

Immobilien-Projektentwicklung im Bestand

**Die innerstädtische Quartiersentwicklung vor
dem Hintergrund der Nachverdichtung**

Schriftenreihe Bau- und Immobilienmanagement
herausgegeben von Bernd Nentwig

Band 25

Die vorliegende Arbeit entstand im Rahmen einer Masterarbeit an der
Bauhaus-Universität Weimar, Fakultät Architektur und Urbanistik.

Karl Alfred Wüstefeld

Immobilien-Projektentwicklung im Bestand

**Die innerstädtische Quartiersentwicklung vor
dem Hintergrund der Nachverdichtung**

BAUHAUS
UNIVERSITÄTSVERLAG

Band 25 der Schriftenreihe Bau-und Immobilienmanagement,
herausgegeben von Bernd Nentwig

Kein Teil dieses Werkes darf ohne schriftliche Einwilligung des Verlages in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme digitalisiert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Die Angaben zum Text und Abbildungen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt und überprüft. Dennoch sind Fehler und Irrtümer nicht auszuschließen, für die Verlag, Autor und Herausgeber keine Haftung übernehmen.

Satz und Gestaltung: Antonia Herten M. Sc.
Gedruckt in der Bundesrepublik Deutschland
ISBN: 978-3-95773-232-3

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografischen Daten sind über <http://d-nb.de> abrufbar.

© Bauhaus-Universitätsverlag
im Jonas Verlag für Kunst und Literatur GmbH, Weimar 2017

Vorwort des Herausgebers

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung hat für das Thema des preiswerten und stadtnahen Wohnens einen hohen Stellenwert.

In der Arbeit von Karl Wüstefeld wird vor diesem Hintergrund die Projektentwicklung der Nachverdichtung thematisiert. Der besondere Wert dieser Arbeit liegt an den ausformulierten Schnittstellen zwischen Urbanität, Architektur und Immobilienwirtschaft.

Die Arbeit liefert wertvolle Hinweise zur Umsetzung innerstädtischer Nachverdichtungen und richtet sich daher an alle beteiligten Akteure wie Projektentwickler, Architekten, Planer, Mitarbeiter von Behörden und Investoren.

Weimar, Mai 2017

Prof. Dr.-Ing. Bernd Nentwig

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort des Herausgebers	5
	Abkürzungsverzeichnis	9
1	Einleitung	11
1.1	Bedeutung für Gegenwart und Zukunft	11
1.2	Aufbau der Untersuchung	12
2	Bauen im Bestand	15
2.1	Definitorische Abgrenzung	15
2.2	Bedeutung und Notwendigkeit	18
2.3	Besonderheiten	29
2.3.1	Chancen und Risiken	29
2.3.2	Bauliche Merkmale	32
2.3.3	Bestandsanalyse	35
3	Quartiersentwicklung im Fokus der Immobilien-Projektentwicklung	41
3.1	Immobilien-Projektentwicklung	41
3.2	Herausforderungen der Immobilien-Projektentwicklung	43
3.3	Immobilien- und Quartierslebenszyklus	47
3.4	Innerstädtische Quartiere	53
3.5	Zukünftige Anforderung an das innerstädtische Quartier	55
3.6	Baulich-räumliche Einordnung von Stadtquartieren	65
3.7	Formulierung von Quartierstypen	68
3.8	Nachhaltige innerstädtische Quartiersentwicklung	71
4	Nachverdichtung als moderner Treiber innerstädtischer Quartiersentwicklung	77
4.1	Nachverdichtung als Chance	77
4.2	Dichte als Maßstab im Städtebau	83
4.2.1	Quantitative Dichtemaße	86
4.2.2	Qualitative Dichtemaße	93
4.3	Systematisierung von Nachverdichtungsansätzen	97

4.4	Besonderheiten baubetrieblicher und bautechnischer Umsetzungen	109
4.5	Rahmenbedingungen	113
4.5.1	Baurechtliche Merkmale	113
4.5.1.1	Bauplanungsrecht	113
4.5.1.2	Bauordnungsrecht	120
4.5.1.3	Exkurs: Eigentumsrecht	123
4.5.2	Steuerliche Merkmale	123
4.5.3	Wirtschaftliche Merkmale	130
4.5.4	Mietrechtliche Merkmale	140
4.5.5	Merkmale der Förderung	144
4.6	Akteure der Stadtentwicklung	147
4.6.1	Nutzer	150
4.6.1.1	Nachfrager	150
4.6.1.2	Bewohner	153
4.6.1.3	Besucher	155
4.6.1.4	Gewerbliche Nutzer	156
4.6.1.5	Instrumente und Handlungsempfehlungen	157
4.6.2	Grundstückseigentümer	162
4.6.3	Kommunalverwaltung	166
4.6.3.1	Instrumente und Handlungsempfehlungen	169
4.7	Handlungsleitfaden Nachverdichtung	181
5	Zusammenfassung	187
5.1	Ausblick	188
	Abbildungsverzeichnis	191
	Tabellenverzeichnis	193
	Literaturverzeichnis	195

Abkürzungsverzeichnis

AAA - Model	-	AFIS° - ALKIS° - AKTIS° - Modell
AfA	-	Absetzung für Abnutzung
AR	-	Augmented Reality
BauGB	-	Baugesetzbuch
BauNVO	-	Baunutzungsverordnung
BBR	-	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	-	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGF	-	Bruttogeschossfläche
BImA	-	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BIP	-	Bruttoinlandsprodukt
BKI	-	Baukostenindex
BMUB	-	Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BRD	-	Bundesrepublik Deutschland
CREM	-	Corporate Real Estate Management
DDR	-	Deutsche Demokratische Republik
Difu	-	Deutsches Institut für Urbanistik
DIW	-	Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung
EFH	-	Einfamilienhaus
EFRE	-	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EStG	-	Einkommenssteuergesetz
EW	-	Einwohner
ExWoSt	-	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
FNP	-	Flächennutzungsplan
GdW	-	Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
GF	-	Gebäude- und Freifläche
GFZ	-	Geschossflächenzahl
GRZ	-	Grundflächenzahl
GMES	-	Global Monitoring for Environment and Security
GrESt	-	Grunderwerbsteuer
HOAI	-	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
IEP	-	Innenentwicklungspotenzial
INSEK	-	Integrierte Städtebauentwicklungskonzepte

IVD	-	Immobilienverband Deutschland
KfW	-	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LBO	-	Landesbauordnung
LPH	-	Leistungsphase
MFH	-	Mehrfamilienhaus
NF	-	Nutzfläche
NIMBY	-	Not-in-my-backyard
NPÖ	-	Neue Politische Ökonomie
PPP	-	Public-Private-Partnership
PREM	-	Public Real Estate Management
REFINA	-	Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement
ROG	-	Raumordnungsgesetzes
TGA	-	Technischen Gebäudeausstattung
UGR	-	Umweltökonomischen Gesamtrechnung
VGR	-	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
VR	-	Virtual Reality
VV	-	Verwaltungsvereinbarung
ZIA	-	Zentrale Immobilien Ausschuss
ZVDH	-	Zentralverbands des Deutschen Dachdeckerhandwerks

1 Einleitung

1.1 Bedeutung für Gegenwart und Zukunft

Die innerstädtische Quartiersentwicklung im baulichen Bestand stellt die Königsklasse im Bereich der immobilienpezifischen Disziplin der Immobilien-Projektentwicklung dar. Sie ist ein allgegenwärtiges und hochpolitisches Thema, welches die städtebauliche Entwicklung unserer Städte von heute und morgen bestimmt.¹ Vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen für Städte und Stadtregionen muss es daher zu einem Paradigmenwechsel bei der Gestaltung und Umsetzung urbaner Strukturen kommen. Zu diesen Herausforderungen zählen unter anderem:

- Der soziale und demographische Wandel und die damit einhergehende Koexistenz von Schrumpfung, Stagnation und Wachstum
- Die Globalisierung und die damit verbundene Wettbewerbsverschärfung
- Die Einkommenspolarisierung und Bildungsarmut
- Eine fragilere Stadtgesellschaft
- Der Klimawandel verbunden mit den notwendigen Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen
- Ein wirtschaftlicher Strukturwandel durch Privatisierung und Ökonomisierung der Verwaltung
- Strukturelle Risiken in der kommunalen Stadtentwicklungspolitik und Haushaltslage.
- Migration

Folglich trägt die Stadtentwicklung eine enorme gesellschaftspolitische Verantwortung.² Maßnahmen im baulichen Bestand heben sich durch ihre Besonderheiten vom Neubau ab und sind in ihrer Umsetzung um einiges komplexer als die klassische Immobilien-Projektentwicklung auf der grünen Wiese. Es müssen eine Vielzahl von ökonomischen, ökologischen, soziokulturellen und rechtlichen Aspekten berücksichtigt werden. Darüber hinaus kommt dem einzigartigen und signifikanten Gebäudebestand der Bundesrepublik Deutschland im Sinne der Stadtplanung und der Denkmalpflege eine besondere Bedeutung zu. Dieser weist eine Vielzahl von Funktionen auf und nimmt gleichzeitig eine wichtige gesellschaftspoliti-

¹ Vgl. Wiehe 2015

² Vgl. Ringel et al. 2004, S. 45; Schmitt und Drost 2013, S. 10–11; Heinz et al. 2013, S. 6–9

1 Einleitung

sche Roll ein. Zum einen prägt der Gebäudebestand das ortsspezifische Erscheinungsbild des städtischen Raums und entfaltet somit eine identitätsstiftende Wirkung. Zum anderen spielt der ökologische Wert eine wichtige Rolle. Ein Großteil des Gesamtenergieverbrauchs entfällt auf den baulichen Bestand, der den in ihn bereits gebundenen Ressourcen- und Energieverbrauch der letzten Generationen repräsentiert.³

Um eine verantwortungsvolle Stadtentwicklung für künftige Generationen zu sichern und dabei gleichzeitig die Interessen des Einzelnen zu wahren, muss das Ziel jetzt und in Zukunft darin bestehen die Vielzahl der Akteure der Stadtentwicklung (u.a. Immobilien-Projektentwickler, Kommune, Grundstückseigentümer, Nutzer, Baufinanzierer und Immobiliendienstleister) zusammen an einen Tisch zu bringen. Dabei müssen in einer offenen Gesprächsatmosphäre Zielkonflikte gelöst und Entscheidungsfindungen vorangetrieben werden. In diesem Punkt setzt die Nachverdichtung an. Aktuell in Hochkonjunktur und durch die Medien als neuer trendiger und hipper Begriff im städtischen Diskurs attraktiv in Szene gesetzt, impliziert der Begriff trotz dieser plakativen Beschreibung durch einige Kritiker einen wichtigen appellativen Charakter zur Unterstützung des Leitbilds einer modernen europäischen Stadt. Diese soll möglichst urban, kompakt und grün sein. Durch die Nutzung von Flächenpotentialen im Innenbereich der Stadt soll bei gleichzeitig zunehmender Flächenkonkurrenz und dem Erhalt von bestehenden Grün- und Naherholungsflächen die bestehende Infrastruktur durch mehr Wohnraum genutzt werden. Durch Nachverdichtung können städtische Quartiere nicht nur eine qualitative Aufwertung, sondern gleichzeitig auch eine verbesserte Ressourceneffizienz, Suffizienz und Nachhaltigkeit im Rahmen der Stadtentwicklung erfahren.⁴ Obwohl es sich hier vor allem um ein stadtplanerisches Thema handelt, sollen in dieser Arbeit aus der Perspektive eines Immobilien-Projektentwicklers die wichtigsten Aspekte der Nachverdichtung aufgearbeitet werden, um somit eine fundierte Grundlage für strategische Handlungsentscheidungen vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt zu schaffen.

³ Vgl. Schmitt und Drost 2014, S. 11–18

⁴ Vgl. Obermann 2014, S. 11

1.2 Aufbau der Untersuchung

Die Arbeit gliedert sich in drei Themenkomplexe, die sachlogisch stark miteinander verbunden sind und aus der Perspektive eines interdisziplinär denkenden Immobilien-Projektentwicklers verstanden werden sollen.

Im ersten Abschnitt wird das Themengebiet Bauen im Bestand und seine Besonderheiten beleuchtet. Dazu wird die volkswirtschaftliche Bedeutung, die physischen Merkmale von Gebäudebeständen und deren baulichen Struktur erläutert sowie die Funktion der Bestandsanalyse herausgearbeitet.

Gegenstand des darauf aufbauenden zweiten Abschnittes ist die innerstädtische Quartiersentwicklung. Hier werden die Kenntnisse der Immobilien-Projektentwicklung auf die Quartiersebene übertragen. Dabei wird zunächst der Immobilien-Projektentwickler in der Stadtentwicklung mit den aktuellen Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt näher beleuchtet. Gefolgt von der Erläuterung des Immobilien- und Quartierslebenszyklus, werden anschließend zukünftige Anforderungen an moderne Stadtquartiere herausgearbeitet, eine baulich-räumliche Einordnung vorgenommen sowie Quartiers- und Stadtstrukturtypen formuliert. Der Abschnitt schließt mit der Illustration von Anforderungen an eine nachhaltige innerstädtische Quartiersentwicklung ab.

Der dritte Abschnitt repräsentiert den Hauptteil der Arbeit und befasst sich mit dem aktuellen Thema der Nachverdichtung. Dazu wird zunächst ein spezifisches Verständnis für den Begriff der Nachverdichtung aufgebaut sowie gängige Dichtemaße erklärt. Danach folgt eine Systematisierung von unterschiedlichen Nachverdichtungsansätzen und die Betrachtung einzelner Aspekte bei der praktischen Umsetzung im Baubetrieb. Anschließend werden aktuelle sowie zukünftige bauplanungsrechtliche, steuerliche, mietrechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen als wichtige Parameter der Nachverdichtung aufgezeigt. Darauf aufbauend erfolgt eine Betrachtung der wichtigsten Akteure der Stadtentwicklung, die einen engen Bezug zum Immobilien-Projektentwickler aufweisen, wobei Handlungsempfehlungen und Instrumente zum einen für den Developer und zum anderen für die Kommunalverwaltung aufgezeigt werden sollen. Abschließend wird ein Handlungsleitfaden für die erfolgreiche Umsetzung von Nachverdichtungsprojekten entwickelt.

Im letzten Abschnitt erfolgt eine Zusammenfassung sowie ein Ausblick über die Bedeutung der Nachverdichtung für die zukünftige Immobilien-Projektentwicklung.

1 Einleitung

*Tabelle 1-1
Aufbau der Untersuchung*

Besonderheiten der Immobilien-Projektentwicklung beim Bauen im Bestand im Zuge der innerstädtischen Quartiersentwicklung vor dem Hintergrund der Nachverdichtung		
1. Einleitung		
1.1 Bedeutung für Gegenwart und Zukunft	1.2 Aufbau der Untersuchung	
2. Bauen im Bestand		
2.1 Definitorische Abgrenzung	2.2 Bedeutung und Notwendigkeit	2.3 Besonderheiten
3. Quartiersentwicklung im Fokus der Immobilien-Projektentwicklung		
3.1 Immobilien-Projektentwicklung	3.2 Herausforderung der Immobilien-Projektentwicklung	3.3 Immobilien- und Quartierslebenszyklus
3.4 Innerstädtische Quartiere	3.5 Zukünftige Anforderung an das innerstädtische Quartiere	3.6 Baulich-räumliche Einordnung von Stadtquartieren
3.7 Fortaulierung von Quartiersstypen	3.8 Nachhaltige innerstädtische Quartiersentwicklung	
4. Nachverdichtung als moderner Treiber innerstädtischer Quartiersentwicklung		
4.1 Nachverdichtung als Chance	4.2 Dichte als Maßstab im Städtebau	4.3 Systematisierung von Nachverdichtungsansätzen
4.4 Besondere rechtliche, baubetrieblicher und bautechnischer Umsetzungen	4.5 Rahmenbedingungen	4.6 Akzentue der Stadtentwicklung
4.7 Handlungsleitfaden Nachverdichtung		
5. Zusammenfassung		
5.1 Ausblick		

Quelle: Eigene Darstellung

2 Bauen im Bestand

Im folgenden Kapitel wird das Thema Bauen im Bestand für den gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Hochbau sowie seine Begrifflichkeiten im Zusammenhang aufgeführt und eingeordnet. Danach erfolgt die Darstellung der volkswirtschaftlichen Bedeutung sowie die Erläuterung von Besonderheiten beim Bauen im Bestand.

2.1 Definitiorische Abgrenzung

Das *Bauen im Bestand* ist ein komplexes Themenfeld, unter dem sich eine Vielzahl von unterschiedlichen Handlungen und Tätigkeitsfelder subsumieren, die unterschiedliche Zielvorstellungen verfolgen.⁵ Für den Begriff Bauen im Bestand existiert in der Fachliteratur keine einheitliche Begriffsdefinition, darüber hinaus besteht auch keine rechtliche Normierung des Begriffs. Einen ersten Ansatz liefert *Lederer*, der unter Bauen im Bestand „alle Maßnahmen versteht, die an bereits bestehenden Bauwerken durchgeführt werden. Dabei ist das bestehende Bauwerk nicht zwingend ein Altbau, sondern es kann sich auch ebenso um ein neu errichtetes Gebäude handeln.“⁶ Wiederum haben sich eine Vielzahl von Unterbegriffen herauskristallisiert, die zum Teil rechtlich normiert sind, entweder einen industriellen Ursprung haben, durch die Denkmalpflege geprägt sind oder aus dem angloamerikanischen Raum übernommen wurden. In der folgenden **Tabelle 2-1** wird ein Überblick über die gebräuchlichsten Begriffe gegeben. Die Tabelle ist nicht abschließend und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

⁵ Vgl. Kortmann 2002, S. 8

⁶ Lederer 2008, S. 35

*Tabelle 2-1
Begrifflichkeiten beim Bauen
im Bestand*

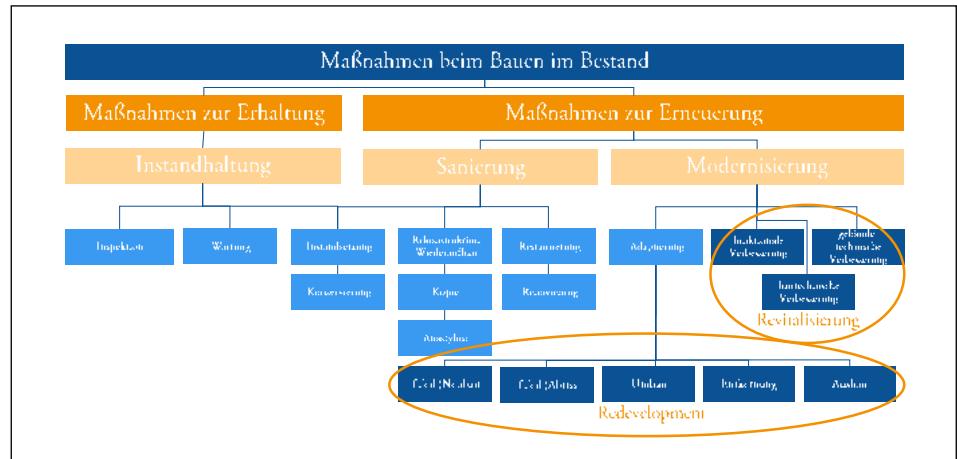
Begrifflichkeiten beim Bauen im Bestand	
Herkunft	Typ
Normierte Begriffe	
§§ 2, 36 HOAI (2013)	Neubauten, Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, Umbauten, Erweiterungsbauten, Wiederaufbau
DIN 31051 (2012)	Instandhaltung, Wartung, Inspektion, Instandsetzung, Verbesserung
Nicht-normierte Begriffe	
Denkmalpflege	Instandhaltung, Restaurierung, Sanierung, Renovierung, Wiederherstellen, Anpassen, Errichtung, Verstärkung, Pflege, Kopie, Rekonstruktion, Kopie, Konservieren, Ergänzung, Anastylose, Translozieren, Entkernung
Immobilienbranche	Herstellen, Umbauen, Abbrechen, Beseitigen, Revitalisierung, Redevelopment, Refurbishment, Flächenrecycling, Innenentwicklung, Nachverdichtung

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Bielefeld und Wirths 2010, S. 2; Lederer 2008, S. 35; Zimmermann 2006, S. 26+31; Eisinger und Loepfe 2014, S. 7., Tröger und Eberle 2015, S. 37+97; Kalusche 2012, S. 42–47

Um eine weitere Strukturierung der Begrifflichkeiten vorzunehmen, kann zusätzlich zwischen erhaltenden und erneuernden Maßnahmen unterschieden werden.⁷

⁷ Vgl. Kortmann 2002, S. 8

Abbildung 2-1
Maßnahmen beim
Bauen im Bestand



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Strack 2010, S. 6; Bielefeld und Wirths 2010, S. 6; Bien-Zenker 2014, S. 3

Auf eine eingehende Auseinandersetzung und Abgrenzung der Begriffe untereinander wird verzichtet und gleichzeitig auf die einschlägige Fachliteratur verwiesen.⁸ Grundsätzlich sollte aber auf eine möglichst genaue Differenzierung zwischen den Begriffen geachtet werden, da dies vor allem für die Objekt- und Kostenplanung, für den Architektenvertrag und die damit zusammenhängende Vergütung der Planungsleitung sowie für die Finanzierung und die steuerliche Handhabung von enormer Bedeutung ist.⁹

Im Folgenden sollen die Begriffe der Revitalisierung und des Redevelopment erläutert werden, da diese im weiteren Sinne Maßnahmen der Erneuerung und im engeren Sinne Modernisierungsmaßnahmen darstellen und dem Thema der Nachverdichtung zugeordnet werden können.

Der Begriff der *Revitalisierung* findet vor allem Einzug im Städtebau, bei der Wiederbelebung von ganzen Stadtteilen aber auch bei Eingriffen in einzelne Objekte und der damit einhergehenden bautechnischen, gebäudetechnischen und funktionalen Veränderung. Im Zuge einer Revitalisierung sollen ungenutzte, obsolete, vom Leerstand bedrohte Bauwerke durch

⁸ Vgl. Schmidt 2008; Norm DIN 31051; Norm DIN 32736; Fischer 2009; § 136 BauGB, vom 23.09.2004

⁹ Vgl. Kalusche 2012, S. 44

funktionale, gebäudetechnische und bautechnische Verbesserung ertüchtigt und wieder umfassend nutzbar gemacht werden, um ihre Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit wiederherzustellen. Zentraler Bestandteil der Revitalisierung und dessen Abgrenzung zum *Redevelopment* ist die Beibehaltung der ursprünglichen Nutzung.¹⁰ Dies ist unabhängig vom Umfang der durchgeführten Maßnahme, welche äußerer und innerer Art sein können sowie im begrenzten Maße Veränderungen der Geschossflächen beinhalten.¹¹

Das *Redevelopment* ist gekennzeichnet durch seine Nutzungsänderung bzw. Umnutzung. In diesem Zusammenhang wird das Gebäude einer Zweckänderung unterzogen und nimmt dadurch eine marktwirtschaftliche Neupositionierung ein. Damit gehen umfangreiche bauliche Veränderungen wie Umbau, Entkernung, Ausbau, (Teil-) Abriss und (Teil-) Neubau einher. Hier müssen vor allem statische und bauphysikalische Ansprüche, bedingt durch die Umnutzung, berücksichtigt werden.¹²

2.2 Bedeutung und Notwendigkeit

Um die volkswirtschaftliche Bedeutung des Bauens im Bestand darzustellen, wird auf die Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe des *Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)* zurückgegriffen. Im Rahmen eines kombinierten Top-Down und Bottom-Up Ansatzes werden hier mit Hilfe von amtlichen Statistiken und auf Basis von Befragungen Bestandsmaßnahmen im Hochbau hochgerechnet.¹³ Im europäischen Vergleich wird Deutschland durch das Forschungs- und Beratungsnetzwerk *Euroconstruct* seit Jahren ein steigender Anteil der baulichen Maßnahmen am Gebäudebestand attestiert. Dies ist nicht zuletzt auf die hohen Wohnungsbauinvestitionen im Verhältnis zu den gesamten Bauinvestitionen zurückzuführen, wobei Deutschland als einziges EU-Land seit 2001 stetig eine Quote von über 50 % an den gesamten Bauinvestitionen aufweist. Beim Anteil der Maßnahmen am Gebäudebestand an den gesamten Bauinvestitionen im Bereich des Wohnungsbaus ist Deutschland seit 2004 Spitzenreiter im Vergleich zu Frankreich, Spanien, Italien und dem Vereinigten Königreich.¹⁴ Im Jahr 2013 betrug der Anteil sogar ca. 73 %.¹⁵ In der folgenden **Abbildung 2-2** wird dieser Zusammenhang näher verdeutlicht:

¹⁰ Vgl. Ebner 2002, S. 9

¹¹ Vgl. Wentz und Pelzeter 2005, S. 105; Leibfried 2004, S. 10 f.

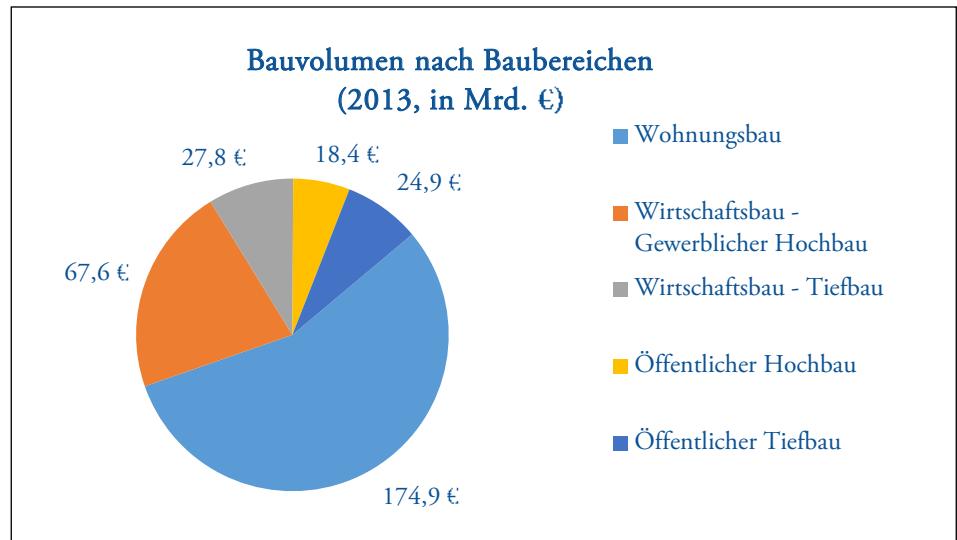
¹² Vgl. Arendt 1993, S. 19; Zimmermann 2006, S. 31

¹³ Vgl. Gornig et al. 2015, S. 27

¹⁴ Vgl. Rein 2009, S. 2

¹⁵ Vgl. Gornig et al. 2015, S. 19

Abbildung 2-2
Bauvolumen nach
Baubereichen



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Rein 2014, S. 2

Nach dem *DIW* wurden im Jahr 2013 ca. 314 Mrd. Euro am Bau investiert. Dabei stellt der Wohnungsbau mit ca. 55 % den größten Anteil dar (s. **Abbildung 2-2**), wobei hier ein Großteil der Bauinvestition auf den Wohnungsbestand entfällt. Die Bestandsleistungen im Bereich des Nichtwohnungsbaus fallen dagegen erheblich niedriger aus (s. **Abbildung 2-3**).¹⁶ Den Baumaßnahmen im Bestand werden hier Gebäude- und Wohnmodernisierungsmaßnahmen, Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandsetzungsleistungen des Baugewerbes zugerechnet.¹⁷

¹⁶ Vgl. Rein 2014, S. 3

¹⁷ Vgl. Gornig et al. 2015, S. 31

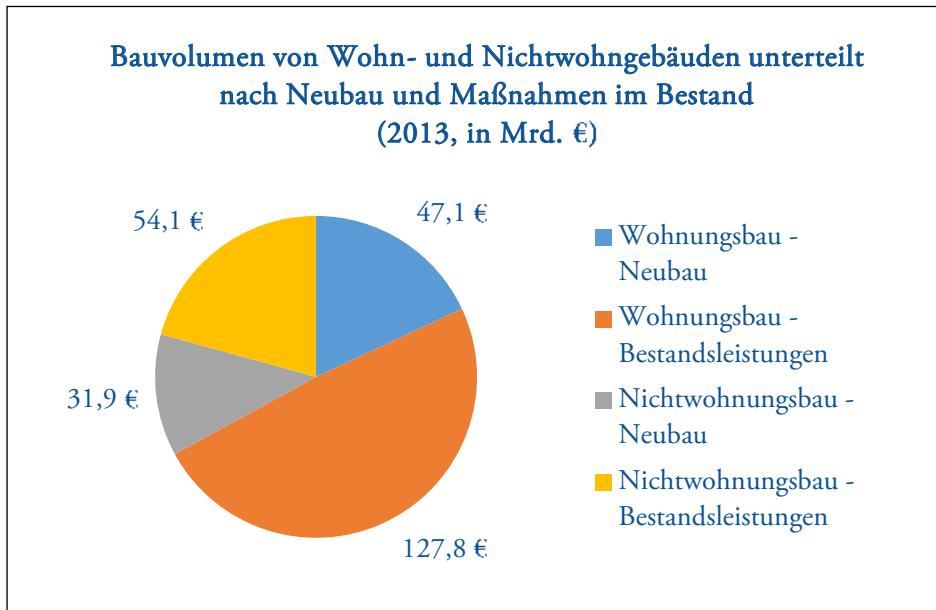


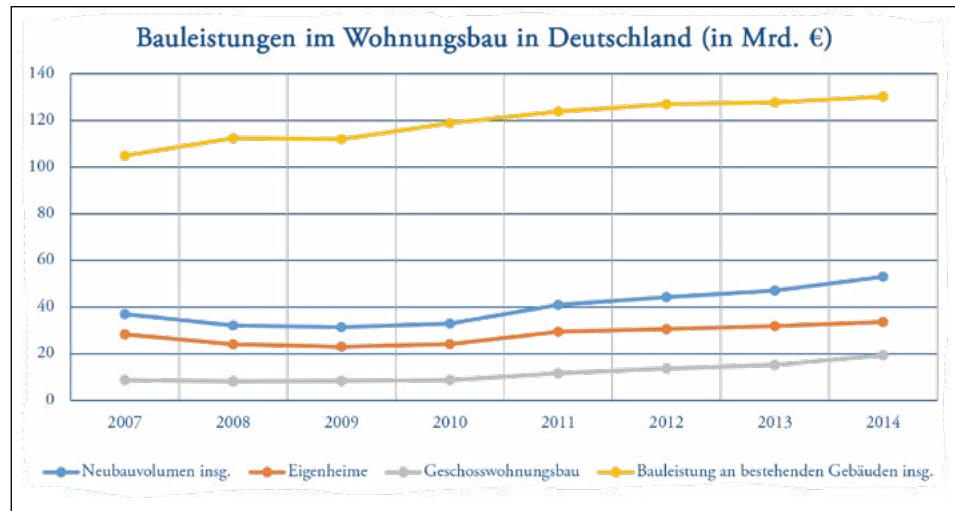
Abbildung 2-3
Bauvolumen von Wohn- und Nichtwohngebäuden unterteilt nach Neubau und Maßnahmen im Bestand

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Rein 2014, S. 3

Die Entwicklung der Bauleistungen an bestehenden Gebäuden im Bereich des Wohnungsbaus seit 2007 ist in der **Abbildung 2-4** dargestellt. Es wird deutlich, dass der Gebäudebestand und die darauf ausgerichteten Baumaßnahmen immer mehr in den Mittelpunkt des wirtschaftspolitischen Interesses rücken und stetig an Bedeutung zunehmen. Bereits jetzt wird von Experten konstatiert, dass im Hinblick auf die Energieeinsparpotentiale sowie die Veränderung der Haushaltsstrukturen durch den demographischen Wandel die Zukunft beim Bauen im Bestand liegen wird. Dagegen hatte das Neubauvolumen 2009 den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Jedoch zeichnet sich seit dem Jahr 2010 eine Trendwende ab, da ein stetiger Anstieg beim Neubauvolumen sowohl im Geschosswohnungsbau als auch bei den Eigenheimen zu verzeichnen ist.¹⁸

¹⁸ Vgl. Gornig et al. 2015, S. 24

Abbildung 2-4
Bauleistungen im
Wohnungsbau in
Deutschland



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Gornig et al. 2015, S. 19

Auch im Bereich des Nichtwohnungsbaus holen die Maßnahmen im Bestand in den letzten Jahren beachtlich auf (s. **Abbildung 2-5**). Dazu gehören Büro-, Einzelhandels-, Lager und Logistikimmobilien, gemischt genutzte und sonstige Gewerbe- sowie Spezialimmobilien.¹⁹ Seit 2007 ist eine durchschnittliche Wachstumsrate von +17,6 % bei den Bestandsmaßnahmen zu verzeichnen. Dagegen verhält sich das Neubauvolumen relativ stabil im Bereich Hotel, Büro und Logistik. Jedoch ist auffällig, dass der Bereich der Logistikimmobilien den größten Anteil am Neubau ausmacht, womit auch ein vergleichsweise hoher Flächenverbrauch verbunden ist.

¹⁹ Vgl. Scheunemann 2012, S. 30

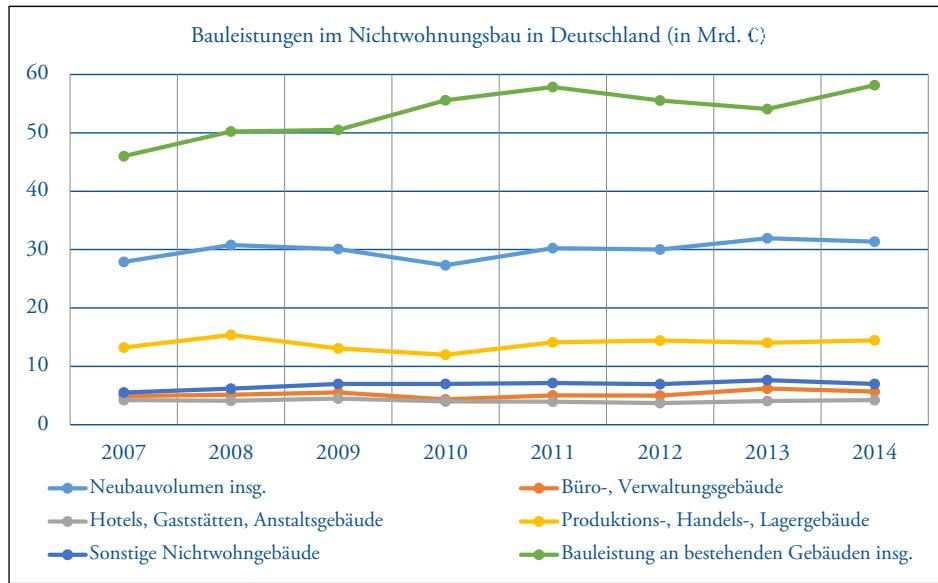


Abbildung 2-5
Bauleistungen im
Nichtwohnungsbau
in Deutschland

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Gornig et al. 2015, S. 34

Die Betrachtung der Struktur des Bauvolumens im Bestand nach der Unterteilung in Vollmodernisierung, Instandhaltung, Teilmodernisierung und der Anteil der darin enthaltenen energetischen Sanierungen geben ebenfalls wichtige Aufschlüsse über die Entwicklung der Aktivitäten in der Baubranche (s. **Abbildung 2-6**). Im Bereich des Wohnungsbaus werden unter der Vollmodernisierung Maßnahmen verstanden, wenn mindestens zehn Produktbereiche der Modernisierung vorgenommen werden. Im Bereich der Nichtwohngebäude liegt der Schwellenwert sogar bei 15 Produktbereichen.²⁰ Maßnahmen mit jeweils weniger Produktbereichen werden als Teilmodernisierung bezeichnet. Der energetischen Sanierung werden Maßnahmen der Wärmedämmung zugeordnet wozu entsprechende Ausführungen an Dächern, Fassaden, Fenstern, Außentüren oder der Heizung gezählt werden. Inbegriffen ist auch die Installation von Photovoltaik und Solarthermie.²¹ Im Jahr 2013 wurden

²⁰ Zu den 15 Produktbereichen gehören: Rohbau, Türen, Heizung, Dach, Treppen, Fußboden, Fassade, Aufzug/Treppenlift, Wand-, Deckenbekleidung, Wärmedämmung, Sonnen-/Sichtschutz, Trockenbau, Fenster, Sanitär/Badeinrichtung, Elektrotechnik. Quelle: Heinze GmbH 2012, S. 1

²¹ Vgl. Gornig et al. 2015, S. 28; Heinze GmbH 2012, S. 1