

Bauen im Bestand als Chance

Im Rahmen eines Kolloquiums des Bundesarbeitskreises Altbauerneuerung auf der BAU 2003 in München haben sich namhafte Experten mit der aktuellen und zukünftigen Entwicklung des Bauens auseinandergesetzt. Wir dokumentieren nachfolgend einige wichtige Beiträge, die schlaglichtartig nicht nur Probleme, sondern vor allem Chancen und Herausforderungen beim Bauen im Bestand beleuchten sollen, die immer noch zu wenig von der Baubranche erkannt werden.

Prof. Dr.-Ing. Rainer Oswald, AlBau, Aachen

Zur Situation des Bauens im Bestand in Deutschland und Europa

Die kulturelle Identität in Europa und in Deutschland wird wesentlich durch den Baubestand geprägt. Als „Immobilien“ stellen Gebäude wesentliche Vermögenswerte dar; das Bruttoanlagevermögen in der Bundesrepublik Deutschland wird auf 8,03 Bio. € (2000) geschätzt. Davon entfallen 4,47 Bio. € auf den Wohnungsbau.

Der Baubestand hat demnach sowohl eine entscheidende kulturelle wie volkswirtschaftliche Bedeutung. Von den Hochbauleistungen in Deutschland von 140 Mrd. € (2001) fielen rund 56 % auf Bauleistungen im Bestand. Auch für die Bauträgerei und für die am Bau Beteiligten spielt demnach der Baustand eine wesentliche Rolle.

Kenntnisse über den Baubestand in Deutschland und Europa

Im klaren Missverhältnis zu seiner Bedeutung stehen sowohl in Deutschland als auch in Europa die Kenntnisse über den Baubestand. Das Wissen über die Nutzungsstruktur beschränkt sich fast völlig auf die Anzahl der Wohnungen. Insofern können nennenswerte Daten nur zum Wohnungsbau gemacht werden. Der Bestand an Wohnungen (2000) in der Bundesrepublik Deutschland beträgt 37,4 Mio. Wohnungen. Zwei Drittel dieses Bestandes ist älter als

30 Jahre, ein Drittel ist älter als 50 Jahre. Die Altersstruktur des europäischen Wohnungsbestandes ähnelt dem deutschen stark. Aufgrund der geringeren Kriegsschäden in den Nachbarländern ist dort der Anteil an Gebäuden mit einem Alter von mehr als 50 Jahren größer (er liegt bei ca. 36 %). Auch diese Altersstruktur zeigt die zunehmende Bedeutung der Bauleistungen im Bestand. Selbst der Kenntnisstand über die Baudenkmäler ist außerordentlich ungenau. Neueste Schätzungen (BMVfW 2002) beziffern die Zahl der Objekte mit rund 800 000 (die Zahl enthält sowohl Wegkreuze als auch Kathedralen!).

Der Zustand der Gebäude, der durch den Instandsetzungsbedarf und den Modernisierungsbedarf beschrieben werden kann, ist weitgehend unbekannt. Der Instandsetzungsbedarf im Wohnungsbau wurde für die Bundesrepublik (2000) mit rund 60 Mrd. € ermittelt. Der Modernisierungsbedarf liegt beim 4- bis 6,5-fachen Wert. Lediglich zum energetischen Zustand des deutschen Gebäudebestandes wurden in den letzten Jahren durch Untersuchungen verschiedener Gebäudetypen greifbarere Orientierungswerte ermittelt. Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass angesichts der großen Bedeutung des Bestandes die Kenntnisse über seine Struktur und seinen Zustand sowohl in Deutschland als auch in Europa als katastrophal schlecht bezeichnet werden müssen.

Fehlende Strategien für Instandhaltung und Modernisierung

Angesichts der geringen Kenntnisse über den Baubestand ist es nicht verwunderlich, dass auch keine vorausschauenden Strategien zur Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen angewendet werden – zumindest stellen sie Ausnahmefälle dar. Ein Vorgehen nach dem Feuerwehprinzip herrscht vor; es wird an den Stellen gelöscht, wo es brennt.

Insofern spiegelt der Umgang mit dem gesamten Baubestand im Großen die typischste Fehlerquelle beim Umgang mit dem Baustand im Einzelnen wider: Die häufigste Schadensursache bei der Instandsetzung und Modernisierung ist eine unzureichende Voruntersuchung; unzureichende Kenntnisse über die Bausubstanz sind die entscheidende Fehlerquelle.

Da weder der Baubestand als kulturelle und volkswirtschaftliche Größe klar erkannt wird, noch die Bedeutung der Bauleistungen im Bestand in der Öffentlichkeit richtig wahrgenommen wird, ist es auch nicht verwunderlich, dass generell die Ausbildung der Planer und Ausführenden sowohl im Hinblick auf die Diagnose als auch im Hinblick auf die Konzeption und Ausführung von Maßnahmen nur „schlecht“ genannt werden kann.

Auch hier besteht ein grobes Missverhältnis zwischen der tatsächlichen Bedeutung und der Behandlung dieses Themenkomplexes in der Ausbildung.

Schlussfolgerungen und Thesen

Das Bauen ist ein äußerst komplexer Vorgang. Insofern gibt es eine außerordentlich große Zahl von unterschiedlichen Einflussmöglichkeiten, um die Situation zu ändern. Es hat sich in zurückliegender Zeit nicht als sinnvoll erwiesen, ein sehr breites Spektrum von unterschiedlichen Maßnahmen aufzuzählen und zu diskutieren, da dies im Endeffekt keine nennenswerten Änderungen bewirkt, da jeder Angesprochene auf den Anderen verweist – er möge mit Änderungen beginnen! Es soll daher auch für das Kolloquium in München angeregt werden, sich auf sehr wenige Themen zu beschränken, die dann bis zu konkreten Handlungsschritten weiter zu diskutieren sind.

Aus den oben dargestellten Sachverhalten ergibt sich folgende grundsätzliche Forderung, die vor allen weiteren Detailbetrachtungen erfüllt werden muss: Es muss endlich eine gute Datenbasis über die Struktur und den Zustand des Baubestandes in Deutschland und Europa geschaffen werden. Nur so können Marktsegmente erkannt, Rationalisierungschancen genutzt und Entwicklungsarbeiten sowohl zu Untersuchungs- als auch zu Instandsetzungsmethoden initiiert werden. Auch Investitionsprogramme sind angesichts knapper Mittel nur auf dieser Grundlage effektiv – nämlich zielgenauer – durchführbar.

Die detaillierte Erfassung des Bestands kann nicht durch den Staat erfolgen. Es muss vom Kleinen ins Große vorgegangen werden. Der Gebäudebestand muss durch die einzelnen Eigentümer nach und nach einheitlich erfasst und diese Daten müssen anschließend zusammengetragen werden. Lediglich das Instrumentarium für diese Erfassung des Bestandes kann durch staatliche Förderung entwickelt und unterstützt werden.

Folgende Schritte sind erforderlich:

- Verbindliche Festlegungen für eine einheitliche Gebäudebeschreibung (Hausakte), möglichst durch Normung;
- Verbindliche Festlegungen über die Vorgehensweise bei der Gebäude-dokumentation und Inspektion;

- Entwicklung von Strategien zur Sammlung und Auswertung der Einzeldaten, die einerseits den Datenschutzaspekt berücksichtigen und andererseits möglichst detaillierte und verwertbare Daten zur Verfügung stellt.

- Den Eigentümern müssen die persönlichen Vorteile einer systematischen Erfassung vor Augen gehalten werden.

- Der Staat muss dabei mit Vorbildfunktion vorangehen – d. h., es ist die Erfassung und Dokumentation der Gebäude der öffentlichen Hand und der Baudenkmäler nach einheitlichen, aussagefähigen Kriterien zu fördern.

Dabei muss die Erfassung weit über energetische Aspekte hinausgehen.

Neubaumaßnahmen werden immer weniger vom einzelnen Planer und kleineren Unternehmen realisiert; sie sind Aufgabe von Bauträgern geworden. Gerade auf dem Sektor der Bauleistungen im Bestand ist die individuelle Leistung des einzelnen Planers und auch des kleineren Unternehmers noch gefragt, die gezielt maßgeschneidert auf die ständig wechselnden Aufgabenstellungen reagieren. Diese Chance muss durch eine gute Datenbasis über den Bestand und eine gezieltere Ausbildung zu den damit verbundenen Aufgaben besser genutzt werden. ●

Ulrich Zink, Vorsitzender Bundesarbeitskreis
Altbauerneuerung e. V. (BAKA)

Ein Lehrstuhl für den Altbau

Kaum eine deutsche technische Hochschule hat sich ausreichend auf das Thema „Bauen im Bestand“ vorbereitet. Angesichts der enormen Aufgabe im Bestand genügt die derzeitige Qualifizierung in den Hochschulen eben nicht. Die Grundhaltung zu diesem wichtigen Thema ist noch nicht ausreichend aufgearbeitet. Dabei liegt das Thema mitten im Trend und ist im übrigen die momentan einzige wirtschaftliche Zukunft der Branche als solche. Es ist daher wichtig, dass sich Studenten schon sehr

früh mit dem Thema beschäftigen. Die Haltung zum „Bauen im Bestand“ muss spätestens mit Studienbeginn geschult und trainiert werden. Dies erfordert im übrigen auch eine komplette Neuorientierung bei vielen Hochschulprofessoren. Oft hat sich ihre ursächliche Ausbildung auch ausschließlich auf den Neubau ausgerichtet.

Zur Umsetzung dieser Forderung in die Hochschulpraxis wird der BAKA dazu einen eigenen Gesprächskreis zusammen mit den Hochschulen bilden. Ein erster Ansatz dazu wurde mit der THH Berlin und der THH Augsburg ausgelöst. Viele Studenten kommen zum BAKA mit der Frage: Wo kann ich mich zum Thema Altbau weiter qualifizieren? Meist kann der BAKA z. Zt. keine ausreichend befriedigende Antwort liefern. Wichtig dabei ist daher, dass diese Initiative bundesweit weiterlebt und sich die Hochschulen nach und nach diesem Kreis anschließen. Diese Initiative ist als „gemeinsame“ Plattform für Bildung und Forschung zu verstehen, denn nur so können dem Bauherrn die Angst vor der Bestandsimmobilie nach und nach genommen werden. Wenn wir beweisen können, dass Kompetenz und der Umgang mit der Immobilie im Bestand mit dem nötigen „Feeling“ selbstverständlich ist, dann kann auch das allseits erwartete wirtschaftliche Ergebnis erreicht werden. ●

„Die Herausforderung der Zukunft bedeutet, unsere Lebensräume wieder bewusst zu erkennen und dabei nicht nur ihre Schwächen, sondern vielmehr ihre Stärken zu nutzen und auszubauen. Um dies umsetzen zu können ist es unumgänglich, den Bestand als solchen intelligent zu erfassen. Dabei muss Qualität ebenso gefördert werden.“ (Ulrich Zink)

früh mit dem Thema beschäftigen. Der Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung in Berlin fordert daher die Einführung des Lehrstuhles „Praxis Altbau“ sowie ein studienbegleitendes Praktikum zur Praxis Altbau Thematik als Pflichtfach. Dabei genügt es nicht, eine Seminararbeit aufzuarbeiten oder ein sogenanntes Aufsatzstudium anzubieten. Die

Ein individueller Markt mit neuen Dienstleistungen

Wenn wir über die Chancen sprechen, die das Bauen im Bestand bietet, gilt es nach meinem Dafürhalten Antworten auf drei Fragen zu finden: Was heißt Bauen in diesem Zusammenhang und was verstehen wir unter Bestand? Wie groß ist dieser Markt, bzw. sind die Marktsegmente tatsächlich? Wenn es Chancen gibt, gibt es auch Risiken, zumindest Unabwägbarkeiten. Wo liegen diese?

Das besondere beim „Bauen im Bestand“ ist, dass das Gebäude an sich erhalten bleibt. Es kann lediglich in seinem Wert gesteigert oder auch nur erhalten werden. Es kann in seiner Funktion geändert werden und es kann in seiner technischen Ausstattung verändert werden, wobei nach den Bedürfnissen angepasst werden muss, wenn ich nur an Alter und Behinderung erinnere.

Was bedeutet „Bauen im Bestand?“

Eine Wertsteigerung kann z. B. bereits eintreten, wenn ein Gebäude lediglich ganz oder teilweise renoviert wird und in seiner sonstigen Funktion und Nutzung erhalten bleibt. Können wir aber lassen Sie es mich salopp sagen – allein durch die Verwendung frischer Farbe schon von „Bauen“ sprechen? D. h., gehören bereits einfache Renovierungsarbeiten zu dem von uns heute zu behandelnden Marktsegment – oder nicht? Renovierungsarbeiten sind zwar bautechnisch nicht sehr anspruchsvoll, dafür werden sie aber sehr häufig durchgeführt, d. h. haben ein nicht zu unterschätzendes Marktpotential. Die Änderung der Funktion – z. B. die Umwandlung von alten Fabrikanlagen in Museen oder alten Speicherhäusern in Apartmentanlagen – bedürfen natürlich ganz anderer baulicher Maßnahmen. Gehören nur diese umfangreichen Veränderungen zu dem Marktsegment „Bauen im Bestand“?

Wie groß ist der Markt?

Hier kommen wir dann sehr schnell an eine bisher noch nicht klar beantwortete Fragestellung. Wir alle wissen zwar, dass dieser Markt groß ist, wir wissen aber nicht exakt, wie groß er insgesamt und in seinen Marktsegmenten tatsächlich ist. Allerdings sind solche Daten mindestens genauso wichtig wie eine technische oder gestalterische Beratung potentieller Bauherren und Hausbesitzer. Daraus könnte dem BAKA eine neue Aufgabe erwachsen.

Wir gehen heute im Baustoff-Fachhandel davon aus, dass bereits über die Hälfte unseres Umsatzes aus Baumaßnahmen im Bestand generiert wird. Allerdings sind dies nur Schätzungen, die sich natürlich regional erheblich unterscheiden. Aber wenn es hier Chancen gibt, gibt es auch Risiken. Hierfür möchte ich beispielhaft drei nennen:

Zum ersten ist das die hohe Individualität der Bauprojekte und -Maßnahmen: Wenn wir einmal von der Massensanierung bestehender Plattenbauten absehen, haben wir es bei Baumaßnahmen im Bestand mit jeweils sehr unterschiedlichen Projekten zu tun. Kaum ein Haus gleicht dem anderen. Die Nutzungen sind unterschiedlich, ebenso wie die Bauherren bzw. Besitzer. D. h., jedes Projekt ist ein Unikat. Je nach dem, ob es sich dann nur um ein Renovierungs-, ein Sanierungsvorhaben, eine technische Neuausstattung oder eine Nutzungsänderung handelt, verändert sich die Projektgröße. Der Aufwand, der betrieben werden muss, ist jeweils anders und häufig im vorhinein gar nicht abzusehen. D. h., genormte Vorgehensweisen, genormte Bauteile oder -Systeme lassen sich kaum oder nur sehr schwer anwenden bzw. integrieren. Der Auftraggeber aber will Sicherheit von uns. Er will sicher gehen, dass sein Risiko überschaubar bleibt. Die Beratung und die Beratungshaftung hat somit einen ganz anderen Stellenwert als z. B. beim Neubau, wo

die Umfeldbedingungen weitgehend bekannt sind oder gestaltet werden können.

Ein individueller Markt mit eigenen Strukturen

Zum zweiten benötigen Maßnahmen im Bestand in der Regel keine Masseware oder Ware in Massen. Die durchschnittlichen Auftragsgrößen sind geringer als bei Neubauten. Die Produkt-Auswahl ist differenzierter und die erforderlichen Dienstleistungen sind komplizierter. D. h., die betriebsinternen Kosten zur Abwicklung dieser Aufträge sind deutlich höher. Streckengeschäfte sind nur selten möglich. Die bedarfsgerechte Vorkommissionierung von Materialien wird wichtiger, ebenso die Entsorgung von Verpackungen, Paletten oder auch den Bauabfällen selbst. D. h., der Serviceanteil ist bei Baumaßnahmen im Bestand deutlich höher als bei Neubauten. Dies ist für den Baustoff-Fachhandel ja grundsätzlich positiv, denn Dienstleistungen sind heute für uns mindestens genauso wichtig wie der Verkauf der Ware. Das besondere Problem dabei ist, dass in den Vorstellungen vieler Kunden,

„Was wir tun müssen, ist das Ganze zu betrachten. Eine Immobilie, ein Umfeld, ein Gebäude, zwei Gebäude, eine Baulücke, einen Stadtteil, eine Stadt, zwei Städte – alles ist Bestand, was sonst.“

(Ulrich Zink)

Dienstleistungen quasi kostenlos mitgeliefert werden sollen.

Da wir aufgrund des Einbruchs im Neubau unter einem gewaltigen Umsatz- und Kostendruck stehen, fällt es äußerst schwer, Dienstleistungen gesondert berechnen zu können, was wiederum direkt Einfluss auf die Ertragsituation hat. Dies hat zur Folge, dass der entsprechend hohe Personaleinsatz auch kostenmäßig seinen Niederschlag findet.

Zum dritten werden Maßnahmen im Bestand häufig nicht von Profis, sondern von Laien durchgeführt – insbesondere wenn es sich um die eigen-

Ein individueller Markt mit neuen Dienstleistungen

Wenn wir über die Chancen sprechen, die das Bauen im Bestand bietet, gilt es nach meinem Dafürhalten Antworten auf drei Fragen zu finden: Was heißt Bauen in diesem Zusammenhang und was verstehen wir unter Bestand? Wie groß ist dieser Markt, bzw. sind die Marktsegmente tatsächlich? Wenn es Chancen gibt, gibt es auch Risiken, zumindest Unabwägbarkeiten. Wo liegen diese?

Das besondere beim „Bauen im Bestand“ ist, dass das Gebäude an sich erhalten bleibt. Es kann lediglich in seinem Wert gesteigert oder auch nur erhalten werden. Es kann in seiner Funktion geändert werden und es kann in seiner technischen Ausstattung verändert werden, wobei nach den Bedürfnissen angepasst werden muss, wenn ich nur an Alter und Behinderung erinnere.

Was bedeutet „Bauen im Bestand?“

Eine Wertsteigerung kann z. B. bereits eintreten, wenn ein Gebäude lediglich ganz oder teilweise renoviert wird und in seiner sonstigen Funktion und Nutzung erhalten bleibt. Können wir aber – lassen Sie es mich salopp sagen – allein durch die Verwendung frischer Farbe schon von „Bauen“ sprechen? D. h., gehören bereits einfache Renovierungsarbeiten zu dem von uns heute zu behandelnden Marktsegment – oder nicht? Renovierungsarbeiten sind zwar bautechnisch nicht sehr anspruchsvoll, dafür werden sie aber sehr häufig durchgeführt, d. h. haben ein nicht zu unterschätzendes Marktpotential. Die Änderung der Funktion – z. B. die Umwandlung von alten Fabrikanlagen in Museen oder alten Speicherhäusern in Apartmentanlagen – bedürfen natürlich ganz anderer baulicher Maßnahmen. Gehören nur diese umfangreichen Veränderungen zu dem Marktsegment „Bauen im Bestand“?

Wie groß ist der Markt?

Hier kommen wir dann sehr schnell an eine bisher noch nicht klar beantwortete Fragestellung. Wir alle wissen zwar, dass dieser Markt groß ist, wir wissen aber nicht exakt, wie groß er insgesamt und in seinen Marktsegmenten tatsächlich ist. Allerdings sind solche Daten mindestens genauso wichtig wie eine technische oder gestalterische Beratung potentieller Bauherren und Hausbesitzer. Daraus könnte dem BAKA eine neue Aufgabe erwachsen.

Wir gehen heute im Baustoff-Fachhandel davon aus, dass bereits über die Hälfte unseres Umsatzes aus Baumaßnahmen im Bestand generiert wird. Allerdings sind dies nur Schätzungen, die sich natürlich regional erheblich unterscheiden. Aber wenn es hier Chancen gibt, gibt es auch Risiken. Hierfür möchte ich beispielhaft drei nennen:

Zum ersten ist das die hohe Individualität der Bauprojekte und -Maßnahmen: Wenn wir einmal von der Massensanierung bestehender Plattenbauten absehen, haben wir es bei Baumaßnahmen im Bestand mit jeweils sehr unterschiedlichen Projekten zu tun. Kaum ein Haus gleicht dem anderen. Die Nutzungen sind unterschiedlich, ebenso wie die Bauherren bzw. Besitzer. D. h., jedes Projekt ist ein Unikat. Je nach dem, ob es sich dann nur um ein Renovierungs-, ein Sanierungsvorhaben, eine technische Neuausstattung oder eine Nutzungsänderung handelt, verändert sich die Projektgröße. Der Aufwand, der betrieben werden muss, ist jeweils anders und häufig im vorläufigen gar nicht abzusehen. D. h., genormte Vorgehensweisen, genormte Bauteile oder -Systeme lassen sich kaum oder nur sehr schwer anwenden bzw. integrieren. Der Auftraggeber aber will Sicherheit von uns. Er will sicher gehen, dass sein Risiko überschaubar bleibt. Die Beratung und die Beratungshaftung hat somit einen ganz anderen Stellenwert als z. B. beim Neubau, wo

die Umfeldbedingungen weitgehend bekannt sind oder gestaltet werden können.

Ein individueller Markt mit eigenen Strukturen

Zum zweiten benötigen Maßnahmen im Bestand in der Regel keine Massenware oder Ware in Masse. Die durchschnittlichen Auftragsgrößen sind geringer als bei Neubauten. Die Produkt-Auswahl ist differenzierter und die erforderlichen Dienstleistungen sind komplizierter. D. h., die betriebsinternen Kosten zur Abwicklung dieser Aufträge sind deutlich höher. Streckengeschäfte sind nur selten möglich. Die bedarfsgerechte Vorkommissionierung von Materialien wird wichtiger, ebenso die Entsorgung von Verpackungen, Paletten oder auch den Bauabfällen selbst. D. h., der Serviceanteil ist bei Baumaßnahmen im Bestand deutlich höher als bei Neubauten. Dies ist für den Baustoff-Fachhandel ja grundsätzlich positiv, denn Dienstleistungen sind heute für uns mindestens genauso wichtig wie der Verkauf der Ware. Das besondere Problem dabei ist, dass in den Vorstellungen vieler Kunden,

„Was wir tun müssen, ist das Ganze zu betrachten. Eine Immobilie, ein Umfeld, ein Gebäude, zwei Gebäude, eine Baulücke, einen Stadtteil, eine Stadt, zwei Städte – alles ist Bestand, was sonst.“

(Ulrich Zink)

Dienstleistungen quasi kostenlos mitgeliefert werden sollen.

Da wir aufgrund des Einbruchs im Neubau unter einem gewaltigen Umsatz- und Kostendruck stehen, fällt es äußerst schwer, Dienstleistungen gesondert berechnen zu können, was wiederum direkt Einfluss auf die Ertragsituation hat. Dies hat zur Folge, dass der entsprechend hohe Personaleinsatz auch kostenmäßig seinen Niederschlag findet.

Zum dritten werden Maßnahmen im Bestand häufig nicht von Profis, sondern von Laien durchgeführt – insbesondere wenn es sich um die eigen-

genutzte Immobilie handelt. Gerade dabei ist der Beratungsbedarf besonders groß. Auch das ist für den Baustoffhandel an und für sich positiv, denn er beschäftigt bundesweit ca. 10.000 Fachberater, allerdings steigt auch die Beratungshaftung. Dabei spreche ich jetzt nicht nur von der juristisch einklagbaren Haftung, sondern auch von der Anspruchshaltung der Kunden. Wir alle kennen ja das Problem, gelingt einem privaten Kunden eine Arbeit nicht so, wie er sich das vorstellt, ist in erster Linie das Material und dann der Berater schuld, der ihm dieses verkauft bzw. beraten hat. Deshalb: Der Berater bzw. sein Unternehmen sind auch dann in der Haftung, wenn es nicht zum Auftrag kam.

Fazit

Bauen im Bestand hat zweifellos ein großes Marktpotential und ist ein durchaus attraktiver Markt. Allerdings handelt es sich um einen stark individualisierten Markt, der individuelle Angebote und Dienstleistungen verlangt. Dies bedingt relativ hohe betriebsinterne Kosten und erhöhtes Risiko. Angesichts des starken Wettbewerbsdrucks durch das Wegbrechen des Neubau-Marktes ist es nur schwer möglich, die Mehrkosten am Markt durchzusetzen. Diese Erkenntnisse werden auch einen Strukturwandel innerhalb der Baustoffindustrie zur Folge haben: Werden bei den Neubauten in hohem Maße nach DIN-Vorschriften vorgefertigte Türen verwendet (unter dem Begriff Fertigtüren bekannt), so wird bei den Altbauansparungen wieder das Handwerk in hohem Maße beansprucht, denn die Türen sind dann mit vorhandenem Maß zu fertigen.

Also: Kellerausbau statt Kanarenurlaub, Dachstudio statt Dämmert, wärmedämmende Fassade statt Ford Fusion. In Zeiten überlasteter Autobahnen und unsicherer Urlaubsdestinationen müsste es doch ein Leichtes sein, dem Verbraucher ein schönes Zuhause schmackhaft zu machen. Cocooning in unsicheren Zeiten. Wellness in den eigenen vier Wänden statt unfreiwilliger Abenteuerurlaub an fernen Gestaden.

Die Menschen müssen bewegt werden, in ihr Zuhause zu investieren. Auch als Mittel zur Sicherung im Alter. Jetzt gilt es, gerade und vor allem in Zeiten der viel diskutierten Eigenheimzulage

verstärkt Nachfrage beim Endverbraucher zu schaffen und den Bedarf zu wecken für ein Gut, das Spaß machen kann und außerdem Sicherheit für die Zukunft bringt. ●

Dr. Uwe Wullkopf, Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt

Die wirtschaftliche Bedeutung von Instandsetzung und Modernisierung

Weder das rein technische Kriterium eines Soll-Ist-Vergleichs noch das rein rechtliche Kriterium des § 536 BGB, wonach der Vermieter die Mietsache in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauche geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten hat, vermögen aus wirtschaftlicher Sicht voll zu befriedigen, um systematische Instandsetzung und Modernisierung zu begründen. Im technischen Kriterium mangelt es an Maßstäben für den Sollzustand, das rechtliche Kriterium bezieht sich auf den rein subjektiven Maßstab des übereinstimmenden Willens der Vertragsparteien. Unbefriedigend sind aber auch traditionelle Maßstäbe der Wirtschaftlichkeit. Die Zweite Berechnungsverordnung mit ihrer Instandsetzungspauschale ist ein zu grober Richtwert. Aber auch die Berechnung der Amortisationszeit von Investitionen kann die voraussichtliche Rentabilität nur in sehr begrenztem Umfang widerspiegeln.

Für die Wohnungsunternehmen ist an Stelle der traditionellen Objektorientierung eine Portfolioorientierung angebracht.

Dr. Uwe Wullkopf,

Befriedigender ist schon – vor allem für private Hauskäufer als Mieter – der Maßstab der Kosten der eingesparten Energie, zumal wenn eine dynamische Kalkulation zu Grunde gelegt wird. Vermieter und Eigentümer selbstgenutzten Wohnraums müssen aber noch intensiver in die Zukunft schauen und einen zukunftsbezogenen Maßstab zu Grunde legen. Für die Wohnungsunternehmen ist an Stelle der traditionellen Objekt-

orientierung eine Portfolioorientierung angebracht. Zudem bedarf es eines „financial engineering“ für die optimale Finanzierung der Maßnahmen. Insofern kommt als Bewertungskriterium die Rentabilitätsermittlung nach der Kapitalwertmethode in Betracht.

Die Bewertung der Immobilie

Bei dieser Methode werden folgende Daten zu Grunde gelegt:

Rohertrag

./ Instandhaltungskosten
./ Betriebskosten
./ Verwaltungskosten
= Reinertrag

Diese Daten werden prognostiziert, jeweils ohne und mit Modernisierung und Optimierung des Energieverbrauchs. Dabei ist u.a. der Einfluss dieser Investitionen auf die wirtschaftliche Restlebensdauer eines Gebäudes, die Ertragsverläufe (Leerstände, Mieterhöhungspotenziale), auf künftige Instandhaltungskosten und auf Risiken von Energiepreiserhöhungen zu berücksichtigen. Dieser Einfluss wird je nach Marktpotenzialen, Standortpotenzialen und Wettbewerbsposition sehr unterschiedlich ausfallen. Auch die Entwicklung von Nachfragepräferenzen wird zu beachten sein, sowohl in Bezug auf Behaglichkeit des Raumklimas als auch auf ökologische Wertigkeit. Zur Zeit sind diese Präferenzen allerdings oft nur nachrangig gegenüber anderen Eigenschaften einer Wohnung und eines Wohnumfeldes. Der so ermittelte

Gegenwartswert aller Reinerträge stellt den Wert des Immobilienvermögens, also den Kapitalwert, dar. Bei Unternehmen ist der Wert des Portfolios aller Immobilien zu optimieren, was entsprechend differenzierte Analysen von Rentabilität und Marktattraktivität voraussetzt. Bei einer Immobilie müssen insbesondere die folgenden Risiken bewertet werden:

- das Länder- oder Regionalrisiko,
- das Markt- oder Standortrisiko,
- das Managementrisiko, in unserem Falle insbesondere im Hinblick auf die Qualität und die Entwicklung der bautechnischen Struktur, und
- die Risiken der künftigen Energiepreisentwicklung und der technischen Entwicklung von Dämmung, Heizung und Lüftung.

Risikoanalyse und Risikomanagement werden in Zukunft sowohl die Höhe der Fremdkapitalinsen als auch die Höhe der auf dem Kapitalmarkt erforderlichen Eigenkapitalrendite bestimmen. Hohe Risiken erfordern auf dem Kapitalmarkt eine hohe Eigenkapitalrendite und verringern damit den Wert des Immobilienvermögens. Systematische Instandsetzung und Modernisierung werden zu Voraussetzungen für die Erzielung eines nachhaltig hohen Vermögenswertes von Immobilien. Rendite und Risiko müssen stets gemeinsam betrachtet werden.

Im Vergleich etwa zu Automobilen besitzen vor allem Kleininvestoren und Mieter bei Wohnimmobilien vielfach eine geradezu erschreckend geringe Kenntnis der wichtigen Eigenschaften dieses Vermögensgegenstandes. Dies gilt zumal für verdeckte Eigenschaften wie Wärmeschutz, Schallschutz und Brandschutz, aber auch für den Instandsetzungsbedarf, der für eine nachhaltige Vermögenssicherung erforderlich ist.

Es gibt verschiedene Instrumente zur Erhöhung der Markttransparenz wie z. B. eine Hausakte oder den Energiepass. Es sei aber darauf hingewiesen, dass Verbraucher einerseits eine Kurzinformation über die energetische Qualität benötigen, beispielsweise den Wert aus einem Ranking von A bis G, und andererseits Spezifika über die Faktoren, die die energetische Qualität bestimmen, und eventuell auch über Maßnahmen, die rentabel und risiko-

mindernd sind. Das erste muss so plastisch wie möglich vermittelt werden, das zweite sollte ausreichend fundiert sein. Dabei sollten Normen Performancennormen, beispielsweise über den Energieverbrauch pro kWh/m²/a, und nicht Bauteilnormen, beispielsweise Mindestdämmstärken, sein.

Ein ganz anderes wichtiges Instrument der Erhöhung der Markttransparenz ist ein verstärktes Co-operation-Management der Wohnungsunternehmen, also ein systematischer, intensiver Dialog mit den Mietern und den anderen relevanten Akteuren wie Gemeinden usw.

Staatliche Einflussmöglichkeiten auf Energie-Optimierung

Zu den staatlichen Einflussmöglichkeiten gehören

- Ge- und Verbote baulicher Art, nicht nur für den Neubau, sondern auch für den Bestand,
- mierechtliche Bestimmungen wie beispielsweise die 11 %-Regelung,
- steuerrechtliche Bestimmungen wie beispielsweise der § 82b EStG,
- förderrechtliche Bestimmungen wie beispielsweise die Eigenheimzulage oder das KfW-Programm.

Da öffentliche Mittel immer weniger zur Verfügung zu stehen drohen, kommen der Beratung, der Weiterbildung der relevanten Akteure, der Errichtung von Modellvorhaben und der Verbreitung von „best practises“ eine immer stärkere Bedeutung zu. Allerdings müssten diese Komponenten möglichst zu einer konsistenten, effizienten Gesamtstrategie zusammengefasst werden. Noch weitergehend könnte auch darauf hingewirkt werden, dass Unternehmen Nachhaltigkeit als Bestandteil in ihre Unternehmensmission integrieren und private Haushalte der Energieeinsparung eine hohe Präferenz beimessen.

Abschließend sei auf das Instrument eines „ökologischen Mietspiegels“ eingegangen. Mietspiegel müssen alle signifikanten Einflussfaktoren auf die Höhe der Mietpreise in einer Gemeinde reflektieren und zwar mit ihrem jeweils tatsächlich am Markt gegebenen Gewicht. Dass die wärmetechnische

Beschaffenheit bisher unter diesen Faktoren nicht auftaucht, abgesehen von einigen einzelnen Komponenten wie Isolierverglasung, liegt an der schlechten Messbarkeit dieses Faktors.

Das Institut Wohnen und Umwelt versucht in einem Experiment in Darmstadt die Messungen vorzunehmen und daraufhin den Einfluss dieses Faktors auf die Höhe des Mietpreises zu bestimmen. Untersucht wird auch, ob und inwieweit der Energieverbrauch selbst einen angemessenen Indikator der wärmetechnischen Beschaffenheit darstellen kann. Mit Ergebnissen ist Ende dieses Jahres zu rechnen. Zu beachten ist, dass, falls dieser Faktor signifikant sein sollte, die bessere wärmetechnische Beschaffenheit die Nettomiete erhöht und die schlechtere sie senkt, bei konstantem Gesamtdurchschnitt. Allerdings trifft das Ergebnis verschiedene Vermietungsgruppen unterschiedlich. Besondere Mietrechtsänderungen sind bei Einführung des ökologischen Mietspiegels nicht nötig. Ein Mietspiegel wäre aber nicht qualifiziert, wenn er den Faktor wärmetechnische Beschaffenheit nicht enthält, obwohl er ein signifikanter Einflussfaktor auf die Höhe des Mietpreises ist.

Fazit

Der Vorsitzende des Bundesarbeitskreises Altbauerneuerung, Dipl.-Architekt Ulrich Zink, fasste die Bedeutung des Bauen im Bestands wie folgt zusammen: „Betrachten wir den Lebenszyklus eines Menschen, so hält er sich im Durchschnitt mehr als 80% seines Lebens in Gebäuden auf. Dieser Umstand zeigt, dass der eigentliche Lebensraum des Menschen Gebäude und ihr Umfeld sind. Das heißt, die Lebensumstände werden überwiegend durch die Art, die Qualität, die Lage, etc. der Immobilien geprägt. Auch das Handwerk muss sich dieser Aufgabe im Detail widmen, denn ohne eine ausreichende Qualifizierung ist weder eine wirtschaftliche noch nachhaltige Ausführung möglich. Ohne eine praxisorientierte Materialwelt zur Bestandspflege und Unterhaltung ist eine qualifizierte, brauchbare Lösung ebenso wenig möglich.“ ●