



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 03/2016

Struktur der Bestandsinvestitionen 2014

Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und
Nichtwohnungsbeständen

Impressum

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Projektleitung (Auftraggeber)

Stefan Rein, BBSR

Bearbeitung

Heinze GmbH, Celle
Susanne Hotze, Dr. Christian Kaiser, Katrin Klarhöfer, Christian Tiller

in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Zitierhinweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Struktur der Bestandsinvestitionen 2014. Investitionstätigkeit in den
Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. BBSR-Online-Publikation 03/2016, Bonn, März 2016.

Die von den Autoren vertretenen Auffassungen sind nicht unbedingt mit denen des
Herausgebers identisch.

ISSN 1868-0097

© BBSR März 2016



Liebe Leserinnen und Leser,

die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben mittlerweile eine überragende Bedeutung. Mehr als zwei Drittel aller Wohnungsbauinvestitionen betreffen den Gebäudebestand. Insbesondere auch aufgrund der steigenden Anforderungen an die energetische Gebäudequalität übersteigen auch im gewerblichen und öffentlichen Hochbau die Baumaßnahmen im Bestand inzwischen das Neubauvolumen. Trotz dieser Dominanz fokussiert sich das Interesse der breiten Öffentlichkeit in Deutschland fast ausschließlich auf die Neubautätigkeit. Dieser einseitige Blickwinkel führt zu einem stark verzerrten Bild der Baubranche.

Die unausgewogene Darstellung der Bauwirtschaft ist mit der unzureichenden Datenlage zu erklären. Für das Bauhauptgewerbe und die damit häufig verbundenen Neubauaktivitäten liefert die amtliche Statistik verlässliche und zeitnahe Informationen. Bauinstallation und sonstige Sparten des Ausbaugewerbes hingegen, die besonders bei Bestandsmaßnahmen tätig werden, sind statisch untererfasst. Über 90 % der Firmen im Ausbaugewerbe liegen unterhalb der Erfassungsgrenze von weniger als zehn Beschäftigten. Im Ausbaugewerbe sind aber inzwischen höhere Umsätze und mehr Beschäftigte zu verzeichnen als im Hauptgewerbe. Zum Umfang und zur Struktur der Maßnahmen im Gebäudebestand sind in der amtlichen Statistik ebenfalls so gut wie keine Daten verfügbar.

Wegen der großen Bedeutung der Bestandsleistungen sind jedoch belastbare Daten zu diesem Bereich unabdingbar. Das BBSR hat daher zum zweiten Mal eine sehr umfangreiche empirische Erhebung über die durchgeführten Sanierungsleistungen durchgeführt. Das Vorhaben orientierte sich methodisch und inhaltlich an der Vorgängerstudie aus dem Jahre 2011, wobei diesmal eine Vertiefung der Analysen im Nichtwohnbau erfolgte. Neben Privathaushalten wurden Wohnungsunternehmen und Planer befragt. Im Ergebnis liegt ein detailreiches und konsistentes Bild über den Umfang und die Struktur der Bestandsinvestitionen vor.

Ich wünsche Ihnen eine anregende und spannende Lektüre.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'H. Herrmann'.

Direktor und Professor Harald Herrmann

Inhalt

Kurzfassung	9
Aufgabenstellung	9
Durchführung	9
Ergebnisse	11
Glossar	16
1 Einführung in das Thema	18
1.1 Zielsetzung der Studie	18
1.2 Bestandsmarkt: Aktuelle Datensituation	19
Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen im Bestand	19
Bauvolumenrechnung des DIW	19
Studien des BBSR zu Investitionsentscheidungen im Bestand	20
Weitere Studien/Daten zum Bestandsmarkt	20
1.3 Aufgabenverteilung DIW/Heinze	20
2 Durchführung der Untersuchung	21
2.1 Zielgruppen	21
2.2 Produktgruppen	22
2.3 Erläuterungen zur Methodik	24
Wohnungsbau: Stichprobe/Auswahlverfahren	24
Nichtwohnungsbau: Stichprobe/Auswahlverfahren	26
Lösung von Problemen bei der Datenerhebung	29
Behandlung von unit non response/Plausibilitätschecks	30
3 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Vorgehensweise	32
3.1 Wohnungsbau	32
Sekundärstatistische Hochrechnungsbasis	32
Hochrechnung der Ausgaben im Bestandsmarkt von Bewohnern und privaten Vermietern	32
Einbeziehung der Ausgaben im Bestandsmarkt von gewerblichen Vermietern (Wohnungsunternehmen) in die Hochrechnung	33
Methodische Grenzen der Hochrechnung im Wohnungsbau	33
3.2 Nichtwohnungsbau	35
Sekundärstatistische Hochrechnungsbasis	35
Ansatz 1: Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens von Architekten und Planern	36
Methodische Grenzen der Hochrechnung im Nichtwohnungsbau	39
Ansatz 2: Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens direkt über die Bauausführenden	40

4 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Ergebnisse	42
4.1 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau	42
Energetische Sanierungsrate und -volumen – Begriffsdefinitionen und Ergebnisse	42
Bestandsmarktvolumen nach energetischen und sonstigen Maßnahmen	44
Gründe für den Rückgang des energetischen Bestandsmarktvolumens	45
Modernisierungs- und Baureparaturquote	47
Bestandsmarktvolumen...	
nach Voll-, Teilmodernisierung und Baureparaturen	49
nach Gebäudearten: Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser	50
nach Zielgruppen: Bewohner, Eigentümer, private und gewerbliche Vermieter	53
nach geographischer Gliederung: Regionen, Ortsgrößenklassen, Siedlungsstrukturelle Kreistypen	55
nach Lohn- und Materialkosten	62
nach Gebäudealter	64
nach Ausgabenklassen	66
nach soziodemographischen Merkmalen der Bewohner: Alter, Haushaltsgröße, Einkommen	67
4.2 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau	73
Bestandsmarktvolumen: Darstellung der Ergebnisse	73
nach Gebäudearten: wohnähnliche und industrielle Betriebsgebäude	74
nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen	75
nach Lohn- und Materialkosten	77
nach Gebäudealter	78
nach geographischer Gliederung: Regionen	80
nach Ausgabenklassen	81
4.3 Bestandsmarktvolumen im Hochbau insgesamt	83
nach Gebäudearten und energetischen Maßnahmen	83
nach Auftraggeber	84
nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen	85
nach Lohn- und Materialkosten	87
nach Gebäudealter	88
nach geographischer Gliederung: Regionen	89

5 Motive für die Bestandsinvestitionen	90
5.1 Motive der Modernisierer im Wohnungsbau: Ergebnisse der Haushaltsbefragung	90
Ergebnisse für alle Modernisierungsmaßnahmen	90
Nutzung von Fördermitteln und barrierefreies Bauen	93
Ergebnis für energetische Modernisierungsmaßnahmen	94
5.2 Vergleich mit Ergebnissen aus Heinze-Befragungen	95
5.3 Motive/Anlässe für eine Nichtmodernisierung	97
5.4 Motive der Modernisierer im Nichtwohnbau	98
6 Rolle der Facility Management Unternehmen im Bestandsmarkt	100
6.1 Ausgangssituation	100
6.2 Anlage der Befragung	100
6.3 Struktur der Befragten	100
6.4 Ergebnisse: Facility Management und Bestandsinvestitionen	103
7 Einordnung der Hochrechnungsergebnisse zum Modernisierungsvolumen	108
7.1 Konzeptionelle Vorüberlegungen	108
7.2 Ergebnisse der Bauvolumensrechnung zu den Bestandsmaßnahmen	110
7.3 Gegenüberstellung von Heinze-Modernisierungsvolumen und DIW-Bestandsvolumen	113
7.4 Vergleich von Bestandsvolumina im Wohnungs- und Nichtwohnbau	117
8 Vergleich der Ergebnisse vorliegender Studien mit den Ergebnissen dieser Untersuchung	121
8.1 GdW-Jahresstatistik 2013 und 2009 zur Investitionstätigkeit bei den GdW-Mitgliedsunternehmen	121
8.2 BBSR-Studie „Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“	123
8.3 Marktmonitor Immobilien 2015	128
9 Fortschreibungsmöglichkeiten des Bestandsmarktvolumens	131
Literaturverzeichnis	132
Anhang	
Anhang A: Fragebogen Haushalte	
Anhang B: Fragebogen Wohnungsunternehmen	
Anhang C: Fragebogen Architekten	
Anhang D: Fragebogen Bauausführende Unternehmen	
Anhang E: Fragebogen Facility Management Unternehmen	

Tabellenverzeichnis

Tabelle K-1	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 und 2014 nach Gebäudearten
Tabelle K-2	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 und 2014 – Ergebnisse im Überblick
Tabelle K-3	DIW-Bestandsvolumen und Heinze-Bestandsmarktvolumen im Vergleich
Tabelle 2.3-1	Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie?
Tabelle 2.3-2	Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen?
Tabelle 2.3-3	Um was für ein Gebäude handelt es sich bei dieser Modernisierungsmaßnahme?
Tabelle 2.3-4	Altersstruktur der Gebäude
Tabelle 3.2-1	Anzahl der bauausführenden Betriebe nach Gewerken
Tabelle 4.1-1	Energetische Modernisierungsquoten im Wohnungsbau nach Anzahl der Maßnahmen
Tabelle 4.1-2	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach energetischen und sonstigen Maßnahmen
Tabelle 4.1-3	Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2014
Tabelle 4.1-4	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen
Tabelle 4.1-5	Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2014 nach Gebäudearten
Tabelle 4.1-6	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Gebäudearten
Tabelle 4.1-7	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudearten
Tabelle 4.1-8	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Zielgruppen
Tabelle 4.1-9	Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung: Großregionen
Tabelle 4.1-10	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung: Großregionen
Tabelle 4.1-11	Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen
Tabelle 4.1-12	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen
Tabelle 4.1-13	Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen
Tabelle 4.1-14	Ausgaben der privaten Vermieter im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen
Tabelle 4.1-15	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen
Tabelle 4.1-16	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach Lohn- und Materialkosten
Tabelle 4.1-17	Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach Gebäudealter
Tabelle 4.1-18	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Gebäudealter
Tabelle 4.1-19	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach Ausgabenklassen
Tabelle 4.1-20	Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes
Tabelle 4.1-21	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes
Tabelle 4.1-22	Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße
Tabelle 4.1-23	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße
Tabelle 4.1-24	Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen
Tabelle 4.1-25	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen
Tabelle 4.2-1	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Gebäudearten
Tabelle 4.2-2	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen
Tabelle 4.2-3	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Lohn- und Materialkosten

Tabelle 4.2-4	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Gebäudealter
Tabelle 4.2-5	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Gebäudealter und alte/neue Länder
Tabelle 4.3-6	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach geographischer Gliederung: Großregionen
Tabelle 4.2-7	Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Ausgabenklassen
Tabelle 4.3-1	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Gebäudearten
Tabelle 4.3-2	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Auftraggeber
Tabelle 4.3-3	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen
Tabelle 4.3-4	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung – Anteil des energetischen Volumens
Tabelle 4.3-5	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung – Anteil des energetischen Volumens
Tabelle 4.3-6	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Lohn- und Materialkosten
Tabelle 4.3-7	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Gebäudealter
Tabelle 4.3-8	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach geographischer Gliederung: Großregionen
Tabelle 5.1-1	Motive für Modernisierung
Tabelle 5.1-2	Motive für Modernisierung nach Bewohner und Vermieter
Tabelle 5.1-3	Motive für Modernisierung bei Maßnahmen über 10.000 €
Tabelle 5.1-4	Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln
Tabelle 5.1-5	Barrierefreies Bauen
Tabelle 5.1-6	Motive für die Modernisierung (energetische Maßnahme durchgeführt)
Tabelle 5.2-1	Vergleich der Ergebnisse
Tabelle 5.4-1	Anlass für Bestandsmaßnahmen
Tabelle 6.3-1	Zu welcher Gruppe gehören Sie?
Tabelle 6.3-2	Wie viele Liegenschaften werden durch Ihr Unternehmen/Ihre FM-Abteilung betreut?
Tabelle 6.3-3	In welcher Branche betreuen Sie Liegenschaften?
Tabelle 6.4-1	Inwieweit ist Ihr Unternehmen in Bestandsinvestitionen involviert?
Tabelle 6.4-2	In welchen Bereichen wurden 2014 Bestandsinvestitionen durchgeführt?
Tabelle 6.4-3	Wie groß war das Gesamtvolumen der im Jahr 2014 von Ihnen durchgeführten Bestandsinvestitionen?
Tabelle 7.3-1	Bauvolumen im Hochbau 2014 nach Produzentengruppen
Tabelle 7.4-1	Bruttoanlagevermögen im Hochbau real zu Preisen von 2010
Tabelle 7.4-2	Bestandsmaßnahmen im Hochbau je realem Bruttoanlagevermögen
Tabelle 8.1-1	Art des Wohnungsunternehmens
Tabelle 8.1-2	Vergleich Heinze, DIW und GdW: Entwicklung des Bestandsmarktvolumens 2010/2014
Tabelle 8.1-3	Anteils des Bestandsmarktvolumens der Bewohner im Wohnungsbau 2014 und Anteil der Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen 2013 nach geographischer Gliederung: Großregionen
Tabelle 8.2-1	Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit baulichen Maßnahmen, die unter Beteiligung des jetzigen Eigentümers zwischen 2006 und 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baualter
Tabelle 8.2-2	Geteilte Untersuchungsgebäude mit baulichen Maßnahmen, die unter Beteiligung des jetzigen Eigentümers zwischen 2006 und 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baualter
Tabelle 8.2-3	Durchschnittliche Ausgaben je Wohnung für in den Jahren 2009 bis 2010 durchgeführte Maßnahmen zur Modernisierung und/oder zum Erhalt des Gebäudes nach dem Gebäudealter und der Wohnungszahl im Gebäude (in Euro)
Tabelle 8.2-4	Als ziemlich oder sehr wichtig eingestufte Investitionsmotive zur Durchführung von Maßnahmen an ungeteilten Untersuchungsgebäuden in den Jahren 2009 bis 2010 nach ausgewählten Eigentümermerkmalen
Tabelle 8.2-5	Gründe für in den Jahren 2009 bis 2010 nicht getätigte Investitionen bei ungeteilten Untersuchungsgebäuden nach ausgewählten Eigentümermerkmalen

Abbildungsverzeichnis

- Abb. K-1 Überblick: Datenbasis und Vorgehensweise bei der Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens
- Abb. 2.3-1 Frage aus dem Haushaltsfragebogen zur Wärmedämmung
- Abb. 4.1-1 Energetische Modernisierungsquoten im Wohnungsbau nach Anzahl der Maßnahmen
- Abb. 4.1-2 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen
- Abb. 4.1-3 Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2014 nach Gebäudearten
- Abb. 4.1-4 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 und 2014 nach Gebäudearten
- Abb. 4.1-5 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Gebäudearten
- Abb. 4.1-6 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Zielgruppen
- Abb. 4.1-7 Anteil des energetischen Volumens am Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Zielgruppen
- Abb. 4.1-8 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen
- Abb. 4.1-9 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen
- Abb. 4.1-10 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach Lohn- und Materialkosten
- Abb. 4.1-11 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Gebäudealter
- Abb. 4.1-12 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach Ausgabenklassen
- Abb. 4.1-13 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes
- Abb. 4.1-14 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltgröße
- Abb. 4.1-15 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen
- Abb. 4.2-1 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Gebäudearten
- Abb. 4.2-2 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Teilmodernisierung, Vollmodern. und Baureparaturen
- Abb. 4.2-3 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Lohn- und Materialkosten
- Abb. 4.2-4 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Gebäudealter
- Abb. 4.2-5 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Gebäudealter und alte/neue Länder
- Abb. 4.2-6 Bestandsmarktvolumen im öffentlichen Nichtwohnbau 2014 nach Ausgabenklassen
- Abb. 4.3-1 Anteil des energetischen Volumens am Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Gebäudearten
- Abb. 4.3-2 Anteil des energetischen Volumens am Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Auftraggeber
- Abb. 4.3-3 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Teilmodernisierung, Vollmodern. und Baureparaturen
- Abb. 4.3-4 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Lohn- und Materialkosten
- Abb. 4.3-5 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Gebäudealter
- Abb. 4.3-6 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach geographischer Gliederung: Großregionen
- Abb. 5.1-1 Aus welchen Motiven haben Sie die Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt?
- Abb. 5.1-2 Motive für die Modernisierung
- Abb. 5.2-1 Welche Anlässe haben die Baumaßnahme ausgelöst?
- Abb. 5.4-1 Anlass für Bestandsmaßnahmen
- Abb. 6.3-1 Wie viel Umsatz hat Ihr Unternehmen im Jahr 2014 gemacht?
- Abb. 6.4-1 Wie verteilen sich diese Bestandsinvestitionen auf energetische und nichtenergetische Maßnahmen?
- Abb. 6.4-2 Zu welchen Anteilen wurden die Investitionen von eigenen MA oder externen Dienstleistern durchgeführt?
- Abb. 7.1-1 Vergleichskonzept
- Abb. 7.1-2 Übersicht Bauvolumen
- Abb. 7.2-1 Wohnungsbauvolumen in Deutschland
- Abb. 7.2-2 Bauvolumen bei Nichtwohngebäuden in Deutschland
- Abb. 7.3-1 Wohnungsbauvolumen in Deutschland
- Abb. 8.3-1 Auswirkungen eines hohen energetischen Sanierungsstandards auf die Vermarktung von Kaufimmobilien
- Abb. 8.3-2 Empfohlene Sanierungsmaßnahmen vor dem Verkauf einer Bestandsimmobilie
- Abb. 8.3-3 Empfohlene Sanierungsmaßnahmen vor der Vermietung einer Bestandsimmobilie
- Abb. 8.3-4 Gründe gegen Sanierungsmaßnahmen

Kurzfassung

Aufgabenstellung

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 der Vorgängerstudie aus dem Jahre 2011 orientieren, wobei diesmal eine Vertiefung der Analysen im Nichtwohnbau erfolgen soll. Auf der Grundlage von Primärerhebungen sollen die Bestandsmaßnahmen nach 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 2011 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 2014. Bei der hier zugrunde gelegten Stichprobe handelt es sich um ein repräsentatives Haushaltspanel. Der Auswertung liegen 11.050 Fragebogen zugrunde, die sich auf insgesamt 6 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 Mehrfamilienhausbesitzer erhoben werden. Zusätzlich wurden deshalb auch 100 Wohnungsunternehmen befragt, um die spezifischen Bestandsaktivitäten der gewerblichen Wohnungsbesitzer berücksichtigen zu können.

Für jede der genannten Zielgruppen wird ein Hochrechnungskoeffizient (Bestandsmarktausgaben in € pro Zielgruppe) berechnet. Aus der Fortschreibung des Zensus des Stat. Bundesamtes zum Wohnungsbestand liegen die Anzahlen aller 6 Bewohnergruppen vor. Auf dieser Basis wird anhand der Koeffizienten das Marktvolumen für alle Produktbereiche hochgerechnet. Das Bestandsmarktvolumen der gewerblichen Wohnungsunternehmen wird über Bestandsstatistiken des GdW hochgerechnet.

Im Bereich Nichtwohnbau ist die Befragung von Architektur-/Planungsbüros zentraler Baustein für die Hochrechnung der Renovierungsmaßnahmen. Dabei wurden 519 Modernisierungsobjekte detailliert beschrieben.

Während es für den Bestandsmarkt im Wohnungsbau ausreichend sekundärstatistische Daten und Studien gibt, sind vergleichbare Daten für den Bestandsmarkt im Nichtwohnbau kaum verfügbar. Entscheidendes Manko ist die fehlende amtliche Gebäudebestandsstatistik. Als Ersatzlösung bieten sich drei Wege für die Hochrechnung an.

Der erste Weg, der auch bei der Vorgängerstudie in 2011 beschritten 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 2014 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.

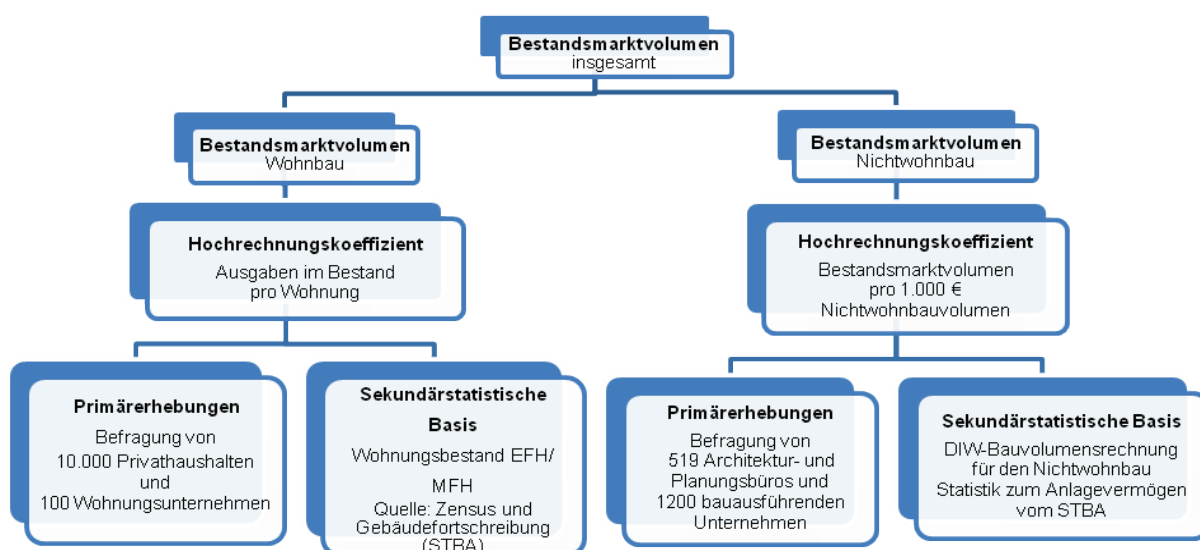
Dieser Anteilswert kann die tatsächlichen Verhältnisse jedoch nur unzureichend abbilden, da auch im Nichtwohnbau nicht alle Bestandsmaßnahmen mithilfe von Architekten abgewickelt werden. Aus diesem Grund werden zusätzliche Strukturinformationen von den bauausführenden Betrieben benötigt. Diese sind im 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.

Beim zweiten Berechnungsweg werden die bauausführenden Unternehmen direkt als Hochrechnungsbasis verwendet. Im Rahmen der Befragung werden die Umsätze der Betriebe je Gewerk erhoben und nach den Segmenten Wohnbau/Nichtwohnbau und Neubau/Bestand differenziert. Dann werden die Koeffizienten „Umsatz pro Betrieb“ bzw. „Umsatz pro Beschäftigten“ errechnet. Über amtliche Statistiken, Verbände und Adressverlage werden die Betriebs- und Beschäftigtenzahlen der Grundgesamtheit ermittelt. Die Multiplikation dieser Zahlen mit den Hochrechnungsfaktoren ergibt das Bestandsmarktvolumen pro Segment.

Der dritte Weg zur Ermittlung oder Überprüfung des Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau basiert auf der Ermittlung des physischen Gebäudebestandes. Eine Alternative zur physischen Bestimmung des Gebäudebestands ist die wertmäßige Darstellung als Bruttoanlagevermögen bzw. Kapitalstock. Auf der Basis der Schätzungen zum Anlagevermögen im Nichtwohnbau im Verhältnis zu dem im Wohnungsbau konnte die Höhe der jeweils dazu gehörenden Bestandsmaßnahmen auf Plausibilität geprüft werden.

Abbildung K-1

Überblick: Datenbasis und Vorgehensweise bei der Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2015, Architekten- und Planerbefragung 2015

Ergebnisse

Die Hochrechnung für den **Wohnungsbau** ergab für das Jahr 2014 ein Bestandsmarktvolumen von insgesamt 118 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 2010 hat sich das Bestandsmarktvolumen um 8,6% erhöht. Da es sich hier um nominale Werte handelt, erscheint diese Steigerungsrate auf den ersten Blick eher gering. Andererseits hat im gleichen Zeitraum der Wohnungsneubau (Basis: fertiggestellte Wohnungen) um rund 50% zugenommen. Ein Großteil der Kapazitäten der Bauunternehmen und Bauhandwerks-Betriebe war also im Neubau gebunden.

Die 118 Mrd. Euro Bestandsmarktvolumen verteilen sich mit rund 72,5 Mrd. € auf Eigenheime und 45,5 Mrd. € auf Mehrfamilienhäuser. Das Bestandsvolumen bei Mehrfamilienhäusern hat damit gegenüber 2010 um über 25% zugenommen, während im gleichen Zeitraum die Entwicklung der Bestandsmaßnahmen bei Eigenheimen stagnierte. Hier zeigt sich deutlich eine Parallelentwicklung zum Wohnungsneubau, der in den letzten Jahren ebenfalls einen Mehrfamilienhausboom erlebte (+90% bei den Fertigstellungen 2014 ggü. 2010).

Die Vollmodernisierungen, bei denen mindestens 10 von 16 Gewerken involviert sind, machen mit etwas mehr als 7 Mrd. € insgesamt 6% des Bestandsmarktvolumens aus. Den mit 68% stärksten Anteil haben die investiven Teilmodernisierungen (rund 100 Mrd. €). Auf Baureparaturen entfallen mit 10,5 Mrd. € ca. 9%.

Einen deutlichen Einbruch hat die energetische Modernisierung im Wohnungsbau zu verkraften. Für 2014 wurde ein energetisches Modernisierungsvolumen von 32,5 Mrd. € hochgerechnet. Im Vergleich zu 2010 (38,8 Mrd. €) ist das ein Rückgang von rund 16%. Dabei zeigt sich, dass die energetischen Maßnahmen an der Gebäudehülle wesentlich stärker von den Rückgängen betroffen sind (-20%) als der Bereich Energieerzeugung (-10%). Im Bereich Gebäudehülle sind es vor allem die starken Rückgänge bei Fassadendämmung und Wärmedämmung allgemein. Für das Minus im Bereich Energieerzeugung ist vor allem die Photovoltaik verantwortlich.

Der Rückgang des energetischen Sanierungsvolumens - der auch Preiseffekte beinhalten kann - muss nicht zwangsläufig eine Verringerung der energetischen Sanierungsrate bedeuten.

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)
- 2 und mehr Produktbereiche wurden saniert
- 3 und mehr Produktbereiche wurden saniert.

Ein Vergleich der Angaben von Eigentümern und privaten Vermietern in den Jahren 2010 und 2014 macht deutlich, dass die Sanierungsrate der energetischen Einzelmaßnahmen von 12,2% auf 14,2% zugenommen hat. Bezieht sich die Sanierung allerdings auf 2 und mehr Maßnahmen, so sinkt die so berechnete Sanierungsrate von 3,5% auf 3,2%. Auffällig ist auch, dass die durchschnittlichen Ausgaben für die energetischen Sanierungsmaßnahmen im Vergleich zu 2010 deutlich zurückgegangen sind. Bei den Sanierungen mit drei und mehr involvierten Produktbereichen bleibt die Quote mit 0,7% in etwa auf gleichem Niveau. Die durchschnittlichen Ausgaben sinken hingegen von 36.408 € in 2010 auf 27.521 € im Jahr 2014.

Die Hochrechnung für den **Nichtwohnbau** ergab ein Bestandsmarktvolumen von 55 Mrd. € und liegt damit etwa auf dem Niveau von vor 4 Jahren. Dabei muss man jedoch berücksichtigen, dass die Hochrechnung in 2010 auf dem DIW Bauvolumen des Nichtwohnbaus für 2010 aufbaute. Dieses wurde mittlerweile leicht nach unten revidiert. Berücksichtigt man die Revision für die Bestandsmarkt-Hochrechnung des Jahres 2010 (Verringerung auf 53,9 Mrd. €), ergibt sich für den Bestandsmarkt des Jahres 2014 ein leichtes Plus von 2,0%.

Differenziert man das Bestandsmarktvolumen nach den Gebäudearten, so decken die wohnähnlichen Betriebsgebäude mit knapp 37 Mrd. € zwei Drittel 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 30% des gesamten Bestandsmarktvolumens. Das entspricht immerhin 17 Mrd. € und damit wurde - anders als im Wohnbau - das Niveau von 2010 gehalten. Dennoch liegt das absolute Volumen der energetischen Modernisierung im Nichtwohnbau nach wie vor deutlich hinter dem des Wohnungsbaus (32,5 Mrd. €).

Die Hochrechnungsergebnisse für den **Wohnungsbau und Nichtwohnbau** ergeben insgesamt ein Bestandsmarktvolumen von 173 Mrd. €. Das ist gegenüber 2010 eine Zunahme von 5,5%. Zwei Drittel des Volumens entfallen auf den Wohnungsbau. Wichtigste Gebäudeart sind die Ein- und Zweifamilienhäuser, auf die mit 73 Mrd. € allein 42% des gesamten Bestandsmarktvolumens entfallen. Die Mehrfamilienhäuser konnten ihren Anteil von 22% auf 26% steigern.

Tabelle K-1

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 und 2014 nach Gebäudearten

	2014		2010		Veränderung 2010/2014
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in %
insgesamt	173.208	100,0	164.227	100,0	5,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	72.580	41,9	72.450	44,1	0,2
Mehrfamilienhäuser	45.617	26,3	36.356	22,1	25,5
Wohnähnliche Betriebsgebäude	36.955	21,3	36.194	22,0	2,1
Industrielle Betriebsgebäude	18.056	10,4	19.228	11,7	-6,1

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

Tabelle K-2

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 und 2014 - Ergebnisse im Überblick

	Wohnungsbau 2014		Wohnungsbau 2010	
	in Mrd. €	in %	in Mrd. €	in %
Bestandsmarktvolumen insgesamt	118,2	100,0	108,8	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	72,6	61,4	72,4	66,6
Mehrfamilienhäuser	45,6	38,6	36,4	33,4
Teilmodernisierung	100,6	85,1	92,3	84,8
Vollmodernisierung	7,2	6,1	7,3	6,7
Baureparaturen	10,5	8,8	9,2	8,4
energetisch	32,5	27,5	38,8	35,6
nicht-energetisch	85,7	72,5	70,0	64,4
	Nichtwohnbau 2014		Nichtwohnbau 2010	
	in Mrd. €	in %	in Mrd. €	in %
Bestandsmarktvolumen insgesamt	55,0	100,0	55,4	100,0
Teilmodernisierung	32,1	58,4	30,8	55,6
Vollmodernisierung	15,2	27,6	15,6	28,1
Baureparaturen	7,7	14,0	9,0	16,2
energetisch	16,9	30,8	16,6	30,0
nicht-energetisch	38,1	69,2	38,8	70,0

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

Tabelle K-2 stellt die wichtigsten Ergebnisse der Studie auf einen Blick zusammen und zeigt folgende auffällige Strukturverschiebungen zwischen 2010 und 2014:

- Mehrfamilienhäuser mit deutlicher Zunahme beim Bestandsvolumen
- Teilmodernisierungen und Baureparaturen gewinnen im Wohnungsbau
- Vollmodernisierungen sind hingegen leicht rückläufig
- Energetisches Sanierungsvolumen bricht im Wohnungsbau ein

Motive für die Durchführung von Bestandsinvestitionen im Wohnungsbau

Insgesamt haben 5.701 private Haushalte mindestens eine Bestandsmaßnahme durchgeführt. Der mit Abstand häufigste Anlass ist die „Reparatur und die Beseitigung von Schäden“. 41% der Modernisierer gaben diesen Grund für ihre Bestandsmaßnahme an. „Werterhaltung“ und „Komforterhöhung“ wurden am zweithäufigsten genannt (jeweils 24%). Nur 10% der befragten Modernisierer gaben „Energieeinsparung“ als Anlass für ihre Maßnahme an.

Während in den letzten vier Jahren die Motive für eine energetische Sanierung zurückgegangen sind, sind Argumente gegen eine energetische Sanierung immer häufiger aufgetaucht. So meldete immowelt.de, dass noch nie zuvor so viele Makler von einer energetischen Sanierung vor dem Verkauf oder der Neuvermietung abgeraten hätten. Nur noch 30% der Immobilienprofis empfehlen Vermietern die Dämmung der Fassade (z. Vgl. 2010: 62%). Einen negativen Einfluss dürfte auch die negative Berichterstattung in den Medien haben.

Zusammenführung mit den DIW-Ergebnissen

Nach den Berechnungen des DIW Berlin entfallen auf Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau 2014 etwa 130 Mrd. Euro. Die Hochrechnungen der Heinze GmbH kommen für das Modernisierungsvolumen im Wohnungsbau insgesamt nur auf einen Wert von knapp 118 Mrd. Euro. Im Jahr 2010 wies die Berechnung des DIW Berlin ein Bestandsvolumen im Wohnungsbau von fast 119 Mrd. Euro aus. Die Hochrechnungen der Heinze GmbH landeten 2010 bei knapp 109 Mrd. Euro. Die Top-Down-Modellergebnisse des DIW Berlin liegen im Wohnungsbau demnach in beiden Jahren über den Werten der Bottom-Up-Hochrechnungen der Heinze GmbH. Allerdings erklärt sich die Lücke zu wesentlichen Teilen aus methodischen Unterschieden. Der DIW-Ansatz beinhaltet auch Schätzungen zu den Eigenleistungen und zur Schwarzarbeit, während die Berechnungen der Heinze GmbH diese Bereiche explizit ausschließen. Für eine hohe Übereinstimmung beider Ergebnisse spricht auch, dass der Entwicklungstrend der Bestandsmaßnahmen zwischen 2010 und 2014 nahezu identisch wiedergegeben wird. Der Wert der Bestandsmaßnahmen steigt laut DIW Berlin in diesem Zeitraum um 9,6%, beim Heinze Modernisierungsvolumen sind es 8,6%.

Das Bauvolumen im Nichtwohnungsbau 2014 beträgt nach den Berechnungen des DIW Berlin mehr als 89 Mrd. Euro. Das Neubauvolumen im Nichtwohnungsbau beläuft sich den Schätzungen zufolge im gleichen Jahr auf gut 31 Mrd. Euro. Auf Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau entfallen 2014 demnach 58 Mrd. Euro. Die Hochrechnungen der Heinze GmbH kommen im gleichen Jahr für das Modernisierungsvolumen im Nichtwohnungsbau insgesamt auf einen Wert von 55 Mrd. Euro. Im Jahr 2010 kam das DIW Berlin auf ein Bestandsvolumen im Nichtwohnungsbau von knapp 56 Mrd. Euro. Die Heinze GmbH weist für 2010 einen Wert der Bestandsleistungen im gewerblichen und öffentlichen Hochbau von knapp 54 Mrd. Euro aus. Die Differenz zwischen den Schätzungen des DIW Berlin und der Heinze GmbH zu den Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau fällt 2014 mit 3 Mrd. Euro bzw. 5% und 2010 mit 2 Mrd. Euro bzw. 3% sehr gering aus.

Tabelle K-3

DIW-Bestandsvolumen und Heinze-Bestandsmarktvolumen im Vergleich

Nominal, Mrd. Euro

	Wohnungsbau	Nichtwohnungsbau	Hochbau insgesamt
DIW Bauvolumensrechnung			
Bestandsvolumen	130,3	58,2	188,4
Investitionen nach VGR	115,4	49,3	164,7
Nicht investive Maßnahmen	14,9	8,8	23,7
Heinze Bestandsmarktvolumen	118,2	55,0	173,2
Werterhöhende Maßnahmen	107,7	47,3	155,0
Reparatur/Instandhaltung	10,5	7,7	18,2

Quelle: DIW-Bauvolumensrechnung und Heinze-Hochrechnungen 2015

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 oder Vermieter

Baureparaturquote:

Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparaturmaßnahme der Bewohner oder Vermieter

Energetische Modernisierung:

werterhöhende Bestandsmaßnahmen in den Bereichen

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

Industrielle Betriebsgebäude:

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

Modernisierung:

werterhöhende Bestandsmaßnahmen

Reparaturen:

Bestandserhaltende Maßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen

Vollmodernisierung:

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

Teilmodernisierung:

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

Wohnähnliche Betriebsgebäude:

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

1 Einführung in das Thema

1.1 Zielsetzung der Studie

Ziel 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 der Vorgängerstudie aus dem Jahre 2011 orientieren, wobei diesmal eine Vertiefung der Analysen im Nichtwohnbau erfolgen soll. Auf der Grundlage von Primärerhebungen sollen die Bestandsmaßnahmen nach 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 (getrennt nach öffentlichem Bau und Gewerbebau)
- Untersuchung der Bestandsmaßnahmen nach dem Leistungserbringer; Anteile Bauhaupt- und Ausbaugewerbe, verarbeitendes Gewerbe, Anteile Planung, Gebühren; sonstige Bauleistungen
- Untergliederung nach der Art der Bestandsmaßnahme: Voll- oder Teilmodernisierung, Bau-reparaturen
- 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 2014 ca. 6,6 Mrd. Euro. Damit hatten diese Baumaßnahmen einen Anteil von 14,2% an den veranschlagten Baukosten im Wohnungsbau insgesamt. Außerdem wurden 2014 in bestehenden Gebäuden knapp 25.000 neue Wohnungen errichtet. Dies entsprach einem Anteil von rund 10% 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 7,9 Mrd. € einen Anteil von knapp 25%.

Bauvolumenrechnung des DIW

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) geht bei der Berechnung des Bestandsmarktvolumens einen anderen Weg. Da es nicht möglich ist, das Volumen des Bestandsmarktes direkt zu bestimmen, wird es auf indirektem Wege ermittelt. Das Gesamtbauvolumen wird über den baugewerblichen Umsatz im Bauhauptgewerbe, über die Leistungen des Ausbaugewerbes sowie über andere Dienstleistungen wie z.B. Architektenleistungen aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und der Statistik des Baugewerbes ermittelt. Da für den Neubaubereich verlässliche Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen sowie Daten zum Bauüberhang vorliegen, kann hier das Bauvolumen nach Baufortschritt relativ exakt erfasst werden. Durch Hinzufügung eines Zuschlages für Nebenkosten wird das Neubauvolumen insgesamt bestimmt. Das Volumen des Bestandsmarktes wird schließlich als Differenzrechnung aus „Gesamtvolumen minus Neubauvolumen“ ermittelt. Genauer werden wir auf das DIW-Bauvolumen in Kapitel 7 eingehen.

Studien des BBSR zu Investitionsentscheidungen im Bestand

Es liegen bereits zahlreiche Studien des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) vor. In diesen Untersuchungen wurden meistens Teilmarktanalysen durchgeführt wie z.B. Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 50er und 60er Jahre bzw. der 70er und 80er Jahre oder Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung der privaten Vermieter. Diese Studien liefern interessante Strukturdaten und wurden bereits z. T. in der Vorgängerstudie (2011) vorgestellt.

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. Auf diese Untersuchungen wurde bereits in unserer Studie von 2011 genauer eingegangen.

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

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

1.3 Aufgabenverteilung DIW/Heinze

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

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

2 Durchführung der Untersuchung

2.1 Zielgruppen

Private Haushalte

Grundgesamtheit für diese Untersuchung sind die privaten Haushalte als Bewohner von Wohneinheiten in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2014. 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 Mehrfamilienhausbesitzer erhoben werden. Zusätzlich wurden deshalb auch Wohnungsunternehmen befragt, um die spezifischen Bestandsaktivitäten der gewerblichen Wohnungsbesitzer berücksichtigen zu können.

Architekten und Planer

Eine Beteiligung von Architekten an Renovierungsmaßnahmen ist im Nichtwohnbau wesentlich häufiger 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. Bei der Vorgängeruntersuchung im Jahr 2011 war auf die vorliegenden Ergebnisse einer Befragung von 850 Handwerkern aus unterschiedlichen Gewerken aus dem Jahr 2008 zurückgegriffen worden. Für die aktuelle Untersuchung wurden die bauausführenden Unternehmen exklusiv befragt. Die Stichprobe wurde außerdem auf insgesamt 1.200 Unternehmen erhöht.

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

Tore/Toranlagen

Treppen

- neue Treppe innen/außen, Treppenhaussanierung

Aufzüge**Sanitär**

- Rohre, Installationen
- Sanitärobjekte
- Armaturen

Heizung

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

Klima-/Lüftungstechnik**Trockenbau**

- Gipskartonplatten/Gipsfaserplatten/Spanplatten

Bodenbeläge

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

Wand-/Deckenbekleidung

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

Elektrische Anlagen

- Schalter, Steckdosen, Leitungen
- Außen-/Innenleuchten
- 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 Mio. Wohnungen¹ Deutschlands repräsentativ abbildet. Die Repräsentanz der Stichprobe wird nach Kriterien erster und zweiter Ordnung gesteuert.

Kriterien erster Ordnung:

- Regionen und Regiotypenklassen
- Altersgruppen
- Berufsgruppen
- Haushaltsgößen

Als zusätzliche Kontrollmerkmale werden herangezogen:

- Einkommensklassen
- Soziale Schichten
- Kinderzahl
- Besitzstand im Haushalt

Dieses Panel basiert auf einer schriftlichen Befragung. Der große Vorteil der schriftlichen Befragung, gerade bei diesem komplexen Thema ist, dass der Befragte die Fragen zu einem selbst gewählten Zeitpunkt beantworten, sich Zeit nehmen oder auch Unterlagen zur Beantwortung heranziehen kann. Das F+i Haushaltspanel wird seit 2 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. Auf fünf DIN A 4 Seiten wurden den Befragten insgesamt 75 Fragen zu ihren Bestandsmaßnahmen gestellt. Die Fragebögen wurden im Dezember 2014 an die Panel-Teilnehmer versendet. Einsendeschluss war Ende Januar 2015. Die Fragen bezogen sich auf alle Bestandsmaßnahmen im Jahr 2014.

Der Auswertung liegen 11.050 Fragebogen zugrunde, die sich auf insgesamt 6 verschiedene Bewohner-Zielgruppen aufteilen.

Die Angaben der Eigentümer von Eigenheimen basieren auf einer Fallzahl von 4.679 Fragebogen. Ferner wurden in Eigenheimen 995 Mieter und 254 Besitzer einer Eigentumswohnung befragt. Insgesamt erfolgten somit 5.928 Interviews bei Bewohnern von Ein- und Zweifamilienhäusern.

¹ Statistisches Bundesamt, Zensus 2011 und Fortschreibung bis 2014

Tabelle 2.3-1

Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie?

	absolut	in %		absolut	in %	
Stichprobe (n)			Bruttostichprobe (N)			Rücklauf- quote
insgesamt	11.050	100	insgesamt	14.052	100	
davon:			davon:			
selbstnutzender Eigentümer Ein-/Zweifamilienhaus	4.679	42	Wohnt im eigenen Haus	5.803	41	81%
Eigentumswohnung in einem Ein-/Zweifamilienhaus	254	2				
Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus	1.102	10	Wohnt in eigener Eigentumswohnung	1.692	12	80%
Mieter in einem Ein-/Zweifamilienhaus	995	9				
Mieter in einem Mehrfamilienhaus	3.631	33	Wohnt zur Miete	6.041	43	77%
keine Angabe	389	4	keine Angabe	516	4	

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2015

Neben den Bewohnern wurden auch private Vermieter befragt. Die Gruppe der Eigenheim-Vermieter umfasst 565 Haushalte und die Gruppe der privaten Mehrfamilienhaus-Eigentümer 707 Haushalte.

Grundlage für die schriftliche Befragung der **Wohnungsunternehmen** war die Heinze-Zielgruppendatei. Sie umfasst ca. 3.300 genossenschaftliche, kommunale und sonstige Wohnungsunternehmen.

Nach der Abstimmung des Fragebogens mit Vertretern des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) und des BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) wurden im Dezember 2014 insgesamt 1.650 per Zufall ausgewählte Unternehmen aus der Heinze-Datei angeschrieben. Die Fragestellungen nach den Aktivitäten der Wohnungsunternehmen bezogen sich auf das Jahr 2014. Der angestrebte Rücklauf von 100 Fragebögen wurde genau erreicht.

Tabelle 2.3-2

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

	absolut	in %
insgesamt	100	100
Wohnungsbaugenossenschaft	54	54
Kommunale Wohnungsgesellschaft	15	15
Öffentliche Wohnungsgesellschaft des Bundes/der Länder	0	0
Wohnungsgesellschaft der gewerblichen Wirtschaft/Industrie	5	5
Kirchliches Wohnungsunternehmen	0	0
Sonstige Wohnungsunternehmen	26	26

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von 100 Wohnungsunternehmen 2015

Die Struktur der Grundgesamtheit aller Wohnungsunternehmen ist nicht bekannt. Zur Überprüfung der Repräsentanz der Stichprobe kann daher lediglich die Jahresstatistik des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) herangezogen werden.

Die Struktur der Stichprobe gleicht - hinsichtlich der Anteile der Unternehmensarten (Wohnungsbaugenossenschaften, Kommunale Wohnungsunternehmen, Private Immobilienunternehmen) – weitgehend der des GdW. Bei 2/3 der GdW-Unternehmen handelt es sich um Wohnungsbaugegenossenschaften. In der Stichprobe beträgt ihr Anteil 55%. Die Abweichung lässt sich z.T. dadurch erklären, dass in der Stichprobe auch Wohnungsunternehmen enthalten sind, die nicht zum GdW gehören. Auch die Größenklassenstruktur stimmt in der Stichprobe gut mit der Struktur der GdW-Unternehmen überein. Während 80% der GdW-Unternehmen bis zu 2000 Wohnungen verwalten, beträgt ihr Anteil in der Stichprobe 84%.

Nichtwohnbau: Stichprobe/Auswahlverfahren

Auch für die Befragung der **Architekten/Planer** bildete die Heinze Zielgruppendatei die Basis. Diese Datei umfasst insgesamt rund 67.000 Adressen von Architekten und Planern. Mit einer Anzahl von ca. 46.000 entfällt der Großteil davon auf Architektur- und Planungsbüros. Rund 3.000 Architekten/Planer sind in öffentlichen Bauabteilungen (Bauämtern) beschäftigt und ca. 2.300 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.).

Für die Befragung zu den Bestandsinvestitionen im Nichtwohnbau wurden per Zufallsauswahl insgesamt 8.000 Adressen in folgender Zusammensetzung selektiert:

- 6.000 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

An die ausgewählten Architekten wurde ein Fragebogen versandt mit der Bitte, das zuletzt durchgeführte Bestandsprojekt 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.

Die geplante Stichprobengröße von 500 Projektbeschreibungen wurde mit einem Rücklauf von 519 Fragebögen leicht übertroffen.

Tabelle 2.3-3 gibt eine Übersicht über die erfassten Gebäudearten.

Tabelle 2.3-3

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

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

	absolut	in %
Nichtwohngebäude insgesamt	519	100
Wohnähnliche Betriebsgebäude	346	67
Krankenhaus, Klinik, med. Behandlungsinstitut, Arztpraxis	22	4
Gebäude des Sozialwesens ¹	41	8
Büro-/Verwaltungsgebäude	100	19
Hotel, Gaststätte, Pension	42	8
Bildung, Wissenschaft, Forschung ²	70	13
Sport, Gemeinschaft, Erholung ³	21	4
Sonstige wohnähnliche Gebäude ⁴	42	8
Mischgebäude (überwiegend wohnähnlich)	8	2
Industrielle Betriebsgebäude	154	30
Fabrik-, Werkstattgebäude ⁵	77	15
Handels-, Lagergebäude ⁶	58	11
Sonstige industrielle Gebäude (Verkehrsgebäude)	7	1
Mischgebäude (überwiegend industriell)	12	2
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	16	3
ohne Angabe	3	1

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

² Schule, Hochschule, Gebäude (Labor) für Forschungszwecke

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

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

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 2015

Die mit Abstand am stärksten vertretenen Gebäudearten waren Büro- und Verwaltungsgebäude mit 100 Nennungen. Die zweitstärkste Gruppe sind Fabrik- und Werkstattgebäude (77 Fälle). Am dritthäufigsten erhoben wurden Gebäude für Bildung, Wissenschaft und Forschung (70 Fälle), die damit rund 13% der Stichprobe ausmachen. Der hohe Anteil der Gebäude für Bildung, Wissenschaft und Forschung bei der Untersuchung in 2010 (20%) war eine Folge des Konjunkturpakets II.

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

Tabelle 2.3-4

Wann wurde das Gebäude errichtet?

	absolut	in %
Nichtwohngebäude insgesamt	519	100
Baujahr		
bis 1950	133	26
1951 - 1960	50	10
1961 - 1970	81	16
1971 - 1980	104	20
1981 - 1990	53	10
1991 - 2000	35	7
nach 2000	46	9
ohne Angabe	17	3

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen,
Architekten- und Planerbefragung 2015

Die 519 beschriebenen Projekte dieser Stichprobe addieren sich zu einem Bestandsmarktvolumen von 700 Mio. €. Wenn man das DIW-Bestandsmarktvolumen aus den „Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe 2014“ zum Vergleich nimmt, sind das mehr als 1% des tatsächlichen Volumens.

Für die telefonische Befragung der **bauausführenden Unternehmen** wurden per Zufallsauswahl selektierte Adressen von einem Adressverlag bezogen. Insgesamt wurden

1.255 Interviews in folgender Aufteilung durchgeführt:

- 150 Dachdecker (je 75 zu den Themen Dachdeckung/-abdichtung und Wärmedämmung)
- 225 Maler (je 75 zu den Themen Außenwand, Wärmedämmung und Innenwand/Decke)
- 76 Fassadenbauer
- 75 Fensterbauer
- 75 Türenbauer
- 75 Sanitärinstallateure
- 75 Heizungsinstallateure
- 75 Elektroinstallateure
- 75 Klima-Lüftungsbauer
- 126 Metallbauer (71 zum Thema Treppen, 56 zum Thema Tore)
- 75 Boden-/Fliesenleger
- 75 Trockenbauer
- 75 Rolladenbauer

Abgefragt wurde jeweils die Größe des Betriebes (Anzahl Beschäftigte) und der Jahresumsatz in 2014. 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 der Mengen oder Volumina zu unterschiedlichen Produktbereichen abgefragt werden. Diese Problematik betrifft sowohl die Haushalts- als auch die Architektenbefragung. Konkret gab es bei diesen Befragungen mehrere Möglichkeiten von partiellen Antwortausfällen. An einem Beispiel aus dem Haushaltsfragebogen wollen wir die Möglichkeiten darstellen.

Abbildung 2.3-1
Frage aus dem Haushaltsfragebogen zur Wärmedämmung

Wärmedämmung

25. Haben Sie im Jahr 2014 Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt, z. B. am Dach, Fußboden, Decke oder an der Außen-/Innenwand?
(Anmerkung: WDVS + außenseitige Dämmung der Außenwand bitte im Teil „Außenwand“ eintragen)

☐ ja ☐ nein → weiter mit Frage 28

26. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Wärmedämmmaßnahmen?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

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

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2015

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

- Maßnahme: Das Kreuz wird programmtechnisch im Datensatz ergänzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Erfreulicherweise tritt dieser fünfte Fall im Rahmen unserer Untersuchungen äußerst selten auf. Von 14.900 beschriebenen Einzelmaßnahmen bei der Haushaltsbefragung betrifft es nur 376 Fälle, also lediglich 2,5%. Bei der Architektenbefragung sind nur 2,6% der Einzelmaßnahmen betroffen.

Behandlung von unit non response/Plausibilitätschecks

Im letzten Abschnitt haben wir unsere Problemlösungen für den partiellen Antwortausfall erläutert. Das Problem des vollständigen Antwortausfalls stellt sich in erster Linie bei der schriftlichen Befragung der Wohnungsunternehmen. 100 der 1.000 angeschriebenen Wohnungsunternehmen haben an unserer Befragung teilgenommen. Die Frage, die sich hier stellt, ist ob die Wohnungsunternehmen, die nicht geantwortet haben, ein gleiches Verhalten bei den Bestandsmaßnahmen haben wie die 100 Unternehmen, die geantwortet haben. Aus unserer Sicht sprechen zwei Argumente dafür, dass das Problem der unit non response bei dieser Befragung keinen großen Einfluss auf die Ergebnisse hat:

- Unsere Stichprobe der 100 Wohnungsunternehmen zeigt hinsichtlich Struktur und Größe nur geringe Abweichungen zu den Strukturdaten der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen
- Wir haben bei dieser Zielgruppe bereits zahlreiche telefonische Befragungen durchgeführt, bei denen der non-response-Effekt geringer ist als bei der schriftlichen Befragung. Die Strukturmerkmale dieser Zielgruppe zeigen sich sehr konstant.

Beim Haushalts-Panel könnte man in diesem Zusammenhang argumentieren, dass derjenige, der an einem Panel teilnimmt, sich allein dadurch von Personen/Haushalten unterscheidet, die grundsätzlich nie an Befragungen teilnehmen. Wir halten diese enge wissenschaftliche Sichtweise je-

doch nicht für umsetzbar, da sonst keine wertvollen Struktur- und Verhaltensinformationen über bestimmte Zielgruppen ermittelt werden können. Für sehr wichtig halten wir jedoch die korrekte Quotierung des Panels, damit diese Stichprobe die Grundgesamtheit der Privathaushalte repräsentativ abbildet (siehe auch Kap. 3.1).

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

3 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Vorgehensweise

3.1 Wohnungsbau

Sekundärstatistische Hochrechnungsbasis

Die sekundärstatistische Hochrechnungsbasis im Wohnungsbau ist der Gebäude- bzw. Wohnungsbestand, denn die Maßnahmen im Bestand werden für die einzelnen Wohneinheiten abgefragt. Erhebungsjahr für die Bestandsmaßnahmen ist das Jahr 2014. Im Rahmen des Zensus wurde der Bestand an Wohneinheiten zuletzt für das Jahr 2011 erhoben. Bestandszahlen für das Jahr 2014 liegen daher nur als Fortschreibungen der Zensusergebnisse vor. Die Fortschreibung erfolgt über die jährliche Fertigstellungs- und Abgangstatistik.

In der Bestandsstatistik wird lediglich nach den beiden Gebäudearten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser differenziert. Nicht fortgeschrieben wird das Merkmal Eigentümer/Mieter. Diese Strukturinformationen hat das Statistische Bundesamt das letzte Mal für das Jahr 2011 erhoben. Das Eigentümer/Mieter-Verhältnis wird auf die fortgeschriebenen Ergebnisse des Jahres 2014 übertragen, so dass für unsere Untersuchungen folgende Informationen zur weiteren Differenzierung des fortgeschriebenen Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen.

Bewohner

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

Private Vermieter

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

Eine bedeutende Rolle im 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 insgesamt ca. 8,2 Mio. Wohneinheiten. Das entspricht etwa 20% des gesamten Wohnungsmarktes.

Hochrechnung der Ausgaben im Bestandmarkt von Bewohnern und privaten Vermietern

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

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

Ausgaben im Bestandsmarkt für Dämmmaßnahmen in €
Anzahl Eigentümer Ein- und Zweifamilienhäuser

Da über die Zensusergebnisse und die Fortschreibungsergebnisse (s.o.) des Statistischen Bundesamtes Zahlen für die 6 Zielgruppen ermittelt werden können, wird anhand der Koeffizienten das Marktvolumen für die Produktbereiche hochgerechnet.

Über die Haushaltsbefragung können nur die Bestandsmaßnahmen der privaten Mehrfamilienhausbesitzer erhoben werden. Um jedoch auch die spezifischen Bestandsaktivitäten der gewerblichen Wohnungsbesitzer einschätzen zu können, wurden außerdem 100 Wohnungsunternehmen befragt (siehe 2.1.2).

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

Im Rahmen der Befragung machten die 100 Wohnungsunternehmen Angaben zu ihrem aktuellen Wohnungsbestand und zu ihren Investitionen in diesen Bestand im Jahr 2014. 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. Entsprechend dem für beide Zielgruppen hochgerechneten Gesamtvolumen werden diese beiden 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 über 10.000 Gebäuden wurden 1.028 Gebäude vor 1918 gebaut. 38% der Bewohner einer Wohnung dieser Gebäudealtersgruppe führten im Jahr 2014 mindestens eine werterhöhende Modernisierungsmaßnahme durch (Modernisierungsquote). Der statistische Fehler liegt bei $\pm 3,0$ Prozentpunkten, d.h. unter Berücksichtigung dieses Fehlers liegt die tatsächliche Modernisierungsquote zwischen 35 und 41%. Diese Teilgruppe ist eine der kleinsten Teilgruppen. In den übrigen Teilmengen ist der Stichprobenfehler kleiner.

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

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

Das DIW wird dieses Ergebnis mit seinen Modellrechnungen in Kapitel 7 vergleichen.

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

Eine Befragung im Differenzierungsgrad der Haushaltsbefragung ist bei der Zielgruppe Wohnungsunternehmen nicht möglich. Nur mit erheblichen Anreizen und einem kurz gefassten einseitigen Fragebogen war der Rücklauf von 100 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 Bestandsmarkt im Wohnungsbau ausreichend sekundärstatistische Daten und Studien gibt (siehe Kapitel 3.1 und 5), liegen kaum repräsentative Studien für den Bestandsmarkt im Nichtwohnbau vor.

Das Problem beginnt bereits mit der amtlichen Statistik. Während es für den Wohnungsbau Zensusergebnisse gibt, dessen erhobene Wohnungsbestände fortgeschrieben werden, herrscht für den Nichtwohngebäudebestand diesbezüglich absolute Unklarheit. Die einzige amtliche Statistik zu Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnbau sind die genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Bestand. Allerdings sind diese Zahlen als Merkmal für eine Hochrechnung unbrauchbar, da sie nur einen Bruchteil des tatsächlichen Bestandsmarktvolumens ausweisen.

Letztlich werden in dieser Untersuchung drei Ansätze mit jeweils unterschiedlicher sekundärstatistischer Hochrechnungsbasis vorgestellt:

Ansatz 1: Architektenbefragung zum Nichtwohnbau

Die Hochrechnung der Befragungsergebnisse erfolgt über das Bauvolumen im Nichtwohnbau, das vom DIW über den baugewerblichen Umsatz im Bauhauptgewerbe, die Leistungen des Ausbaugewerbes sowie über andere Dienstleistungen ermittelt wird analog zur Studie aus 2011

Ansatz 2: Befragung von bauausführenden Unternehmen

Im Rahmen der Befragung werden die Umsätze der bauausführenden Betriebe in den einzelnen Gewerken erhoben und nach den Segmenten Wohnbau/Nichtwohnbau und Neubau/Bestand differenziert. Sekundärstatistische Hochrechnungsbasis sind die tatsächlichen Zahlen der Betriebe aus den Quellen Stat. Bundesamt, Bauverbände und Adressverlage.

Ansatz 3: Statistik des Anlagevermögens im Wohnungs- und Nichtwohnungshochbau

Eine weiteres Merkmal, dass sich als Indikator für den Nichtwohnbau eignet, sind die Zahlen des Anlagevermögens im Wohnungs- und Nichtwohnungshochbau, über die eine Relation zwischen den Bestandsinvestitionen im Wohnungs- und Nichtwohnbau ermittelt werden kann. In Kapitel 7 werden die Untersuchungsergebnisse des DIW zu diesem Ansatz vorgestellt.

Ansatz 1: Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens von Architekten und Planern

Im Rahmen der Architektenbefragung wird das gesamte Planungsvolumen des Jahres 2014 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.

Bestandsmarktvolumen der Architekten im Nichtwohnbau
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. Bei der Bestandsmarktstudie des Jahres 2011 wurde dazu auf Ergebnisse einer entsprechenden Befragung von Bauausführenden aus dem Jahr 2008 zurückgegriffen.

Einbeziehung der Bestandsaktivitäten von bauausführenden Unternehmen

Um möglichst genaue und aktuelle Daten zu haben wurden dieses Mal 1.255 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:

Bestandsprojekte der bauausführenden Unternehmen mit Architektenbeteiligung
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.

Für das gesamte Bestandsmarktvolumen Nichtwohnbau errechnet sich ein Aufschlagsfaktor von 2,4. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass ca. 42 % vom Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau mit Beteiligung von Architekten und ca. 58% ohne Beteiligung von Architekten durchgeführt werden.

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 folgenden 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 46,5% 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 2,15 erhöht werden muss ($46,5\% \times 2,15 = 100\%$).

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 wollen wir an einem Beispiel aus dem Produktbereich Sanitär veranschaulichen.

Die Sanitärinstallateure gaben an, dass bei 32% 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 37,7 Mio. € im Bereich Sanitär wird also mit einem Aufschlagsfaktor von 3,1 auf 116,5 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. 1,7 Mio. €) wird nun um die fehlenden 95% erhöht bzw. mit dem Faktor 20 multipliziert und es ergeben sich 33,5 Mio. € für Sanitär-Reparaturen.

Zieht man diese Summe vom gesamten Sanitär volumen (116,5 Mio. €) ab, ergibt sich für werterhöhende Maßnahmen ein Volumen von 83 Mio. €. Das über die Architekten ermittelte Volumen betrug hier 36 Mio. €. Somit ergibt sich für werterhöhende Maßnahmen im Bereich Sanitär ein Aufschlagsfaktor von 2,3 bzw. eine Architekten-Beteiligungsquote von ca. 43%.

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. 519 Projekten und 700 Mio. € mehr als 1% des Bestandsmarktvolumens erfasst. Das ist zunächst für eine Stichprobe ein beachtliches Ergebnis und wurde in der Praxis unseres Wissens nach bisher noch nicht erreicht. Die Stichprobengröße ist mit 519 Fragebögen im Vergleich zu den 10.000 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 500 für einen akzeptablen, wenn nicht sogar respektablen Wert, da allein eine Verdopplung der Stichprobengröße eine Vervielfachung der Kosten bedeutet, wodurch sich aber der Stichprobenfehler nur geringfügig reduzieren würde.

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

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

Ansatz 2: Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens direkt über die Bauausführenden

Beim zweiten Berechnungsweg werden die bauausführenden Unternehmen direkt als Hochrechnungsbasis verwendet. Folgende Handwerksgruppen werden befragt:

- Dachdecker
- Fassadenbauer
- Fenster- und Türenbauer
- Fliesen- und Bodenleger
- Maler
- Metallbauer
- Rollladenbauer
- Trockenbauer
- Heizungsinstallateure
- Klimaanlagebauer
- Sanitärinstallateure
- Elektroinstallateure

Im Rahmen der Befragung werden Anzahl der Beschäftigten und Umsätze der bauausführenden Betriebe in den einzelnen Gewerken erhoben. Außerdem wird abgefragt, wie sich die Umsätze nach den Segmenten Wohnbau/Nichtwohnbau und Neubau/Bestand differenzieren. Aus den Befragungsergebnissen lassen sich Hochrechnungskoeffizienten berechnen. Der sicherlich geeignetste Koeffizient misst den **Umsatz pro Beschäftigten**. Außerdem wird mit **Umsatz pro Betrieb** noch ein zweiter Koeffizient ermittelt.

Dieser Koeffizient wird benötigt, da nicht für alle Gewerke Beschäftigtenzahlen der Betriebe verfügbar sind. Die Daten der Grundgesamtheit (Anzahl Betriebe, Anzahl Beschäftigte je Handwerksgruppe) werden über amtliche Statistiken, Verbände und Adressverlage ermittelt. Über die Multiplikation mit den Hochrechnungsfaktoren errechnet sich das gewerkespezifische Bestandsmarktvolumen.

Schon die Voruntersuchungen hatten gezeigt, dass nur für wenige Gewerke eindeutige Betriebs- bzw. Beschäftigtenzahlen vorliegen, so dass sich die Daten häufig in einem mehr oder weniger großen Intervall bewegen. Vor allem bei den Beschäftigtenzahlen blieben trotz intensiver Recherche erhebliche Lücken.

Allein schon aufgrund der nicht eindeutigen Größe der Grundgesamtheit und den beiden unterschiedlichen Hochrechnungsfaktoren (Basis Betriebe/Beschäftigte) können wir als Ergebnis für die so hochgerechneten Bestandsvolumina nicht einen festen Wert, sondern nur einen Korridor ermitteln, in dem das tatsächliche Ergebnis liegen müsste.

Tabelle 3.2-1

Anzahl der bauausführenden Betriebe nach Gewerken

Gewerke	Anzahl der Betriebe	
	Untere	Obere
	Intervallgrenze	
Dachdecker	10.000	15.000
Maler	30.800	42.375
Fassadenbauer	1.050	5.424
Fensterbauer	5.980	12.900
Türenbauer	4.371	7.600
Sanitärinstallateure	18.000	32.000
Heizungsinstallateure	23.600	38.300
Elektroinstallateure	27.417	47.974
Klima-Lüftungsbauer	24.500	24.500
Metallbauer	23.500	28.500
Boden-Fliesenleger	39.000	56.000
Trockenbauer	4.700	4.700
Rolladenbauer	2.800	3.600

Quelle: Angaben von amtliche Statistiken, Verbänden, Adressverlagen und eigenen Berechnungen

Nicht für alle Produktbereiche können die Bestandsinvestitionen über die Bauausführenden geschätzt werden. Es fehlen u.a. die Bereiche Rohbau und Aufzüge.

Das Ergebnis für die hochrechenbaren Gewerke ergibt ein Bestandsmarktvolumen, das in dem breiten Korridor zwischen 34 Mrd. und 54 Mrd. € liegt.

Das über unser Architektenmodell (Kap. 4.2) errechnete Bestandsmarktvolumen liegt für die entsprechenden Gewerke insgesamt bei 40 Mrd. €. Dieses Ergebnis liegt also in dem Intervall des Schätzergebnisses über die Bauausführenden.

Die Schätzmethode über die Bauausführenden eignet sich aufgrund des breiten Intervalls ausschließlich als grobe Kontrollanalyse. Wesentlich genauer ist da der Ansatz des DIW über das Anlagevermögen. Diese Ergebnisse werden in Kap. 7 ausführlicher erläutert.

4 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Ergebnisse

4.1 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau

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. Am besten lässt sich vor allem diese Definitionsproblematik durch eine Anfrage einer Bundestagsabgeordneten der Grünen an die Bundesregierung und der entsprechenden Antwort der Parlamentarischen Staatssekretärin im Sommer 2014 verdeutlichen.

Frage der Abgeordneten Dr. Julia Verlinden (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

„Wie definiert die Bundesregierung die Sanierungsrate im Gebäudebestand, die sie im Zuge der Energiewende bis zum Jahr 2020 auf 2 Prozent jährlich verdoppeln will (siehe Zweiter Monitoring-Bericht „Energie der Zukunft“, S. 11), und wie hoch war die Sanierungsrate nach dieser Definition seit Verabschiedung des Energiekonzeptes von 2010 in den Jahren 2010, 2011, 2012 und 2013?“

Antwort der Parlamentarischen Staatssekretärin Rita Schwarzelühr-Sutter vom 21. August 2014

„Sanierungsmaßnahmen sind oftmals kleinteilig, von unterschiedlicher energetischer Qualität und auf unterschiedliche Vergleichsgrößen bezogen, z. B. entweder auf die Gebäudehülle oder die Anlagentechnik. Eine Zusammenfassung zu einem Mittelwert kann daher immer nur als ein sehr grober Anhaltswert dienen. Da es, wie bereits im Monitoring-Bericht der Bundesregierung dargestellt wurde, vor diesem Hintergrund derzeit noch keine abschließende Definition der „Sanierungsrate“ gibt, beabsichtigt die Bundesregierung im Rahmen ihrer Anstrengungen zur Verbesserung der Energieeffizienz einen geeigneten Indikator für die unterschiedlichen Sanierungsintensitäten zu erarbeiten.“

Wir wollen die aktuelle Studie, bei der in diesem Jahr zum zweiten Mal nach 2011 über 10.000 Privathaushalte hinsichtlich ihrer Modernisierungsmaßnahmen befragt wurden, nutzen auf dieser Datenbasis die Sanierungsrate für die Vergleichsjahre 2010 und 2014 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 eine, zwei, drei, vier oder sogar alle fünf Produktbereiche betroffen waren.

Die Auswertung macht deutlich, dass die Eigentümer und privaten Vermieter auf der einen Seite bei etwa jeder 7. Wohnung energetische Einzelmaßnahmen durchgeführt haben, auf der anderen Seite die Maßnahmen mit 4 oder mehr energetischen Bereichen nur auf eine Quote von 0,2% kommen.

Tabelle 4.1-1

Energetische Modernisierungsquoten im Wohnungsbau nach Anzahl der Maßnahmen

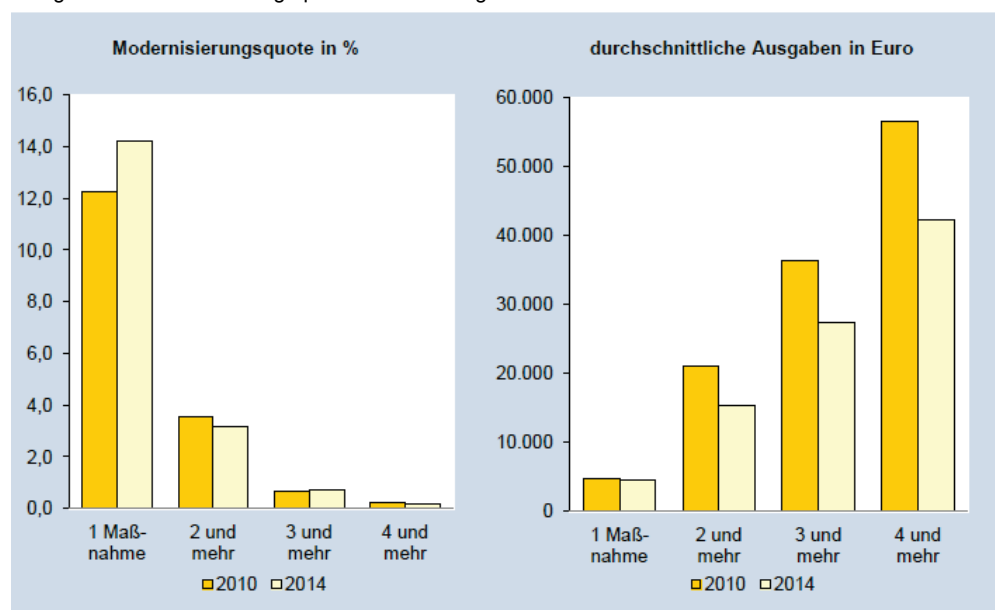
	energetischen Maßnahmen 2014		energetischen Maßnahmen 2010	
	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe
	in %	in Euro	in %	in Euro
1 Maßnahme	14,2	4.449	12,2	4.820
2 und mehr Maßnahmen	3,2	15.279	3,5	21.159
3 und mehr Maßnahmen	0,7	27.521	0,7	36.408
4 und mehr Maßnahmen	0,2	42.313	0,2	56.520

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

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

Abbildung 4.1-1

Energetische Modernisierungsquoten im Wohnungsbau nach Anzahl der Maßnahmen



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

Diese Tabelle zeigt darüber hinaus, dass es eben nicht die 1 oder 2% energetischen Komplettmodernisierungen gibt, sondern die energetischen Sanierungen stark von den Einzelmaßnahmen profitieren oder wie es Frau Schwarzelühr-Sutter (s.o.) ausgedrückt hat, oftmals kleinteilig sind. Der Vergleich mit den Ergebnissen aus dem Jahr 2010 zeigt jedoch einen interessanten Trend.

Während die Quote von Einzelmaßnahmen von 2010 zu 2014 von 12,2 % auf 14,2 % zugenommen hat, ist die Quote bei den Maßnahmen mit zwei und mehr betroffenen energetischen Sanierungsbereichen von 3,5 auf 3,2% zurückgegangen. Werden nur die energetischen Maßnahmen gewertet, bei denen mindestens drei energetisch relevante Produktbereiche gleichzeitig modernisiert wurden, liegt die entsprechende Quote in 2010 und 2014 jeweils bei 0,7%. Bei Maßnahmen mit mindestens vier der energetisch relevanten Produktbereiche fällt die Sanierungsquote auf 0,2%.

Bestandsmarktvolumen nach energetischen und sonstigen Maßnahmen

Betrachtet man bei der Analyse nicht nur die Häufigkeit sondern auch die Ausgabenhöhe der Maßnahmen, zeigt sich im Vergleich zu 2010 auch ein Rückgang bei den durchschnittlichen Ausgaben. Für die Einzelmaßnahmen beträgt der Rückgang rund 8%.

Berücksichtigt man dagegen nur die größeren Einzelmaßnahmen ab 10.000 €, fällt der Rückgang mit über -20% wesentlich stärker aus. Das bedeutet, dass es in 2014 wesentlich seltener zu besonders großen energetischen Sanierungsmaßnahmen gekommen ist.

Insgesamt hat das energetische Sanierungsvolumen wertmäßig im Vergleich zu 2010 deutliche Verluste hinnehmen müssen. Mit einem Anteil von 36% und 38,8 Mrd. € deckte die energetische Modernisierung noch im Jahr 2010 mehr als ein Drittel des gesamten Bestandsmarktvolumens im Wohnungsbau ab. In 2014 ist dieser Anteilswert auf 27,5% zurückgegangen, das wertmäßige Volumen lag bei 32,5 Mrd. € und damit 16% unter dem Niveau von 2010.

Tabelle 4.1-2
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach energetischen und sonstigen Maßnahmen

	Bestandsmarktvolumen	
	in Mio. €	in %
Wohnbau	118.197	100,0
energetische Maßnahmen	32.468	27,5
Gebäudehülle	17.810	15,1
Energieerzeugung	14.657	12,4
sonstige Maßnahmen	85.730	72,5

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

Von den insgesamt 32,5 Mrd. € entfallen rund 18 Mrd. € auf den Bereich Gebäudehülle und gut 14,5 Mrd. € auf den Bereich Energieerzeugung.

Wertet man die Entwicklung der energetischen Maßnahmen getrennt nach Gebäudehülle und Energieerzeugung aus, zeigt sich, dass die Maßnahmen an der Gebäudehülle (-20%) wesentlich stärker von den Rückgängen betroffen sind als der Bereich Energieerzeugung (-10%). Für die starken Rückgänge im Bereich Gebäudehülle sind vor allem Verluste bei der Fassadendämmung und auch bei der Wärmedämmung allgemein verantwortlich. Für das Minus im Bereich Energieerzeugung sind vor allem Rückgänge bei der Photovoltaik verantwortlich.

Gründe für den Rückgang des energetischen Bestandsmarktvolumens

Der deutliche Rückgang des energetischen Modernisierungsvolumens lässt sich über ein paar Einzeleffekte und grundsätzliche Trends erklären.

Einzeleffekte wie z.B. die fehlende Förderung im Bereich Photovoltaik, die negative Presse für den Dämmstoffbereich mit Berichten zu Schimmelbildung und der leichten Brennbarkeit von WDVS beeinflussten die Marktentwicklung negativ:

- Keine staatliche Förderung der Maßnahmen im Bereich Photovoltaik

Bei der letzten Untersuchung in 2010 profitierte der Photovoltaikbereich noch erheblich von den staatlichen Förderprogrammen. Im Jahr 2012 wurde die Förderung abgeschafft. Dies sorgte in 2014 für den drastischen Rückgang gegenüber 2010 (-51%).

- Schlechte Presse für WDVS

In der Presse wurde in den letzten Jahren kontinuierlich negativ über Wärmedämmverbundsysteme berichtet. Die leichte Brennbarkeit stand dabei im Fokus der kritischen Berichterstattung (z.B. durch Spiegel und WELT). Dies ist sicherlich einer der Gründe, dass der WDVS-Markt deutliche Verluste in den letzten Jahren hinnehmen musste.

- Schimmelbildung wegen zu starker Dämmung und fehlender Lüftung

Als häufigster Bauschaden wurde in den letzten Jahren Schimmelbildung sowohl von den Bewohnern als auch von Handwerkern reklamiert. Wegen der gesundheitsschädigen Wirkung gelangte das Thema ebenfalls in die Fachpresse. „Bei zu viel Dämmung entsteht Schimmel“ sind Aussagen von Bauherren, die nur schwer aus den Köpfen zu bringen sind. Obwohl bei richtigem Lüften und gleichzeitig guter Dämmung Schimmelbildung verhindert wird, verzichten viele Haushalte auf Dämmmaßnahmen im Bestand.

Aber auch einige Trends und Rahmenbedingungen wie z.B. die geringen Energiepreise und Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen sorgen für Bremsspuren bei der Entwicklung des energetischen Sanierungsmarktes:

- Niedrige Energiepreise mindern Energieeinsparung

Energieeinsparung war über viele Jahre das Hauptargument für eine Modernisierungsmaßnahme. Die geringen Energiepreise sorgen dafür, dass sich die Investition in eine energetische Maßnahme erst viel später „rechnet“ als dies in der Hochpreisphase der Falle war.

- Der ökonomische Nutzen der energetischen Modernisierung wird mehr und mehr angezweifelt

Aus der Wohnungswirtschaft und aus der Immobilienbranche mehren sich Stimmen, die die Wirtschaftlichkeit der energetischen Maßnahmen anzweifeln. So erklärt der GdW den Rückgang der Modernisierungen bei seinen Unternehmen in 2014 damit, dass die Wohnungsunternehmen durch die anhaltenden Diskussionen um ein Absenken und eine Befristung der Mieterhöhungsmöglichkeit bei energetischer Sanierung verunsichert sind (siehe Kap. 8.1). Auch die Makler empfehlen den Eigentümern vor Verkauf oder Vermietung ihrer Wohnung deutlich seltener als früher energetische Sanierungen (siehe Kap. 8.3), da sie diese unter Renditegesichtspunkten im Moment für unvorteilhaft halten.

Aber auch die privaten Eigenheimbesitzer halten sich mit energetischen Sanierungsmaßnahmen zurück und nehmen auch weniger Fördermittel in Anspruch.

- Das in Anspruch genommene KfW-Fördervolumen für energetische Sanierungen hat in den letzten Jahren stark abgenommen

Das Zusagevolumen beim KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“ lag in 2014 bei 3,7 Mrd. € und damit fast 20% unter dem Volumen von 2010 (5,1 Mrd. €). Der Rückgang ist hier sogar noch etwas stärker als beim energetischen Sanierungsvolumen.

Um noch detailliertere Hinweise auf den energetischen Sanierungsmarkt zu erhalten, haben wir bei dieser Untersuchung nicht nur den Bestandmarkt insgesamt sondern auch das energetische Modernisierungsmarktvolumen im Hinblick auf die berücksichtigten Strukturmerkmale untersucht.

Modernisierungs- und Baureparaturquote

Im Unterschied zur energetischen Sanierungsrate, die nur energetisch relevante Bestandsmaßnahmen berücksichtigt, wurde in unserer ersten Bestandsmarktstudie die Bestandsquote in 2010 dargestellt. Die Bestandsquote wurde definiert als „Prozentanteil der Wohnungen mit mindestens einer Bestandsmaßnahme“ bezogen auf alle Wohnungen der jeweiligen Zielgruppe. Die Bestandsquote zeigt, wie häufig in einer untersuchten Zielgruppe überhaupt Maßnahmen im Bestand durchgeführt worden sind. Sie lässt aber keine Aussagen über die Ausgaben für diese Maßnahmen zu. Bei der Berechnung der Bestandsquote wurden auch kleinste Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt. Dabei kann es sich um den Austausch einer defekten Außenleuchte an einem Eigenheim oder den eines Türdrückers in einer Mietwohnung handeln.

Da in dieser Bestandsquote die investiven Modernisierungsmaßnahmen letztlich nur einen sehr kleinen Anteil haben, werden im Folgenden die Modernisierungsquote und Baureparaturquote getrennt ausgewiesen.

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 folgenden Produktbereichen wurden hingegen auch Baureparaturen/Instandsetzungen separat erhoben:

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

Die Tabelle 4.1-3 zeigt die Ergebnisse der Modernisierungs- und der Baureparaturquote 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 4.1-3

Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2014

	Wohnungsbau	
	Bewohner	private Vermieter
Modernisierungsquote* in %	35,7	58,6
Baureparaturquote** in %	27,6	42,8
* Anteil der Wohnungen mit mind. einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2014 ** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2014		

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen
Haushaltsbefragung 2015 und eigene Berechnungen

In 35,7% der Wohnungen wurde durch den Bewohner (Eigentümer oder Mieter) mindestens eine werterhöhende Modernisierungsmaßnahme durchgeführt. Bei den privaten Vermietern liegt die Quote bei 58,6%. Die Baureparaturquote liegt für die Bewohner bei knapp 28%, für die Vermieter bei 42,8%. Die Werte für die Bewohner liegen deutlich 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 Modernisierungsquote auf 51,9% und die Baureparaturquote auf 39,4%.

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 2011 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 zeigt 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 und 2014 miteinander vergleichen zu können, wurden für die aktuelle Studie die Abgrenzungsregeln aus dem Jahr 2010 übernommen.

Die Hochrechnungsergebnisse auf Basis dieser Definition zeigt Tabelle 4.1-4.

Die Teilmodernisierungen kommen auf einen Anteil von 85,1% am gesamten Bestandsmarktvolumen. Das entspricht einem Wert von 100,5 Mrd. €. Gegenüber 2010 ist das ein Zuwachs von mehr als 8 Mrd. € und entspricht einer Zuwachsrate von rund 9%. Stärker zulegen konnten die Baureparaturen mit einer Zunahme um 14% (von 9,2 Mrd. € auf 10,5 Mrd. €). Die Vollmodernisierungen sind dagegen von 7,3 Mrd. € auf knapp 7,2 Mrd. leicht zurückgegangen.

Tabelle 4.1-4

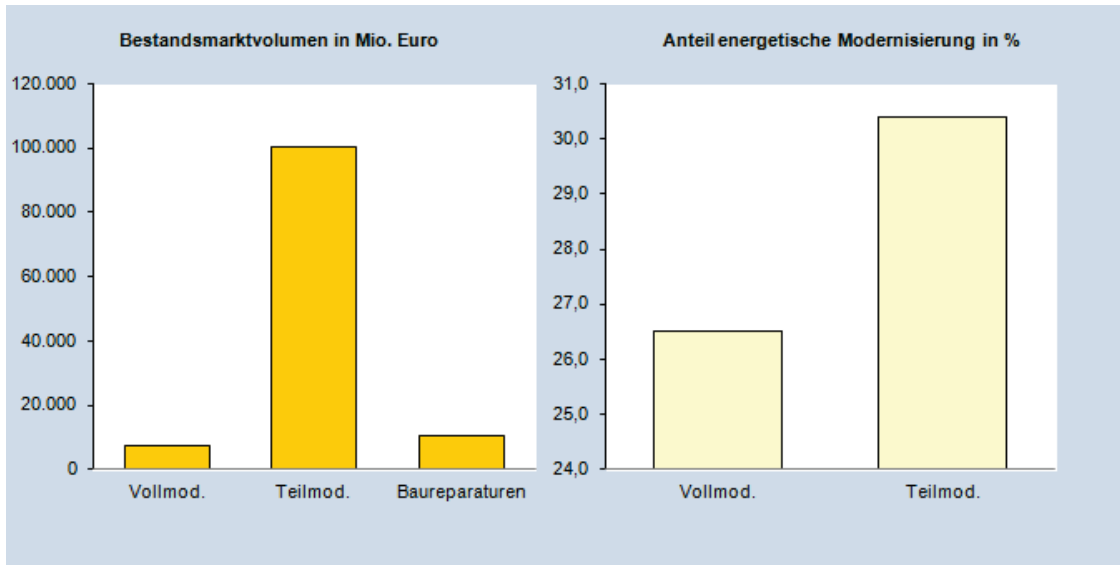
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Wohnbau	118.197	100,0	32.468	27,5
Vollmodernisierung	7.176	6,1	1.902	26,5
Teilmodernisierung	100.560	85,1	30.566	30,4
Baureparaturen	10.460	8,8	---	---

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

Abbildung 4.1-2

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen



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

Bei Teilmodernisierungen haben energetische Maßnahmen einen Anteil von 30%. Bei Vollsanierungen ist ihr Anteil mit 26% jedoch etwas niedriger. Im Jahr 2010 lagen die Anteile für energetische Sanierungen bei den Voll- und Teilmodernisierungen jeweils noch bei 39%. Verantwortlich für diesen Rückgang ist die Tendenz, nur einzelne Bauteile energetisch zu sanieren, statt umfassende Maßnahmen durchzuführen.

Für Teilmodernisierungen geben Bewohner im Durchschnitt rund 3.820 € aus. Damit liegen Teilmodernisierungen etwa auf dem Durchschnittsniveau aller Maßnahmen im Bestand.

Nur durchschnittlich 541 € werden von Bewohnern für Baureparaturen und Instandsetzungen ausgegeben. Zu dieser Maßnahmengruppe gehören die bereits angesprochenen Kleinst-reparaturen wie z. B. das Austauschen einer Steckdose.

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudearten: Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigenheime), Mehrfamilienhäuser

Bei der Befragung wurde zwischen Eigenheimen und Mehrfamilienhäuser unterschieden.

Analysiert man die Modernisierungs- und Baureparaturquoten nach Gebäudearten hinsichtlich der Maßnahmen der Bewohner, so liegen beide Quoten bei Eigenheimen 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.

Tabelle 4.1-5

Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2014 nach Gebäudearten

	Modernisierungsquote* in %		Baureparaturquote** in %	
	Bewohner	private Vermieter	Bewohner	private Vermieter
Wohnbau	35,7	58,6	27,6	42,8
Ein- und Zweifamilienhäuser	50,9	63,6	39,0	50,6
Mehrfamilienhäuser	22,5	56,6	17,6	39,2

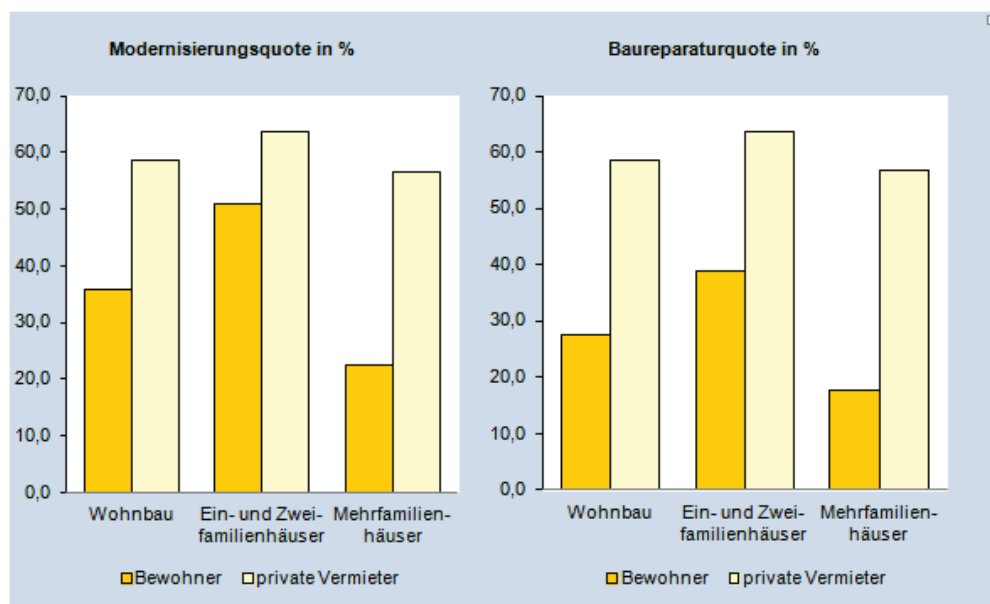
* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2014

** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2014

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

Abbildung 4.1-3

Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2014 nach Gebäudearten



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

Bei den Vermietern hingegen zeigen die Modernisierungsquoten von Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern mit 56,6% bzw. 63,6% nur geringe Unterschiede. Das zeigt, dass die Mehrfamilienhausmodernisierung auch bei privaten Vermietern stark im Fokus steht. Aus Tabelle 4.1-6 und Abbildung 4.1-4 wird deutlich, dass es zwischen den beiden Gebäudearten von 2010 zu 2014 deutliche Strukturverschiebungen gegeben hat. Entfielen in 2010 noch etwa 2/3 des Bestandsmarktvolumens auf die Eigenheime, sind es in 2014 nur noch 61%. Das Bestandsmarktvolumen der Mehrfamilienhäuser hat damit gegenüber 2010 um über 25% zugenommen, während im gleichen Zeitraum die Entwicklung der Bestandsmaßnahmen bei Eigenheimen stagniert. Hier zeigt sich deutlich eine Parallelentwicklung zum Wohnungsneubau, der auch in den letzten Jahren einen Mehrfamilienhausboom erlebt.

Tabelle 4.1-6

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Wohnbau	118.197	100,0	32.468	27,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	72.580	61,4	19.255	26,5
Mehrfamilienhäuser	45.617	38,6	13.213	29,0

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

Tabelle 4.1-7

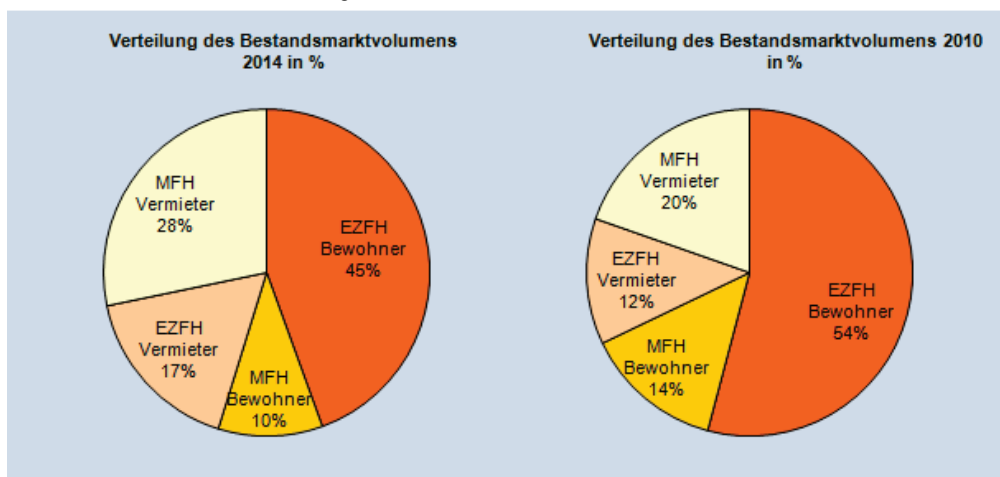
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Wohnbau	108.805	100,0	38.762	35,6
Ein- und Zweifamilienhäuser	72.450	66,6	26.741	36,9
Mehrfamilienhäuser	36.356	33,4	12.020	33,1

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

Abbildung 4.1-4

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 und 2014 nach Gebäudearten

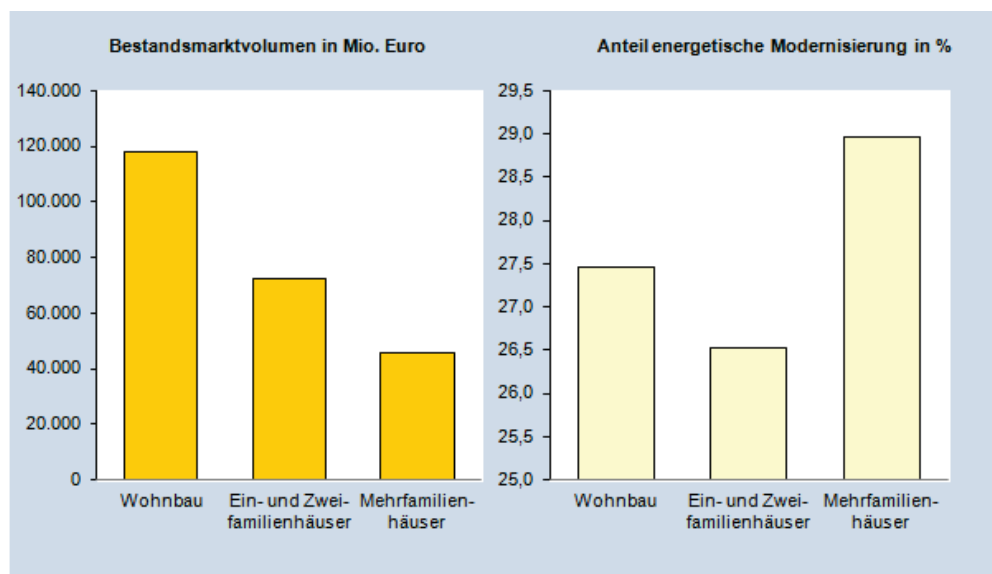


Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011 und 2015 und eigene Berechnungen

Betrachtet man die Entwicklung der energetischen Modernisierungsvolumens nach den Gebäudearten so sieht man, dass die Rückgänge der energetischen Sanierung im Wesentlichen durch die Eigenheime verursacht wurden. Hier ging der Anteil des energetischen Modernisierungsvolumens um rund 10 Prozentpunkte zurück. Bei den Mehrfamilienhäusern waren es nur vier Prozentpunkte. Aufgrund des starken Wachstums aller Bestandsinvestitionen bei Mehrfamilienhäusern liegt das energetische Bestandsvolumen in dieser Gebäudeart sogar leicht über dem Niveau von 2010.

Abbildung 4.1-5

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Gebäudearten



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

Bestandsmarktvolumen nach Zielgruppen: Bewohner, Eigentümer, Vermieter

Nach dem für den Bestandsmarkt wichtigen Merkmalspaar Eigenheime/Mehrfamilienhäuser wollen wir in diesem Abschnitt die Ergebnisse für das Merkmalspaar Bewohner/Vermieter darstellen. Die Tabelle 4.1-8 zeigt, dass rund 65 Mrd. € auf die Bewohner entfallen. Das sind 55% 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 57 Mrd. € geben sie fast die Hälfte des gesamten Bestandsmarktvolumens aus.

Tabelle 4.1-8

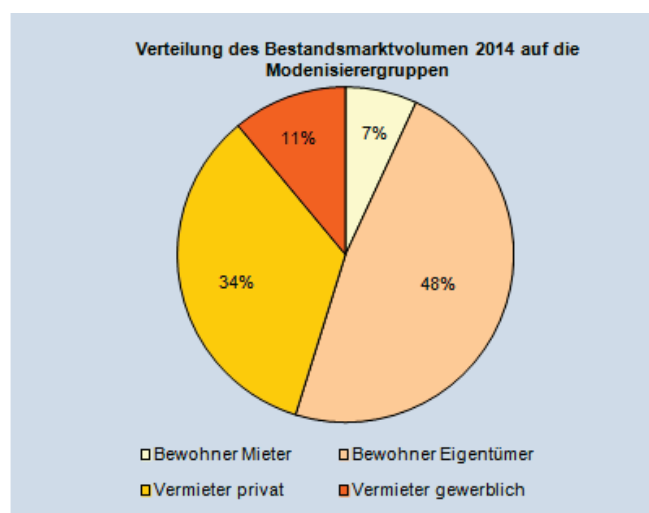
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Zielgruppen

	Bestandsmarktvolumen	
	in Mio. €	in %
Wohnungsbau	118.197	100,0
Bewohner	64.773	54,8
Mieter	8.136	6,9
Eigentümer	56.637	47,9
Vermieter	53.424	45,2
privat	40.394	34,2
gewerblich	13.030	11,0

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

Abbildung 4.1-6

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Zielgruppen



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

Die Vermieter investieren rund 53 Mrd. Das sind rund 45% des Gesamtvolumens.

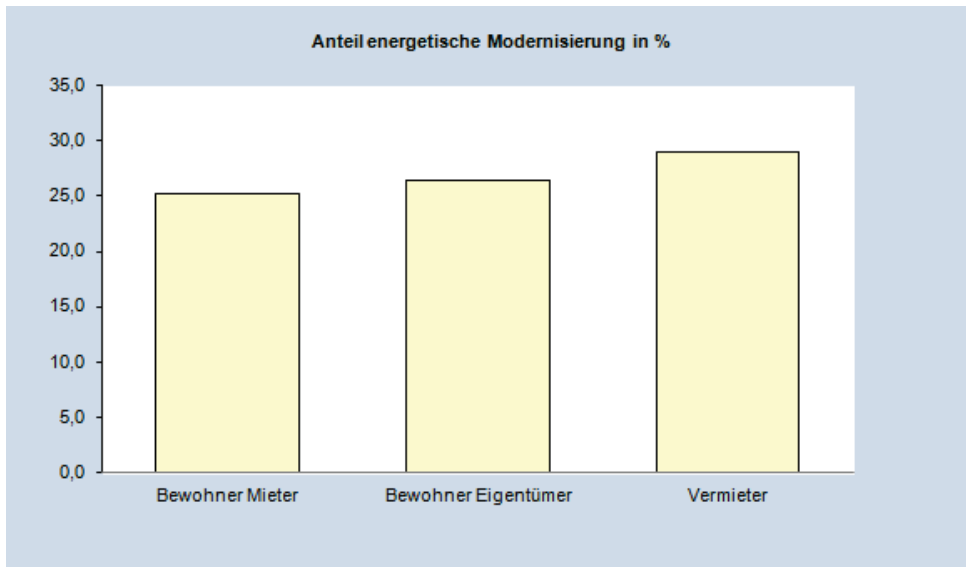
Vom Vermieter-Volumen entfallen 13 Mrd. € auf die gewerblichen Vermieter. Rund 40 Mrd. € werden von den Privaten Vermietern investiert, die damit die zweitwichtigste Zielgruppe für den Bestandmarkt im Wohnungsbau sind.

Im Vergleich zu 2010 hat es eine Verschiebung der Bestandsmarktvolumina gegeben. Die Vermieter haben ihren Anteil von 32% in 2010 auf 45% in 2014 erhöht. Diese Erhöhung hängt stark mit dem Bestandszuwachs der Mehrfamilienhäuser zusammen. Hier haben vor allem die Vermieter in den Verdichtungsräumen - intensiver als noch in 2010 - modernisiert.

Die Kreuzauswertung der energetischen Sanierungen nach Zielgruppen zeigt eine sehr ausgeglichene Struktur. Bei den Vermietern ist der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens mit 29% am höchsten, bei den Mietern mit einem Anteil von 25% überraschend hoch.

Abbildung 4.1-7

Anteil des energetischen Volumens am Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Zielgruppen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2015 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 die Bestandsmarktvolumina für die sechs Regionen ausgewertet werden, die auch im Rahmen der DIW-Bauvolumensrechnung 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 mit über 5.000 € pro Maßnahme mit deutlichem Abstand am höchsten ist. Mit über 4.000 € liegen die Regionen Nord-West und Mitte-West ebenfalls über dem Deutschlandschnitt. In diesen beiden Regionen wird auch am häufigsten modernisiert.

Tabelle 4.1-9

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe	Baureparaturenquote**	Durchschnittsausgabe
	in %	in Euro	in %	in Euro
Deutschland	35,7	4.010	27,6	541
Nord-West	38,0	4.464	29,0	641
Nordrhein-Westfalen	34,3	3.064	27,0	446
Mitte-West	38,4	4.089	27,7	566
Süd	35,5	5.069	28,0	593
Nord-Ost	31,9	2.429	24,6	337
Mitte-Ost	35,6	3.637	27,9	562

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2014

** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2014

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

Bei den Baureparaturen zeigt sich ein ähnliches Bild. Auch hier sind die Baureparaturquoten und die durchschnittlichen Ausgaben in den Regionen Süd, Nord-West und Mitte-West am höchsten. Allerdings sieht man vor allem bei den Baureparaturen, dass die Region Mitte-Ost zu den wirtschaftsstarken Regionen der alten Bundesländer aufgeschlossen hat. Gleichzeitig verdeutlichen diese Ergebnisse, dass es auch innerhalb Ostdeutschlands ein erhebliches Süd-/ Nord-Gefälle gibt.

Tabelle 4.1-10

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Deutschland	64.773	100,0	17.014	26,3
Nord-West	12.695	19,6	3.744	29,5
Nordrhein-Westfalen	10.432	16,1	2.661	25,5
Mitte-West	9.465	14,6	2.471	26,1
Süd	21.830	33,7	5.382	24,7
Nord-Ost	3.342	5,2	818	24,5
Mitte-Ost	7.010	10,8	1.939	27,7

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

Die Tabelle 4.1-10 zeigt die große Bedeutung der Wirtschaftsregion Süd für den Bestandsmarkt. Ein Drittel des gesamten Deutschen Bestandsmarktvolumens wird in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg verbaut. Erstaunlicherweise ist aber das Volumen der energetischen Modernisierung - mit einem Marktanteil von 24% - im Süden sogar unterdurchschnittlich.

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:

Gemeinden mit

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

Generell können wir feststellen, dass sowohl die Modernisierungs- als auch Baureparaturquote mit zunehmender Ortsgröße abnimmt. Das Gleiche gilt für die durchschnittlichen Ausgaben.

Tabelle 4.1-11

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen

	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe	Baureparaturquote**	Durchschnittsausgabe
	in %	in Euro	in %	in Euro
insgesamt	35,7	4.010	27,6	541
bis 20.000 Einwohner	46,3	4.541	34,2	624
20.000 bis unter 100.000 EW	37,8	3.912	28,7	561
100.000 Einwohner und mehr	24,2	2.953	20,4	428

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2014

** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2014

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

In ländlichen Gemeinden und Kleinstädten bis 20.000 Einwohnern ist bei 46% der Wohnungen mindestens eine Modernisierungsmaßnahme und bei 34% eine Baureparaturmaßnahme durchgeführt worden. Die durchschnittlichen Ausgaben bei den investiven Bestandsmaßnahmen liegen in dieser Ortsgrößenklasse bei mehr als 4.500 €, bei den Reparaturen bei über 600 €. Bei Städten ab 100.000 Einwohnern sinkt die Modernisierungsquote auf 24%, die Baureparaturquote auf 20%. Die Durchschnittsausgaben für die Modernisierungen liegen knapp unter 3.000 €, die Ausgaben für Baureparaturen etwas über 400 €.

Tabelle 4.1-12

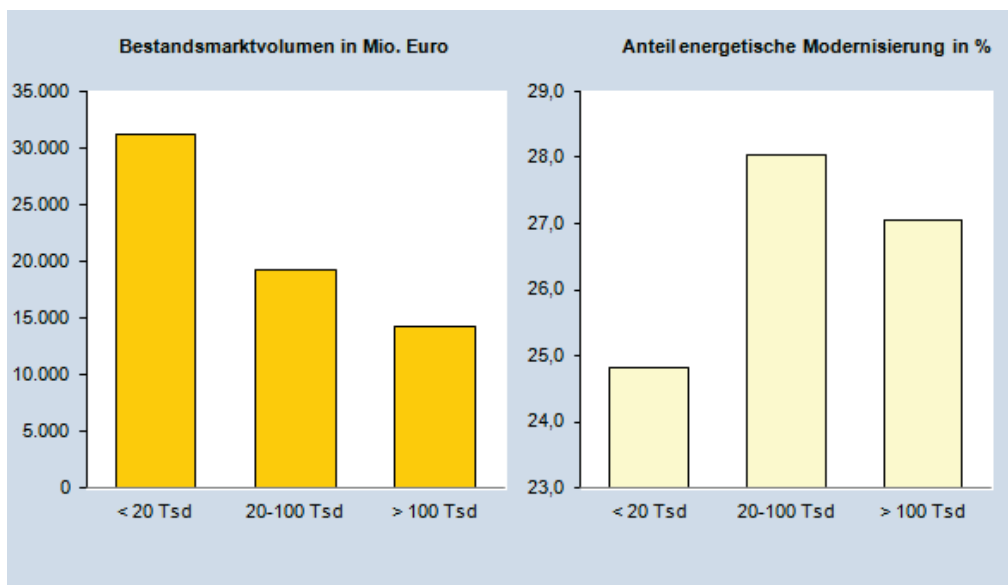
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung:
Ortsgrößenklassen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	64.773	100,0	17.014	26,3
bis 20.000 Einwohner	31.180	48,1	7.736	24,8
20.000 bis unter 100.000 EW	19.323	29,8	5.416	28,0
100.000 Einwohner und mehr	14.270	22,0	3.862	27,1

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

Abbildung 4.1-8

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung:
Ortsgrößenklassen



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

Fast 50% des Bestandsmarktvolumens fallen auf Maßnahmen der Bewohner in Gemeinden mit bis zu 20.000 Einwohnern. Der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens ist mit knapp 25% in dieser Ortsgrößenklasse geringer als in den Mittel- und Großstädten, die auf einen Anteilswert zwischen 27 und 28% 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 keine Angabe über die Lage des modernisierten Hauses gemacht wurde.

Die regionalen Unterschiede zwischen Stadt- und Land lassen sich noch genauer über die **Siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR** abbilden. In 2010 haben wir uns dabei auf die alte Gliederung nach 9 Strukturtypen gestützt. Dieses Mal nutzen wir die aktuelle Gliederung mit vier Strukturtypen. Für die seit 2011 gültigen Siedlungsstrukturtypen liefert das BBSR folgende Beschreibung:

Die räumliche Ebene zur Bildung der Kreistypen sind nicht die 402 Stadt- und Landkreise selbst, sondern die 363 Kreisregionen.

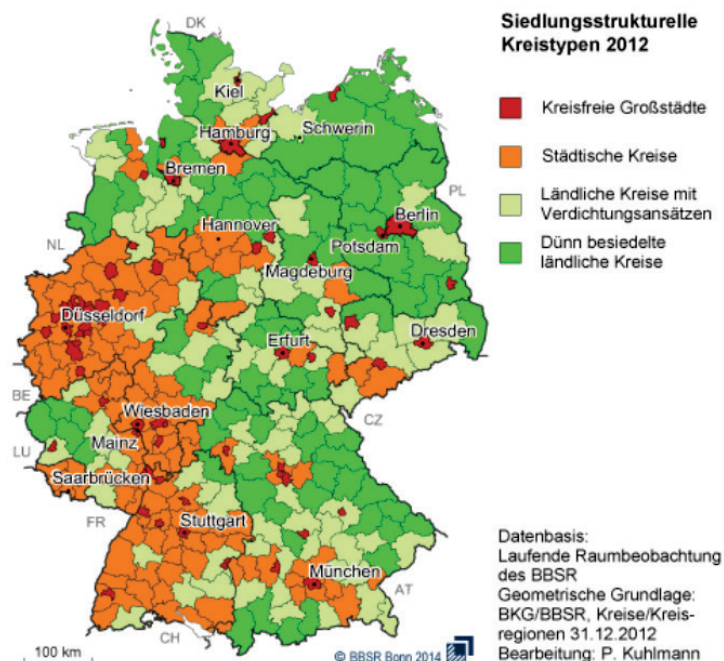
Für die Typenbildung werden folgende Siedlungsstrukturmerkmale herangezogen:

- 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 Einwohnern
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:



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

Die Tabelle 4.1-13 zeigt deutlich, dass die Modernisierungsquote mit dem Grad der Verstädterung abnimmt. So hat der Regionstyp „Ländliche Räume“ mit rund 42% eine überdurchschnittlich hohe Modernisierungsquote, bei den „Kreisfreien Großstädten“ fällt die Quote auf knapp 27%.

Auch bei den durchschnittlichen Ausgaben zeigt sich dieses Stadt-/ Landgefälle. Nicht ganz so stark sind die Unterschiede bei den Baureparaturen. Hier fällt lediglich die Quote für die „Kreisfreien Großstädte“ mit rund 22% ab, zwischen den „Städtischen Kreisen“ und den beiden ländlichen Kreistypen sind keine signifikanten Unterschiede zu erkennen.

Tabelle 4.1-13

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung:
Siedlungsstrukturelle Kreistypen

	Modernisie- rungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in Euro	in %	in Euro
insgesamt	35,7	4.010	27,6	541
1 - Kreisfreie Großstädte	26,7	3.652	21,9	533
2 - Städtische Kreise	37,6	4.011	29,2	512
3 - Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	40,7	4.653	30,7	561
4 - Dünn besiedelte ländliche Kreise	41,8	3.736	30,5	597

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2014

** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2014

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

Diese Ergebnisse lassen sich 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 ausgeprägten 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 vom Modernisierer modernisierte Wohnung im Wohnort des Vermieters liegt.

Tabelle 4.1-14

Ausgaben der privaten Vermieter im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung:
Siedlungsstrukturelle Kreistypen

	Verteilung der Ausgaben der privaten Vermieter	
	Ein- und Zwei- familienhäuser in %	Mehrfamilien- häuser in %
insgesamt	100,0	100,0
1 - Kreisfreie Großstädte	22,6	36,7
2 - Städtische Kreise	42,0	45,8
3 - Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	22,0	10,2
4 - Dünn besiedelte ländliche Kreise	13,4	7,3

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

Die Auswertung zeigt, dass bei den privaten Vermietern der regionale Modernisierungsschwerpunkt eindeutig in den städtischen Kreisen liegt. Bei den Mehrfamilienhäusern liegen über 80% der Bestandsinvestitionen in den städtischen Kreisen. Auch wenn die Modell-Annahme (Wohnort des Vermieters = Modernisierungsort) unter Umständen zu einer Vergrößerung dieses Anteilswertes geführt hat, ist die Stadtorientierung der Vermieter-Ausgaben eindeutig.

Betrachtet man dagegen die Ausgaben der Bewohner (siehe Tab. 4.1-15), so fällt der Anteil in den städtischen Kreisen auf rund 60%. Die Kreuzauswertung nach energetischen Maßnahmen zeigt wie schon bei den Ortsgrößenklassen nur geringe Unterschiede zwischen Stadt und Land. Tendenziell hat in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen das energetische Bestandsmarktvolumen einen etwas geringeren Anteil (25,5%) an den gesamten Bestandsinvestitionen.

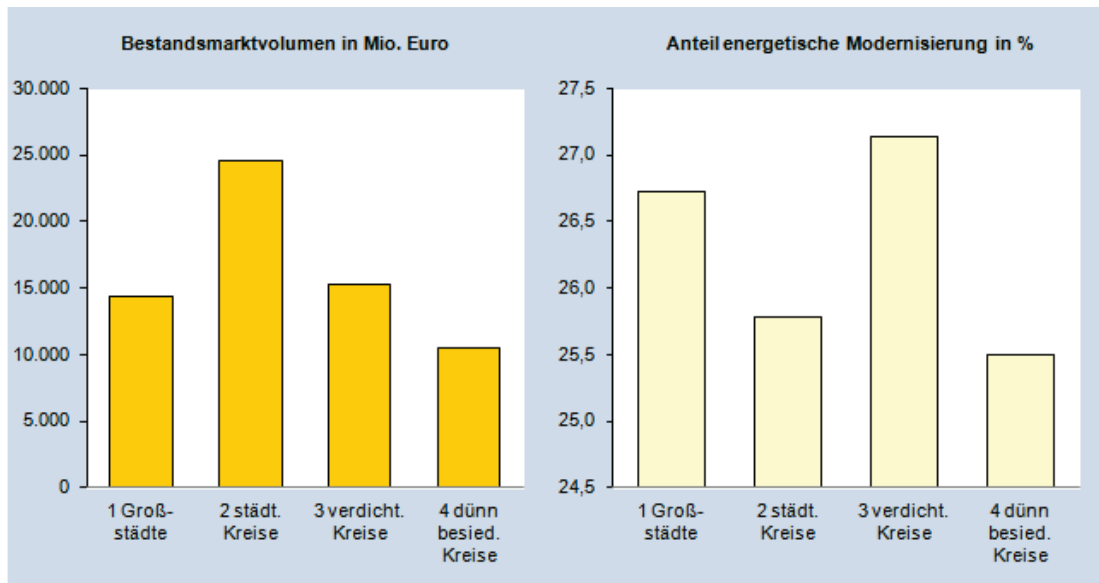
Tabelle 4.1-15

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung:
Siedlungsstrukturelle Kreistypen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamt- volumen in %
insgesamt	64.773	100,0	17.014	26,3
1 - Kreisfreie Großstädte	14.327	22,1	3.829	26,7
2 - Städtische Kreise	24.621	38,0	6.349	25,8
3 - Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	15.299	23,6	4.151	27,1
4 - Dünn besiedelte ländliche Kreise	10.526	16,3	2.684	25,5

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

Abbildung 4.1-9
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach geographischer Gliederung:
Siedlungsstrukturelle Kreistypen



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

Fast 50% des Bestandsmarktvolumens fallen auf Maßnahmen der Bewohner in Gemeinden mit bis zu 20.000 Einwohnern. Der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens ist mit knapp 25% in dieser Ortsgrößenklasse geringer als in den Mittel- und Großstädten, die auf einen Anteilswert zwischen 27 und 28% kommen.

Bestandsmarktvolumen nach Lohn- und Materialkosten

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

In den Fällen, in denen eine Handwerkerrechnung vorlag, sollte der Befragte diese Rechnung nach Lohn- und Materialkosten unterscheiden. Erwartungsgemäß wurden diese differenzierten Angaben nicht von allen befragten Bauherren gemacht. Die non-response-Quote liegt mit 6,2% jedoch in einem unbedenklichen Bereich. Wie diese fehlenden Angaben methodisch behandelt worden sind, haben wir bereits im Kapitel 2.4 erläutert. Auch diese Hochrechnung wird ausschließlich für die Gruppe der Bewohner durchgeführt.

Die Ergebnisse (Tabelle 4.1-16) zeigen im Vergleich zu 2010 nur geringfügige Verschiebungen. Der Anteil der Handwerker Lohnkosten liegt mit 40,2% fast exakt auf dem Ergebnis von 2010. Lediglich zwischen Handwerker Materialkosten und eigenen Materialeinkäufen hat es eine Verschiebung um einen Prozentpunkt gegeben. Der Anteil für eigene Materialeinkäufe hat sich um einen Prozentpunkt auf 21,8% erhöht. Der Anteil der Handwerker Materialkosten geht dementsprechend von 39 auf 38% zurück.

Tabelle 4.1-16

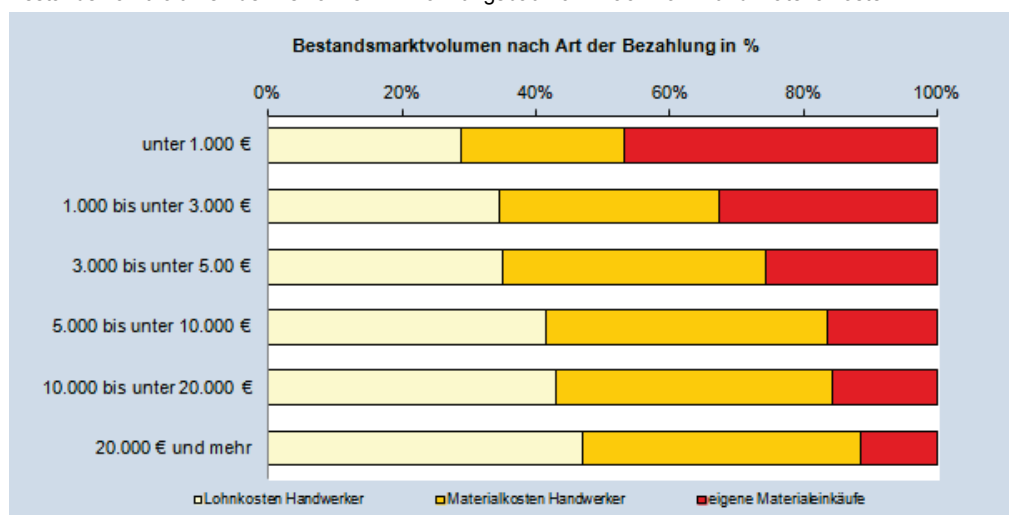
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach Lohn- und Materialkosten¹

	Handwerker Lohnkosten	Handwerker Materialkosten	Eigene Materialeinkäufe
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Insgesamt	20.968	19.863	11.373
	in %	in %	in %
Insgesamt	40,2	38,0	21,8
unter 1.000 €	28,9	24,4	46,7
1.000 bis unter 3.000 €	34,6	32,7	32,7
3.000 bis unter 5.000 €	35,0	39,3	25,7
5.000 bis unter 10.000 €	41,4	42,1	16,5
10.000 bis unter 20.000 €	43,0	41,3	15,6
20.000 € und mehr	47,0	41,5	11,4

¹ ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen

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

Abbildung 4.1-10

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach Lohn- und Materialkosten¹¹ ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2015 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 vier Jahren nur 6% des Volumens. Hier lassen sich jedoch signifikante Veränderungen erkennen. Der Anteil der eigenen Materialeinkäufe hat sich auf 11,4% erhöht und damit fast verdoppelt. Daraus kann man unter anderem ableiten, dass der DIY-Bereich auch bei den kostenintensiven Bestandsmaßnahmen Marktanteile gewonnen hat.

Nach wie vor gilt jedoch: Je kostenintensiver eine Maßnahme ist, desto höher ist der Handwerkeranteil. Auch bei dieser Untersuchung lassen sich bezüglich der Ausgabenklassen allerdings keine signifikanten Unterschiede bezüglich der Anteile von Material- und Lohnkosten erkennen.

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudealter

Die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Modernisierungsausgaben tätigen Bewohner, deren Gebäude vor 1918 gebaut wurden. Mit über 4.800 € liegen die Ausgaben in dieser Gebäudealtersgruppe deutlich über dem Durchschnitt aller Altersgruppen (ca. 4.000 €). Auch die Baureparaturquote (31,4%) und die Durchschnittsausgaben für Baureparaturen sind hier mit 818 € am höchsten.

Tabelle 4.1-17

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach Gebäudealter

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparaturen- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in Euro	in %	in Euro
insgesamt	35,7	4.010	27,6	541
bis 1918	38,3	4.836	31,4	818
1919 - 1949	38,0	4.374	30,2	571
1950 - 1969	31,1	3.063	23,0	384
1970 - 1989	35,3	4.181	27,6	571
ab 1990	39,9	4.430	30,4	546

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2014

** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2014

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

Die höchste Modernisierungsquote weist mit 40% die „jüngste“ Altersgruppe der ab 1990 fertiggestellten Gebäude auf. Auf den ersten Blick ist dieses Ergebnis vielleicht ein wenig überraschend. Aber auch diese Gebäude sind zum Teil schon 20 Jahre oder sogar fast ein Vierteljahrhundert alt, und in diesem Zeitraum liegen auch die ersten Spitzen im Renovierungszyklus. Die Gebäude mit Fertigstellungsjahr vor 1918 werden bei einer Quote von 38,3% am zweithäufigsten modernisiert.

Eine Kreuzauswertung zwischen Gebäudealter und energetischem Bestandsmarktvolumen zeigt, dass immerhin 3 Mrd. € energetischer Sanierungen in Gebäude gesteckt werden, die bis 1918 fertiggestellt wurden. Damit entfallen in dieser Gebäudealtersgruppe 37% des Bestandsinvestitionsvolumens allein auf energetische Sanierungen.

Tabelle 4.1-18

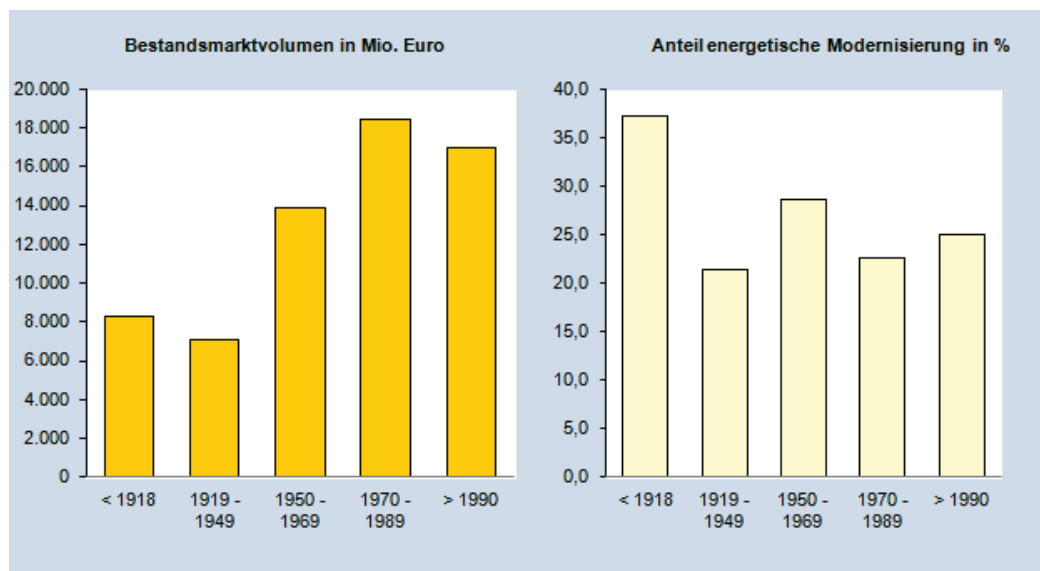
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Gebäudealter

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	64.773	100,0	17.014	26,3
bis 1918	8.303	12,8	3.088	37,2
1919 - 1949	7.086	10,9	1.519	21,4
1950 - 1969	13.909	21,5	3.981	28,6
1970 - 1989	18.456	28,5	4.162	22,6
ab 1990	17.020	26,3	4.263	25,0

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

Abbildung 4.1-11

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2014 nach Gebäudealter



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2015 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 Bestandmarkt unter 1.000 €, die oberste Klasse alle Angaben über 20.000 € und mehr.

Tabelle 4.1-19

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach Ausgabenklassen

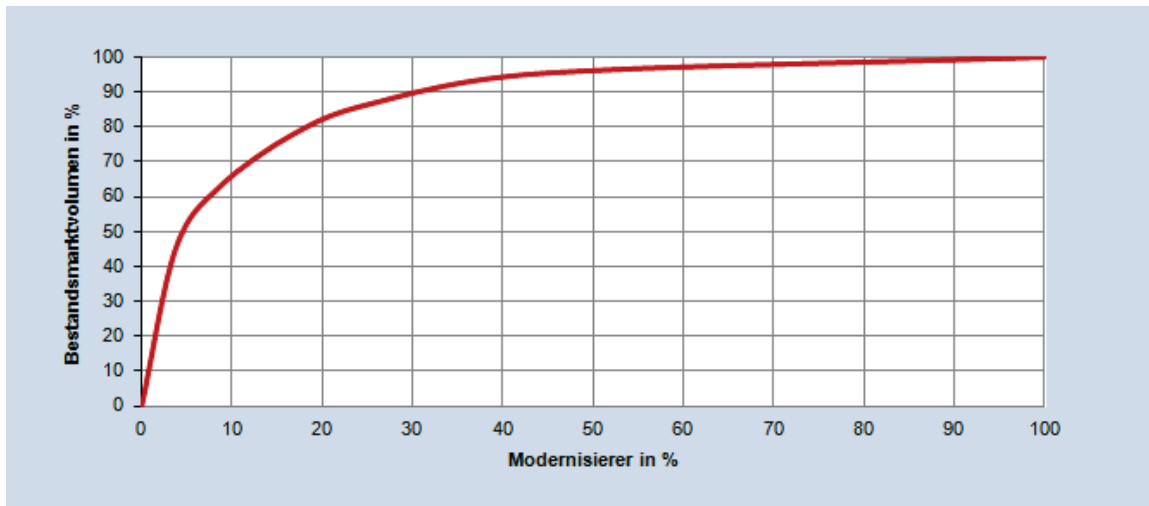
	Anzahl Modernisierer	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	absolut	in Mio. €	in %	in €
insgesamt	18.768.240	64.773	100,0	3.451
	in %	in Mio. €	in %	in €
unter 1.000 €	55,9	3.015	4,7	288
1.000 bis unter 3.000 €	18,8	5.638	8,7	1.598
3.000 bis unter 5.000 €	8,5	5.552	8,6	3.493
5.000 bis unter 10.000 €	8,2	9.756	15,1	6.346
10.000 bis unter 20.000 €	4,9	11.452	17,7	12.492
20.000 € und mehr	3,8	29.360	45,3	41.201

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

Insgesamt wurden durch die Bewohner fast 19 Mio. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Bei 56% der Maßnahmen lag die Ausgabensumme unter 1.000 €. Allerdings machen diese vielen Maßnahmen nur ein Volumen von 3 Mrd. € aus. Das entspricht lediglich 4,7% 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 3,8 % der Bewohner für ihre Bestandsmaßnahme 20.000 € und mehr aus; insgesamt sind das aber fast 30 Mrd. €. Dies entspricht fast 45% des Gesamtvolumens. Die Maßnahmen mit einer Ausgabensumme von 10.000 € und mehr decken fast zwei Drittel des Marktvolumens ab. Dieser Konzentrationsprozess wird sehr anschaulich durch die Abbildung 4.1-12 verdeutlicht.

Abbildung 4.1-12

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach Ausgabenklassen



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

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

Im Vergleich zu 2010 gab es nur leichte Verschiebungen. Ausgaben unter 5.000 € ergaben 2014 schon 22% des Gesamtvolumens. In 2010 waren es noch unter 20% gewesen.

An der Marktkonzentration hat sich grundsätzlich nichts geändert.

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 lediglich die Altersgruppe „über 70“ mit einer Quote von deutlich unter 30% von den übrigen Altersgruppen ab. Die entscheidenden Unterschiede zeigen sich bei den Durchschnittsausgaben. Hier liegen wie schon bei der Untersuchung vor vier Jahren die Altersgruppen der 50-60Jährigen und 60-70Jährigen mit Durchschnittsausgaben von über 4.200 € an der Spitze. Allerdings haben die 40-50Jährigen aufgeholt und liegen mit 4.141 € nur noch knapp hinter den 50-70Jährigen.

Tabelle 4.1-20

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen:
Alter des Haushaltsvorstandes

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in Euro	in %	in Euro
insgesamt	35,7	4.010	27,6	541
unter 40 Jahre	37,0	3.774	29,3	439
40 bis unter 50 Jahre	38,2	4.141	29,7	441
50 bis unter 60 Jahre	37,3	4.232	27,1	532
60 bis unter 70 Jahre	36,1	4.245	27,3	589
70 Jahre und älter	27,8	3.184	23,8	817

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2014

** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2014

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

Bei den Baureparaturen sieht die Struktur hinsichtlich der Häufigkeit der Maßnahmen etwas anders aus. Mit einer Quote von über 29% werden bei den unter 50Jährigen Reparaturen durchgeführt. Allerdings sind die durchschnittlichen Ausgaben wesentlich niedriger als bei den 50-70Jährigen.

Tabelle 4.1-21

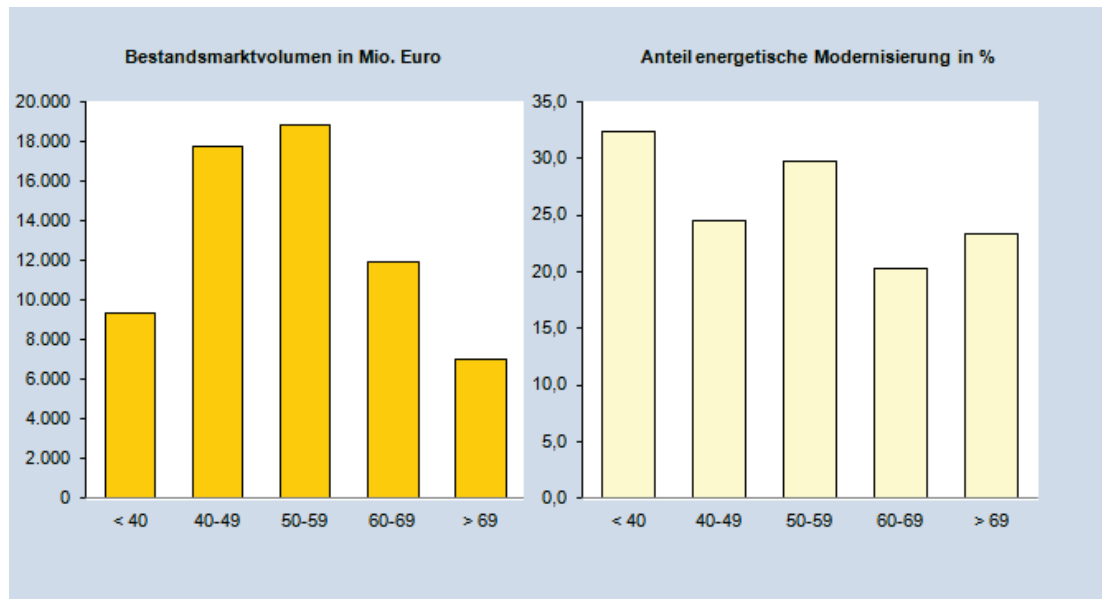
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen:
Alter des Haushaltsvorstandes

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	64.773	100,0	17.014	26,3
unter 40 Jahre	9.367	14,5	3.035	32,4
40 bis unter 50 Jahre	17.702	27,3	4.348	24,6
50 bis unter 60 Jahre	18.804	29,0	5.597	29,8
60 bis unter 70 Jahre	11.906	18,4	2.407	20,2
70 Jahre und älter	6.994	10,8	1.627	23,3

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

Abbildung 4.1-13

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen:
Alter des Haushaltsvorstandes



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

Ein Blick auf das absolute Bestandsmarktvolumen zeigt, dass sich das Volumen immer stärker in die Altersgruppen der über 50-Jährigen verschiebt. Die Bestandsmaßnahmen dieser Altersgruppe machen mittlerweile rund 58% des Bestandsmarktvolumens aus. In der Untersuchung von 2010 lag der Anteil der „Ü50“ noch unter 50%. Die geburtenstarken Jahrgänge rutschen immer mehr in diese Altersgruppe hinein und zusätzlich zählen die gleichen Argumente wie vor vier Jahren. Bei vielen dieser Altersgruppe ist die Wohnung oder das Haus 20-30 Jahre alt und erste größere Bestandsmaßnahmen fallen an. In vielen Fällen ziehen die Kinder in dieser Phase aus dem Haus aus und es ergeben sich Möglichkeiten oder auch Notwendigkeiten, das Haus/die Wohnung umzugestalten. Bei den 60-70-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 energetische Modernisierung bei den unter 40-Jährigen mit einem Anteil von 32% die größte Bedeutung hat, die Altersgruppe der 50-60-Jährigen folgt knapp dahinter. Bei den über 60-Jährigen spielt die energetische Sanierung eine wesentlich geringere Rolle. Der Anteilswert fällt deutlich unter 25%. Dieser niedrige Wert könnte unter Umständen daher kommen, dass diese Zielgruppe daran zweifelt, dass sich diese aufwändigen Maßnahmen über Einsparpotenziale innerhalb ihrer verbleibenden Lebensspanne rentieren. Stattdessen stehen andere Bestandsaktivitäten wie z. B. der altersgerechte Umbau der Häuser stärker im Vordergrund.

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 der Untersuchung in 2010 eine deutliche Korrelation zwischen Haushaltsgröße und der Häufigkeit und Intensität der Bestandsmaßnahmen. Sowohl die Modernisierungs- als auch die Baureparaturquote nehmen mit der Größe der Haushalte kontinuierlich zu.

Tabelle 4.1-22

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in Euro	in %	in Euro
insgesamt	35,7	4.010	27,6	541
1 Person	21,2	2.550	18,5	369
2 Personen	37,2	3.802	28,2	642
3 Personen	44,5	4.407	33,8	584
4 und mehr Personen	47,5	5.419	35,1	442

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2014

** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2014

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

Dieser Zusammenhang gilt auch für die Durchschnittsausgaben bei den werterhöhenden Modernisierungen. Bei den Baureparaturen lässt sich dagegen kein eindeutiger Zusammenhang zwischen Ausgabenhöhe und Haushaltsgröße erkennen.

Die Kreuzauswertung zwischen Haushaltsgröße und energetischer Modernisierung macht deutlich, dass bei größeren Haushalten die energetische Modernisierung eine wesentlich größere Bedeutung hat als bei kleineren Haushalten. Während bei Haushalten mit zwei Personen die energetische Modernisierung auf einen Anteil von 22,7% kommt, steigt der Anteil bei Drei-Personen-Haushalten auf 32%.

Tabelle 4.1-23

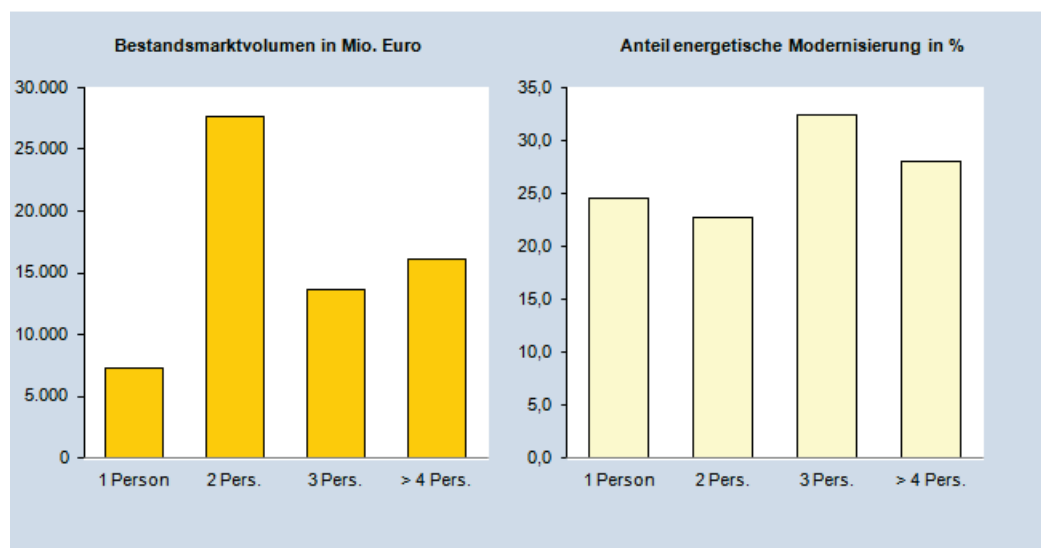
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	64.773	100,0	17.014	26,3
1 Person	7.329	11,3	1.794	24,5
2 Personen	27.687	42,7	6.287	22,7
3 Personen	13.655	21,1	4.418	32,4
4 und mehr Personen	16.102	24,9	4.514	28,0

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

Abbildung 4.1-14

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2015 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 Bewohner-Angaben durchgeführt, da das Kriterium für die gewerblichen Vermieter nicht vorliegt. Die Tab. 4.1-24 zeigt hinsichtlich der Modernisierungsquote und der durchschnittlichen Ausgaben einen eindeutigen statistischen Zusammenhang zwischen Einkommen und Modernisierungsausgaben.

Tabelle 4.1-24

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen

	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe	Baureparaturquote**	Durchschnittsausgabe
	in %	in Euro	in %	in Euro
insgesamt	35,7	4.010	27,6	541
unter 2.000 €	26,2	2.717	20,9	387
2.000 bis unter 4.000 €	42,2	4.094	31,7	600
4.000 € und mehr	45,6	7.156	36,9	688

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2014
 ** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2014

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2015 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 für die Häufigkeit der Maßnahmen erkennen. Bei der Ausgabenhöhe ist der Unterschied zwischen den Einkommensgruppen aber nicht so stark ausgeprägt.

In weiteren Kreuzauswertungen haben wir zusätzlich untersucht, wie stark der Zusammenhang zwischen Einkommen und energetischen Bestandsmaßnahmen ist. Die Ergebnisse bestätigen, dass der Anteil der energetischen Modernisierung bei der Einkommensklasse unter 2.000 € höher ist als bei den höheren Einkommensgruppen. Während in 2010 dieser Unterschied tendenziell auch schon zu erkennen war, lag der Anteil der energetischen Modernisierung bei den Geringverdienern in 2014 mit 31% deutlich über den beiden höheren Einkommensklassen.

Tabelle 4.1-25

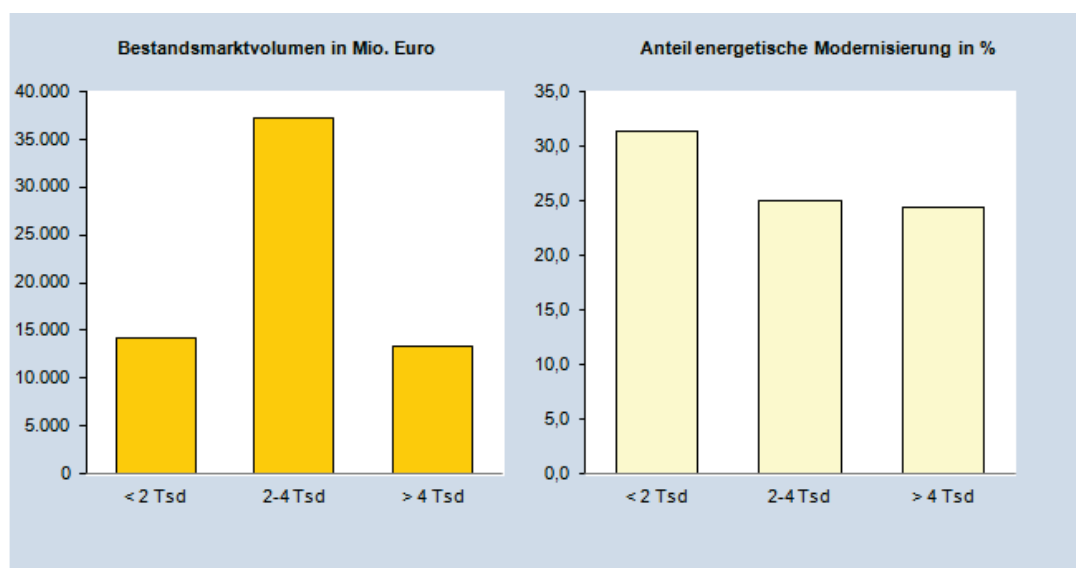
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	64.773	100,0	17.014	26,3
unter 2.000 €	14.269	22,0	4.466	31,3
2.000 bis unter 4.000 €	37.205	57,4	9.300	25,0
4.000 € und mehr	13.299	20,5	3.248	24,4

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

Abbildung 4.1-15

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2014 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2015 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 (vergl. 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 Baureparaturquote berechnen, da es keine Gebäudebestandsstatistik gibt. In der Studie von 2010 haben wir stattdessen als Hilfsgröße die Anzahl der Einzelmaßnahmen dargestellt. Als Einzelmaßnahmen zählt z. B. eine Dachmodernisierung. Im Rahmen einer Vollmodernisierung können an einem Gebäude also bis zu 16 Einzelmaßnahmen durchgeführt werden. Da die Darstellung der Einzelmaßnahmen nicht so aussagefähig sind wie die Modernisierungs- und Baureparaturquoten im Wohnungsbau und wir eine Vergleichbarkeit der Darstellung von Bestandsinvestitionen im Wohnungsbau und Nichtwohnbau erreichen möchten, wollen wir auf eine Darstellung der Einzelmaßnahmen dieses Mal verzichten. Stattdessen wollen wir als Ergänzung zur Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens auch im Nichtwohnbau durch entsprechende Kreuzauswertungen das energetische Sanierungsvolumen darstellen.

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 Bestandsmarkt im Nichtwohnbau ergab für 2014 ein Volumen von 55 Mrd. €. Damit liegt das Volumen etwa auf dem Niveau von 2010. Erklären lässt sich diese geringe Veränderung durch den Basiseffekt. 2010 hatten die Bestandsinvestitionen durch die Konjunkturpakete ein hohes Niveau erreicht. Diese hohe Ausgangsbasis ließ nach dem Auslaufen der Konjunkturprogramme keine größeren Zuwachsraten zu. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens auf dem DIW Bauvolumen für den Nichtwohnbau 2010 aufbaut. Dieses wurde jedoch mittlerweile leicht nach unten revidiert. Berücksichtigt man die Revision für die Bestandsmarkthochrechnung des Jahres 2010 (Verringerung auf 53,9 Mrd. €), ergibt sich für den Bestandsmarkt des Jahres 2014 ein leichtes Plus von 2,0%.

Tabelle 4.2-1
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Nichtwohnbau	55.011	100,0	16.946	30,8
Wohnähnliche Betriebsgebäude	36.955	67,2	12.130	32,8
Industrielle Betriebsgebäude	18.056	32,8	4.816	26,7

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

Abbildung 4.2-1
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Gebäudearten



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

Tabelle 4.2-1 zeigt, dass zwei Drittel des Bestandsmarktvolumens auf die wohnähnlichen Betriebsgebäude entfallen. Dazu gehören Bürogebäude, Hotels und Krankenhäuser, aber auch Schulen, Theater und Museen. Bereits 2010 lag der Anteil dieser Gebäudeart bei 65%. Das fehlende Drittel des Bestandsmarktvolumens entfällt auf die industriellen und landwirtschaftlichen Betriebsgebäude.

Die größere Bedeutung für den energetischen Sanierungsmarkt haben die wohnähnlichen Betriebsgebäude. Rund 33% des Bestandsmarktvolumens entfallen bei dieser Gebäudeart auf energetische Sanierungen. Bei den industriellen Betriebsgebäuden kommen die energetischen Sanierungen nur auf einen Anteil von knapp 27%.

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 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 der Untersuchung in 2011 und wurde für die aktuelle Untersuchung übernommen, um die Vergleichbarkeit beider 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 zeigt 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 4.2-2 zeigen, dass im Nichtwohnbau 58% der Bestandsinvestitionen über Teilmodernisierungen realisiert werden. Das entspricht einem Volumen von 32 Mrd. €. Deutlich mehr als ein Viertel des Bestandsmarktvolumens entfällt auf Vollmodernisierungen. Für Baureparaturen werden 7,7 Mrd. € ausgegeben. Im Vergleich zu 2010 gibt es eine leichte Verschiebung von Baureparaturen zur Teilmodernisierung, so dass sich der Anteil der Baureparaturen um 2 Prozentpunkte auf 14% reduziert hat.

Tabelle 4.2-2

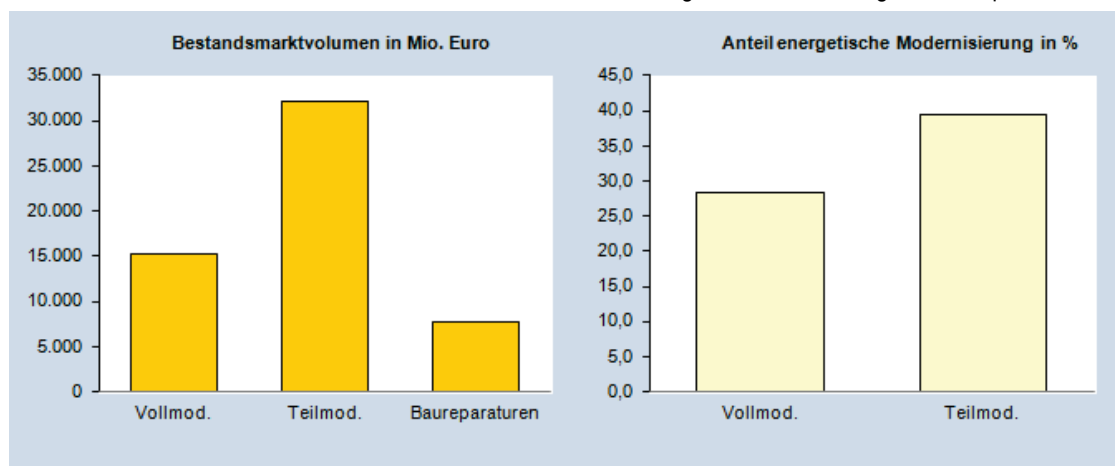
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Nichtwohnbau	55.011	100,0	16.946	30,8
Vollmodernisierung	15.175	27,6	4.299	28,3
Teilmodernisierung	32.125	58,4	12.647	39,4
Baureparaturen	7.711	14,0	---	---

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

Abbildung 4.2-2

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen



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

Bewertet man Voll- und Teilmodernisierungen nach energetischen Maßnahmen fällt auf, dass - wie im Wohnungsbau - bei den Teilmodernisierungen der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens mit fast 40% wesentlich höher ist als bei den Vollmodernisierungen. Dort liegt der Anteil der energetischen Sanierungen bei gut 28%.

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, so dass wir uns hier auf die Differenzierung zwischen Lohn- u. Materialkosten beschränken.

Tabelle 4.2-3

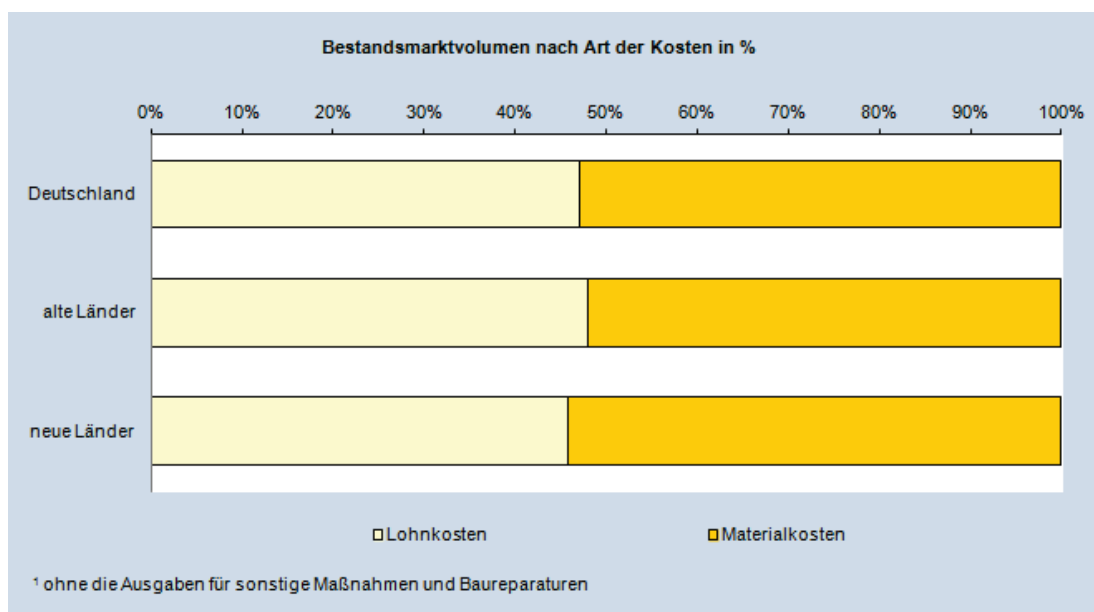
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Lohn- und Materialkosten¹

	Lohnkosten	Lohnkosten	Materialkosten	Materialkosten
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nichtwohnbau	20.154	47,0	22.704	53,0
alte Bundesländer	17.260	48,0	18.686	52,0
neue Bundesländer	3.165	45,8	3.749	54,2

¹ ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen und Baureparaturen

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

Abbildung 4.2-3

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Lohn- und Materialkosten¹

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

Die Hochrechnungsergebnisse in Tabelle 4.2-3 zeigen, dass die Materialkosten mit 53% leicht über dem Anteil der Lohnkosten liegen. Dieses leichte Übergewicht der Materialkosten zeigt sich auch bei der Regionalauswertung für West- und Ostdeutschland in beiden Landesteilen. Allerdings ist das Übergewicht der Materialkosten in den neuen Bundesländern mit 54 zu 46% geringfügig höher als in den alten Bundesländern (52 zu 48%).

Der West-/Ost-Unterschied ist in den letzten vier Jahren wesentlich geringer geworden. Das lässt sich auch dadurch erklären, dass der Unterschied der Handwerkerlöhne in Ost- und Westdeutschland geringer ist als noch vor vier Jahren.

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudealter

Die Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens nach dem Gebäudealter ist im Nichtwohnbau besonders interessant, da es in diesem Segment im Unterschied zum Wohnungsbau keine offiziellen Zahlen zum Gebäudebestand allgemein und erst recht keine Informationen zum Gebäudealter gibt. Die Hochrechnungen des Bestandsmarktvolumens nach Altersklassen (s. Tabelle 4.2-4) zeigen wie schon 2010 deutliche Investitionsschwerpunkte bei den Nichtwohngebäudebeständen der 50er/60er Jahre und 70er/80er Jahre. 57% des gesamten Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau entfallen auf diese Gebäudealtersgruppen. Deutlich zugelegt haben seit 2010 die Bestandsinvestitionen bei Gebäuden, die ab 1990 gebaut wurden. Fast ein Viertel des Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau entfiel auf diese Gebäudealtersgruppe.

Tabelle 4.2-4

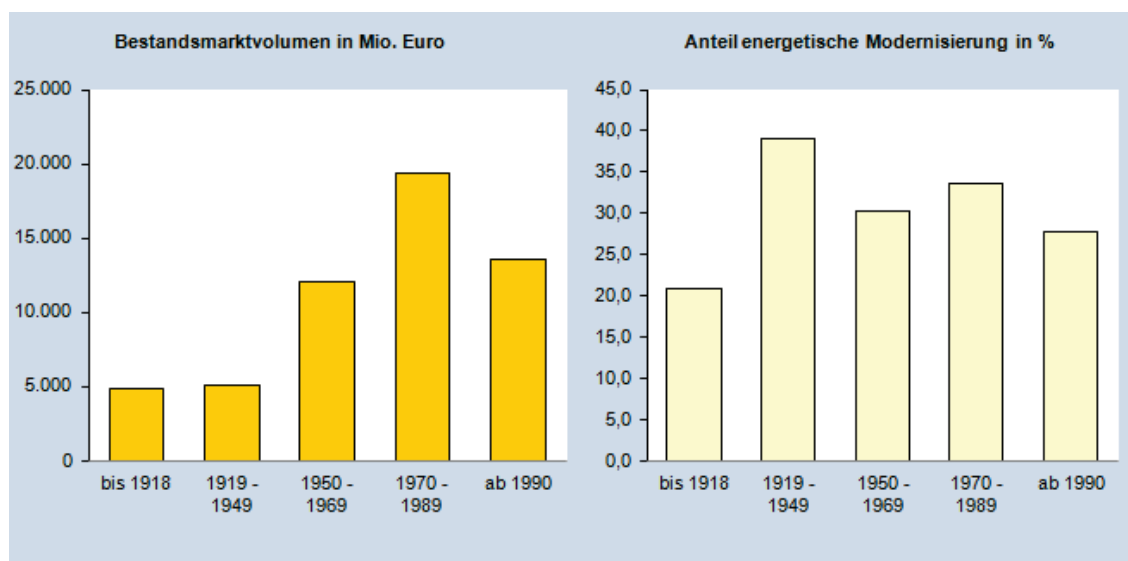
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Gebäudealter

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	55.011	100,0	16.946	30,8
bis 1918	4.894	8,9	1.024	20,9
1919 - 1949	5.027	9,1	1.958	39,0
1950 - 1969	12.090	22,0	3.670	30,4
1970 - 1989	19.429	35,3	6.514	33,5
ab 1990	13.572	24,7	3.779	27,8

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

Abbildung 4.2-4

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Gebäudealter



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

Bei der Kreuzauswertung nach energetischen Maßnahmen hebt sich die Gebäudealtersgruppe der Fertigstellungsjahre zwischen 1919 bis 1949 hervor. In dieser Gebäudealtersgruppe hatten die energetischen Maßnahmen 2014 mit 39% einen überdurchschnittlich hohen Anteil am gesamten Bestandsmarktvolumen.

Die Kreuzauswertung der Bestandsinvestitionen nach Gebäudealter und nach West-/ Ostdeutschland zeigt, dass es in drei der fünf Altersgruppen noch strukturelle Unterschiede bezüglich der Bestandsinvestitionen gibt. So hat die Altersgruppe der Gebäude, die ab 1990 fertiggestellt wurden mit knapp 30% einen höheren Anteil an den Bestandsinvestitionen als die entsprechende Altersgruppe in Westdeutschland (23,7%).

Tabelle 4.2-5

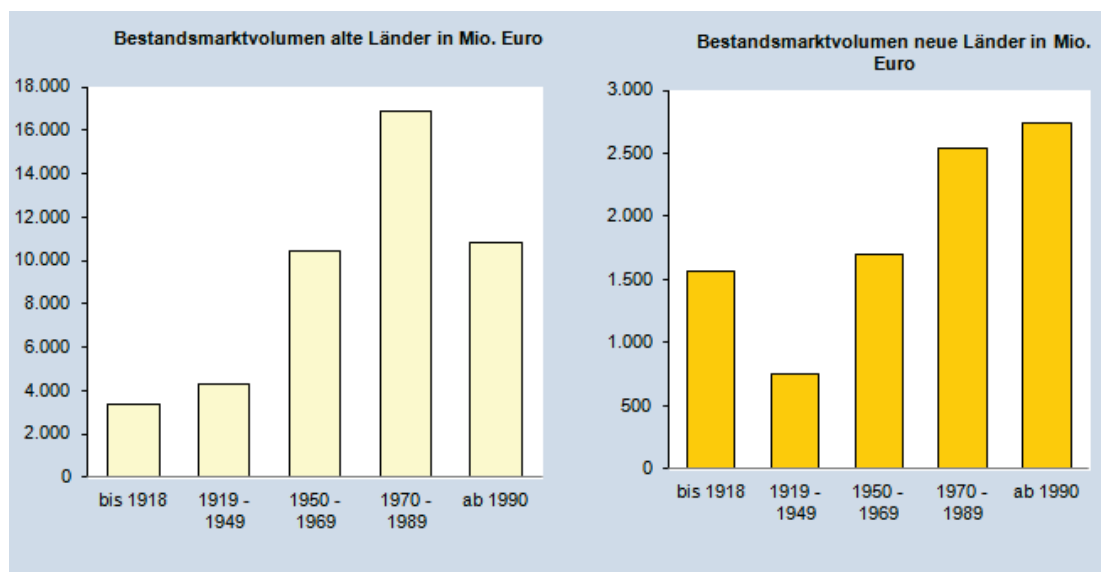
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Gebäudealter und alte/neue Länder

	Bestandsmarktvolumen alte Länder		Bestandsmarktvolumen neue Länder	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	45.723	100,0	9.289	100,0
bis 1918	3.333	7,3	1.561	16,8
1919 - 1949	4.278	9,4	749	8,1
1950 - 1969	10.393	22,7	1.697	18,3
1970 - 1989	16.889	36,9	2.540	27,3
ab 1990	10.830	23,7	2.742	29,5

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

Abbildung 4.2-5

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Gebäudealter und alte/neue Länder



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

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 Altersgruppe mit den Fertigstellungsjahren 1970 – 1989 hat dagegen mit 27% nur einen relativ geringen Anteil. In den alten Bundesländern liegt dieser Anteilswert bei 37%. Als Erklärung für diesen Unterschied dürften es hier dann auch die höheren Fertigstellungszahlen sein, die für größere Gebäudebestände in den alten Bundesländern gesorgt haben dürften. Die dritte Gebäudealtersgruppe, die bei den Bestandsinvestitionen in den neuen Bundesländern einen überdurchschnittlichen Anteil haben (rund 17%), sind die Nichtwohngebäude, die vor 1918 gebaut worden sind. In Westdeutschland hat diese Gebäudealtersgruppe nur einen Anteil von gut 7%. In den alten Bundesländern sind diese Gebäude in den 70 Jahren seit Kriegsende durch mehrere Renovierungszyklen auf einen ausreichenden Renovierungsstand gebracht worden.

Bestandsmarktvolumen nach geographischer Gliederung: Regionen

Wie schon im Wohnungsbau haben wir auch für den Nichtwohnbau eine Regionalauswertung nach 6 Regionen vorgenommen. 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)

Tabelle 4.2-6

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach geographischer Gliederung:
Großregionen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Deutschland	55.011	100,0	16.946	30,8
Nord-West	8.079	14,7	2.463	30,5
Nordrhein-Westfalen	11.179	20,3	3.592	32,1
Mitte-West	8.175	14,9	2.367	29,0
Süd	18.289	33,2	5.793	31,7
Nord-Ost	3.737	6,8	1.042	27,9
Mitte-Ost	5.551	10,1	1.688	30,4

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

Die Tabelle 4.2-6 zeigt die große Bedeutung der Wirtschaftsregion Süd auch für den Bestandsmarkt im Nichtwohnbau. Auch hier wird ein Drittel des gesamten Bestandsmarktvolumens in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg verbaut. Im Unterschied zum Wohnungsbau ist der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens im Süden mit knapp 32% ebenfalls überdurchschnittlich. Nordrhein-Westfalen kommt auf ein Bestandsmarktvolumen von über 11 Mrd. € und bindet damit rund ein Fünftel des Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau. Der Anteil des energetischen Modernisierungsvolumens ist in Nordrhein-Westfalen mit 32,1% sogar geringfügig höher als im Süden.

Die Wirtschaftsregion Nord-Ost hat dagegen mit 3,7 Mrd. € den geringsten Anteil (6,8%) am Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau. Auch der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens ist in dieser Region mit rund 28% unterdurchschnittlich.

Bestandsmarktvolumen nach Ausgabenklassen

Die Auswertung des Bestandsmarktvolumens nach Ausgabenklassen haben wir 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 125.000 €.

Tabelle 4.2-7

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Ausgabenklassen

	Anzahl Maßnahmen	Bestandsmarktvolumen	Durchschnittliche Ausgabe
	in %	in %	in €
insgesamt	100,0	100,0	127.271
	in %	in %	in €
unter 10.000 €	22,6	0,8	4.395
10.000 bis unter 25.000 €	22,8	2,7	15.157
25.000 bis unter 50.000 €	16,7	4,4	33.733
50.000 bis unter 100.000 €	15,2	7,8	65.240
100.000 bis unter 500.000 €	18,5	28,4	195.916
500.000 € und mehr	4,2	55,9	1.694.854

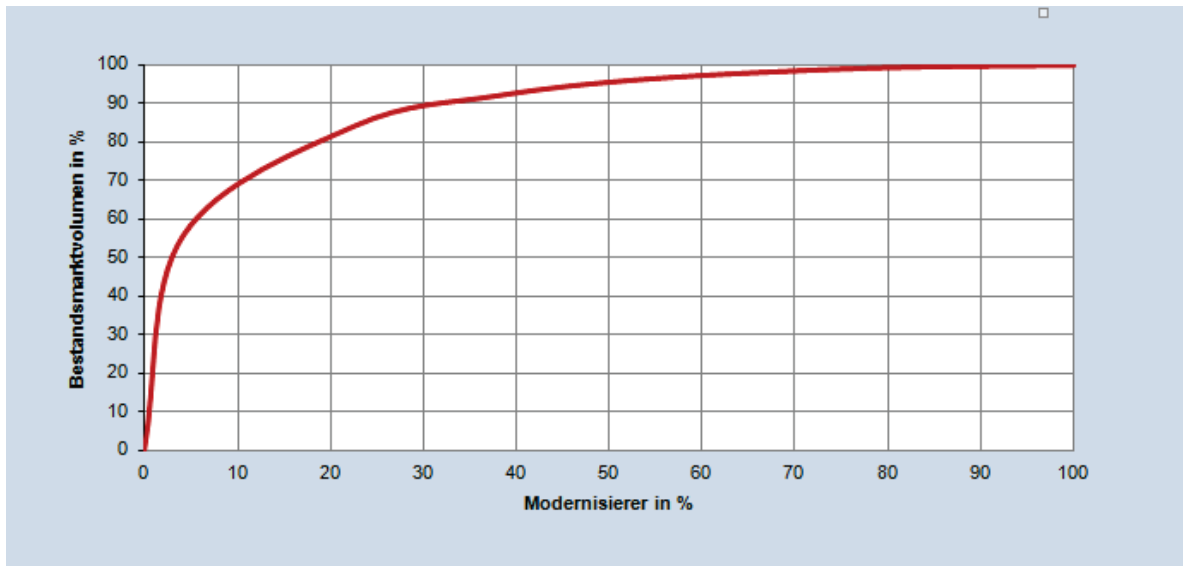
Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2015 und eigene Berechnungen

Die „kleineren“ Maßnahmen unter 50.000 € machen nur knapp 8% des Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau aus. Bei gut 4% der Maßnahmen umfasst die über den Architekten abgewickelte Einzelmaßnahme ein Volumen von 500.000 € und mehr. Diese Maßnahmen machen knapp 56% des Bestandsmarktvolumens aus.

Der starke Konzentrationsprozess wird durch die folgende Grafik anschaulich dargestellt.

Abbildung 4.2-6

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2014 nach Ausgabenklassen



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

4.3 Bestandsmarktvolumen im Hochbau insgesamt

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudearten und energetischen Maßnahmen

Die Verteilung des Bestandsmarktvolumens im Hochbau auf Gebäudearten zeigt Tabelle 4.3-1. Insgesamt beträgt das hochgerechnete Bestandsmarktvolumen für das Jahr 2014 rund 173 Mrd. €. Davon entfallen knapp 50 Mrd. € auf energetische Maßnahmen. Das entspricht einem Anteil von 28,5%.

Tabelle 4.3-1

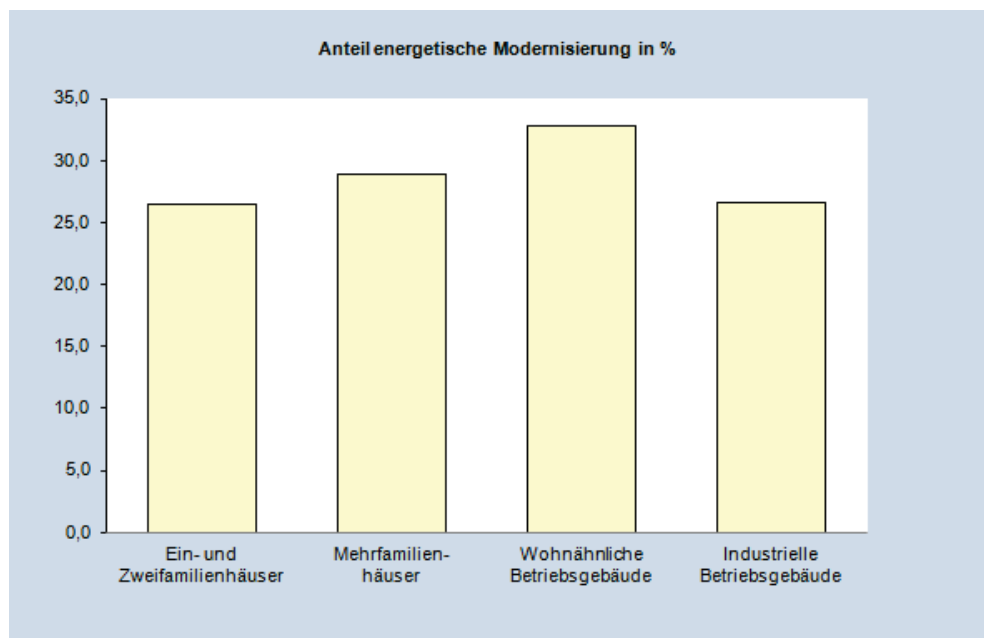
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	173.208	100,0	49.413	28,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	72.580	41,9	19.255	26,5
Mehrfamilienhäuser	45.617	26,3	13.213	29,0
Wohnähnliche Betriebsgebäude	36.955	21,3	12.130	32,8
Industrielle Betriebsgebäude	18.056	10,4	4.816	26,7

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

Abbildung 4.3-1

Anteil des energetischen Volumens am Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Gebäudearten



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

Mit über 68% entfallen mehr als zwei Drittel des Bestandsmarktvolumens auf den Wohnungsbau. Innerhalb des Wohnungsbaus haben die Mehrfamilienhäuser gegenüber 2010 deutlich an Gewicht gewonnen (siehe Kap. 4.1).

Dennoch bleiben die Eigenheime mit einem Volumen von knapp 73 Mrd. € die mit Abstand wichtigste Gebäudeart für den Bestandmarkt. Immerhin mehr als ein Fünftel des Bestandmarktvolumens verteilt sich auf die wohnähnlichen Betriebsgebäude (Bürogebäude, Krankenhäuser, Hotels/Gaststätten, Schulen/Hochschulen etc.). In dieser Gebäudeart ist der Anteil der energetischen Maßnahmen am höchsten.

Bestandsmarktvolumen nach Auftraggeber

Wie oben schon berichtet, lassen sich etwa 68% des Bestandmarktvolumens dem Wohnungsbau zuordnen. Rund 55 Mrd. € Bestandmarktvolumen entfallen auf den Nichtwohnungsbau.

Tabelle 4.3-2

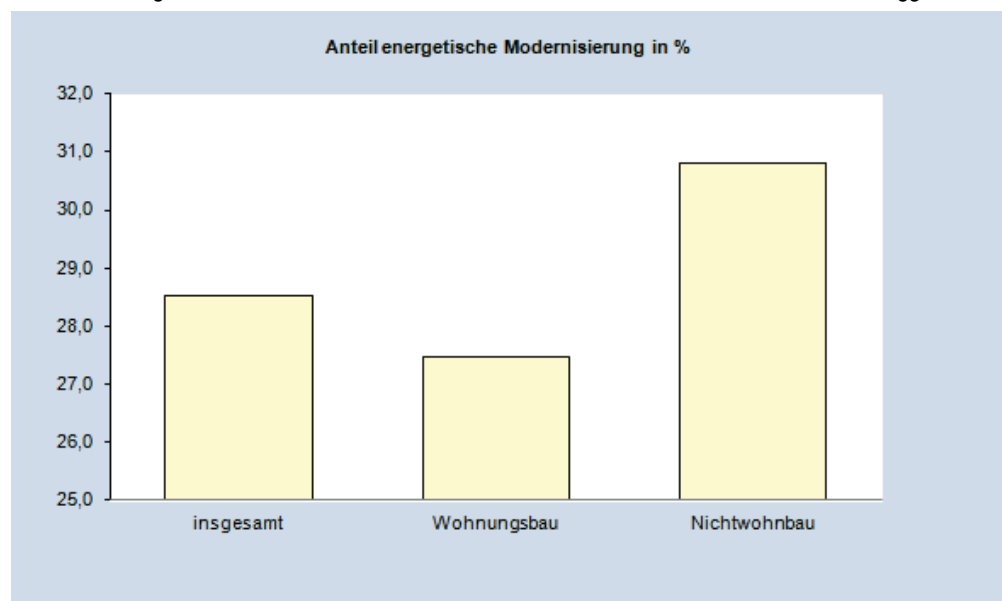
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Auftraggeber

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	173.208	100,0	49.413	28,5
Wohnungsbau	118.197	68,2	32.468	27,5
Nichtwohnungsbau	55.011	31,8	16.946	30,8

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

Abbildung 4.3-2

Anteil des energetischen Volumens am Bestandmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Auftraggeber



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

Die Kreuzauswertungen zu den energetischen Maßnahmen zeigen, dass trotz der fehlenden Impulse das energetische Modernisierungsvolumen im Nichtwohnbau mit knapp 31% den höchsten Anteilswert hat. Der Wohnungsbau liegt mit einem Anteilswert von 27,5% auf einem geringeren Niveau. Dessen Bestandsinvestitionen in der energetischen Modernisierung sind im Vergleich zu 2010 deutlich zurückgegangen.

Bestandsmarktvolumen nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

Die getrennte Bewertung von Voll- und Teilmodernisierung sowie Instandsetzung/Reparaturen nach Wohnungs- und Nichtwohnbau in den Kapiteln 4.1 und 4.2 machte bereits deutlich, dass Vollmodernisierungen im Nichtwohnbau mit einem Anteil von 28% am Bestandsmarktvolumen eine wesentlich größere Bedeutung haben als im Wohnungsbau. Dort entfallen mit 7,2 Mrd. € nur 6% des Bestandsmarktvolumens auf Vollmodernisierungen.

Tabelle 4.3-3

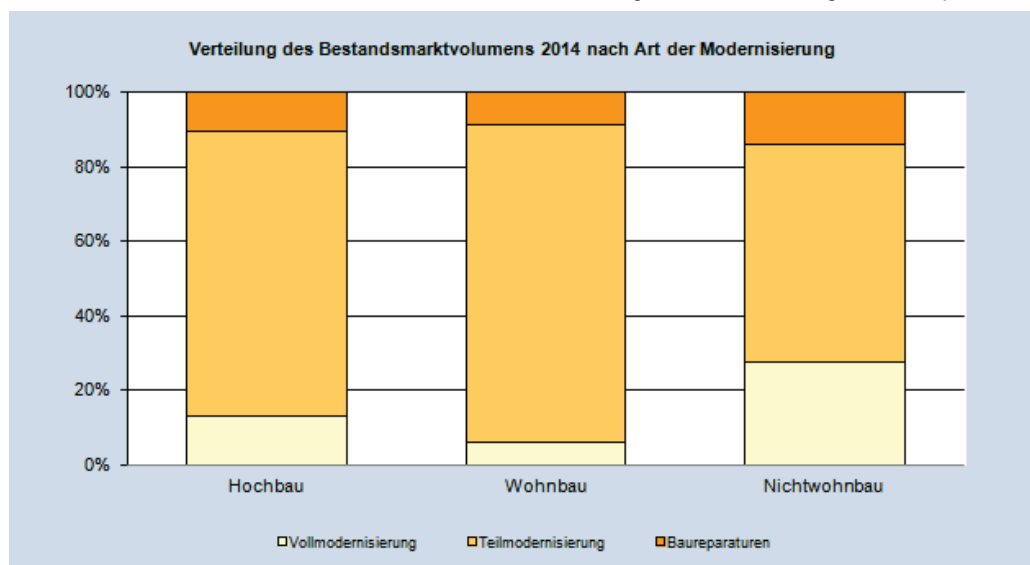
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

	Hochbau		Wohnbau		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	173.208	100,0	118.197	100,0	55.011	100,0
Vollmodernisierung	22.351	12,9	7.176	6,1	15.175	27,6
Teilmodernisierung	132.686	76,6	100.560	85,1	32.125	58,4
Baureparaturen	18.172	10,5	10.460	8,8	7.711	14,0

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

Abbildung 4.3-3

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen



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

Die Hochrechnung von Instandsetzungen/Reparaturen ergab für Deutschland ein Volumen von gut 18 Mrd. €. Dieses verteilt sich im Verhältnis 57%: 43% auf Wohn- und Nichtwohnbau. Im Nichtwohnbau kommen Baureparaturen allerdings auf einen Marktanteil von 14%, im Wohnungsbau ist der Anteilswert mit knapp 9% deutlich kleiner. Das mit Abstand volumenstärkste Segment sind die Teilmodernisierungen im Wohnungsbau mit über 100 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 einen Anteil von knapp 28% ausmachen. Bei den Teilmodernisierungen liegt dieser Anteil mit 33% deutlich höher.

Tabelle 4.3-4

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung - Anteil des energetischen Volumens

	Vollmodernisierung			Teilmodernisierung		
	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

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

Vergleicht man die Ergebnisse von Wohnungsbau und Nichtwohnbau zwischen 2010 und 2014 so fällt auf, dass im Wohnungsbau die energetische Vollmodernisierung in 2014 ggü. 2010 um 33% (von 2,9 auf 1,9 Mrd. €) zurückgegangen ist. Bei den Teilmodernisierungen beträgt der Rückgang der energetischen Modernisierung nur 14%. Im Nichtwohnbau gibt es dagegen keine Verschiebungen zwischen energetischen Voll- und Teilmodernisierungen. Beide Bereiche nahmen leicht zu (um 3,0 bzw. 3,2%).

Tabelle 4.3-5

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

	Vollmodernisierung			Teilmodernisierung		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	7.049	22.911	30,8	48.140	123.157	39,1
Wohnbau	2.877	7.310	39,4	35.885	92.316	38,9
Nichtwohnbau	4.172	15.600	26,7	12.255	30.841	39,7

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

Bestandsmarktvolumen nach Lohn- und Materialkosten

Die Differenzierung der in Rechnung gestellten Kosten erfolgte im Wohn- und Nichtwohnbau unterschiedlich, da im Wohnungsbau neben den Lohn- und Materialkosten lt. Handwerkerrechnung auch die eigenen Materialeinkäufe der privaten Bauherren abgefragt wurden. Für die Zusammenfassung zum Hochbau wurden daher die eigenen Materialeinkäufe im Wohnungsbau zu den Materialkosten hinzugerechnet. In Tabelle 4.3-6 wird somit nur zwischen Lohn- und Materialkosten unterschieden.

Tabelle 4.3-6

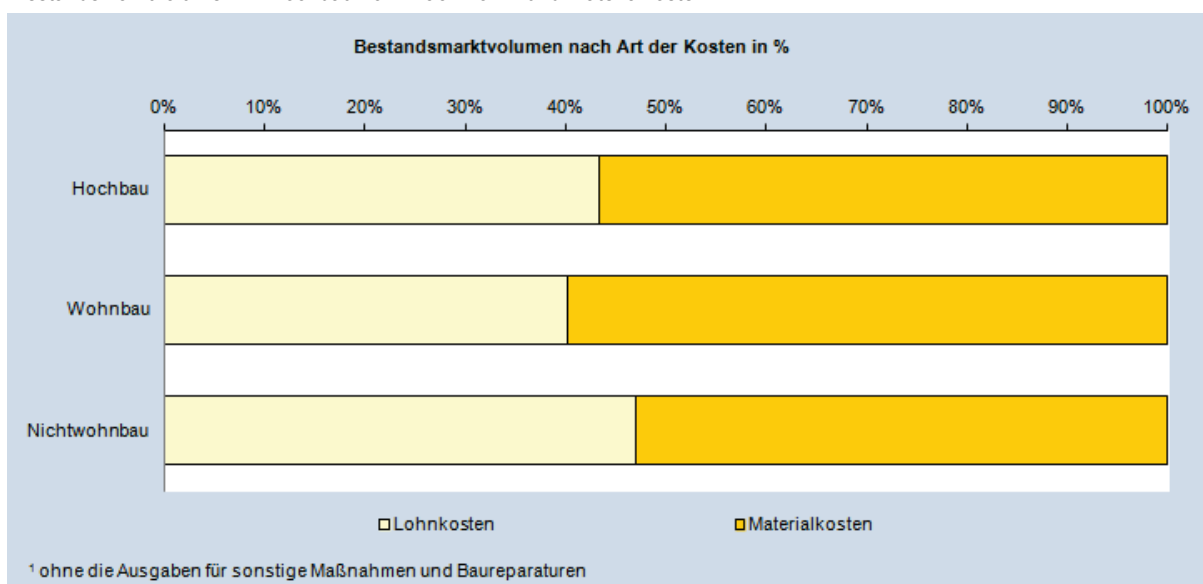
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Lohn- und Materialkosten¹

	Lohnkosten	Lohnkosten	Materialkosten	Materialkosten
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Hochbau	41.122	43,3	53.941	56,7
Wohnbau	20.968	40,2	31.236	59,8
Nichtwohnbau	20.154	47,0	22.704	53,0

¹ ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen und Baureparaturen

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

Abbildung 4.3-4

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Lohn- und Materialkosten¹

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

Die Aufteilung zwischen Lohn- und Materialkosten ist sehr stabil, es gibt nur minimale Verschiebungen zwischen 2010 und 2014. Die Materialkosten machen demnach 57% des Bestandsmarktvolumens im Hochbau aus. Bei der Bewertung dieser Ergebnisse müssen wir jedoch berücksichtigen, dass den „eigenen Materialeinkäufen“ keine entsprechenden Lohnkosten entgegengesetzt werden. Diese besondere Datensituation erklärt z.T. auch, warum im Wohnungsbau der Anteil der Materialkosten mit 60% deutlich höher ist als im Nichtwohnbau (53%).

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudealter

Die Auswertung nach Gebäudealter ist nur für die Ausgaben der Bewohner darstellbar.

Daher liegt das Gesamtergebnis der Bestandsinvestitionen in Tabelle 4.3-7 nur bei 120 Mrd. €.

Auch 2014 zeigten sich – wie bereits in 2010 – bei den Analysen nach dem Gebäudealter auffällige Gemeinsamkeiten zwischen Wohn- und Nichtwohnbau. Schwerpunkte des Bestandsmarktvolumens sind in beiden Segmenten die Gebäude aus den 50er/60er und 70er/80er Jahren. Im Nichtwohnbau entfallen mehr als 55% des Bestandsmarktvolumens auf diese Gebäudealtersgruppen; im Wohnungsbau wird genau die Hälfte des Volumens bei diesen Gebäuden investiert.

Tabelle 4.3-7

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Gebäudealter

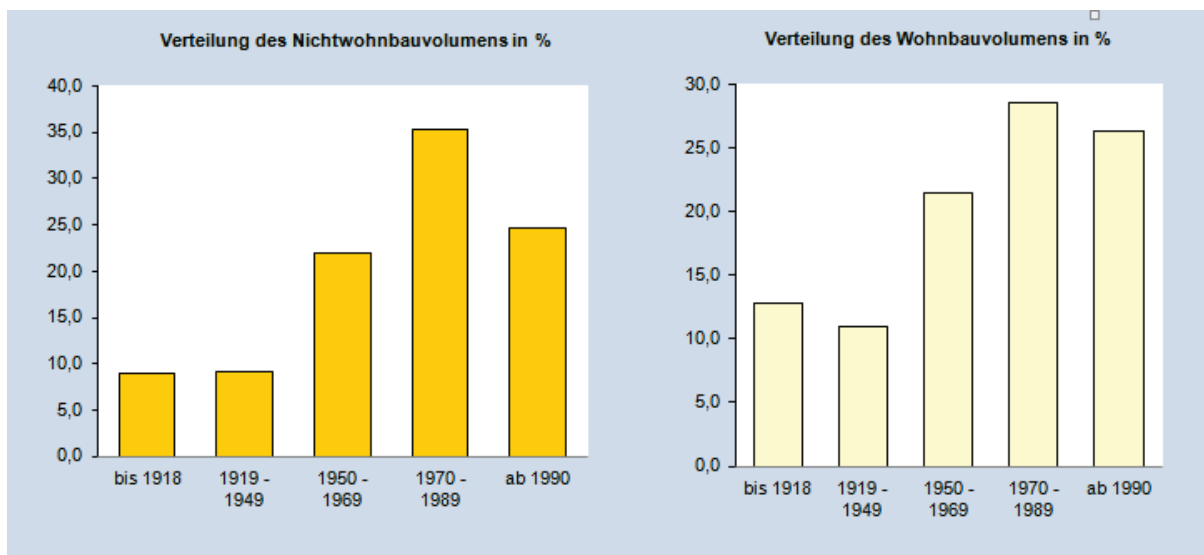
	Hochbau		Wohnbau*		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	119.785	100,0	64.773	100,0	55.011	100,0
bis 1918	13.197	11,0	8.303	12,8	4.894	8,9
1919 - 1949	12.112	10,1	7.086	10,9	5.027	9,1
1950 - 1969	25.999	21,7	13.909	21,5	12.090	22,0
1970 - 1989	37.885	31,6	18.456	28,5	19.429	35,3
ab 1990	30.592	25,5	17.020	26,3	13.572	24,7

* Bestandsmarktvolumen der Bewohner

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

Abbildung 4.3-5

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach Gebäudealter



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

Im Vergleich zu 2010 haben die Gebäude deutlich an Anteilen gewonnen, die nach 1990 fertiggestellt wurden. Sowohl im Wohn- als auch im Nichtwohnbau entfällt ein Viertel des Bestandsmarktvolumens mittlerweile auf diese Altersgruppe.

Bestandsmarktvolumen nach geographischer Gliederung: Regionen

Die 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 4.3-8

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Hochbau		Wohnbau*		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Deutschland	119.785	100,0	64.773	100,0	55.011	100,0
Nord-West	20.773	17,3	12.695	19,6	8.079	14,7
Nordrhein-Westfalen	21.612	18,0	10.432	16,1	11.179	20,3
Mitte-West	17.640	14,7	9.465	14,6	8.175	14,9
Süd	40.119	33,5	21.830	33,7	18.289	33,2
Nord-Ost	7.079	5,9	3.342	5,2	3.737	6,8
Mitte-Ost	12.561	10,5	7.010	10,8	5.551	10,1

* Bestandsmarktvolumen der Bewohner

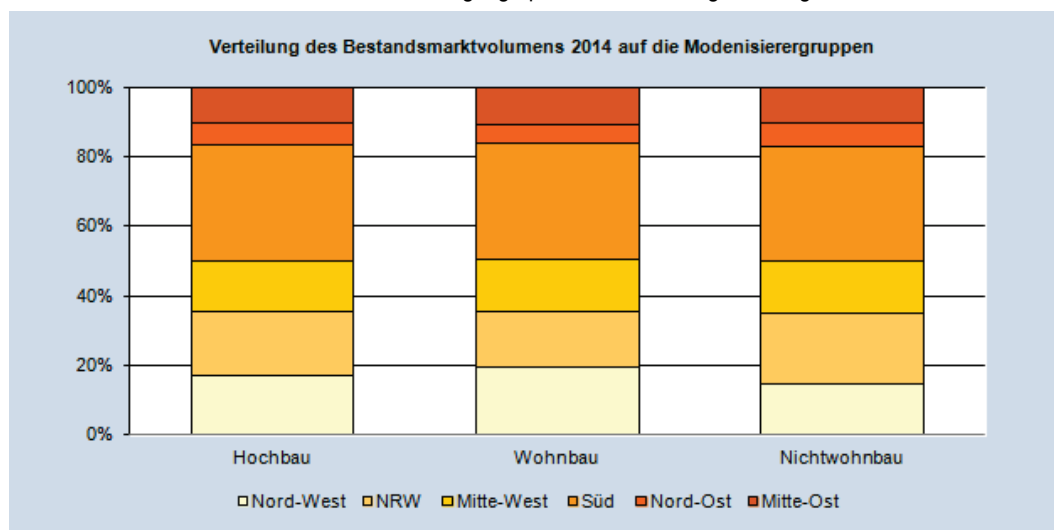
Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2015, Architekten- und Planerbefragung 2015 und eigene Berechnungen

Nachdem wir bereits sowohl für den Wohn- wie auch für den Nichtwohnbau jeweils ein Drittel des Bestandsmarktvolumens für die Region Süd ermittelt haben, ergibt sich natürlich auch für den Hochbau insgesamt dieser Anteil.

Das Gesamtergebnis für den Hochbau zeigt die Regionen Nordrhein-Westfalen und Nord-West mit rund 21 bzw. 22 Mrd. € Bestandsinvestitionen etwa auf gleichem Niveau. Die Wirtschaftsregion Nord-Ost ist mit 7,1 Mrd. € Volumen eindeutiges Schlusslicht unter den sechs Regionen.

Abbildung 4.3-6

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2014 nach geographischer Gliederung: Großregionen



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

5 Motive für die Bestandsinvestitionen

5.1 Motive der Modernisierer im Wohnungsbau: Ergebnisse der Haushaltsbefragung

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 5.1-1

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 Wohngesundheits
- ☐ Beitrag zum Umweltschutz
- ☐ Gestiegener Platzbedarf
- ☐ Wohnungswechsel
- ☐ Kauf einer Immobilie
- ☐ Immobilie geerbt
- ☐ aktuelles Zinsniveau
- ☐ Geldmittel wurden frei
- ☐ attraktive Förderprogramme
- ☐ Sonstiges

In Anbetracht des - im Vergleich zu 2010 - gesunkenen energetischen Sanierungsvolumens im Wohnungsbau wäre es interessant zu wissen, wie die privaten Modernisierer diese Frage damals beantwortet hätten. Leider wurde sie in 2011 noch nicht gestellt.

In Kapitel 5.2 werden wir trotzdem versuchen, über ähnliche, regelmäßig durchgeführte Befragungen der Heinze Marktforschung zum Modernisierungsmarkt die zeitliche Entwicklung der Modernisierungsmotive zu analysieren.

Insgesamt haben 5.701 private Haushalte mindestens eine Bestandsmaßnahme durchgeführt. Bei diesen Maßnahmen kann es sich um kleinste Reparaturen - wie das Auswechseln eines Lichtschalters - wie auch um umfassende Komplettsanierungen handeln.

Motive: Ergebnis für alle Modernisierungsmaßnahmen

Der mit Abstand häufigste Anlass ist die „Reparatur und die Beseitigung von Schäden“. 41% der Modernisierer gaben diesen Grund für ihre Bestandsmaßnahme an. „Werterhaltung“ und „Komforterhöhung“ wurden am zweithäufigsten genannt (jeweils 24%). Nur 10% der befragten Moderni-

sierer gaben „Energieeinsparung“ als Anlass für ihre Maßnahme an. Mit weitem Abstand folgen als weitere Motive „Wohnungswechsel“ und die „Erhöhung der Wohngesundheits“.

Tabelle 5.1-1

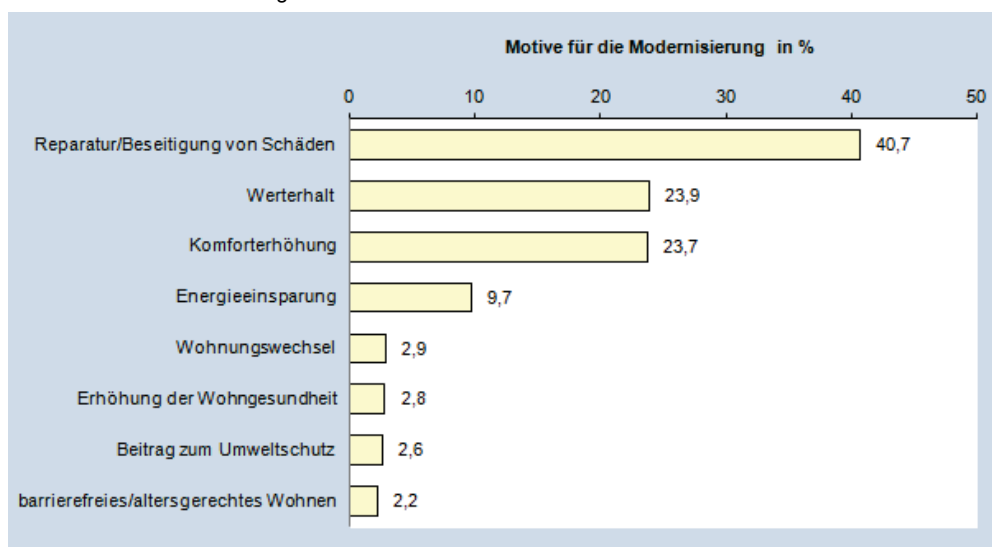
Motive für die Modernisierung

Motive für die Modernisierung	Modernisierungsmaßnahme durchgeführt	
	absolut	in %
insgesamt	8.959	157,1
Reparatur/Beseitigung von Schäden	2.320	40,7
Energieeinsparung	554	9,7
Werterhalt	1.363	23,9
Komforterhöhung	1.350	23,7
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	126	2,2
Erhöhung der Wohngesundheits	159	2,8
Beitrag zum Umweltschutz	151	2,6
gestiegener Platzbedarf	126	2,2
Wohnungswechsel	166	2,9
Kauf einer Immobilie	95	1,7
Immobilie geerbt	23	0,4
aktuelles Zinsniveau	41	1,7
Geldmittel wurden frei	116	2,0
attraktive Förderprogramme	38	0,7
sonstiges	540	9,5
keine Angabe	1.791	31,4

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

Abbildung 5.1-2

Motive für die Modernisierung



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

Dass der Anlass „Energieeinsparung“ nur von jedem 10. Modernisierer als Motiv für die Maßnahme genannt wird und nicht einmal jeder hundertste Modernisierer attraktive Förderprogramme als Grund genannt hat, ist auf den ersten Blick überraschend. Berücksichtigt man jedoch, dass bei fast drei Viertel der Modernisierungsmaßnahmen die Investitionssumme unter 3.000 € liegt, lassen sich diese geringen Anteilswerte erklären.

Eine 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 37% Nennungen wesentlich häufiger genannt als bei den Bewohnern (22%). Bewohner sind zum überwiegenden Teil Mieter. Für sie ist „Werterhalt“ oder auch „Beseitigung von Schäden“ kein wichtiges Motiv. Auch der Anlass „Energieeinsparung“ wird von den Vermietern häufiger genannt als von Bewohnern.

Tabelle 5.1-2

Motive für die Modernisierung nach Bewohner und Vermieter

Motive für die Modernisierung	Bewohner	Vermieter
	in %	in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	38,6	52,4
Energieeinsparung	8,7	15,3
Werterhalt	21,5	37,0
Komforterhöhung	23,3	26,0
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	2,1	2,7
Erhöhung der Wohngesundheit	2,6	3,7
Beitrag zum Umweltschutz	2,3	4,4
gestiegener Platzbedarf	2,0	3,3
Wohnungswechsel	2,7	3,9
Kauf einer Immobilie	1,4	3,1
Immobilie geerbt	0,2	1,6
aktuelles Zinsniveau	0,6	1,6
Geldmittel wurden frei	1,9	2,8
attraktive Förderprogramme	0,6	1,1
sonstiges	9,7	8,2
keine Angabe	33,4	20,6

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

In einer weiteren Kreuzauswertung wurden die Motive nur derjenigen untersucht, deren Modernisierungsausgabe mindestens 10.000 € beträgt. Bei einer Modernisierungsmaßnahme von über 10.000 € 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 Komforterhöhung. Im Vergleich zu Tabelle 5.1-1 sieht man,

dass bei hohen Ausgaben vor allem die Motive Energieeinsparung, Werterhalt und Komforterhöhung an Bedeutung gewinnen.

Tabelle 5.1-3

Motive für die Modernisierung bei Maßnahmen über 10.000 €

Motive für die Modernisierung	Modernisierer mit Ausgaben über 10.000 €
	in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	43,9
Energieeinsparung	57,8
Walterhalt	42,2
Komforterhöhung	39,0
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	5,3
Erhöhung der Wohngesundheit	7,0
Beitrag zum Umweltschutz	25,1
gestiegener Platzbedarf	5,9
Wohnungswechsel	5,3
Kauf einer Immobilie	10,2
Immobilie geerbt	4,3
aktuelles Zinsniveau	7,0
Geldmittel wurden frei	7,5
attraktive Förderprogramme	12,3
sonstiges	5,9
keine Angabe	10,7

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

Nutzung von Fördermitteln und barrierefreies Bauen

Tabelle 5.1-4 gibt Auskunft darüber, wie sich die genutzten Fördermittel auf die einzelnen Angebote verteilen. Auffällig ist, dass über alle Modernisierungsmaßnahmen gesehen 2% der Befragten Fördermittel genutzt haben, aber nur für etwa ein Drittel davon die Fördergelder ein Motiv für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme war.

Tabelle 5.1-4

Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln

Fördermittel	Modernisierer insge- samt	Sanierer mit mind. 2 energ. Maßnahmen
	in %	in %
ja, und zwar	2,0	13,0
KfW-Darlehen	1,1	7,9
Energieeffizient Sanieren	0,4	4,0
erneuerbare Energien und Photovoltaik	0,1	1,1
altersgerecht Umbauen	0,2	0,6
Zuschuss der KfW	0,5	5,6
Zuschuss der BAFA	0,1	1,1
andere öffentliche Zuschüsse	0,4	1,7

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

Bei Durchführung von mind. zwei energetischen Maßnahmen werden Fördermittel häufiger in Anspruch genommen. Am häufigsten werden KfW-Darlehen (8%) und Zuschüsse der KfW (5,6%) genannt.

Die Frage „*Haben Sie bei Ihren Maßnahmen auf Barrierereduzierung geachtet oder altersgerecht umgebaut?*“ wurde von 5,2% der Modernisierer positiv beantwortet.

Tabelle 5.1-5
Barrierefreies Bauen

Barrierefreies Bauen	Modernisierer insgesamt
	in %
ja, und zwar	5,2
breitere Türen	0,8
Türschwellen < 2 cm	1,8
Türdrücker in geringerer Höhe	0,1
Tür im Bad öffnet nach außen	0,4
barrierefreier Duschbereich/bodengleiche Dusche	2,5
große Bewegungsflächen vor den Sanitäröbjekten	1,1
höhenverstellbare Waschbecken	0,0
Haltegriffe, Duschsitze	0,9
Treppenlift eingebaut	0,1
Aufzug eingebaut	0,1
Sonstiges	1,4

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

Motive: Ergebnis für energetische Modernisierungsmaßnahmen

Im Kapitel 4.1 wurde festgestellt, dass das energetische Sanierungsvolumen im Vergleich zu 2010 eingebrochen ist. Da stellt sich die Frage, wie sehen die Motive bei denjenigen aus, die tatsächlich energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt haben? In Tabelle 5.1-6 stellen wir Modernisierer mit nur einer energetische Einzelmaßnahme im Vergleich zu solchen mit mindestens zwei energetischen Maßnahmen dar. 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 zeigt, dass erwartungsgemäß das Motiv „Energieeinsparung“ bei Haushalten mit mehreren energetischen Maßnahmen deutlich zulegt. Von Modernisierern mit nur einer energetischen Maßnahme nennen nur 30% „Energieeinsparung“ als Motiv. Wir halten diesen Wert - vor allem unter Berücksichtigung von vergleichbaren Befragungen (siehe Kapitel 5.2) - für eher niedrig. Vor allem, wenn man berücksichtigt, dass die „Reparatur/Beseitigung von Schäden“ mit 47% deutlich häufiger der Anlass war und die „Komforterhöhung“ mit 28% fast genauso häufig genannt wird.

Modernisierer mit zwei und mehr energetischen Maßnahmen nennen zu 56% am häufigsten „Energieeinsparung“ als Anlass, jedoch werden „Reparatur/Beseitigung von Schäden“ und „Werterhalt“ mit je 50% fast genauso häufig genannt.

Tabelle 5.1-6

Motive für die Modernisierung (Energetische Maßnahme durchgeführt)

Motive für die Modernisierung	Energetische Maßnahmen durchgeführt	
	1 Maßnahme	mind. 2 Maßnahmen
	in %	in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	47,5	50,3
Energieeinsparung	30,1	55,9
Werterhalt	20,8	50,3
Komforterhöhung	28,4	41,2
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	3,0	5,6
Erhöhung der Wohngesundheit	4,7	9,0
Beitrag zum Umweltschutz	6,7	18,6
gestiegener Platzbedarf	3,2	9,0
Wohnungswechsel	2,2	5,6
Kauf einer Immobilie	3,0	9,0
Immobilie geerbt	0,7	5,1
aktuelles Zinsniveau	1,5	5,1
Geldmittel wurden frei	4,4	6,8
attraktive Förderprogramme	1,7	8,5
sonstiges	8,3	10,2
keine Angabe	23,5	9,0

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

5.2 Vergleich mit Ergebnissen aus Heinze-Befragungen

Heinze führt regelmäßig Befragungen bei privaten Modernisierern durch. Unter anderem wird auch der Anlass für die Modernisierung abgefragt.

Abbildung 5.2-1

Welche Anlässe haben die Baumaßnahme ausgelöst?

- ☐ Kauf einer Immobilie
- ☐ Immobilie geerbt
- ☐ Gestiegener Platzbedarf
- ☐ Komforterhöhung
- ☐ Schäden am Haus
- ☐ Energieeinsparung
- ☐ Wunsch nach barrierefreiem/altersgerechtem Wohnen
- ☐ Erhöhung der Wohngesundheit
- ☐ Geldmittel wurden frei
- ☐ Nutzung staatl. Förderungsmittel
- ☐ Sonstiges

Die jüngste Studie wurde 2012 durchgeführt. Darin wurden Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 2011 beschrieben und hinsichtlich der Motive beurteilt. Vom Zeitraum her passen diese Ergebnisse sehr gut zur Bestandsmarkt-Studie 2011. Zum Vergleich mit der aktuellen Untersuchung, wurden ebenfalls Modernisierer mit genau einer energetischen Maßnahme sowie solche mit 2 und mehr energetische Maßnahmen ausgewertet. Tabelle 5.2-1 zeigt, dass das Motiv „Energieeinsparung“ vor vier Jahren noch deutlich häufiger genannt wurde. Bei Einzelmaßnahmen wurde damals zu 71% „Energieeinsparung“ als Motiv genannt, bei zwei und mehr energetischen Maßnahmen sogar zu 73%. Der Vergleich zeigt, dass das „Motivationsniveau“ für Energieeinsparungen innerhalb der letzten 4 Jahre sehr deutlich auf 30% (eine Maßnahme) bzw. 56% (bei 2 und mehr Maßnahmen) zurückgegangen ist.

Interessante Erkenntnisse liefert auch ein Blick in die Ergebnisse der Heinze-Modernisierer-studie aus dem Jahr 2008. Die Tabelle 5.2-1 zeigt, dass zu dieser Zeit das Motiv „Energieeinsparung“ etwa auf einem ähnlich niedrigen Niveau wie 2014 lag. Im Vergleich dazu lag das Motiv „Komforterhöhung“ über den gesamten Untersuchungszeitraum von 2008 bis 2014 durchgehend bei ca. 30%.

Tabelle 5.2-1
Vergleich der Ergebnisse

Motive für die Modernisierung	Heinze Befragung 2008 private Modernisierer		Heinze Befragung 2011 private Modernisierer		Bestandsmarktstudie 2014	
	1 Maßnahme	mind. 2 Maßnahmen	1 Maßnahme	mind. 2 Maßnahmen	1 Maßnahme	mind. 2 Maßnahmen
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Energieeinsparung	53	52	71	73	30	56
Komforterhöhung	32	29	31	35	28	41

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

Ein Vergleich der Hochrechnungen der energetischen Sanierungen für 2010 und 2014 zeigt einen eindeutigen Rückgang des energetischen Sanierungsvolumens. Die Untersuchungen zu Motiven und Anlässen einer Modernisierung machen deutlich, dass auch das Motiv „Energieeinsparung“ gegenüber 2010 an Bedeutung verloren hat.

Grundsätzlich kann ein Zusammenhang zwischen Wichtigkeit von Energieeinsparung und Durchführung von energetischen Maßnahmen unterstellt werden. Motive oder Anlässe für Modernisierungsmaßnahmen werden in Marktforschungsstudien meistens in einer positiven Richtung abgefragt, d.h. Motiv/Anlass für die Durchführung der Maßnahme.

Viel schwerer zu erheben ist dagegen die negative Richtung bei dieser Fragestellung, d.h. was ist Motiv/Anlass für die Nichtdurchführung einer Maßnahme.

5.3 Motive/Anlässe für eine Nichtmodernisierung

Ein Beispiel für eine Studie, die hemmende oder negative Einflussfaktoren auf Bestandmaßnahmen ermittelt hat, wurde aktuell von immowelt.de und Prof. Dr. Stephan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen) durchgeführt.

Das Portal immowelt.de berichtet in einer Pressemitteilung vom 23.7.2015²:

„Die Skepsis steigt: Immer mehr Makler raten ihren Kunden von energetischen Sanierungen vor dem Verkauf oder der Neuvermietung ab. Dabei ist die Zurückhaltung vor dem Verkauf (25 Prozent) noch größer als vor der Vermietung (17 Prozent). Das ist ein Ergebnis des aktuellen Marktmonitors Immobilien 2015 von immowelt.de, einem der führenden Immobilienportale, und Prof. Dr. Stephan Kippes von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Seit der Durchführung des ersten Marktmonitors Immobilien im Jahre 2010 zeigten sich die Makler noch nie so zurückhaltend mit ihren Empfehlungen. Damals rieten jeweils nur 12 Prozent der Immobilienprofis gänzlich von energetischen Sanierungen vor dem Verkauf oder der Neuvermietung ab. Als Grund wird von der Mehrheit die zweifelhafte finanzielle Rentabilität angegeben. 3 von 4 Maklern glauben außerdem, dass sich die Sanierung für Verkäufer nicht lohnt, da die späteren Käufer lieber ihre eigenen Vorstellungen umsetzen wollen.“

Einen noch stärkeren und ausbremsenden Einfluss auf die Bereitschaft, größere energetische Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, dürfte die negative Berichterstattung in den Medien haben. In den letzten vier Jahren konnte man immer wieder Schlagzeilen lesen wie „Falsche Wärmedämmung gefährdet die Gesundheit“, „Wenn Styropor zur riskanten Feuerfalle wird“, „Sanierte Häuser massenhaft mit Algen befallen“, „Behördentest: Dämmung an Millionen Häusern kann Brände entfachen“ etc. Diese Aufzählung von negativen Artikeln könnte man fast endlos fortsetzen. Sie stammen zum Teil von Medien mit einer enormen Reichweite wie „Die Welt“ oder „Spiegel“. Die Aussagen vieler Artikel sind von Experten widerlegt oder zumindest relativiert worden. Trotzdem - der negative Eindruck und damit der hemmende Einfluss auf energetische Bestandsmaßnahmen bleibt erhalten. Leider ist es sehr leicht eine negative oder sogar falsche Botschaft in die Welt zu setzen aber nahezu unmöglich, sie wieder aus den Köpfen herauszubekommen.

² immowelt.de/Hochschule für Wirtschaft und Umwelt: Marktmonitor Immobilien 2015, eine empirische Studie zum Immobilienmarkt, Schwerpunkt: Energieeffizienz

5.4 Motive der Modernisierer im Nichtwohnbau

Im Rahmen der Befragung zum Thema Facility Management und Bestandsinvestitionen wurden Facility Management Dienstleistungsunternehmen, FM-Abteilungen sowie Architekturbüros, Bauämter und Planungsabteilungen der Industrie nach dem Anlass für die Bestandsinvestitionen gefragt.

Tabelle 5.4-1

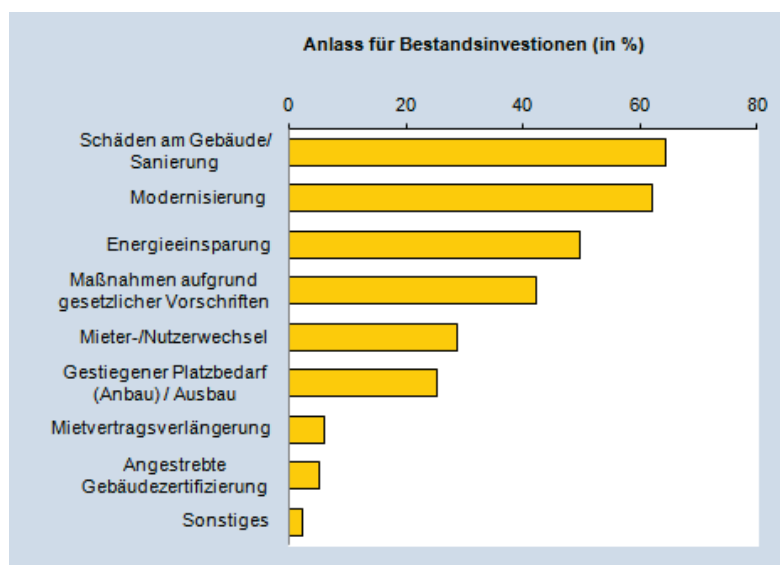
Anlass für Bestandsmaßnahmen

	absolut	in %
insgesamt	135	100
Schäden am Gebäude / Sanierung	87	64
Modernisierung	84	62
Energieeinsparung	67	50
Mieter-/Nutzerwechsel	39	29
Mietvertragsverlängerung	8	6
Angestrebte Gebäudezertifizierung	7	5
Maßnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften	57	42
Gestiegener Platzbedarf (Anbau) / Ausbau	34	25
Sonstiges	3	2
keine Angabe	9	7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von 135 Facility-Management-Unternehmen 2015

Abbildung 5.4-1

Anlass für Bestandsmaßnahmen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von 135 Facility-Management-Unternehmen 2015

Am häufigsten wurde als Anlass „Schäden am Gebäude“ (64%), die saniert werden mussten und (werterhöhende) Modernisierungen (62%) genannt. Die „Energieeinsparung“ wurde von der Hälfte der befragten Unternehmen als Modernisierungsanlass angegeben.

Der Mieter-/Nutzerwechsel ist auch sehr häufig ein Anlass, aber auch eine gute Gelegenheit Bestandsinvestitionen durchzuführen. Wenn man zu den Nennungen „Mieterwechsel-/ Nutzerwechsel“ noch den Anlass „Mietvertragsverlängerung“ (6%) hinzurechnet, lässt sich feststellen, dass jede dritte Bestandsinvestition mit dem Mieter zusammenhängt.

Wesentlich häufiger als im Wohnungsbau werden im Nichtwohnbau gesetzliche Vorschriften zum Anlass genommen, Bestandsinvestitionen durchzuführen. Von 42% der befragten Unternehmen wurde dieses Motiv für die Bestandsinvestition genannt.

6 Rolle der Facility Management Unternehmen im Bestandsmarkt

6.1 Ausgangssituation

Die Facility Management Unternehmen (im Folgenden FMU genannt) gewinnen immer mehr an Bedeutung. Ursprünglich aus einfachen Hausmeisterdiensten hervorgegangen, ist eine Wirtschaftsbranche entstanden, die längst nicht mehr nur als externer Dienstleister Reinigungstätigkeiten in Nichtwohngebäuden durchführt, sondern mittlerweile weitergehende Aufgaben wie z.B. das Beschaffungsmanagement für sämtliche Gebrauchsgüter, das Überwachen der Haustechnik, das Organisieren und Beauftragen von Gebäude-Dienstleistungen, sowie das Erstellen von Ausschreibungsunterlagen für Umbau und Instandhaltung.

Im Rahmen dieser Studie über den Bestandsmarkt im Wohn- und Nichtwohnbau wollen wir über eine Befragung dieser Zielgruppen in Erfahrung bringen, wie weit die FMU am Bestandsmarkt teilhaben. Entscheidende Fragen dabei sind z.B., ob Bestandsinvestitionen nur vorgeschlagen - aber Aufgaben des Eigentümers sind oder durch FMU auch eigenverantwortlich abgewickelt werden.

6.2 Anlage der Befragung

Zielgruppe der Befragung sind sowohl reine FM-Dienstleistungsunternehmen, als auch FM-Abteilungen aus Industrie-, Dienstleistungs- und Handelsunternehmen und dem öffentlichen Bereich. Die Befragung wurde im Juli 2015 online durchgeführt. Die Email-Adressen der Zielgruppen stammen aus drei Quellen:

- GEFMA (German Facility Management Association)
- Heinze-Zielgruppendatei (z. B. Bauabteilungen in Industrie, Handel, öff. Verwaltung)
- Abonnenten der Zeitschrift Facility Management (Bauverlag)

Die Erstellung des Fragebogens erfolgte auf der Grundlage von Expertengesprächen, die mit der freundlichen Unterstützung der GEFMA im Rahmen der FM Messe in Frankfurt im März 2015 durchgeführt wurden.

6.3 Struktur der Befragten

Insgesamt wurden 1.700 Email-Einladungen für die Online-Befragung versendet. Von den 135 komplett ausgefüllten Fragebogen stammten 13 von Architektur-/Planungsbüros. Da diese sich strukturell deutlich von den FMU bzw. FM-Abteilungen unterscheiden, wurden sie bei den folgenden Auswertungen nicht berücksichtigt. Basis sind daher 122 Antworten. Von diesen 122 Teilnehmern gehört ein Viertel zu den FMU also Dienstleistern. Der Großteil (64%) bezeichnet sich als FM-Abteilung von Unternehmen oder Behörden. Diese FM-Abteilungen verteilen sich jeweils zu über 30% auf die beiden stärksten Wirtschaftsbranchen Industrie/Gewerbe sowie Handel/ Dienstleistung. Rund 28% der Abteilungen gehören zu öffentlichen Verwaltungen.

Tabelle 6.3-1

Zu welcher Gruppe gehören Sie?

	absolut	in %
insgesamt	122	100
Facility-Management-Dienstleister	31	25
Facility-Management-Abteilung in	78	64
- Industrie/Gewerbe	25	
- Handel/Dienstleistung	24	
- Öffentliche Verwaltung	20	
- Krankenhäuser/Kliniken	0	
- Wohnungswirtschaft	7	
- Sonstiges	7	
Sonstige	13	11

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen,
Befragung von 122 Facility-Management-Unternehmen 2015

Das Ergebnis zeigt, dass auch die FM-Abteilungen ihren absoluten Arbeitsschwerpunkt im Nichtwohnbau haben. Nur etwa 6% der befragten FM-Abteilungen kommen aus der Wohnungswirtschaft.

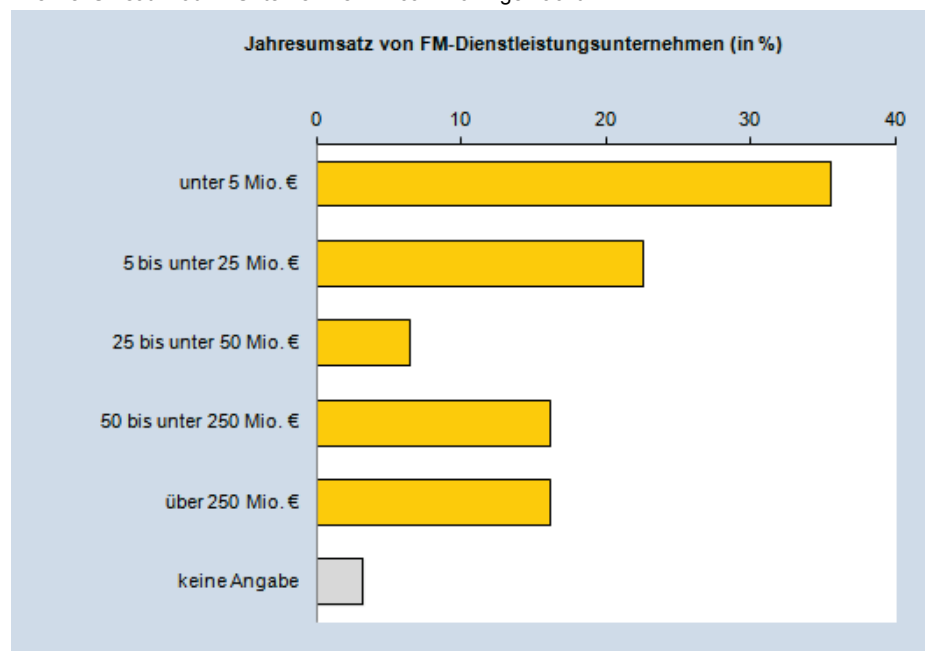
Hinsichtlich des Jahresumsatzes zeigt sich bei den FMU eine große Bandbreite.

Ein gutes Drittel der befragten Unternehmen macht weniger als 5 Mio. € Umsatz pro Jahr.

Abbildung 6.3-1

Wenn Facility-Management-Dienstleistungsunternehmen:

Wie viel Umsatz hat Ihr Unternehmen im Jahr 2014 gemacht?



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen,
Befragung von 122 Facility-Management-Unternehmen 2015

Etwa 16% der befragten Unternehmen liegen bei einem Jahresumsatz von über 250 Mio. €. Der Jahresumsatz in Deutschland des Marktführers Bilfinger Facility Services lag 2014 nach Lünendonk-Liste bei 1,24 MRD €.

FM-Abteilungen wurden zu Umsätzen nicht befragt, um Missverständnissen vorzubeugen (Verwechslungsgefahr mit dem Unternehmensumsatz).

Diese Größenstruktur zeigt sich entsprechend auch bei den Mitarbeiterzahlen. 36% der befragten FMU haben weniger als 20 Mitarbeiter, 18% dagegen 10.000 und mehr Mitarbeiter. Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl liegt bei 800 Mitarbeitern pro Abteilung/Unternehmen. Hier zeigen sich jedoch erhebliche Unterschiede zwischen FMU (1.220 MA im Durchschnitt) und FM-Abteilungen (650 MA). Der Durchschnittswert für die FM-Abteilungen könnte leicht überhöht sein, da trotz der eindeutigen Fragestellung nach der Mitarbeiterzahl in der FM-Abteilung in Einzelfällen vermutlich die Mitarbeiterzahl für das ganze Unternehmen angegeben wurde.

Die Größe der FMU / FM-Abteilungen steht selbstverständlich auch in starkem Zusammenhang mit der Anzahl der betreuten Liegenschaften.

Tabelle 6.3-2

Wie viele Liegenschaften werden durch Ihr Unternehmen/Ihre FM-Abteilung betreut?

	absolut	in %
insgesamt	122	100
unter 50 Liegenschaften	60	49
50 bis unter 100 Liegenschaften	24	20
100 bis unter 500 Liegenschaften	16	13
500 bis unter 1.000 Liegenschaften	6	5
über 1.000 Liegenschaften	16	13
keine Angabe	0	0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von 122 Facility-Management-Unternehmen 2015

Etwa die Hälfte der FMU / FM-Abteilungen betreut weniger als 50 Liegenschaften, bei 13% sind es mehr als 1.000. Im Durchschnitt werden 234 Liegenschaften betreut. Auch hier gibt es Unterschiede zwischen FM-Abteilungen, die im Durchschnitt 186 Liegenschaften betreuen und FMU, für die sich ein Mittelwert von 370 errechnet.

Diese Liegenschaften verteilen sich überwiegend auf die Branchen Industrie/Gewerbe, Handel/Dienstleistung und öffentliche Verwaltung. Da bei der Frage aus Tabelle 6.3-3 Mehrfachnennungen möglich waren, entfallen dabei jeweils die Hälfte der Nennungen auf die Branchen Industrie/Gewerbe und Handel/Dienstleistung. Von 38% der FMU / FM-Abteilungen werden auch Liegenschaften öffentlicher Einrichtungen betreut.

Tabelle 6.3-3

In welchen Branchen betreuen Sie Liegenschaften?
(Mehrfachnennungen)

	absolut	in %
insgesamt	122	100
Industrie / Gewerbe	59	48
Handel / Dienstleistung	62	51
Öffentliche Verwaltung	46	38
Krankenhäuser / Kliniken	16	13
Bildung / Forschung	7	6
Sonstiges	11	9

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen,
Befragung von 122 Facility-Management-Unternehmen 2015

Am häufigsten handelt es sich bei den betreuten Gebäuden um wohnähnliche Betriebsgebäude (54%), in 37% der Fälle um industrielle Betriebsgebäude. Der Anteil der Wohngebäude liegt unter 10%.

6.4 Ergebnisse: Facility Management und Bestandsinvestitionen

Von den 122 befragten FMU / FM-Abteilungen machten 71% der Befragten die Angabe, dass Bestandsinvestitionen in ihrer Verantwortung liegen. 25% gaben an, dass sie Bestandsinvestitionen nur vorschlagen, die Durchführung aber Sache des Eigentümers ist.

Tabelle 6.4-1

Inwieweit ist Ihr Unternehmen/Ihre FM-Abteilung in Bestandsinvestitionen bei den von Ihnen betreuten Liegenschaften involviert?
Mit Bestandsinvestitionen sind Modernisierungs-, Renovierungs-, Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden gemeint.

	absolut	in %
insgesamt	122	100
Bestandsinvestitionen können wir nur vorschlagen, sie sind Sache des Eigentümers	31	25
Bestandsinvestitionen liegen in unserer Verantwortung	87	71
sonstiges	4	3

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen,
Befragung von 122 Facility-Management-Unternehmen 2015

Die Fragen, ob in den Liegenschaften Bestandsinvestitionen durchgeführt wurden und falls ja, in welchen Bereichen/Gewerken in 2014 Bestandsinvestitionen durchgeführt wurden, wurden von allen Befragten beantwortet. Also selbst von denjenigen, die Bestandsinvestitionen nicht in ihrem Verantwortungsbereich haben.

Die Auswertung zeigt, dass bei rund 40% der Liegenschaften Bestandsinvestitionen durchgeführt wurden. Dieser Wert ist bei FMU mit 42% und FM-Abteilungen mit 40% nahezu gleich. Der häufigste Modernisierungsbereich ist mit Abstand Heizung/Klima/Lüftung. Drei von vier FM-Abteilungen/Dienstleistungsunternehmen haben 2014 in diesem Bereich Bestandsinvestitionen durchgeführt.

Tabelle 6.4-2

In welchen Bereichen wurden im Jahr 2014 Bestandsinvestitionen durchgeführt? (Mehrfachnennungen)

	absolut	in %
insgesamt	122	100
Dach	77	63
Fassade	63	52
Heizung/Klima/Lüftung	92	75
Sonnenschutz	38	31
Beleuchtung	77	63
Gebäudeautomation	70	57
Sonstiges	17	14

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von 122 Facility-Management-Unternehmen 2015

Auch in diesem Punkt ist das Verhalten von FM-Abteilungen (76% Nennungen) und FMU (74% Nennung) sehr vergleichbar.

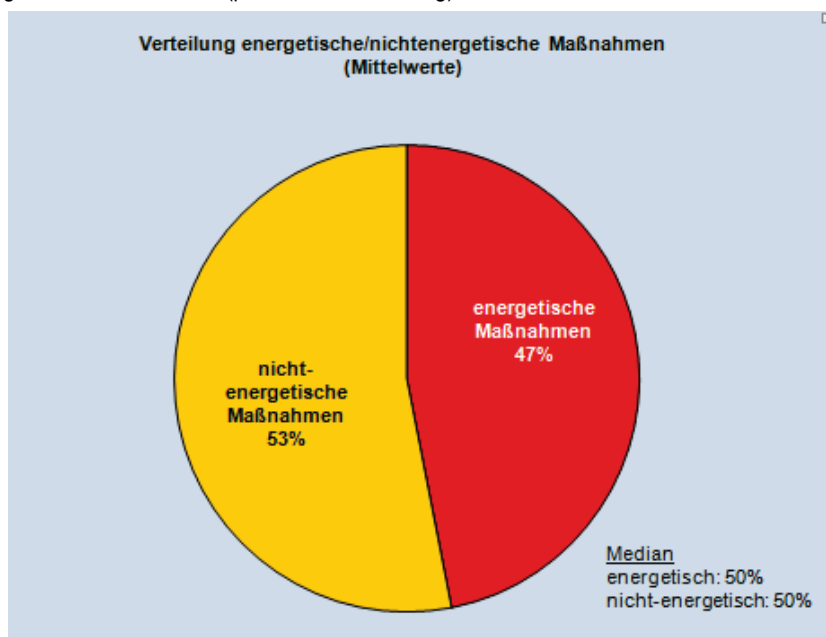
Nach Heizung/Klima/Lüftung werden die Bereiche Dach und Beleuchtung mit jeweils 63% sowie Gebäudeautomation mit 57% am häufigsten genannt. Alle diese Maßnahmen beinhalten erhebliche Energie-Einspar-Potenziale.

Die Bedeutung der energetischen Sanierung wurde über eine zusätzliche Frage erhoben, in der die Verteilung der Bestandsinvestitionen auf energetische und nichtenergetische Maßnahmen ermittelt wurden. Der Anteil der energetischen Sanierungen an den Bestandsinvestitionen insgesamt liegt mit 47% deutlich höher als bei unseren Hochrechnungsergebnissen sowohl für den Wohnungsbau (27%) als auch für den Nichtwohnbau (30%) (Kapitel 4.1 und 4.2).

Wenn man die Tätigkeiten der FMU genauer betrachtet, ist dieses Ergebnis nicht überraschend. So gehört es zu den Kernaufgaben der FMU / FM-Abteilungen, die technische Gebäudeausstattung instand zu halten und zu optimieren, den Energieverbrauch zu senken und die Gebäudeautomation voranzutreiben. Das sind letztlich Aufgaben, die mit energetischen Maßnahmen einhergehen.

Abbildung 6.4-1

Wie verteilen sich diese Bestandsinvestitionen auf energetische und nichtenergetische Maßnahmen? (prozentuale Verteilung)



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von 122 Facility-Management-Unternehmen 2015

Zu den Investitionssummen für Bestandsmaßnahmen wurden nur diejenigen FMU / FM-Abteilungen befragt, die tatsächlich in Bestandsmaßnahmen bei den von ihnen betreuten Liegenschaften involviert sind.

Tabelle 6.4-3

Wenn Ihr Unternehmen an Bestandsmaßnahmen bei den von Ihnen betreuten Liegenschaften involviert ist:

Wie groß war das Gesamtvolumen der im Jahr 2014 von Ihnen durchgeführten Bestandsinvestitionen?

	absolut	in %
insgesamt	87	100
unter 0,5 Mio. €	10	11
0,5 bis unter 1 Mio. €	17	20
1 bis unter 5 Mio. €	27	31
5 bis unter 10 Mio. €	9	10
über 10 Mio. €	19	22
keine Angabe möglich	5	6

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von 135 Facility-Management-Unternehmen 2015

Auch bei dieser Frage fällt die starke Heterogenität der Ergebnisse auf. Während bei 11% der befragten Unternehmen die Bestandsinvestitionen in 2014 unter 500.000 € lagen, führten 22% der Unternehmen im gleichen Zeitraum Bestandsinvestitionen von jeweils über 10 Mio. € durch. Die durchschnittlichen Investitionssummen betrugen bei den FMU 3,4 Mio. € und bei den FM-Abteilungen 4,6 Mio. €.

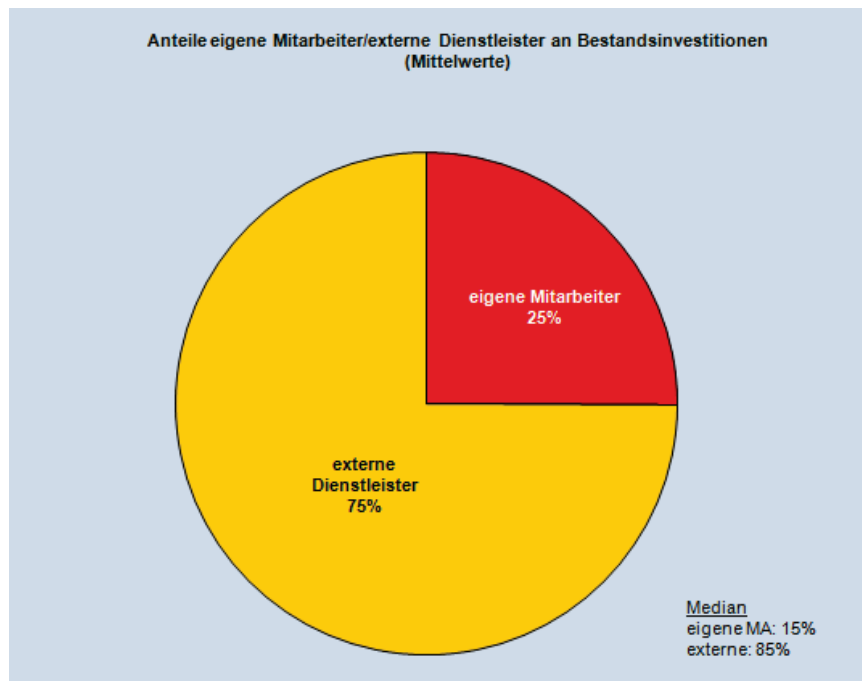
Wenn man berücksichtigt, dass die im Rahmen der Studie befragten 519 Architekturbüros (mit Schwerpunkt Nichtwohnbau) im Jahr 2014 durchschnittlich nur für knapp 2 Mio. € Bestandsinvestitionen im Nichtwohnbau durchgeführt haben, zeigt das die große Bedeutung der FM-Branche für den Bestandmarkt.

Die von den FMU und FM-Abteilungen durchgeführten Bestandsinvestitionen erfolgen zu 25% mit eigenen Mitarbeitern und zu 75% mit externen Handwerkern. Die Kreuzauswertung der Ergebnisse nach FMU und FM-Abteilungen zeigt bei dieser Frage doch deutliche Unterschiede. Während von den FM-Abteilungen im Schnitt 20% der Bestandsinvestitionen mit eigenen Mitarbeitern durchgeführt werden, liegt dieser Wert bei den FMU mit 37% fast doppelt so hoch.

Abbildung 6.4-2

Wenn Ihr Unternehmen an Bestandsmaßnahmen bei den von Ihnen betreuten Liegenschaften involviert ist:

Zu welchen Anteilen wurden die Investitionen von eigenen Mitarbeitern oder externen Dienstleistern durchgeführt? (prozentuale Verteilung)



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von 122 Facility-Management-Unternehmen 2015

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Facility Manager eine wichtige Größe für den Markt der Bestandsinvestitionen im Nichtwohnbau darstellen, auch wenn sich über diese Zielgruppe im Rahmen dieser Untersuchung keine konkrete Hochrechnung des Bestandsmarkt-volumens realisieren lässt. Leider gibt es sehr unterschiedliche Zahlen zur Grundgesamtheit. Daher kann zur Repräsentativität der Stichprobe keine Aussage getroffen werden.

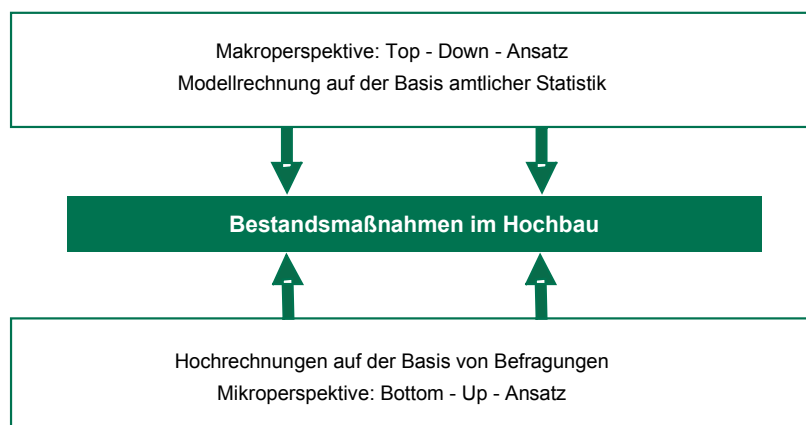
Dennoch zeigen die Befragungsergebnisse, dass die FMU und FM-Abteilungen bei den Bestandsinvestitionen sehr häufig involviert sind und dabei große Investitionssummen bewegen. Dabei ist das von den Unternehmen bzw. Abteilungen abgewickelte Volumen im Durchschnitt deutlich größer als das der Architekturbüros. Vor allem der energetische Sanierungsmarkt steht bei dieser Zielgruppe stark im Fokus, denn 47% der Maßnahmen fallen in dieses Marktsegment. Dieser Anteilswert ist so hoch wie bei keiner anderen der im Rahmen dieser Studie untersuchten Zielgruppen.

7 Einordnung der Hochrechnungsergebnisse zum Modernisierungsvolumen

7.1 Konzeptionelle Vorüberlegungen

In den vorangegangenen Kapiteln ist ausgehend von den Befragungsergebnissen eine Hochrechnung zum Modernisierungsvolumen insgesamt und wichtiger Strukturmerkmale vorgenommen worden. Im Folgenden geht es nun darum, die Ergebnisse in Relation zu vergleichbaren aktuellen Ergebnissen insbesondere aus der Bauvolumensrechnung des DIW Berlin zu analysieren. Das Objekt des Forschungsinteresses – hier die Hochbaumaßnahmen im Gebäudebestand – wird quasi in die Zange genommen (Abbildung 7.1-1). Die im Bottom-Up-Ansatz erzielten Hochrechnungsergebnisse zum Modernisierungsvolumen werden dazu den aus der Makroperspektive im Top-down-Ansatz ermittelten Resultaten aus Modellrechnungen auf der Basis der amtlichen Statistik gegenübergestellt. Die Modellrechnungen basieren dabei auf der Bauvolumensrechnung des DIW Berlin³, die für die Zwecke dieser Fragestellung teilweise speziell aufbereitet wurden.

Abbildung 7.1-1: Vergleichskonzept

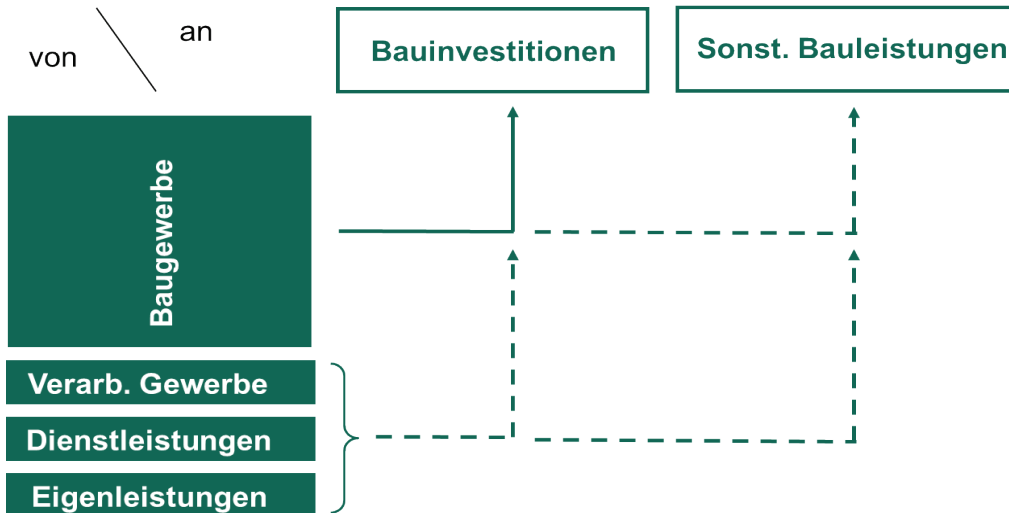


Das Bauvolumen ist definiert als die Summe aller Leistungen, die auf die Herstellung oder Erhaltung von Gebäuden und Bauwerken gerichtet sind. Die Analyse beschränkt sich auf der Produzentenseite damit nicht allein auf das Baugewerbe im engeren Sinne. Einbezogen sind auch angrenzende Branchen wie der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

³ Gornig, Martin, Bernd Görzig, Claus Michelsen und Hella Steinke: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2014. Vorläufiger Endbericht, DIW Berlin 2015.

Das DIW-Bauvolumen erfasst auf der Nachfrageseite Investitionen und nichtwerterhöhende Bauleistungen sowohl im Bereich des Hoch- als auch des Tiefbaus. Innerhalb des Hochbaus wird zwischen den Bauarten Wohnungsbau und Nichtwohnungsbau gewerblicher und öffentlicher Bauherren unterschieden.

Abbildung 7.1-2: Übersicht Bauvolumen



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

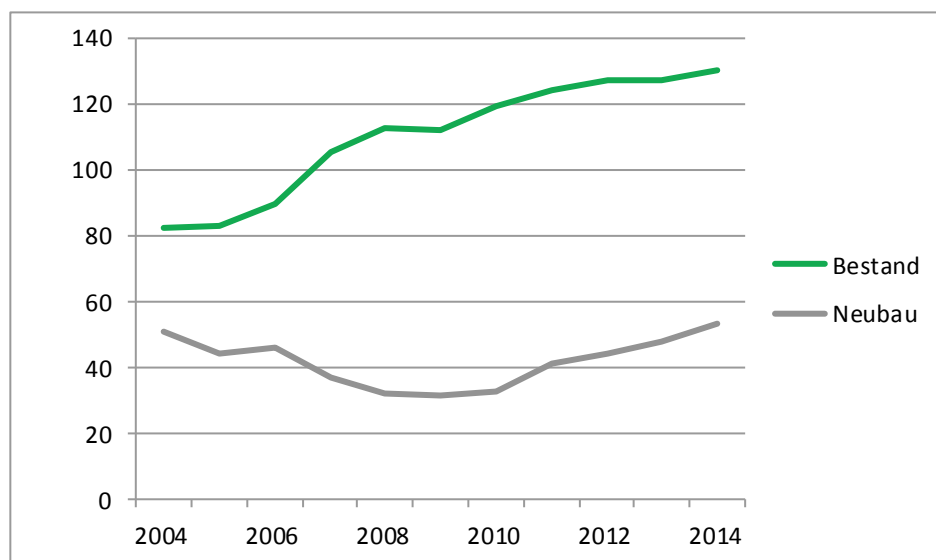
Hinweise auf den Umfang der Bestandsmaßnahmen im Hochbaubereich lassen sich aus dem DIW-Bauvolumen aus einer Differenzbetrachtung von Bauleistungen insgesamt abzüglich des Neubauvolumens gewinnen. Grundlage der Modellrechnungen des DIW Berlin zum Neubauvolumen im Wohnungsbau und Nichtwohnungsbau sind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

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

7.2 Ergebnisse der Bauvolumensrechnung zu den Bestandsmaßnahmen

Nach den Berechnungen des DIW Berlin lag das Neubauvolumen im Wohnungsbau 2009 bei nominal 31,4 Mrd. Euro. Dies war seit der Wiedervereinigung der wohl niedrigste Wert in Deutschland insgesamt.⁴ Auch gegenüber Mitte der 2000er Jahre war dies nochmals ein starker Rückgang insgesamt (Abbildung 7.2-1).

Abbildung 7.2-1: Wohnungsbauvolumen in Deutschland - Nominal, Mrd. Euro



Quelle: DIW-Bauvolumen 2015

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

2010 kam es allerdings nach langer Durststrecke für den Wohnungsneubau zur Trendwende. Das Neubauvolumen stieg um fast 5%. 2011 setzte sich die Aufwärtsbewegung des Neubaus nicht nur fort, sie beschleunigte sich sogar deutlich. 2011 lagen die Zuwachsraten beim Geschosswohnungsbau bei über 30% und beim Eigenheimbau bei über 20%. In den Folgejahren setzte sich die Aufwärtsbewegung mit verringertem Tempo fort. Gegenüber dem jeweiligen Vorjahr wird ein Zuwachs von gut (2012) bzw. knapp 8% (2013) erreicht. Besonders dynamisch entwickelte sich dabei auch in diesen beiden Jahren das Neubauvolumen im Geschosswohnungsbau. Für 2014 wird ein Neubauvolumen im Wohnungsbau von über 53 Mrd. Euro erwartet. Gegenüber 2013 ist dies nochmals ein Zuwachs von fast 11%.

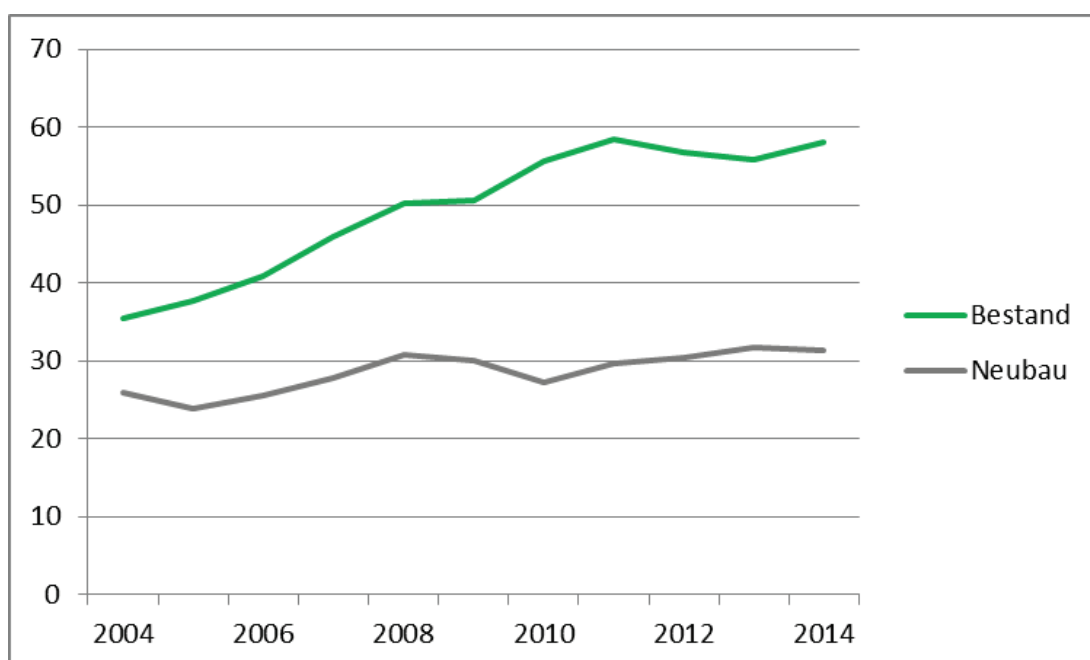
⁴ Gornig, Martin und Bernd Görzig: Entwicklungsszenarien für die Bauwirtschaft. Merseburger Schriften zur Unternehmensführung, Band 14, Aachen 2013.

Das Bauvolumen im Wohnungsbau insgesamt entwickelte sich seit 2004 in nominalen Größen gleichzeitig durchgehend deutlich positiv. Für das Bauvolumen im Wohnungsbestand leitet sich aus den Berechnungen des DIW Berlin damit ein starkes Wachstum in diesem Segment ab. Lagen die Maßnahmen im Wohnungsbestand im Jahr 2004 noch bei 82 Mrd. Euro, erreichten sie 2010 schon einen Wert von mehr als 118 Mrd. Euro. Dies entspricht einer Steigerung um fast 45%. Die Bestandsmaßnahmen dominieren damit mehr und mehr die Wohnungsbauleistungen insgesamt. 2010 betrug der Anteil der Bauleistungen im Wohnungsbestand sogar fast 80%. Im Jahr 2004 lag der Bestandsanteil am Wohnungsbauvolumen noch bei gut 60%, also um rund ein Viertel unter dem von 2010.

Nach 2010 wuchs das Bestandsvolumen im Wohnungsbau weiter. Das Wachstumstempo allerdings verlangsamte sich mehr und mehr. 2013 kam es sogar zur Stagnation. Für 2014 werden allerdings wieder leichte Zuwächse erwartet. Trotz des in den letzten Jahren sehr dynamischen Wachstums des Wohnungsneubaus und der verhaltenden Entwicklung bei Maßnahmen im Bestand dominieren letztere weiterhin das gesamte Wohnungsbauvolumen. Die Bestandsmaßnahmen dürften nach den Schätzungen des DIW Berlin 2014 etwa einen Wert von 130 Mrd. Euro erreichen. Dies entspricht immer noch mehr als 70% aller Wohnbauleistungen.

Eine ähnlich positive Entwicklung nahmen die Bestandsmaßnahmen nach den Modellrechnungen des DIW Berlin im Nichtwohnbereich (Abbildung 7.2-2). Seit 2004 stieg das nominale Bauvolumen im Nichtwohnbereich, das nicht auf Neubauten zurückgeführt werden kann, spürbar an. Besonders stark war der Anstieg zwischen 2005 und 2008. Aber auch im Krisenjahr 2009 legten die Bauleistungen im Bestand der Nichtwohnbauten nochmals leicht zu und erreichten ein Niveau von rund 50 Mrd. Euro.

Abbildung 7.2-2: Bauvolumen bei Nichtwohngebäuden in Deutschland - Nominal, Mrd. Euro



Quelle: DIW-Bauvolumen 2015

In den Jahren 2010 und 2011 folgten dann kräftige Wachstumsschübe bei den Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau. Dabei dürften sich insbesondere die anlaufenden Konjunkturprogramme positiv ausgewirkt haben, während im gewerblichen Bereich das Wachstum eher zum Erliegen kam.⁵ Entsprechend gingen auch mit dem Auslaufen der Stützungsprogramme die nominalen Bestandsmaßnahmen 2012 und 2013 zurück. Erst 2014 kann man davon ausgehen, dass das Bestandsvolumen wieder zugelegt hat und mit 58 Mrd. Euro in etwa das Niveau von 2011 erreicht.

Stabiler als im Wohnungsbau entwickelte sich im Nichtwohnbau das Neubauvolumen. Die Veränderung der Neubautätigkeit im Nichtwohnungsbau weist dabei allerdings auch unterschiedliche Phasen auf. 2004 und 2005 war das nominale Neubauvolumen in diesem Bereich deutlich rückläufig. Mit der gesamtwirtschaftlichen Belebung 2006 nahm aber auch die Neubautätigkeit im Nichtwohnungsbau wieder zu. 2006 erreichte die Wachstumsrate nahezu 7%. In den darauf folgenden Jahren 2007 und 2008 betrug der Zuwachs jeweils rund 10%. 2009 und 2010 musste aber ein spürbarer Rückgang des Neubauvolumens im Nichtwohnungsbau verzeichnet werden.

Im Jahr 2011 kehrte aber auch die Neubautätigkeit im Nichtwohnungsbau auf einen Wachstumskurs zurück. Gegenüber 2010 lag der nominale Zuwachs bei über 8%. Die günstigere gesamtwirtschaftliche Entwicklung der Binnennachfrage 2012 und 2013 belebte dann auch die Neubautätigkeit. Im letzten Jahr erlitt die Neubautätigkeit im Nichtwohnbereich allerdings einen Dämpfer. Nominal ging das Neubauvolumen 2014 im Vergleich zu 2013 sogar etwas zurück.

Trotz der in den letzten Jahren im Trend ungünstigeren Entwicklungsraten für den Bestandsbereich nahm auch im Nichtwohnungsbau langfristig die relative Bedeutung der Bestandsmaßnahmen deutlich zu. Der stärkste Anstieg des Anteils der Bestandsmaßnahmen am Bauvolumen des gewerblichen und öffentlichen Hochbaus fand dabei im Betrachtungszeitraum zwischen 2004 und 2010 statt. So entfiel 2004 noch nicht einmal 58% des Bauvolumens im gewerblichen und öffentlichen Hochbau auf Maßnahmen im Bestand. 2010 betrug der Anteil der Bestandsmaßnahmen beim Nichtwohnungsbau dagegen mehr als zwei Drittel. Aber auch 2014 beträgt der Anteil der Bestandsmaßnahmen noch 65% aller Bauleistungen im Nichtwohnungsbau. Die Bedeutung der Bestandsmaßnahmen ist hier allerdings immer noch spürbar geringer als im Wohnungsbau. Dort liegt der Anteil des Bestandsvolumens 2014 bei über 70%.

Nichtwohnungsbau und Wohnungsbau kommen zusammen 2004 auf ein nominales DIW-Hochbauvolumen von gut 194 Mrd. Euro. Das Bauvolumen im Hochbau insgesamt beträgt laut DIW Berlin 2010 etwas mehr als 235 Mrd. Euro und 2014 rund 273 Mrd. Euro. Die Schätzungen des DIW Berlin weisen gleichzeitig für das gesamte Neubauvolumen im Hochbau 2004 einen Wert von 77 Mrd. Euro, 2010 einen von gut 60 Mrd. Euro und 2014 einen von knapp 84 Mrd. Euro aus.

⁵ Gornig, Martin und Hendrik Hagedorn: Konjunkturprogramme: Stabilisierung der Bauwirtschaft gelungen, befürchtete Einbrüche bleiben aus. DIW Wochenbericht, 47, 2010, S. 2-11.

Der Berechnungslogik des DIW Berlin zu den Bestandsmaßnahmen folgend, entfallen damit auf Bestandsmaßnahmen im Hochbau 2004 117 Mrd. Euro, 2010 knapp 175 Mrd. Euro und 2014 gut 188 Mrd. Euro. Im langfristigen Vergleich gesehen sind also die beiden Stichjahre der detaillierten Bottom-Up-Hochrechnung der Heinze GmbH starke Modernisierungsphasen:

- 2010 am Ende einer dynamischen Wachstumsphase
- 2014 nach einer Periode der Konsolidierung auf hohem Niveau

7.3 Gegenüberstellung von Heinze-Modernisierungsvolumen und DIW-Bestandsvolumen

Um einen direkten Vergleich der Wertangaben aus den Hochrechnungen zum Modernisierungsvolumen der Heinze GmbH mit den Modellrechnungen des DIW Berlin zum Bauvolumen im Bestand zu ermöglichen, werden hier die aktuellsten Schätzungen zum DIW-Bauvolumen verwendet.⁶ Sie basieren auf den neuesten Daten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung zu den Bauinvestitionen und der Fachstatistiken zum Baugewerbe. Einbezogen wurden 2010 auch die Ergebnisse der vorliegenden Umsatzsteuerstatistik. Für 2014 liegen solche Angaben aus der Steuerstatistik noch nicht vor. Entsprechend sind die Werte für das Vorjahr noch in gewissen Teilen vorläufig und können von denen nach der Neuberechnung im kommenden Jahr abweichen.

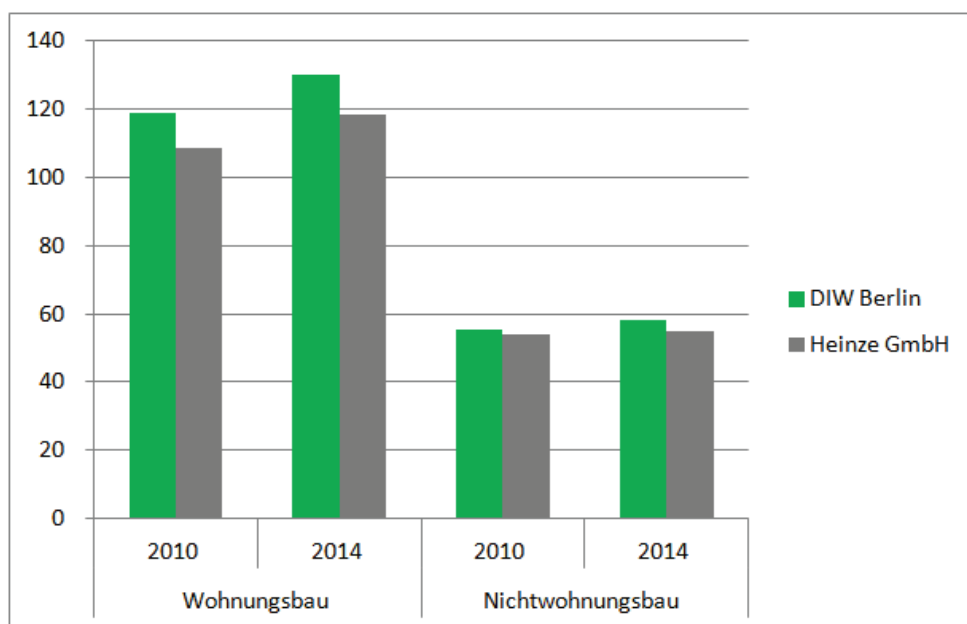
Nach diesen Berechnungen des DIW Berlin beträgt das Bauvolumen im Wohnungsbau 2014 gut 183 Mrd. Euro. Das Neubauvolumen im Wohnungsbau beläuft sich im gleichen Jahr auf schätzungsweise rund 53 Mrd. Euro. Auf Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau entfallen demnach 2014 etwa 130 Mrd. Euro. Die Hochrechnungen der Heinze GmbH kommen für das Modernisierungsvolumen im Wohnungsbau insgesamt nur auf einen Wert von knapp 118 Mrd. Euro. Im Jahr 2010 weist die Differenzenrechnung des DIW Berlin ein Bestandsvolumen im Wohnungsbau von fast 119 Mrd. Euro aus. Die Hochrechnungen der Heinze GmbH landen 2010 von knapp 109 Mrd. Euro (Abbildung 7.3-1).

Die Top-Down-Modellergebnisse des DIW Berlin liegen im Wohnungsbau demnach in beiden Jahren über den Werten der Bottom-Up-Hochrechnungen der Heinze GmbH. Die Differenz der Schätzungen ist dabei nicht unerheblich. Der Wert des DIW Berlin für die Bestandsmaßnahmen liegt 2014 um 12 Mrd. Euro oder 10% und 2010 um 10 Mrd. Euro oder 9% über dem der Heinze GmbH. Allerdings erklärt sich die Lücke zu wesentlichen Teilen aus methodischen Unterschieden.

⁶ Gornig, Martin, Bernd Görzig, Claus Michelsen und Hella Steinke: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2014. Vorläufiger Endbericht, DIW Berlin 2015.

Der DIW-Ansatz beinhaltet auch Schätzungen zu den Eigenleistungen und zur Schwarzarbeit, während die Berechnungen der Heinze GmbH diese Bereiche explizit ausschließen. Da gerade im Wohnungsbau die Bedeutung von Eigenleistungen und Schwarzarbeit z. B. auch höher als im Nichtwohnungsbau sein dürfte, erscheint der deutlich höhere Wert der Bauvolumensrechnung durchaus plausibel. Für eine hohe Übereinstimmung beider Ergebnisse spricht auch, dass der Entwicklungstrend der Bestandsmaßnahmen zwischen 2010 und 2014 nahezu identisch wiedergegeben wird. Der Wert der Bestandsmaßnahmen steigt laut DIW Berlin in diesem Zeitraum um 9,6%, beim Heinze Modernisierungsvolumen sind es 8,6%.

Abbildung 7.3-1: Wohnungsbauvolumen in Deutschland - Nominal, Mrd. Euro



Quelle: Hochrechnung Heinze GmbH, DIW-Bauvolumen 2015

Das Bauvolumen im Nichtwohnungsbau 2014 beträgt nach den Berechnungen des DIW Berlin mehr als 89 Mrd. Euro. Das Neubauvolumen im Nichtwohnungsbau beläuft sich den Schätzungen zufolge im gleichen Jahr auf gut 31 Mrd. Euro. Auf Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau entfallen 2014 demnach 58 Mrd. Euro. Die Hochrechnungen der Heinze GmbH kommen im gleichen Jahr für das Modernisierungsvolumen im Nichtwohnungsbau insgesamt auf einen Wert von 55 Mrd. Euro. Im Jahr 2010 kam das DIW Berlin auf ein Bestandsvolumen im Nichtwohnungsbau von knapp 56 Mrd. Euro. Die Heinze GmbH weist für 2010 einen Wert der Bestandsleistungen im gewerblichen und öffentlichen Hochbau von knapp 54 Mrd. Euro aus.⁷

⁷ Die Werte für die Bestandsmaßnahmen sowohl des DIW als auch der Heinze GmbH weichen von den 2011 publizierten Werten der ersten Untersuchung zu den Modernisierungsinvestitionen ab, da die Eckwerte für den Nichtwohnungsbau inzwischen revidiert wurden.

Die Differenz zwischen den Schätzungen des DIW Berlin und der Heinze GmbH zu den Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau fällt 2014 mit 3 Mrd. Euro bzw. 5% und 2010 mit 2 Mrd. Euro bzw. 3% sehr gering aus. Etwas überraschend ist allerdings, dass die Abweichungen in den Schätzergebnissen zugenommen haben. So liegt der Zuwachs der Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau zwischen 2010 und 2014 beim DIW Berlin bei 4,6%, bei der Heinze GmbH erreicht das Wachstum nur 2%. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings, dass die DIW-Ergebnisse nach Vorlage der Umsatzsteuerstatistik 2014 vermutlich noch revidiert werden müssen. Eine Analyse der veränderten Abweichungen sollte diese Revision abwarten.

Produzentengruppen: Bauhauptgewerbe, Ausbaugewerbe etc.

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

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

Ein Ausweis dieser differenzierten Produktionsstruktur wurde im Rahmen der Bauvolumensrechnung aber nie gesondert für Bestandsleistungen durchgeführt. Um dennoch hier weitergehende Erkenntnisse im Vergleich der Werte des Heinze-Bestandsmarktvolumens und der DIW-Bauvolumensrechnung zu ermöglichen, ist eine Modellrechnung zur Aufteilung der Produzentenseite nach Neubau und Bestand vom DIW durchgeführt worden. Ausgangspunkt der Modellrechnungen sind ältere Arbeiten des DIW zur Produktionsstruktur im Neubaubereich. Aus diesen wurden getrennt für den Wohnungs- und den Nichtwohnungsbau unter Beachtung der zwischenzeitlichen Veränderungen in der generellen Produktionsstruktur Setzungen für die Hauptproduktionsbereiche abgeleitet.

Tabelle 7.3-1

Bauvolumen im Hochbau 2014 nach Produzentengruppen – Nominal, Mrd. Euro

	Wohnungsbau	Nichtwohnungsbau	Hochbau insgesamt
DIW Bauvolumensrechnung			
Bauvolumen insgesamt	183,3	89,5	272,8
Bauhauptgewerbe	36,6	28,4	65,1
Ausbaugewerbe	93,2	28,0	121,2
Verarbeitendes Gewerbe	8,3	15,7	24,0
Dienstleistungen	23,9	10,0	33,9
Sonstiges	21,2	7,5	28,7
Neubauvolumen	53,0	31,4	84,4
Bauhauptgewerbe	21,6	12,4	34,0
Ausbaugewerbe	5,6	2,8	8,4
Verarbeitendes Gewerbe	7,5	8,9	16,4
Dienstleistungen	9,5	5,7	15,2
Sonstiges	9,0	1,6	10,5
Bestandsvolumen	130,3	58,2	188,4
Bauhauptgewerbe	15,1	16,0	31,1
Ausbaugewerbe	87,6	25,2	112,8
Verarbeitendes Gewerbe	0,9	6,8	7,6
Dienstleistungen	14,5	4,3	18,7
Sonstiges	12,2	5,9	18,1
Heinze Bestandsmarktvolumen	118,2	55,0	173,2
Bauhauptgewerbe	27,7	13,2	40,9
Ausbaugewerbe	90,5	41,8	132,4

Im Einzelnen entfallen danach vom Neubauvolumen im Wohnungsbau auf das Bauhauptgewerbe 41%, auf das Ausbaugewerbe 11%, auf das verarbeitende Gewerbe 14% und auf die Planung 18%. Im Nichtwohnungsbau wurden folgende Produktionsanteile für den Neubau festgeschrieben: Bauhauptgewerbe (40%), Ausbaugewerbe (9%), verarbeitendes Gewerbe (28%) und Planung (18%). Der jeweils zu 100% fehlende Produktionsanteil wird dem sonstigen Produktionsbereich wie Eigenleistungen etc. zugeschrieben. Die Produktionsbeiträge der Branchen zu den Bestandsmaßnahmen errechnen sich dann aus der Differenz der gesetzten Produktionsbeiträge der Branchen für den Neubau und den Werten für Branchen über alle Bauleistungen aus der Bauvolumensrechnung (Tabelle 7.3-1).

Nach den Modellrechnungen des DIW werden die Bauleistungen an bestehenden Wohngebäuden vom Ausbaugewerbe dominiert. Gut 67% des Bestandsvolumens im Wohnungsbau wird von Branchen aus dem Ausbaugewerbe erbracht. Das Bauhauptgewerbe spielt anders als im Neubau eine untergeordnete Rolle. Bei den Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau entfallen ebenfalls die größten Produktionsanteile auf das Ausbaugewerbe. Etwa 43% der Produktion gehen hier auf das Konto des Ausbaugewerbes. Mit einem Produktionsanteil von über 27% schneidet aber auch das Bauhauptgewerbe nicht schlecht ab.

Im Hochbau insgesamt bestätigen die Ergebnisse des Top-down-Ansatzes die Zuordnungen der Heinze GmbH über die Gewerke. Die Relation des Ausbaugewerbes zum Bauhauptgewerbe beträgt beim DIW wie bei Heinze gut 3/1. In den verschiedenen Baubereichen weichen die Werte allerdings deutlicher ab, weil anders als die Ergebnisse von Heinze im Top-Down-Ansatz größere Differenzen zwischen dem Wohnungsbau und dem Nichtwohnungsbau ausgewiesen werden. Ein Grund für die unterschiedlichen Einschätzungen nach Baubereichen könnte das verarbeitende Gewerbe sein, das als wichtiger direkter Lieferant beim DIW nur im Nichtwohnungsbau enthalten ist.

7.4 Vergleich von Bestandsvolumina im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau

Der Unsicherheitsbereich bei den Schätzungen des DIW Berlin zum Bestandsvolumen unterscheidet sich zwischen Wohnungsbau und den anderen Hochbaubereichen sehr stark. Der wesentliche Grund dafür liegt bei Unterschieden in den Bedingungen der Neubauschätzungen des DIW Berlin zwischen Wohnungsbau und den anderen Hochbaubereichen. Im Regelfall sind Ergebnisse für den Wohnungsneubau recht stabil und korrespondieren eng mit den vielfältigen statistischen Angaben der Bautätigkeitsstatistik. Im gewerblichen und öffentlichen Hochbau hingegen sind schon in den Basisreihen große Schwankungen enthalten. Zudem lassen strukturelle Verschiebungen der sehr heterogenen Einzelbereiche schwer kontinuierliche Hochrechnungen zu. Damit unterliegen auch - die durch Differenzenrechnungen ermittelten - Bestandsvolumina des DIW Berlin größere Unsicherheiten im Nichtwohnungsbau als im Wohnungsbau. Ähnliches gilt für die Hochrechnungen der Heinze GmbH. Durch die Bindung an die Wohngebäudezählung lassen sich im Wohnungsbau validere Hochrechnungsmethoden anwenden als im gewerblichen und staatlichen Hochbau, in denen ein solches Hochrechnungsraster fehlt (vergleiche Kapitel 3.1).

Im Folgenden wird daher der Versuch unternommen die Relationen der Bestandsvolumina Wohnungsbau und Nichtwohnungsbau anhand von weiteren statistischen Informationen auf Konsistenz zu prüfen. Eine solche Information ist der Gesamtumfang von Gebäuden, der das Potential von Bestandsmaßnahmen beschreibt. Eine physische Ermittlung des Gebäudebestandes erfolgt aber lediglich für den Wohnungssektor. Für gewerbliche und öffentliche Gebäude liegt eine solche Zählung nicht vor. Eine Alternative zur physischen Bestimmung des Gebäudebestands ist die wertmäßige Darstellung als Bruttoanlagevermögen bzw. Kapitalstock. Das DIW Berlin ist dieser Möglichkeit nachgegangen. Die Ergebnisse der Analysen werden im Folgenden dargestellt.

Das Statistische Bundesamt weist für die Bundesrepublik insgesamt das Anlagevermögen nach Sektoren (Kapitalgesellschaften, Staat, private Haushalte) aus. Bauten und darunter nochmals Wohnbauten werden dabei gesondert ausgewiesen. Die aktuellen Ergebnisse liegen bis 2013 vor.⁸ Allerdings enthalten die Nichtwohnbauten nicht nur gewerbliche und staatliche Hochbauten, sondern auch das Anlagevermögen des Tiefbaus. Um also eine Vergleichsgröße zu den Wohnbauten das gewerblichen und staatlichen Hochbauvermögen zu erhalten musste das Anlagevermögen im Nichtwohnbau um den Wert der Tiefbauanlagen gekürzt werden.

Der Ansatz für das Anlagevermögen des Tiefbaus wurde vom DIW Berlin wie folgt ermittelt. Der Wert für öffentliche Straßen und sonstige öffentliche Tiefbauanlagen zu Wiederbeschaffungspreisen wurde aus den Unterlagen der amtlichen Statistik übernommen. Der Wert für die gewerblichen Tiefbauanlagen wurde über eine vereinfachte Form der Kumulationsmethode (Perpetual-Inventory-Methode) ermittelt.⁹ Die Zugänge zum Anlagevermögen wurden dabei aus den langen Reihen der DIW-Bauvolumensrechnung berechnet. Für die Abgänge des Bruttoanlagevermögens wurden Analogien zu den Nutzungsdauern bei öffentlichen Tiefbauten verwendet.¹⁰ Da die genaue Struktur des gewerblichen Anlagevermögens nicht bekannt ist, sind dabei zwei alternative Annahmen getroffen worden. Diese übernehmen für die Schätzung der Abgangsraten in dem einen Fall die Nutzungsdauern sonstiger öffentlichen Tiefbauten. In den anderen Fall wurde eine etwas kürzere durchschnittliche Nutzungsdauer angenommen.

Durch Abzug der Wertansätze für den öffentlichen und gewerblichen Tiefbau vom Gesamtwert des Bruttoanlagevermögens für den Nichtwohnbau des Statistischen Bundesamtes erhält man den Wert des gewerblichen und öffentlichen Hochbauvermögens zu Wiederbeschaffungspreisen. Um eine den physischen Einheiten näher zu kommen, ist zudem durch Preisbereinigung das reale Bruttoanlagevermögen berechnet worden. Die Ergebnisse für 2010 bis 2013 sind in Tabelle 7.4-1 ausgewiesen. Die Variante 1 gibt dabei die Schätzung mit einer kürzeren Lebensdauer im gewerblichen Tiefbau wieder und die Variante 2 die mit einer längeren Lebensdauer.

Nach diesen Modellrechnungen liegt der Wert des Bruttoanlagevermögens im Nichtwohnungshochbau 2013 zwischen 3000 und 3100 Mrd. Euro. Das Bruttoanlagevermögen im Wohnungsbau beträgt im gleichen Jahr fast bei 6900 Mrd. Euro. Damit entspricht das Bruttoanlagevermögen im Nichtwohnungshochbau etwa knapp der Hälfte des Bruttoanlagevermögens im Wohnungsbau. Diese Relation unterscheidet sich zwischen den beiden Varianten kaum und ändert sich auch über die Zeit wenig.

⁸ Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Anlagevermögen nach Sektoren, Arbeitsunterlage, Wiesbaden 2014.

⁹ Die Kumulationsmethode kommt auch in der Vermögensrechnung des Statistischen Bundesamtes zur Anwendung. Schmalwasser, Oda, Michael Schidlowski: Kapitalstockrechnung in Deutschland. In: Wirtschaft und Statistik 11/2006.

¹⁰ Schmalwasser, Oda, Nadine Weber: Revision der Anlagevermögensrechnung für den Zeitraum 1991 bis 2011. In: Wirtschaft und Statistik 11/2012.

Tabelle 7.4-1: Bruttoanlagevermögen im Hochbau real zu Preisen von 2010

Jahre	Wohnbauten	Nichtwohnbauten	
		Variante 1	Variante 2
	in Mrd. Euro		
2010	6.568	3.053	2.945
2011	6.675	3.073	2.964
2012	6.785	3.093	2.983
2013	6.890	3.109	2.998
	Veränderung in %		
2011	1,63	0,66	0,64
2012	1,65	0,67	0,65
2013	1,55	0,50	0,49

Quellen: Statistisches Bundesamt, Berechnungen und Schätzungen des DIW Berlin 2015

Um die Plausibilität der Höhe der Ausgaben für Maßnahmen im Gebäudebestand im Nichtwohnungsbau aus den Hochrechnungen der Heinze GmbH und der Differenzenrechnung des DIW Berlin zu prüfen, wurden die Bestandsvolumina für den Wohnungsbau und den Nichtwohnungsbau in Relation zum jeweiligen Bruttoanlagevermögen gestellt. Da für die Jahre 2011 bis 2013 allerdings keine Werte der Heinze GmbH vorliegen, weist Tabelle 7.4-2 nur die Werte aus der DIW-Bauvolumensrechnung aus.

Die Größenordnung der Ausgaben für Maßnahmen im Gebäudebestand im Nichtwohnungsbau scheint denen im Wohnungsbau durchaus vergleichbar. 2013 lag die Höhe dieser Ausgaben im Nichtwohnungsbau je nach Variante zwischen 18,0 und 18,6 Mio. Euro je Einheit realen Bruttoanlagevermögens. Die Bestandsmaßnahmen bezogen auf das reale Bruttoanlagevermögen im Wohnungsbau betrugen im gleichen Jahr 18,5 Mio. Euro. Diese Relation der Bestandsmaßnahmen zwischen Nichtwohnungsbau und Wohnungsbau schwanken auch über die Zeit nur wenig. Die höchste Abweichung weist das Jahr 2011 auf. Hier liegen die Bestandsmaßnahmen je Kapitaleinheit im Nichtwohnungsbau bis zu 6% über denen im Wohnungsbau.

Tabelle 7.4-2: Bestandsmaßnahmen im Hochbau je realem Bruttoanlagevermögen

Jahre	Wohnbauten	Nichtwohnbauten	
		Variante 1	Variante 2
	in Mio Euro		
2010	118871	55585	55585
2011	123859	58499	58499
2012	127239	56844	56844
2013	127245	55834	55834
	Mio Euro je realem Anlagevermögen		
2010	18,10	18,21	18,87
2011	18,56	19,04	19,74
2012	18,75	18,38	19,06
2013	18,47	17,96	18,63

Quellen: Statistisches Bundesamt, Berechnungen und Schätzungen des DIW Berlin 2015

Die durchgeführten Modellrechnungen zur Relation von Bestandsmaßnahmen zum Bruttoanlagevermögen sprechen unseres Erachtens für eine hohe Plausibilität der von der Heinze GmbH und dem DIW Berlin vorgelegten Schätzungen zum Umfang von Investitionen und Instandsetzungen im gewerblichen und staatlichen Gebäudebestand. Denn vielfach handelt es sich um bautechnisch dem Wohnungsbau vergleichbare Gebäude mit vergleichbaren Anforderungen z.B. hinsichtlich der energetischen Sanierung.

8 Vergleich der Ergebnisse vorliegender Studien mit den Ergebnissen dieser Untersuchung

8.1 GdW-Jahresstatistik 2013 und 2009 zur Investitionstätigkeit bei den GdW-Mitgliedsunternehmen

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) ist der mit Abstand größte Verband der Wohnungswirtschaft. Mit etwa 6 Mio. Wohnungen verwalten die Unternehmen dieses Verbandes 70% der knapp 8,3 Mio. Wohnungen professionell-gewerblicher Anbieter. Von den 2.803 Mitgliedsunternehmen gehören rund 1.847 Unternehmen zu den Wohnungsgenossenschaften (67%).

Tabelle 8.1-1
Art des Wohnungsunternehmens

Wohnungsunternehmen am 31.12.2013		
	insgesamt	berichtende
Sparte	Anzahl WU	
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche Genossenschaften)	1.847	1.796
Kommunale Wohnungsunternehmen	721	713
Öffentliche Wohnungsunternehmen des Bundes und der Länder	15	15
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	143	133
Kirchliche Wohnungsunternehmen	54	52
Sonstige Wohnungsunternehmen	23	21
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.803	2.730
Alte/Neue Länder	Anzahl WU	
Alte Länder	1.635	1.594
Neue Länder	1.168	1.136
GdW insgesamt	2.803	2.730

Quelle: GdW-Jahresstatistik 2014

Das Investitionsvolumen der berichtenden GdW-Unternehmen betrug 2010 insgesamt knapp 9 Mrd. €. Mehr als 2,2 Mrd. € wurden in den Neubau investiert. Rund 6,7 Mrd. € und damit fast 75% des Investitionsvolumens entfielen auf Bestandsmaßnahmen. In 2014 lagen die Investitionen insgesamt bei 10,9 Mrd. €. Das Neubauvolumen hat sich im Zeitraum der letzten vier Jahre um etwa 1,6 Mrd. € erhöht und beträgt jetzt rund 3,8 Mrd. €. Die Bestandsinvestitionen liegen jetzt bei 7,1 Mrd. €. Damit entfallen in 2014 aufgrund der starken Neubaulzunahme nur noch zwei Drittel des Investitionsvolumens auf die Bestandsinvestitionen. Die Bestandsinvestitionen lagen in 2014 um 6% höher als im Jahr 2010 und nur noch um 0,3% höher als in 2013.

Besonders fällt dabei das Absinken der Investitionen in die Modernisierung der Bestände um 1,3 Prozent auf. Der GdW-Präsident Axel Gedaschko erklärt diesen Rückgang mit der Verunsicherung der Wohnungsunternehmen durch die anhaltenden Diskussionen um ein Absenken und eine Befristung der Mieterhöhungsmöglichkeit bei energetischer Sanierung.

Vergleicht man diese Entwicklung mit den Ergebnissen der aktuellen Hochrechnungen des DIW und der Heinze Marktforschung für 2014, so zeigt sich, dass die Zuwachsrate bei den Wohnungsunternehmen etwas geringer ausgefallen ist als beim Gesamtmarkt (Tabelle 8.1-2). Die deutlichen Rückgänge bei den (energetischen) Modernisierungen der GdW-Unternehmen werden durch die Studienergebnisse von Heinze/DIW auch für den Gesamtmarkt bestätigt.

Tabelle 8.1-2

Vergleich Heinze, DIW und GdW: Entwicklung des Bestandsmarktvolumens 2010/2014

	Bestandsmarktvolumen Heinze	Bestandsmarktvolumen DIW	Bestandsmarktvolumen GdW
	Wohnungsbau gesamt*	Wohnungsbau gesamt*	GdW-Unternehmen**
2010 (in Mrd. €)	108,8	119,0	6,7
2014 (in Mrd. €)	118,2	130,0	7,1
Entw. 2010/2014 (in %)	8,6	9,2	6,1

* Bestandsinvestitionen im Wohnungsbau insgesamt (inkl. Private Vermieter)

** Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen, 2014er Daten Prognose aus Nov. 2014

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2015, GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015 und eigene Berechnungen

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 Mecklenburg-Vorpommern. Unterdurchschnittlich sind die Anteile in den alten Bundesländern, mit Ausnahme von Nordrhein-Westfalen. Dort befinden sich auch die meisten Wohnungen der GdW-Unternehmen.

Tabelle 8.1-3

Anteil des Bestandsmarktvolumens der Bewohner im Wohnungsbau 2014 und Anteil der Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen 2013 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Bestandsmarktvolumen der Bewohner		Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Deutschland	64.773	100,0	7.095	100,0
Nord-West	12.695	19,6	949	13,4
Nordrhein-Westfalen	10.432	16,1	1.302	18,4
Mitte-West	9.465	14,6	602	8,5
Süd	21.830	33,7	1.527	21,5
Nord-Ost	3.342	5,2	1.504	21,2
Mitte-Ost	7.010	10,8	1.211	17,1

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2015, GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015 und eigene Berechnungen

8.2 BBSR-Studie „Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“

In dieser Untersuchung vom Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) wurde eine schriftliche Befragung bei Privatvermietern in Deutschland durchgeführt. Die Auswertung basiert auf Fragebögen von 3.000 Eigentümern mit Mietwohnungen in 200 Kommunen. Die Untersuchung hat das Ziel, einen Überblick über die Struktur und Bestände der privaten Eigentümer zu geben und deren Handlungsweisen in den Bereichen Anlage, Bewirtschaftung zu geben.

Strukturen des Gebäudebestandes

Die Studie kommt hinsichtlich der Struktur des Bestandes zu folgenden Ergebnissen. Die Privateigentümer besitzen insgesamt 10,7 Mio. Mehrfamilienhausmietwohnungen, die sich auf 2 Mio. Mehrfamilienhäuser verteilen. Etwa 57% der privaten Eigentümer besitzen nur eine einzige Wohnung. Über größere Wohnungsbestände mit 15 und mehr Wohnungen verfügen nur 2% der Privateigentümer.

Die Studie unterscheidet bei den privaten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zwischen ungeteilten Gebäuden (alle Wohnungen befinden sich im Besitz eines privaten Vermieters) und eine Aufteilung in einzelne Eigentumswohnungen. Rund 60% der Wohnungen befinden sich in ungeteilten Gebäuden. Allerdings zeigt der Trend in den letzten Jahren eindeutig in Richtung Eigentumswohnungen, so dass in Zukunft mit einem steigenden Anteil an vermieteten Eigentumswohnungen zu rechnen ist.

Investitionsverhalten der privaten Vermieter

Die vorliegende Untersuchung gibt auch Auskunft über das Investitionsverhalten der privaten Vermieter. Betrachtet man die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen im Umfang von mindestens 1.000 €, so zeigt sich, dass im Zeitraum 2006 – 2010 im jährlichen Mittel bei ca. 11% aller ungeteilten und bei 8% aller geteilten Gebäude Bestandsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Tabelle 8.2-1 gibt für die ungeteilten Untersuchungsgebäude einen Überblick über die baulichen Maßnahmen nach Baualtersklassen. Insgesamt wurde bei 58% aller Untersuchungsgebäude in den 5 Untersuchungsjahren mindestens eine Maßnahme mit Kosten von 1.000 € oder mehr durchgeführt. Umgerechnet auf ein Jahr bedeutet das, dass bei 11% der Gebäude mindestens eine Maßnahme durchgeführt wurde.

In den Jahren 2006 bis 2010 wurden am häufigsten Wärmedämmmaßnahmen an der Gebäudehülle (32% der Gebäude) sowie Maßnahmen am Heizungssystem (ebenfalls 32%) und an den Fenstern (30%) durchgeführt.

Bei den drei am häufigsten durchgeführten Maßnahmen handelt es sich ausschließlich um energetische Bereiche. Erst danach folgten Verschönerungsmaßnahmen wie Fassadenanstrich oder Erneuerungsmaßnahmen an Treppenhaus und Hauseingang.

Tabelle 8.2-1

Ungeteilte Untersuchungsgebäude mit baulichen Maßnahmen*, die unter Beteiligung des jetzigen Eigentümers zwischen 2006 und 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baualter**

	Baualter							
	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1989	1990 bis 2001	insgesamt
Schaffung weiterer Wohneinheiten	7%	(2%)	5%	8%	(1%)	(1%)	(7%)	5%
Wärmedämmmaßnahmen an der Gebäudehülle	36%	29%	34%	36%	39%	18%	14%	32%
Erneuerung Fenster	35%	30%	35%	23%	41%	17%	14%	30%
Maßnahmen am Heizungssystem	28%	32%	37%	45%	19%	41%	24%	32%
Nutzung erneuerbarer Energien	6%	5%	2%	10%	10%	7%	20%	8%
Anstrich der Fassade	33%	27%	23%	29%	31%	31%	29%	29%
Anbau von Balkonen	8%	4%	4%	3%	6%	(3%)	10%	6%
Erneuerung von Treppenhaus / Hauseingang	30%	19%	24%	28%	21%	21%	25%	25%
Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren	5%	(0%)	(1%)	(3%)	(7%)	0%	(1%)	3%
Erneuerung von Wasser- / Abwasser- / Stromleitungen	32%	24%	35%	34%	19%	17%	(1%)	26%

* nur Maßnahmen im Umfang von jeweils mindestens 1.000 Euro (ggf. Gegenwert der Eigenleistung)

** nur Gebäude mit mindestens einer Maßnahme im betrachteten Zeitraum, ohne Baujahre ab 2002

Quelle: BBSR-Online-Publikation, Nr. 02/2015, Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

In der Baualtersklasse „1969-1978“ haben die Wärmedämmmaßnahmen an der Gebäudehülle mit 39% genauso wie die Maßnahmen an Fenstern (41%) ihren höchsten Anteil. Maßnahmen am Heizungssystem wurden am häufigsten (45%) in der Baualtersklasse 1958-1968 durchgeführt. Auffällig ist, dass der Fassadenanstrich dagegen in allen Baualtersklassen sehr ausgeglichene Anteile hat.

Tabelle 8.2-2 zeigt die gleiche Auswertung für die geteilten Gebäude. Bei den geteilten Gebäuden wurde bei 40% der Gebäude mindestens eine Modernisierungsmaßnahme in den letzten 5 Jahren durchgeführt. Dies entspricht einer jährlichen Modernisierungsrate von 8%. Damit liegt diese Quote deutlich unter der Modernisierungsquote für ungeteilte Gebäude. Als mögliche Erklärungen haben die Verfasser folgende Ansätze:

- In geteilten Gebäuden werden weniger Modernisierungen durchgeführt, da zwischen den Eigentümern ein hoher Koordinierungsaufwand erforderlich ist. Wenn jedoch modernisiert wird, wäre ein höheres Modernisierungsvolumen zu erwarten.
- In geteilten Wohnungen sind die Modernisierungen grundsätzlich seltener und weniger intensiv.

- Der Informationsstand bei Eigentümern ungeteilter Gebäude ist höher als bei den Wohnungseigentümern, die die eine oder andere Maßnahme am Gebäude nicht mitbekommen.

Tabelle 8.2-2

Geteilte Untersuchungsgebäude mit baulichen Maßnahmen*, die unter Beteiligung des jetzigen Eigentümers zwischen 2006 und 2010 durchgeführt wurden, nach der Art der Maßnahme und dem Baualter**

	Baualter							
	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1989	1990 bis 2001	insgesamt
Schaffung weiterer Wohneinheiten	0%	(14%)	0%	(2%)	(2%)	(3%)	0%	3%
Wärmedämmmaßnahmen an der Gebäudehülle	(8%)	(15%)	(5%)	36%	21%	12%	9%	16%
Erneuerung Fenster	(9%)	24%	(32%)	34%	51%	22%	15%	29%
Maßnahmen am Heizsystem	56%	29%	(23%)	18%	34%	21%	12%	25%
Nutzung erneuerbarer Energien	(4%)	(2%)	(2%)	(10%)	(2%)	(4%)	(2%)	4%
Anstrich der Fassade	21%	46%	(14%)	31%	32%	41%	57%	38%
Anbau von Balkonen	(4%)	(3%)	0%	(5%)	(2%)	(7%)	(0%)	3%
Erneuerung von Treppenhaus / Hauseingang	(9%)	28%	47%	21%	28%	39%	25%	28%
Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren	0%	(4%)	0%	(2%)	(9%)	0%	0%	(3%)
Erneuerung von Wasser- / Abwasser- / Stromleitungen	(6%)	(9%)	(18%)	16%	(12%)	(4%)	(1%)	8%

* nur Maßnahmen im Umfang von jeweils mindestens 1.000 Euro (ggf. Gegenwert der Eigenleistung)

** nur Gebäude mit mindestens einer Maßnahme im betrachteten Zeitraum, ohne Baujahre ab 2002

Quelle: BBSR-Online-Publikation, Nr. 02/2015, Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die am häufigsten genannte Maßnahme ist bei den Wohnungseigentümern der Fassadenanstrich (38%). Am nächsthäufigsten werden die Erneuerung der Fenster (29%) sowie Treppenhaus/Hauseingang (28%) genannt. Alle diese Maßnahmen werden hier deutlich häufiger als die Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt (16%). Die energetischen Sanierungsmaßnahmen haben ihre größten Sanierungsanteile in den Baualterklassen 1958-1968 (Wärmedämmung 36%) und 1969-1978 (Fenstererneuerung 51%,) und vor 1918 (Maßnahmen am Heizsystem 56%).

Die Tabelle 8.2-3 gibt Auskunft über die durchschnittlichen Ausgaben pro Wohnung bei den Bestandsinvestitionen, die in den Jahren 2009 bis 2010 durchgeführt wurden. Diese Ergebnisse werden zusätzlich nach Gebäudealter und nach Gebäudegröße differenziert dargestellt.

Tabelle 8.2-3

Durchschnittliche Ausgaben je Wohnung für in den Jahren 2009 bis 2010 durchgeführte Maßnahmen* zur Modernisierung und/oder zum Erhalt des Gebäudes nach dem Gebäudebualter und der Wohnungszahl im Gebäude (in Euro)

	Baualter								
	Gebäudeeigentum								
	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1989	1990 bis 2001	ab 2002	insgesamt
bis 6 Wohnungen	7.076	4.711	4.641	5.871	5.996	4.099	1.873	(4.000)	5.466
7 bis 12 Wohnungen	3.235	2.942	2.851	3.691	4.372	1.892	1.066	(845)	3.061
13 bis 20 Wohnungen	4.699	(1.752)	2.170	4.961	2.091	(213)	(812)	-	3.982
21 und mehr Wohnungen	3.954	-	(2.341)	(5.724)	(1.667)	(533)	-	-	3.271
insgesamt	6.168	4.346	3.758	5.070	5.553	3.209	1.742	1.091	4.767
	Wohnungseigentum								
	bis 6 Wohnungen	7 bis 12 Wohnungen	13 bis 20 Wohnungen	21 und mehr Wohnungen	insgesamt	bis 6 Wohnungen	7 bis 12 Wohnungen	13 bis 20 Wohnungen	21 und mehr Wohnungen
	(6.346)	(2.986)	-	-	4.989	2.527	(6.434)	-	(1.364)
bis 6 Wohnungen	(6.346)	2.527	9.203	4.738	3.189	10.380	4.481	-	4.965
7 bis 12 Wohnungen	(2.986)	(6.434)	(2.781)	(3.000)	6.455	-	3.953	-	3.939
13 bis 20 Wohnungen	-	-	(5.266)	(3.465)	-	(3.016)	-	-	4.392
21 und mehr Wohnungen	-	(1.364)	-	(8.042)	(4.211)	-	-	-	4.415
insgesamt	4.989	2.491	7.975	4.971	3.738	10.380	4.189	-	4.644

* ausschließlich Berücksichtigung von gebäudespezifischen Gesamtausgaben über 2.000 Euro

Quelle: BBSR-Online-Publikation, Nr. 02/2015, Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Ergebnisse zeigen, dass die Höhe der Investitionsausgaben vom Alter des Gebäudes abhängt. Überdurchschnittlich hohe durchschnittliche Ausgaben wurden bei der Baualtersklasse bis 1918 ermittelt. Die Verfasser vermuten, dass diese Gebäudealtersgruppe aufgrund ihrer konstruktiven Besonderheiten umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen erforderlich machen. Geringer sind die durchschnittlichen Investitionssummen bei Gebäuden der Altersklasse von 1919 bis 1948 und Gebäuden, die erst ab 1980 gebaut wurden.

Je größer das Gebäude ist, d.h. je mehr Wohnungen das Gebäude hat, desto geringer fallen die durchschnittlichen Investitionen pro Wohnung aus. Gründe dafür dürften unter anderem sein, dass der Anteil der witterungsexponierten Gebäudehülle (Dach, Fenster, Fassade) je Wohneinheit mit der zunehmenden Gebäudegröße abnimmt. Außerdem ist der Fixkostenanteil je Wohneinheit bei größeren Gebäuden kleiner. Aufgrund der z.T. geringen Fallzahl kann die Studie für diesen empirischen Befund jedoch keine statistische Signifikanz für diese Ergebnisse liefern.

Investitionsmotive

Im Rahmen der Befragung der Privatvermieter wurden auch die Investitionsmotive abgefragt. Am häufigsten genannt wurde das Motiv „Langfristige Sicherung der Vermietbarkeit“. Für 85% der befragten Privatvermieter eines ungeteilten Mehrfamilienhauses war dies der Grund für die Modernisierungsmaßnahme. Das zweitwichtigste Motiv „Erhaltung der Gebäudesubstanz“ hängt stark mit dem Hauptmotiv zusammen, denn eine gut erhaltene Gebäudesubstanz sichert letztlich die langfristige Vermietbarkeit ab. Für etwa drei von vier privaten Vermietern steht die aktuelle Vermietbarkeit der Wohnungen im Vordergrund. Bei den genannten Hauptmotiven fällt auf, dass die prozentualen Nennungen bei den ostdeutschen Vermietern noch höher sind. Lediglich das Motiv „Reduzierung der Steuerlast“ wird von den westdeutschen Privatvermietern (36%) deutlich häufiger genannt als von den ostdeutschen Kollegen.

Tabelle 8.2-4

Als ziemlich oder sehr wichtig eingestufte Investitionsmotive zur Durchführung von Maßnahmen* an ungeteilten Untersuchungsgebäuden in den Jahren 2009 bis 2010 nach ausgewählten Eigentümermerkmalen

	Erhaltung der Gebäudesubstanz	Verbesserung der aktuellen Vermietbarkeit	langfristige Sicherung der Vermietbarkeit	Ermöglichung von Mieterhöhungen	Nutzung günstiger Fördermöglichkeiten	bessere Veräußerbarkeit des Gebäudes	Reduzierung der Steuerlast	Wertsteigerung
insgesamt	85%	74%	87%	25%	7%	11%	35%	57%
geographische Lage								
Westdeutschland	84%	74%	87%	25%	8%	10%	36%	56%
Ostdeutschland	92%	78%	92%	27%	6%	17%	24%	65%

Quelle: BBSR-Online-Publikation, Nr. 02/2015, Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Gründe für die nicht getätigte Investition

Mit einer weiteren interessanten Fragestellung wurde untersucht, warum Investitionen nicht getätigt wurden (siehe Tabelle 8.2-5).

Tabelle 8.2-5

Gründe für in den Jahren 2009 bis 2010 nicht getätigte Investitionen* bei ungeteilten Untersuchungsgebäuden nach ausgewählten Eigentümermerkmalen

	wegen gutem Gebäudezustand kein Investitionsbedarf	Investitionen für die nächsten Jahre geplant	fehlende Investitionsbereitschaft der Miteigentümer	fehlende Akzeptanz der Mieter	kein ausreichendes Eigenkapital	keinen Bankkredit erhalten / Bankkredite zu teuer	keine Fördermittel erhalten	keine / zu geringe steuerliche Absetzungsmöglichkeiten	Maßnahmen nicht rentabel	Veräußerung geplant	zu hohe Auflagen durch die Energieeinsparverordnung	aufgrund des Alters keine Investitionsbereitschaft
insgesamt	70%	23%	(2%)	1%	14%	1%	5%	7%	10%	5%	3%	10%
überwiegender beruflicher Status des befragten Eigentümers												
selbständig	70%	25%	(0%)	(0%)	9%	(1%)	5%	(5%)	10%	(4%)	(3%)	5%
abhängig beschäftigt	67%	32%	(5%)	(1%)	19%	(2%)	(1%)	10%	7%	4%	(3%)	(3%)
Rentner/Pensionäre	72%	17%	(0%)	2%	16%	(0%)	8%	6%	10%	7%	(2%)	22%
sonstiger Status	68%	(9%)	0%	0%	(12%)	0%	0%	(7%)	(11%)	(8%)	(10%)	(8%)

*einschließlich Investitionen bis zu einer Gesamthöhe von 2.000 Euro

Quelle: BBSR-Online-Publikation, Nr. 02/2015, Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Über alle Befragten steht dabei ein Argument eindeutig im Vordergrund. 70% der befragten Vermieter gaben an, dass wegen des guten Gebäudezustands kein Investitionsbedarf besteht. Fast jeder Vierte private Vermieter (23%) gab als Grund für die nicht getätigte Investition an, dass für die nächsten Jahre eine entsprechende Investition geplant sein.

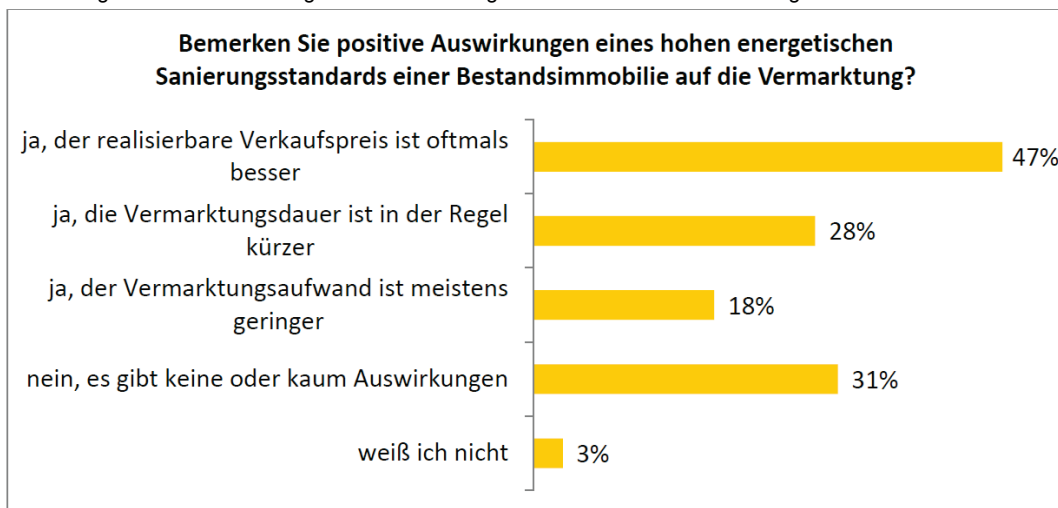
8.3 Marktmonitor Immobilien 2015

Im Rahmen dieser Untersuchung, die die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und die Immowelt AG Anfang 2015 durchgeführt haben, wurden insgesamt 604 Immobilienmakler online befragt. Diese 604 Unternehmen bilden repräsentativ 35.000 Immobilienvermittler und -anbieter aus ganz Deutschland ab. Das Thema dieser regelmäßig durchgeführten Untersuchung war bereits in den vergangenen Jahren das Thema Energieeffizienz als Vermarktungsfaktor. Untersucht wurden dabei unter anderem die Wechselwirkungen zwischen Energieeffizienz und der Vermarktung von Immobilien.

Auswirkungen des Sanierungsstandes

Die Abbildung 8.3-1 zeigt die Auswirkungen eines hohen energetischen Sanierungsstandards auf die Vermarktung von Kaufimmobilien.

Abbildung 8.3-1
Auswirkungen eines hohen energetischen Sanierungsstandards auf die Vermarktung von Kaufimmobilien

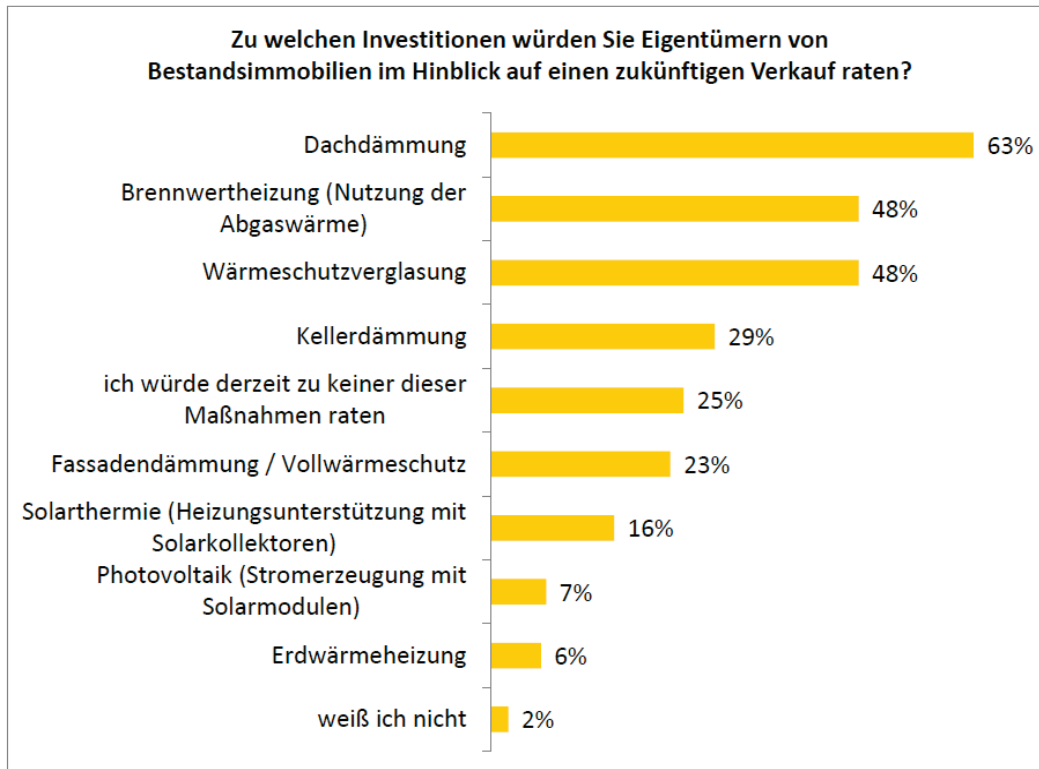


Quelle: Marktmonitor Immobilien 2015, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und die Immowelt AG

Fast die Hälfte der befragten Makler (47%) ist der Meinung, dass mit einer energetisch hochwertigen Immobilie oftmals ein höherer Verkaufspreis erzielt werden kann. Allerdings gab fast jeder dritte Makler an, dass ein hoher energetischer Sanierungsstandard keine positiven Auswirkungen auf die Vermarktung einer Immobilie hat. 28% der Befragten meinen, dass die Vermarktungsdauer energetisch hochwertiger Immobilien kürzer ist.

Abbildung 8.3-2 zeigt welche Sanierungsmaßnahmen Makler den Eigentümern vor dem Verkauf einer Bestandsimmobilie empfehlen.

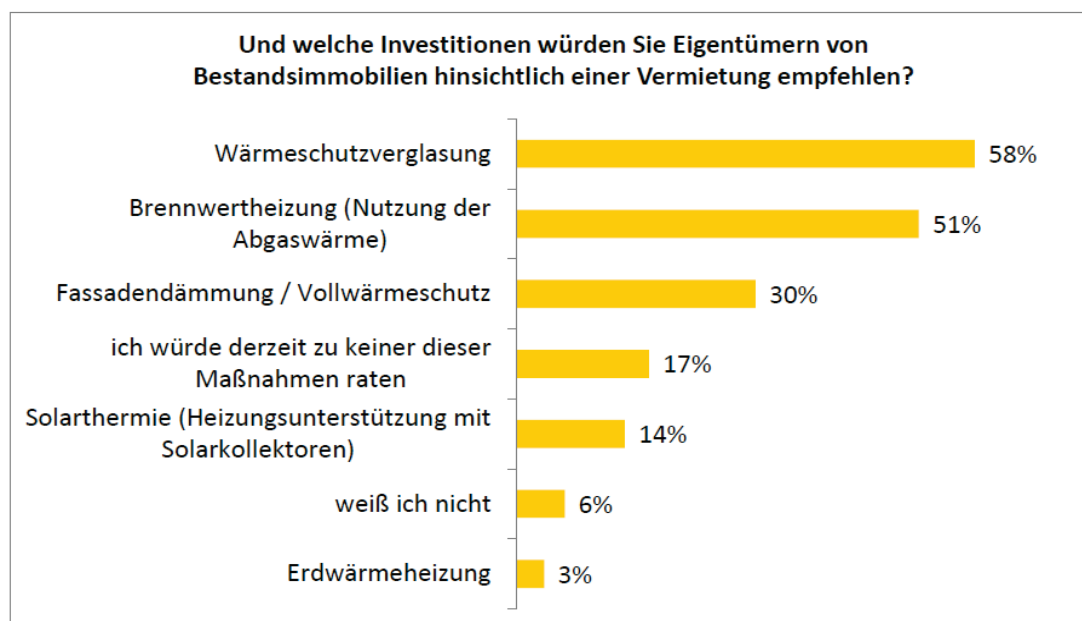
Abbildung 8.3-2
Empfohlene Sanierungsmaßnahmen vor dem Verkauf einer Bestandsimmobilie



Quelle: Marktmonitor Immobilien 2015, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und die Immowelt AG

Immerhin ein Viertel aller Makler rät hinsichtlich eines zukünftigen Verkaufs nicht zur energetischen Sanierung einer Immobilie. Die restlichen 75% empfehlen zumindest eine Maßnahme. Dabei fällt auf, dass die früher am häufigsten empfohlene Fassadendämmung (23%) jetzt im unteren Mittelfeld liegt. Mit Abstand am häufigsten wird die Dachdämmung (63%) empfohlen.

Abbildung 8.3-3
Empfohlene Sanierungsmaßnahmen vor der Vermietung einer Bestandsimmobilie



Quelle: Marktmonitor Immobilien 2015, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und die Immowelt AG

Die Abbildung 8.3-3 zeigt, welche Sanierungsmaßnahmen Makler den Eigentümern vor der Vermietung einer Bestandsimmobilie empfehlen. Bei Mietimmobilien dominiert der Einbau einer Wärmeschutzverglasung oder einer Brennwertheizung. Die Fassadendämmung liegt auch hier mit 30% Nennungen deutlich hinter den beiden genannten Maßnahmen.

Die Verfasser der Studie stellen fest, dass fast jede Einzelmaßnahme den niedrigsten Wert seit der ersten Befragung im Jahr 2010 aufweist. Auch wurde noch nie von so vielen Maklern keine Sanierungsmaßnahme empfohlen. 25% der befragten Makler würden bei Kaufimmobilien keine Sanierungsmaßnahme empfehlen. Bei Mietimmobilien lag dieser Anteilswert bei 17%.

Für diese Entwicklung liefern die Verfasser zwei Begründungen.

Erstens fehlen besondere Ereignisse (z.B. die Atomkatastrophe von Fukushima), die die Aufmerksamkeit für Energieeffizienz sowohl bei Maklern als auch bei ihren Kunden steigern.

Als zweiter Grund wird die fehlende Rendite für die Sanierungsmaßnahme genannt. Da ist bei den Maklern bezüglich der energetischen Sanierungen mittlerweile Ernüchterung eingetreten.

Diese Einschätzung wird durch die Antworten auf die Frage „Warum würden Sie derzeit zu keiner dieser Maßnahmen raten?“ bestätigt.

Abbildung 8.3-4
Gründe gegen Sanierungsmaßnahmen



Quelle: Marktmonitor Immobilien 2015, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und die Immowelt AG

75% der befragten Makler würden bei Kaufimmobilien nicht zu einer Sanierungsmaßnahme raten, weil der zu erwartende Preisabschlag geringer ist als die Investitionskosten.

9 Fortschreibungsmöglichkeiten des Bestandsmarktvolumens

Während in 2010 und 2014 als Basis für die Hochrechnung des Bestandsmarktes jeweils umfangreiche Primärerhebungen durchgeführt wurden, erfolgte die Fortschreibung zwischen 2010 und 2014 mit Hilfe wesentlich „kleinerer“ Befragungen (geringere Stichprobengröße und geringerer Fragenkatalog).

Unser erster Vorschlag baut auf der bisherigen Vorgehensweise auf. Wir würden jedoch die Stichprobengröße von 5.000 auf 15.000 Fragebogen erhöhen sowie auch den Fragenumfang deutlich erweitern. Diese Möglichkeit ergibt sich, weil wir die Fragen im Rahmen einer von Heinze ohnehin gebuchten Befragung kostengünstig anhängen könnten. Dadurch wäre der finanzielle Aufwand nur geringfügig höher als bisher. Die Datenqualität und damit die Genauigkeit der Hochrechnungen würden sich aber deutlich verbessern. Zudem würden wir auch jährlich die Frage nach Anlässen bzw. Motiven für Modernisierungen stellen, um zeitnah und regelmäßig hilfreiche Hintergrundinformation zur Interpretation der Daten zu erhalten.

Als eine weitere Quelle spezifischer Informationen zur Marktentwicklung von wesentlichen Bauleistungen bzw. Produktbereichen könnten sich die von Heinze geplanten regelmäßigen Befragungen zur Geschäftslage und -entwicklung erweisen. Heinze plant ab Herbst 2015 auf Basis von Befragungen bei Bauprodukt-Herstellern Einschätzungen zur Entwicklung einzelner Produktsegmente geben zu können.

Die dritte Informationsquelle wäre ein Baustoff-Fachhandelspanel, das monatlich oder zumindest vierteljährlich verlässliche Informationen zum Absatz von Bauprodukten liefert, aus denen problemlos energetisch relevante Produkte und deren Anteil ermittelt werden könnten. Allerdings befindet sich dieses Fachhandelspanel bei Heinze noch in der Planungsphase. Über die Realisierung dieses Projektes wird voraussichtlich erst Ende 2015 entschieden.

Literaturverzeichnis

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

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

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

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, bearbeitet durch IWU Darmstadt, Berlin 2015

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

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe - Berechnungen für das Jahr 2013, Berlin 2014

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Vorläufige Berechnungen für das Jahr 2014, Berlin 2015

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin 2014

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

Heinze GmbH: Modernisierungen XIII - Eine Untersuchung über die Motive und Maßnahmen von privaten Hausbesitzern, Celle 2012

immowelt.de/Hochschule für Wirtschaft und Umwelt: Marktmonitor Immobilien 2015, eine empirische Studie zum Immobilienmarkt, Schwerpunkt: Energieeffizienz
Nürtingen-Geislingen 2015

Anhang A: Fragebogen Haushalte

Allgemeine Angaben zur Wohnung/zum Haus

1. Sind Sie Vermieter einer Wohnung oder eines Hauses?
☐ ja → weiter mit Frage 2
☐ nein → weiter mit Frage 5
2. Wie viele Wohnungen vermieten Sie in Ein-/Zwei- oder Mehrfamilienhäusern?
 Anzahl
 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern
 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
3. Haben Sie bei den von Ihnen vermieteten Objekten im Jahr 2014 Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt?
☐ ja → weiter mit Frage 4
☐ nein → Bitte machen Sie im Folgenden Angaben zu dem Objekt, in dem Sie selbst wohnen und gehen Sie dazu weiter zu Frage 5
4. Wählen Sie bitte das zuletzt renovierte Objekt aus. Um was für ein Objekt handelt es sich dabei?
☐ Ein-/Zweifamilienhaus (auch Doppel- oder Reihenhaushaus)
☐ Mehrfamilienhaus mit Wohnungen
☐ Eigentumswohnung in einem
☐ Ein-/Zweifamilienhaus
☐ Mehrfamilienhaus

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

5. Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie?
☐ selbstnutzender Eigentümer eines Ein-/Zweifamilienhauses (auch Doppel- oder Reihenhaushaus)
☐ selbstnutzender Eigentümer einer Eigentumswohnung in einem
☐ Ein-/Zweifamilienhaus
☐ Mehrfamilienhaus
☐ Mieter in einem Ein-/Zweifamilienhaus
☐ Mieter in einem Mehrfamilienhaus
6. Wann wurde das Gebäude erbaut?
 Baujahr:
7. Wie groß ist die Fläche der Wohnung/des Hauses?
 m² Wohn-/Nutzfläche
8. Haben Sie im Jahr 2014 eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt?
☐ Neubau Ein-/Zweifamilienhaus
☐ Kauf einer neuen Eigentumswohnung (Errichtung 2014)
☐ Kauf eines gebrauchten Ein-/Zweifamilienhauses
☐ Kauf einer älteren Eigentumswohnung (Errichtung vor 2014)
9. War Ihre Baumaßnahme genehmigungspflichtig?
☐ ja ☐ nein
10. Haben Sie Ihre Baumaßnahme mit einem Architekten durchgeführt?
☐ ja ☐ nein

Im Folgenden geht es um Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, die Sie im Jahr 2014 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

11. Haben Sie im Jahr 2014 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
12. Wie hoch waren die Kosten für die Rohbau-Arbeiten? (Mauerwerk und gemauerte Innenwände)
 ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)
13. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?
 Handwerkerrechnungen:
 davon ca. € Lohnkosten
 davon ca. € Materialkosten
 Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Dach

14. Haben Sie im Jahr 2014 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
15. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?
☐ neue Dachdeckung oder neue Flachdachabdichtung inkl. aller Nebenarbeiten
☐ neue Gauben/Dachwohnraumfenster eingebaut
☐ Installation Solarkollektoren
☐ Installation Photovoltaikanlage
☐ Sonstiges:
16. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Maßnahmen im Dachbereich?
 ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)
17. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?
 Handwerkerrechnung:
 davon ca. € Lohnkosten
 davon ca. € Materialkosten
 Eigene Materialeinkäufe: ca. €
18. 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 2014 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 2014 Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt, z. B. am Dach, Fußboden, Decke oder an der Außen-/Innenwand?**

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

☐ ja ☐ nein → weiter mit Frage 28**26. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Wärmedämmmaßnahmen?**

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

27. Wie 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 2014 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 2014 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 verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Sonnen-/Sichtschutz

42. Haben Sie im Jahr 2014 Maßnahmen im Bereich außen liegender Sicht-/Sonnenschutz durchgeführt? (z. B. neue Rollläden, Markisen, Außen-Jalousien oder elektrische Antriebe nachgerüstet)

☐ ja ☐ nein → weiter mit Frage 45

43. Wie hoch waren die Ausgaben in diesem Bereich?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

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

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

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

☐ ja ☐ nein → weiter mit Frage 48

46. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Maßnahmen?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

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

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Sanitär

48. Haben Sie im Jahr 2014 eine Komplettmodernisierung mit Installationen, Sanitärobjekten, Armaturen im Bereich Bad/Sanitär durchgeführt?

☐ ja ☐ nein → weiter mit Frage 51

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

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

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

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

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

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

☐ ja ☐ nein → weiter mit Frage 54

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

(ohne Wand-/Bodenfliesen, ohne Badmöbel)

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

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

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Heizung

54. Haben Sie im Jahr 2014 umfangreichere Renovierungsmaßnahmen im Heizungsbereich durchgeführt? z.B. Erneuerung/Austausch von Brenner, Kessel, Wärmepumpe, Heizkörper, Fußbodenheizung, Heizungsregelung, Klima/Lüftung, Kamin/Kachelofen)

☐ ja ☐ nein → weiter mit Frage 57

55. Wie hoch waren die Ausgaben im Bereich Heizung?

ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)

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

Handwerkerrechnung:

davon ca. € Lohnkosten

davon ca. € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. €

57. Haben Sie kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen wie z. B. Austausch defekter Teile an der Heizungsanlage durchgeführt?
☐ ja ☐ nein → weiter mit Frage 60
58. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen?
 ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)
59. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?
Handwerkerrechnung:
 davon ca. € Lohnkosten
 davon ca. € Materialkosten
Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Bodenbeläge

60. Haben Sie im Jahr 2014 Maßnahmen im Bereich Bodenbeläge durchgeführt? (z. B. neue Bodenbeläge wie Teppich, Parkett, Laminat, Fliesen verlegt oder Parkett geschliffen/versiegelt)
☐ ja ☐ nein → weiter mit Frage 63
61. Wie hoch waren die Ausgaben in diesem Bereich?
 ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)
62. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?
Handwerkerrechnung:
 davon ca. € Lohnkosten
 davon ca. € Materialkosten
Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Wand-/Deckenbekleidung

63. Haben Sie im Jahr 2014 Renovierungsmaßnahmen im Bereich Wand-/Deckenbekleidung durchgeführt? (z. B. neuer Anstrich, neue Tapete/Raufaser, Sichtputz, neue Wand-/Deckenbekleidung, Paneele, Fliesen)
☐ ja ☐ nein → weiter mit Frage 66
64. Wie hoch waren die Ausgaben für die Wand- und Deckenbekleidung insgesamt?
 ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)
65. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?
Handwerkerrechnung:
 davon ca. € Lohnkosten
 davon ca. € Materialkosten
Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Trockenausbau

66. Haben Sie im Jahr 2014 Maßnahmen im Bereich Trockenausbau durchgeführt? (z.B. Trockenausbau an Wänden, Decken, Böden, Dachschrägen mit Gipsplatten, Spanplatten etc.)
☐ ja ☐ nein → weiter mit Frage 69
67. Wie hoch waren die Ausgaben in diesem Bereich insgesamt?
 ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)
68. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?
Handwerkerrechnung:
 davon ca. € Lohnkosten
 davon ca. € Materialkosten
Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Elektrische Anlagen

69. Haben Sie im Jahr 2014 eine Komplettmodernisierung im Bereich Elektroinstallation durchgeführt? (Neue Leitungen, Schalter/Steckdosen, BUS-System, Telekommunikation etc.)
☐ ja ☐ nein → weiter mit Frage 72
70. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Elektroinstallationen insgesamt?
 ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)
71. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?
Handwerkerrechnung:
 davon ca. € Lohnkosten
 davon ca. € Materialkosten
Eigene Materialeinkäufe: ca. €
72. Haben Sie kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen wie z. B. Austausch einzelner Schalter/Steckdosen durchgeführt?
☐ ja ☐ nein → weiter mit Frage 75
73. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen?
 ca. EURO gesamt (incl. MwSt.)
74. Wie verteilten sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?
Handwerkerrechnung:
 davon ca. € Lohnkosten
 davon ca. € Materialkosten
Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Verschiedenes

75. Im Folgenden sind weitere Bereiche aufgeführt, in denen Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Bitte kreuzen Sie die Bereiche an, in denen Sie im Jahr 2014 Maßnahmen an dem zuvor beschriebenen Objekt durchgeführt haben und tragen Sie die Kosten in EURO ein. Sie können hier auch noch Maßnahmen eintragen, die bisher im Fragebogen nicht abgefragt wurden.

EURO (incl. MwSt.)

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

Motive / Fördermittel

76. 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 Wohngeundheit
- ☐ Beitrag zum Umweltschutz
- ☐ Gestiegener Platzbedarf
- ☐ Wohnungswechsel
- ☐ Kauf einer Immobilie
- ☐ Immobilie geerbt
- ☐ aktuelles Zinsniveau
- ☐ Geldmittel wurden frei
- ☐ attraktive Förderprogramme
- ☐ Sonstiges

77. Haben Sie bei Ihren Maßnahmen auf Barriere-reduzierung geachtet oder altersgerecht umgebaut? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ ja, und zwar
 - ☐ breitere Türen
 - ☐ Türschwellen < 2 cm
 - ☐ Türdrücker in geringerer Höhe
 - ☐ Tür im Bad öffnet nach außen
 - ☐ barrierefreier Duschbereich/bodengleiche Dusche
 - ☐ große Bewegungsflächen vor den Sanitäröbekten
 - ☐ höhenverstellbare Waschbecken
 - ☐ Haltegriffe, Duschsitze
 - ☐ Treppenlift eingebaut
 - ☐ Aufzug eingebaut
 - ☐ Sonstiges
- ☐ nein

78. 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

79. 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:		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
vorher:		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Anhang B: Fragebogen Wohnungsunternehmen

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

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

2. In welchen Bundesländern befindet sich Ihr Wohnungsbestand?

.....

3. Wie viele Wohnungen/Gebäude bewirtschaften Sie?

2/ Wohnungen in 3/ Gebäuden

4. Wie alt ist Ihr Wohnungsbestand?Baujahr

- 4/ bis 1950 %
 5/ 1951-1960 %
 6/ 1961-1970 %
 7/ 1971-1980 %
 8/ 1981-1990 %
 9/ 1991-2000 %
 10/ nach 2000 %
Wohnungsbestand 100 %

5. Bei wie viel Prozent des Wohnungsbestandes sind im Jahr 2014 Maßnahmen zur Bestandserhaltung durchgeführt worden? (Modernisierung, Instandhaltung, Reparaturen)

11/ bei ca. % des Wohnungsbestandes

6. Wenn Sie an das Jahr 2014 denken: Wie hoch waren die Investitionen Ihres Unternehmens in die Bereiche Neubau und Bestandserhaltung (Modernisierung/ Instandhaltung)? (Angaben bitte ohne MwSt.)

- 12/ Neubau EURO
 13/ Bestand EURO
 14/ Investitionen gesamt EURO

Im Folgenden geht es um die **Bestandsinvestitionen** im Jahr 2014. Gemeint sind alle Maßnahmen im Bestand: energetische und nicht-energetische Modernisierung, Reparaturen und sonstige Bestandserhaltung.

7. Wie verteilen sich Ihre Bestandsinvestitionen in 2014 auf die einzelnen Gebäudealtersklassen?Baujahr

- 15/ bis 1950 %
 16/ 1951-1960 %
 17/ 1961-1970 %
 18/ 1971-1980 %
 19/ 1981-1990 %
 20/ 1991-2000 %
 21/ nach 2000 %
Bestandsinvestitionen gesamt 100 %

8. Wie verteilen sich Ihre gesamten Investitionen im Bestand im Jahr 2014 auf die alten und neuen Länder?

- 22/ Alte Länder %
 23/ Neue Länder incl. Berlin %
Bestandsinvestitionen gesamt 100 %

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

- 24/ energetische Modernisierung (Wärmedämmung, Fenster, Heizung) %
 25/ barrierereduzierende Modernisierung (Aufzug, breite Türen, bodengleiche Dusche etc.) %
 26/ sonstige Modernisierung %
 27/ Reparaturen, Bestandserhaltung %
Bestandsinvestitionen gesamt 100 %

10. Wie viel % Ihrer Bestandsinvestitionen im Jahr 2014 entfallen auf die im Folgenden genannten Bereiche?

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

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

- 45/1 ☐ 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:.....

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

- 46/1 ☐ Ja, aus dem Programm
 2 ☐ Energieeffizient Sanieren
 3 ☐ Erneuerbare Energien
 4 ☐ Altersgerecht Umbauen
 5 ☐ Nein

Anhang C: Fragebogen Architekten

Allgemeiner Teil

0. In welchem Bereich sind Sie tätig?

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

1. Wie viele Architekten/Planer sind in Ihrem Büro/Bauamt/Bauabteilung tätig?

2/ Architekten/Planer (ohne freie Mitarbeiter)

2. Wie hoch war das von Ihrem Büro/Bauamt bzw. Ihrer Bauabteilung betreute Bauvolumen in 2014?

3/ Mio. EURO Bauvolumen gesamt

3. Wie verteilte sich dieses Bauvolumen auf die folgenden vier Bereiche?

- 4/ Wohnungsbau Neubau %
 5/ Wohnungsbau Bestandsmaßnahmen %
 (Erweiterung, Modernisierung, Sanierung)
 6/ Nichtwohnbau Neubau %
 7/ Nichtwohnbau Bestandsmaßnahmen %
 (Erweiterung, Modernisierung, Sanierung)
Bauvolumen in 2014 gesamt 100%

Modernisierungen im Nichtwohnbau

Hinweis: Mit „Modernisierung“ sind im Folgenden alle Maßnahmen im Bestand gemeint.

4. Wie viele Modernisierungsprojekte im Nichtwohnbau hat Ihr Büro/Bauamt/Bauabteilung in 2014 bearbeitet und mit welchem Finanzvolumen?

- 8/ Anzahl Modernisierungsprojekte im Nichtwohnbau
 9/ Mio. EURO Modernisierungsvolumen
 insgesamt im Nichtwohnbau im Jahr 2014

Wie viel % des Modernisierungsvolumens im Nichtwohnbau war genehmigungspflichtig?

- 10/ % genehmigungspflichtige Modernisierungen

Aktuelles Modernisierungsprojekt im Nichtwohnbau

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

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

Gebäudeart:

- 11/

6. Wer war der Bauherr/Auftraggeber dieses Modernisierungsvorhabens?

- 12/1 ☐ Gewerbliches Unternehmen (Wirtschaftsbau)
 2 ☐ Öffentlicher Auftraggeber (öffentlicher Bau)
 3 ☐ Kirche, Stiftung, gemeinnütziges Unternehmen
 4 ☐ Privater Auftraggeber
 5 ☐ Sonstige:.....

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

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

13/ Branche:

8. Wie groß ist das modernisierte Gebäude?

Bitte geben Sie den umbauten Raum u. die Nutzfläche an

14/ m³ umbauter Raum

15/ m² Nutzfläche

9. Wie viele Beschäftigte arbeiten in dem Gebäude?

16/ ca. Beschäftigte

10. Wann wurde das Gebäude errichtet?

17/ Baujahr: _ _ _ _

11. In welchem Bundesland liegt das Gebäude?

- | | |
|--|---|
| 18/1 ☐ 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 |

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

Rohbau-Arbeiten

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

- 19/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 15

13. Wie hoch waren die Kosten für die Rohbauarbeiten?

20/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

- 21/% Lohnkosten 22/%
 Materialkosten

Dach

15. Wurden an diesem Gebäude umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Dach durchgeführt?
(z. B. neue Dachdeckung/Dachabdichtung, Installation Photovoltaik/Solarkollektoren)
(Anmerkung: Dämmung am Dach bitte im Teil „Wärmedämmung“ eintragen.)

22/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 19

16. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?

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

17. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

24/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

25/% Lohnkosten 26/% Materialkosten

19. Wurden am Dach kleinere Reparaturen/ Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt?
(z. B. Dachdeckung ausgebessert, Dachrinnen/ Fallrohre/Schornsteinkopf erneuert etc.)

27/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 21

20. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

28/ ca. EURO (ohne MwSt.)

Außenwand

21. Wurden Modernisierungsmaßnahmen an der Außenwand durchgeführt?

29/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 25

22. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?

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

23. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

31/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

32/% Lohnkosten 33/% Materialkosten

Wärmedämmung

25. Wurden an diesem Gebäude Wärmedämm-Maßnahmen durchgeführt, z. B. am Dach, an Außen-/ Innenwänden, Decken, Böden?
(Anmerkung: WDVS + außenseitige Dämmung der Außenwand bitte im Teil „Außenwand“ eintragen.)

34/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 28

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

35/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

36/% Lohnkosten 37/% Materialkosten

Fenster/Außentüren

28. Wurden umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Fenster oder Außentüren durchgeführt?
(z. B. neue Fenster, neue Verglasung, neue Außentüren)

38/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 31

29. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

39/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

40/% Lohnkosten 41/% Materialkosten

31. Wurden kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Fenster/Außentüren durchgeführt?
(z. B. Fenster/Außentüren neu gestrichen, neue Dichtungen, neue Schlösser, neue Beschläge)

42/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 33

32. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

43/ ca. EURO (ohne MwSt.)

Sonnen-/Sichtschutz

33. Wurden umfangreichere Maßnahmen im Bereich Sonnen-/Sichtschutz durchgeführt?
(z. B. neuer Sonnenschutz außen oder innen, elektrische Antriebe nachgerüstet)

44/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 36

34. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

45/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

46/% Lohnkosten 47/% Materialkosten

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

48/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 38

37. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

49/ ca. EURO (ohne MwSt.)

Tore/Toranlagen

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

50/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 41

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

51/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

52/% Lohnkosten 53/% Materialkosten

Innentüren

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

54/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 44

42. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

55/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

56/% Lohnkosten 57/% Materialkosten

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

58/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 46

45. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

59/ ca. EURO (ohne MwSt.)

Treppen

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

60/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 49

47. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

61/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

62/% Lohnkosten 63/% Materialkosten

Aufzüge

49. Wurden Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Aufzüge durchgeführt?

64/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 53

50. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?

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

51. Wie hoch waren die Kosten im Bereich Aufzüge?

66/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

67/% Lohnkosten 68/% Materialkosten

Sanitär

53. Wurden umfangreichere Maßnahmen im Bereich Sanitär durchgeführt?

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

69/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 56

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

70/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

71/% Lohnkosten 72/% Materialkosten

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

73/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 58

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

74/ ca. EURO (ohne MwSt.)

Heizung

58. Wurden umfangreichere Maßnahmen im Bereich Heizung durchgeführt? (z. B. neuer Kessel, neue Wärmepumpe, neue Regelung, neue Heizkörper)

75/1 ☐ ja 2 ☐ nein → weiter mit Frage 61

59. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

76/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

77/% Lohnkosten 78/% Materialkosten

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

79/1 ☐ ja 2 ☐ nein weiter mit Frage 63

62. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

80/ ca. EURO (ohne MwSt.)

Klima-/Lüftungstechnik

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

81/1 ☐ ja 2 ☐ nein →weiter mit Frage 66

64. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

82/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

83/% Lohnkosten 84/% Materialkosten

Trockenausbau

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

85/1 ☐ ja 2 ☐ nein →weiter mit Frage 69

67. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

86/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

87/% Lohnkosten 88/% Materialkosten

Bodenbeläge

69. Wurden Maßnahmen im Bereich Bodenbeläge durchgeführt?

89/1 ☐ ja 2 ☐ nein →weiter mit Frage 72

70. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

90/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

91/% Lohnkosten 92/% Materialkosten

Wand-/Deckenbekleidung

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

93/1 ☐ ja 2 ☐ nein →weiter mit Frage 75

73. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

94/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

95/% Lohnkosten 96/% Materialkosten

Elektrische Anlagen

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

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

97/1 ☐ ja 2 ☐ nein →weiter mit Frage 78

76. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

98/ ca. EURO (ohne MwSt.)

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

99/% Lohnkosten 100/% Materialkosten

78. Wurden kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Elektro durchgeführt?

(z. B. Austausch defekter Teile)

101/1 ☐ ja 2 ☐ nein →weiter mit Frage 80

79. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?

102/ ca. EURO (ohne MwSt.)

Verschiedenes

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

EURO (ohne MwSt.)

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

Anhang D: Fragebogen Bauausführende Unternehmen (Beispiel Fensterbauer)

Zielgruppe: Fensterbauer

1. Wenn Sie an Ihre Aufträge für den Einbau von Fenstern im letzten Jahr (2014) denken:
Wie verteilt sich Ihr Auftragsvolumen/Umsatz auf die Bereiche Wohnungsbau und Nichtwohnungsbau?
Schätzen Sie die Anteile bitte in Prozent.
 Wohnungsbau %
 Nichtwohnungsbau %
Aufträge gesamt 100 %
2. Jetzt geht es um den Nichtwohnungsbau. Wie verteilt sich hier Ihr Auftragsvolumen/Umsatz für den Einbau von Fenstern auf private/gewerbliche und auf öffentliche Auftraggeber?
Schätzen Sie wieder in Prozent.
 Private/Gewerbliche Auftraggeber %
 Öffentliche Auftraggeber %
Nichtwohnungsbau 2014 gesamt 100 %
3. Wir bleiben beim Nichtwohnungsbau. Wie verteilt sich hier Ihr Auftragsvolumen/Umsatz für den Einbau von Fenstern auf die Bereiche Neubau und Modernisierung/Renovierung?
 Neubau %
 Modernisierung/Renovierung %
Nichtwohnungsbau 2014 gesamt 100 %
4. Es geht immer noch um den Nichtwohnungsbau. Jetzt aber um Ihre Aufträge im Bereich Modernisierungen. Wie verteilen sich hier die Kosten für den Einbau von Fenstern auf Lohn- und Material?
Schätzen Sie wieder in Prozent.
 Lohnkosten %
 Materialkosten %
Kosten gesamt 100 %
5. Was schätzen Sie: Wie viel Prozent Ihrer Aufträge für Fenstermodernisierungen bzw. –renovierungen im Nichtwohnungsbau erhalten Sie über einen Architekten?
 über Architekt %
 ohne Architekt %
Modernisierung Nichtwohnungsbau gesamt 100 %
6. Wie viele Fenster hat Ihr Betrieb im letzten Jahr (2014) insgesamt eingebaut?
 ca. Fenster
7. Wie hoch war Ihr Einkaufsvolumen im Jahr (2014) für den Fensterbereich (inkl. Schlösser, Beschläge etc.)?
 Ca. €
8. Wie hoch war Ihr Umsatz im letzten Jahr (2014) im Bereich Fenster (inkl. Schlösser, Beschläge etc.)?
 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
9. Wie viel Prozent Ihres Umsatzes im Bereich Fenster entfiel auf Kleinaufträge = Aufträge unter 1.000 EURO?
 Ca. %
10. Wie viele fest angestellte Mitarbeiter hat Ihr Betrieb (incl. Inhaber)?
 Mitarbeiter (fest angestellt)

Anhang E: Fragebogen Facility Management Unternehmen

ALLGEMEINER TEIL**1. Zu welcher Gruppe gehören Sie?**

- ☐ Facility-Management-Dienstleister → Frage 2
- ☐ Facility-Managementabteilung in:
- ☐ Industrie / Gewerbe
 - ☐ Handel / Dienstleistung
 - ☐ Öffentliche Verwaltung
 - ☐ Krankenhäuser / Kliniken
 - ☐ Wohnungswirtschaft
 - ☐ sonstiges
- ☐ Architektur-/Planungsbüro
- ☐ Sonstiges

2. Wenn Facility-Management-Dienstleistungsunternehmen: Wie viel Umsatz hat Ihr Unternehmen im Jahr 2014 gemacht?

- ☐ unter 5 Mio. €
- ☐ 5 bis unter 25 Mio. €
- ☐ 25 bis unter 50 Mio. €
- ☐ 50 bis unter 250 Mio. €
- ☐ 250 bis unter 500 Mio. €
- ☐ über 500 Mio. €
- ☐ keine Angabe möglich

3. Wie viele fest angestellte Mitarbeiter hat Ihr Unternehmen / Ihre FM-Abteilung?

- ☐ unter 20 Mitarbeiter
- ☐ 20 bis unter 100 Mitarbeiter
- ☐ 100 bis unter 500 Mitarbeiter
- ☐ 500 bis unter 1.000 Mitarbeiter
- ☐ 1.000 bis unter 5.000 Mitarbeiter
- ☐ über 5.000 Mitarbeiter

4. Wie viele Liegenschaften werden durch Ihr Unternehmen / Ihre FM-Abteilung betreut?

- ☐ unter 50 Liegenschaften
- ☐ 50 bis unter 100 Liegenschaften
- ☐ 100 bis unter 500 Liegenschaften
- ☐ 500 bis unter 1.000 Liegenschaften
- ☐ über 1.000 Liegenschaften

5. Wie verteilen sich die von Ihnen betreuten Liegenschaften auf die folgenden Gebäudearten?

- % **Wohnähnliche Gebäude**
Büro-/Verwaltungsgebäude, Hotels, Gaststätten, Heim-/Sozialbauten, Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Versammlungsbauten etc.
- % **Industrielle Gebäude**
Produktions- und Lagerhallen, Werkstattgebäude, Waren-/Geschäftshäuser, Einkaufszentren, Gebäude für Ver- und Entsorgung, Verkehrsgebäude etc.
- % **Wohngebäude**
- 100%

6. In welchen Branchen betreuen Sie Liegenschaften?

- ☐ Industrie / Gewerbe
- ☐ Handel / Dienstleistung
- ☐ Öffentliche Verwaltung
- ☐ Krankenhäuser / Kliniken
- ☐ Bildung / Forschung
- ☐ Sonstiges

BESTANDSINVESTITIONEN / -MASSNAHMEN**7. Inwieweit ist Ihr Unternehmen / Ihre FM-Abteilung in Bestandsinvestitionen bei den von Ihnen betreuten Liegenschaften involviert?**

Mit Bestandsinvestitionen sind Modernisierungs-, Renovierungs-, Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden gemeint.

- ☐ Bestandsinvestitionen können wir nur vorschlagen, sie sind Sache des Eigentümers
- ☐ Bestandsinvestitionen liegen in unserer Verantwortung
- ☐ Wir führen Bestandsinvestitionen überwiegend mit externen Dienstleistern durch
- ☐ Wir führen Bestandsinvestitionen überwiegend mit unseren eigenen Mitarbeitern durch
- ☐ Sonstiges

8. Bei wie viel Prozent der von Ihnen betreuten Liegenschaften wurden im Jahr 2014 Bestandsinvestitionen durchgeführt?

bei ca. % der von uns betreuten Liegenschaften

9. In welchen Bereichen wurden im Jahr 2014 Bestandsinvestitionen durchgeführt?

- ☐ Dach
- ☐ Fassade
- ☐ Heizung/Klima/Lüftung
- ☐ Sonnenschutz
- ☐ Beleuchtung
- ☐ Gebäudeautomation
- ☐ Sonstiges:

10. Wie verteilen sich diese Bestandsinvestitionen auf energetische und nichtenergetische Maßnahmen?

..... % energetische Maßnahmen (z.B. Heizung/Klima, Gebäudeautomation, Dämmung, Fenster etc.)

..... % nichtenergetische Maßnahmen (z.B. Bodenbeläge, Sanitär/Bad etc.)

 100%

11. Welches war der häufigste Anlass für Bestandsmaßnahmen?

- ☐ Schäden am Gebäude / Sanierung
- ☐ Modernisierung
- ☐ Energieeinsparung
- ☐ Mieter-/Nutzerwechsel
- ☐ Mietvertragsverlängerung
- ☐ Angestrebte Gebäudezertifizierung
- ☐ Maßnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften
- ☐ Gestiegener Platzbedarf (Anbau) / Ausbau
- ☐ Sonstiges

Wenn Ihr Unternehmen an Bestandsinvestitionen bei den von Ihnen betreuten Liegenschaften involviert ist:

12. Wie groß war das Gesamtvolumen der im Jahr 2014 von Ihnen durchgeführten Bestandsinvestitionen?

- ☐ unter 0,5 Mio. € ☐ 5 bis unter 10 Mio. €
- ☐ 0,5 bis unter 1 Mio. € ☐ über 10 Mio. €
- ☐ 1 bis unter 5 Mio. € ☐ keine Angabe möglich

13. Zu welchen Anteilen wurden die Investitionen von eigenen Mitarbeitern oder externen Dienstleistern durchgeführt?

..... % eigene Mitarbeiter

..... % externe Dienstleister

 100 %