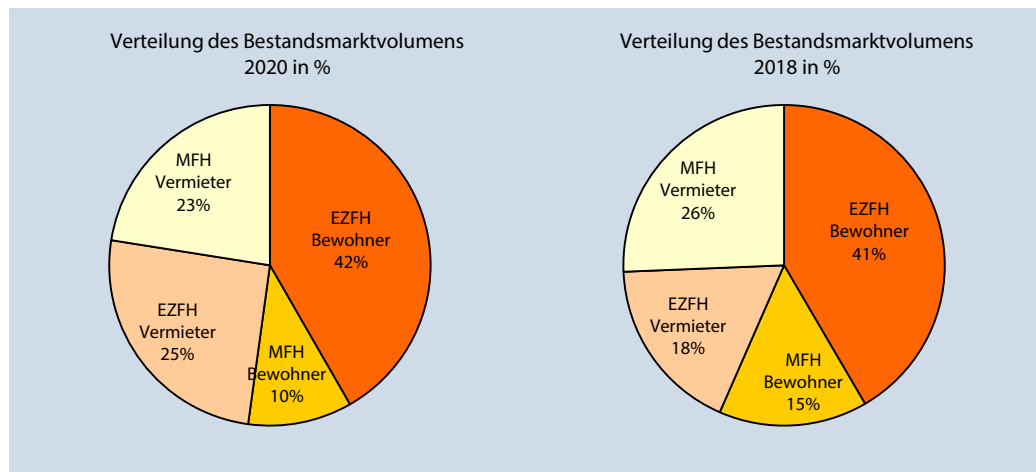
Bruttoeinkommen aus Erwerbstätigkeit in Höhe von 2.174 € aus, Obwohl im Fragebogen ausdrücklich nur nach den Maßnahmen gefragt wird, die der Mieter selbst bezahlt hat, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Mieter auch Maßnahmen angegeben hat, die der Vermieter durchgeführt hat. Das hat zur Folge, dass die Vergleichbarkeit der Ergebnisse der Studie 2020 zu den Vorgängerstudien eingeschränkt ist bzw. dies bei einem Vergleich berücksichtigt werden muss. Betrachtet man die Ausgaben der Mieter in Mehrfamilienhäusern in den verschiedenen Studien, so scheinen die Ausgaben der Mieter in der Studie 2018 eher überschätzt gewesen zu sein.

Tabelle 18: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2020 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen 2020		Bestandsmarktvolumen 2018		Bestandsmarktvolumen 2014		Bestandsmarktvolumen 2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Wohnbau	158.034	100,0	136.828	100,0	118.197	100,0	108.805	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	105.947	67,0	81.264	59,4	72.580	61,4	72.450	66,6
Mehrfamilienhäuser	52.087	33,0	55.564	40,6	45.617	38,6	36.356	33,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011, 2015, 2019, 2021 und eigene Berechnungen

Abbildung 6: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2018 und 2020 nach Gebäudearten



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2019 und 2021 und eigene Berechnungen

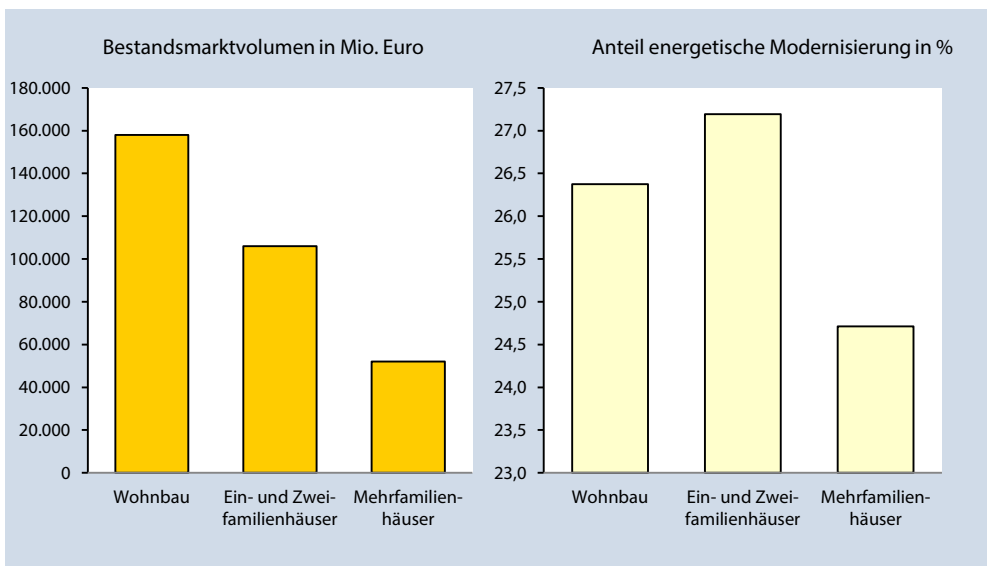
Betrachtet man die Entwicklung des energetischen Modernisierungsvolumens nach den Gebäudearten so sieht man, dass die Rückgänge der energetischen Sanierung zwischen 2010 und 2018 im Wesentlichen durch die Ein- und Zweifamilienhäuser verursacht wurden. Hier ging der Anteil des energetischen Modernisierungsvolumens um rund 10 Prozentpunkte zurück. Bei den Mehrfamilienhäusern waren es 7 Prozentpunkte. Diese Entwicklung hat sich im Jahr 2020 gedreht. Das energetische Bestandsvolumen der Ein- und Zweifamilienhäuser lag um 7,4 Mrd. € über dem Wert des Jahres 2018 und sogar etwa 2 Mrd. € über dem Niveau von 2010.

Tabelle 19: Energetisches Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2020 nach Gebäudearten

	energetisches Bestandsmarktvolumen 2020		energetisches Bestandsmarktvolumen 2018		energetisches Bestandsmarktvolumen 2014		energetisches Bestandsmarktvolumen 2010	
	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Wohnbau	41.683	26,4	35.831	26,2	32.468	27,5	38.762	35,6
Ein-/Zweifamilienhäuser	28.812	27,2	21.405	26,3	19.255	26,5	26.741	36,9
Mehrfamilienhäuser	12.872	24,7	14.426	26,0	13.213	29,0	12.020	33,1

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011, 2015, 2019, 2021 und eigene Berechnungen

Abbildung 7: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 nach Gebäudearten



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach Zielgruppen: Bewohner, Eigentümer, Vermieter

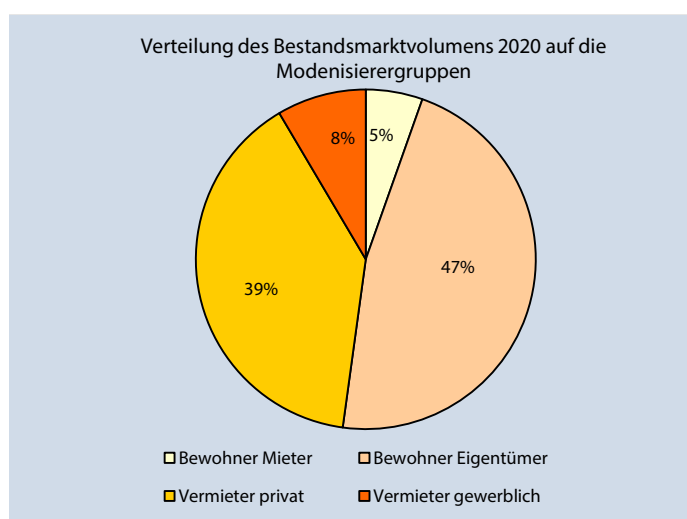
Nach dem für den Bestandsmarkt wichtigen Merkmalspaar Ein- und Zweifamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser wollen wir in diesem Abschnitt die Ergebnisse für das Merkmalspaar Bewohner/Vermieter darstellen. Die Tabelle 20 zeigt, dass rund 82,5 Mrd. € des Bestandsmarktvolumens auf die Bewohner entfallen. Das sind 52 % 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 knapp 74 Mrd. € geben sie fast die Hälfte des gesamten Bestandsmarktvolumens aus.

Tabelle 20: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 nach Zielgruppen

	Bestandsmarktvolumen	
	in Mio. €	in %
Wohnungsbau	158.034	100,0
Bewohner	82.447	52,2
Mieter	8.548	5,4
Eigentümer	73.899	46,8
Vermieter	75.587	47,8
privat	62.159	39,3
gewerblich	13.428	8,5

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Abbildung 8: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 nach Zielgruppen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Die Vermieter investieren knapp 76 Mrd. €. Das sind rund 48 % des Gesamtvolumens. 13,4 Mrd. € entfallen dabei auf gewerbliche Vermieter. Rund 62 Mrd. € werden von privaten Vermietern investiert, die damit die zweitwichtigste Zielgruppe für den Bestandmarkt im Wohnungsbau darstellen. Von diesen 62 Mrd. € fließen 40 Mrd. € in Ein- und Zweifamilienhäuser und 22 Mrd. € in Mehrfamilienhäuser.

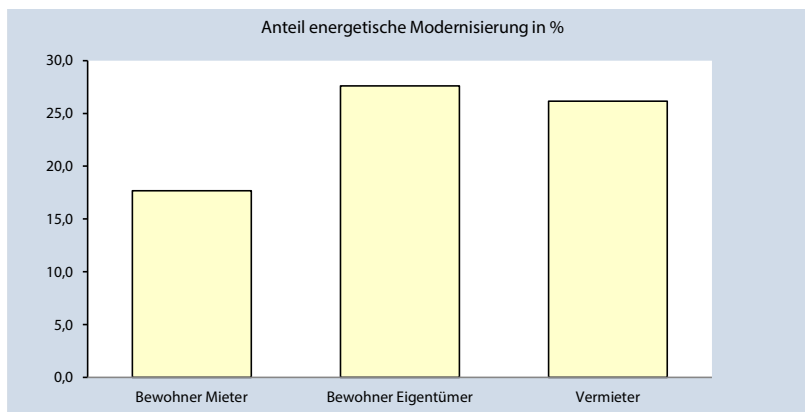
Tabelle 21: Bestandmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 nach Zielgruppen

	Bestandmarktvolumen	
	in Mio. €	in %
Wohnungsbau	158.034	100,0
Eigentümer	149.486	94,6
Selbstnutzer	73.899	46,8
Vermieter	75.587	47,8
Ein- und Zweifamilienhäuser	40.042	25,3
Mehrfamilienhäuser	35.545	22,5
private Vermieter	22.117	14,0
gewerbliche Vermieter	13.428	8,5
Mieter	8.548	5,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Die Kreuzauswertung der energetischen Sanierungen nach Zielgruppen zeigt, dass der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens mit 27,6 % bei den Eigentümern am höchsten ist. Die Vermieter verzeichnen mit 26,2 % einen etwas geringen Anteil. Bei den Mietern liegt der Anteil mit knapp 18 % deutlich darunter. In den letzten beiden Studien war der Anteil bei den Mietern mit etwa 25 % überraschend hoch. Die nun restriktivere Deckelung der Mieterausgaben auf die Höhe von etwa 2 Monatsgehältern (5.000 €) hat einen senkenden Einfluss auf das Bestandmarktvolumen der Mieter. Das kann unter Umständen zu höheren Ergebnissen in den Vorgängerstudien geführt haben.

Abbildung 9: Anteil des energetischen Volumens am Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 nach Zielgruppen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach geographischer Gliederung: Regionen, Ortsgrößenklassen, Siedlungsstrukturelle Kreistypen

In der Bestandsmarktstudie 2010 wurde regional nur zwischen alten und neuen Bundesländern getrennt. In fast allen Marktforschungsstudien wird mittlerweile bei der Regionalisierung auf eine feinere Gliederung nach fünf oder sogar sechs Regionen zurückgegriffen. In dieser Untersuchung sollen - wie bereits auch in den Studien 2014 und 2018 - die Bestandsmarktvolumina für die sechs Regionen ausgewertet werden, die auch im Rahmen der DIW-Bauvolumenrechnung abgegrenzt wurden. Dabei handelt es sich um die **sechs Großregionen**

- Nord-West (Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Hamburg und Bremen)
- Nordrhein-Westfalen
- Mitte-West (Hessen, Saarland, Rheinland-Pfalz)
- Süd (Bayern, Baden-Württemberg)
- Nord-Ost (Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin)
- Mitte-Ost (Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen)

Diese Regionalauswertung ist nur für die Ausgaben der Bewohner darstellbar, da für die privaten und gewerblichen Vermieter nur Angaben zur Region der eigenen Wohnung bzw. dem Standort des Wohnungsunternehmens zur Verfügung stehen. Die geographische Lage der modernisierten Wohnungen ist nicht bekannt.

Die folgende Tabelle zeigt, dass die Durchschnittsausgaben bei den werterhöhenden Modernisierungen im Süden und in der Region Nord-West mit mehr als 5.000 € pro Maßnahme mit Abstand am höchsten sind. Die Regionen Nord-Ost und Mitte-Ost liegen dagegen bei den Durchschnittsausgaben mit ca. 4.000 € deutlich unter dem Deutschlandwert.

Tabelle 22: Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in Euro	in %	in Euro
Deutschland	34,8	4.816	31,1	854
Nord-West	37,5	5.262	34,1	998
Nordrhein-Westfalen	36,0	4.279	30,5	819
Mitte-West	36,4	4.623	33,8	774
Süd	32,6	5.716	30,3	969
Nord-Ost	33,7	4.058	28,9	740
Mitte-Ost	32,7	3.937	28,8	595

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2020
** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2020

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Bei den Baureparaturen sind die durchschnittlichen Ausgaben ebenfalls in den Regionen Nord-West und Süd am höchsten. Im Gegensatz zu der Untersuchung vor vier Jahren sieht man vor allem bei den Baureparaturen, dass die Region Mitte-Ost zu den wirtschaftsschwächsten Regionen abgesunken ist. In der Studie aus dem Jahr 2018 ging die Region Mitte-Ost noch als eine der wirtschaftsstärksten Regionen hervor.

Tabelle 23: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamt- volumen in %
Deutschland	82.447	100,0	21.914	26,6
Nord-West	16.706	20,3	4.409	26,4
Nordrhein-Westfalen	16.289	19,8	5.163	31,7
Mitte-West	10.949	13,3	3.606	32,9
Süd	24.903	30,2	6.472	26,0
Nord-Ost	6.492	7,9	920	14,2
Mitte-Ost	7.107	8,6	1.343	18,9

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Die Tabelle 23 zeigt die große Bedeutung der Wirtschaftsregion Süd für den Bestandsmarkt. Etwa 30 % des gesamten deutschen Bestandsmarktvolumens wird in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg verbaut. Im Vergleich zu 2018 ist der Anteil des Südens wieder leicht gestiegen.

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

Aus methodischen Gründen müssen wir uns auch bei dieser Analyse auf die Gruppe der Bewohner beschränken, da der Standort der modernisierten Wohnungen bei den gewerblichen Vermietern nicht abgefragt wurde. Bei der Auswertung haben wir uns aus Gründen der Übersichtlichkeit auf drei Ortsgrößenklassen beschränkt:

- unter 20.000 Einwohner (ländliche Gemeinden, Kleinstädte)
- 20.000 bis unter 100.000 Einwohner (Mittelstädte)
- 100.000 und mehr Einwohner (statistische Großstädte)

Generell können wir feststellen, dass die Modernisierungsquote mit zunehmender Ortsgröße abnimmt. Auch die Baureparaturquote ist in der Ortsgrößenklasse bis 20.000 Einwohner am höchsten, in beiden anderen Ortsgrößenklassen liegt sie aber mit ca. 30 % auf ähnlichem Niveau.

Tabelle 24: Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in Euro	in %	in Euro
insgesamt	34,8	4.816	31,1	854
bis 20.000 Einwohner	38,7	5.015	33,2	851
20.000 bis unter 100.000 EW	35,2	4.847	29,7	873
100.000 Einwohner und mehr	32,7	4.545	30,6	844
* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2020				
** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2020				

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

In ländlichen Gemeinden und Kleinstädten bis 20.000 Einwohnern ist bei 39 % der Wohnungen mindestens eine Modernisierungsmaßnahme und bei einem Drittel eine Baureparaturmaßnahme durchgeführt worden. Die durchschnittlichen Ausgaben bei den investiven Bestandsmaßnahmen liegen in dieser Ortsgrößenklasse bei etwa 5.000 €, bei den Reparaturen betragen sie ca. 850 €. In Städten mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern sinkt die Modernisierungsquote auf 35 % und auch die Durchschnittsausgaben für die Modernisierungen sind mit 4.847 € geringer. Am niedrigsten sind die Durchschnittsausgaben jedoch in den Großstädten.

Tabelle 25: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	82.447	100,0	21.914	26,6
bis 20.000 Einwohner	34.457	41,8	9.211	26,7
20.000 bis unter 100.000 EW	22.217	26,9	6.211	28,0
100.000 Einwohner und mehr	25.772	31,3	6.493	25,2

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Knapp 42 % des Bestandsmarktvolumens entfallen auf Maßnahmen der Bewohner in Gemeinden mit bis zu 20.000 Einwohnern. Der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens ist mit 26,7 % in dieser Ortsgrößenklasse etwas niedriger als in den Mittelstädten, aber höher als in den Großstädten, die auf einen Anteilswert von 25,2 % kommen.

Diese Ergebnisse lassen sich über die strukturellen Gegebenheiten der Bewohner erklären.

Die Eigentümerquote ist 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 Eigenheime in ländlichen Bereichen ebenfalls viel höher ist, kommt es zu diesen ausgeprägten regionalen Disparitäten zwischen Stadt und Land.

Bei der Analyse zu den Ortsgrößenklassen fehlen - wie bereits erwähnt - die Ausgaben der Vermieter, da hier keine Angaben über die Lage des modernisierten Hauses vorliegen.

Tabelle 26: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010, 2014, 2018 und 2020 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen

	Bestandsmarktvolumen 2020		Bestandsmarktvolumen 2018		Bestandsmarktvolumen 2014		Bestandsmarktvolumen 2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	82.447	100,0	77.385	100,0	64.773	100,0	73.874	100,0
bis 20.000 Einwohner	34.457	41,8	33.764	43,6	31.180	48,1	36.357	49,2
20.000 bis unter 100.000 EW	22.217	26,9	21.258	27,5	19.323	29,8	20.074	27,2
100.000 Einwohner und mehr	25.772	31,3	22.363	28,9	14.270	22,0	17.444	23,6

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2011, 2015, 2019, 2021 und eigene Berechnungen

Die Entwicklung zwischen 2010 und 2020 zeigt, dass Großstädte ihren Anteil an den Bestandsinvestitionen von 24 % auf 31 % ausbauen konnten. Die Erklärung dafür ist die positive Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern während der letzten zehn Jahre. Der Anteil der ländlichen Gemeinden und Kleinstädte nimmt kontinuierlich ab. Durch eine Verstetigung der Homeoffice-tätigkeit kann aber auch das ländliche Umfeld zukünftig verstärkt für Wohnungssuchende von Interesse sein.

Die regionalen Unterschiede zwischen Stadt und Land lassen sich noch genauer über die **Siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR** abbilden. Wir nutzen dafür die aktuelle Gliederung mit vier Strukturtypen. Für die seit 2018 gültigen Siedlungsstrukturtypen liefert das BBSR folgende Beschreibung:

Die räumliche Ebene zur Bildung der Kreistypen sind nicht die 401 Stadt- und Landkreise selbst, sondern die 361 Kreisregionen.

Für die Typenbildung werden folgende Siedlungsstrukturmerkmale herangezogen:

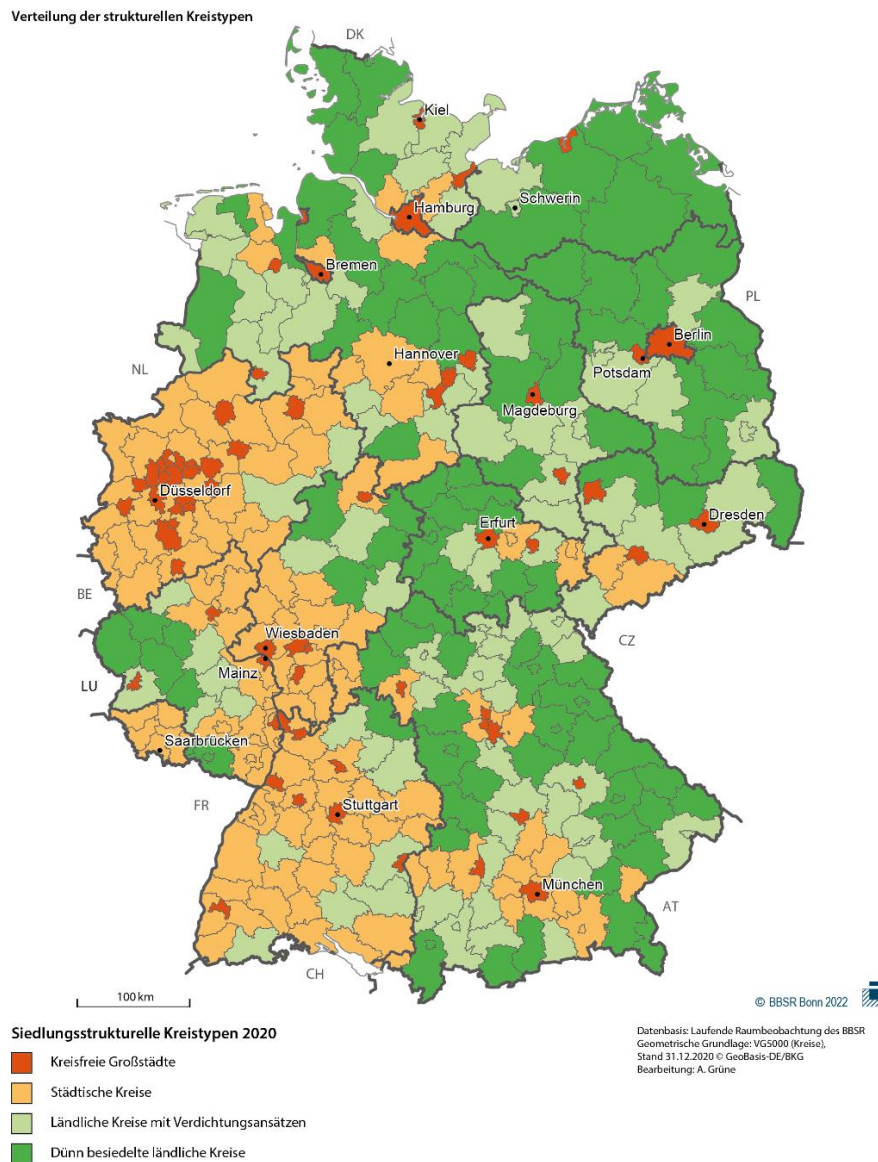
- *Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten*
- *Einwohnerdichte der Kreisregion*
- *Einwohnerdichte der Kreisregion ohne Berücksichtigung der Groß- und Mittelstädte*

Auf diese Weise können vier Gruppen unterschieden werden:

1. **Kreisfreie Großstädte:** *Kreisfreie Städte mit mind. 100.000 Einwohner*
2. **Städtische Kreise:** *Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten von mind. 50% und einer Einwohnerdichte von mind. 150 E./km²; sowie Kreise mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mind. 150 E./km²*
3. **Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen:** *Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten von mind. 50%, aber einer Einwohnerdichte unter 150 E./km², sowie Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten unter 50% mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mind. 100 E./km²*
4. **Dünn besiedelte ländliche Kreise:** *Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten unter 50% und Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte unter 100 E./km²*

Die regionale Verteilung dieser strukturellen Kreistypen zeigt folgende Karte:

Abbildung 10: Verteilung der strukturellen Kreistypen 2018



Auch für dieses Analysemerkmal lassen sich nur die Bestandsaktivitäten der Bewohner abbilden.

Die Tabelle 27 zeigt deutlich, dass die Modernisierungsquote mit dem Grad der Verstädterung abnimmt. So hat der Regionstyp „Dünn besiedelte ländliche Kreise“ mit knapp 39 % eine überdurchschnittlich hohe Modernisierungsquote, bei den „Kreisfreien Großstädten“ fällt die Quote auf 31 %.

Bei den durchschnittlichen Ausgaben liegen die „Kreisfreien Großstädte“ und die „Ländlichen Kreise mit Verdichtungsansätzen“ mit vergleichsweise niedrigen Werten auf dem gleichen Niveau. Bei den Baureparaturen ist die Quote bei den „Kreisfreien Großstädten“ ebenfalls am geringsten, die durchschnittlichen Ausgaben liegen hier allerdings etwas über dem Wert der „Ländlichen Kreise mit Verdichtungsansätzen“.

Tabelle 27: Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen

	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe	Baureparaturquote**	Durchschnittsausgabe
	in %	in Euro	in %	in Euro
insgesamt	34,8	4.816	31,1	854
1 - Kreisfreie Großstädte	31,0	4.275	28,7	811
2 - Städtische Kreise	35,4	5.197	30,8	896
3 - Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	35,8	4.252	33,4	764
4 - Dünn besiedelte ländliche Kreise	38,6	5.273	33,4	925

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2020
 ** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2020

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Diese Ergebnisse lassen sich wie bei den Ortsgrößenklassen plausibel über die strukturellen Gegebenheiten der Bewohner erklären. Die Eigentümerquote ist in ländlichen Regionen wesentlich höher als in den Ballungsräumen. Da ein Eigentümer grundsätzlich mehr in seine Wohnung investiert als ein Mieter und der Anteil der Eigenheime in ländlichen Regionen ebenfalls viel höher ist, kommt es zu diesen regionalen Disparitäten zwischen Stadt und Land.

Wie bei der Analyse zu den Ortsgrößenklassen fehlen auch bei den Siedlungsstrukturtypen die Ausgaben der Vermieter, da keine Angabe über die Lage des modernisierten Hauses gemacht wurde. Da von den privaten Vermietern jedoch deren Wohnadresse bekannt ist, möchten wir - um die Auswirkungen der Vermieter-Investitionen auf die Großstädte zumindest ansatzweise herausarbeiten zu können - folgende Modellrechnung vornehmen. Wir treffen dabei die Annahme, dass die modernisierte Wohnung im Wohnort des Vermieters liegt.

Tabelle 28: Ausgaben der privaten Vermieter im Wohnungsbau 2020 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen

	Verteilung der Ausgaben der privaten Vermieter	
	Ein- und Zweifamilienhäuser in %	Mehrfamilienhäuser in %
insgesamt	100,0	100,0
1 - Kreisfreie Großstädte	34,6	35,3
2 - Städtische Kreise	45,8	51,9
3 - Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	14,0	9,4
4 - Dünn besiedelte ländliche Kreise	5,6	3,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, -Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Die Auswertung zeigt, dass bei den privaten Vermietern der regionale Modernisierungsschwerpunkt eindeutig in den städtischen Kreisen liegt. Bei den Mehrfamilienhäusern liegen rund 87 % der Bestandsinvestitionen in den städtischen Kreisen und Großstädten. Auch wenn die Modell-Annahme (Wohnort des Vermieters =

Modernisierungsort) unter Umständen zu einer Vergrößerung dieses Anteilswertes geführt hat, ist die Stadorientierung der Vermieter-Ausgaben eindeutig.

Betrachtet man dagegen die Ausgaben der Bewohner (siehe Tabelle 29), so sinkt der Anteil der städtischen Kreise und Großstädte auf rund 66 %. Die Kreuzauswertung nach energetischen Maßnahmen zeigt einen überdurchschnittlich hohen Anteil bei den städtischen Kreisen. Der Anteil der energetischen Sanierungen liegt hier mit 33,3 % deutlich über dem Bundesdurchschnitt (26,6 %).

Tabelle 29: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	82.447	100,0	21.914	26,6
1 - Kreisfreie Großstädte	17.521	21,3	4.178	23,8
2 - Städtische Kreise	37.240	45,2	12.417	33,3
3 - Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	13.634	16,5	2.133	15,6
4 - Dünn besiedelte ländliche Kreise	14.052	17,0	3.185	22,7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach Lohn- und Materialkosten

Im Rahmen des Haushaltspanels wurden, wie bei den früheren Studien, die Modernisierer gefragt, 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 von den 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. 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.

Die Ergebnisse (Tabelle 30) zeigen im Vergleich zu 2018 leichte Verschiebungen. Der Anteil der Handwerker Lohnkosten liegt mit 34,9 % rund 1,6 Prozentpunkte unter dem Ergebnis von 2018. Der Anteil der Handwerker-Materialkosten hat sich auf 42,2 % leicht reduziert. Dagegen hat sich der Anteil für eigene Materialeinkäufe um 2,3 Prozentpunkte auf 22,9 % erhöht. Dies weist auf einen gesteigerten Do-it-Yourself-Anteil während der Corona-Pandemie hin. Eine Erklärung für den weiterhin sinkenden Anteil der Lohnkosten könnte sein, dass Bestandsmaßnahmen zu einem größeren Anteil von „kostengünstigeren“ werkstattlosen Handwerkern

ausgeführt werden. Hierbei handelt es sich um kleinere Betriebe, die keine nennenswerten Bürogebäude unterhalten müssen und häufig auch nicht über eine zentrale Werkstatt verfügen. Gerade kleinere, mobile Betriebe waren während der Corona-Pandemie anpassungsfähiger an die Hygienevoraussetzungen bei Bauherren.

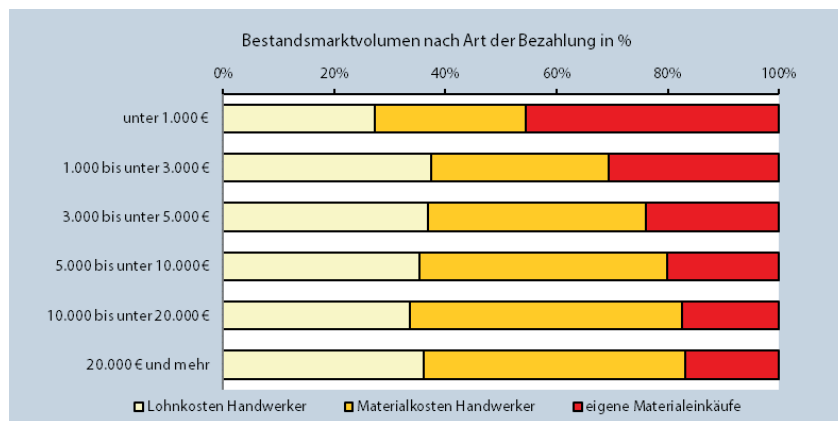
Tabelle 30: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach Lohn- und Materialkosten¹

	Handwerker	Handwerker	Eigene
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
insgesamt	24.098	29.131	15.776
	in %	in %	in %
insgesamt	34,9	42,2	22,9
unter 1.000 €	27,3	27,1	45,6
1.000 bis unter 3.000 €	37,4	31,9	30,6
3.000 bis unter 5.000 €	36,9	39,2	23,9
5.000 bis unter 10.000 €	35,4	44,5	20,1
10.000 bis unter 20.000 €	33,6	48,9	17,5
20.000 € und mehr	36,1	46,9	16,9

¹ ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Abbildung 11: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach Lohn- und Materialkosten¹



¹ ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Insgesamt hängen diese Anteilswerte jedoch sehr stark von der Ausgabenklasse ab. Bei kleineren Instandsetzungen oder Renovierungen unter 1.000 € Ausgabensumme liegen in fast der Hälfte der Fälle Rechnungen über eigene Materialeinkäufe vor. Je höher die Ausgabensumme ist, desto geringer wird dieser Anteilswert.

In der Studie aus 2010 hatten wir festgestellt, dass die „Nachbarschaftshilfe“ oder auch der Do-it-Yourself-Bereich bei den großen Bestandsmaßnahmen (über 20.000 €) keine große Rolle spielt, denn auf die eigenen Materialeinkäufe entfielen vor zehn Jahren nur 6 % des Volumens. Bereits in der Studie für das Jahr 2014 ließen sich jedoch signifikante Veränderungen erkennen. Der Anteil der eigenen Materialeinkäufe hatte sich bei den großen Bestandsmaßnahmen auf 11,4 % erhöht und damit fast verdoppelt. Für 2018 konnten wir eine Stabilisierung dieses Anteils auf 12,2 % messen. Unter anderem sicherlich, da der DIY-Bereich aufgrund der Kapazitätsengpässe bei den Handwerkern auch bei den kostenintensiven Bestandsmaßnahmen Marktanteile gewonnen hat. Im Jahr 2020 stieg dieser Anteil sogar auf 16,9 % an. Nach wie vor gilt jedoch: Je kostenintensiver eine Maßnahme ist, desto höher ist der Handwerkeranteil. Schaut man sich nun die Anteile von Material- und Lohnkosten bei den Handwerkerrechnungen an, so ist in den beiden geringeren Ausgabenklassen der Anteil der Lohnkosten größer, in den vier höheren Ausgabenklassen überwiegen dagegen die Materialkosten.

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudealter

Am häufigsten werden Gebäude modernisiert, die zwischen 1919 und 1949 oder ab 1990 gebaut wurden. Die Modernisierungsquote liegt in beiden Gebäudealtersklassen bei etwa 36,5 %. In diesen Gebäudealtersklassen sind die selbstnutzenden Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern überdurchschnittlich vertreten. Da in dieser Bewohnergruppe die Modernisierungsquoten am höchsten sind, wirkt sich dies auch auf die Gesamtquote aus. Die durchschnittliche Modernisierungsausgabe liegt bei den Gebäuden mit Baujahr ab 1990 mit 6.092 € am höchsten. Die zweithöchsten durchschnittlichen Modernisierungsausgaben (5.116 €) tätigen Bewohner, deren Gebäude zwischen 1970 und 1989 gebaut wurden. Die hohen durchschnittlichen Ausgaben ergeben sich dadurch, dass in den beiden Altersgruppen überdurchschnittlich häufig kostenintensivere Produktbereiche modernisiert wurden (ab 1990: Anbau/Rohbau, Dach inkl. Photovoltaik/Solarthermie; 1970 bis 1989: Dach, Heizung, Sanitär). Da außerdem etwa gut ein Viertel des Wohnungsbestandes in die Altersgruppe von 1970 bis 1989 zählt, ergibt sich trotz der niedrigeren Modernisierungsquote ein hohes absolutes Bestandsvolumen. Die Baureparaturquote ist in Gebäuden am höchsten, die bis 1918 fertig gestellt wurden. Für die Baureparaturen werden bei den Gebäuden ab 1990 mit 1.122 € durchschnittlich am meisten ausgegeben. Dieses Ergebnis ist nur auf den ersten Blick überraschend. Wenn man jedoch berücksichtigt, dass nach 20 bis 30 Jahren in den meisten Bauteilen erste Reparaturen und sogar größere Modernisierungen anfallen, ist dieses Ergebnis durchaus plausibel.

Tabelle 31: Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach Gebäudealter

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in €	in %	in €
insgesamt	34,8	4.816	31,1	854
bis 1918	34,7	4.822	34,7	813
1919 - 1949	36,6	4.240	32,4	638
1950 - 1969	33,6	3.288	29,8	611
1970 - 1989	33,8	5.116	30,2	899
ab 1990	36,4	6.092	31,6	1.122

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2020
** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2020

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Eine Kreuzauswertung zwischen Gebäudealter und energetischem Bestandsmarktvolumen zeigt, dass der Großteil des energetischen Sanierungsvolumens in den Gebäudealtersgruppen 1970 - 1989 und 1990 - heute angefallen ist. 7,4 Mrd. € entfallen dabei auf die Gebäude, die zwischen 1970 und 1989 fertiggestellt wurden. Das sind knapp 30 % der Wohnbau-Bestandsinvestitionen in dieser Gebäudealtersgruppe. Bei den Gebäuden ab 1990 liegt das absolute Volumen zwar bei 6,9 Mrd. €, der Anteil der energetischen Sanierung am Gesamtvolumen liegt aber mit 23,5 % am niedrigsten.

Tabelle 32: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 nach Gebäudealter

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	82.447	100,0	21.914	26,6
bis 1918	7.961	9,7	2.536	31,9
1919 - 1949	6.337	7,7	1.527	24,1
1950 - 1969	14.127	17,1	3.596	25,5
1970 - 1989	24.861	30,2	7.402	29,8
ab 1990	29.160	35,4	6.854	23,5

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 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 sechsstellige Investitionssummen. Um diese Konzentration genauer darstellen zu können, haben wir für die Bewohner eine Kreuzauswertung zwischen Maßnahme und Ausgabensumme 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 ab 20.000 €.

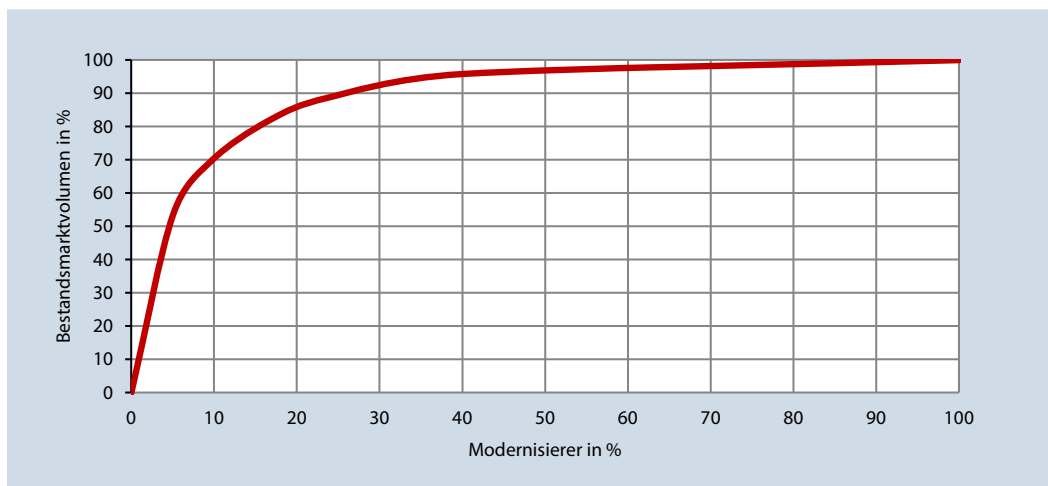
Tabelle 33: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach Ausgabenklassen

	Anzahl Modernisierer	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	absolut	in Mio. €	in %	in €
insgesamt	19.949.000	82.447	100,0	4.133
	in %	in Mio. €	in %	in €
unter 1.000 €	60,1	3.455	4,2	288
1.000 bis unter 3.000 €	16,3	5.906	7,2	1.819
3.000 bis unter 5.000 €	6,9	5.489	6,7	3.970
5.000 bis unter 10.000 €	7,0	10.072	12,2	7.169
10.000 bis unter 20.000 €	4,7	13.403	16,3	14.426
20.000 € und mehr	5,0	44.121	53,5	43.907

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Insgesamt wurden durch die Bewohner fast 20 Mio. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Bei etwa 60 % der Maßnahmen lag die Ausgabensumme unter 1.000 €. Allerdings machen diese vielen Maßnahmen nur ein Volumen von 3,5 Mrd. € aus. Das entspricht lediglich 4,2 % des gesamten Bestandsmarktvolumens. Die Marktkonzentration der Baumaßnahmen im Bestand wird deutlich, wenn wir uns im Vergleich die Werte für die Ausgabenklasse über 20.000 € ansehen. Es geben zwar nur 5 % der Bewohner für ihre Bestandsmaßnahme 20.000 € und mehr aus; insgesamt sind das aber über 44 Mrd. €. Dies entspricht mehr als 53 % des Gesamtvolumens. Die Maßnahmen mit einer Ausgabensumme von 10.000 € und mehr decken knapp 70 % des Marktvolumens ab. Dieser Konzentrationsprozess wird sehr anschaulich durch die Tabelle 33 verdeutlicht.

Abbildung 12: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach Ausgabenklassen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Die Abbildung sagt aus, dass 10 % der Bestandsprojekte etwa 70 % des Bestandsmarktvolumens abdecken. 90 % des Bestandsmarktvolumens entfallen auf 30 % der Maßnahmen.

Im Vergleich zu 2018 gab es in den meisten Ausgabenklassen nur leichte Verschiebungen. Ausgaben unter 5.000 € ergaben 2018 18,8 % des Gesamtvolumens. In 2020 macht diese Ausgabenklasse nur noch 18,0 % des Gesamtvolumens aus. Betrachtet man die beiden größeren Ausgabenklassen, so verschiebt sich der Anteil zugunsten der Ausgabenklasse mit 20.000 € und mehr.

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 Modernisierungsquote miteinander, so fällt die Altersgruppe „über 70“ mit einer Quote von rund 30 % von den übrigen Altersgruppen ab. Aber auch die Altersgruppe „40 bis unter 50 Jahre“ liegt mit einer Quote von 33,7 % unter dem Bundesschnitt. Dagegen ist die Modernisierungsquote bei den 50-60-Jährigen mit 38,6 % überdurchschnittlich hoch. Ursache für das häufigere Modernisieren ist meistens eine Änderung in der Lebenszyklusphase. In vielen Fällen steht eine Umorientierung bei der Wohnsituation bevor.

Die Durchschnittsausgaben sind dagegen in der Altersgruppe unter 40 Jahre überdurchschnittlich hoch. Zum Teil dürften sich die höheren Ausgaben dadurch erklären, dass in diesen Altersgruppen gebrauchte Immobilien bzw. von den Eltern geerbte Häuser übernommen werden und vor dem Einzug umfassende bzw. sogar Komplettmodernisierungen durchgeführt werden.

Tabelle 34: Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in Euro	in %	in Euro
insgesamt	34,8	4.816	31,1	854
unter 40 Jahre	34,7	6.290	31,5	1.101
40 bis unter 50 Jahre	33,7	4.300	28,8	863
50 bis unter 60 Jahre	38,6	3.962	33,8	706
60 bis unter 70 Jahre	34,6	4.705	31,5	784
70 Jahre und älter	30,5	4.263	29,0	703

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2020
** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2020

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Bei den Baureparaturen sieht die Struktur ähnlich aus. Auch hier sind die Reparaturquoten bei den 50-60-Jährigen am höchsten. Die durchschnittlichen Ausgaben allerdings sind - wie bei den Modernisierungen - bei den unter 40-Jährigen am höchsten.

Tabelle 35: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamt- volumen in %
insgesamt	82.447	100,0	21.914	26,6
unter 40 Jahre	26.011	31,5	6.037	23,2
40 bis unter 50 Jahre	15.195	18,4	4.896	32,2
50 bis unter 60 Jahre	13.789	16,7	3.676	26,7
60 bis unter 70 Jahre	21.153	25,7	5.546	26,2
70 Jahre und älter	6.298	7,6	1.758	27,9

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Wie bereits erwähnt, sind die Ausgaben der Modernisierer unter 40 Jahren überdurchschnittlich hoch. Dies wirkt sich auch auf das absolute Bestandsmarktvolumen aus, von dem sich ein knappes Drittel auf diese Altersgruppe konzentriert. Als Grund hatten wir bereits den Kauf gebrauchter Immobilien bzw. von den Eltern geerbte Häuser genannt, die umfassende Modernisierungen nach sich ziehen. Etwa ein Viertel des Bestandsmarktvolumens fällt auf die Altersgruppe der 60 bis 70-Jährigen.

Bei vielen dieser Altersgruppe ist die Wohnung oder das Haus 20 bis 30 Jahre alt und erste größere Bestandsmaßnahmen fallen an. In den meisten Fällen sind die Kinder schon seit längerem aus dem Haus ausgezogen und es ergeben sich Möglichkeiten oder auch Notwendigkeiten, das Haus/die Wohnung

umzugestalten. Bei den 60 bis 70-Jährigen kommt hinzu, dass diese ihren Blick mehr und mehr auch auf altersgerechte Bestandsmaßnahmen richten.

Eine Kreuzauswertung zwischen Alter des Haushaltsvorstandes und energetischem Bestandsmarktvolumen macht deutlich, dass die energetische Modernisierung bei den unter 40-Jährigen mit einem Anteil von 23,2 % die geringste Bedeutung hat. Im Rahmen von großen Modernisierungsvorhaben können die energetischen Modernisierungen häufig nicht so einen hohen Anteil erreichen.

Bestandsmarktvolumen nach soziodemographischen Merkmalen der Bewohner:

Haushaltsgröße

Die Art und Größe der Wohnung wird neben dem Alter sehr stark auch von der Haushaltsgröße beeinflusst. Jeder Haushalt stellt abhängig von seiner Größe unterschiedliche Anforderungen an seine Wohnung. Die aktuelle Auswertung zeigt wie schon bei den Untersuchungen in 2010, 2014 und 2018 eine Korrelation zwischen der Haushaltsgröße und der Häufigkeit der Bestandsmaßnahmen. Sowohl die Modernisierungs- als auch die Baureparaturquoten nehmen mit der Größe der Haushalte kontinuierlich zu.

Tabelle 36: Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße

	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe	Baureparaturquote**	Durchschnittsausgabe
	in %	in Euro	in %	in Euro
insgesamt	34,8	4.816	31,1	854
1 Person	23,7	2.804	23,0	581
2 Personen	39,4	4.727	34,6	794
3 Personen	45,8	7.056	39,3	1.375
4 und mehr Personen	47,3	6.119	40,0	1.000

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2020
 ** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2020

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Dieser Zusammenhang ist für die Durchschnittsausgaben bei den werterhöhenden Modernisierungen und bei den Baureparaturen nicht ganz so einheitlich. Hier entfällt die höchste Ausgabensumme auf die Dreipersonenhaushalte.

Bei den energetischen Sanierungen ist kein eindeutiger Zusammenhang zur Haushaltsgröße erkennbar. Bei den Einpersonenhaushalten ist der Anteil der energetischen Sanierung mit knapp 31 % am höchsten und bei den Haushalten mit drei Personen am niedrigsten (knapp 24 %).

Tabelle 37: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	82.447	100,0	21.914	26,6
1 Person	13.698	16,6	4.235	30,9
2 Personen	31.266	37,9	7.972	25,5
3 Personen	19.746	24,0	4.696	23,8
4 und mehr Personen	17.736	21,5	5.011	28,3

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

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 ebenfalls auf Basis der Bewohnerangaben durchgeführt, da das Kriterium für die gewerblichen Vermieter nicht vorliegt. Die Tabelle 38 zeigt hinsichtlich der Modernisierungsquote und der durchschnittlichen Ausgaben einen eindeutigen statistischen Zusammenhang zwischen Einkommen und Modernisierungsausgaben.

Tabelle 38: Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen

	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe	Baureparaturquote**	Durchschnittsausgabe
	in %	in Euro	in %	in Euro
insgesamt	34,8	4.816	31,1	854
unter 2.000 €	27,2	2.413	25,7	419
2.000 bis unter 4.000 €	41,4	4.322	36,8	579
4.000 € und mehr	48,8	6.744	39,2	757

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2020
 ** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2020

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Sowohl die Häufigkeit der Modernisierungsaktivitäten der Bewohner als auch die durchschnittlichen Ausgaben nehmen mit der Höhe des Einkommens deutlich zu. Bei den Baureparaturen kann man einen ähnlich starken Zusammenhang erkennen.

In weiteren Kreuzauswertungen haben wir zusätzlich untersucht, wie stark der Zusammenhang zwischen Einkommen und energetischen Bestandsmaßnahmen ist. Hier konnte kein zusätzlicher Zusammenhang festgestellt werden, d. h. mit steigendem Einkommen wird zwar mehr modernisiert, aber der Anteil der energetischen Sanierung weist keinen einheitlichen Trend auf.

Im Vergleich zu 2018 hat die Einkommensgruppe über 4.000 € beim energetischen Bestandsmarktvolumen allerdings deutlich zulegen können, während die anderen Einkommensgruppen unter dem Niveau von 2018 geblieben sind.

Tabelle 39: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	82.447	100,0	21.914	26,6
unter 2.000 €	21.731	26,4	5.778	26,6
2.000 bis unter 4.000 €	33.904	41,1	8.655	25,5
4.000 € und mehr	26.811	32,5	7.481	27,9

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

4.2 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau

Bestandsmarktvolumen: Darstellung der Ergebnisse

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

Die Darstellung der Ergebnisse weicht in ihrer Differenzierung von der im Wohnungsbau ab.

Im Wohnungsbau wird als Maßnahme immer die komplette Bestandsinvestition inklusive aller betroffenen Gewerke dargestellt. Bezugsbasis sind die Wohngebäude, für die Modernisierungs- bzw. Baureparaturquoten berechnet werden.

Im Nichtwohnbau lassen sich keine Modernisierungs- oder Baureparaturquoten berechnen, da es bisher keine Gebäudebestandsstatistik gibt. Auch über das Projekt Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude (ENOB:dataNWG) liegen bisher nur für eine Teilgruppe der Nichtwohngebäude belastbare Daten vor (Vgl. Kapitel 6.4). In der Studie von 2010 hatten wir stattdessen als Hilfsgröße die Anzahl der Einzelmaßnahmen dargestellt. Als Einzelmaßnahme zählt z. B. eine Dachmodernisierung. Im Rahmen einer Vollmodernisierung können an einem Gebäude also bis zu 17 Einzelmaßnahmen durchgeführt werden. Da die Darstellung der Einzelmaßnahmen nicht so aussagefähig ist wie die Modernisierungs- und Baureparaturquoten im Wohnungsbau und wir eine Vergleichbarkeit der Darstellung von Bestandsinvestitionen im Wohnungsbau und Nichtwohnbau erreichen möchten, verzichten wir wie bereits in den Studien 2014 und 2018 auf eine Darstellung der Einzelmaßnahmen. Stattdessen stellen wir als Ergänzung zur Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens auch im Nichtwohnbau durch entsprechende Kreuzauswertungen das energetische Sanierungsvolumen dar.

Die Differenzierung des 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.

Bestandsmarktvolumen insgesamt und nach den Gebäudearten: wohnähnliche und industrielle Betriebsgebäude

Die Hochrechnung für den Bestandmarkt im Nichtwohnbau ergab für 2020 ein Volumen von 67,0 Mrd. €. Damit liegt das Volumen um 5,4 % über dem Niveau von 2018. Im gleichen Zeitraum nahmen die veranschlagten Baukosten bei den Neubaugenehmigungen um 12,7 % zu, bei den Neubaufertigstellungen um 14,8 %.

Tabelle 40: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2020 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Nichtwohnbau	66.982	100,0	19.536	29,2
Wohnähnliche Betriebsgebäude	47.448	70,8	13.915	29,3
Industrielle Betriebsgebäude	19.535	29,2	5.621	28,8

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Tabelle 4.2-1 zeigt, dass gut 70 % des Bestandsmarktvolumens auf die wohnähnlichen Betriebsgebäude entfallen. Dazu gehören Bürogebäude, Hotels und Krankenhäuser, aber auch Schulen, Theater und Museen. Damit liegt das Volumen etwas über dem Niveau aus 2010, 2014 und 2018.

Gut 29 % des Bestandsmarktvolumens der wohnähnlichen Betriebsgebäude entfallen bei dieser Gebäudeart auf energetische Sanierungen. Bei den industriellen Betriebsgebäuden erhöhte sich der Anteil der energetischen Sanierungen von 26,3 % auf knapp 29 %. Der Anteil der energetischen Sanierung bei wohnähnlichen Betriebsgebäuden lag in den Studien relativ konstant bei etwa 30 %. Eine Ausnahme bildet hier nur das Ergebnis in 2014 mit knapp 33 %. Bei den industriellen Betriebsgebäuden hatte die Bedeutung der energetischen Sanierung in den Studien 2014 und 2018 abgenommen (Rückgang von 29,6 % in 2010 auf 26,3 % in 2018). In 2020 nähert sich der Anteil mit 28,8 % wieder dem Wert von 2010 an.

Tabelle 41: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2020 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen 2020		Bestandsmarktvolumen 2018		Bestandsmarktvolumen 2014		Bestandsmarktvolumen 2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nichtwohnbau	66.982	100,0	63.569	100,0	55.011	100,0	55.422	100,0
Wohnähnliche Betriebsgebäude	47.448	70,8	41.010	64,5	36.955	67,2	36.194	65,3
Industrielle Betriebsgebäude	19.535	29,2	22.559	35,5	18.056	32,8	19.228	34,7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011, 2015, 2019, 2021 und eigene Berechnungen

Tabelle 42: Energetisches Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2020 nach Gebäudearten

	energetisches Bestandsmarktvolumen 2020		energetisches Bestandsmarktvolumen 2018		energetisches Bestandsmarktvolumen 2014		energetisches Bestandsmarktvolumen 2010	
	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Nichtwohnbau	19.536	29,2	18.391	28,9	16.946	30,8	16.621	30,0
Wohnähnliche Betriebsgebäude	13.915	29,3	12.450	30,4	12.130	32,8	10.925	30,2
Industrielle Betriebsgebäude	5.621	28,8	5.940	26,3	4.816	26,7	5.695	29,6

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011, 2015, 2019, 2021 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 bei den folgenden Produktbereichen direkt abgefragt:

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

Die Abgrenzung zwischen Teil- und Vollmodernisierungen wurde auch im Nichtwohnbau nicht über eine direkte Abfrage vorgenommen. Alle Bestandsmaßnahmen, bei denen in mindestens 15 Produktbereichen Modernisierungen vorgenommen wurden, werden als Vollmodernisierung behandelt. Die Abgrenzung erfolgte bereits bei den früheren Untersuchungen und wurde für die aktuelle Untersuchung übernommen, um die Vergleichbarkeit der Studien zu gewährleisten.

Im Unterschied zum Wohnbau (10 Produktbereiche) wurde im Nichtwohnbau ein höherer Schwellenwert ausgewählt, weil die Zahl der abgefragten Bereiche (18) hier 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 zeigte der Vergleich in der Studie aus 2011 zu den Bestandsprojekten mit 14 „involvierten“ Produktbereichen einen deutlichen Sprung von durchschnittlich 1,8 Mio. € auf 2,7 Mio. € je Bestandsprojekt.

Die Hochrechnungsergebnisse aus Tabelle 43 zeigen, dass im Nichtwohnbau 38 % der Bestandsinvestitionen über Teilmodernisierungen realisiert wurden. Das entspricht einem Volumen von 25,6 Mrd. €. Fast die Hälfte des Bestandsmarktvolumens entfällt auf Vollmodernisierungen. Für Baureparaturen werden 9,7 Mrd. € ausgegeben. Im Vergleich zu 2018 gibt es eine deutliche Verschiebung (rund 15 Prozentpunkte) von Teilmodernisierungen zur Vollmodernisierung. Leere Gastronomiegebäude und Hotels in Zeiten des Lockdowns, Kurzarbeit und Produktionsengpässe, die den Betrieb verlangsamt haben, und leerstehende Büros durch vermehrtes Homeoffice haben den Unternehmen möglicherweise die Gelegenheit geboten, umfassendere Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Tabelle 43: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2020 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

	Bestandsmarktvolumen 2020		Bestandsmarktvolumen 2018		Bestandsmarktvolumen 2014		Bestandsmarktvolumen 2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nichtwohnbau	66.982	100,0	63.569	100,0	55.011	100,0	55.422	100,0
Vollmodernisierung	31.716	47,3	20.679	32,5	15.175	27,6	15.600	28,1
Teilmodernisierung	25.605	38,2	33.738	53,1	32.125	58,4	30.841	55,6
Baureparaturen	9.662	14,4	9.152	14,4	7.711	14,0	8.980	16,2

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011, 2015, 2019, 2021 und eigene Berechnungen

Tabelle 44: Energetisches Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2020 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

	Bestandsmarktvolumen 2020 energetische Maßnahmen		Bestandsmarktvolumen 2018 energetische Maßnahmen		Bestandsmarktvolumen 2014 energetische Maßnahmen		Bestandsmarktvolumen 2010 energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Nichtwohnbau	19.536	29,2	18.391	28,9	16.946	30,8	16.427	29,6
Vollmodernisierung	9.083	28,6	6.738	32,6	4.299	28,3	4.172	26,7
Teilmodernisierung	10.453	40,8	11.653	34,5	12.647	39,4	12.255	39,7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011, 2015, 2019, 2021 und eigene Berechnungen

Damit verbunden ist auch eine Reduzierung des Anteils energetischer Modernisierungen an den Vollmodernisierungen auf knapp 29 % (2018: 32,6 %). Damit liegt der Anteil wieder auf dem Niveau von 2014 (28,3 %). Der Anteil der energetischen Sanierungen bei den Teilmodernisierungen steigt von 34,5 % in 2018 auf 40,8 % in 2020 (2014: 39,4 %).

Bestandsmarktvolumen nach Lohn- und Materialkosten

Im Wohnungsbau wurde das Bestandsmarktvolumen hinsichtlich der drei Kostenkomponenten Lohn- und Materialkosten (Handwerkerrechnungen) sowie eigene Materialeinkäufe untergliedert. Im Nichtwohnbau lassen sich „eigene Materialeinkäufe“ nicht über die Architekten erheben, sodass wir uns hier auf die Differenzierung zwischen Lohn- und Materialkosten beschränken.

Tabelle 45: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2020 nach Lohn- und Materialkosten¹

	Lohnkosten	Lohnkosten	Materialkosten	Materialkosten
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nichtwohnbau	23.097	44,1	29.285	55,9
alte Bundesländer	19.069	44,7	23.571	55,3
neue Bundesländer	3.951	40,6	5.790	59,4

¹ ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen und Baureparaturen

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Die Hochrechnungsergebnisse in Tabelle 4.2-6 zeigen, dass die Materialkosten mit 56 % über dem Anteil der Lohnkosten liegen. Dieses Übergewicht der Materialkosten zeigt sich auch bei der Regionalauswertung für West- und Ostdeutschland in beiden Landesteilen. In Ostdeutschland ist dieses Übergewicht stärker ausgeprägt als in Westdeutschland.

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudealter

Die Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens nach dem Gebäudealter ist im Nichtwohnbau besonders interessant, da es in diesem Segment im Unterschied zum Wohnungsbau erst seit Kurzem offizielle Zahlen zum Gebäudebestand durch das IWU gibt. Eine Gegenüberstellung der grundlegenden Gebäudedaten wird in Kapitel 6.5 dargestellt. Die Hochrechnungen des Bestandsmarktvolumens nach Altersklassen (s. Tabelle 4.2-7) zeigen wie schon in 2010, 2014 und 2018 auch in 2020 deutliche Investitionsschwerpunkte bei den Nichtwohngebäudebeständen der 50er- und 60er- sowie der 70er- und 80er-Jahre. 58 % des gesamten Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau entfallen auf diese Gebäudealtersgruppen. Aber auch die Gebäude mit einem Baujahr ab 1990 haben inzwischen einen großen Anteil am Bestandsmarktvolumen erreicht, da diese Altersgruppe eine immer größere Anzahl Gebäude beinhaltet.

Tabelle 46: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2020 nach Gebäudealter

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	66.982	100,0	19.536	29,2
bis 1918	8.783	13,1	2.189	24,9
1919 - 1949	3.242	4,8	731	22,6
1950 - 1969	23.342	34,8	7.210	30,9
1970 - 1989	15.543	23,2	4.751	30,6
ab 1990	16.072	24,0	4.655	29,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Bei der Kreuzauswertung nach energetischen Maßnahmen heben sich die Fertigstellungsjahre zwischen 1950 und 1989 hervor. In diesen Gebäudealtersgruppen hatten die energetischen Maßnahmen 2020 mit knapp 31 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil am gesamten Bestandsmarktvolumen. Der Anteil des energetischen Bestandsvolumens in Gebäuden mit den Baujahren zwischen 1919 und 1949 lag dagegen nur bei 22,6 %. Ein Grund dafür könnte sein, dass in dieser Altersgruppe bereits in den Jahren zuvor viele energetische Maßnahmen getätigt wurden. In den Untersuchungen für 2014 und 2018 erreichte das energetische Bestandsmarktvolumen dieser Gebäudegruppe jeweils einen überdurchschnittlichen Anteil.

Tabelle 47: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2020 nach Gebäudealter und alte/neue Länder

	Bestandsmarktvolumen alte Länder		Bestandsmarktvolumen neue Länder	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	54.624	100,0	12.359	100,0
bis 1918	5.919	10,8	2.864	23,2
1919 - 1949	2.416	4,4	826	6,7
1950 - 1969	20.382	37,3	2.960	23,9
1970 - 1989	14.328	26,2	1.215	9,8
ab 1990	11.578	21,2	4.494	36,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Die Kreuzauswertung der Bestandsinvestitionen nach Gebäudealter und nach West-/Ostdeutschland zeigt, dass es in den Altersgruppen noch strukturelle Unterschiede bezüglich der Bestandsinvestitionen gibt. So hat die Altersgruppe der Gebäude, die ab 1990 fertiggestellt wurden, in Ostdeutschland mit über 36 % einen wesentlich höheren Anteil an den Bestandsinvestitionen als die entsprechende Altersgruppe in Westdeutschland (21,2 %). Das verwundert nicht, denn durch die hohen Neubaufertigstellungen in den 90er Jahren gerade in den neuen Bundesländern entsteht dort jetzt auch ein höherer Modernisierungsbedarf. Die

Altersgruppen mit den Fertigstellungsjahren 1950–1969 und 1970–1989 haben dagegen in den neuen Ländern mit insgesamt knapp 34 % weniger Anteile als in den westdeutschen Bundesländern (knapp 63,5 %). Eine Erklärung für diesen Unterschied sind auch die höheren Fertigstellungszahlen, die in den 40 Jahren nach dem Krieg für größere Gebäudebestände in den alten Bundesländern gesorgt haben. Bei den Gebäuden, die vor 1950 fertiggestellt wurden, haben wiederum die neuen Bundesländer einen überdurchschnittlichen Anteil (etwa 30 % des dortigen Modernisierungsvolumens). In Westdeutschland hat diese Gebäudealtersgruppe nur einen Anteil von 15,2 %, da diese Gebäude in den 70 Jahren seit Kriegsende durch mehrere Renovierungszyklen auf einen ausreichenden Renovierungsstand gebracht worden sind.

Bestandsmarktvolumen nach geographischer Gliederung: Regionen

Die Regionalauswertung für den Nichtwohnbau wird nach **sechs Großregionen** vorgenommen:

- Nord-West (Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Hamburg und Bremen)
- Nordrhein-Westfalen
- Mitte-West (Hessen, Saarland, Rheinland-Pfalz)
- Süd (Bayern, Baden-Württemberg)
- Nord-Ost (Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin)
- Mitte-Ost (Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen)

Tabelle 48: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2020 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Deutschland	66.982	100,0	19.536	29,2
Nord-West	10.449	15,6	2.672	25,6
Nordrhein-Westfalen	14.518	21,7	4.740	32,7
Mitte-West	7.685	11,5	2.459	32,0
Süd	21.971	32,8	6.494	29,6
Nord-Ost	6.329	9,4	1.178	18,6
Mitte-Ost	6.030	9,0	1.993	33,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Die Tabelle 48 zeigt die große Bedeutung der Wirtschaftsregion Süd auch für den Bestandsmarkt im Nichtwohnbau. Auch hier wird knapp ein Drittel des gesamten Bestandsmarktvolumens in Bayern und Baden-Württemberg verbaut. Nordrhein-Westfalen kommt auf ein Bestandsmarktvolumen von 14,5 Mrd. €. Knapp ein Drittel davon sind energetische Sanierungen. Der Anteil des energetischen Modernisierungsvolumens ist in Nordrhein-Westfalen mit 32,7 % sogar höher als im Süden (29,6 %).

Die Wirtschaftsregionen Nord-Ost und Mitte-Ost haben mit jeweils etwa 6 Mrd. € den geringsten Anteil (ca. 9 %) am Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau. Allerdings ist der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens in diesen beiden Regionen sehr unterschiedlich. Die Region Mitte-Ost hat mit 33 % den höchsten Wert, während die Region Nord-Ost mit Abstand den geringsten Anteil erreicht (18,6 %).

Bestandsmarktvolumen nach Ausgabenklassen

Die Auswertung des Bestandsmarktvolumens nach Ausgabenklassen wurde direkt über die Angaben der Architekten vorgenommen, da die Befragung der Bauausführenden keine Einzelmaßnahmen erhebt.

Bei den von Architekten beschriebenen Bestandsmaßnahmen liegen die durchschnittlichen Kosten pro Einzelmaßnahme bei mehr als 180.000 €.

Tabelle 49: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2020 nach Ausgabenklassen

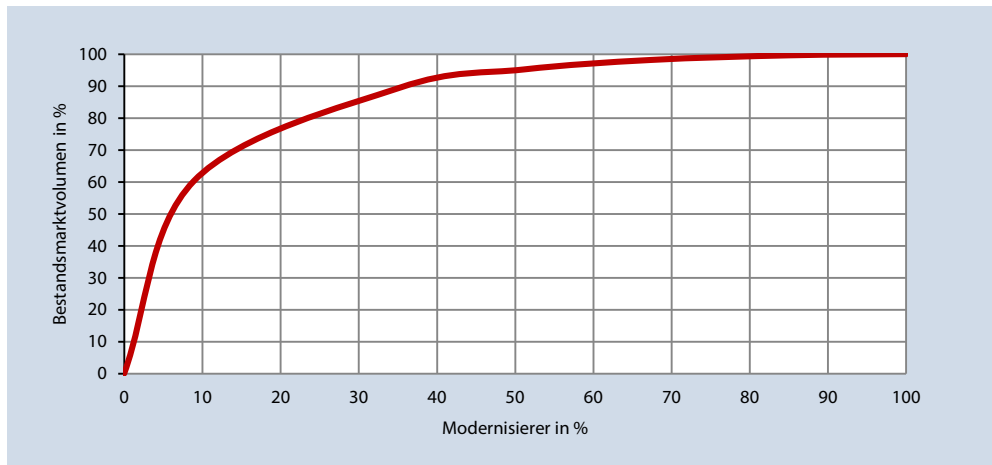
	Anzahl Maßnahmen	Bestandsmarktvolumen	Durchschnittliche Ausgabe
	in %	in %	in €
insgesamt	100,0	100,0	184.347
	in %	in %	in €
unter 10.000 €	14,9	0,4	4.501
10.000 bis unter 25.000 €	17,8	1,5	15.119
25.000 bis unter 50.000 €	16,2	3,0	33.710
50.000 bis unter 100.000 €	15,9	5,7	66.594
100.000 bis unter 500.000 €	26,3	29,1	204.398
500.000 € und mehr	8,9	60,3	1.244.981

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Die „kleineren“ Maßnahmen unter 50.000 € machen nur rund 5 % des Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau aus. Bei knapp 9 % der Maßnahmen umfasst die über den Architekten abgewickelte Einzelmaßnahme ein Volumen von 500.000 € und mehr. Diese Maßnahmen machen aber rund 60 % des Bestandsmarktvolumens aus.

Der starke Konzentrationsprozess wird durch die folgende Grafik anschaulich dargestellt.

Abbildung 13: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2020 nach Ausgabenklassen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2021 und eigene Berechnungen

4.3 Bestandsmarktvolumen im Hochbau insgesamt

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudearten und energetischen Maßnahmen

Die Verteilung des gesamten Bestandsmarktvolumens im Hochbau auf die Gebäudearten zeigt Tabelle 4.3-1. Insgesamt beträgt das hochgerechnete Bestandsmarktvolumen für das Jahr 2020 rund 225 Mrd. €. Davon entfallen allein auf Ein- und Zweifamilienhäuser 47,1 %. Das Bestandsvolumen insgesamt steigt seit der letzten Studie im Jahr 2018 um +12,3 %. Im Zehnjahresvergleich wachsen die Investitionen in den Gebäudebestand um +37,0 %.

Tabelle 50: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010, 2014, 2018 und 2020 nach Gebäudearten

	2020		Veränderung 2018/2020 in %	2018		2014		2010	
	in Mio. €	in %		in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	225.016	100,0	12,3	200.397	100,0	173.208	100,0	164.227	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	105.947	47,1	30,4	81.264	40,6	72.580	41,9	72.450	44,1
Mehrfamilienhäuser	52.087	23,1	-6,3	55.564	27,7	45.617	26,3	36.356	22,1
Wohnähnliche Betriebsgebäude	47.448	21,1	15,7	41.010	20,5	36.955	21,3	36.194	22,0
Industrielle Betriebsgebäude	19.535	8,7	-13,4	22.559	11,3	18.056	10,4	19.228	11,7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011, 2015, 2019 und 2021, Architekten- und Planerbefragung 2011, 2015, 2019 und 2021 und eigene Berechnungen

Davon entfallen 61 Mrd. € auf energetische Maßnahmen. Das entspricht einem Anteil von 27,2 %. Auch wenn das absolute Volumen in den letzten zwei Jahren von 54 auf 61 Mrd. € gestiegen ist, ist der Anteil am gesamten Sanierungsvolumen nahezu konstant geblieben. Im Vergleich zu den Jahren 2010 und 2014 zeigen die Ergebnisse der Jahre 2018 und 2020 einen Bedeutungsverlust der energetischen Sanierung. Vor zehn Jahren betrug das energetische Sanierungsvolumen bereits 55 Mrd. € und hatte damit einen Anteil von 34 % an den gesamten Bestandsinvestitionen.

Tabelle 51: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	225.016	100,0	61.220	27,2
Ein- und Zweifamilienhäuser	105.947	47,1	28.812	27,2
Mehrfamilienhäuser	52.087	23,1	12.872	24,7
Wohnähnliche Betriebsgebäude	47.448	21,1	13.915	29,3
Industrielle Betriebsgebäude	19.535	8,7	5.621	28,8

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, Architekten- und Planerbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Mit etwa 70 % entfallen mehr als zwei Drittel des Bestandsmarktvolumens auf den Wohnungsbau.

Die Ein- und Zweifamilienhäuser bleiben mit einem Volumen von knapp 106 Mrd. € die mit Abstand wichtigste Gebäudeart für den Bestandmarkt. In Mehrfamilienhäuser werden etwa 23 % des Volumens investiert. Etwa ein Fünftel des Bestandsmarktvolumens verteilt sich auf die wohnähnlichen Betriebsgebäude (Bürogebäude, Krankenhäuser, Hotels/Gaststätten, Schulen/Hochschulen etc.). In dieser Gebäudeart ist auch der Anteil der energetischen Maßnahmen mit 29,3 % am höchsten. Aber auch bei den Industriellen Betriebsgebäuden erreichen die energetischen Investitionen eine ähnlich hohe Bedeutung am Bestandsvolumen.

Bestandsmarktvolumen nach Auftraggeber

Wie oben schon berichtet, lassen sich etwa 158 Mrd. € und damit 70,2 % des Bestandsmarktvolumens dem Wohnungsbau zuordnen. Rund 67 Mrd. € Bestandsmarktvolumen entfallen auf den Nichtwohnbau. Der Wohnbau hat damit gegenüber 2018 leicht an Bedeutung gewonnen.

Tabelle 52: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020 nach Auftraggeber

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	225.016	100,0	61.220	27,2
Wohnungsbau	158.034	70,2	41.683	26,4
Nichtwohnbau	66.982	29,8	19.536	29,2

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, Architekten- und Planerbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Die Kreuzauswertungen zu den energetischen Maßnahmen zeigen, dass wie schon 2014 und 2018 das energetische Modernisierungsvolumen im Nichtwohnbau mit 29 % einen höheren Anteilswert hat als im Wohnungsbau (rund 26 %). Die Bedeutung der energetischen Modernisierung ist vor allem im Wohnungsbau im Vergleich zu 2010 deutlich zurückgegangen. Allerdings hat sich der Anteil im Vergleich zur Studie 2018 nicht weiter reduziert, sondern bei gut 26 % stabilisiert.

Bestandsmarktvolumen nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

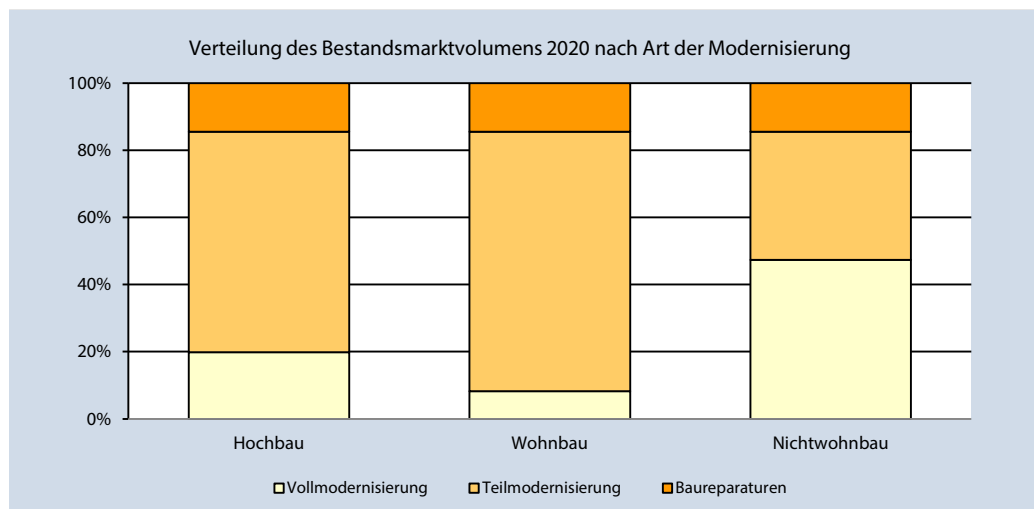
Die getrennte Bewertung von Voll- und Teilmodernisierung sowie Instandsetzung/Reparaturen nach Wohnungs- und Nichtwohnbau in den Kapiteln 4.1 und 4.2 machte bereits deutlich, dass Vollmodernisierungen im Nichtwohnbau mit einem Anteil von 47,3 % am Bestandsmarktvolumen eine wesentlich größere Bedeutung haben als im Wohnungsbau. Dort entfallen mit knapp 13 Mrd. € nur 8,2 % des Bestandsmarktvolumens auf Vollmodernisierungen.

Tabelle 53: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020

	Hochbau		Wohnbau		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	225.016	100,0	158.034	100,0	66.982	100,0
Vollmodernisierung	44.671	19,9	12.956	8,2	31.716	47,3
Teilmodernisierung	147.782	65,7	122.177	77,3	25.605	38,2
Baureparaturen	32.562	14,5	22.901	14,5	9.662	14,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, Architekten- und Planerbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Abbildung 14: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, Architekten- und Planerbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Die Hochrechnung von Instandsetzungen/Reparaturen ergab für Deutschland ein Volumen von 32,6 Mrd. €. Dieses verteilt sich etwa im Verhältnis von 70:30 auf Wohn- und Nichtwohnbau. Sowohl im Wohnbau als auch im Nichtwohnbau kommen Baureparaturen auf einen Marktanteil von ca. 14,5 %. Im Wohnungsbau war der Anteilswert 2018 (10,2 %) und 2014 (8,8 %) deutlich kleiner. Möglicherweise haben die Bewohner die Zeit, die sie im Lockdown zu Hause verbracht haben, vermehrt für Instandsetzungen/Reparaturen genutzt. Das mit Abstand volumenstärkste Segment sind die Teilmodernisierungen im Wohnungsbau mit knapp 122 Mrd. €. Tabelle 4.3-4 zeigt die Ergebnisse noch einmal im Detail.

Eine Kreuzauswertung zwischen Voll-/Teilmodernisierung und energetischer/nichtenergetischer Modernisierung zeigt, dass die energetischen Modernisierungen bei den Vollmodernisierungen insgesamt einen Anteil von rund 28 % ausmachen. Bei den Teilmodernisierungen fällt dieser Anteil mit 33 % etwas höher aus. Im Nichtwohnbau hat die energetische Modernisierung mit einem Anteil von rund 41 % eine größere Bedeutung an den Teilmodernisierungen als im Wohnungsbau. Dort macht die energetische Modernisierung nur gut 31 % des Bestandsmarktvolumens in diesem Bereich aus.

Tabelle 54: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 bis 2020 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung - Anteil des energetischen Volumens

	Vollmodernisierung 2020			Teilmodernisierung 2020		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	12.563	44.671	28,1	48.657	147.782	32,9
Wohnbau	3.479	12.956	26,9	38.204	122.177	31,3
Nichtwohnbau	9.083	31.716	28,6	10.453	25.605	40,8
	Vollmodernisierung 2018			Teilmodernisierung 2018		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	14.833	45.104	32,9	37.944	132.804	28,6
Wohnbau	2.703	8.149	33,2	33.128	114.748	28,9
Nichtwohnbau	12.130	36.955	32,8	4.816	18.056	26,7
	Vollmodernisierung 2014			Teilmodernisierung 2014		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	6.200	22.351	27,7	43.213	132.686	32,6
Wohnbau	1.902	7.176	26,5	30.566	100.560	30,4
Nichtwohnbau	4.299	15.175	28,3	12.647	32.125	39,4
	Vollmodernisierung 2010			Teilmodernisierung 2010		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	7.049	22.910	30,8	48.140	123.157	39,1
Wohnbau	2.877	7.310	39,4	35.885	92.316	38,9
Nichtwohnbau	4.172	15.600	26,7	12.255	30.841	39,7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011, 2015, 2019, 2021, Architekten- und Planerbefragung 2011, 2015, 2019, 2021 und eigene Berechnungen

Vergleicht man die Ergebnisse von Wohnungsbau und Nichtwohnbau zwischen 2010 und 2020 so zeigt sich, dass im Wohnungsbau die energetische Vollmodernisierung in 2014 gegenüber 2010 um 33 % (von 2,9 auf 1,9 Mrd. €) zurückgegangen war. In 2018 erhöhte sich dieser Wert wieder deutlich auf 2,7 Mrd. € und in 2020 konnte eine weitere Steigerung auf 3,5 Mrd. € verzeichnet werden. Auch bei den Teilmodernisierungen hat das energetische Volumen im Wohnungsbau 2020 im Vergleich zu 2018 erneut um 15 % zulegen können, nach einer Steigerung zwischen 2018 und 2014 um rund 10 %. Von 2010 zu 2014 war es noch deutlich zurückgegangen. Im Nichtwohnbau haben sich die energetischen Investitionen bei den Vollmodernisierungen von 2010 zu 2020 mehr als verdoppeln können, während das energetische Volumen bei den Teilmodernisierungen in den letzten Studien leicht rückläufig war.

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 lt. Handwerkerrechnung auch die eigenen Materialeinkäufe der privaten Bauherren abgefragt wurden. Für die Zusammenfassung zum Hochbau wurden die eigenen Materialeinkäufe im Wohnungsbau zu den Materialkosten hinzugerechnet. In Tabelle 55 wird somit nur zwischen Lohn- und Materialkosten unterschieden.

Tabelle 55: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020 nach Lohn- und Materialkosten¹

	Lohnkosten	Lohnkosten	Materialkosten	Materialkosten
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Hochbau	47.195	38,9	74.191	61,1
Wohnbau	24.098	34,9	44.906	65,1
Nichtwohnbau	23.097	44,1	29.285	55,9

¹ ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen und Baureparaturen

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, Architekten- und Planerbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Der Anteil der Lohnkosten lag im Jahr 2020 bei 39 %. Bei der Bewertung dieser Ergebnisse müssen wir jedoch berücksichtigen, dass den „eigenen Materialeinkäufen“ im Wohnbau keine entsprechenden Lohnkosten entgegengesetzt werden. Diese besondere Datensituation erklärt z. T. auch, warum im Wohnungsbau der Anteil der Materialkosten mit 65 % höher ist als im Nichtwohnbau (56 %).

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudealter

Die Auswertung nach Gebäudealter ist im Wohnbau nur für die Ausgaben der Bewohner darstellbar. Daher liegt das Gesamtergebnis der Bestandsinvestitionen in Tabelle 56 nur bei 149 Mrd. €.

In 2020 zeigten sich bei den Analysen nach dem Gebäudealter sowohl Parallelen als auch gewisse Unterschiede zwischen Wohn- und Nichtwohnbau.

Die Investitionen in Gebäude mit Baujahren bis 1949 machen in beiden Bereichen etwa 17 % aus. Während im Nichtwohnbau aber die Gebäude aus den 50er- und 60er-Jahren Schwerpunkt des Bestandsmarktvolumens waren (34,8 %), so verlagerte sich dieser im Wohnbau in die Baualtersklasse ab 1990 (35,4 %). Bereits in der Studie für das Jahr 2018 hatten im Wohnungsbau die Gebäude, die ab 1990 errichtet wurden, mit knapp 29 % den größten Anteil.

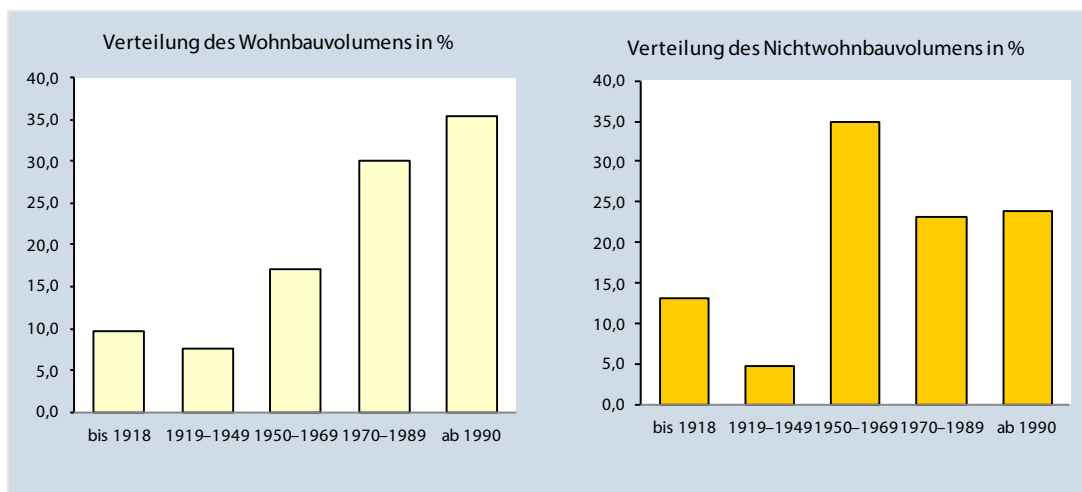
Tabelle 56: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020 nach Gebäudealter

	Hochbau		Wohnbau*		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	149.429	100,0	82.447	100,0	66.982	100,0
bis 1918	16.744	11,2	7.961	9,7	8.783	13,1
1919 - 1949	9.579	6,4	6.337	7,7	3.242	4,8
1950 - 1969	37.469	25,1	14.127	17,1	23.342	34,8
1970 - 1989	40.404	27,0	24.861	30,2	15.543	23,2
ab 1990	45.232	30,3	29.160	35,4	16.072	24,0

* Bestandsmarktvolumen der Bewohner

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, Architekten- und Planerbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Abbildung 15: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020 nach Gebäudealter



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, Architekten- und Planerbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach geographischer Gliederung: Regionen

Auch eine Regionalauswertung ist im Wohnungsbau nur für die Ausgaben der Bewohner darstellbar, da für die privaten und gewerblichen Vermieter keine Angaben zur geographischen Lage der modernisierten Wohnungen zur Verfügung stehen.

Tabelle 57: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Hochbau		Wohnbau*		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Deutschland	149.429	100,0	82.447	100,0	66.982	100,0
Nord-West	27.154	18,2	16.706	20,3	10.449	15,6
Nordrhein-Westfalen	30.808	20,6	16.289	19,8	14.518	21,7
Mitte-West	18.634	12,5	10.949	13,3	7.685	11,5
Süd	46.874	31,4	24.903	30,2	21.971	32,8
Nord-Ost	12.821	8,6	6.492	7,9	6.329	9,4
Mitte-Ost	13.137	8,8	7.107	8,6	6.030	9,0

* Bestandsmarktvolumen der Bewohner

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, Architekten- und Planerbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Nachdem für die Region Süd sowohl im Wohn- als auch im Nichtwohnbau mit 30 % bzw. knapp 33 % die höchsten Marktanteile ermittelt wurden, ergibt sich auch für den Hochbau insgesamt der mit Abstand höchste Marktanteil für die Region Süd (31,4 %). Das Gesamtergebnis für den Hochbau zeigt die Regionen Nordrhein-Westfalen und Nord-West mit rund 31 bzw. 27 Mrd. € Bestandsinvestitionen an den Positionen 2 und 3. Die Region Nord-Ost ist mit 12,8 Mrd. € Volumen wie bereits in den Jahren 2018 und 2014 Schlusslicht unter den sechs Regionen. Sie konnte allerdings leicht an Bedeutung gewinnen.

5 Motive der Modernisierer

5.1 Motive der Modernisierer im Wohnungsbau

Im Rahmen der durchgeführten Haushaltsbefragung wurden nicht nur die Bestandsmaßnahmen der privaten Modernisierer erhoben, sondern auch die Motive für die Durchführung der Bestandsmaßnahme abgefragt. Die Frage enthielt folgende Antwortvorgaben:

Abbildung 16: Fragestellung nach den Motiven

Aus welchen Motiven haben Sie die Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt?
(Mehrfachnennungen möglich)

- Reparatur/Beseitigung von Schäden
- Energieeinsparung
- Werterhalt
- Komforterhöhung
- Wunsch nach barrierefreiem/altersgerechtem Wohnen
- Erhöhung der Wohngesundheit
- Beitrag zum Umweltschutz
- Gestiegener Platzbedarf
- Wohnungswechsel
- Kauf einer Immobilie
- Immobilie geerbt
- aktuelles Zinsniveau
- Geldmittel wurden frei
- attraktive Förderprogramme
- Sonstiges

Insgesamt haben 6.945 private Haushalte mindestens eine Bestandsmaßnahme durchgeführt. Bei diesen Maßnahmen kann es sich um kleinste Reparaturen, wie das Auswechseln eines Lichtschalters oder auch um umfassende Komplettanierungen handeln.

Motive: Ergebnis für alle Modernisierungsmaßnahmen

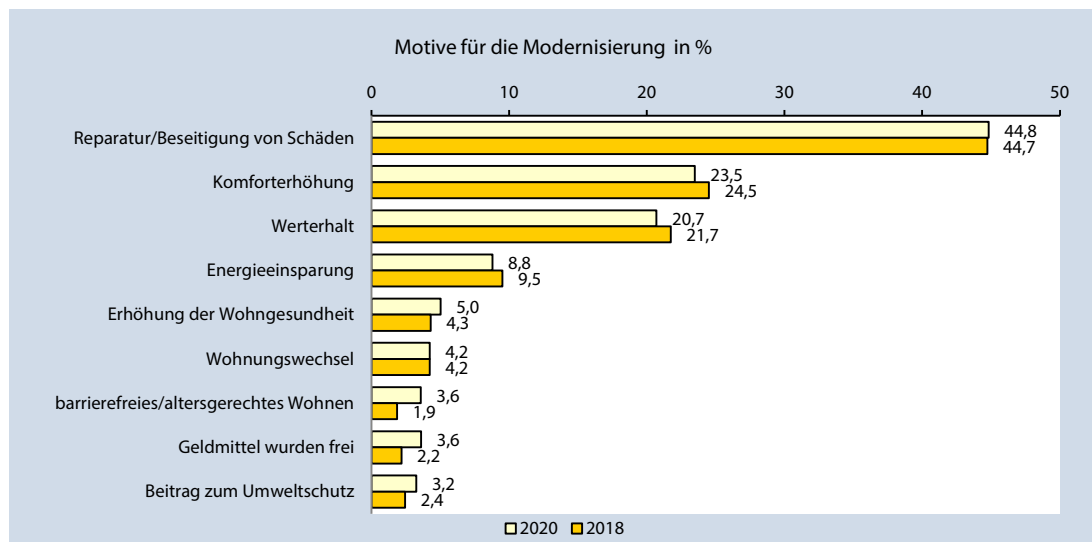
Der mit Abstand häufigste Anlass ist die „Reparatur und die Beseitigung von Schäden“. 45 % der Modernisierer gaben diesen Grund für ihre Bestandsmaßnahme an. „Komforterhöhung“ und „Werterhalt“ wurden am zweit- bzw. dritthäufigsten genannt (23,5 bzw. 20,7 %). Nur knapp 9 % der befragten Modernisierer gaben „Energieeinsparung“ als Anlass für ihre Maßnahme an. Mit deutlichem Abstand folgen als weitere Motive die „Erhöhung der Wohngesundheit“ und „Wohnungswechsel“.

Tabelle 58: Motive für die Modernisierung

Motive für die Modernisierung	Modernisierungsmaßnahme durchgeführt 2020		Modernisierungsmaßnahme durchgeführt 2018		Modernisierungsmaßnahme durchgeführt 2014	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Angaben der Modernisierer insgesamt	11.600	167,0	10.822	154,1	8.959	157,1
Reparatur/Beseitigung von Schäden	3.113	44,8	3.140	44,7	2.320	40,7
Energieeinsparung	609	8,8	667	9,5	554	9,7
Werterhalt	1.437	20,7	1.525	21,7	1.363	23,9
Komforterhöhung	1.630	23,5	1.721	24,5	1.350	23,7
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	249	3,6	130	1,9	126	2,2
Erhöhung der Wohngesundheit	348	5,0	302	4,3	159	2,8
Beitrag zum Umweltschutz	226	3,2	171	2,4	151	2,6
gestiegener Platzbedarf	204	2,9	145	2,1	126	2,2
Wohnungswechsel	293	4,2	297	4,2	166	2,9
Kauf einer Immobilie	209	3,0	131	1,9	95	1,7
Immobilie geerbt	124	1,8	40	0,6	23	0,4
aktuelles Zinsniveau	84	1,2	33	0,5	41	0,7
Geldmittel wurden frei	250	3,6	153	2,2	116	2,0
attraktive Förderprogramme	94	1,4	55	0,8	38	0,7
sonstiges	1.078	15,5	751	10,7	540	9,5
keine Angabe	1.652	23,8	1.561	22,2	1.791	31,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2015, 2019, 2021 und eigene Berechnungen

Abbildung 17: Motive für die Modernisierung



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2015, 2019, 2021 und eigene Berechnungen

Dass „Energieeinsparung“ wie schon bei den Studien für die Jahre 2018 und 2014 nur von etwa jedem zehnten Modernisierer als Motiv für die Maßnahme genannt wird, zeigt, dass sich in den letzten Jahren am Energiesparbewusstsein nichts geändert hat. Da sich die Energiepreise in den nächsten Jahren unter anderem durch CO₂-Bepreisung kontinuierlich erhöhen werden, wird es vermutlich zu stärkeren energetischen Modernisierungsbestrebungen kommen. Nur 3,2 % der Befragten gaben an, dass der Beitrag zum Umweltschutz ein Motiv für die Modernisierungsmaßnahme war. Im Vergleich zu den letzten Untersuchungen konnte allerdings eine leichte Steigerung des Anteils gemessen werden (2018: 2,4 %, 2014: 2,6 %). Nur 1,4 % der befragten Haushalte haben sich durch Förderprogramme motivieren lassen eine energetische Sanierung durchzuführen (2018: 0,8 %, 2014: 0,7 %). Allerdings muss man bei der Erklärung dieser geringen Anteilswerte berücksichtigen, dass bei etwa drei Viertel der Modernisierungsmaßnahmen die Investitionssumme unter 3.000 € liegt.

Die Kreuzauswertung nach Bewohnern und Vermietern hinsichtlich des Modernisierungsmotivs zeigt deutliche Unterschiede. Generell erkennt man bei den Vermietern schon an den häufigeren Mehrfachnennungen die höhere Motivation für Bestandsmaßnahmen. Besonders der Anlass „Werterhalt“ wird bei den Vermietern mit 33,6 % der Nennungen wesentlich häufiger genannt als bei den Bewohnern (19,9 %). Bewohner sind zu einem großen Teil Mieter. Für diese ist „Werterhalt“ oder auch „Beseitigung von Schäden“ kein wichtiges Motiv. Auch „Energieeinsparung“ und „barrierefreies/altersgerechtes Wohnen“ wird von den Vermietern häufiger genannt als von Bewohnern.

Tabelle 59: Motive für die Modernisierung nach Bewohner und Vermieter

Motive für die Modernisierung	Bewohner	Vermieter
	in %	in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	44,7	46,3
Energieeinsparung	8,4	14,7
Werterhalt	19,9	33,6
Komforterhöhung	23,3	25,5
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	3,2	10,3
Erhöhung der Wohngesundheit	4,7	9,7
Beitrag zum Umweltschutz	2,9	9,4
gestiegener Platzbedarf	2,8	4,7
Wohnungswechsel	3,9	10,2
Kauf einer Immobilie	2,8	6,8
Immobilie geerbt	1,5	6,3
aktuelles Zinsniveau	1,1	2,4
Geldmittel wurden frei	3,5	4,9
attraktive Förderprogramme	1,2	4,4
sonstiges	15,9	8,4
keine Angabe	24,6	9,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

In einer weiteren Kreuzauswertung wurden die Motive nur derjenigen untersucht, deren Modernisierungsausgabe mindestens 10.000 € betrug. Bei einer Modernisierungsmaßnahme in dieser Größenordnung werden häufig mehrere Gewerke gleichzeitig modernisiert. Hierbei zeigt sich - ähnlich wie bei den Vermietern - eine wesentlich höhere Zahl von Mehrfachnennungen, nicht nur bei den Maßnahmen, sondern auch bei den Motiven. Im Rahmen von zwingend erforderlichen Reparaturen erfolgen z. B. oft auch Maßnahmen zur Komforterrhöhung.

Im Vergleich zu Tabelle 59 sieht man, dass bei hohen Ausgaben vor allem die Motive Energieeinsparung, Werterhalt, Komforterrhöhung und barrierefreies Wohnen an Bedeutung gewinnen. Auch das Motiv „Beitrag zu Umweltschutz“ erhöht sich bei dieser Zielgruppe auf einen Anteilswert von 9,6 %.

Tabelle 60: Motive für die Modernisierung bei Maßnahmen über 10.000 €

Motive für die Modernisierung	Modernisierer mit Ausgaben über 10.000 €
	in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	40,3
Energieeinsparung	21,8
Wererhalt	34,5
Komforterrhöhung	33,4
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	13,4
Erhöhung der Wohngesundheit	9,2
Beitrag zum Umweltschutz	9,6
gestiegener Platzbedarf	5,9
Wohnungswechsel	5,8
Kauf einer Immobilie	11,7
Immobilie geerbt	6,6
aktuelles Zinsniveau	3,3
Geldmittel wurden frei	6,6
attraktive Förderprogramme	6,3
sonstiges	7,4
keine Angabe	9,7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Nutzung von Fördermitteln

Tabelle 61 gibt Auskunft darüber, wie sich die genutzten Fördermittel auf die einzelnen Angebote verteilen. Auffällig ist, dass über alle Modernisierungsmaßnahmen gesehen 10 % der Befragten Fördermittel genutzt haben, aber nur 1,4 % der Befragten angaben, dass die Fördergelder ein Motiv für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme waren.

Tabelle 61: Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln

Fördermittel	Modernisierer insgesamt 2020	Sanierer mit mind. zwei energ. Maßnahmen 2020	Modernisierer insgesamt 2018	Sanierer mit mind. zwei energ. Maßnahmen 2018
	in %	in %	in %	in %
ja, und zwar	10,0	64,7	4,6	27,4
KfW-Darlehen	6,4	50,7	2,3	16,4
Energieeffizient Sanieren	1,3	11,3	0,8	7,1
erneuerbare Energien und Photovoltaik	2,0	18,1	0,5	4,4
altersgerecht Umbauen	1,9	14,4	0,3	1,7
Zuschuss der KfW	2,9	15,6	1,8	13,0
Zuschuss der BAFA	1,4	10,9	0,4	2,1
andere öffentliche Zuschüsse	1,3	7,1	0,7	1,3

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2019, 2021 und eigene Berechnungen

Bei Durchführung von mind. zwei energetischen Maßnahmen werden Fördermittel deutlich häufiger in Anspruch genommen. Am häufigsten werden KfW-Darlehen (50,7 %) und Zuschüsse der KfW (15,6 %) genannt. Diese Anteilswerte haben sich im Vergleich zur Studie von 2018 mehr als verdoppelt.

Motive: Ergebnis für energetische Modernisierungsmaßnahmen

Im Kapitel 4.1 wurde festgestellt, dass der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens im Vergleich zu 2018 nahezu konstant geblieben ist. Dabei ist weiterhin das klimapolitische Ziel, die energetische Modernisierung stärker voranzutreiben. Da stellt sich die Frage, wie sehen die Motive bei denjenigen aus, die tatsächlich energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt haben? Zu den energetischen Maßnahmen gehören:

- Wärmedämmung an der Fassade
- Sonstige Wärmedämmung (z. B. Dach)
- Austausch von Fenstern und Außentüren
- Erneuerung der Heizung
- Solarthermie/Photovoltaik

Die Tabelle 62 zeigt, dass bei Haushalten mit energetischen Maßnahmen von etwa einem Viertel „Energieeinsparung“ als Motiv genannt wird. Wenn man berücksichtigt, dass die „Reparatur/Beseitigung von Schäden“ mit 39,8 % deutlich häufiger der Anlass war und auch der „Werterhalt“ mit 27,8 % und die „Komforterhöhung“ mit 26,8 % noch etwas häufiger genannt wurden, fällt dieser Wert sehr niedrig aus. Trotz der verstärkten Klimadiskussion in den letzten Jahren, hat sich die Bedeutung des Motives der „Energieeinsparung“ im Vergleich zur letzten Studie nicht erhöht. Möglicherweise lag dies an den relativ geringen Energiepreisen der letzten Jahre. Die mittlerweile stark angestiegenen Heizenergiepreise und der in 2021 eingeführte CO₂-Preis könnten zukünftig dazu führen, dass die Energieeinsparung an Bedeutung gewinnen wird.

Tabelle 62: Motive für die Modernisierung (Energetische Maßnahmen durchgeführt)

Motive für die Modernisierung	Energetische Maßnahmen durchgeführt
	in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	39,8
Energieeinsparung	25,2
Werterhalt	27,8
Komforterhöhung	26,8
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	10,6
Erhöhung der Wohngesundheit	9,5
Beitrag zum Umweltschutz	10,6
gestiegener Platzbedarf	6,7
Wohnungswechsel	6,4
Kauf einer Immobilie	8,5
Immobilie geerbt	6,7
aktuelles Zinsniveau	2,6
Geldmittel wurden frei	5,7
attraktive Förderprogramme	4,9
sonstiges	6,5
keine Angabe	14,3

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Nutzung der steuerlichen Förderung

Seit dem 1. Januar 2020 gibt es im Rahmen des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung eine steuerliche Förderung für folgende Einzelmaßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung an selbst genutztem Wohneigentum:

- Wärmedämmung von Wänden
- Wärmedämmung von Dachflächen
- Wärmedämmung von Geschossdecken
- Erneuerung von Fenstern oder Außentüren
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen

Die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung, für die es technische Mindestanforderungen gibt, wird als Teil der Einkommensteuererklärung beim Finanzamt geltend gemacht. Im Rahmen dieser Studie wurde untersucht, inwieweit diese Fördermöglichkeit bereits bei den Haushalten bekannt ist. Knapp der Hälfte der privaten Haushalte ist demnach die mögliche steuerliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen bereits bekannt. Dieser Wert wird aber auch von den Mieterhaushalten beeinflusst, für die diese Förderung gar nicht relevant ist. Betrachtet man nur die Eigentümer, die selbst in ihrem Eigentum wohnen, so steigt der Anteil auf knapp 65 %. Von den privaten Vermietern haben sogar fast drei Viertel Kenntnis von der Fördermöglichkeit.

Berücksichtigt man nur die Haushalte, die im Jahr 2020 eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt haben, liegt die Bekanntheit der steuerlichen Förderung bei knapp 61 %. Bei den Haushalten mit einer energetischen Maßnahme erhöht sich der Anteil nur leicht auf 62,5 %.

Tabelle 63: Bekanntheit der steuerlichen Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen

Bekanntheit der steuerlichen Förderung	Haushalte insgesamt	Eigentümer	Vermieter	Modernisierer insgesamt	Modernisierer energetisch
	in %	in %	in %	in %	in %
ja	49,3	64,9	74,7	60,9	62,5
nein	50,6	35,0	25,2	39,0	37,5
keine Angabe	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Des Weiteren wurden die Haushalte gefragt, ob sie für eine der oben genannten energetischen Modernisierungsmaßnahmen eine steuerliche Förderung über ihre Einkommenssteuer 2020 geltend machen werden. Bezogen auf alle Modernisierer liegt der Anteil bei knapp 11 %, bezogen auf die Haushalte mit

energetischen Maßnahmen bei 37,3 %. Am häufigsten ist geplant, die Förderung für die Erneuerung von Fenstern und Außentüren in Anspruch zu nehmen (13,7 %). Jeweils etwa jeder zehnte energetische Modernisierer hat angegeben, die Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken oder die Optimierung bestehender Heizungsanlagen geltend zu machen.

Tabelle 64: Steuerliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen

Nutzung der Steuerlichen Förderung	Modernisierer insgesamt	Modernisierer energetisch
	in %	in %
ja, und zwar für	10,9	37,3
Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken	3,5	10,3
Erneuerung von Fenstern und Außentüren	4,4	13,7
Erneuerung oder der Einbau einer Lüftungsanlage	2,0	7,1
Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung	1,9	6,2
Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind	3,2	10,1
nein	89,0	62,7
keine Angabe	0,0	0,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und eigene Berechnungen

Abschließend lässt sich zusammenfassen, dass zwar fast 63 % der energetischen Modernisierer von der Fördermöglichkeit wissen, aber nur 37,3 % die Förderung auch tatsächlich in Anspruch nehmen wollen. Gründe dafür können sein, dass nur ein Teil der innerhalb dieser Studie als energetisch definierten Maßnahmen auch gefördert werden kann und dass nicht alle durchgeführten Maßnahmen den technischen Mindestanforderungen entsprechen.

6 Vergleich der Ergebnisse vorliegender Studien mit den Ergebnissen dieser Untersuchung

6.1 GdW-Jahresstatistik 2020 und 2018 zur Investitionstätigkeit bei den GdW-Mitgliedsunternehmen

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) ist der mit Abstand größte Verband der Wohnungswirtschaft. Mit 6,1 Mio. Wohnungen verwalten die Unternehmen dieses Verbandes fast 70 % der Wohnungen professionell-gewerblicher Anbieter. Von den 2.798 Mitgliedsunternehmen gehören 1.856 Unternehmen zu den Wohnungsgenossenschaften (66,3 %).

Tabelle 65: Art des Wohnungsunternehmens, Stand 31.12.2020

	Anzahl Mitgliedsunternehmen	
	insgesamt	berichtende
GdW insgesamt	2.798	2.685
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	1.856	1.788
Kommunale Wohnungsunternehmen	737	731
Öffentliche Wohnungsunternehmen	19	19
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	125	92
Kirchliche Wohnungsunternehmen	41	40
Sonstige Wohnungsunternehmen	20	15

Quelle: GdW-Jahresstatistik 2020

Das Investitionsvolumen der berichtenden GdW-Unternehmen betrug im Jahr 2018 insgesamt 16,9 Mrd. €. Davon wurden 7,5 Mrd. € in den Neubau investiert. 9,4 Mrd. € und damit etwa 55 % des Investitionsvolumens entfielen auf Bestandsmaßnahmen. In 2020 lagen die Investitionen insgesamt bei 19 Mrd. €. Das Neubauvolumen hat sich über den Zeitraum von zwei Jahren um etwa 1,3 Mrd. € erhöht und betrug 2020 rund 8,8 Mrd. €. Die Bestandsinvestitionen lagen bei 10,2 Mrd. €. Damit entfielen in 2020 knapp 54 % des Investitionsvolumens auf die Bestandsinvestitionen. Diese lagen in 2020 um 8,6 % höher als im Jahr 2018. Die Modernisierungen nahmen dabei mit +17 % stärker zu als die Instandhaltung/Instandsetzung (+2,6 %).

Unter der Annahme, dass in die 30 % der Wohnungen professionell-gewerblicher Anbieter, die nicht im GdW vertreten sind, in gleichem Maße in die Modernisierung investiert wird, ergäbe sich für das Jahr 2018 ein Gesamtvolumen von 13,4 Mrd. € und für 2020 von 14,6 Mrd. €. Somit bestätigt dies die Größenordnung der über diese Studie hochgerechneten Ergebnisse. Vergleicht man allerdings die Entwicklung der Bestandsinvestitionen des GdW mit den Ergebnissen der aktuellen Hochrechnungen der Heinze Marktforschung, so zeigt sich, dass diese von 2018 zu 2020 gegenläufig sind (Tabelle 66). Auch beim Vergleich der Studienergebnisse 2014 zu 2018 zeigt sich, dass die GdW-Unternehmen eine deutlich höhere Zuwachsrate zu verzeichnen hatten.

Tabelle 66: Vergleich Heinze und GdW: Entwicklung des Bestandsmarktvolumens 2018/2020

	Bestandsmarktvolumen Heinze	Bestandsmarktvolumen Heinze	Bestandsmarktvolumen GdW
	private Vermieter Mehrfamilienhäuser	gewerbliche Vermieter Mehrfamilienhäuser	GdW-Unternehmen*
2014 (in Mrd. €)	20,4	13,0	7,1
2018 (in Mrd. €)	20,9	14,2	9,4
2020 (in Mrd. €)	22,1	13,4	10,2
Entw. 2014/2018 (in %)	2,6	8,8	32,2
Entw. 2018/2020 (in %)	5,8	-5,3	8,6

* Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, GdW Jahresstatistik 2020 und eigene Berechnungen

Hinsichtlich der durchschnittlichen Investitionssumme pro Wohnung liegt das gewichtete Ergebnis unserer Stichprobe mit 1.586 € pro Bestandsmaßnahme nahe bei dem Wert der GdW-Unternehmen (1.699 € pro Wohnung).

Die GdW-Statistik enthält auch eine Verteilung der Neubau- und Bestandsinvestitionen nach Bundesländern. Die Heinze-Marktforschung hat im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine Regionalisierung der Bestandsinvestitionen nach sechs Großregionen vorgenommen. Ein Vergleich der Regionalergebnisse zeigt, dass die GdW-Unternehmen in den neuen Ländern historisch bedingt überdurchschnittlich hohe Marktanteile haben. Besonders hoch sind die GdW-Bestandsinvestitionen in der Region Nord-Ost (20,5 %). Unterdurchschnittlich sind die Anteile in den alten Bundesländern, mit Ausnahme von der Region Nordrhein-Westfalen (23,9 %).

Tabelle 67: Anteil des Bestandsmarktvolumens der Bewohner im Wohnungsbau 2020 und Anteil der Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen 2020 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Bestandsmarktvolumen der Bewohner		Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Deutschland	82.447	100,0	10.195	100,0
Nord-West	16.706	20,3	1.538	15,1
Nordrhein-Westfalen	16.289	19,8	2.435	23,9
Mitte-West	10.949	13,3	891	8,7
Süd	24.903	30,2	1.588	15,6
Nord-Ost	6.492	7,9	2.087	20,5
Mitte-Ost	7.107	8,6	1.656	16,2

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, GdW Jahresstatistik 2020 und eigene Berechnungen

6.3 BBSR-Studie „Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland“

Im folgenden Auszug aus der behandelten „BBSR-Studie: Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland (2021)“ beschreiben die Autoren Aufbau und Ziel der Studie:

„Privatwirtschaftliche Wohnungsvermieter sind nach den Privatpersonen die zweitgrößte Anbietergruppe auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt. Das BBSR befragte im Jahr 2018 erstmals privatwirtschaftliche Unternehmen zu ihren Wohnungsbeständen. Ziel dieser Studie war es, eine fundierte Informationsbasis über diese Wohnungsbestände zu schaffen. Insgesamt nahmen 173 Unternehmen daran teil. Diese halten rund 700.000 Wohneinheiten – etwa 22 % der Wohnungen im Eigentum dieser Anbietergruppe. Die Befragung förderte vielfältige Informationen zu Strukturmerkmalen der Anbietergruppe, deren Praxis der Mietgestaltung und Bestandsentwicklung zutage. Ein untersuchter Themenbereich waren die „Investiven Maßnahmen in den Bestand“ (Beweggründe für und gegen Investitionen, Maßnahmenumfang und -art).

Die Befragung wurde zum Jahresende 2018 durchgeführt und fand schwerpunktmäßig schriftlich statt. Alternativ konnte der Fragebogen digital über ein PDF-Formular beantwortet werden.

Für die Auswahl der Stichprobe wurde die Unternehmensdatenbank eines externen Datendienstleisters genutzt. Hieraus wurden 3.888 Unternehmen selektiert, an die der Fragebogen verschickt wurde. Insgesamt sendeten 477 angeschriebene Unternehmen einen ausgefüllten Fragebogen zurück. Bei zwei Dritteln der Unternehmen handelte es sich jedoch nicht um privatwirtschaftliche Unternehmen im Sinne der Befragung, die über einen eigenen Wohnungsbestand zur Vermietung verfügen. Insgesamt konnten 173 Fragebögen in die Auswertung einbezogen werden. Da die Grundgesamtheit aller privatwirtschaftlichen Unternehmen in Deutschland nicht bekannt ist, lässt sich nicht nachvollziehen, in welchem Maße die Unternehmen aus dem Rücklauf die Grundgesamtheit abbilden.

Weitere Herausforderungen ergeben sich durch die Marktstruktur bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsanbietern. Anhand des Rücklaufs hat sich gezeigt, dass es neben einigen privatwirtschaftlichen Wohnungsvermietern mit einem sehr großen Bestand an Wohnungen eine Vielzahl von kleineren und mittleren Unternehmen gibt. Die Größenklasse zwischen den mittleren und sehr großen Unternehmen ist relativ schwach besetzt. Die Geschäftsmodelle der großen Gesellschaften, deren primärer Tätigkeitsbereich die Wohnungsvermietung ist, unterscheiden sich stark von den Geschäftsmodellen vieler kleiner Unternehmen. Das zusammenfassende Betrachten dieser sehr heterogenen Unternehmensgruppe sowie ein Vergleich untereinander stoßen bei der Auswertung an Grenzen.

167 Unternehmen haben Angaben zu den Bestandsinvestitionen gemacht. Mehr als zwei Drittel investierten zwischen 2015 und 2017 in ihren Bestand (68,3 %). Dabei nimmt der Anteil mit der Größe der Unternehmen zu.

Vergleich der Ergebnisse mit der Bestandsmarktstudie – Anteil der Wohnungen mit Bestandsmaßnahmen

Mit 60 % haben mehr als die Hälfte der vom BBSR befragten Unternehmen bei maximal einem Drittel ihres Wohnungsbestandes investive Maßnahmen zwischen 2015 und 2017 durchgeführt. Jeweils rund ein Fünftel haben zwischen einem und zwei Drittel oder sogar mehr als zwei Drittel des Bestandes instandgesetzt oder modernisiert. Den Erwartungen entsprechend sinkt der Anteil der betroffenen Wohnungen mit dem Umfang des Wohnungsbestandes: Große und sehr große Unternehmen haben zum größten Teil bei weniger als einem Drittel ihres Bestandes Maßnahmen durchgeführt; bei Kleinunternehmen hat rund die Hälfte der Wohnungsanbieter mehr als zwei Drittel ihres Bestandes angefasst.

Im Rahmen der aktuellen Bestandsmarktstudie wurden auch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen zu ihren Bestandsmaßnahmen befragt. Die Fallzahl ist mit 18 Unternehmen allerdings sehr gering und daher sind die Aussagen nur bedingt belastbar. Der Anteil der Unternehmen, die bei maximal einem Drittel ihres Wohnungsbestandes Bestandsmaßnahmen durchgeführt haben, liegt mit 53,3 % etwas geringer als bei der BBSR-Befragung. Dabei ist zu beachten, dass in dieser Abfrage aber auch Instandhaltungsmaßnahmen mit enthalten sind, so dass die Aussagen nur bedingt vergleichbar sind. Der Anteil Unternehmen, die bei mehr als zwei Drittel Maßnahmen im Bestand durchgeführt haben, liegt bei beiden Studien bei etwa 20 %.

Tabelle 68: Vergleich Heinze und BBSR: Anteil der Wohnungen mit Bestandsmaßnahmen bei privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen

	Anteil der Wohnungen mit Bestandsmaßnahmen am Gesamtbestand des Unternehmens	
	Heinze 2020 in %	BBSR in %*
bis zu einem Drittel	53,3	59,8
mehr als ein Drittel bis zu zwei Drittel	26,7	18,5
mehr als zwei Drittel	20,0	21,7
* Periode 2015 – 2017		

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung der Wohnungsunternehmen 2021 und eigene Berechnungen, BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

Vergleich der Ergebnisse mit der Bestandsmarktstudie – Art der Bestandsmaßnahmen

Die BBSR-Befragung hat drei Maßnahmenbereiche der Bestandsinvestitionen unterschieden. Diese umfassten allgemeine Maßnahmen, wozu beispielweise die Erneuerung von Hauseingang, Fluren und Treppenhaus sowie von Leitungssystemen der Wasser, Abwasser- sowie der Stromversorgung zählen, aber auch Investitionen in den einzelnen Wohnungen wie die Erneuerung von Fußböden und Bädern. Als weitere Maßnahmenbereiche wurden Investitionen zur energetischen Sanierung und zur Barrierereduzierung abgefragt.

Gemäß den Angaben von 93 Unternehmen haben diese im Zeitraum von Anfang 2015 bis Ende 2017 in insgesamt rund 128.000 Wohnungen investive Maßnahmen vorgenommen. Während allgemeine Maßnahmen sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung häufig erfolgten, wurden Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren lediglich in einem geringeren Maße durchgeführt.

Insgesamt 93 Unternehmen führten in 73.000 Wohnungen allgemeine Maßnahmen durch. Fast genauso viele Wohnungen waren von Investitionen zur energetischen Sanierung betroffen, diese wurden jedoch von deutlich weniger Wohnungsanbietern durchgeführt. Lediglich in 4.000 Wohneinheiten fanden Maßnahmen zur Barrierereduzierung statt. Die Zahl der Unternehmen, die diese Investitionen vorgenommen haben, ist mit 21 Unternehmen ebenfalls vergleichsweise klein.

Bei der Befragung der Wohnungsunternehmen für die Bestandsmarktstudie wurde dagegen nach der Verteilung der Bestandsinvestitionen auf die verschiedenen Arten der Maßnahmen gefragt. Wertet man hier die Angaben der privatwirtschaftlichen Unternehmen aus, so ergibt sich zumindest ein ähnliches Bild. Auch hier machen die Investitionen in Maßnahmen zur Barrierereduzierung den geringsten Anteil aus. Ausgaben für energetische Maßnahmen und für die sonstigen Maßnahmen erreichen ein ähnlich hohes Gewicht.

Tabelle 69: Bestandsinvestitionen der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen nach Art der Maßnahmen

	Verteilung der Bestandsinvestitionen nach Art der Maßnahme
	Mittelwerte 2020 in %
energetische Modernisierung	19,7
barrierereduzierende Modernisierung	4,7
sonstige Modernisierung	17,1
Reparaturen, Bestandserhaltung	58,5
Bestandsinvestitionen gesamt	100,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung der Wohnungsunternehmen 2021

Vergleich der Ergebnisse mit der Bestandsmarktstudie – Motive für die Bestandsmaßnahmen

In der BBSR-Befragung wurden der Erhalt der Gebäudesubstanz und die Wertsteigerung, um letzten Endes für eine verbesserte Vermietbarkeit zu sorgen, als wichtigste Gründe für Investitionen in den Wohnungsbestand genannt. Die energetische Sanierung war für ungefähr die Hälfte der befragten Unternehmen von größerer Bedeutung. Günstige Fördermöglichkeiten waren für lediglich 11 % ein entscheidender Grund für Investitionen. Die Befragung der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen im Rahmen der Bestandsmarktstudie ergab ähnliche Schwerpunkte (siehe Tabelle 70). Instandhaltung/Werterhalt, Beseitigung von Schäden und Erhöhung der Attraktivität des Mietraums wurden hier mit Abstand als wichtigste Motive genannt. Die Förderprogramme spielen auch hier eine eher untergeordnete Rolle. Auch die Einsparung der Energiekosten und der Beitrag zum Umweltschutz gaben jeweils nur gut 5 % als Hauptmotiv an.

Wobei bei dem Vergleich der Ergebnisse zu beachten ist, dass die Motive auf unterschiedliche Weise abgefragt wurden. In der BBSR-Befragung konnte bei den Beweggründen auf einer vierstufigen Skala zwischen sehr groß und sehr gering die Bedeutung einzelner Beweggründe bewertet werden oder angegeben werden, wenn der Grund überhaupt keine Bedeutung besitzt. In der Befragung für die Bestandsmarktstudie konnten die Haupt-Motive angekreuzt werden, wobei Mehrfachnennungen möglich waren.

Tabelle 70: Motive für die Bestandsmaßnahmen von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen

	Haupt-Motive für die Durchführung der Bestandsmaßnahmen
	2020 in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	72,2
Instandhaltung/Werterhalt	88,9
Erhöhung der Attraktivität des Mietraums	72,2
aktuelles Zinsniveau	22,2
Wirtschaftlichkeitsüberlegungen (Einsparung Energiekosten)	5,6
aktiver Beitrag zum Umweltschutz	5,6
attraktive Förderprogramme	5,6
Sonstiges	0,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung der Wohnungsunternehmen 2021

6.4 BBSR-Studie „Kommunale Wohnungsbestände: Mietengestaltung – Ausweitung – Investitionen“

Seit 2009 führt das BBSR alle drei Jahre bundesweite Erhebungen zum kommunalen Wohnungsbestand durch, um Informationen über die Entwicklung des Bestandes und die wohnungspolitischen Strategien der Kommunen zu gewinnen. Schwerpunkte der aktuellen Befragung im Jahr 2018 waren die Mietengestaltung und die Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes. Im Rahmen der Studie wurde aber auch das Thema „Investive Maßnahmen in den kommunalen Wohnungsbestand“ untersucht. Hier ging es um die Anzahl und Art der investiven Maßnahmen, die Gründe für und gegen Bestandsinvestitionen und auch um die Investitionssummen.

Die bundesweite Befragung aller Städte und Gemeinden ab 10.000 Einwohnern und aller Landkreise zu ihren kommunalen Wohnungsbeständen fand im Herbst 2018 schwerpunktmäßig schriftlich statt. Alternativ konnte der Fragebogen digital über ein PDF-Formular beantwortet werden. Von den insgesamt 1.873 Kommunen haben 918 Städte, Gemeinden und Landkreise an der Kommunalbefragung 2018 teilgenommen, was einer Rücklaufquote von 49 % entspricht.

Vergleich der Ergebnisse mit der Bestandsmarktstudie – Motive für die Bestandsmaßnahmen

76 % der kommunalen Wohnungsanbieter gaben an, im Zeitraum 2015 bis 2017 Investitionen in ihren Bestand getätigt zu haben (Instandsetzungen, Instandhaltungen und Modernisierungen). Auch für die kommunalen Wohnungsanbieter stehen wirtschaftliche Gründe wie der Erhalt der Gebäudesubstanz und die Werterhaltung bzw. -steigerung wie auch die Verbesserung der Vermietbarkeit der Wohnungen im Vordergrund. Aber auch die Verbesserung energetischer Standards und der Altersgerechtigkeit werden als wichtige Beweggründe genannt.

Im Rahmen der aktuellen Bestandsmarktstudie wurden auch kommunale Wohnungsanbieter zu ihren Bestandsmaßnahmen befragt. Die Fallzahl ist mit 15 Anbietern allerdings sehr gering und daher sind die Aussagen nur bedingt belastbar. In dieser Befragung wurden Instandhaltung/Werterhalt, Beseitigung von Schäden und Erhöhung der Attraktivität des Mietraums mit Abstand als wichtigste Motive genannt. Ein Drittel gaben die Förderprogramme und die Einsparung der Energiekosten als Hauptmotiv an. Diese beiden Motive und auch der aktive Beitrag zum Umweltschutz wurden häufiger genannt als bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsanbietern. Dafür spielt bei Letzteren das Zinsniveau eine größere Rolle.

Wobei bei dem Vergleich der Ergebnisse wieder zu beachten ist, dass die Motive auf unterschiedliche Weise abgefragt wurden. In der BBSR-Befragung konnte bei den Beweggründen auf einer vierstufigen Skala zwischen sehr groß und sehr gering die Bedeutung einzelner Beweggründe bewertet werden oder angegeben werden, wenn der Grund überhaupt keine Bedeutung besitzt. In der Befragung für die Bestandsmarktstudie konnten die Hauptmotive angekreuzt werden, wobei Mehrfachnennungen möglich waren.

Tabelle 71: Motive für die Bestandsmaßnahmen von kommunalen Wohnungsanbietern

	Hauptmotive für die Durchführung der Bestandsmaßnahmen 2020 [%]
Reparatur/Beseitigung von Schäden	86,7
Instandhaltung/Werterhalt	100,0
Erhöhung der Attraktivität des Mietraums	80,0
aktuelles Zinsniveau	6,7
Wirtschaftlichkeitsüberlegungen (Einsparung Energiekosten)	33,3
aktiver Beitrag zum Umweltschutz	20,0
attraktive Förderprogramme	33,3
Sonstiges	0,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung der Wohnungsunternehmen 2021

Vergleich der Ergebnisse mit der Bestandsmarktstudie – Art der Bestandsmaßnahmen und Höhe der Investitionen

Die BBSR-Befragung hat drei Maßnahmenbereiche der Bestandsinvestitionen unterschieden. Diese umfassten allgemeine Maßnahmen, Maßnahmen zur energetischen Sanierung und Maßnahmen zur Barrierereduzierung. In fast jeder vierten Wohnung wurden im Zeitraum 2015 bis 2017 investive Maßnahmen durchgeführt (23,5 %). In 70 % der Fälle handelte es sich um allgemeine Maßnahmen, in 23,4 % um energetische Maßnahmen und in 6,3 % um barrierereduzierende Maßnahmen. Betrachtet man die Investitionen getrennt nach den Maßnahmenbereichen dominieren die allgemeinen Maßnahmen am Wohnungsbestand. Etwas mehr als die Hälfte des investierten Geldes wird dafür ausgegeben. Weitere 41 % der Ausgaben flossen in den Bereich der energetischen Sanierung. Einen nur geringen Anteil in Höhe von 6 % machen die Investitionen zur Reduzierung von Barrieren aus. Auch die Befragung im Rahmen der Bestandsmarktstudie für das Jahr 2020 ergab, dass sonstige Modernisierungen und Reparaturen/Bestandserhaltung mehr als die Hälfte der Investitionen ausmachen. Die Investitionen in Maßnahmen zur Barrierereduzierung haben auch in dieser Studie mit 7,7 % den geringsten Anteil. Mit etwa einem Drittel haben die Ausgaben für energetische Maßnahmen allerdings eine etwas geringere Bedeutung als in der BBSR-Befragung.

Tabelle 72: Bestandsinvestitionen der kommunalen Wohnungsanbieter nach Art der Maßnahmen

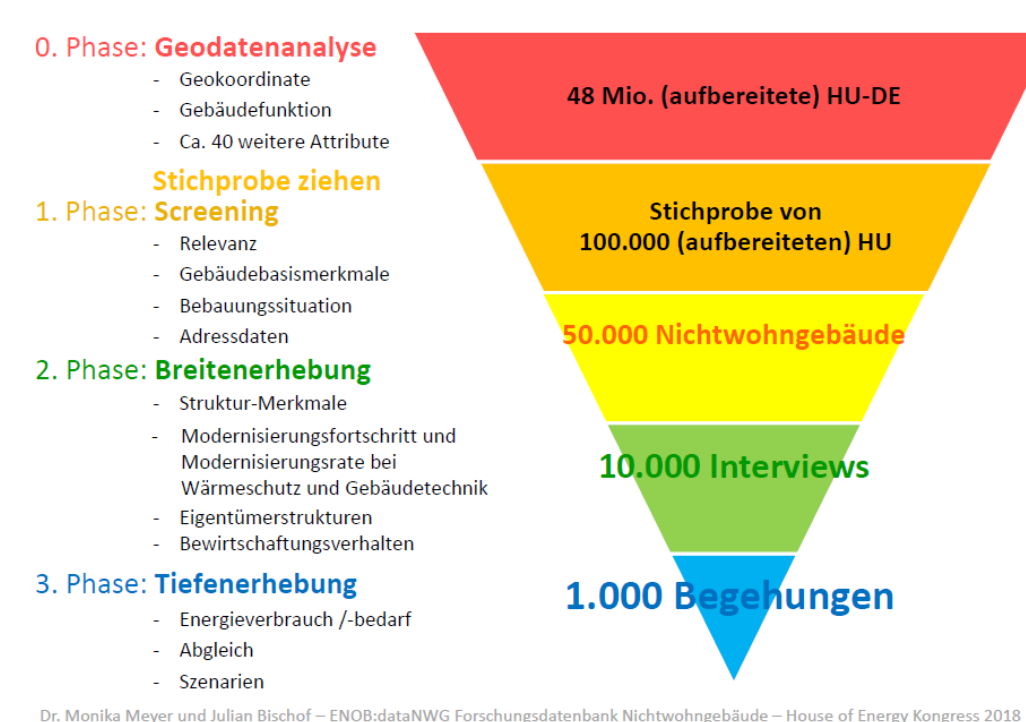
	Verteilung der Bestandsinvestitionen nach Art der Maßnahme
	Mittelwerte 2020 in %
energetische Modernisierung	33,1
barrierereduzierende Modernisierung	7,7
sonstige Modernisierung	20,5
Reparaturen, Bestandserhaltung	38,7
Bestandsinvestitionen gesamt	100,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung der Wohnungsunternehmen 2021

6.5 Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude

Das Projekt Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude (ENOB:dataNWG) wurde im Rahmen des 6. Energieforschungsprogramms der Bundesregierung durchgeführt. Ziel dieses Projektes ist die Schaffung eines belastbaren Datenbestandes über Nichtwohngebäude in Deutschland, der einen verlässlichen Rückschluss auf die Grundgesamtheit aller Nichtwohngebäude in Deutschland erlaubt. Der Datenbestand soll für immobilienwirtschaftliche, energetische und geoinformatische Analysen genutzt werden können. Die Datenbank ist dabei die Basis für Auswertungen von bisher nahezu unbekannten Strukturdaten wie Anzahl, Fläche, Größe, Gebäudeart, Nutzung und regionale Lage. Über die energetische Beschaffenheit von Gebäudehülle und technischen Anlagen soll sie ebenso Aussagen liefern wie zu Modernisierungstrends im deutschen Nichtwohngebäudebestand im Hinblick auf Maßnahmen der Energieeffizienz. Auch soll sie genauere Informationen für die Modernisierungsrate im Gebäudebestand liefern.

Abbildung 18: Projektdesign Forschungsdatenbank Nichtwohnbau



Quelle: ENOB:dataNWG, Abschlusstagung, 28.04.2021, IWU

Nach dem Start des Projekts wurde zunächst aus der Geodatenanalyse von 48 Mio. Hausumringen im Rahmen eines Screenings eine repräsentative Stichprobe von 100.000 Hausumringen gezogen und vor Ort auf Relevanz überprüft. Daraus konnten über 42.000 relevante Nichtwohngebäude gewonnen werden. In der 2. Phase der Breitenerhebung konnten von den 10.000 geplanten Interviews, über 5.000 Interviews durchgeführt werden,

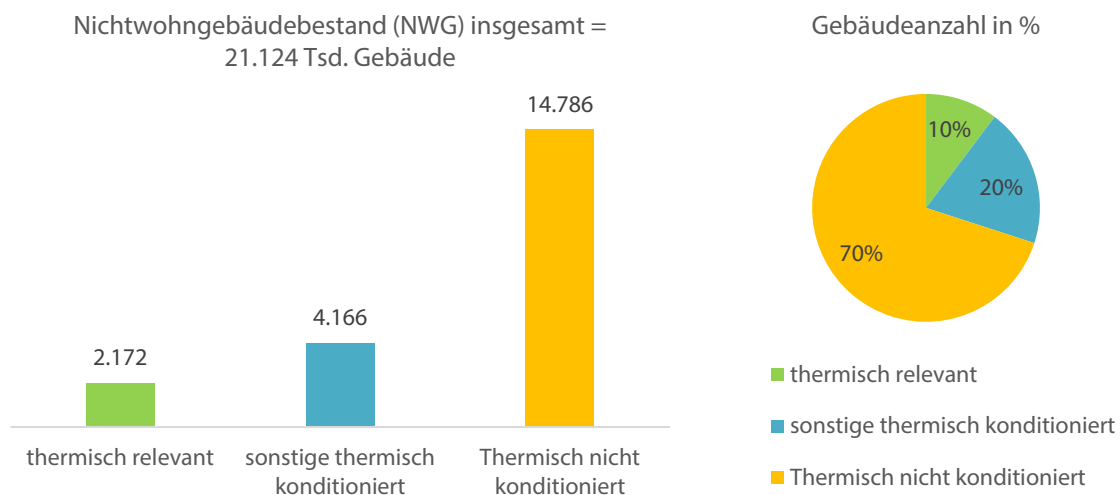
bei denen neben Strukturmerkmalen auch Informationen zu Modernisierungsfortschritt und Modernisierungsrate in den Bereichen Wärmeschutz und Gebäudetechnik erhoben worden sind.

Laut IWU lag folgender Erhebungsstand nach Abschluss des Erhebungsverfahrens (Stand 16.09.2020) vor. (Aus ENOBdataNWG, <https://www.datanwg.de/home/aktuelles/> (Stand: 01.02.2022))

- Gescreente Hausumringe: 99.923
- Gescreente Bebauungssituationen: 89.796
- Breitenerhebungs-relevante Gebäude: 42.358
- auswertbare Interviews: 5.630
- auswertbare Tiefenerhebungen: 464

Auf Basis der gezogenen Stichprobe von 5.630 ausgewerteten Nichtwohngebäuden erfolgte die Hochrechnung zum nationalen Gesamtbestand der Nichtwohngebäude in Höhe von insgesamt 21,124 Mio. Gebäuden ($\pm 0,445$ Mio.). Da durch die Studie Aussagen über die Modernisierungsrate zum Wärmeschutz ermöglicht werden sollen (GEG-Relevanz), unterliegt die Kategorisierung des Nichtwohngebäudebestands neben funktionaler Relevanz auch der Unterteilung nach Ausprägung der thermischen Konditionierung.

Abbildung 19: Verteilung des Nichtwohngebäudebestands nach thermischer Konditionierung



Quelle: ENOB:dataNWG, Abschlusstagung, 28.04.2021, IWU

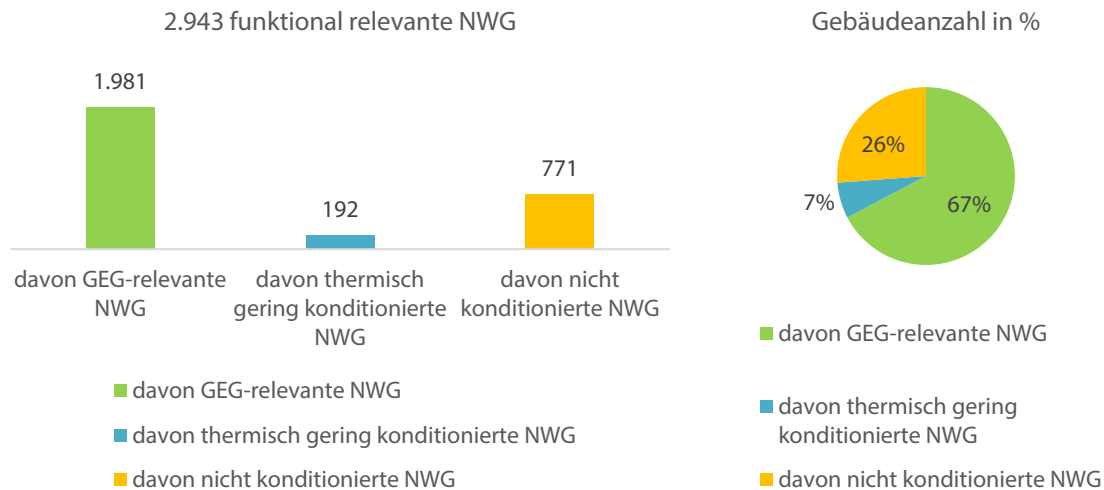
Von den 21,124 Mio. Nichtwohngebäuden sind mit 2.172 Gebäuden etwa 10 % thermisch relevant. Darunter befinden sich 1,981 Mio. thermisch konditionierte und damit GEG-relevante Nichtwohngebäude. Für die Gruppe der GEG-relevanten Gebäude wurden während der Interviews detaillierte Daten zu Modernisierungsvorhaben im Gebäudebestand gesammelt. Für die restlichen 90 % der Nichtwohngebäude ist die Datenbasis nicht im Detail durch die erforderlichen und aufwändigen Tiefenerhebungen ausgebaut.

In dem Vergleich beider Studien sollten die Ausprägungen der Modernisierungsmaßnahmen und die Struktur des Gebäudebestandes mit der Stichprobe verglichen werden. Da sich der Zeitbezug der Daten aus der Nichtwohngebäudedatenbank „EnOB:dataNWG“ meist auf einen Zeitraum von zehn Jahren bezieht, in dem eine bestimmte Modernisierungsaktivität stattgefunden hat, ist ein Vergleich der Modernisierungsergebnisse aus der Tieferhebung mit den aktuellen Ergebnissen der Befragungen zu dieser Studie der Bestandsinvestitionen nach aktuellen Erkenntnissen nicht zielführend. In den geführten Tiefeninterviews ist der Zeitbezug nicht eindeutig einzugrenzen und es ist zudem möglich, dass die Befragten mehrere Modernisierungsaktivitäten zu dem gleichen Gegenstand (z. B. Fenster), jedoch zeitlich versetzt in mehreren Jahren durchgeführt haben. Dadurch könnte man das Investitionsvolumen nicht klar auf ein Jahr beziehen. Die Befragungen zu den aktuellen Bestandsinvestitionen beliefen sich hingegen stets auf ein abgegrenztes Kalenderjahr. Damit ist ein direkter Vergleich von Modernisierungsmaßnahmen zwischen den beiden Studien nicht darstellbar.

Neben den Detailinformationen zu Modernisierungsmaßnahmen bei 1.981 GEG-relevanten Nichtwohngebäuden, stehen für den Gebäudebestand des Nichtwohnbaus auch erstmals Informationen zu Gebäudegrößen (z. B. oberirdisches Brutto-Volumen der Gebäude in m³) zur Verfügung. Die Datenverfügbarkeit beschränkt sich jedoch im übermittelbaren Datenbestand der Fernabfrage auf 2.943 funktional relevante Nichtwohngebäude und damit auf etwa 14 % des gesamten hochgerechneten Nichtwohngebäudebestandes. Aus Zwischenberichten geht jedoch hervor, dass etwa die Hälfte der 21,124 Mio. Nichtwohngebäude aus privaten Einzelgaragen und Carports bestehen. Diese Gebäudegruppe wird in den Befragungen zu Investitionen im Gebäudebestand nicht als vollwertige Gebäudegruppe behandelt, da sie hinsichtlich der Modernisierungsmaßnahmen in ihrer Baukomplexität und -umfang nicht mit den weiteren Gebäudegruppen verglichen werden können. Weiterhin gibt es, laut Auskunft des statistischen Landesamtes Niedersachsen vom 21. Februar 2022, keine klare statistische Zugehörigkeit von Einzelgaragen und Carports hinsichtlich Wohn- und Nichtwohnbau. Werden Einzelgaragen oder Carports in einer Neubaumaßnahme zusammen mit einem Wohnhaus beantragt, zählen sie in die Nutzfläche und die Baukosten des dazugehörigen Wohnbaus mit hinein. Werden sie separat beantragt, zählen sie ab einer bestimmten Größe zu der Gebäudegruppe der Verkehrsgebäude. Vor dem Hintergrund der Bauvolumensberechnung von Wohnbau und Nichtwohnbau ist diese unscharfe Systematik ein Problem für eine klare Aufteilung des Bauvolumens.

Die 2.943 funktional relevanten Nichtwohngebäude enthalten GEG-relevante Nichtwohngebäude, Teile thermisch gering konditionierter und Teile nicht konditionierter Nichtwohngebäude.

Abbildung 20: Verteilung der funktional relevanten Nichtwohngebäude



Quelle: ENOB:dataNWG, Abschlusstagung, 28.04.2021, IWU

Anhand des oberirdischen Brutto-Volumens sollen die Gebäudedaten dieser Studie beispielhaft mit der neuen Datengrundlage des Nichtwohngebäudebestandes aus der Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude verglichen werden. Dies soll einen Eindruck über die Möglichkeiten und Voraussetzungen geben, mit der neuen Datenbank zum Nichtwohngebäudebestand primärstatistische Erhebungen hochrechnen und auswerten zu können. Für den Datenbezug aus der Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude (EnOB:data-NWG) wurde die Fernabfrage mittels des bereitgestellten Abfrageformulars erstellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Fernabfrage zu Gebäudeanzahl, oberirdischem Brutto-Gebäudevolumen [m³], sowie dem daraus resultierenden durchschnittlichen oberirdischem Brutto-Gebäudevolumen [m³] pro Gebäudeart dargestellt.

Die berichteten Gebäudeanzahlen beschreiben die jeweiligen Gebäudearten vollständig, sodass eine klare Abgrenzung nach Gebäudearten besteht.

Tabelle 73: Gebäudeanzahl und oberirdisches Bruttovolumen im funktional relevanten Nichtwohngebäudebestand

	Gebäude- anzahl	Oberirdisches Brutto- Gebäudevolumen [m ³]	Ø oberirdisches Brutto- Gebäudevolumen [m ³]
Büro-, Verwaltungs- oder Amtsgebäude	350.597	2.438.979.075	6.957
Gebäude für Forschung und Hochschullehre	23.635	289.061.711	12.230
Gebäude für Gesundheit und Pflege	62.864	653.181.417	10.390
Schule, Kindertagesstätte und sonstiges Betreuungsgebäude	154.107	996.702.485	6.468
Gebäude für Kultur und Freizeit	180.355	678.618.855	3.763
Sportgebäude	88.437	866.338.102	9.796
Beherbergungs- oder Unterbringungsgebäude, Gastronomie- oder Verpflegungsgebäude	274.827	769.587.026	2.800
Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude	1.002.199	7.677.925.399	7.661
Handelsgebäude	197.373	3.435.837.184	17.408
Technikgebäude (Ver- und Entsorgung)	514.440	388.339.771	755
Verkehrsgebäude	94.306	179.745.595	1.906
Funktional relevante Gebäude	2.943.140	18.374.316.620	6.243

Quelle: Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude (EnOB:data-NWG)

Es zeigt sich, dass etwa ein Drittel der funktional relevanten Nichtwohngebäude durch Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude repräsentiert werden und mit insgesamt 7.678 Mio. m³ oberirdischem Brutto-Gebäudevolumen die anzahl- und volumenmäßig größte Gebäudegruppe darstellen. Damit umfasst die größte Gebäudegruppe bereits knapp 42 % des oberirdischen Brutto-Gebäudevolumens funktional relevanter Nichtwohngebäude. Gemessen am oberirdischen Brutto-Gebäudevolumen pro Gebäude liegen Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude mit durchschnittlich 7,6 Tsd. m³ jedoch lediglich im Mittelfeld der funktional relevanten Nichtwohngebäude. Den Spitzenplatz belegen Handelsgebäude mit durchschnittlich 17,4 Tsd. m³ oberirdischem Brutto-Gebäudevolumen. Mit knapp 7 % der Gesamtgebäudeanzahl funktional relevanter Nichtwohngebäude machen die Handelsgebäude im Vergleich zu den vorab beschriebenen Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäuden einen großen Anteil des Gebäudevolumens aus. Mit 3.435 Mio. m³ oberirdischem Brutto-Gebäudevolumen und einem Anteil von etwa 19 % liegen sie damit auf Platz zwei. Anhand der Gebäudeanzahl und des Gebäudevolumens sollen im Folgenden die Anbindung für Hochrechnungs- und Gewichtungsmöglichkeiten primärstatistischer Datenauswertungen geprüft werden. Für eine trennscharfe Gegenüberstellung zwischen den Daten des Gebäudebestands und den Daten der Bestandsinvestitionen müssen die Gebäudegruppen in beiden Studien klar und lückenlos abgrenzbar sein. Um einen überschneidungsfreien Vergleich zu erzielen, müssen die Gebäudearten gegenübergestellt und in inhaltlich harmonische Gruppen zugeordnet werden. Dabei wird deutlich, dass teilweise auch nicht funktional relevante Nichtwohngebäude den Gruppen dazugestellt werden müssen, um eine Gruppenbildung inhaltlich abzuschließen. In diesem Fall ist ein Vergleich der Gruppen durch

die abrufbaren Daten nicht möglich, da für funktional nicht relevante Nichtwohngebäude keine Daten zu Gebäudegrößen vorliegen. Die in Zwischenberichten dargestellten Gebäudeanzahlen für den gesamten Nichtwohngebäudebestand nach Gebäudearten liegen lediglich als Zwischenergebnis nach der Screeningphase vor und sind nicht vergleichbar mit den finalen Studienergebnissen.

Tabelle 74: Abgrenzung der Gebäudearten in den Befragungen aus Heinze und IWU Studienergebnissen

Heinze	Datenverfügbarkeit Vergleichbarkeit	IWU
- Büro-, Verwaltungsgebäude	ja	- Büro-, Verwaltungs- oder Amtsgebäude
- Bildung, Wissenschaft und Forschung - Krankenhaus, med. Behandlungsinstitut, Arztpraxis - Gebäude des Sozialwesens (Heime f. Behinderte, Alte etc. und Kitas, Kindergärten)	ja	- Gebäude für Forschung und Hochschullehre - Gebäude für Gesundheit und Pflege - Schule, Kindertagesstätte und sonstige Betreuungsgebäude
- sonstige wohnähnliche Betriebsgebäude (Kino, Museum, Kirche, Kaserne, Denkmal) - Sport, Erholung, Gemeinschaft	nein	- Gebäude für Kultur und Freizeit - Sportgebäude - Sakralbauten (inkl. Friedhofsgebäude) * - historische Gebäude (ohne Funktion) *
- Hotel, Gaststätte, Pension	ja	- Beherbergungs- oder Unterbringungsgebäude, Gastronomie- oder Verpflegungsgebäude
- Fabrik- und Werkstattgebäude inkl. Ver- und Entsorgung - Handels- und Lagergebäude	ja	- Technikgebäude (Ver- und Entsorgung) - Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude - Handelsgebäude
- Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	nein	- Ställe * - Scheunen * - Gewächshäuser *
- sonstige Industrielle Betriebsgebäude (Verkehrsggeb. ohne private Einzelgaragen und Carports)	ja	- Verkehrsgebäude ohne private Einzelgaragen oder Carports
- Keine Zuordnung	nein	- offene Betriebsgebäude (ohne Wände) * - sonstige Gebäude (Gartenlauben, Schuppen, Grillhütten, Schutzhütten, Vogelvolieren) *
- Mischgebäude wohnähnlich - Mischgebäude industriell	nein	- Keine Zuordnung

* Keine Information über Gebäudegröße verfügbar

Tabelle 75: Vergleich gebäudeartgerechter Gruppen nach durchschnittlichem oberirdischen Rauminhalt und Gebäudeanzahl (Heinze - EnOB:data-NWG)

Heinze	durchschn. Rauminhalt m ³	Anzahl Gebäude	% Anteil an Stichproben (390)	% Anteil an Grundges. (2.943)	Anzahl Gebäude	durchschn. Rauminhalt m ³	EnOB:data-NWG
- Büro-, Verwaltungsgebäude	9.030	84	22%	12%	350.597	6.957	- Büro-, Verwaltungs- oder Amtsgebäude
- Bildung, Wissenschaft und Forschung - Krankenhaus, med. Behandlungsinstitut, Arztpraxis - Gebäude des Sozialwesens (Heime f. Behinderte, Alte etc. und Kitas, Kindergärten)	13.080	98	25%	8%	240.606	8.059	- Gebäude für Forschung und Hochschullehre - Gebäude für Gesundheit und Pflege - Schule, Kindertagesstätte und sonstige Betreuungsgebäude
- Hotel, Gaststätte, Pension	13.146	27	7%	9%	274.827	2.800	- Beherbergungs- oder Unterbringungsgebäude, Gastronomie- oder Verpflegungsgebäude
- Fabrik- und Werkstattgebäude inkl. Ver- und Entsorgung - Handels- und Lagergebäude	18.899	88	23%	58%	1.714.012	6.711	- Technikgebäude (Ver- und Entsorgung) - Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude - Handelsgebäude
- sonstige IBG (Verkehrsgebäude ohne private Einzelgaragen oder Carports)	16.183	6	2%	3%	94.306	1.906	- Verkehrsgebäude ohne private Einzelgaragen oder Carports

Quelle: Heinze Architektenbefragungen zu Bestandsinvestitionen 2020, Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude (EnOB:data-NWG)

Im Vergleich zwischen Stichprobenzusammensetzung dieser Studie (Bestandsinvestitionen 2020) und Verteilung der Grundgesamtheit (Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude) zeigt sich zum Teil ein deutlicher Unterschied der Anteilsverteilung zwischen den Gebäudearten. Dies liegt unter anderem daran, dass sich die Stichprobe zum Nichtwohnbau lediglich aus Architektenaussagen zu modernisierten Gebäuden zusammensetzt und den Anteil nicht modernisierter Gebäude nicht repräsentiert. Daher können daraus nur Hochrechnungsfaktoren zu Modernisierungsmaßnahmen der Gebäudearten gebildet werden.

Es zeigt sich, dass in der Stichprobe zur Studie der Bestandsinvestitionen diejenigen Gebäude stark vertreten sind, die der Gruppe wohnähnlicher Betriebsgebäude zuzuordnen sind. In der Befragung zu Maßnahmen an Nichtwohngebäuden werden Architekten gezielt nach modernisierten Objekten gefragt. Um eine ausreichende Fallzahl für die Detailbefragung zu Modernisierungsmaßnahmen sicherzustellen. Sollten z. B. in Büro- und Verwaltungsgebäuden mehr Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, als z. B. in industrieähnlichen Gebäuden, ist die Wahrscheinlichkeit für eine Befragungsantwort höher, als für eine Nennung eines industrieähnlichen Gebäudes. Im Vergleich zu der nun messbaren Grundgesamtheit zeigt die Stichprobenzusammensetzung eine unterschiedliche Verteilung.

Für eine Überprüfung und Justierung der Stichprobengewichtung, die der Grundgesamtheit entspricht, ist es notwendig den Anteil der modernisierten Nichtwohngebäude in der Grundgesamtheit benennen zu können. Da die Informationen zu Modernisierungsmaßnahmen insgesamt in der Forschungsdatenbank Nichtwohnbau einem Zehnjahreszeitraum zuzuordnen sind, kann keine nähere zeitliche Eingrenzung einer Modernisierungsquote festgestellt werden. Es gibt für einzelne Modernisierungsmaßnahmen zwar die Abfrage zu den entsprechenden Bezugsjahren, aber diesbezüglich keine durchgängige Abfrage aller Gewerke eines Gebäudes hinsichtlich seiner Voll- oder Teilmodernisierungsquote. Für den Nichtwohnbau liegen daher derzeit keine Informationen zu Modernisierungsquoten mit Bezug zu den Befragungsjahren vor. Die Gewichtung der Stichprobe an der Grundgesamtheit ist ohne den Einfluss einer Modernisierungsquote demnach nicht möglich.

Insgesamt ist derzeit eine sinnvolle Anbindung der primärstatistischen Erhebungen an den Datenbestand der Nichtwohngebäudegrundgesamtheit nicht ohne weiteres möglich. Zum einen fehlt die Information über modernisierte Anteile bzw. Modernisierungsquoten zum Nichtwohngebäudebestand. Weiterhin führen die nicht deckungsgleichen Gruppen der Gebäudearten und fehlende Datengrundlagen in der Fernabfrage zu einem unvollständigen Datenbild und damit zu unklaren Verhältnissen der Gebäudegewichtung. Dadurch fehlt einer Gewichtung der Stichprobenelemente (Gebäudearten) die Verteilungsgrundlage auf Basis der Nichtwohngebäude Forschungsdatenbank (EnOB:data-NWG).

6.6 KfW-Zusagen beim Förderschwerpunkt Energieeffizient Sanieren

Im Rahmen unserer Studie zu den Bestandsmarktinvestitionen des Jahres 2014 hatten wir darauf hingewiesen, dass das in Anspruch genommene KfW-Fördervolumen für energetische Sanierungen zwischen 2010 und 2014 stark abgenommen hat. So lag das Zusagevolumen beim KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“ in 2014 bei 3,7 Mrd. € und damit um 27 % unter dem Volumen von 2010 (5,1 Mrd. €). Der Rückgang war hier sogar noch etwas stärker als beim energetischen Sanierungsvolumen. Im Jahr 2018 betrug das KfW-Fördervolumen insgesamt 4,3 Mrd. € und lag damit um rund 17 % über dem Wert von 2014, aber noch deutlich unter dem Zusagevolumen des Jahres 2010. In 2020 konnte das Fördervolumen im Vergleich zu 2018 um 25,4 % zunehmen. Mit 5,4 Mrd. Euro übertraf es sogar den Wert aus 2010 um 6,5 %.

Das hochgerechnete energetische Sanierungsvolumen von Heinze für die Jahre 2010, 2014, 2018 und 2020 zeigt in seiner Entwicklung durchaus Parallelen zu der Entwicklung des KfW-Fördervolumens. Der starke Rückgang von 2010 zu 2014 wird durch den leichten Zuwachs in 2018 bei weitem nicht ausgeglichen. Das energetische Sanierungsvolumen im Wohnungsbau lag in 2018 um rund 8 %, das KfW-Fördervolumen sogar um rund 15 % unter dem Niveau von 2010. Aber auch das energetische Sanierungsvolumen im Wohnungsbau 2020 wuchs im Vergleich zu 2018 deutlich und konnte sogar den Wert aus 2010 um 7,5 % übertreffen.

Tabelle 76: KfW-Zusagen beim Förderschwerpunkt Energieeffizient Sanieren 2010, 2014, 2018 und 2020

Energieeffizient Sanieren	Fördervolumen insgesamt	Effizienzhaus	Einzelmaßnahmen	Zuschuss/ Ergänzungskredit*
	in Mrd. Euro	in Mrd. Euro	in Mrd. Euro	in Mrd. Euro
2010	5,1	3,3	1,7	0,1
2014	3,7	1,8	1,7	0,2
2018	4,3	2,4	1,4	0,5
2020	5,4	3,0	1,0	1,4
Entwicklung 2018/2020 in %	25,4	25,6	-29,3	163,1
* in 2010 ohne Ergänzungskredit				

Quelle: KfW Förderreport 2010, 2014, 2018 und 2020 und eigene Berechnungen

7 Ansätze zur Verbesserung der Erhebung und zusätzlicher Forschungsbedarf

7.1 Methode: Befragung

Verbesserung des strukturellen und inhaltlichen Fragebogenüberblicks bei Onlinebefragungen

Durch die portobedingte Umstellung der Befragung von einem schriftlichen auf einen Onlinefragebogen, ist eine Veränderung der Datenqualität deutlich geworden. Vor allem bei der Befragung privater Haushalte konnte ein Anstieg fragwürdiger Antworten festgestellt werden. Grund dafür kann die Komplexität der Befragung sein, die als Onlineversion schlechter überblickt werden kann. Ein schriftlicher Fragebogen hatte bisher den Vorteil, dass die Befragten sich einen kurzen Überblick über den Fragebogen in Struktur und Inhalt machen konnten. Falsch verstandene Fragen konnten so auch im Verlauf der Fragebogenbearbeitung erkannt und korrigiert werden. Ein Onlinefragebogen zeigt jeweils nur die aktuell bearbeitete Frage und gibt keine vergleichbaren Anhaltspunkte auf den strukturellen und inhaltlichen roten Faden der Befragung. In zukünftigen Studien gilt es dies in der Phase des Fragebogendesigns zu berücksichtigen, um ein deutlicheres Antwortverhalten zu unterstützen.

Verdeutlichung der Antwortrolle/-perspektive

Ein weiteres Beispiel zum Thema des inhaltlichen Verständnisses von Fragebögen ist ebenfalls im Zuge der privaten Haushaltsbefragung aufgetreten. Es ist vorgekommen, dass Mieter einer Wohnung über die Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters berichtet haben. Dadurch wurden hohe Investitionen z. B. für Dach- oder Heizungssanierungen durch Mieter angegeben. Dies hat Einfluss auf die durchschnittliche Investitionssumme der Bewohnergruppe Mieter und verzerrt das Hochrechnungsergebnis. Hier waren zahlreiche Validierungsschritte notwendig, um fehlerhafte Angaben zu bereinigen. Für folgende Studien ist besonders deutlich zu machen, aus welcher Perspektive der/die Befragte antworten soll. Es ist zu prüfen, ob der/dem Befragten der Kontext seiner/ihrer Antworten verdeutlicht werden kann. Zum Beispiel „Die Angaben werden zur Berechnung durchschnittlicher Investitions- und/oder Reparaturausgaben verwendet, die direkt von Mietern ausgehen und bezahlt werden“.

Verbesserung der Aussagen über die Modernisierungsquote berichteter Wohneinheiten

Bei der Befragung zur Wohnungsmodernisierung werden neben weiteren Strukturmerkmalen die Gebäudeart, die Bewohnergruppe (Mieter, Vermieter, selbstnutzender Eigentümer) evtl. die vermieteten Wohneinheiten und die im zu beschreibenden Gebäude enthaltenen Wohneinheiten abgefragt. Für eine Annahme des gesamten Modernisierungsaufwandes eines Befragten, muss die Frage nach der Anzahl der modernisierten Wohneinheiten gestellt werden. Da z. B. Eigenheime Einfamilien- und Zweifamilienhäuser umfassen, sollte auch hier nach der Anzahl der Modernisierten Wohnungen gefragt werden. In folgenden Studien sollte dies im Fragebodendesign stets mit Blick auf das Modernisierungspotenzial und den tatsächlichen Modernisierungsumfang abgedeckt sein.

7.2 Datenbereinigung

Erhebung zentraler Gebäudekennzahlen zur genaueren Validierung der Angaben

Durch erhobene Gebäudekennzahlen zu den jeweiligen Befragungsobjekten kann ein Gebäude in Größe und Form ausreichend genau beschrieben werden, um die Detailangaben validieren zu können. So können z. B. für jede Gebäudeart (z. B. Einfamilienhäuser) durchschnittliche Verhältniswerte einer Modernisierungsmaßnahme mit der Größe des beschriebenen Gebäudes abgeglichen werden und so auf Plausibilität geprüft werden. Zudem kann erwogen werden, offensichtlich fehlende oder falsche Werte anhand von gebäudetypischen Faktoren am Maßstab der jeweiligen Gebäudegröße skaliert zu ersetzen.

7.3 Hochrechnung

Anbindung an die Datenbank Nichtwohngebäude als Hochrechnungsbasis

Die Hochrechnung im Nichtwohnbau basiert derzeit auf dem Bauvolumen, da es bisher keine solidere Hochrechnungsbasis gab und die Hochrechnungsbasis der neuen Datenbank zum Nichtwohngebäudebestand zum Zeitpunkt der Auswertungen dieser Studie noch nicht ausreichend erkundet war. Erste Schritte sind in Richtung der Datenbank zum Nichtwohngebäudebestand als Hochrechnungsbasis gemacht worden. Zur vollständigen Einbindung besteht jedoch weiterer Forschungsbedarf. Für zukünftige Studien ist zu prüfen, ob die Gebäudearten der Befragungen zu Bestandsinvestitionen, der Datenbank Nichtwohngebäude und der öffentlichen Statistik genauer gegenübergestellt werden können. Dazu sollten die Unterkategorien der Gebäudearten aus der Datenbank Nichtwohngebäude herangezogen und die Gebäudesystematik im Befragungsteil der Studie zu den Bestandsinvestitionen geprüft werden. Damit einhergehend ist zu prüfen, welche Datengrundlagen aus den Möglichkeiten der Direktabfrage als Gastwissenschaftler beim IWU zu schöpfen sind. Ziel einer zukünftigen Machbarkeitsstudie könnte die Überprüfung zur Erstellung einer Hochrechnungsgrundlage für den Gebäudebestand an Nichtwohngebäuden sein. Je Gebäudeart ist dabei die Gebäudeanzahl und erforderliche Gebäudekennzahlen zur Beschreibung von Gebäudegröße und –form zur Validierung und Hochrechnung von primärstatistischen Auswertungen von Bedeutung.

7.4 Zusätzlicher Forschungsbedarf

Im Rahmen dieser Studie ergab sich die These, dass es sich im Nichtwohnbau durch den Bedarf von Modernisierungen, die durch Umnutzung der Gebäude entstehen, vermutlich nicht immer um die klassischen Sanierungszyklen handelt. Strukturelle Veränderungen des Gebäudenutzungsbedarfes prägen daher neben Materialnutzungsdauern ebenfalls die Sanierungszyklen und damit die Modernisierungsrate. Es wäre interessant die Einflüsse zwischen Materialnutzungsdauern und strukturellen Nutzungsänderungen auf die Modernisierungsrate zu untersuchen. Zur Belegung dieser These wäre ein gesondertes Forschungsvorhaben geeignet.

Literaturverzeichnis

BBSR–Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2011: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. Forschungsprogramm Zukunft Bau. Berlin.

BBSR–Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2015: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. Forschungsprogramm Zukunft Bau. Berlin.

BBSR–Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2019: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. Forschungsprogramm Zukunft Bau. Berlin.

BBSR–Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2021: Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland. Bonn.

BBSR–Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2021: Kommunale Wohnungsbestände: Mietengestaltung – Ausweitung – Investitionen. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018. Bonn.

DIW–Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.), 2021: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe - Berechnungen für das Jahr 2020. Berlin.

GdW–Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.), 2021: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.

IWU–Institut Wohnen und Umwelt (Hrsg.), 2021: ENOB:dataNWG - Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude. Darmstadt.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.), 2021: Fachserie 1 Reihe 3. Haushalte und Familien. Ergebnisse des Mikrozensus 2020. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.), 2020: Strukturhebung im Dienstleistungsbereich Architektur- und Ingenieurbüros 2018. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt, 2021: Zensusdatenbank 2011. Zugriff: <https://ergebnisse2011.zensus2022.de/datenbank/online/> [abgerufen am 09.03.2021].

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010, 2014, 2018 und 2020 - Ergebnisse im Überblick.....	8
Tabelle 2: Building stock market volume in building construction 2010, 2014, 2018 and 2020 – overview of results.....	13
Tabelle 3: Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie?	24
Tabelle 4: Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie? Vergleich mit der Grundgesamtheit	25
Tabelle 5: Struktur der privaten Vermieter nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes.....	25
Tabelle 6: Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen?.....	26
Tabelle 7: Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen? Vergleich mit der Grundgesamtheit.....	27
Tabelle 8: Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen? Vergleich der Merkmale.....	27
Tabelle 9: Wie viele Architekten/Planer sind in Ihrem Büro/Bauamt/Bauabteilung tätig? Differenzierung nach Beschäftigtengrößenklassen.....	29
Tabelle 10: Um was für ein Gebäude handelt es sich bei dieser Modernisierungsmaßnahme?	30
Tabelle 11: Wann wurde das Gebäude errichtet?	31
Tabelle 12: Abschätzung des Bestandsmarktvolumens 2020 im Nichtwohnbau für ausgewählte Wirtschaftszweige.....	43
Tabelle 13: Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2020.....	45
Tabelle 14: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen	47
Tabelle 15: Energetische Modernisierungsquoten im Wohnungsbau nach Anzahl der Maßnahmen.....	48
Tabelle 16: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau nach energetischen und sonstigen Maßnahmen	50
Tabelle 17: Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2020 nach Gebäudearten	51
Tabelle 18: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2020 nach Gebäudearten	53
Tabelle 19: Energetisches Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2020 nach Gebäudearten	54
Tabelle 20: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 nach Zielgruppen.....	55
Tabelle 21: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 nach Zielgruppen.....	56
Tabelle 22: Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach geographischer Gliederung: Großregionen	58
Tabelle 23: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach geographischer Gliederung: Großregionen.....	58

Tabelle 24: Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen	59
Tabelle 25: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen	60
Tabelle 26: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010, 2014, 2018 und 2020 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen	60
Tabelle 27: Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen	63
Tabelle 28: Ausgaben der privaten Vermieter im Wohnungsbau 2020 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen	63
Tabelle 29: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen	64
Tabelle 30: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach Lohn- und Materialkosten ¹	65
Tabelle 31: Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach Gebäudealter	67
Tabelle 32: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 nach Gebäudealter	67
Tabelle 33: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach Ausgabenklassen	68
Tabelle 34: Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes	70
Tabelle 35: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes	70
Tabelle 36: Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße	71
Tabelle 37: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße	72
Tabelle 38: Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen	72
Tabelle 39: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen	73
Tabelle 40: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2020 nach Gebäudearten	75
Tabelle 41: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2020 nach Gebäudearten	75
Tabelle 42: Energetisches Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2020 nach Gebäudearten	76
Tabelle 43: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2020 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen	77

Tabelle 44: Energetisches Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2020 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen.....	77
Tabelle 45: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2020 nach Lohn- und Materialkosten ¹	78
Tabelle 46: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2020 nach Gebäudealter	79
Tabelle 47: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2020 nach Gebäudealter und alte/neue Länder	79
Tabelle 48: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2020 nach geographischer Gliederung: Großregionen	80
Tabelle 49: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2020 nach Ausgabenklassen	81
Tabelle 50: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010, 2014, 2018 und 2020 nach Gebäudearten.....	83
Tabelle 51: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020 nach Gebäudearten	84
Tabelle 52: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020 nach Auftraggeber.....	84
Tabelle 53: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020	85
Tabelle 54: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 bis 2020 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung - Anteil des energetischen Volumens.....	86
Tabelle 55: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020 nach Lohn- und Materialkosten ¹	87
Tabelle 56: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020 nach Gebäudealter	88
Tabelle 57: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020 nach geographischer Gliederung: Großregionen	89
Tabelle 58: Motive für die Modernisierung	91
Tabelle 59: Motive für die Modernisierung nach Bewohner und Vermieter.....	92
Tabelle 60: Motive für die Modernisierung bei Maßnahmen über 10.000 €.....	93
Tabelle 61: Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln	94
Tabelle 62: Motive für die Modernisierung (Energetische Maßnahmen durchgeführt)	95
Tabelle 63: Bekanntheit der steuerlichen Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen	96
Tabelle 64: Steuerliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen.....	97
Tabelle 65: Art des Wohnungsunternehmens, Stand 31.12.2020	98
Tabelle 66: Vergleich Heinze und GdW: Entwicklung des Bestandsmarktvolumens 2018/2020.....	99
Tabelle 67: Anteil des Bestandsmarktvolumens der Bewohner im Wohnungsbau 2020 und Anteil der Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen 2020 nach geographischer Gliederung: Großregionen	99
Tabelle 68: Vergleich Heinze und BBSR: Anteil der Wohnungen mit Bestandsmaßnahmen bei privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen	101
Tabelle 69: Bestandsinvestitionen der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen nach Art der Maßnahmen	102
Tabelle 70: Motive für die Bestandsmaßnahmen von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen	103
Tabelle 71: Motive für die Bestandsmaßnahmen von kommunalen Wohnungsanbietern	105
Tabelle 72: Bestandsinvestitionen der kommunalen Wohnungsanbieter nach Art der Maßnahmen	105
Tabelle 73: Gebäudeanzahl und oberirdisches Bruttovolumen im funktional relevanten Nichtwohngebäudebestand.....	110

Tabelle 74: Abgrenzung der Gebäudearten in den Befragungen aus Heinze und IWU Studienergebnissen	111
Tabelle 75: Vergleich gebäudeartgerechter Gruppen nach durchschnittlichem oberirdischen Rauminhalt und Gebäudeanzahl (Heinze - EnOB:data-NWG).....	112
Tabelle 76: KfW-Zusagen beim Förderschwerpunkt Energieeffizient Sanieren 2010, 2014, 2018 und 2020	114

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Datenbasis und Vorgehensweise bei der Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens.....	5
Abbildung 2: Extrapolation data and procedure for the building stock volume	10
Abbildung 3: Beispielbeschriftung Abbildung: Fragebogenauszug zur Wärmedämmung.....	33
Abbildung 4: Gegenüberstellung der bisherigen und neuen Fragestruktur nach Anzahl vermieteter und renovierter Wohnungen an Haushalte.....	45
Abbildung 5: Energetische Modernisierungsquoten im Wohnungsbau nach Anzahl der Maßnahmen	48
Abbildung 6: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2018 und 2020 nach Gebäudearten.....	53
Abbildung 7: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 nach Gebäudearten	54
Abbildung 8: Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 nach Zielgruppen	55
Abbildung 9: Anteil des energetischen Volumens am Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 nach Zielgruppen	57
Abbildung 10: Verteilung der strukturellen Kreistypen 2018	62
Abbildung 11: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach Lohn- und Materialkosten ¹	65
Abbildung 12: Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2020 nach Ausgabenklassen	69
Abbildung 13: Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2020 nach Ausgabenklassen.....	82
Abbildung 14: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen.....	85
Abbildung 15: Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2020 nach Gebäudealter.....	88
Abbildung 16: Fragestellung nach den Motiven	90
Abbildung 17: Motive für die Modernisierung	91
Abbildung 18: Projektdesign Forschungsdatenbank Nichtwohnbau	106
Abbildung 19: Verteilung des Nichtwohngebäudebestands nach thermischer Konditionierung	107
Abbildung 20: Verteilung der funktional relevanten Nichtwohngebäude	109

Anhang

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 2020 Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt?
 - ja, und zwar in
 - Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern
 - Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
 →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 insgesamt ____ Wohnungen davon ____ Wohnungen renoviert
 - Eigentumswohnung in einem
 - 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
 - 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 2020 eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt?
 - Neubau Ein-/Zweifamilienhaus
 - Kauf einer neuen Eigentumswohnung (Errichtung 2020)
 - Kauf eines gebrauchten Ein-/Zweifamilienhauses
 - Kauf einer älteren Eigentumswohnung (Errichtung vor 2020)
- 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 2020 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 2020 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 verteilen 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 2020 **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 verteilen 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 verteilen 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 2020 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 verteilen 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 2020 Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt, z. B. am Dach, Fußboden, Decke oder an der 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 verteilen 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 2020 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 verteilen 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 verteilen 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 2020 umfangreichere Renovierungsmaßnahmen an den Innentüren oder Treppen durchgeführt?** ja nein →weiter mit Frage 39**36. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?**

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

37. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Maßnahmen?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

38. Wie verteilen 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 verteilen 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 2020 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 verteilen 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 verteilen 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 2020 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 verteilen 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 verteilen 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 2020 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 verteilen 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 verteilen 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 2020 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 verteilen 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 2020 Renovierungsmaßnahmen im Bereich Wand-/Deckenbekleidung durchgeführt? (z. B. neuer Anstrich, neue Tapete/Raufaser, Sichtputz, 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 verteilen 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 2020 Maßnahmen im Bereich Trockenausbau durchgeführt? (z.B. Erstellen von Wänden, Trockenausbau an Wänden, Decken, Böden, Dachschrägen mit Gipsplatten, Spanplatten bekleiden, Trockenestrich)

ja nein →weiter mit Frage 69

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

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

68. Wie verteilen 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 2020 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 verteilen 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 verteilen 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 2020 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.)

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

Motive / Fördermittel

76. Aus welchen Motiven haben Sie die Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt? (Mehrfachnennungen möglich)

- Reparatur/Beseitigung von Schäden
- Energieeinsparung
- Werterhalt
- Komforterrhöhung
- Wunsch nach barrierefreiem/altersgerechtem Wohnen
- Erhöhung der Wohnqualität
- Beitrag zum Umweltschutz
- Gestiegener Platzbedarf
- Wohnungswechsel
- Kauf einer Immobilie
- Immobilie geerbt
- aktuelles Zinsniveau
- Geldmittel wurden frei
- attraktive Förderprogramme
- Sonstiges

77. Haben Sie zur Finanzierung Ihrer Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen? (Mehrfachnennungen möglich)

- ja, und zwar
 - KfW-Darlehen
 - Energieeffizient Sanieren
 - Erneuerbare Energien und Photovoltaik
 - Altersgerecht Umbauen
 - Zuschuss der KfW
 - Zuschuss der BAFA
 - andere öffentliche Zuschüsse/Darlehen
- nein

78. Ist Ihnen bekannt, dass Sie für energetische Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Wärmedämmung, Erneuerung von Fenstern, Außentüren oder der Heizungsanlage eine steuerliche Förderung über Ihre Einkommenssteuer geltend machen können?

- ja
- nein

79. Werden Sie für eine der folgenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen aus dem letzten Jahr eine steuerliche Förderung über Ihre Einkommenssteuer 2020 geltend machen?

- ja, und zwar für
 - Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschloßdecken
 - Erneuerung von Fenstern und Außentüren
 - Erneuerung oder der Einbau einer Lüftungsanlage
 - Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
 - Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind
- nein

80. Wenn Sie Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt haben (z. B. Dämmung, Fenster, Heizung): Haben Sie eine Information über den aktuellen Energiestandard Ihres Hauses/Ihrer Wohnung? Und wissen Sie, wie der Energiestandard vor den Modernisierungsmaßnahmen war?

	Energieeffizienzklasse									weiß nicht
	A+	A	B	C	D	E	F	G	H	
aktuell:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vorher:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fragebogen Wohnungsunternehmen



Allgemeiner Teil

- 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 Anderes Privatwirtschaftliches Unternehmen
 - 6 Kirchen und Organisation ohne Erwerbszweck
 - 7 Sonstige Wohnungsunternehmen

- 2. In welchen Bundesländern befindet sich Ihr Wohnungsbestand?**
- 2/1 Schleswig-Holstein 9 Bayern
 - 2 Hamburg 10 Saarland
 - 3 Niedersachsen 11 Berlin
 - 4 Bremen 12 Brandenburg
 - 5 Nordrhein-Westfalen 13 Mecklenburg-Vorp.
 - 6 Hessen 14 Sachsen
 - 7 Rheinland-Pfalz 15 Sachsen-Anhalt
 - 8 Baden-Württemberg 16 Thüringen

- 3. Wie viele Wohnungen/Gebäude bewirtschaften Sie**
- 3/ Wohnungen in
 - 4/ Gebäuden

- 4. Wie alt ist Ihr Wohnungsbestand? Bitte verteilen Sie Ihren Wohnungsbestand nach den einzelnen Gebäudealtersklassen.**
- 5/ bis 1950 %
 - 6/ 1951-1960 %
 - 7/ 1961-1970 %
 - 8/ 1971-1980 %
 - 9/ 1981-1990 %
 - 10/ 1991-2000 %
 - 11/ 2001-2010 %
 - 12/ nach 2010 %
- Wohnungsbestand 100 %**

- 5. Bei wie viel Prozent des Wohnungsbestandes sind im Jahr 2020 Maßnahmen zur Bestandserhaltung durchgeführt worden? (Modernisierung, Instandhaltung, Reparaturen)**
- 13/ bei ca. % des Wohnungsbestandes

- 6. Wenn Sie an das Jahr 2020 denken: Wie hoch waren die Investitionen Ihres Unternehmens in die Bereiche Neubau und Bestandserhaltung (Modernisierung/ Instandhaltung)? (Angaben bitte ohne MwSt.)**
- 14/ Neubau Euro
 - 15/ Bestand Euro
 - 16/ **Investitionen gesamt** Euro

Bestandsinvestitionen

Im Folgenden geht es um die Bestandsinvestitionen im Jahr 2020. Gemeint sind alle Maßnahmen im Bestand: energetische und nicht-energetische Modernisierungen, Reparaturen und sonstige Bestandserhaltungen.

- 7. Wie verteilen sich Ihre Bestandsinvestitionen in 2020 auf die einzelnen Gebäudealtersklassen?**
- 17/ bis 1950 %
 - 18/ 1951-1960 %
 - 19/ 1961-1970 %
 - 20/ 1971-1980 %
 - 21/ 1981-1990 %
 - 22/ 1991-2000 %
 - 23/ 2001-2010 %
 - 24/ nach 2010 %
- Bestandsinvestitionen gesamt 100 %**

- 8. Und wie schätzen Sie die Verteilung Ihrer Bestandsinvestitionen auf die folgenden Maßnahmen ein?**
- 25/ energetische Modernisierung (Wärmedämmung, Fenster, Heizung) %
 - 26/ barriere-reduzierende Modernisierung (Aufzug, breite Türen, bodengleiche Dusche etc.) %
 - 27/ sonstige Modernisierung %
 - 28/ Reparaturen, Bestandserhaltung %
- Bestandsinvestitionen gesamt 100 %**

Bitte wenden >

4500 000 005 210318

9. Wie viel % Ihrer Bestandsinvestitionen im Jahr 2020 entfallen auf die im Folgenden genannten Bereiche?

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

10. Was waren Ihre Haupt-Motive für die Bestandsinvestitionen? (Mehrfachnennungen möglich)

- 47/1 Reparatur/Beseitigung von Schäden
- 2 Instandhaltung/Werterhalt
- 3 Erhöhung der Attraktivität des Mietraums
- 4 aktuelles Zinsniveau
- 5 Wirtschaftlichkeitsüberlegungen (Einsparung Energiekosten)
- 6 aktiver Beitrag zum Umweltschutz
- 7 attraktive Förderprogramme
- 8 Sonstiges _____

11. Haben Sie für Ihre Bestandsmaßnahmen KfW-Fördermittel genutzt?

- 48/1 **Ja**, aus dem Programm
- 2 Energieeffizient Sanieren
- 3 Erneuerbare Energien
- 4 Altersgerecht Umbauen
- 5 **Nein**

Ihre Unterstützung hilft uns sehr!

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

53/ _____ % Lohnkosten

54/ _____ % Materialkosten

Innentüren**42. Wurden umfangreichere Maßnahmen im Bereich der Innentüren durchgeführt?** (z. B. neue Innentüren, neue Türzargen)55/1 ja nein > weiter mit Frage 45**43. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**

56/ ca. _____ Euro (ohne MwSt.)

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

57/ _____ % Lohnkosten

58/ _____ % Materialkosten

45. Wurden kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen bei Innentüren durchgeführt? (z. B. Anstrich/Beschichtung neu, Beschläge/Schlösser ausgetauscht)59/1 ja nein > weiter mit Frage 47**46. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**

60/ ca. _____ Euro (ohne MwSt.)

Treppen**47. Wurden Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Treppen durchgeführt?** (z. B. neue Treppe innen/außen, Treppenhausanstrich)61/1 ja nein > weiter mit Frage 50**48. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**

62/ ca. _____ Euro (ohne MwSt.)

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

63/ _____ % Lohnkosten

64/ _____ % Materialkosten

Aufzüge**50. Wurden Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Aufzüge durchgeführt?**65/1 ja nein > weiter mit Frage 54**51. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?**

- 66/1 Ersteinbau Aufzug
 Renovierung Aufzug (Bekleidung innen, Bedienung...)
 Erneuerung Aufzug

52. Wie hoch waren die Kosten im Bereich Aufzüge?

67/ ca. _____ Euro (ohne MwSt.)

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

68/ _____ % Lohnkosten

69/ _____ % Materialkosten

Sanitär**54. Wurden umfangreichere Maßnahmen im Bereich Sanitär durchgeführt?** (Anmerkung: neue Wand-/Bodenbeläge bitte im Teil „Wand/Deckenbekleidung“ bzw. „Bodenbeläge“ eintragen.)70/1 ja nein > weiter mit Frage 57**55. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?** (ohne Wand-/Bodenbeläge, ohne Badmöbel)

71/ ca. _____ Euro (ohne MwSt.)

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

72/ _____ % Lohnkosten

73/ _____ % Materialkosten

57. Wurden kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Sanitär durchgeführt? (z. B. Austausch einzelner Objekte, Armaturen)74/1 ja nein > weiter mit Frage 59**58. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?** (ohne Wand-/Bodenbeläge, ohne Badmöbel)

75/ ca. _____ Euro (ohne MwSt.)

Heizung**59. Wurden umfangreichere Maßnahmen im Bereich Heizung durchgeführt?** (z. B. neuer Kessel, neue Wärmepumpe, neue Regelung, neue Heizkörper)76/1 ja nein > weiter mit Frage 62**60. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**

77/ ca. _____ Euro (ohne MwSt.)

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

78/ _____ % Lohnkosten

79/ _____ % Materialkosten

62. Wurden kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Heizung durchgeführt? (z. B. Austausch defekter Teile)80/1 ja nein > weiter mit Frage 64**63. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**

81/ ca. _____ Euro (ohne MwSt.)

Klima-/Lüftungstechnik**64. Wurden Maßnahmen im Bereich Klima-/Lüftungstechnik durchgeführt?**82/1 ja nein > weiter mit Frage 67**65. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**

83/ ca. _____ Euro (ohne MwSt.)

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

84/ _____ % Lohnkosten

85/ _____ % Materialkosten

Bitte wenden >

Trockenausbau

- 67. Wurden Maßnahmen im Bereich Trockenausbau durchgeführt?** (an Böden, Wänden, Decken)
 86/1 ja nein > weiter mit Frage 70
- 68. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**
 87/ ca. _____ Euro (ohne MwSt.)
- 69. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen:** (Summe = 100 %)
 88/ _____ % Lohnkosten
 89/ _____ % Materialkosten

- 78. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen:** (Summe = 100 %)
 100/ _____ % Lohnkosten
 101/ _____ % Materialkosten
- 79. Wurden kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Elektro durchgeführt?** (z. B. Austausch defekter Teile)
 102/1 ja nein > weiter mit Frage 81
- 80. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**
 103/ ca. _____ Euro (ohne MwSt.)

Bodenbeläge

- 70. Wurden Maßnahmen im Bereich Bodenbeläge durchgeführt?**
 90/1 ja nein > weiter mit Frage 73
- 71. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**
 91/ ca. _____ Euro (ohne MwSt.)
- 72. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen:** (Summe = 100 %)
 92/ _____ % Lohnkosten
 93/ _____ % Materialkosten

Verschiedenes

- 81. 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.) |
|--|-------------------|
| 104/1 <input type="checkbox"/> Kellersanierung/-abdichtung | _____ 105/ |
| 2 <input type="checkbox"/> Medienversorgung (Druckluft, Gase, Flüssigkeiten) | _____ 106/ |
| 3 <input type="checkbox"/> Balkonsanierung | _____ 107/ |
| 4 <input type="checkbox"/> Wintergarten | _____ 108/ |
| 5 <input type="checkbox"/> Sauna, Schwimmbad | _____ 109/ |
| 6 <input type="checkbox"/> Regenwassernutzungsanlage | _____ 110/ |
| 7 <input type="checkbox"/> Abläufe, Entwässerungsrinnen | _____ 111/ |
| 8 <input type="checkbox"/> Abscheider, Kleinkläranlagen | _____ 112/ |
| 9 <input type="checkbox"/> Abfallentsorgung | _____ 113/ |
| 10 <input type="checkbox"/> Wege, Pflasterungen | _____ 114/ |
| 11 <input type="checkbox"/> Einfriedung/Zäune | _____ 115/ |
| 12 <input type="checkbox"/> Drehkreuze, Schranken | _____ 116/ |
| 13 <input type="checkbox"/> Garagen, Carports | _____ 117/ |
| 14 <input type="checkbox"/> _____ | _____ 118/ |
| 15 <input type="checkbox"/> _____ | _____ 119/ |
| 16 <input type="checkbox"/> _____ | _____ 120/ |

Wand-/Deckenbekleidung

- 73. Wurden Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Wand- oder Deckenbekleidung durchgeführt?**
 94/1 ja nein > weiter mit Frage 76
- 74. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**
 95/ ca. _____ Euro (ohne MwSt.)
- 75. Bitte schätzen Sie, welche Anteile dabei auf Lohn- und Materialkosten entfallen:** (Summe = 100 %)
 96/ _____ % Lohnkosten
 97/ _____ % Materialkosten

Elektrische Anlagen

- 76. Wurden umfangreichere Maßnahmen im Bereich der elektrischen Anlagen durchgeführt?** (z. B. neue Außen-/Innenbeleuchtung, neue Alarmanlage, neues Zutrittskontrollsystem, neue Telefonanlage, neue EDV-Netzwerktechnik)
 98/1 ja nein > weiter mit Frage 79
- 77. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**
 99/ ca. _____ Euro (ohne MwSt.)

Fragebogen Bauausführende Unternehmen (Beispiel Malerinnen und Maler)

Zielgruppe: **Maler II (Wärmedämmung)**

1. **Wie verteilte sich das Auftragsvolumen des Jahres 2020 auf die folgenden Arbeitsbereiche?**
Schätzen Sie die Anteile bitte in Prozent.

Dämmung	.....	%
Stuck-, Gips- und Verputzarbeiten	.....	%
Bodenbeläge, Wand-/Deckenbekleidungen (inkl. Tapeten)	.....	%
Innen- und Außenanstrich von Gebäuden	.....	%
Sonstiges	.....	%
Auftragsvolumen 2020 gesamt	100	%

Bei den folgenden Fragen geht es ausschließlich um Wärmedämmung im Fassadenbereich.
Es geht nicht um Außenanstriche, Außenbeschichtungen, Außenputz oder Außenwandbekleidung.

2. **Wenn Sie an Ihre Aufträge im Bereich Wärmedämmung im Fassadenbereich im letzten Jahr (2020) denken: Wie verteilt sich Ihr Auftragsvolumen/Umsatz auf die Bereiche Wohnungsbau und Nichtwohnbau?** Schätzen Sie die Anteile bitte in Prozent.

Wohnungsbau	.....	%
Nichtwohnbau	.....	% → bei 0% Ende der Befragung
Aufträge gesamt	100	%

3. **Jetzt geht es um den Nichtwohnbau. Wie verteilte sich hier Ihr Auftragsvolumen für den Bereich Wärmedämmung im Fassadenbereich auf private/gewerbliche und auf öffentliche Auftraggeber?** Schätzen Sie wieder in Prozent.

Private/Gewerbliche Auftraggeber	.....	%
Öffentliche Auftraggeber	.....	%
Nichtwohnbau 2020 gesamt	100	%

4. **Wir bleiben beim Nichtwohnbau. Wie verteilte sich hier Ihr Auftragsvolumen für Wärmedämmung im Fassadenbereich auf die Bereiche Neubau und Modernisierung/Renovierung?** Schätzen Sie wieder in Prozent.

Neubau	.....	%
Modernisierung/Renovierung	.....	% → bei 0% weiter mit Frage 7
Nichtwohnbau 2020 gesamt	100	%

5. **Es geht immer noch um den Nichtwohnbau. Jetzt aber um Ihre Aufträge im Bereich Modernisierungen. Wie verteilten sich hier die Kosten für Wärmedämmung im Fassadenbereich auf Lohn- und Material?** Schätzen Sie wieder in Prozent.

Lohnkosten	.....	%
Materialkosten	.....	%
Kosten gesamt	100	%

6. **Nachwievor geht es um den Nichtwohnbau. Was schätzen Sie, wie viel Prozent Ihrer Aufträge für Modernisierungen bzw. -renovierungen bei Wärmedämmung im Fassadenbereich erhielten Sie über einen Architekten?**

über Architekt	.....	%
ohne Architekt	.....	%
Modernisierung Nichtwohnbau gesamt	100	%

7. Wie hoch war Ihr Gesamtumsatz im Jahr 2020?

Ca. €

Alternativ:

- bis 250.000 €
- 250.000 € bis unter 500.000 €
- 500.000 € bis unter 1 Mio. €
- 1 Mio. € bis unter 1,5 Mio. €
- 1,5 Mio. € bis unter 2 Mio. €
- 2 Mio. € und mehr

8. Wie viel Prozent des Umsatzes entfielen auf den Bereich Modernisierung im Nichtwohnbau?

ca. % des Umsatzes entfielen auf den Bereich Modernisierung im Nichtwohnbau

9. Wie viele fest angestellte Mitarbeiter hat Ihr Betrieb (incl. Inhaber)?

..... Mitarbeiter (fest angestellt)