



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



# Bestandsinvestitionen 2022

## Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen

BBSR-  
Online-Publikation  
80/2024

von

Katrin Klarhöfer  
Christopher Kramp  
Christian Tiller



## **Bestandsinvestitionen 2022**

Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und  
Nichtwohnungsbeständen

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

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber**

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

### **Wissenschaftliche Begleitung**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
Referat WB 9 „Wohnen und Klimaschutz, Bauwirtschaft“  
Christian Schmidt  
christian.schmidt@bbr.bund.de

### **Auftragnehmer**

Heinze GmbH, Celle  
Katrin Klarhöfer  
Christopher Kramp  
Christian Tiller

### **Stand**

Februar 2024

### **Gestaltung**

Heinze GmbH, Celle

### **Bildnachweis**

Titelbild: Marjan Paliuškevič – stock.adobe.com

### **Vervielfältigung**

Alle Rechte vorbehalten

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

### **Zitierweise**

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.), 2024: Bestandsinvestitionen 2022: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. BBSR-Online-Publikation 80/2024, Bonn.



Foto: privat

Liebe Leserinnen und Leser,

die Renovierung und Modernisierung von bestehenden Gebäuden spielen eine entscheidende Rolle für die deutsche Bauwirtschaft. Laut Schätzungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) wurden im Jahr 2023 nahezu 306 Mrd. Euro in diese Maßnahmen investiert. Das sind zwei Drittel der gesamten Bauleistungen im deutschen Hochbau. Sowohl im gewerblichen als auch im öffentlichen Hochbau übersteigen die Bestandsmaßnahmen das Neubausvolumen deutlich.

Trotz dieser Bedeutung liegt das öffentliche Interesse in Deutschland hauptsächlich auf Neubauprojekten, was zu einer verzerrten Wahrnehmung der Baubranche führt. Die unzureichende Datenlage, insbesondere im Ausbaugewerbe, trägt zu dieser Schieflage bei. Um ein genaueres Bild über die Bautätigkeit im Bestand zu erhalten, hat das BBSR beschlossen, erneut eine umfassende Studie durchzuführen. Diese Studie baut auf früheren Erhebungen auf und liefert detaillierte Informationen über den Umfang und die Struktur der Bestandsinvestitionen.

Der Bericht informiert unter anderem über den Stand der energetischen Sanierung im Gebäudebestand. Sie macht einen erheblichen Teil der Bestandsleistungen aus. Im Jahr 2022 waren im Wohnungsbau 28 Prozent, im Nichtwohnbau 33 Prozent aller Maßnahmen energetisch bedingt. Der Anteil der energetischen Sanierungsleistungen an den gesamten Bestandsmaßnahmen hat gegenüber 2020 zugenommen. Die Quote lag im Wohnungsbau bei 26 Prozent, im Nichtwohnbau bei knapp 29 Prozent.

Diese Entwicklung ist vor allem auf die gestiegenen Energiepreise zurückzuführen. So gab es besonders starke Zuwächse bei Maßnahmen zur Energieerzeugung. In den Bereichen Photovoltaik und Solarthermie sowie Heizung legten die Investitionen sowohl im Wohnungs- als auch im Nichtwohnungsbau deutlich zu.

Ich wünsche Ihnen eine spannende und erkenntnisreiche Lektüre.

Dr. Robert Kaltenbrunner  
Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen im  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Kurzfassung</b>	<b>6</b>
<b>Summary</b>	<b>11</b>
<b>Glossar</b>	<b>16</b>
<b>1 Einführung</b>	<b>18</b>
1.1 Zielsetzung der Studie	18
1.2 Bestandsmarkt: Aktuelle Datensituation	18
<b>2 Durchführung der Untersuchung</b>	<b>21</b>
2.1 Zielgruppen	21
2.2 Produktgruppen	22
2.3 Erläuterungen zur Methodik	24
<b>3 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Vorgehensweise</b>	<b>36</b>
3.1 Wohnungsbau	36
3.2 Nichtwohnungsbau	39
<b>4 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Ergebnisse</b>	<b>44</b>
4.1 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau	44
4.2 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau	73
4.3 Bestandsmarktvolumen im Hochbau insgesamt	83
<b>5 Motive der Modernisierer</b>	<b>90</b>
5.1 Motive der Modernisierer im Wohnungsbau	90
<b>6 Vergleich der Ergebnisse vorliegender Studien mit den Ergebnissen dieser Untersuchung</b>	<b>100</b>
6.1 GdW-Jahresstatistik zur Investitionstätigkeit bei den GdW-Mitgliedsunternehmen	100
6.2 DIW - Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe	102
6.3 BBSR-Studie „Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland“	103
6.4 BBSR-Studie „Kommunale Wohnungsbestände: Mietgestaltung – Ausweitung – Investitionen“	107
6.5 Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude	109
6.6 Machbarkeitsstudie zum Monitoring der energetischen Modernisierung im Nichtwohnbau	117
6.7 KfW-Zusagen beim Förderschwerpunkt Energieeffizient Sanieren	120
<b>7 Ansätze zur Verbesserung der Erhebung und zusätzlicher Forschungsbedarf</b>	<b>122</b>
7.1 Befragung und Hochrechnung im Nichtwohnbau	122
7.2 Erhöhung der Fallzahlen bei der Befragung der Wohnungsunternehmen	122
7.3 Zusätzlicher Forschungsbedarf	122
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>123</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>124</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>128</b>
<b>Anhang</b>	<b>129</b>

---

# Kurzfassung

## Aufgabenstellung

Ziel des Forschungsvorhabens war wie bereits bei den früheren Untersuchungen aus den Jahren 2011, 2015, 2019 und 2021 die Erlangung aktueller, belastbarer Daten zu den Bestandsmaßnahmen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau. Mittels Primärerhebungen wurden die Maßnahmen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbestand nach Voll- und Teilsanierungen, energetischen Maßnahmen sowie in regionaler Hinsicht differenziert untersucht. Das Vorhaben hat sich methodisch und inhaltlich an den Vorgängerstudien orientiert. Auf der Grundlage von Primärerhebungen sollten die Bestandsmaßnahmen nach den folgenden Kriterien differenziert werden:

- Untergliederung nach Gebäudeart und Gebäudealter
- Differenzierung des Bestandsmarktvolumens nach Wohnungsbau und Nichtwohnbau
- 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 Kreistypen

## Durchführung

Wie bereits bei den Untersuchungen 2011, 2015, 2019 und 2021 wurde auch im Rahmen der aktuellen Studie 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 Bewohnende von Wohneinheiten in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2022. Bei der hier zugrunde gelegten Stichprobe handelt es sich um ein repräsentatives Haushaltspanel. Der Auswertung liegen 11.580 Fragebogen zugrunde, die sich auf insgesamt fünf verschiedene Bewohner-Zielgruppen aufteilen. Zusätzlich wurden auch Haushalte befragt, die Wohnungen privat vermieten. Über die Haushaltsbefragung können für den Bereich der Mehrfamilienhäuser nur die Maßnahmen der privaten Eigentümer und Eigentümerinnen erhoben werden. Zusätzlich wurden deshalb auch 106 Wohnungsunternehmen befragt, um die spezifischen Bestandsaktivitäten der gewerblichen Wohnungseigentümer berücksichtigen zu können.

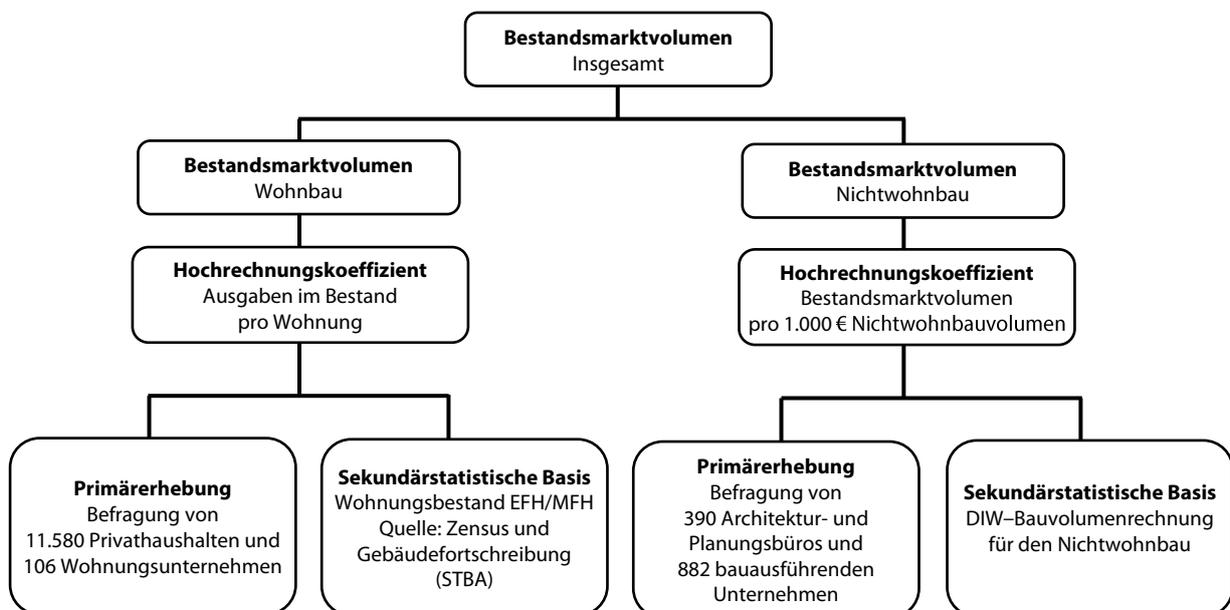
Für jede der genannten Zielgruppen wurde ein Hochrechnungskoeffizient (Bestandsmarktausgaben in Euro pro Zielgruppe) berechnet. Aus der Fortschreibung des Zensus des Stat. Bundesamtes zum Wohnungsbestand liegen die Anzahlen der Wohnungen nach Bewohnergruppen vor. Auf dieser Basis wurde anhand der Koeffizienten das Marktvolumen für alle Produktbereiche hochgerechnet. Über die Befragung der Wohnungsunternehmen wurden die Bestandsinvestitionen der gewerblichen Vermieter und deren prozentualen Ausgabenanteile in den vorgegebenen Produktbereichen erhoben und den entsprechenden

Investitionen der privaten Vermieter gegenübergestellt. Entsprechend der Anbieterstruktur der Wohnungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt wurden diese beiden Anteilstabellen gewichtet und zu einem Gesamtergebnis zusammengeführt.

Im Bereich Nichtwohnbau war die Befragung von Architektur-/Planungsbüros zentraler Baustein für die Hochrechnung der Renovierungsmaßnahmen. Dabei wurden 390 Modernisierungsobjekte detailliert beschrieben.

Dieser methodische Ansatz, der auch bei den Vorgängerstudien in 2011, 2015, 2019 und 2021 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 wurde das gesamte Planungsvolumen des Jahres 2022 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 im Nichtwohnbau beteiligt. Mithilfe ihrer Angaben kann das gesamte Bestandsmarktvolumen hochgerechnet werden.

Abbildung 1  
Datenbasis und Vorgehensweise bei der Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023, Architekten- und Planerbefragung 2023

## Ergebnisse

Die Hochrechnungsergebnisse für den **Wohnungsbau und Nichtwohnungsbau** insgesamt ergeben für das Jahr 2022 ein Bestandsmarktvolumen von 268,5 Mrd. €. Das ist gegenüber 2020 eine nominale Zunahme von 19,3 %. Das Volumen für Teilmodernisierungen nahm zwischen 2020 und 2022 deutlich zu. Vollmodernisierungen sanken dagegen um etwa 10 % unter das Niveau von 2020. Für Baureparaturen wurde etwa die gleiche Summe ausgegeben wie in 2020. Das energetische Sanierungsvolumen betrug im Jahr 2022 ca. 79,8 Mrd. € und erreichte damit einen Anteil von 29,7 % an den Bestandsmarktinvestitionen insgesamt.

Wie bereits in 2020 entfielen etwa 70 % des Volumens auf den Wohnungsbau. Wichtigste Gebäudeart waren die Ein- und Zweifamilienhäuser, auf die mit gut 130 Mrd. € allein 48,6 % des gesamten Bestandsmarktvolumens entfielen. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser ging von 23,1 % auf 21,8 % weiterhin zurück.

Die Hochrechnung für den **Wohnungsbau** ergab für das Jahr 2022 ein Bestandsmarktvolumen von 189 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 2020 hat sich das Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau um 19,6 % erhöht.

Die 189 Mrd. Euro Bestandsmarktvolumen verteilten sich mit 130,5 Mrd. € auf Eigenheime und mit 58,5 Mrd. € auf Mehrfamilienhäuser. Bei den Mehrfamilienhäusern nahm das Bestandsvolumen gegenüber 2020 um 12,3 % zu, während die Veränderungsrate bei Eigenheimen für den gleichen Zeitraum bei +23,2 % lag.

Die positiven Entwicklungen bei den Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern wurden durch die stark gestiegenen Preise für Materialien und Bauleistungen beeinflusst. Außerdem dürften die durch den Ukrainekrieg deutlich angestiegenen Energiepreise vermutlich eine Auswirkung auf die Bestandsinvestitionen gehabt haben. Dafür spricht, dass Ausgaben für Maßnahmen zur Energieerzeugung (Photovoltaik/Solarthermie und Heizung) deutlicher zugenommen haben, als die sonstigen Maßnahmen.

Der anhaltende Trend zum Homeoffice könnte weiterhin einen Einfluss auf die Schaffung von Büroraum innerhalb des Hauses bzw. der Wohnung gehabt haben und bietet darüber hinaus die Möglichkeit, den Einzugsbereich bei der Wohnraumsuche auszuweiten.

Die Vollmodernisierungen, bei denen im Wohnungsbau mindestens 10 von 16 Gewerken involviert sind, machen mit 16,8 Mrd. € insgesamt 8,9 % des Bestandsmarktvolumens aus. Den mit 78,7 % stärksten Anteil haben die investiven Teilmodernisierungen (knapp 149 Mrd. €). Auf Baureparaturen entfallen mit 23,5 Mrd. € nur 12,4 %.

Zwischen 2010 und 2014 musste das energetische Modernisierungsvolumen im Wohnungsbau einen Rückgang von rund 16 % verkraften. Dabei zeigte sich, dass die energetischen Maßnahmen an der Gebäudehülle wesentlich stärker von den Rückgängen betroffen waren (-20 %) als der Bereich Energieerzeugung (-10 %). Die Untersuchung für das Jahr 2018 zeigte im Vergleich zu 2014 wieder einen

Zuwachs um rund 10 %. Zwischen 2018 und 2020 nahm das energetische Modernisierungsvolumen erneut um gut 16 % zu. Die positive Entwicklung verstärkte sich zwischen 2020 und 2022 auf eine Zunahme um +28,3 %. Die Ausgaben für Maßnahmen zur Energieerzeugung wuchsen dabei mit 46,5 % deutlich stärker als für die Maßnahmen an der Gebäudehülle (+11,2 %). Da in dieser Studie die Volumina auf Basis jeweiliger Preise berechnet werden und die Preissteigerungen im Jahr 2022 sehr hoch waren, wäre vor allem im Hinblick auf das Erreichen der Klimaziele eine noch positivere Entwicklung wünschenswert gewesen. Im Jahr 2022 stieg der Anteil der energetischen Sanierung am gesamten Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau leicht auf 28,3 %. In 2020 waren es 26,4 %, in 2010 jedoch sogar 35,6 %.

Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt erneut, dass die Entwicklung des energetischen Sanierungsvolumens – die auch Preiseffekte beinhaltet – nicht zwangsläufig die gleiche Entwicklung bei der Sanierungsrate bedeutet. Unter der energetischen Sanierungsrate verstehen wir den Anteil der Wohnungen, bei denen mindestens in einem der energetisch relevanten Produktbereiche eine Modernisierung durchgeführt wurde. Dazu zählen die werterhöhenden Bestandsmaßnahmen in den Bereichen Wärmedämmung (an Dach, Fassade etc.), Austausch von Fenstern und Außentüren, Heizung, Solarthermie/Photovoltaik und Klima/Kühlung/Lüftung. Im Rahmen dieser Untersuchung werden drei Stufen der energetischen Sanierungsrate unterschieden:

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

Ein Vergleich der Angaben von Eigentümern und privaten Vermietern in den Jahren 2020 und 2022 macht deutlich, dass die Sanierungsrate der energetischen Einzelmaßnahmen von 10,6 % auf 12,5 % gestiegen ist. Die durchschnittlichen Ausgaben bei Einzelmaßnahmen haben sich von ca. 5.800 € auf gut 7.600 € erhöht. Bezieht sich die Sanierung allerdings auf zwei und mehr Maßnahmen, so sank die berechnete Sanierungsrate von 6,3 % auf 4,8 %. Die durchschnittlichen Ausgaben für die energetischen Sanierungsmaßnahmen steigen dagegen von fast 15.200 € auf knapp 20.800 €. Auch bei den Sanierungen mit drei und mehr involvierten Produktbereichen lag die Quote in 2022 mit 1,6 % unter dem Niveau von 2020 (2,4 %). Die durchschnittlichen Ausgaben stiegen von ca. 16.250 € in 2020 auf ca. 24.200 € in 2022.

Die Hochrechnung für den **Nichtwohnbau** ergab für das Jahr 2022 ein Bestandsmarktvolumen von 79,5 Mrd.€. Es lag damit um 12,6 Mrd. Euro über dem Niveau von 2020. Differenziert man das Bestandsmarktvolumen nach den Gebäudearten, so decken die wohnähnlichen Betriebsgebäude mit 43,5 Mrd. € etwa 54,6 % ab. Diese Gebäudeart umfasst Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels und Gaststätten sowie sonstige Nichtwohngebäude (wie z. B. Schulen, Museen, Sportgebäude).

Auf energetische Maßnahmen entfielen mit 26,3 Mrd. € etwa 33,0 % des gesamten Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau. Damit wurde das Niveau von 2020 um knapp 7 Mrd. € übertroffen. Der Anteil der energetischen Modernisierung im Nichtwohnbau hat 2022 mit 33,0 % gegenüber 29,2 % in 2020 zugenommen.

Tabelle 1

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010, 2014, 2018, 2020 und 2022 – Ergebnisse im Überblick

	Wohnungsbau 2022		Wohnungsbau 2020		Wohnungsbau 2018		Wohnungsbau 2014		Wohnungsbau 2010	
	in Mrd. €	in %								
Bestandsmarktvolumen insgesamt	189,0	100,0	158,0	100,0	136,8	100,0	118,2	100,0	108,8	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	130,5	69,1	105,9	67,0	81,3	59,4	72,6	61,4	72,4	66,6
Mehrfamilienhäuser	58,5	30,9	52,1	33,0	55,6	40,6	45,6	38,6	36,4	33,4
Teilmodernisierung	148,7	78,7	122,2	77,3	114,7	83,9	100,6	85,1	92,3	84,8
Vollmodernisierung	16,8	8,9	13,0	8,2	8,1	6,0	7,2	6,1	7,3	6,7
Baureparaturen	23,5	12,4	22,9	14,5	13,9	10,2	10,5	8,8	9,2	8,4
energetisch	53,5	28,3	41,7	26,4	35,8	26,2	32,5	27,5	38,8	35,6
nicht-energetisch	135,5	71,7	116,4	73,6	101,0	73,8	85,7	72,5	70,0	64,4
	Nichtwohnbau 2022		Nichtwohnbau 2020		Nichtwohnbau 2018		Nichtwohnbau 2014		Nichtwohnbau 2010	
	in Mrd. €	in %								
Bestandsmarktvolumen insgesamt	79,5	100,0	67,0	100,0	63,6	100,0	55,0	100,0	55,4	100,0
Teilmodernisierung	46,7	58,7	25,6	38,2	33,7	53,1	32,1	58,4	30,8	55,6
Vollmodernisierung	23,5	29,6	31,7	47,3	20,7	32,5	15,2	27,6	15,6	28,1
Baureparaturen	9,4	11,8	9,7	14,4	9,2	14,4	7,7	14,0	9,0	16,2
energetisch	26,3	33,0	19,5	29,2	18,4	28,9	16,9	30,8	16,6	30,0
nicht-energetisch	53,3	67,0	47,4	70,8	45,2	71,1	38,1	69,2	38,8	70,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011, 2015, 2019, 2021 und 2023, Architekten- und Planerbefragung 2011, 2015, 2019, 2021 und 2023 und eigene Berechnungen

## Summary

### Task

The goal of the research project, as in earlier analyses in 2011, 2015, 2019 and 2021, was to gain up-to-date and sound data on building stock measures in residential and non-residential construction. Using primary data collection, the analysis of measures in residential and non-residential construction was differentiated by full and partial renovation, energy efficiency measures, and region. Regarding method and contents, the project followed previous studies. Based on primary data collection, building stock measures was differentiated according to the following criteria:

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

### Execution

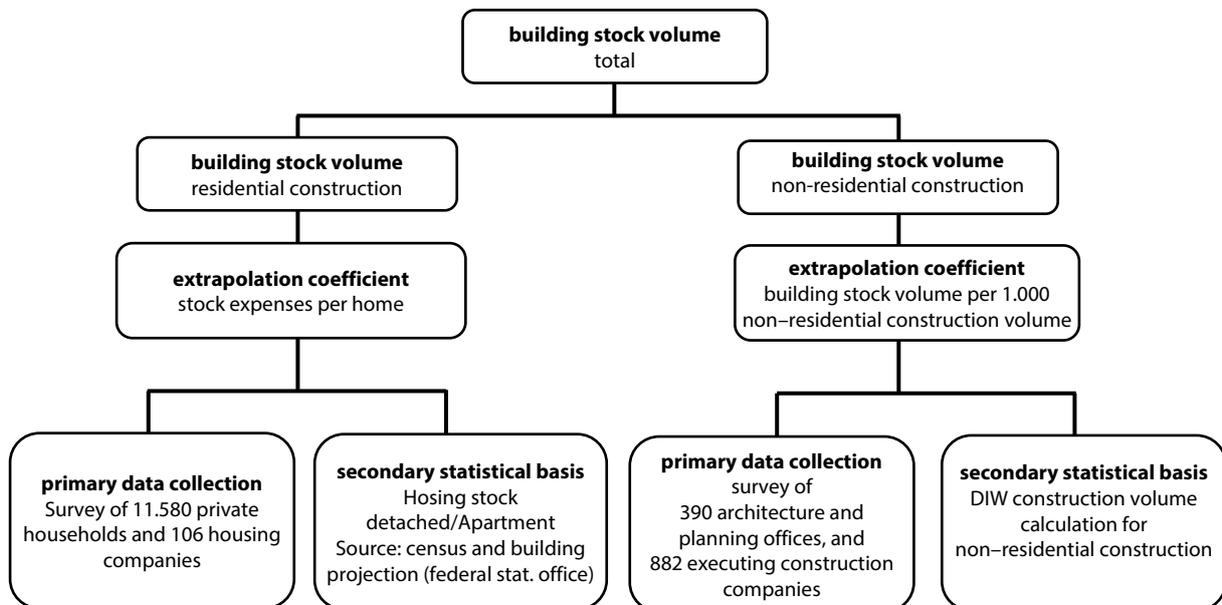
In this study, as in the studies of 2011, 2015, 2019 and 2021, the market volume of the building stock was extrapolated by linking secondary statistical market data with the results of surveys among the relevant target groups. The statistical population for the survey on residential construction consisted of private households as residents of housing units in the Federal Republic of Germany in 2022. The underlying sample was a representative household panel. The evaluation is based on 11,580 questionnaires, which cover a total of five different resident target groups. In addition to residents, private landlords were also surveyed. For apartment buildings, the household surveys can only collect data about measures, carried out by private apartment building owners. That is why, additionally, 106 housing companies were surveyed, to take into account the specific stock measures of commercial apartment building owners.

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

In non-residential construction, the survey of architecture and planning offices was a central pillar of the extrapolation of renovation measures. In it, 390 modernisation objects were described in detail.

The method used also in the previous studies in 2011, 2015, 2019 and 2021, used the total value of the construction volume in non-residential construction as basis for the extrapolation. This value determined by the DIW using the construction industry's turnover in the main construction industry, the services of the finishing trade and other services. In the architect survey, 2022's total planning volume was requested for the four segments: new residential construction, residential building stock, new non-residential construction, and non-residential building stock. Evaluating this survey makes it possible to infer a value of the building stock's share of the non-residential construction volume's total. However, this value cannot adequately represent the actual conditions because in non-residential construction, not all stock measures are implemented with architects. For this reason, additional structure information from executing construction companies is required. Unlike architects, these are involved not only in all new construction, but also in nearly all stock measures. With the help of their statements, the total of the building stock market volume can be extrapolated.

Abbildung 2  
Extrapolation data and procedure for the building stock volume



Source: Investments structure in residential and non-residential building stocks, household survey 2023, architect and planner survey 2023

## Results

The extrapolation results for **residential construction and non-residential construction** in 2022 were at a total building stock market volume of 268.5 billion €. Compared to 2020, that was an increase by 19.3%. The volume for partial modernisation increased considerably from 2020 to 2022. Full modernisations dropped around 10% below 2020's level. Around the same amount was spent on building repairs as in 2020. The energy efficiency renovation volume was at 79.8 billion € in 2022, which was a 29.7% share of building stock market investments total.

About 70% of the volume was contributed to residential construction. The most important building types were detached and semi-detached houses, which at a good 130 billion € alone accounted for 48.6% of the total renovation and modernisation market volume. The share of apartment buildings dropped from 23.1% to 21.8%.

The extrapolation for **residential construction** resulted at a building stock market volume of 189 billion € for 2022. Building stock market volume is understood to be the investment volume of all stock measures, whether they are value-enhancing measures or repair works. Compared to the previous study of 2020, the building stock market volume in residential construction has increased by 19.6%.

The 189 billion € building stock market volume were distributed among privately owned homes at 130.5 billion € and apartment buildings at 58.5 billion €. The stock volume of apartment buildings increased by 12.3% compared to 2020 while the change rate for spending on stock measures in privately owned homes for the same time period was at +23.2%.

The positive developments in privately owned homes and apartment blocks were influenced by the sharp rise in prices for materials and construction works. In addition, the significant rise in energy prices due to the war in Ukraine is likely to have had an impact on investments in the building stock. This is supported by the fact that expenditure on energy generation measures (photovoltaic/solar thermal and heating) increased more significantly than other measures.

The continuing trend towards increased working from home could also have had an impact on the creation of office space within the house or flat and also offers the opportunity to expand the catchment area, when looking for accommodation.

Full modernisations that involve at least 10 of 16 trades added up to a total of 8.9% of the building stock volume at 16.8 billion €. At 78.7%, partial modernisation investment measures made up the greatest share (just under 149 billion €). Building repairs accounted for 23.5 billion € or 12.4%.

Between 2010 and 2014, the volume of energy efficiency modernisation in residential construction dropped by about 16%. It became apparent that building envelope energy efficiency measures were much more affected by the decrease (-20%) than the sector of energy production (-10%). The 2018 analysis showed another increase of +10% compared to 2014. From 2018 to 2020, the volume of energy efficiency

modernisation once again increased by just over +16%. The positive trend intensified between 2020 and 2022 to an increase of +28.3%. At 46.5%, measures related to energy production increased at a more pronounced rate than building envelope measures (+11.2%). Because volumes were calculated based on respective prices and the price increases in 2022 were very high, an even more positive development would have been desirable, especially with regard to achieving the climate targets. The share of energy efficiency renovations in the total building stock market volume in 2022 rose slightly to 28.3%. In 2020, it was 26.4%, but in 2010 it was 35.6%.

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

By energy efficiency modernisation rate, we mean the share of housing in which at least one energy efficiency-relevant product sector has been modernised. This includes value-increasing measures in the areas of thermal insulation (on the roof, facade, etc.), replacement of windows and external doors, heating, solar thermal energy/photovoltaics and air conditioning/cooling/ventilation. This study distinguishes between three stages of the energy efficiency modernisation rate:

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

A comparison of information given by owner and private landlords in the year 2020 and 2022 makes it clear, that the modernisation rate of individual energy efficiency measures has risen from 10.6% to 12.5%. Average expenses however, increased from 5,800€ to a good 7,600€. If two or more product sectors have been modernised, the calculated modernisation rate decreased from 6.3% to 4.8%. Average expenses increased from almost 15,200€ to nearly 20,800€. Modernisation of three or more product sectors was also at -1.6% below 2020's level (2.4%). Average expenditure increased from 16,252€ (2020) to 24,197€ (2022).

The extrapolation for **non-residential construction** resulted at a building stock market volume of 79.5 billion € in 2022, which was 12.6 billion € above the level of 2020. Differentiated by building types, residential-like commercial buildings had a share of about 54.6% of the building stock market volume at 43.5 billion €. This subsumes building types such as institutional buildings, office and administration buildings, hotels and restaurants, and other non-residential buildings (e.g., schools, museums, sports facilities).

Energy efficiency measures made up 33% of the total building stock market volume in non-residential construction. This amounted to 26.3 billion € at any rate, which means that the level of 2020 was surpassed by about 7 billion €. The share of energy efficiency modernisation in non-residential construction has increased from 29.2% in 2020 up to 33.0% in 2022.

Tabelle 2

Building stock market volume in building construction 2010, 2014, 2018, 2020 and 2022 – overview of results

	Residential constr. 2022		Residential constr. 2020		Residential constr. 2018		Residential constr. 2014		Residential constr. 2010	
	in billion €	in %								
Total building stock market volume	189.0	100.0	158.0	100.0	136.8	100.0	118.2	100.0	108.8	100.0
Detached and semi-detached houses	130.5	69.1	105.9	67.0	81.3	59.4	72.6	61.4	72.4	66.6
Apartment building	58.5	30.9	52.1	33.0	55.6	40.6	45.6	38.6	36.4	33.4
Partial modernisation	148.7	78.7	122.2	77.3	114.7	83.9	100.6	85.1	92.3	84.8
Full modernisation	16.8	8.9	13.0	8.2	8.1	6.0	7.2	6.1	7.3	6.7
Building repairs	23.5	12.4	22.9	14.5	13.9	10.2	10.5	8.8	9.2	8.4
Energy efficiency	53.5	28.3	41.7	26.4	35.8	26.2	32.5	27.5	38.8	35.6
Not related to energy efficiency	135.5	71.7	116.4	73.6	101.0	73.8	85.7	72.5	70.0	64.4
	Non-res. constr. 2022		Non-res. constr. 2020		Non-res. constr. 2018		Non-res. constr. 2014		Non-res. constr. 2010	
	in billion €	in %								
Total building stock market volume	79.5	100.0	67.0	100.0	63.6	100.0	55.0	100.0	55.4	100.0
Partial modernisation	46.7	58.7	25.6	38.2	33.7	53.1	32.1	58.4	30.8	55.6
Full modernisation	23.5	29.6	31.7	47.3	20.7	32.5	15.2	27.6	15.6	28.1
Building repairs	9.4	11.8	9.7	14.4	9.2	14.4	7.7	14.0	9.0	16.2
Energy efficiency	26.3	33.0	19.5	29.2	18.4	28.9	16.9	30.8	16.6	30.0
Not related to energy efficiency	53.3	67.0	47.4	70.8	45.2	71.1	38.1	69.2	38.8	70.0

Source: Investments structure in residential and non-residential building stocks, household survey 2011, 2015, 2019, and 2021, architect and planner survey 2011, 2015, 2019, 2021 and 2023, as well as own calculations

## Glossar

**Bestandsmarktvolumen:**

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

**Modernisierungsquote:**

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

**Baureparaturquote:**

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

**Energetische Modernisierung:**

werterhöhende Bestandsmaßnahmen in den Bereichen

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

**Industrielle Betriebsgebäude:**

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

**Modernisierung:**

werterhöhende Bestandsmaßnahmen

**Reparaturen:**

bestandserhaltende Maßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen

**Vollmodernisierung:**

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

**Teilmodernisierung:**

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

**Wohnähnliche Betriebsgebäude:**

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

# 1 Einführung

## 1.1 Zielsetzung der Studie

Ziel des Forschungsvorhabens war die Erlangung aktueller, belastbarer Daten zu den Bestandsmaßnahmen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau. Mittels Primärerhebungen wurden die Maßnahmen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbestand nach Voll- und Teilsanierungen, energetischen Maßnahmen sowie in regionaler Hinsicht differenziert untersucht. Das Vorhaben hat sich methodisch und inhaltlich an den Vorgängerstudien aus den Jahren 2011, 2014, 2018 und 2020 orientiert. Auf der Grundlage von Primärerhebungen sollten die Bestandsmaßnahmen nach den folgenden Kriterien differenziert werden:

- Untergliederung nach Gebäudeart (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamiliengebäude, wohnähnliche sowie industrielle Betriebsgebäude) und Gebäudealter, möglichst entsprechend der amtlichen Statistik
- Differenzierung des Bestandsmarktvolumens nach Wohnungsbau und Nichtwohnbau
- Untergliederung nach der Art der Bestandsmaßnahme: Voll- oder Teilmodernisierung, Baureparaturen
- Unterscheidung zwischen energetischen und nicht-energetischen Sanierungsmaßnahmen, differenziert nach Produktbereichen (Gebäudehülle, Energieerzeugung), diversen Strukturmerkmalen sowie 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 Kreistypen

## 1.2 Bestandsmarkt: Aktuelle Datensituation

### Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen im Bestand

Die regelmäßige Erfassung von Bestandsmaßnahmen erfolgt über die Baugenehmigungsstatistik. Diese Statistik hat jedoch den Nachteil, dass nur solche Bestandsmaßnahmen erfasst werden, die genehmigungspflichtig sind. Dabei handelt es sich um alle größeren Bestandsmaßnahmen, wie z. B. Umbauten, Anbauten, Veränderungen der Gebäudenutzung, der Statik oder der Außenansicht. Somit unterliegen ca. 90 % der Maßnahmen nicht der Genehmigungspflicht. Zudem werden für 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.

Die amtliche Statistik erfasst sowohl genehmigungspflichtige Bestandsmaßnahmen, als auch neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden. Das Volumen der genehmigungspflichtigen Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau betrug 2022 ca. 9,8 Mrd. €. Damit hatten diese Baumaßnahmen einen Anteil von 12,8 % an den veranschlagten Baukosten im Wohnungsbau insgesamt. Außerdem wurden 2022 in bestehenden Gebäuden etwa 31.700 neue Wohnungen errichtet. Dies entsprach einem Anteil von rund 11 % an den fertiggestellten Wohnungen insgesamt.

Im Nichtwohnbau ist der Anteil der genehmigungspflichtigen Bestandsmaßnahmen an den veranschlagten Baukosten insgesamt deutlich höher. Die Baumaßnahmen im Bestand haben bei einem Volumen von 11,0 Mrd. € einen Anteil von 19,3 % der Baukosten.

### **Bauvolumenrechnung des DIW**

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

### **Studien des BBSR zu Investitionsentscheidungen im Bestand**

Es liegen bereits zahlreiche Studien des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vor. In diesen Untersuchungen wurden meistens Teilmarktanalysen durchgeführt wie z. B. Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 1950er- und 1960er-Jahre bzw. der 1970er- und 1980er-Jahre oder Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung der privaten Vermieter. Diese Studien liefern interessante Strukturdaten und wurden bereits z. T. in den Vorgängerstudien vorgestellt. In der Studie 2020 wurden im Kapitel 6 die Ergebnisse der Studien zu den Bestandsinvestitionen der privatwirtschaftlichen und kommunalen Wohnungsanbieter für das Jahr 2018 dargestellt. Für beide Studien gibt es nachfolgende Untersuchungen, deren Ergebnisse bis zum Zeitpunkt dieser Studie aber noch nicht veröffentlicht wurden. Daher beziehen wir uns in Kapitel 6 erneut auf die Studien für das Jahr 2018.

**Weitere Studien/Daten zum Bestandsmarkt**

Ebenfalls im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau haben das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) und das Bremer Energie Institut (BEI) mit einer Datenerhebung zum Gebäudebestand die energetische Qualität und Modernisierungstrends im Wohngebäudebestand erhoben. Auch auf diese Untersuchungen wurde bereits in unserer Studie von 2011 genauer eingegangen. Die Fortsetzungsstudie „Datenerhebung im Wohngebäudebestand 2016“ wurde vom IWU im April 2018 veröffentlicht und in unserer Studie von 2019 behandelt. Ebenso wurde im Kapitel 6.5 der Vorgängerstudie (2020) das bereits angesprochene Projekt „Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude“ kurz vorgestellt und in Bezug zu der Studie gesetzt. In diesem Bericht haben wir in Kapitel 6.5 Vergleiche zu den aktuellen Studienergebnissen ergänzt.

Der GdW-Jahresstatistik 2022 (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) lassen sich Strukturdaten zum Wohnungsbestand der gewerblichen Unternehmen und zu deren Investitionen im Bestand entnehmen.

## 2 Durchführung der Untersuchung

### 2.1 Zielgruppen

#### **Private Haushalte**

Grundgesamtheit für diese Untersuchung sind die privaten Haushalte als Bewohnende von Wohneinheiten in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2022. Dabei wird einerseits zwischen Bewohnenden 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 Eigentümer und Eigentümerinnen erhoben werden. Zusätzlich wurden deshalb auch Wohnungsunternehmen befragt, um die spezifischen Bestandsaktivitäten der gewerblichen Wohnungseigentümer berücksichtigen zu können.

#### **Architektur- und Planungsbüros**

Eine Beteiligung von Architekten und Architektinnen an Renovierungsmaßnahmen kommt im Nichtwohnbau wesentlich häufiger vor als im Wohnungsbau. Zur Quantifizierung des Bestandsmarktes wurde zunächst eine Befragung bei Architektur- und Planungsbüros durchgeführt. Diese beschreiben dabei die zuletzt durchgeführte Bestandsmaßnahme an einem Nichtwohngebäude und geben 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 Architektur- und Planungsbüros erfolgt, wurde außerdem eine Befragung von bauausführenden Unternehmen durchgeführt. Insgesamt wurden 882 bauausführende Unternehmen aus 13 Branchen zu ihren Arbeitsschwerpunkten befragt. Bei den Vorgängeruntersuchungen in 2014 und 2018 waren etwa 1.200 Handwerker befragt worden, in 2020 waren es 849 bauausführende Unternehmen.

## 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 etc.)

### Wand-/Deckenbekleidung

- neuer Anstrich, Tapeten/Rauhfaser, Sichtputz etc.
- neue Wandbekleidung (Paneele, Kork, Keramik etc.)

- neue Deckenbekleidung (Paneele, Profilholz etc.)

**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 DASRA aus Fürth, das die knapp 41 Mio. Privathaushalte (Statistisches Bundesamt 2022) Deutschlands nach den soziodemographischen Merkmalen repräsentativ abbildet. Die Repräsentanz der Stichprobe wird nach Kriterien erster und zweiter Ordnung gesteuert.

Kriterien erster Ordnung:

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

Als zusätzliche Kontrollmerkmale werden herangezogen:

- Berufsgruppen
- Soziale Schichten
- Kinderzahl
- Besitzstand im Haushalt

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

und in eine Sperrliste eingetragen. Zu diesen Themen bekommen Teilnehmende dann keine Fragebögen mehr.

Es stehen zu allen Teilnehmenden des Access Panels soziodemographische Daten, ebenso wie Basis-Informationen zu Besitzständen, Einstellungen und Verhalten zur Verfügung. Einmal pro Jahr wird eine Basis-Erhebung durchgeführt, bei der alle teilnehmenden Haushalte einen Basisfragebogen zu Soziodemographie, Besitzständen, Einstellungen etc. erhalten und ausfüllen. Diesen Basisfragebogen füllen auch alle neuen Teilnehmenden aus. Die Strukturmerkmale werden zudem im Rahmen der Mehrthemen-Umfrage kontinuierlich aktualisiert. Das DASRA-Haushaltspanel wird von der Heinze Marktforschung seit zehn Jahren auch sehr erfolgreich zur permanenten Marktbeobachtung für die Sanitärbranche eingesetzt.

Gerade bei dem komplexen Umfang dieser Studie ist es von Vorteil, wenn der oder die Befragte die Fragen zu einem selbst gewählten Zeitpunkt beantworten, sich Zeit nehmen oder auch Unterlagen zur Beantwortung heranziehen kann. Speziell die Möglichkeit des Heranziehens von Unterlagen ist für die korrekte Beantwortung der Fragestellungen dieser Untersuchung sehr wichtig. Den Befragten wurden insgesamt etwa 80 Fragen zu ihren Bestandsmaßnahmen gestellt. Die Befragungseinladung wurde im Dezember 2022 an die Panel-Teilnehmenden versendet. Einsendeschluss war Ende Januar 2023. Die Fragen bezogen sich auf alle Bestandsmaßnahmen im Jahr 2022.

Das für diese Studie genutzte Panel basiert, wie bereits in der Studie 2021, auf einer Online-Befragung. In den Vorgängerstudien wurde die Befragung schriftlich durchgeführt. Grund für die Umstellung auf ein reines Onlinepanel im Jahr 2021 waren die im Jahr 2020 massiv verteuerten Portokosten für den Postversand schriftlicher Fragebögen. Der Datenrücklauf hat gezeigt, dass wegen der Umstellung der Befragungsmethode ausgiebigere Datenbereinigungen und Plausibilitätsprüfungen notwendig geworden sind, da die Befragten im Gegensatz zur schriftlichen Befragung nicht den gesamten Fragebogen vor sich liegen haben, sondern immer nur Teilbereiche des Fragebogens sehen.

Der Auswertung liegen insgesamt 11.580 Fragebogen zugrunde, die sich auf fünf verschiedene Bewohner-Zielgruppen aufteilen. Es wurden 3.653 Eigentümer und Eigentümerinnen von Eigenheimen sowie 1.343 Mieter und Mieterinnen von Eigenheimen befragt. Insgesamt enthält die Stichprobe somit 4.996 Bewohner und Bewohnerinnen von Ein- und Zweifamilienhäusern. Hinzu kommen 5.998 Bewohner und Bewohnerinnen von Mehrfamilienhäusern. Darunter sind 4.995 Mieter und Mieterinnen und 1.003 Eigentümer und Eigentümerinnen einer Eigentumswohnung.

Tabelle 3  
Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie?

	absolut	in %		absolut	in %	
<b>Stichprobe (n)</b>			<b>Bruttostichprobe (N)</b>			<b>Rücklauf- quote</b>
insgesamt	11.580	100	insgesamt	17.547	100	
davon:			davon:			
selbstnutzender Eigentümer Einfamilienhaus	3.192	28	Wohnt im eigenen Haus	6.632	38	55%
selbstnutzender Eigentümer Zweifamilienhaus	461	4				
Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus	1.003	9	Wohnt in eigener Eigentumswohnung	1.998	11	73%
Mieter in einem Ein-/Zweifamilienhaus	1.343	12				
Mieter in einem Mehrfamilienhaus	4.995	43	Wohnt zur Miete	8.156	46	78%
keine Angabe	586	5	keine Angabe	761	4	

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023

Berücksichtigt man nur die Haushalte mit Angabe der Bewohnergruppe, so macht der Anteil der Eigentümer und Eigentümerinnen bei dieser Befragung 42,4 % aus und liegt damit geringfügig unter dem Niveau der im Zensus 2011 ausgewiesenen Eigentumsquote von 45,5 % (bezogen auf die bewohnten Wohneinheiten in Wohngebäuden). Auch die Struktur der Mieter und Mieterinnen nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern ist in der Stichprobe gut abgebildet. Aber auch eine stärkere Abweichung dieser Quoten wäre für die Repräsentativität der Ergebnisse methodisch unproblematisch, da die Hochrechnung nicht über die Gesamtgruppe der Bewohner und Bewohnerinnen, sondern über die Untergruppen direkt durchgeführt wird. Für die Hochrechnung der Bestandsinvestitionen werden zudem auch die leerstehenden Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden berücksichtigt, denn auch in diesen Wohnungen können Bestandsmaßnahmen stattfinden. Aufgrund der Komplexität der Befragungen, wurde eine zusätzliche Aufgliederung für diese Wohnungsgruppe nicht angelegt. Die Erfahrung zeigt bei Befragungen eine abnehmende Antwortbereitschaft, je komplizierter ein Fragebogen aufgebaut ist. Daher wurden die leerstehenden Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden wie Wohnungen in Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern berücksichtigt.

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

	absolut	in %		absolut in Tsd.	in %
<b>Stichprobe (n)</b>			<b>Zensus 2011</b>		
insgesamt	11.580	100	insgesamt	40.545	100
davon:			davon in bewohnten Wohngebäuden:	37.234	92
selbstnutzender Eigentümer Ein-/Zweifamilienhaus	3.653	32	vom Eigentümer bewohnt in einem Ein-/Zweifamilienhaus	13.492	33
selbstnutzender Eigentümer in einem Mehrfamilienhaus	1.003	9	vom Eigentümer bewohnt in einem Mehrfamilienhaus	3.446	8
Mieter in einem Ein-/Zweifamilienhaus	1.343	12	zu Wohnzwecken vermietet in einem Ein-/Zweifamilienhaus	3.834	9
Mieter in einem Mehrfamilienhaus	4.995	43	zu Wohnzwecken vermietet in einem Mehrfamilienhaus	16.462	41
keine Angabe	586	5	leerstehende Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen, Wohnungen in Nichtwohngebäuden	3.311	8

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023; Zensusdatenbank

Im Rahmen dieser Erhebung wurden auch 916 private Vermieter und Vermieterinnen befragt. Die Gruppe der Eigenheim-Vermieter umfasst 517 Haushalte und die Gruppe der privaten Mehrfamilienhaus-Vermieter 398 Haushalte.

Grundlage für die schriftliche Befragung der **Wohnungsunternehmen** war die Heinze-Zielgruppendatei. Sie umfasst ca. 3.000 genossenschaftliche, kommunale und sonstige Wohnungsunternehmen. Nach der Abstimmung des Fragebogens mit einer Vertretung des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) wurden im Februar 2023 alle Unternehmen aus der Heinze-Datei angeschrieben. Die Fragestellungen nach den Aktivitäten der Wohnungsunternehmen bezogen sich auf das Jahr 2022. Rücklaufziel für die gewerblichen Wohnungsunternehmen, die sich aus genossenschaftlichen, kommunalen und sonstigen Wohnungsunternehmen zusammensetzen, waren ca. 75 Fragebögen. Von den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen wurden 25 Fragebögen angestrebt.

Das gewünschte Rücklaufziel von 100 Fragebögen wurde mit 106 ausgefüllten Fragebogen erreicht. Davon sind 85 von genossenschaftlichen, kommunalen und sonstigen Wohnungsunternehmen und 21 von privatwirtschaftlichen Wohnungs- und anderen Unternehmen. Damit wurde das angestrebte Ziel von 75 genossenschaftlichen, kommunalen und sonstigen Wohnungsunternehmen mit 113 % übererfüllt. Bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen liegt die Quote mit 84 % deutlich geringer. Im Vergleich zur Studie 2021 (72 %) konnte die Quote jedoch erhöht werden.

Tabelle 5

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

	absolut	in %
insgesamt	106	100
davon:		
Wohnungsbaugenossenschaft	58	55
Kommunale Wohnungsgesellschaft	12	11
Öffentliche Wohnungsgesellschaft des Bundes/der Länder	0	0
Wohnungsgesellschaft der gewerblichen Wirtschaft/Industrie	5	5
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	16	15
Kirchliches Wohnungsunternehmen	0	0
Sonstiges Wohnungsunternehmen	15	14

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von 106 Wohnungsunternehmen 2023

Daten zur Struktur der Unternehmen erhält man über die Jahresstatistik des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.). Deshalb werden neben den Zensusergebnissen auch diese Daten zur Plausibilisierung der Stichprobe der befragten Wohnungsunternehmen herangezogen (siehe Kapitel 6.1). Durch den Zensus ist die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Eigentümern bekannt und damit auch der Wohnungsbestand nach den verschiedenen Sparten der Wohnungsunternehmen.

Tabelle 6

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

	Stichprobe, Unternehmen		Stichprobe, Wohnungen		Zensus 2011, Wohnungen	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen	21	19,8	25.199	21,3	3.152.206	38,1
Öffentliche Wohnungsunternehmen	12	11,3	11.680	9,9	2.659.782	32,1
Wohnungsbaugenossenschaften und sonstige Wohnungsunternehmen	73	68,9	81.601	68,9	2.461.263	29,7
insgesamt	106	100,0	118.480	100,0	8.273.251	100,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Wohnungsunternehmen 2023, Zensusdatenbank

Vergleicht man die Stichprobe jedoch mit der Grundgesamtheit der Wohnungen stellt man fest, dass die privaten und die öffentlichen Wohnungsunternehmen deutlich unterrepräsentiert sind. Außerdem weisen die Befragungsergebnisse nach den drei Gruppen Unterschiede aus. So liegt der Anteil der Wohnungen mit Maßnahmen zur Bestandserhaltung bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen mit knapp 38 % am höchsten. Wohnungsgenossenschaften und sonstige Wohnungsunternehmen haben mit etwa 31 % einen niedrigeren Anteil. Auch bei den durchschnittlichen Bestandsinvestitionen pro bewirtschafteter Wohnung unterscheiden sich die Gruppen. Bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen liegen sie mit 2.733 €

am höchsten. Den niedrigsten Wert weisen die Wohnungsgenossenschaften und sonstigen Wohnungsunternehmen aus.

Tabelle 7

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

	Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen pro Unternehmen	Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen pro Gebäude	Anteil der Wohnungen mit Maßnahmen zur Bestandserhaltung	Bestandsinvestitionen pro bewirtschafteter Wohnung
Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen	1.400	11,5	37,9 %	2.733 €
Öffentliche Wohnungsunternehmen	973	9,5	34,6 %	2.421 €
Wohnungsbaugenossenschaften und sonstige Wohnungsunternehmen	1.118	11,6	31,0 %	1.900 €

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Wohnungsunternehmen 2023

Da die privatwirtschaftlichen und die öffentlichen Wohnungsunternehmen in der Befragung im Vergleich zum Zensus unterrepräsentiert sind und es zudem deutliche Unterschiede zwischen den Angaben der drei Gruppen gibt, ist eine gewichtete Hochrechnung der durchschnittlichen Ausgaben pro bewirtschafteter Wohneinheit nach den Untergruppen der Wohnungsunternehmen sinnvoll. Aufgrund der geringen Fallzahl in den genannten Untergruppen sind die ermittelten Durchschnittswerte aber mit einer höheren Unsicherheit in den durchschnittlichen angegebenen Ausgaben pro Wohnung behaftet. Der gewichtete Durchschnittswert ist jedoch immer noch exakter, als ein grober, ungewichteter Durchschnitt. Eine höhere Fallzahl wäre daher wünschenswert, um in den Untergruppen ein stabileres Ergebnis zu erhalten. Allerdings haben wir schon bei der letzten Studie festgestellt, dass es sehr schwierig ist, einen stärkeren Rücklauf zu generieren.

### Nichtwohnbau: Stichprobe/Auswahlverfahren

Auch für die Befragung der **Architektur- und Planungsbüros** bildete die Heinze-Zielgruppendatei die Basis. Diese Datei umfasst insgesamt rund 87.000 Adressen von Architekten, Architektinnen und Planenden. Mit einer Anzahl von ca. 57.500 entfällt der Großteil davon auf Architektur- und Planungsbüros. Rund 3.400 sind in öffentlichen Bauabteilungen (Bauämtern) beschäftigt und ca. 2.000 arbeiten im gewerblichen Gebäudemanagement (Bauabteilungen in Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungsunternehmen). Die restlichen Adressen entfallen auf spezielle Planungsbereiche wie Fachingenieurbüros (Sanitär, Heizung, Elektro), Innenarchitekten und Innenarchitektinnen, Garten- und Landschaftsplanende oder auch Planende in Wohnungsunternehmen (s. o.).

Die Befragung bei den Architektur- und Planungsbüros (inkl. Bauämtern und Bauabteilungen) ging Anfang März 2023 ins Feld. Sie wurde zusammen mit dem Heinze Journal an ca. 39.000 Adressen verschickt. Leider verzeichneten wir – wie bereits in der Studie 2021 – einen geringeren Rücklauf als zuvor gewohnt. Bis Mitte

April waren erst 89 auswertbare Fragebögen zurückgekommen. Daher wurden statt einer sogar zwei schriftliche Nachfassaktionen versendet, mit denen ein Rücklauf von insgesamt 390 nutzbaren Fragebögen erreicht wurde. Das angestrebte Ziel von 400 Fragebogen wurde also - mit erheblichem finanziellen Mehraufwand - nahezu erreicht.

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

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

Bei der zweiten Nachfassaktion wurden 5.000 weitere Architektur-/Planungsbüros angeschrieben.

Tabelle 8

Wie viele Architekten/Planer sind in Ihrem Büro/Bauamt/Bauabteilung tätig? Differenzierung nach Beschäftigtenklassen

	Strukturerhebung im Dienstleistungsbereich		Befragung der Architekten und Planer	
	absolut	in %	absolut	in %
Beschäftigte im Baubereich des Unternehmens				
1	60.387	48	138	35
2 - 9	52.301	42	213	55
10 - 19	8.033	6	15	4
20 - 49	3.654	3	14	4
50 - 249	1.164	1	1	0
250 und mehr	135	0	0	0
ohne Angabe	0	0	9	2

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2023; Strukturerhebung im Dienstleistungsbereich Architektur- und Ingenieurbüros 2018

Vergleicht man den Rücklauf nach der Bürogröße mit der Strukturerhebung im Dienstleistungsbereich für das Jahr 2018 erkennt man, dass die Einpersonnbüros in der Stichprobe schwächer vertreten sind. Einer der Gründe hierfür könnte eine größere Zeitknappheit aufgrund der Arbeitsbelastung und -konzentration sein. Außerdem ist die Beteiligung von Einpersonnbüros an Modernisierungen im Nichtwohnbau, aufgrund der gegenüber dem Wohnbau oft umfangreicheren Projekte, als geringer einzuschätzen.

An die ausgewählten Architekten und Architektinnen wurde ein Fragebogen versandt mit der Bitte, das zuletzt durchgeführte Bestandsprojekt im Nichtwohnbau detailliert zu beschreiben. Es sollte das zuletzt durchgeführte Projekt beschrieben werden, um einen zufälligen Auswahlmodus zu gewährleisten.

Erfahrungen aus früheren Projekten zeigen, dass die Planenden ansonsten ihre Lieblingsprojekte darstellen - und damit durchschnittliche Projekte in der Stichprobe fehlen würden.

Tabelle 9

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

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 %
<b>Nichtwohngebäude insgesamt</b>	<b>390</b>	<b>100</b>
<b>Wohnähnliche Betriebsgebäude</b>	<b>239</b>	<b>61</b>
Krankenhaus, Klinik, med. Behandlungsinstitut, Arztpraxis	12	3
Gebäude des Sozialwesens <sup>1</sup>	30	8
Büro-/Verwaltungsgebäude	66	17
Hotel, Gaststätte, Pension	23	6
Bildung, Wissenschaft, Forschung <sup>2</sup>	39	10
Sport, Gemeinschaft, Erholung <sup>3</sup>	13	3
Sonstige wohnähnliche Gebäude <sup>4</sup>	36	9
Mischgebäude (überwiegend wohnähnlich)	20	5
<b>Industrielle Betriebsgebäude</b>	<b>136</b>	<b>35</b>
Fabrik-, Werkstattgebäude <sup>5</sup>	67	17
Handels-, Lagergebäude <sup>6</sup>	40	10
Sonstige industrielle Gebäude (Verkehrsgebäude)	7	2
Mischgebäude (überwiegend industriell)	22	6
<b>Landwirtschaftliche Betriebsgebäude</b>	<b>7</b>	<b>2</b>
ohne Angabe	8	2

<sup>1</sup> Heime für Behinderte, Alte, Erziehung, Pflege, Kindergarten, KiTa

<sup>2</sup> Schule, Hochschule, Gebäude (Labor) für Forschungszwecke

<sup>3</sup> Sport-/Schwimmhalle, Freizeit-, Gemeinschafts-, Bürgerhaus, Ferien-, Erholungsheim

<sup>4</sup> Kino, Spielbank, Museum, Theater, Bibliothek, Kirche, Kaserne, Bereitschaftsgebäude Polizei, Feuerwehr

<sup>5</sup> Produktionshalle, Ver- und Entsorgung (Energie, Wasser, Abfall), Bauhof, Schlachthof

<sup>6</sup> Einzelhandelsgebäude, Warenhaus, Einkaufszentrum, Markt-/Messehalle, Warenlagergebäude, Logistik

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2023

Die am stärksten vertretenen Gebäudearten waren Büro- und Verwaltungsgebäude (66 Fälle) sowie Fabrik- und Werkstattgebäude (67 Fälle) mit jeweils etwa 17 % der Nennungen. Die folgenden Gruppen sind Handels- und Lagergebäude (40 Fälle) und Gebäude für Bildung, Wissenschaft und Forschung (39 Fälle), die damit je rund 10 % der Stichprobe ausmachen. Im Vergleich zur letzten Studie ist hier eine Verschiebung von Wohnähnlichen zu Industriellen Betriebsgebäuden zu erkennen. Das deutet darauf hin, dass sich die Modernisierungsquote bei den Industriellen Betriebsgebäuden erhöht und bei den Wohnähnlichen Gebäuden dagegen etwas abgenommen hat.

Eine Analyse der Stichprobe hinsichtlich des Gebäudealters zeigt, dass fast jedes vierte Nichtwohngebäude mit einer Bestandsmaßnahme vor 1950 erbaut wurde. Ein weiterer Schwerpunkt der Bestandsmaßnahmen zeigt sich in der Gruppe der Gebäude, die zwischen 1971 und 1980 fertiggestellt wurden.

Tabelle 10  
Wann wurde das Gebäude errichtet?

	absolut	in %
Nichtwohngebäude insgesamt	390	100
Baujahr		
bis 1950	88	23
1951 - 1960	42	11
1961 - 1970	49	13
1971 - 1980	75	19
1981 - 1990	35	9
1991 - 2000	32	8
2001 - 2010	15	4
nach 2010	28	7
ohne Angabe	26	7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2023

Die 390 beschriebenen Projekte dieser Stichprobe addieren sich zu einem Bestandsmarktvolumen von 688 Mio. €. Wenn man das DIW-Bestandsmarktvolumen aus den „Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe 2022“ zum Vergleich nimmt (72,7 Mrd. €), sind das etwa 0,9 % des tatsächlichen Volumens.

Für die telefonische Befragung der **bauausführenden Unternehmen** wurden per Zufallsauswahl selektierte Adressen von einem renommierten Anbieter bezogen. Insgesamt wurden 882 Interviews in folgender Aufteilung durchgeführt:

- 102 Dachdecker (je ca. 50 zu den Themen Dachdeckung/-abdichtung und Wärmedämmung)
- 148 Maler (49 Thema Außenwand, 50 Thema Wärmedämmung, 49 Thema Innenwand/Decke)
- 51 Fassadenbauer
- 56 Fensterbauer
- 53 Türenbauer
- 53 Sanitärinstallateure
- 56 Heizungsinstallateure
- 50 Elektroinstallateure
- 50 Klima-Lüftungsbauer
- 59 Treppenbauunternehmen
- 53 Metallbauer
- 51 Boden-/Fliesenleger
- 50 Trockenbauer
- 50 Rollladenbauer

Abgefragt wurde jeweils die Größe des Betriebes (Anzahl Beschäftigte) und der Jahresumsatz in 2022. Zusätzlich wurde die Verteilung des Auftragsvolumens auf die Segmente Wohnbau, Nichtwohnbau und im Nichtwohnbau die Aufteilung auf Neubau und Bestand abgefragt. Für das Segment Bestand Nichtwohnbau wurde zudem untersucht, wie häufig Architekten und Architektinnen an den Aufträgen beteiligt waren.

### **Lösung von Problemen bei der Datenerhebung**

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

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

Abbildung 3

Beispielbeschriftung Abbildung: Fragebogenauszug zur Wärmedämmung

### Wärmedämmung

**25. Haben Sie im Jahr 2022 Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt, z. B. am Dach, Fußboden, Decke oder an der Innenwand?**

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

ja       nein →weiter mit Frage 28

**26. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Wärmedämmmaßnahmen?**

ca. .... EURO gesamt (incl. MwSt.)

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

**Handwerkerrechnung:**

davon ca. .... € Lohnkosten

davon ca. .... € Materialkosten

**Eigene Materialeinkäufe:** ca. .... €

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023

Die erste Möglichkeit ist sicherlich am unproblematischsten. Der oder die 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 oder die Befragte hat zwar bei Frage 25 „ja“ angekreuzt, bei Frage 26 aber keinen Wert eingetragen. Wenn er bei Frage 27 aber z. B. Lohnkosten und Materialkosten eingetragen hat, kann auch diese Lücke gut gefüllt werden.

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

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

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

Die vierte Möglichkeit – die Summe der Angaben aus Frage 27 ist leider nicht identisch mit der Antwort auf Frage 26 – ist „menschlich“ und kommt daher auch vor. Unterstellt wird hier, dass der Wert in Frage 26 stimmt unter der Annahme, es gibt keine Antworten bei Frage 27.

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

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

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

Dieser fünfte Fall trat im Rahmen der Untersuchung 2021 etwas häufiger auf als in den Vorgängerstudien. Von 14.925 beschriebenen Einzelmaßnahmen bei der Haushaltsbefragung betraf es 895 Fälle, also 6 %. In der aktuellen Studie im Jahr 2023 lag der Anteil mit 3,2 % wieder etwas niedriger und damit etwa auf dem Niveau der Studie 2019. Bei der Architektenbefragung sind mit 5,4 % der Einzelmaßnahmen ähnlich viele Angaben betroffen wie in der letzten Studie (5,5 %).

## 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 2022. Im Rahmen des Zensus wurde der Bestand an Wohneinheiten zuletzt für das Jahr 2011 erhoben. Die Ergebnisse des Zensus 2022 lagen zum Zeitpunkt dieser Studie noch nicht vor. Sie werden voraussichtlich im Frühjahr 2024 veröffentlicht. Bestandszahlen für das Jahr 2022 liegen daher nur als Fortschreibungen der Zensusergebnisse vor. Die Fortschreibung erfolgt über die jährliche Fertigstellungs- und Abgangsstatistik.

In der Bestandsstatistik wird lediglich nach den beiden Gebäudearten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser differenziert. Nicht fortgeschrieben wird das Merkmal Eigentümer/Mieter. Diese Strukturinformationen vom Statistische Bundesamt wurden für die Hochrechnung aus dem Zensus übernommen. Das Eigentümer/Mieter-Verhältnis wird auf die fortgeschriebenen Ergebnisse des Jahres 2022 übertragen, so dass für unsere Untersuchungen folgende Informationen zur weiteren Differenzierung des fortgeschriebenen Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen.

#### Bewohner

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

#### Private Vermieter

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

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

### **Hochrechnung der Ausgaben im Bestandmarkt von Bewohnern und privaten Vermietern**

Über die repräsentative Befragung bei ca. 11.600 privaten Haushalten werden für die oben genannten sechs Zielgruppen (Bewohner und private Vermieter) die Bestandsmaßnahmen in den ausgewählten Produktbereichen erhoben.

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

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

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

Über die Haushaltsbefragung können nur die Bestandsmaßnahmen der privaten Mehrfamilienhaus-Eigentümer und -Eigentümerinnen erhoben werden. Um jedoch auch die spezifischen Bestandsaktivitäten der gewerblichen Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen einschätzen zu können, wurden außerdem 106 Wohnungsunternehmen befragt.

### **Einbeziehung der Ausgaben im Bestandmarkt von gewerblichen Vermietern (Wohnungsunternehmen) in die Hochrechnung**

Im Rahmen der Befragung machten die 106 Wohnungsunternehmen Angaben zu ihrem aktuellen Wohnungsbestand und zu ihren Investitionen in diesen Bestand im Jahr 2022. In einer weiteren Frage sollten sie diese Investitionen auf die vorgegebenen Produktbereiche verteilen.

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

### **Methodische Grenzen der Hochrechnung im Wohnungsbau**

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

Wenn wir an dieser Stelle über den Stichprobenfehler sprechen, sind wir uns darüber im Klaren, dass wir als Datenbasis eine quotierte Panelstichprobe haben und keine Zufallsstichprobe, die für eine Berechnung des Stichprobenfehlers vom methodischen Standpunkt her eigentlich erforderlich wäre. Zur besseren Einordnung der Ergebnisgenauigkeit hinsichtlich der Teilgruppen (z. B. Gebäudealtersgruppe vor 1918) wird auf den statistischen Fehler unter den obigen Einschränkungen für einige Teilgruppen beispielhaft hingewiesen. Wir greifen dafür auf ein konkretes Ergebnis aus Kapitel 4.1 vor.

Von den etwa 11.600 Gebäuden wurden ca. 1.100 vor 1918 gebaut. 36 % der Bewohner einer Wohnung dieser Gebäudealtersgruppe führten im Jahr 2022 mindestens eine werterhöhende Modernisierungsmaßnahme durch (Modernisierungsquote). Der statistische Fehler liegt bei  $\pm 3$  Prozentpunkten, d. h. unter Berücksichtigung dieses Fehlers liegt die tatsächliche Modernisierungsquote zwischen 33 und 39 %. Diese Teilgruppe ist eine der kleinsten Teilgruppen. In den übrigen Teilmengen ist der Stichprobenfehler kleiner. Bei größeren Teilgruppen mit Stichprobengrößen von 5.000 und mehr Fällen wie z. B. den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Stichprobenfehler nur noch bei gut einem Prozentpunkt.

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

Eine Befragung im Differenzierungsgrad der Haushaltsbefragung ist bei der Zielgruppe Wohnungsunternehmen nicht möglich. Nur mit erheblichen Anreizen und einem kurz gefassten einseitigen Fragebogen war der Rücklauf von 106 Fragebögen überhaupt möglich.

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

## 3.2 Nichtwohnungsbau

### Sekundärstatistische Hochrechnungsbasis

Während es für den Bestandmarkt im Wohnungsbau ausreichend sekundärstatistische Daten und Studien gibt, sind vergleichbare Daten für den Bestandmarkt im Nichtwohnbau kaum verfügbar. Entscheidendes Manko ist die fehlende amtliche Gebäudebestandsstatistik. Die einzige amtliche Statistik zu Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnbau sind die genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Bestand. Allerdings sind diese Zahlen als Merkmal für eine Hochrechnung unbrauchbar, da sie nur einen Bruchteil des tatsächlichen Bestandmarktolumens ausweisen.

Diese Lücke sollte von der Studie „Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude“ gefüllt werden. Im Rahmen dieser Studie wurde mit Hilfe eines mehrstufigen Verfahrens über eine Primärdatenerhebung die Struktur und die energetische Qualität des Nichtwohngebäudebestandes erfasst. Das Forschungsprojekt ist mittlerweile abgeschlossen und bietet einen Datenabruf zum Gebäudebestand des Nichtwohnbaus an. Für den Vergleich von grundlegenden Gebäudegrößen (z. B. „Oberirdisches Brutto-Volumen der Gebäude in m<sup>3</sup>“) kann zu einigen Gebäudearten eine Gesamtaussage über den Datenabruf getroffen werden. So können z. B. Lagerhallen als funktional relevante Gebäude, mit thermisch konditionierten, thermisch gering konditionierten und thermisch nicht konditionierten Anteilen, auf nationaler Ebene vollständig über bestimmte Gebäudegrößen beschrieben werden. Erste Ansätze die Daten der neuen Forschungsdatenbank für Nichtwohngebäude (EnOB:data-NWG) für infrage kommende Gebäudearten als Hochrechnungsgrundlage zu verwenden wurden in der Studie 2021 in Kapitel 6.5 beschrieben. Da die Datenlage für den Fernnutzer nicht alle Gebäudearten ausreichend in ihren Gebäudegrößen beschreibt, wird bei dieser Untersuchung weiterhin der bisherige Hochrechnungsansatz verfolgt.

### Architektenbefragung zum Nichtwohnbau

Die Hochrechnung der Befragungsergebnisse von Architekten, Architektinnen und bauausführenden Unternehmen zum Bestandsvolumen erfolgt über das Bauvolumen im Nichtwohnbau, das vom DIW über den baugewerblichen Umsatz im Bauhauptgewerbe, über die Leistungen des Ausbaugewerbes sowie über andere Dienstleistungen ermittelt wird analog zu den Studien aus 2011, 2015, 2019 und 2021.

### **Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens von Architekten und Architektinnen**

Im Rahmen der Architektenbefragung wird das gesamte Planungsvolumen des Jahres 2022 differenziert nach den vier Segmenten Wohnbau-Neubau, Wohnbau-Bestand, Nichtwohnbau-Neubau und Nichtwohnbau-Bestand abgefragt. Über die Auswertung der Architektenbefragung kann ein Anteilswert für den Bestandsbereich am gesamten Nichtwohnbauvolumen abgeleitet werden.

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

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

### **Einbeziehung der Bestandsaktivitäten von bauausführenden Unternehmen**

Insgesamt wurden 872 Bauausführende befragt. Die bauausführenden Unternehmen sind im Unterschied zu den Architekten und Architektinnen nicht nur an allen Neubauprojekten, sondern auch an fast allen Bestandsprojekten beteiligt. Über die Befragung der Bauausführenden konnte für die untersuchten Produktbereiche folgende Hochrechnungsquote herausgearbeitet werden:

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

Diese Quote fließt direkt in die Berechnung des Bestandsmarktvolumens ein. Sie misst letztlich die Architektenbeteiligung am Bestandsmarktvolumen in den abgefragten Produktbereichen. Durch Einbeziehung dieser Quote wird das am Architekten vorbeigehende Bestandsmarktvolumen berücksichtigt. Um größere Schwankungen im Vergleich zu den Vorgängerstudien aufgrund der niedrigeren Fallzahl zu reduzieren und den beobachteten Verlauf der Architektenbeteiligung fortzuführen, wurden die Ergebnisse der letzten Studie zu 50 % zu den aktuellen Ergebnissen dazu gewichtet. Für das gesamte Bestandsmarktvolumen Nichtwohnbau errechnet sich so ein Aufschlagsfaktor von 3,13. Anders ausgedrückt, bedeutet dies, dass ca. 32 % vom Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau mit Beteiligung von Architekten und ca. 68 % ohne deren Beteiligung 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 diesen Produktbereichen wurden auch Baureparaturen/Instandsetzungen erhoben:

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

Bei den Produktbereichen, für die grundsätzlich alle Maßnahmen als werterhöhend angesehen wurden, wird der Aufschlagsfaktor allein über die Bauausführenden-Befragung aufgrund der Beteiligungsquote der Architekten ermittelt. Zum Beispiel haben die Bauausführenden im Bereich Trockenausbau angegeben, dass nur 41,4 % 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 2,42 erhöht werden muss ( $41,4 \% \times 2,42 = 100 \%$ ).

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

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

Die Sanitärinstallateure gaben an, dass bei 18,8 % 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 30,6 Mio. € im Bereich Sanitär wird also mit einem Aufschlagsfaktor von 5,3 auf 162,4 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. 1,45 Mio. €) wird nun um die fehlenden 95 % erhöht bzw. mit dem Faktor 20 multipliziert und es ergeben sich 29,0 Mio. € für Sanitär-Reparaturen.

Zieht man diese Summe vom gesamten Sanitärsvolumen (162,4 Mio. €) ab, ergibt sich für werterhöhende Maßnahmen ein Volumen von knapp 133,5 Mio. €. Das über die Architekten ermittelte Volumen betrug hier 29,2 Mio. €. Somit ergibt sich für werterhöhende Maßnahmen im Bereich Sanitär ein Aufschlagsfaktor von 4,6 bzw. eine Architekten-Beteiligungsquote von ca. 22 %.

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 390 Projekten und 688 Mio. € knapp 1 % des Bestandsmarktvolumens erfasst. Die Stichprobengröße ist im Vergleich zu den 11.600 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  $\pm 8$  Prozentpunkten; bei  $n=400$  reduziert sich der Stichprobenfehler auf  $\pm 5$  Prozentpunkte. Wir halten daher eine Stichprobengröße von ca. 400 für einen

akzeptablen Wert, da allein eine Verdopplung der Stichprobengröße eine Vervielfachung der Kosten bedeutet, wodurch sich aber der Stichprobenfehler nur geringfügig reduzieren würde.

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

## 4 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Ergebnisse

### 4.1 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau

#### Modernisierungs- und Baureparaturquote

In Abstimmung mit dem BBSR und dem DIW wurde, wie bereits in den Vorgängerstudien, im Fragebogen zwischen Baureparaturen/Instandsetzungen und werterhöhenden Modernisierungen unterschieden.

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

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

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

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

Die Tabelle 11 zeigt die Modernisierungs- und Baureparaturquoten nach Bewohnern und privaten Vermietern. Da die Ergebnisse für Bewohner und private Vermieter je Zielgruppe hochgerechnet werden, müssen die Ergebnisse auch getrennt ausgewiesen werden, um Doppelzählungen zu vermeiden. So kann es in einer Wohnung schnell zu Doppelmaßnahmen von Bewohnern (z. B. Austausch eines Lichtschalters) und Vermietern (z. B. Erneuerung der Heizung) kommen.

Tabelle 11  
Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2022

	Wohnungsbau	
	Bewohner	private Vermieter
Modernisierungsquote* in %	37,5	36,7
Baureparaturquote** in %	35,4	28,0
* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2022		
** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2022		

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen  
Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

In 37,5 % der Wohnungen wurde durch die Bewohner (Eigentümer/Eigentümerinnen oder Mieter/Mieterinnen) mindestens eine werterhöhende Modernisierungsmaßnahme durchgeführt. Bei den privaten Vermietern liegt die Quote bei 36,7 %. Die Baureparaturquote liegt für die Bewohner bei 35,4 % und für die Vermieter bei 28,0 %. In der Modernisierungsquote der Bewohner sind auch Mieter und Mieterinnen enthalten, die deutlich weniger modernisierungsaktiv sind. Berücksichtigt man innerhalb der Bewohnergruppe nur die Eigentümerwohnungen, erhöht sich die Modernisierungsquote auf 49,6 % und die Baureparaturquote auf 46,5 %.

### Bestandsmarktvolumen nach Voll-, Teilmodernisierung und Baureparaturen

Bevor wir auf die Ergebnisse in der Differenzierung nach Baureparaturen, Voll- und Teilmodernisierung eingehen, möchten wir zunächst die drei Begriffe voneinander abgrenzen. Die Abgrenzung zwischen Teil- und Vollmodernisierung wurde bereits in der Bestandsstudie für das Jahr 2010 vorgenommen. Dabei werden alle Bestandsmaßnahmen, bei denen in mindestens 10 Produktbereichen Modernisierungen vorgenommen wurden, als Vollmodernisierung behandelt. Der Schwellenwert von 10 Produktbereichen wurde ausgewählt, weil bei diesen Projekten über 70 % (10 von 14) aller möglichen Produktbereiche von der Modernisierung betroffen sind. Außerdem zeigte der Vergleich zu Projekten mit nur 9 involvierten Produktbereichen einen deutlichen Sprung von durchschnittlich ca. 36.000 € auf ca. 63.000 € je Projekt. Um die Ergebnisse der Studien 2010, 2014, 2018, 2020 und 2022 miteinander vergleichen zu können, wurden auch für die aktuelle Studie die Abgrenzungsregeln aus dem Jahr 2010 übernommen.

Die Hochrechnungsergebnisse auf Basis dieser Definition zeigt Tabelle 12. Die Teilmodernisierungen kommen auf einen Anteil von 78,7 % am gesamten Bestandsmarktvolumen. Das entspricht einem Wert von 148,7 Mrd. €. Gegenüber 2020 ist das ein Zuwachs von etwa +26,5 Mrd. € und entspricht einer Zuwachsrate von +21,7 %. Noch stärker zulegen konnten die Vollmodernisierungen mit einer Zunahme um +29,7 % (von 13,0 Mrd. € auf 16,8 Mrd. €). Die Baureparaturen nahmen von 22,9 Mrd. € auf 23,5 Mrd. € nur geringfügig zu (um 2,4 %).

Tabelle 12  
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2022 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Wohnbau	188.959	100,0	53.499	28,3
Vollmodernisierung	16.799	8,9	4.933	29,4
Teilmodernisierung	148.706	78,7	48.566	32,7
Baureparaturen	23.454	12,4	-	-

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Bei Teilmodernisierungen haben energetische Maßnahmen einen Anteil von 32,7 %. Bei Vollsanierungen ist ihr Anteil mit 29,4 % etwas niedriger. Für Teilmodernisierungen geben Bewohner und Bewohnerinnen im Durchschnitt rund 5.900 € aus. Damit liegen Teilmodernisierungen über dem Durchschnittsniveau aller Maßnahmen im Bestand, welches durch die Baureparaturen verringert wird. Durchschnittlich werden von Bewohnern für Baureparaturen und Instandsetzungen nur 1.052 € ausgegeben. Zu dieser Maßnahmengruppe gehören auch die bereits angesprochenen Kleinstreparaturen wie z. B. das Austauschen einer Steckdose.

### **Energetische Sanierungsrate und -volumen – Begriffsdefinition und Ergebnisse**

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

Die aktuelle Studie, bei der zum fünften Mal über 10.000 Privathaushalte hinsichtlich ihrer Modernisierungsmaßnahmen befragt wurden, wurde genutzt, um auf dieser Datenbasis die Sanierungsrate für die Vergleichsjahre 2010, 2014, 2018, 2020 und 2022 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
- Erneuerung der Heizung (inkl. Klima/Lüftung)
- Sonstige Wärmedämmung
- Solarthermie/Photovoltaik
- Austausch von Fenstern und Außentüren

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

Im Rahmen der Untersuchung wurde ausgewertet, ob überhaupt eine energetische Modernisierungsmaßnahme durchgeführt wurde und wenn ja, ob ein, zwei, drei, vier oder sogar alle fünf Produktbereiche betroffen waren. Die Auswertung macht deutlich, dass die Eigentümer und privaten Vermieter einerseits im Jahr 2022 bei etwa jeder achten Wohnung energetische Einzelmaßnahmen durchgeführt haben, andererseits die Maßnahmen mit drei oder mehr energetischen Bereichen nur auf eine Quote von 1,6 % kommen.

Tabelle 13

Energetische Modernisierungsquoten und durchschnittliche Ausgaben im Wohnungsbau nach Anzahl der Maßnahmen

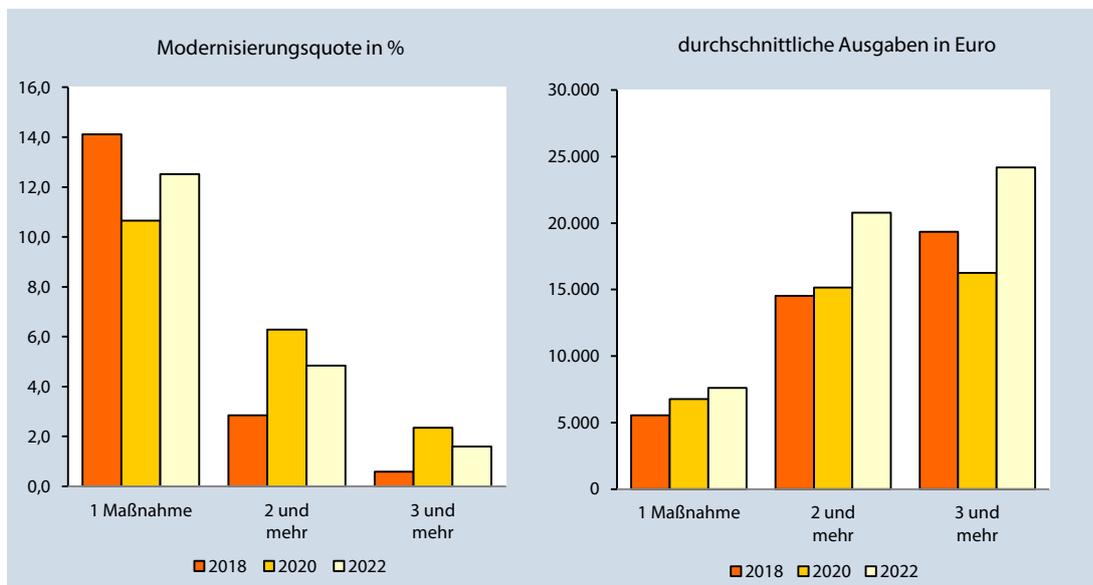
	energetische Maßnahmen 2022		energetische Maßnahmen 2020		energetische Maßnahmen 2018		energetische Maßnahmen 2014		energetische Maßnahmen 2010	
	Quote*	Ø-Ausgabe								
	in %	in Euro								
1 Maßnahme	12,5	7.610	10,6	6.773	14,1	5.542	14,2	4.449	12,2	4.820
2 und mehr Maßnahmen	4,8	20.787	6,3	15.156	2,8	14.530	3,2	15.279	3,5	21.159
3 und mehr Maßnahmen	1,6	24.197	2,4	16.252	0,6	19.335	0,7	27.521	0,7	36.408

\* Anteil der Wohnungen von Eigentümern und privaten Vermietern mit mindestens einer energetischen Bestandsmaßnahme im Jahr 2022, 2020, 2018, 2014 bzw. 2010

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2011, 2015, 2019, 2021, 2023 und eigene Berechnungen

Abbildung 4

Energetische Modernisierungsquoten im Wohnungsbau nach Anzahl der Maßnahmen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2015, 2019, 2021, 2023 und eigene Berechnungen

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

Nachdem die Quote von Einzelmaßnahmen in 2010 noch bei 12,2 % lag, hat sie in den Jahren 2014 und 2018 ein Niveau von ca. 14 % erreicht. Für 2020 zeigte sich ein Rückgang auf 10,6 %. Gleichzeitig war die Quote bei den Maßnahmen mit zwei und mehr betroffenen energetischen Sanierungsbereichen, nach einem Rückgang von 3,5 % über 3,2 % auf 2,8 %, im Jahr 2020 sogar auf 6,3 % angewachsen. In der aktuellen Studie für 2022

erhöhte sich die Quote der Einzelmaßnahmen auf 12,5 %. Die Quoten für Mehrfachmaßnahmen reduzierten sich dagegen, sie blieben aber noch über dem Niveau der Jahre 2018, 2014 und 2010.

Insgesamt war also in der Untersuchung für 2020 eine Verschiebung von Einzelmaßnahmen hin zu mehreren energetischen Maßnahmen pro Wohnung zu beobachten. In der aktuellen Studie entwickelte sich diese jedoch zugunsten der Einzelmaßnahmen wieder zurück. Wenn man die Quoten für mindestens eine energetische Maßnahme vergleicht, so lag diese in den Studien zwischen 2014 und 2022 relativ konstant bei etwa 17 %.

Betrachtet man bei der Analyse nicht nur die Häufigkeit, sondern auch die durchschnittliche Ausgabenhöhe der Maßnahmen, zeigt sich bei den Einzelmaßnahmen im Vergleich von 2022 zu 2020 ein Zuwachs von +12,4 %. Von 2018 zu 2020 sowie von 2014 zu 2018 nahmen die durchschnittlichen Ausgaben für Einzelmaßnahmen um jeweils mehr als +20 % zu. Von 2010 zu 2014 waren sie noch um rund -8 % zurückgegangen.

Berücksichtigt man dagegen nur die Modernisierungen, bei denen mindestens zwei Maßnahmen durchgeführt wurden, ging die durchschnittliche Ausgabensumme von 2010 zu 2014 um -28 % und von 2014 zu 2018 um -5 % zurück. Im Jahr 2020 stieg die durchschnittliche Ausgabensumme um +4 % an. 2022 nahm sie sogar um +37,2 % zu und lag damit nur noch knapp unter dem Niveau von 2010. Bei den Modernisierungsmaßnahmen mit drei und mehr energetischen Sanierungen fielen die Rückgänge mit fast -25 % (2010 zu 2014) bzw. -30 % (2014 zu 2018) und -16 % (2018 zu 2020) wesentlich stärker aus. Das Jahr 2022 brachte dagegen einen deutlichen Zuwachs um +49 %. Im Vergleich zu 2010 lagen die Durchschnittsausgaben bei drei und mehr Maßnahmen aber immer noch um ein Drittel unter dem damaligen Wert. In der Untersuchung von 2010 waren in der Gruppe der Modernisierungen mit drei und mehr Maßnahmen im Verhältnis mehr Dach- und Heizungsmaßnahmen enthalten, als in den Studien zwischen 2014 und 2020. Im Vergleich zu den anderen energetischen Bereichen haben die Dachmaßnahmen die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Ausgabensummen. Außerdem hatten die durchschnittlichen Ausgaben bei den Modernisierungen mit drei und mehr Maßnahmen im Vergleich zu 2010 in allen Produktbereichen deutlich abgenommen, besonders stark im Bereich Fassade. Das deutete auf kleinere, kostengünstigere Maßnahmen hin, sobald mehr als drei Bereiche modernisiert wurden. Bei den energetischen Einzelmaßnahmen hatten sich die Durchschnittsausgaben in den Bereichen Dämmung, Fenster/Außentüren und Heizung dagegen zum Teil deutlich erhöht. Bei Modernisierungen mit zwei energetischen Maßnahmen kam es 2020 für Fenster/Außentüren und besonders für den Bereich Heizung zu einer Erhöhung der Durchschnittsausgaben.

Die höheren Durchschnittsausgaben für die energetische Modernisierung im Jahr 2022 sind zum einen darauf zurückzuführen, dass der Anteil der kostenintensiven energetischen Maßnahmen am Dach wieder gestiegen ist. Zudem haben die durchschnittlichen Ausgaben für die Dämmung von Außenwänden sowie im Bereich

Heizung in 2022 deutlich zugenommen. Dies gilt vor allem für die Modernisierungen mit drei und mehr Maßnahmen.

Betrachtet man die Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümer und privaten Vermieter insgesamt, so ist die Quote der Modernisierungen bei denen drei und mehr Maßnahmen durchgeführt wurden 2022 im Vergleich zu 2010 leicht gesunken (von 14,2 % auf 12,5 %). Die durchschnittlichen Ausgaben in dieser Gruppe haben - anders als bei den energetischen Mehrfachmaßnahmen - deutlich zugenommen (von ca. 16.400 € auf ca. 29.900 €). Vermutlich liegt das daran, dass der Anteil der Vollmodernisierungen in 2022 im Vergleich zu 2010 deutlich zugenommen hat.

### Bestandsmarktvolumen nach energetischen und sonstigen Maßnahmen

Insgesamt hatte das energetische Sanierungsvolumen des Jahres 2014 im Vergleich zum Untersuchungsjahr 2010 wertmäßig deutliche Verluste hinnehmen müssen. Mit einem Anteil von 36 % und einem Volumen von 38,8 Mrd. € deckte die energetische Modernisierung im Jahr 2010 mehr als ein Drittel des gesamten Bestandsmarktvolumens im Wohnungsbau ab. Im Jahr 2014 war der Anteilswert bereits auf 27,5 % zurückgegangen. Im Jahr 2018 rutschte der Marktanteil weiter auf 26,2 % ab. Das wertmäßige Volumen konnte dagegen von 32,5 Mrd. € in 2014 auf 35,8 Mrd. in 2018 zulegen (+10 %), da gleichzeitig das gesamte Bestandsmarktvolumen um fast +16 % zunahm. Die energetische Modernisierung erreichte im Jahr 2020 mit 26,4 % fast den gleichen Marktanteil wie im Jahr 2018. Das Volumen stieg auf 41,7 Mrd. € an. Im Jahr 2022 erhöhte sich das Bestandsmarktvolumen der energetischen Modernisierung auf 53,5 Mrd. € und der Anteil damit auf 28,3 %.

Tabelle 14

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau nach energetischen und sonstigen Maßnahmen

	Bestandsmarktvolumen									
	2022		2020		2018		2014		2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Wohnbau	188.959	100,0	158.034	100,0	136.828	100,0	118.197	100,0	108.805	100,0
energetische Maßnahmen	53.499	28,3	41.683	26,4	35.831	26,2	32.468	27,5	38.761	35,6
Gebäudehülle	23.847	12,6	21.442	13,6	19.297	14,1	17.810	15,1	22.389	20,6
Energieerzeugung	29.652	15,7	20.241	12,8	16.534	12,1	14.657	12,4	16.372	15,0
sonstige Maßnahmen	135.460	71,7	116.351	73,6	100.996	73,8	85.730	72,5	70.044	64,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2011, 2015, 2019, 2021, 2023 und eigene Berechnungen

Von den insgesamt 53,5 Mrd. € entfielen etwa 23,8 Mrd. € auf den Bereich Gebäudehülle und knapp 29,7 Mrd. € auf den Bereich Energieerzeugung. Damit ist der Anteil der Gebäudehülle am Bestandsmarktvolumen insgesamt von 13,6 % auf 12,6 % weiter zurückgegangen. Der Bereich Energieerzeugung ist von 12,8 % auf

15,7 % gestiegen. Die Zunahme kommt sowohl aus dem Bereich Photovoltaik/Solarthermie, als auch aus dem Bereich Heizung. Eine mögliche Erklärung hierfür sind die aufgrund des Ukrainekrieges deutlich gestiegenen Energiepreise und die befürchtete Gas-Knappheit. Dazu passt auch eine verstärkte Nachfrage nach Fördermitteln der BAFA, vor allem für Einzelmaßnahmen für effiziente Gebäude, z. B. für den Einbau von Wärmepumpen.

Im Laufe des Jahres 2022 gab es verschiedene Anpassungen der Fördermaßnahmen. Zunächst kam es Ende Januar zu einem Förderstopp der KfW für die Effizienzhaus-Förderung (Zuschüsse, Förderkredite und Kredite für Einzelmaßnahmen). Davon nicht betroffen war die Förderung der BAFA (Zuschüsse zu Einzelmaßnahmen). Ende Februar war die BEG-Förderung (Bundesprogramm zur Förderung energetischer Gebäudesanierung) für Bestandsgebäude aber wieder möglich, nachdem die Bundesregierung 9,5 Mrd. € dafür zur Verfügung gestellt hatte. Wegen der hohen Nachfrage hat es der Haushaltsausschuss des Bundestages um weitere 4,7 Mrd. € aufgestockt. Im Sommer kam es zu Anpassungen der BEG-Förderprogramme mit dem Ziel, dass mehr Haushalte Fördermittel für die energetische Sanierung erhalten. Dafür wurde allerdings teilweise die Höhe der Fördersumme verringert und einige Programme wurden eingestellt.

### Bestandsmarktvolumen nach Gebäudearten:

#### Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigenheime), Mehrfamilienhäuser

Bei der Befragung wurde zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschieden. Analysiert man die Modernisierungs- und Baureparaturquoten nach Gebäudearten hinsichtlich der Maßnahmen der Bewohner, so liegen beide Quoten bei Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich höher als bei Mehrfamilienhäusern. Das erklärt sich durch die wesentlich höhere Eigentümerquote. Ins eigene Heim investiert man bereitwillig viel mehr, als in eine nur gemietete Wohnung.

Tabelle 15

Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2022 nach Gebäudearten

	Modernisierungsquote* in %		Baureparaturquote** in %	
	Bewohner	private Vermieter	Bewohner	private Vermieter
Wohnbau	37,5	36,7	35,4	28,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	48,4	58,5	45,5	42,8
Mehrfamilienhäuser	28,0	27,6	26,7	21,8

\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2022

\*\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2022

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Aus der Tabelle 16 wird deutlich, dass es zwischen den beiden Gebäudearten von 2010 zu 2018 Strukturverschiebungen gegeben hat. Entfielen in 2010 noch etwa zwei Drittel des Bestandsmarktvolumens auf die Ein- und Zweifamilienhäuser, so waren es in 2018 nur noch 59 %. Im Jahr 2020 konnten die Ein- und Zweifamilienhäuser ihren Anteil dagegen wieder auf 67 % erhöhen und im Jahr 2022 noch weiter auf 69 % steigern.

Das absolute Bestandsmarktvolumen der Mehrfamilienhäuser hatte bereits 2014 gegenüber 2010 um über 25 % zugenommen und legte zwischen 2014 und 2018 nochmals um +22 % zu. Hier zeigte sich deutlich eine Parallelentwicklung zum Wohnungsneubau, der in den entsprechenden Jahren auch ein deutliches Wachstum im Bereich der Mehrfamilienhäuser verzeichnen konnte. Im Jahr 2020 lag das Bestandsmarktvolumen um 3,5 Mrd. € unter dem Volumen von 2018. Von 2020 auf 2022 konnte wieder ein Wachstum um gut +12 % verzeichnet werden.

Die Entwicklung bei den Eigenheimen im Jahr 2020 wurde durch mehrere Faktoren positiv beeinflusst: Zum einen waren dies finanzielle Aspekte wie das Baukindergeld, welches auch für gekaufte Bestandsimmobilien beantragt werden konnte. Es sollte ursprünglich bis zum 31.12.2020 gelten, wurde aber dann wegen der Corona-Pandemie noch bis zum 31.03.2021 verlängert. Dennoch wird die Förderung im Jahr 2020 positiv auf die Bestandsinvestitionen gewirkt haben. Auch zunehmende Mietpreissteigerungen und die Befürchtung, dass die Niedrigzinsphase bald zu Ende gehen könnte, steigerten die Attraktivität von Eigentum. Außerdem hat die Corona-Pandemie das Bedürfnis nach den eigenen vier Wänden verstärkt. Im Lockdown hat man mehr Zeit zu Hause verbracht und dabei den größeren Freiraum sowie die Gestaltungsfreiheit in Wohneigentum und die Nutzung des eigenen Gartens zu schätzen gelernt. Die gewonnene Zeit sowie finanzielle Möglichkeiten, z. B. aufgrund nicht durchgeführter Urlaubsreisen oder fehlender anderer Freizeitaktivitäten, haben zusätzliche Bestandsinvestitionen möglich gemacht - unter anderem auch, um den „Wohlfühlfaktor“ zu erhöhen.

Der Trend zum Homeoffice sowie die Aussicht darauf, dass dieses Arbeitsmodell zukünftig weiterhin beibehalten wird, hat einerseits einen Einfluss auf die Schaffung von Büroräumen in Wohngebäuden und bietet darüber hinaus die Chance, den Radius der Wohnraumsuche zu erweitern. Ein Eigenheim im Umland gewinnt also gegenüber der Wohnung in der Stadt an Attraktivität. Dieser Effekt wirkte auch im Jahr 2022 noch fort.

Die negative Entwicklung der Bestandsinvestitionen in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2020 könnte unter anderem durch die ungeklärten Rahmenbedingungen der Sonder-AfA gebremst worden sein. Hier war der Geltungsbereich nicht genau abgegrenzt und damit unsicher, ob auch die Nichtwohnfläche der Objekte berücksichtigt wird. Das wird zu einer gewissen Zurückhaltung beim Kauf von Bestandsimmobilien geführt haben. Durch das verstärkte Homeoffice und auch Homeschooling vieler Mieterhaushalte, hat sich eine

Modernisierung bei vollbesetzten Wohnungen vermutlich nicht angeboten. Außerdem hatte sich durch geschlossene Grenzen auch der Arbeitskräftemangel zeitweise noch verstärkt. Dies wirkte zwar auch auf die Eigenheime, aber dort wurde dies möglicherweise durch einen erhöhten Do-It-Yourself-Anteil ausgeglichen. Zusätzlich wirkten bei den Mehrfamilienhäusern aber auch methodische Verbesserungen, die in der Studie 2020 zur Steigerung der Qualität der Datengrundlage vorgenommen wurden. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfungen und der Bereinigung der Ausreißer wurde eine Deckelung der Mieterausgaben auf die Höhe von etwa zwei Monatsgehältern (5.000 €) vorgenommen. Es ist äußerst unwahrscheinlich, dass ein Mieterhaushalt in seine Wohnung deutlich höhere Summen investiert. Laut Mikrozensus, Zusatzerhebung 2018 vom Statistischen Bundesamt, lag das Durchschnitts-Nettoeinkommen von Mieterhaushalten monatlich bei knapp 2.400 €. Die laufenden Wirtschaftsrechnungen des Bundesamtes wiesen für 2020 für Haushalte in Mietwohnungen ein Bruttoeinkommen aus Erwerbstätigkeit in Höhe von 2.174 € aus. Obwohl im Fragebogen ausdrücklich nur nach den Maßnahmen gefragt wurde, die der Mieterhaushalt selbst bezahlt hat, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch Maßnahmen angegeben wurden, die der Vermieter oder die Vermieterin durchgeführt hat. Diese Unsicherheit soll damit bereinigt werden.

In der aktuellen Studie für das Jahr 2022 wurde die Obergrenze für die Deckelung der Ausgaben von Mieterhaushalten entsprechend der Entwicklung der verfügbaren Einkommen auf knapp 5.500 € angehoben. Die laufenden Wirtschaftsrechnungen des Bundesamtes weisen für 2022 für Haushalte in Mietwohnungen ein Bruttoeinkommen aus Erwerbstätigkeit in Höhe von 2.456 € aus. Inklusive Einkommen aus Vermögen und Transferzahlungen erhöhte sich das Haushaltsbruttoeinkommen insgesamt auf 3.686 €. Das Haushaltsnettoeinkommen für Mieterhaushalte lag demnach bei 2.808 €.

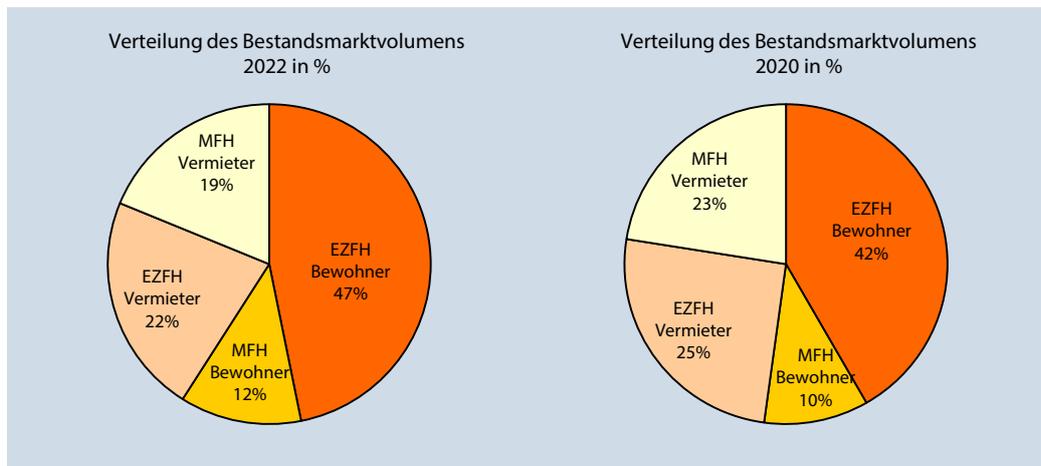
Die Zunahme der Bestandsinvestitionen im Jahr 2022 ist zu einem großen Teil durch die Preisentwicklung zu erklären. Materialpreise und Preise für Bauleistungen nahmen so deutlich zu, so dass der nominale Zuwachs der Bestandsinvestitionen - real betrachtet - eher ein Absatzrückgang war. Besonders zurückhaltend waren die privaten Vermieter und Vermieterinnen von Mehrfamilienhauswohnungen.

Tabelle 16  
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2022 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen									
	2022		2020		2018		2014		2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Wohnbau	188.959	100,0	158.034	100,0	136.828	100,0	118.197	100,0	108.805	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	130.478	69,1	105.947	67,0	81.264	59,4	72.580	61,4	72.450	66,6
Mehrfamilienhäuser	58.481	30,9	52.087	33,0	55.564	40,6	45.617	38,6	36.356	33,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011, 2015, 2019, 2021, 2023 und eigene Berechnungen

Abbildung 5  
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 und 2022 nach Gebäudearten



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021 und 2023 und eigene Berechnungen

Betrachtet man die Entwicklung des energetischen Modernisierungsvolumens nach den Gebäudearten so sieht man, dass die Rückgänge der energetischen Sanierung zwischen 2010 und 2018 im Wesentlichen durch die Ein- und Zweifamilienhäuser verursacht wurden. Hier ging der Anteil des energetischen Modernisierungsvolumens um rund 10 Prozentpunkte zurück. Bei den Mehrfamilienhäusern waren es -7 Prozentpunkte. Diese Entwicklung hat sich bereits im Jahr 2020 gedreht. Das energetische Bestandsvolumen der Ein- und Zweifamilienhäuser lag um 7,4 Mrd. € über dem Wert des Jahres 2018 und sogar etwa 2 Mrd. € über dem Niveau von 2010. Im Jahr 2022 trugen beide Gebäudearten zum Wachstum bei. Der Anteil des energetischen Bestandsvolumens nahm bei den Mehrfamilienhäusern deutlich zu, während er bei den Ein- und Zweifamilienhäusern etwa auf dem Niveau von 2020 verharrte.

Tabelle 17  
Energetisches Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2022 nach Gebäudearten

	energetisches Bestandsmarktvolumen und der Anteil am Gesamtvolumen in %									
	2022		2020		2018		2014		2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Wohnbau	53.499	28,3	41.683	26,4	35.831	26,2	32.468	27,5	38.762	35,6
Ein-/Zweifamilienhäuser	35.930	27,5	28.812	27,2	21.405	26,3	19.255	26,5	26.741	36,9
Mehrfamilienhäuser	17.568	30,0	12.872	24,7	14.426	26,0	13.213	29,0	12.020	33,1

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011, 2015, 2019, 2021, 2023 und eigene Berechnungen

### Bestandsmarktvolumen nach Zielgruppen: Bewohner, Eigentümer, Vermieter

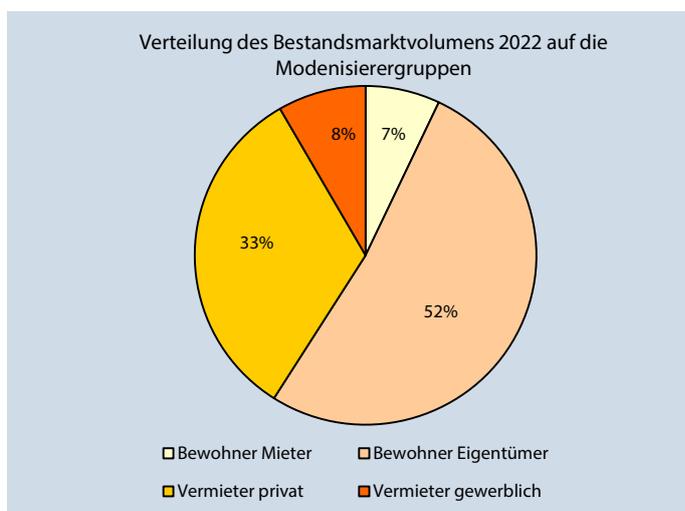
Nach dem für den Bestandmarkt wichtigen Merkmalspaar Ein- und Zweifamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser werden in diesem Abschnitt die Ergebnisse für das Merkmalspaar Bewohner/Vermieter dargestellt. Die Tabelle 18 zeigt, dass rund 111,5 Mrd. € des Bestandsmarktvolumens auf die Bewohner entfielen. Das sind 59 % des Gesamtvolumens. Innerhalb der Gruppe der Bewohner spielten die Eigentümer und Eigentümerinnen, die in ihrem eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung leben, die wichtigste Rolle. Mit gut 98 Mrd. € gaben sie etwas mehr als die Hälfte des gesamten Bestandsmarktvolumens aus. Die privaten Vermieter und Vermieterinnen haben einen Anteil von knapp einem Drittel.

Tabelle 18  
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2022 nach Zielgruppen

	Bestandsmarktvolumen	
	in Mio. €	in %
Wohnungsbau	188.959	100,0
Bewohner	111.503	59,0
Mieter	13.332	7,1
Eigentümer	98.171	52,0
Vermieter	77.456	41,0
privat	61.683	32,6
gewerblich	15.773	8,3

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Abbildung 6  
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2022 nach Zielgruppen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Die Vermieter investierten knapp 77,5 Mrd. €. Das entsprach 41 % des Gesamtvolumens. 15,8 Mrd. € entfielen dabei auf gewerbliche Vermieter. Rund 62 Mrd. € wurden von privaten Vermietern investiert, die damit die zweitwichtigste Zielgruppe für den Bestandmarkt im Wohnungsbau darstellen. Von diesen 62 Mrd. € flossen 42 Mrd. € in Ein- und Zweifamilienhäuser und knapp 20 Mrd. € in Mehrfamilienhäuser.

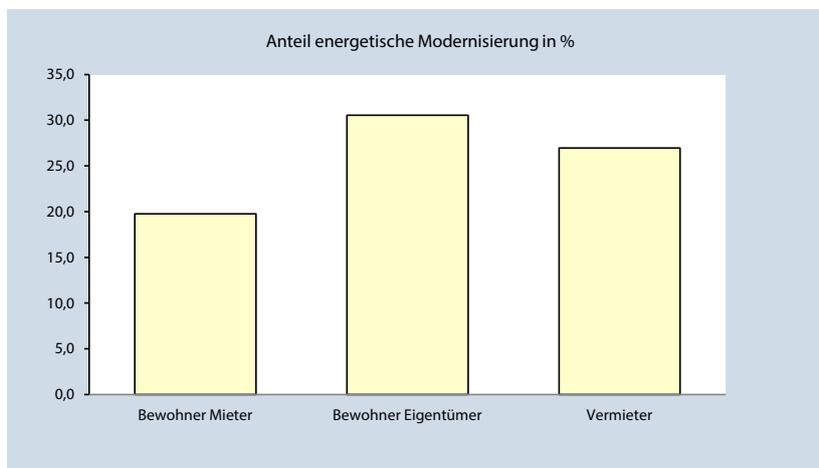
Tabelle 19  
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2022 nach Zielgruppen

	Bestandsmarktvolumen	
	in Mio. €	in %
Wohnungsbau	188.959	100,0
Eigentümer	175.626	92,9
Selbstnutzer	98.171	52,0
Vermieter	77.456	41,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	41.982	22,2
Mehrfamilienhäuser	35.474	18,8
private Vermieter	19.701	10,4
gewerbliche Vermieter	15.773	8,3
Mieter	13.332	7,1

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Die Kreuzauswertung der energetischen Sanierungen nach Zielgruppen zeigt, dass der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens mit 30,5 % bei den Eigentümern am höchsten ist. Die Vermieter verzeichnen mit 27,0 % einen etwas geringen Anteil. Bei den Mietern liegt der Anteil mit knapp 20 % deutlich darunter.

Abbildung 7  
Anteil des energetischen Volumens am Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2022 nach Zielgruppen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

### **Bestandsmarktvolumen nach geographischer Gliederung: Regionen, Ortsgrößenklassen, Siedlungsstrukturelle Kreistypen**

In dieser Untersuchung sollen – wie bereits auch in den Studien 2014, 2018 und 2020 – die Bestandsmarktvolumina für die sechs Regionen ausgewertet werden, die auch im Rahmen der DIW-Bauvolumenrechnung abgegrenzt werden. Dabei handelt es sich um die **sechs Großregionen**

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

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

Die folgende Tabelle zeigt, dass die Durchschnittsausgaben bei den werterhöhenden Modernisierungen im Süden und in der Region Mitte-Ost mit mehr als 7.500 € pro Maßnahme mit Abstand am höchsten sind. Die Regionen Nord-Ost und Nordrhein-Westfalen liegen dagegen bei den Durchschnittsausgaben mit ca. 4.000 € bzw. 3.500 € deutlich unter dem Deutschlandwert. Bei den Baureparaturen sind die durchschnittlichen Ausgaben in den Regionen Mitte-West und Süd am höchsten.

Im Gegensatz zu der Untersuchung vor zwei Jahren konnte die Region Mitte-Ost wieder zu den stärkeren Regionen aufschließen, nachdem sie 2020 zu den wirtschaftsschwächsten Regionen abgesunken war. In der Studie aus dem Jahr 2018 ging die Region Mitte-Ost noch als eine der wirtschaftsstärksten Regionen hervor.

Tabelle 20

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in €	in %	in €
Deutschland	37,5	5.915	35,4	1.052
Nord-West	39,4	5.778	39,2	1.043
Nordrhein-Westfalen	38,4	4.145	34,2	989
Mitte-West	37,2	5.967	37,0	1.075
Süd	36,4	7.606	34,6	1.222
Nord-Ost	36,6	3.503	30,8	762
Mitte-Ost	36,6	7.571	36,0	966

\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2022  
\*\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2022

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Tabelle 21

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamt- volumen in %
Deutschland	111.503	100,0	32.616	29,3
Nord-West	18.886	16,9	6.946	36,8
Nordrhein-Westfalen	18.179	16,3	4.862	26,7
Mitte-West	14.635	13,1	4.006	27,4
Süd	38.217	34,3	11.025	28,8
Nord-Ost	6.312	5,7	1.490	23,6
Mitte-Ost	15.275	13,7	4.287	28,1

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Die Tabelle 21 zeigt die große Bedeutung der Wirtschaftsregion Süd für den Bestandsmarkt. Etwa 34 % des gesamten deutschen Bestandsmarktvolumens wird in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg verbaut. Im Vergleich zu 2020 ist der Anteil des Südens weiter gestiegen. Der Anteil des energetischen Bestandsvolumens war 2022 in der Region Nord-West besonders hoch. Beim absoluten Volumen hatte jedoch auch hier die Region Süd den größten Anteil.

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

Bei der Auswertung haben wir uns aus Gründen der Übersichtlichkeit auf drei Ortsgrößenklassen beschränkt:

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

Die Modernisierungsquote in der Ortsgrößenklasse 100.000 Einwohner und mehr lag 2022 mit 32,7 % etwa auf dem Niveau der Studie 2020 (33,2 %). In den beiden kleineren Ortsgrößenklassen nahmen die Modernisierungsquoten im Vergleich zu 2020 zu, besonders in der mittleren Klasse (von gut 35 % auf knapp 41 %). Generell können wir feststellen, dass die Baureparaturquote mit zunehmender Ortsgröße abnimmt.

Tabelle 22

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in €	in %	in €
insgesamt	37,5	5.915	35,4	1.052
bis 20.000 Einwohner	37,6	7.244	39,1	1.139
20.000 bis unter 100.000 EW	40,8	5.410	36,1	1.013
100.000 Einwohner und mehr	33,2	4.456	31,3	956

\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2022  
 \*\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2022

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

In ländlichen Gemeinden und Kleinstädten bis 20.000 Einwohnern ist bei fast 38 % der Wohnungen mindestens eine Modernisierungsmaßnahme und bei etwa 39 % eine Baureparaturmaßnahme durchgeführt worden. Die durchschnittlichen Ausgaben bei den investiven Bestandsmaßnahmen liegen in dieser Ortsgrößenklasse bei etwa 7.200 €, bei den Reparaturen betragen sie ca. 1.100 €. In Städten mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern lag die Modernisierungsquote sogar bei 41 %, dafür waren die Durchschnittsausgaben für die Modernisierungen mit 5.410 € geringer. Am niedrigsten sind die Quoten und Durchschnittsausgaben jedoch in den Großstädten.

Tabelle 23

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	111.503	100,0	32.616	29,3
bis 20.000 Einwohner	57.791	51,8	18.700	32,4
20.000 bis unter 100.000 EW	28.259	25,3	6.858	24,3
100.000 Einwohner und mehr	25.453	22,8	7.058	27,7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Knapp 52 % des Bestandsmarktvolumens entfielen auf Maßnahmen der Bewohner in Gemeinden mit bis zu 20.000 Einwohnern. Der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens war mit 32,4 % in dieser Ortsgrößenklasse höher als in Mittelstädten und Großstädten, die nur auf einen Anteil von 24,3 % bzw. 27,7 % 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 Eigentümerinnen und Eigentümer grundsätzlich mehr in ihre Wohnungen investieren als Mieterinnen und Mieter und der Anteil der Eigenheime in ländlichen Bereichen ebenfalls viel höher ist, kommt es zu diesen ausgeprägten regionalen Unterschieden zwischen Stadt und Land.

Tabelle 24

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010, 2014, 2018, 2020 und 2022 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen

	Bestandsmarktvolumen									
	2022		2020		2018		2014		2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	111.503	100,0	82.447	100,0	77.385	100,0	64.773	100,0	73.874	100,0
bis 20.000 Einwohner	57.791	51,8	34.457	41,8	33.764	43,6	31.180	48,1	36.357	49,2
20.000 bis unter 100.000 EW	28.259	25,3	22.217	26,9	21.258	27,5	19.323	29,8	20.074	27,2
100.000 Einwohner und mehr	25.453	22,8	25.772	31,3	22.363	28,9	14.270	22,0	17.444	23,6

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2011, 2015, 2019, 2021, 2023 und eigene Berechnungen

Zwischen 2010 und 2020 konnten Großstädte durch die positive Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern ihren Anteil an den Bestandsinvestitionen von 24 % auf 31 % ausbauen. Der Anteil der ländlichen Gemeinden und Kleinstädte nahm kontinuierlich ab. Im Jahr 2022 drehte sich die Entwicklung zugunsten der Orte bis 20.000 Einwohner. Mit einem Anteil von knapp 52 % lagen sie sogar leicht über dem Niveau von 2010 (49 %). Durch den Trend zur Arbeit im Homeoffice dürfte das ländliche Umfeld für Wohnungssuchende interessanter geworden sein.

Die regionalen Unterschiede zwischen Stadt und Land lassen sich noch genauer über die **Siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR** abbilden. Wir nutzen dafür die aktuelle Gliederung mit vier Strukturtypen. Für die seit 2021 gültigen Siedlungsstrukturtypen liefert das BBSR folgende Beschreibung:

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

*Für die Typenbildung werden folgende Siedlungsstrukturmerkmale herangezogen:*

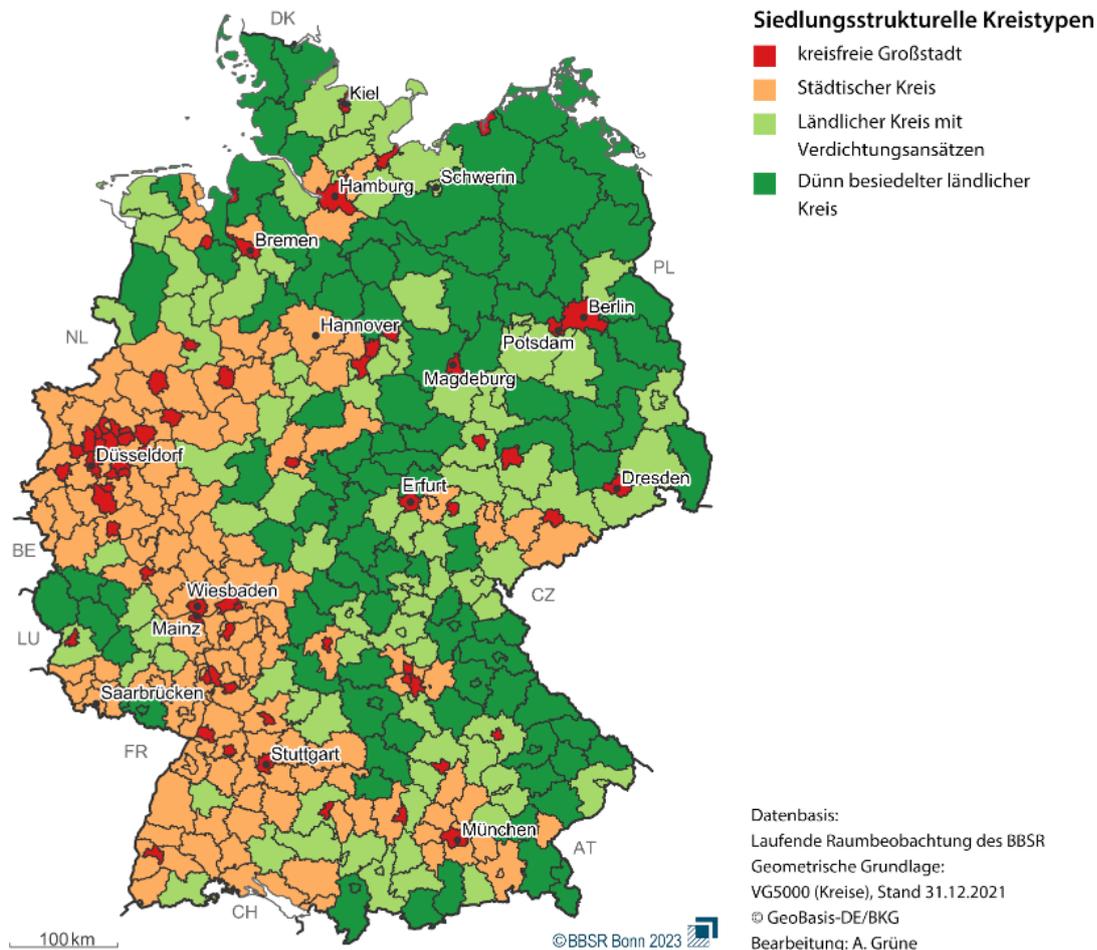
- *Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten*
- *Einwohnerdichte der Kreisregion*
- *Einwohnerdichte der Kreisregion ohne Berücksichtigung der Groß- und Mittelstädte*

*Auf diese Weise können vier Gruppen unterschieden werden:*

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

Die regionale Verteilung dieser strukturellen Kreistypen zeigt die folgende Karte.

Abbildung 8  
Verteilung der strukturellen Kreistypen 2021



Die Tabelle 25 zeigt deutlich, dass die Modernisierungsquote der Bewohner mit dem Grad der Verstädterung abnahm. So hatte der Regionstyp „Dünn besiedelte ländliche Kreise“ im Jahr 2022 mit 42 % eine überdurchschnittlich hohe Modernisierungsquote, bei den „Kreisfreien Großstädten“ fiel die Quote auf 32 %. Auch die durchschnittlichen Ausgaben in den „Kreisfreien Großstädten“ waren mit etwa 3.600 € vergleichsweise niedrig. Die höchsten Durchschnittsausgaben wurden in den „dünnbesiedelten ländlichen Kreisen“ erzielt. Bei den Baureparaturen war die Quote bei den „Kreisfreien Großstädten“ ebenfalls am geringsten. Bei den durchschnittlichen Ausgaben gab es hier aber kaum Unterschiede.

Tabelle 25

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen

	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe	Baureparaturquote**	Durchschnittsausgabe
	in %	in €	in %	in €
insgesamt	37,5	5.915	35,4	1.052
1 - Kreisfreie Großstädte	32,2	3.611	28,8	1.059
2 - Städtische Kreise	37,5	6.373	36,3	1.007
3 - Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	40,9	5.971	39,5	1.166
4 - Dünn besiedelte ländliche Kreise	42,1	7.546	39,2	1.020

\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2022  
 \*\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2022

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Diese Ergebnisse lassen sich wie bei den Ortsgrößenklassen plausibel über die strukturellen Gegebenheiten der Bewohner erklären. Die Eigentümerquote ist in ländlichen Regionen wesentlich höher als in den Ballungsräumen. Da Eigentümer grundsätzlich mehr in ihre Wohnungen investieren als Mieter und der Anteil der Eigenheime in ländlichen Regionen deutlich höher ist, kommt es zu diesen regionalen Unterschieden zwischen Stadt und Land.

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

Tabelle 26

Ausgaben der privaten Vermieter im Wohnungsbau 2022 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen

	Verteilung der Ausgaben der privaten Vermieter	
	Ein- und Zweifamilienhäuser in %	Mehrfamilienhäuser in %
insgesamt	100,0	100,0
1 - Kreisfreie Großstädte	28,3	18,6
2 - Städtische Kreise	39,0	49,9
3 - Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	21,1	18,5
4 - Dünn besiedelte ländliche Kreise	11,7	13,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Die Auswertung zeigt, dass bei den privaten Vermietern der regionale Modernisierungsschwerpunkt eindeutig in den städtischen Kreisen liegt. Bei den Mehrfamilienhäusern liegen rund 69 % der Bestandsinvestitionen in den städtischen Kreisen und Großstädten. Auch wenn die Modell-Annahme (Wohnort des Vermieters = Modernisierungsort) unter Umständen zu einer Vergrößerung dieses Anteilswertes geführt hat, ist die Stadtorientierung der Vermieter-Ausgaben eindeutig.

Betrachtet man dagegen die Ausgaben der Bewohner (siehe Tabelle 27), so sinkt der Anteil der städtischen Kreise und Großstädte auf rund 57 %. Die Kreuzauswertung nach energetischen Maßnahmen zeigt einen überdurchschnittlich hohen Anteil bei den dünnbesiedelten ländlichen Kreisen. Der Anteil der energetischen Sanierungen lag hier mit 34,5 % deutlich über dem Bundesdurchschnitt (29,3 %). Auch die städtischen Kreise hatten – wie bereits in der letzten Studie – einen überdurchschnittlichen Anteil.

Tabelle 27

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach geographischer Gliederung:  
Siedlungsstrukturelle Kreistypen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	111.503	100,0	32.616	29,3
1 - Kreisfreie Großstädte	15.671	14,1	3.437	21,9
2 - Städtische Kreise	48.431	43,4	14.971	30,9
3 - Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	22.809	20,5	5.720	25,1
4 - Dünn besiedelte ländliche Kreise	24.593	22,1	8.489	34,5

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

### Bestandsmarktvolumen nach Lohn- und Materialkosten

Im Rahmen des Haushaltspanels wurden die Modernisierenden gefragt, ob für die durchgeführte Maßnahme eine Handwerkerrechnung oder eine Rechnung über eigene Materialeinkäufe vorliegt. In letzterem Fall wird die Rechnung für das angeschaffte Material direkt von den Haushalten 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 bezahlt. Dennoch ist der Anteil der eigenen Materialeinkäufe auch ein wichtiges Indiz für die Art der Ausführung.

In den Fällen, in denen eine Handwerkerechnung vorlag, sollte der Haushalt diese Rechnung nach Lohn- und Materialkosten unterscheiden. Erwartungsgemäß wurden diese differenzierten Angaben nicht von allen befragten Bauherren gemacht. Wie diese fehlenden Angaben methodisch behandelt worden sind, haben wir bereits im Kapitel 2.4 erläutert. Auch diese Hochrechnung wird ausschließlich für die Gruppe der Bewohner durchgeführt.

Die Ergebnisse (Tabelle 28) zeigen im Vergleich zu 2020 nur leichte Verschiebungen. Der Anteil der Handwerker Lohnkosten liegt mit 34,4 % nur -0,5 Prozentpunkte unter dem Ergebnis von 2020. Der Anteil der Handwerker-Materialkosten hat sich auf 43,9 % erhöht. Der Anteil für eigene Materialeinkäufe hat sich um -1,2 Prozentpunkte auf 21,7 % reduziert. Da neben den stark gestiegenen Materialkosten zwischen 2020 und 2022 auch die Lohnkosten gestiegen sind, sind die nur geringen Verschiebungen plausibel.

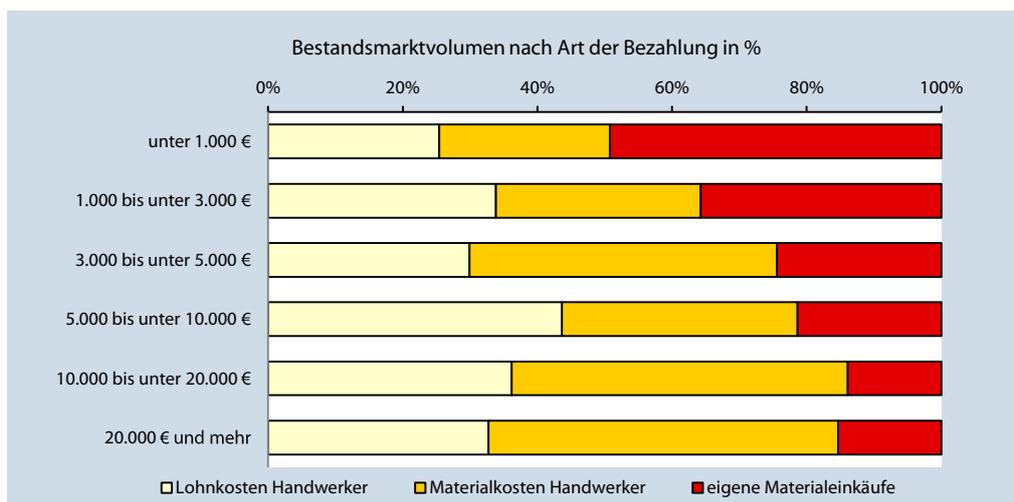
Tabelle 28  
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach Lohn- und Materialkosten<sup>1</sup>

	Handwerker Lohnkosten	Handwerker Materialkosten	Eigene Materialeinkäufe
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
insgesamt	33.959	43.315	21.457
	in %	in %	in %
insgesamt	34,4	43,9	21,7
unter 1.000 €	25,4	25,4	49,2
1.000 bis unter 3.000 €	33,8	30,4	35,7
3.000 bis unter 5.000 €	29,9	45,6	24,4
5.000 bis unter 10.000 €	43,6	35,0	21,4
10.000 bis unter 20.000 €	36,2	49,9	13,9
20.000 € und mehr	32,7	51,9	15,3

<sup>1</sup> ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Abbildung 9  
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach Lohn- und Materialkosten<sup>1</sup>



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

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

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 nur 6 % des Volumens. Bereits in der Studie für das Jahr 2014 ließen sich jedoch signifikante Veränderungen erkennen. Der Anteil der eigenen Materialeinkäufe hatte sich bei den großen Bestandsmaßnahmen auf 11,4 % erhöht und damit fast verdoppelt. Für 2018 konnten wir eine Stabilisierung dieses Anteils auf 12,2 % messen. Unter anderem, da der DIY-Bereich aufgrund der Kapazitätsengpässe bei den Handwerkern auch bei den kostenintensiven Bestandsmaßnahmen Marktanteile gewonnen hat. Im Jahr 2020 stieg dieser Anteil sogar auf 16,9 % an. Für 2022 lag die Quote bei 15,3 %. Tendenziell galt nach wie vor: Je kostenintensiver eine Maßnahme war, desto höher war der Handwerkeranteil. Schaut man sich nun die Anteile von Material- und Lohnkosten bei den Handwerkerrechnungen an, so überwogen in den beiden höheren Ausgabenklassen die Materialkosten.

### **Bestandsmarktvolumen nach Gebäudealter**

Am häufigsten wurden Gebäude modernisiert, die ab 1990 gebaut wurden. Die Modernisierungsquote lag in den beiden jüngsten Gebäudealtersklassen bei 39 % bzw. 42 %. In diesen Gebäudealtersklassen sind die selbstnutzenden Eigentümer und Eigentümerinnen von Ein- und Zweifamilienhäusern überdurchschnittlich vertreten. Da in dieser Bewohnergruppe die Modernisierungsquoten am höchsten sind, wirkt sich dies auch auf die Gesamtquote aus. Das gilt auch für die Gebäude mit Baujahr vor 1950. Auch die durchschnittlichen Modernisierungsausgaben waren bei den beiden jüngsten Gebäudealtersklassen mit Baujahr ab 1990 am höchsten. Fasst man diese Gebäude in eine Gruppe mit Baujahr ab 1990 zusammen, so lag die Durchschnittsausgabe bei 7.182 €. Im Jahr 2020 wurden in dieser Altersgruppe 6.092 € investiert. Das ergibt eine Erhöhung der Durchschnittsausgabe um +17,9 %, über alle Gebäude lag die Steigerung sogar bei +22,8 %. Die hohen durchschnittlichen Ausgaben ergeben sich dadurch, dass in 2022 in den Gebäuden ab 1990 überdurchschnittlich häufig auch kostenintensivere Produktbereiche modernisiert wurden (Anbau/Rohbau, Photovoltaik/Solarthermie, Außenwand und Heizung).

Die Baureparaturquote ist in Gebäuden am höchsten, die zwischen 1919 und 1949 und zwischen 1990 und 2009 fertiggestellt wurden. Für die Baureparaturen werden bei den Gebäuden von 1990 bis 2009 mit 1.364 € durchschnittlich am meisten ausgegeben.

Tabelle 29  
Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach Gebäudealter

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in €	in %	in €
insgesamt	37,5	5.915	35,4	1.052
bis 1918	38,3	4.764	35,6	878
1919 - 1949	38,8	4.690	38,4	824
1950 - 1969	33,7	5.476	33,0	966
1970 - 1989	37,1	5.789	35,6	1.026
1990 - 2009	42,0	6.236	38,7	1.364
ab 2010	39,1	9.794	30,9	1.096

\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2022  
\*\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2022

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Eine Kreuzauswertung zwischen Gebäudealter und energetischem Bestandsmarktvolumen zeigt, dass der Großteil des energetischen Sanierungsvolumens in den Gebäudealtersgruppen 1950 bis 1969 und 1970 bis 1989 angefallen war. 10,1 Mrd. € entfielen dabei auf die Gebäude, die zwischen 1970 und 1989 fertiggestellt wurden, und 8,1 Mrd. € auf die Gebäudealtersklasse von 1950 bis 1969. Das entsprach knapp 33 % der Wohnbau-Bestandsinvestitionen in diesen beiden Gebäudealtersgruppen. Bei den Gebäuden mit Baujahr ab 2010 lag der Anteil der energetischen Sanierung am Gesamtvolumen mit 21,1 % am niedrigsten.

Tabelle 30  
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2022 nach Gebäudealter

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	111.503	100,0	32.616	29,3
bis 1918	8.858	7,9	2.442	27,6
1919 - 1949	8.395	7,5	2.384	28,4
1950 - 1969	24.584	22,0	8.061	32,8
1970 - 1989	30.545	27,4	10.054	32,9
1990 - 2009	25.841	23,2	6.867	26,6
ab 2010	13.281	11,9	2.809	21,1

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

### Bestandsmarktvolumen nach Ausgabenklassen

In den vorangegangenen Kapiteln wurde bereits aufgezeigt, dass bei den Baumaßnahmen im Bestand die Höhe der Investitionssumme stark von der Art der Maßnahme abhängt. So gibt es 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, wurde für die Bewohner eine Kreuzauswertung zwischen Maßnahme und Ausgabensumme vorgenommen. Die Maßnahmen wurden in insgesamt sechs Ausgabenklassen unterteilt. Die unterste Klasse umfasst alle Ausgaben im Bestandsmarkt unter 1.000 €, die oberste Klasse alle Ausgaben ab 20.000 €.

Insgesamt wurden durch die Bewohner für gut 22 Mrd. € Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Bei etwa 58 % der Maßnahmen lag die Ausgabensumme unter 1.000 €. Allerdings machten diese vielen Maßnahmen nur ein Volumen von 4,3 Mrd. € aus. Das entsprach lediglich 3,9 % des gesamten Bestandsmarktvolumens. Die Marktkonzentration der Baumaßnahmen im Bestand wird deutlich, wenn man sich im Vergleich die Werte für die Ausgabenklasse über 20.000 € ansieht. Es gaben zwar nur 5,6 % der Bewohner für ihre Bestandsmaßnahme 20.000 € und mehr aus; insgesamt waren das aber über 64 Mrd. €. Dies entspricht mehr als 57 % des Gesamtvolumens. Die Maßnahmen mit einer Ausgabensumme von 10.000 € und mehr decken etwa 72 % des Marktvolumens ab. Dieser Konzentrationsprozess wird sehr anschaulich durch die Tabelle 31 verdeutlicht.

Tabelle 31  
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach Ausgabenklassen

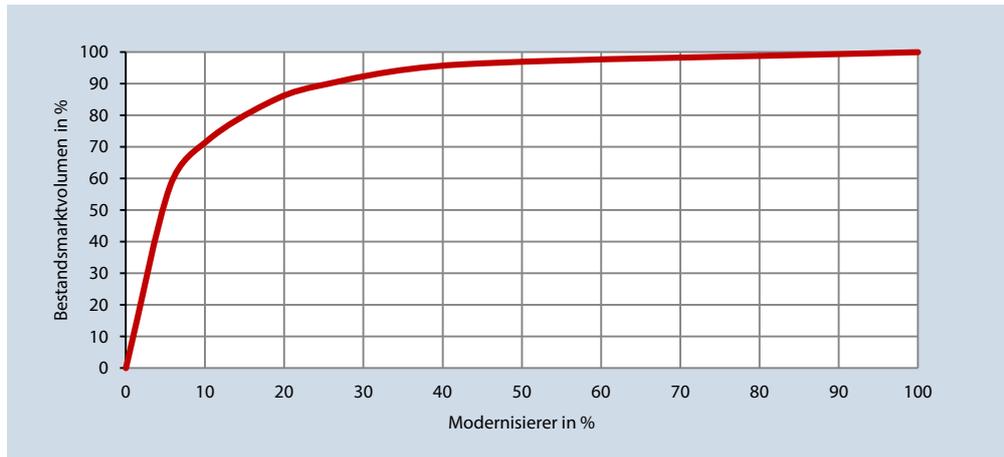
	Anzahl Modernisierer	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	absolut	in Mio. €	in %	in €
insgesamt	22.384.294	111.503	100,0	4.981
	in %	in Mio. €	in %	in €
unter 1.000 €	57,9	4.342	3,9	335
1.000 bis unter 3.000 €	17,9	7.596	6,8	1.896
3.000 bis unter 5.000 €	6,4	6.165	5,5	4.301
5.000 bis unter 10.000 €	7,4	12.943	11,6	7.766
10.000 bis unter 20.000 €	4,8	16.315	14,6	15.169
20.000 € und mehr	5,6	64.142	57,5	51.530

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Im Vergleich zu 2020 gab es in den meisten Ausgabenklassen nur leichte Verschiebungen. Ausgaben unter 5.000 € ergaben 2020 ca. 18,0 % des Gesamtvolumens. In 2022 machte diese Ausgabengruppe nur noch 16,2 % des Gesamtvolumens aus. In den früheren Studien lag der Anteil noch etwas höher (zwischen 19 % und

22 %). Betrachtet man die beiden größeren Ausgabenklassen, so verschiebt sich der Anteil zugunsten der Ausgabenklasse mit 20.000 € und mehr (von 53,5 % in 2020 auf 57,5 % in 2022). 2010 lag der Anteil bei 48,6 %, 2014 und 2018 nur bei gut 43 %.

Abbildung 10  
Marktkonzentration des Bestandsmarktvolumens der Bewohner im Wohnungsbau 2022



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Die Abbildung sagt aus, dass nur 10 % der Bestandsprojekte schon etwa 70 % des Bestandsmarktvolumens ausmachen. Anders gesagt, 90 % des Volumens entfallen auf nur etwa 25 % aller Maßnahmen.

### **Bestandsmarktvolumen nach soziodemographischen Merkmalen der Bewohner: Alter**

Das Alter gehört zu den soziodemographischen Merkmalen, die einen 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 fiel die Altersgruppe „über 70“ mit einer Quote von rund 32 % von den übrigen Altersgruppen ab. Generell nahm die Modernisierungsquote mit dem Alter ab. In der letzten Studie war die Modernisierungsquote bei den 50- bis 60-Jährigen mit 38,6 % am höchsten. In 2022 wurde in den beiden jüngeren Altersklassen sogar mehr modernisiert. Ursache für das häufigere Modernisieren ist meistens eine Änderung in der Lebenszyklusphase. In vielen Fällen steht eine Umorientierung bei der Wohnsituation bevor.

Auch die Durchschnittsausgaben sind in den beiden jüngeren Altersgruppen überdurchschnittlich hoch. Zum Teil dürften sich die höheren Ausgaben dadurch erklären, dass in diesen Altersgruppen gebrauchte Immobilien bzw. von den Eltern geerbte Häuser übernommen werden und vor dem Einzug umfassende bzw. sogar Komplettmodernisierungen durchgeführt werden.

Bei den Baureparaturen waren die Quoten etwas ausgeglichener. Die durchschnittlichen Ausgaben allerdings waren - wie bei den Modernisierungen - bei den unter 40-Jährigen am höchsten.

Sowohl bei den Quoten als auch bei den durchschnittlichen Ausgaben für die energetischen Maßnahmen verzeichnete die Altersgruppe der 50- bis unter 60-Jährigen die niedrigsten Werte. Die Quote war in der jüngsten Altersgruppe am höchsten, während die Haushalte über 70 Jahre durchschnittlich am meisten ausgaben.

Tabelle 32

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes

	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe	Baureparaturquote**	Durchschnittsausgabe	Modernisierungsquote* energetisch	Durchschnittsausgabe energetisch
	in %	in €	in %	in €	in %	in €
insgesamt	37,5	5.915	35,4	1.052	9,3	8.181
unter 40 Jahre	42,0	8.625	35,9	1.382	12,3	7.735
40 bis unter 50 Jahre	40,3	6.155	36,2	961	8,8	8.651
50 bis unter 60 Jahre	36,0	4.093	33,5	1.081	7,4	6.913
60 bis unter 70 Jahre	34,1	4.434	35,9	918	8,2	8.629
70 Jahre und älter	32,2	4.920	34,7	803	9,0	9.292

\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2022

\*\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2022

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Tabelle 33

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	111.503	100,0	32.616	29,3
unter 40 Jahre	41.778	37,5	9.513	22,8
40 bis unter 50 Jahre	25.274	22,7	6.841	27,1
50 bis unter 60 Jahre	14.723	13,2	4.088	27,8
60 bis unter 70 Jahre	19.999	17,9	7.807	39,0
70 Jahre und älter	9.729	8,7	4.367	44,9

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Wie bereits erwähnt, waren die Ausgaben der Modernisierer unter 40 Jahren überdurchschnittlich hoch. Dies wirkte sich auch auf das absolute Bestandsmarktvolumen aus, von dem sich 37,5 % auf diese Altersgruppe konzentrierten. Als Grund hatten wir bereits den Kauf gebrauchter Immobilien bzw. von den Eltern geerbte

Häuser genannt, die umfassende Modernisierungen nach sich ziehen. Knapp 23 % des Bestandsmarktvolumens entfielen auf die Altersgruppe der 40- bis 50-Jährigen.

Eine Kreuzauswertung zwischen Alter des Haushaltsvorstandes und energetischem Bestandsmarktvolumen macht deutlich, dass die energetische Modernisierung bei den unter 40-Jährigen trotz der hohen Modernisierungsquote mit einem Anteil von 22,8 % bezogen auf das Gesamtvolumen die geringste Bedeutung hat. Im Rahmen von großen Modernisierungsvorhaben können die energetischen Modernisierungen häufig nicht so einen hohen Anteil erreichen. Bei den über 60-Jährigen war der Anteil am höchsten.

### Bestandsmarktvolumen nach soziodemographischen Merkmalen der Bewohner:

#### Haushaltsgröße

Die Art und Größe der Wohnung wird neben dem Alter sehr stark auch von der Haushaltsgröße beeinflusst. Jeder Haushalt stellt abhängig von seiner Größe unterschiedliche Anforderungen an seine Wohnung. Die aktuelle Auswertung zeigt wie schon bei den Untersuchungen in 2010, 2014, 2018 und 2020 eine Korrelation zwischen der Haushaltsgröße und der Häufigkeit der Bestandsmaßnahmen. Sowohl die Modernisierungs- als auch die Baureparaturquoten nehmen mit der Größe der Haushalte kontinuierlich zu.

Dieser Zusammenhang galt weitestgehend auch für die Durchschnittsausgaben bei den werterhöhenden Modernisierungen und bei den Baureparaturen. Wobei die die Drei- und Mehrpersonenhaushalte bei den werterhöhenden Modernisierungen ähnlich hohe Ausgabensummen aufwiesen.

Tabelle 34

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in €	in %	in €
insgesamt	37,5	5.915	35,4	1.052
1 Person	28,8	3.259	29,5	767
2 Personen	38,1	6.277	37,5	964
3 Personen	48,7	7.869	39,6	1.286
4 und mehr Personen	53,3	7.792	44,7	1.614

\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2022

\*\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2022

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Bei den energetischen Sanierungen fällt auf, dass der Anteil der energetischen Sanierung mit 34,4 % bei den Zweipersonenhaushalten am höchsten war und bei den Haushalten mit drei Personen am niedrigsten (25,5 %).

Die Zweipersonenhaushalte war gleichzeitig die Gruppe, die den größten Anteil am absoluten Bestandsmarktvolumen beisteuert, so dass diese Gruppe fast 44 % des gesamten energetischen Bestandsvolumens investiert.

Tabelle 35

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	111.503	100,0	32.616	29,3
1 Person	19.471	17,5	5.255	27,0
2 Personen	41.424	37,2	14.263	34,4
3 Personen	23.432	21,0	5.971	25,5
4 und mehr Personen	27.176	24,4	7.126	26,2

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

## Bestandsmarktvolumen nach soziodemographischen Merkmalen der Bewohner:

### Einkommen

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde auch das monatliche Haushaltsnettoeinkommen abgefragt. Die Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens nach dem Einkommen wird ebenfalls auf Basis der Bewohnerangaben durchgeführt, da das Kriterium für die gewerblichen Vermieter nicht vorliegt. Die Tabelle 36 zeigt hinsichtlich der Modernisierungsquote und der durchschnittlichen Ausgaben einen eindeutigen statistischen Zusammenhang zwischen Einkommen und Modernisierungsausgaben.

Tabelle 36

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen

	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe	Baureparaturquote**	Durchschnittsausgabe
	in %	in €	in %	in €
insgesamt	37,5	5.915	35,4	1.052
unter 2.000 €	31,6	4.122	30,3	734
2.000 bis unter 4.000 €	42,0	5.728	39,7	1.195
4.000 € und mehr	57,3	11.297	51,2	1.711

\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2022

\*\* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2022

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

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

ähnlich starken Zusammenhang erkennen.

In weiteren Kreuzauswertungen wurde zusätzlich untersucht, wie stark der Zusammenhang zwischen Einkommen und energetischen Bestandsmaßnahmen ist. Hier konnte kein zusätzlicher Zusammenhang festgestellt werden, d. h. mit steigendem Einkommen wird zwar mehr modernisiert, aber der Anteil der energetischen Sanierung weist keinen einheitlichen Trend auf. Im Vergleich zu 2020 hat die Einkommensgruppe unter 2.000 € beim energetischen Bestandsmarktvolumen allerdings deutlicher zulegen können als die beiden anderen Einkommensgruppen.

Tabelle 37

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	111.503	100,0	32.616	29,3
unter 2.000 €	36.988	33,2	11.616	31,4
2.000 bis unter 4.000 €	39.327	35,3	10.897	27,7
4.000 € und mehr	35.188	31,6	10.103	28,7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

## 4.2 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau

### Bestandsmarktvolumen: Darstellung der Ergebnisse

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

Die Darstellung der Ergebnisse weicht in ihrer Differenzierung von der im Wohnungsbau ab. Im Wohnungsbau wird als Maßnahme immer die komplette Bestandsinvestition inklusive aller betroffenen Gewerke dargestellt. Bezugsbasis sind die Wohngebäude, für die Modernisierungs- bzw. Baureparaturquoten berechnet werden.

Im Nichtwohnbau lassen sich keine Modernisierungs- oder Baureparaturquoten berechnen, da es bisher keine Gebäudebestandsstatistik gibt. Auch aus dem Projekt „Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude“ (ENOB:dataNWG) liegen bisher nur für eine Teilgruppe der Nichtwohngebäude belastbare Daten vor (vgl. Kapitel 6.6). In der Studie von 2010 hatten wir stattdessen als Hilfsgröße die Anzahl der Einzelmaßnahmen dargestellt. Als Einzelmaßnahme zählt z. B. eine Dachmodernisierung. Im Rahmen einer Vollmodernisierung können an einem Gebäude also bis zu 18 Einzelmaßnahmen durchgeführt werden. Da die Darstellung der Einzelmaßnahmen nicht so aussagefähig ist wie die Modernisierungs- und Baureparaturquoten im Wohnungsbau und wir die Vergleichbarkeit der Darstellung von Bestandsinvestitionen im Wohnungsbau und Nichtwohnbau gewährleisten möchten, verzichten wir – wie bereits in den Studien 2014, 2018 und 2020 – auf eine Darstellung der Einzelmaßnahmen. Stattdessen wird auch im Nichtwohnbau als Ergänzung zur Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens durch entsprechende Kreuzauswertungen das energetische Sanierungsvolumen dargestellt.

Die Differenzierung des Bestandsmarktvolumens nach energetischen und sonstigen Maßnahmen erfolgt wie im Wohnungsbau über die in 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 getrennt abgefragt, da dieser Bereich bei den Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau bisher nur eine untergeordnete Rolle spielte.

Alle anderen Maßnahmen wurden den sonstigen Maßnahmen zugeordnet.

## Bestandsmarktvolumen insgesamt und nach den Gebäudearten: wohnähnliche und industrielle Betriebsgebäude

Die Hochrechnung für den Bestandsmarkt im Nichtwohnbau ergab für 2022 ein Volumen von 79,5 Mrd. €. Damit liegt das Volumen um 18,8 % über dem Niveau von 2020. Im gleichen Zeitraum nahmen die veranschlagten Baukosten bei den Neubaugenehmigungen um 14,2 % zu, bei den Neubaufertigstellungen um 4,0 %.

Tabelle 38  
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2022 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Nichtwohnbau	79.550	100,0	26.255	33,0
Wohnähnliche Betriebsgebäude	43.465	54,6	14.209	32,7
Industrielle Betriebsgebäude	36.085	45,4	12.046	33,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Tabelle 38 zeigt, dass 54,6 % des Bestandsmarktvolumens auf die wohnähnlichen Betriebsgebäude entfielen. Dazu gehören Bürogebäude, Hotels und Krankenhäuser, aber auch Schulen, Theater und Museen. Damit lag das Bestandsmarktvolumen dieser Gebäudegruppe unter dem Niveau von 2020, aber über dem Niveau von 2010, 2014 und 2018. Industrielle Betriebsgebäude verzeichneten im Jahr 2022 ein deutlich höheres Bestandsmarktvolumen als in allen Vorgängerstudien. Nachdem die durchschnittlichen Ausgaben bei gewerblichen wohnähnlichen Gebäuden im Vergleich zu 2020 deutlich zurückgegangen sind, nahmen diese bei den industriellen Gebäuden sowohl im gewerblichen als auch öffentlichen Bereich zu. Außerdem haben die Architekturbüros in dieser Untersuchung deutlich häufiger industrielle Betriebsgebäude beschrieben als in den Vorgängerstudien. Das deutet darauf hin, dass im Jahr 2022 auch die Modernisierungshäufigkeit in dieser Gebäudegruppe höher war.

Tabelle 39  
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2022 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen									
	2022		2020		2018		2014		2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nichtwohnbau	79.550	100,0	66.982	100,0	63.569	100,0	55.011	100,0	55.422	100,0
Wohnähnliche Betriebsgebäude	43.465	54,6	47.448	70,8	41.010	64,5	36.955	67,2	36.194	65,3
Industrielle Betriebsgebäude	36.085	45,4	19.535	29,2	22.559	35,5	18.056	32,8	19.228	34,7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011, 2015, 2019, 2021, 2023 und eigene Berechnungen

Schaut man sich die Entwicklung im Zeitvergleich an (Tabelle 39), fällt einerseits das Corona-Jahr 2020 ins Auge. Die wohnähnlichen Betriebsgebäude konnten deutlich zulegen, während in den Bestand industrieller Betriebsgebäude weniger investiert wurde als noch 2018. Möglicherweise hat sich dadurch ein gewisser Nachholbedarf aufgebaut, der im Jahr 2022 abgebaut wurde. Dies allein wird die hohen Investitionen bei den industriellen Gebäuden nicht erklären. Daher betrachten wir im Folgenden auch die Art der Maßnahmen. Bei den industriellen Gebäuden wiesen im Jahr 2022 die Bereiche Dach (sowohl Photovoltaik/Solarthermie als auch andere Dachmaßnahmen), Sanitär und Heizung besonders hohe Zuwächse im Vergleich zu 2020 auf. Hierbei handelt es sich um kostenintensive Produktbereiche. In allen drei Bereichen hat sich im Vergleich zu 2020 die Anzahl der Maßnahmen deutlich erhöht. In den Bereichen Dach und Heizung wurden etwa 80 % mehr Maßnahmen durchgeführt als 2020, im Bereich Sanitär erhöhte sich die Anzahl sogar noch stärker. Zusätzlich kam es in den Bereichen Dach und Heizung noch zu deutlichen Steigerungen der durchschnittlichen Ausgaben. Aber auch in anderen Produktbereichen wie z. B. Fenster/Außentüren, Klima/Lüftung oder Außenwand erhöhten sich sowohl die hochgerechneten Maßnahmen als auch die durchschnittlichen Ausgaben. Insgesamt nahmen die durchschnittlichen Ausgaben um +18,5 % zu und die Anzahl der Einzelmaßnahmen um knapp 56 %. Beides gemeinsam führte zu dem außergewöhnlich starken Anstieg der Investitionen in dieser Gebäudeart. Im Vergleich des Jahres 2022 zu 2018 nahm die Anzahl der Einzelmaßnahmen dagegen um -12,6 % ab, aber die durchschnittlichen Ausgabensummen erhöhten sich sehr deutlich.

32,7 % des Bestandsmarktvolumens der wohnähnlichen Betriebsgebäude entfielen im Jahr 2022 auf energetische Sanierungen. In den Vorgängerstudien lag der Anteil in dieser Gebäudeart relativ konstant bei etwa 30 %. Nur in 2014 war das Ergebnis mit knapp 33 % etwa auf dem Niveau von 2022. Bei den industriellen Betriebsgebäuden erhöhte sich der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens von knapp 29 % in 2020 auf 33,4 % in 2022. In dieser Gebäudeart hatte die Bedeutung der energetischen Sanierung in den Studien 2014 und 2018 abgenommen (Rückgang von 29,6 % in 2010 auf 26,3 % in 2018). In 2020 näherte sich der Anteil mit 28,8 % wieder dem Wert von 2010 an. 2022 kam es zu einem deutlichen Anstieg der energetischen Ausgaben. Dies ist vermutlich auf die gestiegenen Energiekosten im Jahr 2022 zurückzuführen, aber auch der Umbau der Energieversorgung auf regenerative Energien dürfte einen großen Anteil daran haben. Seit dem 1. Januar 2021 haben sich durch das EEG 2021 einige Spielregeln gerade für neue Photovoltaik-Anlagen, aber auch Randbedingungen für bestehende und vor allem für Ü20-Anlagen geändert, die zuvor die Nutzung von selbst erzeugtem Solarstrom bei Gewerbeimmobilien stark behindert hatten.

Tabelle 40

Energetisches Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2022 nach Gebäudearten

	energetisches Bestandsmarktvolumen und Anteil am Gesamtvolumen in %									
	2022		2020		2018		2014		2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nichtwohnbau	26.255	33,0	19.536	29,2	18.391	28,9	16.946	30,8	16.621	30,0
Wohnähnliche Betriebsgebäude	14.209	32,7	13.915	29,3	12.450	30,4	12.130	32,8	10.925	30,2
Industrielle Betriebsgebäude	12.046	33,4	5.621	28,8	5.940	26,3	4.816	26,7	5.695	29,6

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011, 2015, 2019, 2021, 2023 und eigene Berechnungen

### Bestandsmarktvolumen nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

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

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

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

Baureparaturen/Instandsetzungen wurden bei den folgenden Produktbereichen direkt abgefragt:

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

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

Im Unterschied zum Wohnbau (10 Produktbereiche) wurde im Nichtwohnbau ein höherer Schwellenwert ausgewählt, weil die Zahl der 18 abgefragten Bereiche hier höher ist als im Wohnungsbau. Der Schwellenwert

von 15 Produktbereichen wurde ausgewählt, weil bei diesen Projekten mehr als 80 % aller möglichen Produktbereiche von der Modernisierung betroffen sind. Gleichzeitig zeigte der Vergleich in der Studie aus 2011 zu den Bestandsprojekten mit 14 „involvierten“ Produktbereichen einen deutlichen Sprung von durchschnittlich 1,8 Mio. € auf 2,7 Mio. € je Projekt.

Die Hochrechnungsergebnisse aus Tabelle 41 zeigen, dass im Nichtwohnbau 58,7 % der Bestandsinvestitionen über Teilmodernisierungen realisiert wurden. Das entspricht einem Volumen von 46,7 Mrd. €. 29,6 % des Bestandsmarktvolumens entfiel auf Vollmodernisierungen. Für Baureparaturen wurden 9,4 Mrd. € ausgegeben. Im Jahr 2020 gab es eine deutliche Verschiebung von Teilmodernisierungen zur Vollmodernisierung. Das lag vermutlich an einer Sonderentwicklung im Corona-Jahr 2020. Leere Gastronomiegebäude und Hotels in Zeiten des Lockdowns, Kurzarbeit und Produktionsengpässe, die den Betrieb verlangsamt haben, und leerstehende Büros durch vermehrtes Homeoffice hatten den Unternehmen möglicherweise die Gelegenheit geboten, umfassendere Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. 2022 lag der Anteil der Vollmodernisierungen wieder etwa auf dem Niveau der älteren Studien. Während die Ausgaben für Vollmodernisierungen in Wohnähnlichen Betriebsgebäuden in 2022 um fast -34 % zurückgingen, nahmen sie bei den Industriellen Betriebsgebäuden um etwa +23 % zu. Auch dies ist eine Erklärung für den hohen Anteil der Industriellen Betriebsgebäude an den Bestandsinvestitionen.

Tabelle 41  
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2022 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

	Bestandsmarktvolumen									
	2022		2020		2018		2014		2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nichtwohnbau	79.550	100,0	66.982	100,0	63.569	100,0	55.011	100,0	55.422	100,0
Vollmodernisierung	23.519	29,6	31.716	47,3	20.679	32,5	15.175	27,6	15.600	28,1
Teilmodernisierung	46.676	58,7	25.605	38,2	33.738	53,1	32.125	58,4	30.841	55,6
Baureparaturen	9.355	11,8	9.662	14,4	9.152	14,4	7.711	14,0	8.980	16,2

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011, 2015, 2019, 2021, 2023 und eigene Berechnungen

Tabelle 42

Energetisches Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2022 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

	energetisches Bestandsmarktvolumen und Anteil am Gesamtvolumen in %									
	2022		2020		2018		2014		2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nichtwohnbau	26.255	33,0	19.536	29,2	18.391	28,9	16.946	30,8	16.427	29,6
Vollmodernisierung	8.238	35,0	9.083	28,6	6.738	32,6	4.299	28,3	4.172	26,7
Teilmodernisierung	18.017	38,6	10.453	40,8	11.653	34,5	12.647	39,4	12.255	39,7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2011, 2015, 2019, 2021, 2023 und eigene Berechnungen

Mit der Sonderentwicklung war im Jahr 2020 auch eine Reduzierung des Anteils energetischer Modernisierungen an den Vollmodernisierungen auf knapp 29 % (2018: 32,6 %) verbunden. Dieser Anteil ist 2022 wieder auf sogar 35 % angestiegen. Der Anteil der energetischen Maßnahmen an den Teilmodernisierungen nahm leicht ab - von 40,8 % in 2020 auf 38,6 % in 2022. Ihr absolutes Volumen ist jedoch deutlich angestiegen.

### Bestandsmarktvolumen nach Lohn- und Materialkosten

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

Tabelle 43

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2022 nach Lohn- und Materialkosten<sup>1</sup>

	Lohnkosten		Materialkosten	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nichtwohnbau	30.068	46,0	35.269	54,0
alte Bundesländer	24.027	46,2	27.956	53,8
neue Bundesländer	6.055	45,3	7.298	54,7

<sup>1</sup> ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen und Baureparaturen

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Die Hochrechnungsergebnisse in Tabelle 43 zeigen, dass die Materialkosten mit 54 % über dem Anteil der Lohnkosten von 46 % liegen. Dieses Übergewicht der Materialkosten zeigt sich auch bei der Regionalauswertung für West- und Ostdeutschland in beiden Landesteilen. In Ostdeutschland ist der Unterschied geringfügig stärker, was mit den gegenüber Westdeutschland etwas niedrigeren Tariflöhnen im Baugewerbe erklärt werden kann.

### Bestandsmarktvolumen nach Gebäudealter

Die Hochrechnungen des Bestandsmarktvolumens nach Altersklassen (s. Tabelle 44) zeigen wie schon in 2010, 2014, 2018 und 2020 deutliche Investitionsschwerpunkte bei den Nichtwohngebäudebeständen der 1950er- und 1960er- sowie der 1970er- und 1980er-Jahre. 58 % des gesamten Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau entfielen im Jahr 2022 auf diese Gebäudealtersgruppen. Aber auch die Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1990 und 2009 hatten einen Anteil von fast 15 % am Bestandsmarktvolumen.

Bei der Kreuzauswertung nach energetischen Maßnahmen fallen einerseits die Fertigstellungsjahre zwischen 1990 und 2009 mit einem geringeren Anteil – sowie die Gebäude von 1970 bis 1989 und ab 2010 – mit einem hohen Anteil ins Auge. Bei der Gebäudealtersklasse von 1990 bis 2009 standen aufgrund der technisch bedingten Renovierungszyklen möglicherweise andere Maßnahmen stärker im Fokus. Bei den jüngeren Gebäuden ab 2010 waren dementsprechend noch nicht so viele sonstige Maßnahmen nötig. Aufgrund der hohen Energiepreise und der Novellierung des GEG wurden aber vermutlich trotzdem energetische Maßnahmen durchgeführt. Der Schwerpunkt der energetischen Investitionen lag 2022 in der Altersklasse 1970 bis 1989.

Tabelle 44  
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2022 nach Gebäudealter

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	79.550	100,0	26.255	33,0
bis 1918	11.416	14,4	3.485	30,5
1919 - 1949	4.095	5,1	1.344	32,8
1950 - 1969	16.824	21,1	5.583	33,2
1970 - 1989	29.589	37,2	10.342	35,0
1990 - 2009	11.674	14,7	3.377	28,9
ab 2010	5.952	7,5	2.124	35,7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Tabelle 45  
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2022 nach Gebäudealter und alte/neue Länder

	Bestandsmarktvolumen alte Länder		Bestandsmarktvolumen neue Länder	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	63.462	100,0	16.088	100,0
bis 1918	6.489	10,2	4.927	30,6
1919 - 1949	1.964	3,1	2.131	13,2
1950 - 1969	15.780	24,9	1.045	6,5
1970 - 1989	26.654	42,0	2.935	18,2
1990 - 2009	7.319	11,5	4.355	27,1
ab 2010	5.256	8,3	696	4,3

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Die Kreuzauswertung der Bestandsinvestitionen nach Gebäudealter und nach West-/Ostdeutschland zeigt, dass es in den Altersgruppen noch strukturelle Unterschiede bezüglich der Bestandsinvestitionen gibt. So hat die Altersgruppe der Gebäude, die ab 1990 fertiggestellt wurden, in Ostdeutschland mit gut 31 % einen wesentlich höheren Anteil an den Bestandsinvestitionen als die entsprechende Altersgruppe in Westdeutschland (19,8 %). Das verwundert nicht, denn durch die hohen Neubaufertigstellungen in den 90er Jahren – gerade in den neuen Bundesländern – entsteht dort jetzt nach ca. 30 Jahren ein höherer technisch bedingter Modernisierungsbedarf. Die Altersgruppen der Fertigstellungsjahre 1950–1969 und 1970–1989 haben dagegen in den neuen Ländern mit insgesamt etwa 25 % deutlich geringere Anteile als in den westdeutschen Bundesländern (knapp 67 %). Die Erklärung für diesen Unterschied sind die höheren Fertigstellungszahlen, die in den 40 Jahren nach dem Krieg für größere Gebäudebestände in den alten Bundesländern gesorgt haben. Bei den Gebäuden, die vor 1950 fertiggestellt wurden, haben wiederum die neuen Bundesländer einen überdurchschnittlichen Anteil (etwa 44 % des dortigen Modernisierungsvolumens). In Westdeutschland hat diese Gebäudealtersgruppe nur einen Anteil von gut 13 %, da diese Gebäude in den 70 Jahren seit Kriegsende durch mehrere Renovierungszyklen auf einen ausreichenden Renovierungsstand gebracht worden sind.

### Bestandsmarktvolumen nach geographischer Gliederung: Regionen

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

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

Tabelle 46

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2022 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Deutschland	79.550	100,0	26.255	33,0
Nord-West	12.293	15,5	4.216	34,3
Nordrhein-Westfalen	15.793	19,9	5.614	35,5
Mitte-West	8.684	10,9	2.457	28,3
Süd	26.689	33,6	9.696	36,3
Nord-Ost	9.097	11,4	3.274	36,0
Mitte-Ost	6.993	8,8	998	14,3

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Die Tabelle 46 zeigt die große Bedeutung der Wirtschaftsregion Süd für den Bestandmarkt im Nichtwohnbau. Gut ein Drittel des gesamten Bestandsmarktvolumens wurde 2022 in Bayern und Baden-Württemberg verbaut. Nordrhein-Westfalen kam auf ein Bestandsmarktvolumen von 15,8 Mrd. €. In den nördlichen Regionen, dem Süden und in Nordrhein-Westfalen lag der Anteil energetischer Modernisierungen bei mehr als einem Drittel.

Die Wirtschaftsregion Mitte-Ost hatte im Jahr 2022 mit etwa 7 Mrd. € den geringsten Anteil (ca. 9 %) am Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau. Auch der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens in dieser Region lag deutlich unter dem Durchschnitt, nachdem in der letzten Studie ein überdurchschnittlicher Wert zu verzeichnen war.

### Bestandsmarktvolumen nach Ausgabenklassen

Die Auswertung des Bestandsmarktvolumens nach Ausgabenklassen wurde direkt über die Angaben der Architekten vorgenommen, da die Befragung der Bauausführenden keine Einzelmaßnahmen erhebt. Bei den von Architekten beschriebenen Bestandsmaßnahmen liegen die durchschnittlichen Kosten pro Einzelmaßnahme bei etwa 165.000 €.

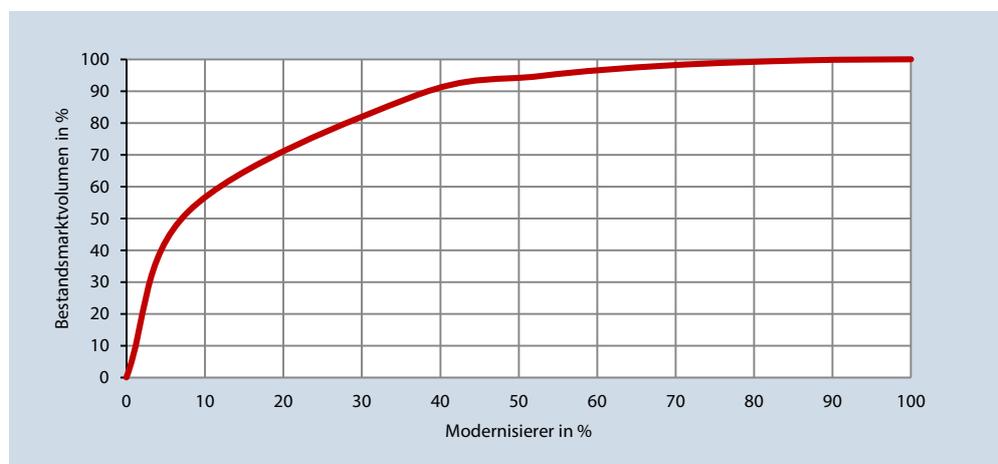
Tabelle 47  
Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2022 nach Ausgabenklassen

	Anzahl Maßnahmen	Bestandsmarktvolumen	Durchschnittliche Ausgabe
	in %	in %	in €
insgesamt	100,0	100,0	165.053
	in %	in %	in €
unter 10.000 €	13,8	0,4	4.252
10.000 bis unter 25.000 €	17,3	1,6	15.315
25.000 bis unter 50.000 €	16,2	3,3	33.685
50.000 bis unter 100.000 €	16,3	6,5	65.979
100.000 bis unter 500.000 €	28,6	36,1	208.452
500.000 € und mehr	7,9	52,2	1.088.956

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Die „kleineren“ Maßnahmen unter 50.000 € machen nur rund 5 % des Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau aus. Bei knapp 8 % der Maßnahmen umfasst die über den Architekten abgewickelte Einzelmaßnahme ein Volumen von 500.000 € und mehr. Diese Maßnahmen machen aber rund 52 % des Bestandsmarktvolumens aus. Die starke Marktkonzentration wird durch die folgende Grafik anschaulich dargestellt.

Abbildung 11  
Marktkonzentration des Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau 2022



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Architekten- und Planerbefragung 2023 und eigene Berechnungen

### 4.3 Bestandsmarktvolumen im Hochbau insgesamt

#### Bestandsmarktvolumen nach Gebäudearten und energetischen Maßnahmen

Die Verteilung des gesamten Bestandsmarktvolumens im Hochbau auf die Gebäudearten zeigt Tabelle 48. Insgesamt betrug das hochgerechnete Bestandsmarktvolumen für das Jahr 2022 rund 269 Mrd. €. Davon entfielen allein auf Ein- und Zweifamilienhäuser 48,6 %. Das Bestandsvolumen insgesamt stieg seit der Studie im Jahr 2020 um +19,3 %. Die Mehrfamilienhäuser und die Wohnähnlichen Betriebsgebäude haben in 2022 an Bedeutung verloren, während die Industriellen Betriebsgebäude ihren Anteil deutlich steigern konnten.

Tabelle 48  
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010, 2014, 2018, 2020 und 2022 nach Gebäudearten

	2022		2020		2018		2014		2010	
	in Mio. €	in %								
insgesamt	268.509	100,0	225.016	100,0	200.397	100,0	173.208	100,0	164.227	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	130.478	48,6	105.947	47,1	81.264	40,6	72.580	41,9	72.450	44,1
Mehrfamilienhäuser	58.481	21,8	52.087	23,1	55.564	27,7	45.617	26,3	36.356	22,1
Wohnähnliche Betriebsgebäude	43.465	16,2	47.448	21,1	41.010	20,5	36.955	21,3	36.194	22,0
Industrielle Betriebsgebäude	36.085	13,4	19.535	8,7	22.559	11,3	18.056	10,4	19.228	11,7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011, 2015, 2019, 2021 und 2023, Architekten- und Planerbefragung 2011, 2015, 2019, 2021 und 2023 und eigene Berechnungen

Das absolute Volumen für energetische Maßnahmen stieg in den letzten zwei Jahren von 61,2 auf 79,8 Mrd. €. Somit hat sich der Anteil am gesamten Sanierungsvolumen von 27,2 % in 2020 auf 29,7 % in 2022 erhöht. Während der Anteil bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich zu 2020 nahezu konstant geblieben ist, ist er in den anderen Gebäudearten gestiegen. Im Vergleich zu den Jahren 2010 und 2014 zeigten die Ergebnisse der Jahre 2018 und 2020 einen Bedeutungsverlust der energetischen Sanierung. 2010 betrug das energetische Sanierungsvolumen 55,4 Mrd. € - damals ein Drittel der gesamten Bestandsinvestitionen.

Tabelle 49  
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	268.509	100,0	79.753	29,7
Ein- und Zweifamilienhäuser	130.478	48,6	35.930	27,5
Mehrfamilienhäuser	58.481	21,8	17.568	30,0
Wohnähnliche Betriebsgebäude	43.465	16,2	14.209	32,7
Industrielle Betriebsgebäude	36.085	13,4	12.046	33,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023, Architekten- und Planerbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Mit etwa 70 % entfielen mehr als zwei Drittel des Bestandsmarktvolumens auf den Wohnungsbau. Die Ein- und Zweifamilienhäuser blieben mit einem Volumen von gut 130 Mrd. € die mit Abstand wichtigste Gebäudeart für den Bestandmarkt. In Mehrfamilienhäuser wurden etwa 22 % des Volumens investiert. Etwa 16 % des Bestandsmarktvolumens verteilte sich auf die wohnähnlichen Betriebsgebäude (Bürogebäude, Krankenhäuser, Hotels/Gaststätten, Schulen/Hochschulen etc.). Sowohl in dieser Gebäudeart als auch bei den Industriellen Betriebsgebäuden erreichten die energetischen Investitionen einen Anteil von etwa einem Drittel am Bestandsvolumen.

### Bestandsmarktvolumen nach Auftraggeber

Wie oben schon berichtet, ließen sich 2022 etwa 189 Mrd. € und damit 70,4 % des Bestandsmarktvolumens dem Wohnungsbau zuordnen. Knapp 80 Mrd. € Bestandsmarktvolumen entfielen auf den Nichtwohnbau. Der Wohnbau hat damit eine vergleichbar hohe Bedeutung wie im Jahr 2020 (70,2 %).

Tabelle 50  
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022 nach Auftraggeber

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	268.509	100,0	79.753	29,7
Wohnungsbau	188.959	70,4	53.499	28,3
Nichtwohnbau	79.550	29,6	26.255	33,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023, Architekten- und Planerbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Die Kreuzauswertungen zu den energetischen Maßnahmen zeigen, dass wie schon 2014, 2018 und 2020 das energetische Modernisierungsvolumen im Nichtwohnbau mit 33 % einen höheren Anteilswert hat als im Wohnungsbau (rund 28 %). Im Vergleich zur Studie 2020 ist der Anteil aber in beiden Bereichen gestiegen.

### Bestandsmarktvolumen nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

Die getrennte Bewertung von Voll- und Teilmodernisierungen 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 29,6 % am Bestandsmarktvolumen eine wesentlich größere Bedeutung hatten als im Wohnungsbau. Dort entfielen mit knapp 17 Mrd. € nur 8,9 % des Bestandsmarktvolumens auf Vollmodernisierungen. Das mit Abstand volumenstärkste Segment sind die Teilmodernisierungen im Wohnungsbau mit knapp 149 Mrd. €.

Die Hochrechnung von Instandsetzungen/Reparaturen ergab für Deutschland ein Volumen von 32,8 Mrd. €. Dieses verteilte sich etwa im Verhältnis von 70:30 auf Wohn- und Nichtwohnbau. Sowohl im Wohnbau als auch im Nichtwohnbau kamen Baureparaturen auf einen Marktanteil von ca. 12 %. Im Wohnungsbau war der Anteilswert 2018 (10,2 %) und 2014 (8,8 %) deutlich kleiner, im Jahr 2020 mit 14,5 % aber etwas höher.

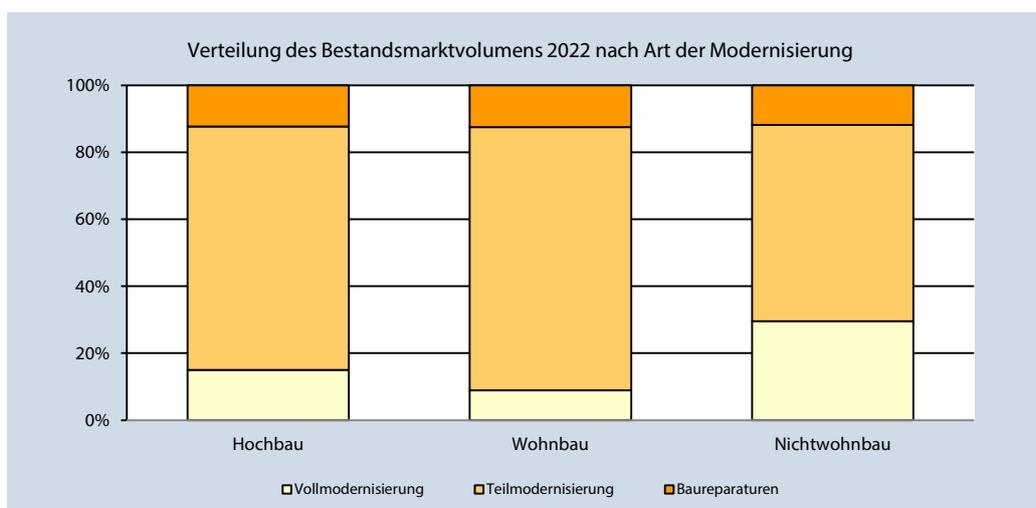
Übereinstimmenden Presseberichten zufolge verzeichneten Bau- und Heimwerkermärkte in 2020 zweistellige Umsatzsteigerungen, weil viele Haushalte den Lockdown für Instandsetzungen, Reparaturen und Verschönerungen genutzt haben. Dies bestätigen auch die Daten des Statistischen Bundesamtes zur Umsatzentwicklung im Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (2020: +15,0 %) und im Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Bodenbelägen und Tapeten (2020: +12,2 %). Nach Ende dieses Sondereffektes kam es 2021 zu Umsatzrückgängen um -7,4 % bei den Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf und um -4,7 % im Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Bodenbelägen und Tapeten. Auch der BHB (Bundesverband deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte) weist auf Basis des GfK-Total-Store-Report Deutschland für 2020 einen Zuwachs des Gesamtumsatzes um knapp 14 % aus und für 2021 einen Rückgang um -8,2 %. 2022 konnten die Umsätze wieder zunehmen, lagen laut Statistischem Bundesamt aber nur knapp über den Werten von 2020. Laut BHB wuchs der Umsatz um 7,8 % und lag damit knapp unter den Werten von 2020.

Tabelle 51  
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022

	Hochbau		Wohnbau		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	268.509	100,0	188.959	100,0	79.550	100,0
Vollmodernisierung	40.318	15,0	16.799	8,9	23.519	29,6
Teilmodernisierung	195.381	72,8	148.706	78,7	46.676	58,7
Baureparaturen	32.809	12,2	23.454	12,4	9.355	11,8

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023, Architekten- und Planerbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Abbildung 12  
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023, Architekten- und Planerbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Eine Kreuzauswertung zwischen Voll-/Teilmodernisierung und energetischer/nichtenergetischer Modernisierung zeigt, dass die energetischen Modernisierungen bei den Vollmodernisierungen insgesamt einen Anteil von knapp 33 % ausmachten. Bei den Teilmodernisierungen fiel dieser Anteil mit 34 % etwas höher aus. Im Nichtwohnbau hatte die energetische Modernisierung mit einem Anteil von knapp 39 % eine größere Bedeutung an den Teilmodernisierungen als im Wohnungsbau. Dort machte die energetische Modernisierung nur knapp 33 % des Bestandsmarktvolumens in diesem Bereich aus.

Tabelle 52

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 bis 2022 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung - Anteil des energetischen Volumens

	Vollmodernisierung 2022			Teilmodernisierung 2022		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	13.171	40.318	32,7	66.583	195.381	34,1
Wohnbau	4.933	16.799	29,4	48.566	148.706	32,7
Nichtwohnbau	8.238	23.519	35,0	18.017	46.676	38,6
	Vollmodernisierung 2020			Teilmodernisierung 2020		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	12.563	44.671	28,1	48.657	147.782	32,9
Wohnbau	3.479	12.956	26,9	38.204	122.177	31,3
Nichtwohnbau	9.083	31.716	28,6	10.453	25.605	40,8
	Vollmodernisierung 2018			Teilmodernisierung 2018		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	14.833	45.104	32,9	37.944	132.804	28,6
Wohnbau	2.703	8.149	33,2	33.128	114.748	28,9
Nichtwohnbau	12.130	36.955	32,8	4.816	18.056	26,7
	Vollmodernisierung 2014			Teilmodernisierung 2014		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	6.200	22.351	27,7	43.213	132.686	32,6
Wohnbau	1.902	7.176	26,5	30.566	100.560	30,4
Nichtwohnbau	4.299	15.175	28,3	12.647	32.125	39,4
	Vollmodernisierung 2010			Teilmodernisierung 2010		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	7.049	22.910	30,8	48.140	123.157	39,1
Wohnbau	2.877	7.310	39,4	35.885	92.316	38,9
Nichtwohnbau	4.172	15.600	26,7	12.255	30.841	39,7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011, 2015, 2019, 2021, 2023, Architekten- und Planerbefragung 2011, 2015, 2019, 2021, 2023 und eigene Berechnungen

Vergleicht man die Ergebnisse von Wohnungsbau und Nichtwohnbau zwischen 2010 und 2022 so zeigt sich, dass im Wohnungsbau die energetische Vollmodernisierung in 2014 gegenüber 2010 um 33 % (von 2,9 auf 1,9 Mrd. €) zurückgegangen war. Seit 2018 erhöhte sich dieser Wert bei jeder Studie und in 2022 konnte eine weitere Steigerung auf 4,9 Mrd. € verzeichnet werden. Auch bei den Teilmodernisierungen hat das energetische Volumen im Wohnungsbau 2022 im Vergleich zu 2020 erneut um 27 % zulegen können. Bereits

zwischen 2014 und 2018 gab es eine Steigerung um rund +15 %. Von 2010 zu 2014 war es noch deutlich zurückgegangen. Im Nichtwohnbau haben sich die energetischen Investitionen bei den Vollmodernisierungen von 2010 zu 2022 etwa verdoppeln können, obwohl es im Vergleich zur letzten Studie rückläufig war. Das energetische Volumen bei den Teilmodernisierungen hat sich in den letzten beiden Studien deutlich erhöht.

### Bestandsmarktvolumen nach Lohn- und Materialkosten

Die Differenzierung der in Rechnung gestellten Kosten erfolgte im Wohn- und Nichtwohnbau unterschiedlich, da im Wohnungsbau neben den Lohn- und Materialkosten lt. Handwerkerrechnung auch die eigenen Materialeinkäufe der privaten Bauherren abgefragt wurden. Für die Zusammenfassung zum Hochbau wurden die eigenen Materialeinkäufe im Wohnungsbau zu den Materialkosten hinzugerechnet. In Tabelle 53 wird somit nur zwischen Lohn- und Materialkosten unterschieden.

Tabelle 53  
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022 nach Lohn- und Materialkosten<sup>1</sup>

	Lohnkosten	Lohnkosten	Materialkosten	Materialkosten
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Hochbau	64.027	39,0	100.041	61,0
Wohnbau	33.959	34,4	64.772	65,6
Nichtwohnbau	30.068	46,0	35.269	54,0

<sup>1</sup> ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen und Baureparaturen

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023, Architekten- und Planerbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Der Anteil der Lohnkosten lag im Jahr 2022 bei 39 %. Bei der Bewertung dieser Ergebnisse müssen wir jedoch berücksichtigen, dass den „eigenen Materialeinkäufen“ im Wohnbau keine entsprechenden Lohnkosten entgegengesetzt werden. Diese besondere Datensituation erklärt z. T. auch, warum im Wohnungsbau der Anteil der Materialkosten mit 65,6 % höher ist als im Nichtwohnbau (54 %).

### Bestandsmarktvolumen nach Gebäudealter

In 2022 zeigten sich bei den Analysen nach dem Gebäudealter gewisse Parallelen als auch gewisse Unterschiede zwischen Wohn- und Nichtwohnbau. Die Investitionen in Gebäude mit Baujahren bis 1949 machten in beiden Bereichen unter 20 % aus. Der Schwerpunkt des Bestandsmarktvolumens lag sowohl im Nichtwohnbau als auch im Wohnbau bei den Gebäuden aus den 70er- und 80er-Jahren. Im Nichtwohnbau ist dieser mit einem Anteil von 37,2 % aber deutlicher ausgeprägt als im Wohnbau (27,4 %). Dort verlagerten sich mehr Anteile in die Baualterklassen von 1990 bis 2009 (23,3 %) und ab 2010 (11,9 %). Bereits in den vergangenen beiden Studien hatten im Wohnungsbau die Gebäude, die ab 1990 errichtet wurden, einen großen Anteil.

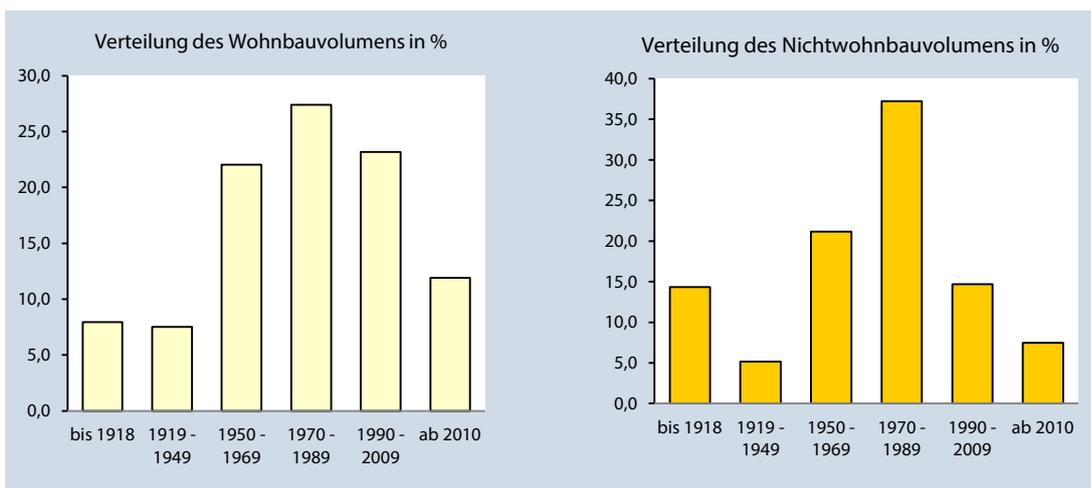
Tabelle 54  
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022 nach Gebäudealter

	Hochbau		Wohnbau*		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	191.053	100,0	111.503	100,0	79.550	100,0
bis 1918	20.274	10,6	8.858	7,9	11.416	14,4
1919 - 1949	12.489	6,5	8.395	7,5	4.095	5,1
1950 - 1969	41.408	21,7	24.584	22,0	16.824	21,1
1970 - 1989	60.133	31,5	30.545	27,4	29.589	37,2
1990 - 2009	37.515	19,6	25.841	23,2	11.674	14,7
ab 2010	19.233	10,1	13.281	11,9	5.952	7,5

\* Bestandsmarktvolumen der Bewohner

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023, Architekten- und Planerbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Abbildung 13  
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022 nach Gebäudealter



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023, Architekten- und Planerbefragung 2023 und eigene Berechnungen

## Bestandsmarktvolumen nach geographischer Gliederung: Regionen

Tabelle 55

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Hochbau		Wohnbau*		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Deutschland	191.053	100,0	111.503	100,0	79.550	100,0
Nord-West	31.179	16,3	18.886	16,9	12.293	15,5
Nordrhein-Westfalen	33.971	17,8	18.179	16,3	15.793	19,9
Mitte-West	23.319	12,2	14.635	13,1	8.684	10,9
Süd	64.906	34,0	38.217	34,3	26.689	33,6
Nord-Ost	15.409	8,1	6.312	5,7	9.097	11,4
Mitte-Ost	22.267	11,7	15.275	13,7	6.993	8,8

\* Bestandsmarktvolumen der Bewohner

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023, Architekten- und Planerbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Nachdem für die Region Süd sowohl im Wohn- als auch im Nichtwohnbau mit etwa 34 % die höchsten Marktanteile ermittelt wurden, ergab sich auch für den Hochbau insgesamt der mit Abstand höchste Marktanteil für die Region Süd. Dieser hatte sich im Vergleich zu 2020 (31,4 %) nochmal leicht erhöht.

Das Gesamtergebnis für den Hochbau zeigt die Regionen Nordrhein-Westfalen und Nord-West mit rund 34 bzw. 31 Mrd. € Bestandsinvestitionen an den Positionen 2 und 3. Die Region Nord-Ost war mit 15,4 Mrd. € Volumen wie bereits in den Jahren 2020, 2018 und 2014 Schlusslicht unter den sechs Regionen. Die Region Mitte-Ost konnte im Vergleich zu 2020 etwas an Bedeutung gewinnen.

## 5 Motive der Modernisierer

### 5.1 Motive der Modernisierer im Wohnungsbau

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

Abbildung 14  
Fragestellung nach den Motiven

#### Aus welchen Motiven haben Sie die Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt?

(Mehrfachnennungen möglich)

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

Quelle: Heinze Marktforschung

Insgesamt haben 5.954 private Haushalte mindestens eine Bestandsmaßnahme durchgeführt. Bei diesen Maßnahmen kann es sich um kleinste Reparaturen, wie das Auswechseln eines Lichtschalters oder auch um umfassende Komplettanierungen handeln.

#### Motive: Ergebnis für alle Modernisierungsmaßnahmen

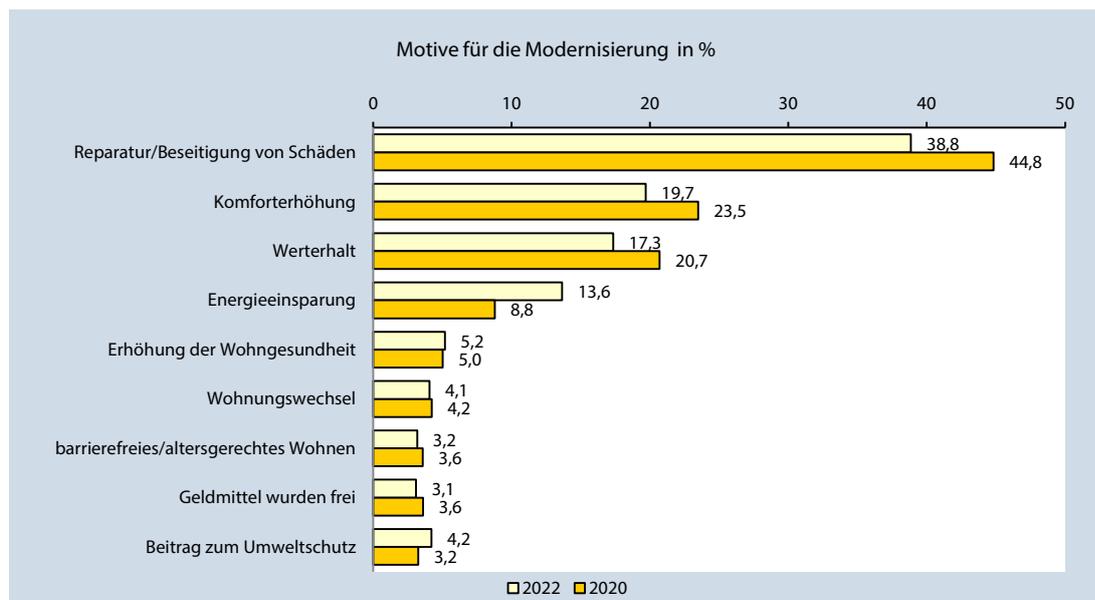
Der mit Abstand häufigste Anlass ist die „Reparatur und die Beseitigung von Schäden“. Knapp 39 % der Modernisierer gaben diesen Grund für ihre Bestandsmaßnahme an. „Komforterhöhung“ und „Wererhalt“ wurden am zweit- bzw. dritthäufigsten genannt (19,7 bzw. 17,3 %). 13,6 % der befragten Modernisierer gaben „Energieeinsparung“ als Anlass für ihre Maßnahme an. Mit deutlichem Abstand folgen als weitere Motive die „Erhöhung der Wohngesundheit“, „Beitrag zum Umweltschutz“ und „Wohnungswechsel“.

Tabelle 56  
Motive für die Modernisierung

Motive für die Modernisierung	Modernisierungsmaßnahme durchgeführt							
	2022		2020		2018		2014	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Angaben der Modernisierer insgesamt	9.004	151,2	11.600	167,0	10.822	154,1	8.959	157,1
Reparatur/Beseitigung von Schäden	2.313	38,8	3.113	44,8	3.140	44,7	2.320	40,7
Energieeinsparung	812	13,6	609	8,8	667	9,5	554	9,7
Werterhalt	1.032	17,3	1.437	20,7	1.525	21,7	1.363	23,9
Komforterhöhung	1.172	19,7	1.630	23,5	1.721	24,5	1.350	23,7
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	189	3,2	249	3,6	130	1,9	126	2,2
Erhöhung der Wohngesundheits	308	5,2	348	5,0	302	4,3	159	2,8
Beitrag zum Umweltschutz	251	4,2	226	3,2	171	2,4	151	2,6
gestiegener Platzbedarf	166	2,8	204	2,9	145	2,1	126	2,2
Wohnungswechsel	241	4,1	293	4,2	297	4,2	166	2,9
Kauf einer Immobilie	135	2,3	209	3,0	131	1,9	95	1,7
Immobilie geerbt	67	1,1	124	1,8	40	0,6	23	0,4
aktuelles Zinsniveau	82	1,4	84	1,2	33	0,5	41	0,7
Geldmittel wurden frei	184	3,1	250	3,6	153	2,2	116	2,0
attraktive Förderprogramme	98	1,6	94	1,4	55	0,8	38	0,7
sonstiges	440	7,4	1.078	15,5	751	10,7	540	9,5
keine Angabe	1.513	25,4	1.652	23,8	1.561	22,2	1.791	31,4

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2015, 2019, 2021, 2023 und eigene Berechnungen

Abbildung 15  
Motive für die Modernisierung



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2021, 2023 und eigene Berechnungen

In den Studien von 2014 bis 2020 wurde „Energieeinsparung“ nur von etwa jedem zehnten Modernisierer als Motiv für die Maßnahme genannt. Dies zeigte, dass sich in dieser Zeit am Energiesparbewusstsein nichts geändert hatte. Da sich die Energiepreise in 2022 durch den Ukraine-Krieg deutlich verteuert hatten, hat dieses Motiv in der aktuellen Studie an Bedeutung gewonnen. Auch die CO<sub>2</sub>-Bepreisung wird kontinuierlich erhöhend auf die Energiepreise wirken und vermutlich zukünftig zu stärkeren energetischen Modernisierungsbestrebungen führen. Nur 4,2 % der Befragten gaben an, dass der Beitrag zum Umweltschutz ein Motiv für die Modernisierungsmaßnahme war. Im Vergleich zu den letzten Untersuchungen konnte allerdings eine leichte Steigerung des Anteils gemessen werden (2020: 3,2 %, 2018: 2,4 %, 2014: 2,6 %). Nur 1,6 % der befragten Haushalte haben sich durch Förderprogramme motivieren lassen eine Bestandsmaßnahme durchzuführen (2020: 1,4 %, 2018: 0,8 %, 2014: 0,7 %). Allerdings muss man bei der Erklärung dieser geringen Anteilswerte berücksichtigen, dass die Investitionssumme bei etwa drei Viertel der Modernisierungsmaßnahmen unter 3.000 € lag.

Die Kreuzauswertung nach Bewohnern und Vermietern hinsichtlich des Modernisierungsmotivs zeigt einige Unterschiede. Bei den Vermietern gab es häufigere Mehrfachnennungen, die für eine größere Anzahl an Motiven für die Bestandsmaßnahmen sprechen. Hauptmotivation ist bei beiden Gruppen die „Reparatur und die Beseitigung von Schäden“. Der Anlass „Werterhalt“ wurde bei den Vermietern mit 23,6 % häufiger genannt als bei den Bewohnern (16,9 %). Bewohner sind zu einem großen Teil Mieter, für diese ist „Werterhalt“ kein wichtiges Motiv. Auch „Energieeinsparung“, „Beitrag zum Umweltschutz“, „barrierefreies/altersgerechtes Wohnen“ und „attraktive Förderprogramme“ wurden von den Vermietern häufiger genannt als von Bewohnern.

Tabelle 57  
Motive für die Modernisierung nach Bewohner und Vermieter

Motive für die Modernisierung	Bewohner	Vermieter
	in %	in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	39,0	36,0
Energieeinsparung	13,2	19,5
Werterhalt	16,9	23,6
Komforterhöhung	19,7	19,9
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	2,8	9,0
Erhöhung der Wohngesundheit	5,1	6,7
Beitrag zum Umweltschutz	3,7	12,0
gestiegener Platzbedarf	2,3	9,2
Wohnungswechsel	3,6	10,1
Kauf einer Immobilie	1,9	7,9
Immobilie geerbt	0,7	6,7
aktuelles Zinsniveau	1,0	7,2
Geldmittel wurden frei	3,0	3,8
attraktive Förderprogramme	1,4	5,8
sonstiges	7,6	3,7
keine Angabe	26,5	9,6

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

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

Im Vergleich zu Tabelle 56 sieht man, dass bei hohen Ausgaben vor allem die Motive Energieeinsparung, Werterhalt, Komforterhöhung und Beitrag zum Umweltschutz an Bedeutung gewinnen. Auch das Motiv „barrierefreies Wohnen“ erhöht sich bei dieser Zielgruppe auf einen Anteilswert von 7,7 %.

Tabelle 58  
Motive für die Modernisierung bei Maßnahmen über 10.000 €

Motive für die Modernisierung	Modernisierer mit Ausgaben über 10.000 €
	in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	36,6
Energieeinsparung	31,6
Wererhalt	32,3
Komforterhöhung	24,9
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	7,7
Erhöhung der Wohngesundheit	9,7
Beitrag zum Umweltschutz	12,8
gestiegener Platzbedarf	6,4
Wohnungswechsel	4,9
Kauf einer Immobilie	7,2
Immobilie geerbt	3,4
aktuelles Zinsniveau	4,4
Geldmittel wurden frei	6,0
attraktive Förderprogramme	6,3
sonstiges	4,9
keine Angabe	13,8

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

## Nutzung von Fördermitteln

Tabelle 59 gibt Auskunft darüber, wie sich die genutzten Fördermittel auf die einzelnen Angebote verteilen. Auffällig ist, dass über alle Modernisierungsmaßnahmen gesehen etwa 10 % der Befragten Fördermittel genutzt haben, aber nur 1,6 % der Befragten angaben, dass die Fördergelder ein Motiv für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme waren. Die Ergebnisse haben sich im Vergleich zur Studie für das Jahr 2020 nur leicht verändert.

Tabelle 59  
Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln

Fördermittel	Modernisierer insgesamt 2022	mind. 2 energ. Maßnahmen 2022	Modernisierer insgesamt 2020	mind. 2 energ. Maßnahmen 2020	Modernisierer insgesamt 2018	mind. 2 energ. Maßnahmen 2018
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
ja, und zwar	9,7	60,8	10,0	64,7	4,6	27,4
KfW-Darlehen	6,8	46,1	6,4	50,7	2,3	16,4
Energieeffizient Sanieren	1,9	14,5	1,3	11,3	0,8	7,1
erneuerbare Energien und Photovoltaik	2,5	18,8	2,0	18,1	0,5	4,4
altersgerecht Umbauen	1,6	10,6	1,9	14,4	0,3	1,7
Zuschuss der KfW	2,1	11,3	2,9	15,6	1,8	13,0
Zuschuss der BAFA	1,5	15,1	1,4	10,9	0,4	2,1
andere öffentliche Zuschüsse	0,8	0,9	1,3	7,1	0,7	1,3

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2019, 2021, 2023 und eigene Berechnungen

Bei Durchführung von mind. zwei energetischen Maßnahmen wurden Fördermittel deutlich häufiger in Anspruch genommen. Am häufigsten wurden KfW-Darlehen (46,1 %) genannt. Zuschüsse der BAFA (15,1 %) wurden etwas häufiger genutzt als die Zuschüsse der KfW (11,8 %).

## Motive: Ergebnis für energetische Modernisierungsmaßnahmen

Im Kapitel 4.1 wurde festgestellt, dass der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens im Vergleich zu 2020 nur leicht gestiegen ist. Dabei ist weiterhin das klimapolitische Ziel, die energetische Modernisierung stärker voranzutreiben. Da stellt sich die Frage, wie sehen die Motive bei denjenigen aus, die tatsächlich energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt haben? Zu den energetischen Maßnahmen gehören:

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

Die Tabelle 60 zeigt, dass bei Haushalten mit energetischen Maßnahmen von etwa 36 % „Energieeinsparung“ als Motiv genannt wird. Dieses Motiv hat im Vergleich zur letzten Studie deutlich an Bedeutung gewonnen (2020: 25,2 %). Nur die „Reparatur/Beseitigung von Schäden“ war mit 43,5 % häufiger der Anlass für die Modernisierung. Der „Werterhalt“ mit 25,2 % und die „Komforterhöhung“ mit 25,3 % lagen knapp unter dem Niveau der Vorgängerstudie.

Trotz der verstärkten Klimadiskussion in den letzten Jahren hatte sich die Bedeutung des Motives der „Energieeinsparung“ 2020 im Vergleich zu 2018 nicht erhöht. Möglicherweise lag dies an den zu der Zeit relativ geringen Energiepreisen. Die mittlerweile stark angestiegenen Heizenergiepreise und der in 2021 eingeführte CO<sub>2</sub>-Preis zeigten 2022 ihre Wirkung und könnten zukünftig dazu führen, dass die Energieeinsparung weiter an Bedeutung gewinnen wird.

Tabelle 60  
Motive für die Modernisierung (Energetische Maßnahmen durchgeführt)

Motive für die Modernisierung	Energetische Maßnahmen durchgeführt in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	43,5
Energieeinsparung	36,3
Werterhalt	25,2
Komforterhöhung	25,3
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	5,7
Erhöhung der Wohngesundheit	9,5
Beitrag zum Umweltschutz	9,8
gestiegener Platzbedarf	6,2
Wohnungswechsel	3,8
Kauf einer Immobilie	6,2
Immobilie geerbt	2,8
aktuelles Zinsniveau	3,5
Geldmittel wurden frei	4,9
attraktive Förderprogramme	4,4
sonstiges	4,3
keine Angabe	11,5

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

## Nutzung der steuerlichen Förderung

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

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

Die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung, für die es technische Mindestanforderungen gibt, wird als Teil der Einkommensteuererklärung beim Finanzamt geltend gemacht. Im Rahmen der Studie für das Jahr 2020 wurde zum ersten Mal untersucht, inwieweit diese Fördermöglichkeit bereits bei den Haushalten bekannt ist. In der aktuellen Studie wurde diese Frage wiederholt. Knapp 43 % der privaten Haushalte war die mögliche steuerliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen bereits bekannt. Dieser Wert wurde aber auch von den Mieterhaushalten beeinflusst, für die diese Förderung gar nicht relevant ist. Betrachtet man nur die Eigentümer, die selbst in ihrem Eigentum wohnen, so stieg der Anteil auf gut 57 %. Von den privaten Vermietern hatten ebenfalls etwa 57 % Kenntnis von der Fördermöglichkeit. Berücksichtigt man nur die Haushalte, die im Jahr 2022 eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt haben, lag die Bekanntheit der steuerlichen Förderung bei etwa 51 %. Bei den Haushalten mit einer energetischen Maßnahme erhöhte sich der Anteil auf ca. 57 %. Im Vergleich zu den Ergebnissen der Studie 2020 hat die Bekanntheit dieser Fördermöglichkeit in allen betrachteten Gruppen abgenommen.

Tabelle 61

Bekanntheit der steuerlichen Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen 2022

Bekanntheit der steuerlichen Förderung	Haushalte insgesamt	Eigentümer	Vermieter	Modernisierer insgesamt	Modernisierer energetisch
	in %	in %	in %	in %	in %
ja	42,8	57,1	56,7	51,1	56,9
nein	57,2	42,9	43,3	48,9	43,1
keine Angabe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

Des Weiteren wurden die Haushalte gefragt, ob sie für eine der oben genannten energetischen Modernisierungsmaßnahmen eine steuerliche Förderung über ihre Einkommenssteuer geltend machen werden. Bezogen auf alle Modernisierer lag der Anteil 2022 bei 12,4 %, bezogen auf die Haushalte mit energetischen Maßnahmen bei 31,4 %. Im Jahr 2020 war dieser Wert mit 37,3 % noch etwas höher. Am häufigsten war geplant, die Förderung für die Erneuerung von Fenstern und Außentüren in Anspruch zu nehmen (13,1 %). Jeweils etwa jeder zehnte energetische Modernisierer hat angegeben, die Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken geltend zu machen. Für die Optimierung bestehender Heizungsanlagen planten dies 7,6 %.

Tabelle 62  
Steuerliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen

Nutzung der Steuerlichen Förderung	Modernisierer insgesamt 2022	Modernisierer energetisch 2022	Modernisierer insgesamt 2020	Modernisierer energetisch 2020
	in %	in %	in %	in %
ja, und zwar für	12,4	31,4	10,9	37,3
Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken	3,7	9,1	3,5	10,3
Erneuerung von Fenstern und Außentüren	4,5	13,1	4,4	13,7
Erneuerung oder der Einbau einer Lüftungsanlage	1,9	3,8	2,0	7,1
Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung	1,8	4,5	1,9	6,2
Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind	2,8	7,6	3,2	10,1
nein	87,6	68,6	89,0	62,7
keine Angabe	0,0	0,0	0,0	0,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, 2023 und eigene Berechnungen

Abschließend lässt sich zusammenfassen, dass zwar fast 57 % der energetischen Modernisierer von der Fördermöglichkeit wussten, aber nur 31,4 % die Förderung auch tatsächlich in Anspruch nehmen wollten. Gründe dafür könnten sein, dass nur ein Teil der innerhalb dieser Studie als energetisch definierten Maßnahmen auch gefördert werden kann und dass nicht alle durchgeführten Maßnahmen den technischen Mindestanforderungen entsprechen.

### **Verzicht auf geplante Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen**

Erstmals wurden Haushalte im Rahmen dieser Studie befragt, ob sie auf eigentlich geplante Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen verzichtet haben und falls ja, welches die Gründe dafür waren. Die Ergebnisse unterscheiden sich nach Bewohnern und Vermietern deutlich. Etwa die Hälfte der Vermieterinnen und Vermieter gab an, für das Jahr 2022 geplante Maßnahmen nicht durchgeführt zu haben. Die Gründe dafür waren vor allem fehlende Kapazitäten bei den Handwerkern und das Warten auf niedrigere Preise. Aber auch die Materialknappheit und fehlende finanzielle Mittel wurden von ca. 14 % der Vermieter als Grund genannt.

Bei den Bewohnern haben 13,4 % im Jahr 2022 auf eine geplante Modernisierungsmaßnahme verzichtet. Hier waren die fehlenden finanziellen Mittel der am häufigsten genannte Grund, gefolgt vom Warten auf günstigere Preise. Die Knappheit bei Material und Handwerkern spielte bei den Bewohnern eine etwas geringere Rolle. Bei beiden Zielgruppen fielen fehlende Fördermöglichkeiten nicht so stark ins Gewicht.

Tabelle 63  
Gründe für die Zurücknahme von geplanten Bestandsmaßnahmen im Jahr 2022

Hatten Sie für Ihre Wohnung bzw. bei den von Ihnen vermieteten Objekten im Jahr 2022 Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen geplant, die Sie dann doch nicht durchgeführt haben?	Bewohner	Vermieter
	in %	in %
ja, und zwar aus folgenden Gründen	13,4	50,8
Materialknappheit	2,4	14,0
fehlende Kapazitäten bei den Handwerkern	3,1	22,0
Warten auf niedrigere Preise	4,9	19,0
fehlende finanzielle Mittel	7,0	14,2
fehlende Fördermöglichkeiten	0,9	4,2
sonstige Gründe	1,2	0,5
nein	79,4	49,2
keine Angabe	7,2	0,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und eigene Berechnungen

## 6 Vergleich der Ergebnisse vorliegender Studien mit den Ergebnissen dieser Untersuchung

### 6.1 GdW-Jahresstatistik zur Investitionstätigkeit bei den GdW-Mitgliedsunternehmen

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) ist der mit Abstand größte Verband der Wohnungswirtschaft. Mit knapp 6 Mio. Wohnungen verwalten die Unternehmen dieses Verbandes fast 70 % der Wohnungen professionell-gewerblicher Anbieter. Von den 2.800 Mitgliedsunternehmen gehören 1.837 Unternehmen zu den Wohnungsgenossenschaften (65,6 %).

Tabelle 64  
Art des Wohnungsunternehmens, Stand 31.12.2022

	Anzahl Mitgliedsunternehmen	
	insgesamt	berichtende
GdW insgesamt	2.800	2.676
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	1.837	1.770
Kommunale Wohnungsunternehmen	766	749
Öffentliche Wohnungsunternehmen	18	18
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	137	99
Kirchliche Wohnungsunternehmen	42	40

Quelle: GdW-Jahresstatistik 2022

Das Investitionsvolumen der berichtenden GdW-Unternehmen betrug im Jahr 2020 insgesamt 19,0 Mrd. €. Davon wurden 8,8 Mrd. € in den Neubau investiert. 10,2 Mrd. € und damit etwa 54 % des Investitionsvolumens entfielen auf Bestandsmaßnahmen. In 2022 lagen die Investitionen insgesamt bei 19,6 Mrd. €. Das Neubauvolumen betrug, nachdem es 2021 auf 9,9 Mrd. € angestiegen war, im Jahr 2022 rund 9,0 Mrd. €. Die Bestandsinvestitionen lagen bei 10,6 Mrd. €. Damit entfielen in 2022 ebenfalls knapp 54 % des Investitionsvolumens auf die Bestandsinvestitionen. Diese lagen in 2022 um 3,6 % höher als im Jahr 2020. Die Ausgaben für Modernisierungen nahmen dabei um -3,9 % ab, während die Ausgaben für Instandhaltung/ Instandsetzung um knapp +10 % zunahmen.

Unter der Annahme, dass in die 30 % der Wohnungen professionell-gewerblicher Anbieter, die nicht im GdW vertreten sind, in gleichem Maße in die Modernisierung investiert wurde, ergäbe sich für das Jahr 2020 ein Gesamtvolumen von 14,6 Mrd. € und für 2022 von 15,1 Mrd. €. Somit bestätigt dies die Größenordnung der über diese Studie hochgerechneten Ergebnisse für die gewerblichen Vermieter (15,8 Mrd. €). Vergleicht man die Entwicklung der Bestandsinvestitionen des GdW mit den aktuellen Hochrechnungen der Heinze Marktforschung, so zeigt sich, dass diese von 2020 zu 2022 beide eine positive Entwicklung aufweisen (Tabelle 65), aber der Zuwachs in der Heinze-Studie deutlich höher ist als bei den Investitionen der GdW-Unternehmen.

Auch beim Vergleich der älteren Studienergebnisse zeigen sich Abweichungen in den Entwicklungen.

Tabelle 65

Vergleich Heinze und GdW: Entwicklung des Bestandsmarktvolumens 2014 - 2022

	Bestandsmarktvolumen Heinze	Bestandsmarktvolumen Heinze	Bestandsmarktvolumen GdW
	private Vermieter Mehrfamilienhäuser	gewerbliche Vermieter Mehrfamilienhäuser	GdW-Unternehmen*
2014 (in Mrd. €)	20,4	13,0	7,1
2018 (in Mrd. €)	20,9	14,2	9,4
2020 (in Mrd. €)	22,1	13,4	10,2
2022 (in Mrd. €)	19,7	15,8	10,6
Entw. 2014/2018 (in %)	2,6	8,8	31,9
Entw. 2018/2020 (in %)	5,8	-5,3	8,6
Entw. 2020/2022 (in %)	-10,9	17,5	3,6

\* Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, 2023, GdW Jahresstatistik 2022 und eigene Berechnungen

Hinsichtlich der durchschnittlichen Investitionssumme pro Wohnung liegt das gewichtete Ergebnis unserer Stichprobe mit 2.385 € pro Bestandsmaßnahme oberhalb des Wertes der GdW-Unternehmen (1.765 € pro Wohnung). Im Jahr 2020 lagen die durchschnittlichen Summen näher beieinander. Dies erklärt die stärkere Zunahme des Marktvolumens in unserer Studie.

Die GdW-Statistik enthält auch eine Verteilung der Neubau- und Bestandsinvestitionen nach Bundesländern. Die Heinze-Marktforschung hat im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine Regionalisierung der Bestandsinvestitionen nach sechs Großregionen vorgenommen. Ein Vergleich der Regionalergebnisse zeigt, dass die GdW-Unternehmen in den neuen Ländern historisch bedingt überdurchschnittlich hohe Marktanteile haben. Besonders hoch sind die GdW-Bestandsinvestitionen in der Region Nord-Ost (20,2 %). Unterdurchschnittlich sind die Anteile in den alten Bundesländern, mit Ausnahme von der Region Nordrhein-Westfalen (21,5 %).

Tabelle 66

Anteil des Bestandsmarktvolumens der Bewohner im Wohnungsbau 2022 und Anteil der Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen 2022 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Bestandsmarktvolumen der Bewohner		Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Deutschland	111.503	100,0	10.562	100,0
Nord-West	18.886	16,9	1.708	16,2
Nordrhein-Westfalen	18.179	16,3	2.269	21,5
Mitte-West	14.635	13,1	902	8,5
Süd	38.217	34,3	1.674	15,8
Nord-Ost	6.312	5,7	2.135	20,2
Mitte-Ost	15.275	13,7	1.874	17,7

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023, GdW Jahresstatistik 2022 und eigene Berechnungen

## 6.2 DIW - Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe

Auf Basis der Berechnungen des DIW entfielen auf Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau im Jahr 2022 knapp 214 Mrd. Euro (Tabelle 68). Die Hochrechnungen im Rahmen dieser Studie ergaben für den Wohnungsbau nur einen Wert von 189 Mrd. Euro. Für das Jahr 2020 wies die Bauvolumenrechnung des DIW ein Bestandsvolumen im Wohnungsbau von 173,5 Mrd. Euro aus. Die Hochrechnungen auf der Basis von Befragungsergebnissen landeten 2020 bei 158 Mrd. Euro. Im Jahr 2018 berechnete das DIW ein Bestandsvolumen von gut 153 Mrd. Euro und die Hochrechnungen ergaben ca. 137 Mrd. Euro.

Die Ergebnisse des Top-down-Modells des DIW Berlin lagen im Wohnungsbau demnach in allen drei Jahren über den Werten der Bottom-up-Hochrechnungen der Heinze Marktforschung. Dies gilt auch für die Studien der Jahre 2010 und 2014. Die Differenz erklärt sich im Wesentlichen durch die methodischen Unterschiede. Der DIW-Ansatz beinhaltet – analog zum Vorgehen in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung – auch Schätzungen zu den Eigenleistungen und zur Schwarzarbeit. Die Berechnungen in dieser Studie schließen dagegen die auf diese Bereiche entfallenden Arbeitsleistungen explizit aus. Die Abweichungen zwischen beiden Berechnungsmethoden liegen relativ stabil bei ca. 10 %.

Auf Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnbau entfielen 2022 nach den aktuellen DIW-Berechnungen rund 73 Mrd. Euro. Die Hochrechnungen dieser Studie ergaben für das Modernisierungsvolumen im Nichtwohnbau 79,5 Mrd. Euro. Auch in den beiden Vorgängerstudien lag das Volumen oberhalb der Ergebnisse des DIW. Die Differenz zwischen den Schätzungen des DIW und der Hochrechnung von Befragungsergebnissen zu den Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnbau lag in den drei letzten Studien im Durchschnitt bei etwa +8 %.

Tabelle 67  
DIW-Bestandsvolumen und Heinze-Bestandsmarktvolumen im Vergleich

	Bestandsmarktvolumen Heinze in Mrd. €			Bestandsmarktvolumen DIW in Mrd. €		
	Wohnungsbau	Nichtwohnbau	Hochbau	Wohnungsbau	Nichtwohnbau	Hochbau
2018 (in Mrd. €)	136,8	63,6	200,4	153,1	59,7	212,8
2020 (in Mrd. €)	158,0	67,0	225,0	173,5	61,4	234,9
2022 (in Mrd. €)	189,0	79,5	268,5	213,7	72,7	286,4
Entw. 2018/2020 (in %)	15,5	5,4	12,3	13,3	2,8	10,4
Entw. 2020/2022 (in %)	19,6	18,8	19,3	23,2	18,4	21,9

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen 2019, 2021 und 2023, DIW Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe 2022 und eigene Berechnungen

In der Summe für den Hochbau lag das über die Befragungen ermittelte Bestandsvolumen im Durchschnitt um gut 5 % niedriger als das DIW-Volumen. Die Entwicklung der Bestandsvolumina aus den Heinze-Studien bildet aber sowohl im Wohnbau als auch im Nichtwohnbau die Entwicklung der DIW-Ergebnisse gut ab.

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

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

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

Die Befragung wurde zum Jahresende 2018 durchgeführt und fand schwerpunktmäßig schriftlich statt. Alternativ konnte der Fragebogen digital über ein PDF-Formular beantwortet werden. Für die Auswahl der Stichprobe wurde die Unternehmensdatenbank eines externen Datendienstleisters genutzt. Hieraus wurden 3.888 Unternehmen selektiert, an die der Fragebogen verschickt wurde. Insgesamt sandten 477 angeschriebene Unternehmen einen ausgefüllten Fragebogen zurück. Bei zwei Dritteln der Unternehmen handelte es sich jedoch nicht um privatwirtschaftliche Unternehmen im Sinne der Befragung, die über einen eigenen Wohnungsbestand zur Vermietung verfügen. Insgesamt konnten nur 173 Fragebögen in die Auswertung einbezogen werden. Die Grundgesamtheit aller privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen

in Deutschland ist nicht bekannt. Daher lässt sich leider nicht überprüfen, in welchem Maße die Unternehmen aus dem Rücklauf die Grundgesamtheit abbilden.

Weitere Herausforderungen ergeben sich durch die Marktstruktur der privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter. Anhand des Rücklaufs hat sich gezeigt, dass es neben einigen privatwirtschaftlichen Wohnungsvermietern mit einem sehr großen Bestand an Wohnungen eine Vielzahl von kleineren und mittleren Unternehmen gibt. Die Größenklasse zwischen den mittleren und sehr großen Unternehmen ist relativ schwach besetzt. Die Geschäftsmodelle der großen Gesellschaften, deren primärer Tätigkeitsbereich die Wohnungsvermietung ist, unterscheiden sich stark von den Geschäftsmodellen vieler kleiner Unternehmen, die oft auch Wohnungsbestände Dritter verwalten. Eine zusammenfassende Betrachtung dieser sehr heterogenen Unternehmensgruppe sowie ein Vergleich untereinander stoßen bei der Auswertung an Grenzen. 167 Unternehmen haben Angaben zu ihren Bestandsinvestitionen gemacht. Mehr als zwei Drittel (68,3 %) investierten zwischen 2015 und 2017 in ihren Bestand, deren Anteil nahm mit der Größe der Unternehmen zu.

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

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

Im Rahmen der aktuellen Heinze-Studie wurden auch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen zu ihren Bestandsmaßnahmen befragt. Die Fallzahl ist mit 21 Unternehmen (2020: 18 Unternehmen) allerdings sehr gering, daher sind die Aussagen nur bedingt belastbar. Der Anteil der Unternehmen, die bei maximal einem Drittel ihres Wohnungsbestandes Bestandsmaßnahmen durchgeführt haben, lag 2022 mit 57,9 % etwas geringer als bei der BBSR-Befragung. Dabei ist zu beachten, dass in dieser Abfrage aber auch Instandhaltungsmaßnahmen enthalten sind, so dass die Aussagen nur bedingt vergleichbar sind. Der Anteil Unternehmen, die bei mehr als zwei Drittel Maßnahmen im Bestand durchgeführt haben, lag bei allen Studien bei etwa 20 %.

Tabelle 68

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

	Anteil der Wohnungen mit Bestandsmaßnahmen am Gesamtbestand des Unternehmens		
	Heinze 2020 in %	Heinze 2022 in %	BBSR in %*
bis zu einem Drittel	53,3	57,9	59,8
mehr als ein Drittel bis zu zwei Drittel	26,7	21,1	18,5
mehr als zwei Drittel	20,0	21,1	21,7

\* Periode 2015 – 2017

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung der Wohnungsunternehmen 2021, 2023 und eigene Berechnungen, BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

### Vergleich der Ergebnisse mit der Bestandsmarktstudie – Art der Bestandsmaßnahmen

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

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

Insgesamt 93 Unternehmen führten in 73.000 Wohnungen allgemeine Maßnahmen durch. Fast genauso viele Wohnungen waren von Investitionen zur energetischen Sanierung betroffen, diese wurden jedoch von deutlich weniger Wohnungsanbietern durchgeführt. Lediglich 21 Unternehmen ließen in zusammen 4.000 Wohneinheiten Maßnahmen zur Barrierereduzierung durchführen.

Für die Bestandsmarktstudien 2020 und 2022 wurden die Wohnungsunternehmen dagegen nach der Verteilung ihrer Bestandsinvestitionen auf die verschiedenen Maßnahmen gefragt. Wertet man hier die Angaben der privatwirtschaftlichen Unternehmen aus, so ergibt sich zumindest ein ähnliches Bild. Auch hier machen die Investitionen zur Barrierereduzierung den geringsten Anteil aus. Ausgaben für energetische - wie für sonstige Maßnahmen erreichen ähnlich hohe Anteile. Im Vergleich zu 2020 hat sich der Anteil der Reparaturen in 2022 deutlich reduziert. Stattdessen erhöhte sich der Anteil der energetischen und sonstigen Modernisierungen.

Tabelle 69

Bestandsinvestitionen der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen nach Art der Maßnahmen

	Verteilung der Bestandsinvestitionen nach Art der Maßnahme	
	Mittelwerte 2020 in %	Mittelwerte 2022 in %
energetische Modernisierung	19,7	24,4
barrierereduzierende Modernisierung	4,7	2,0
sonstige Modernisierung	17,1	25,2
Reparaturen, Bestandserhaltung	58,5	48,4
Bestandsinvestitionen gesamt	100,0	100,0

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung der Wohnungsunternehmen 2021, 2023

### Vergleich der Ergebnisse mit der Bestandsmarktstudie – Motive für die Bestandsmaßnahmen

In der BBSR-Befragung wurden der Erhalt der Gebäudesubstanz und die Wertsteigerung als wichtigste Gründe für ihre Bestandsinvestitionen genannt, um letzten Endes für eine verbesserte Vermietbarkeit zu sorgen. Die energetische Sanierung war für ungefähr die Hälfte der befragten Unternehmen von größerer Bedeutung. Günstige Fördermöglichkeiten waren für lediglich 11 % ein entscheidender Grund für Investitionen.

Die Befragung der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen im Rahmen der Bestandsmarktstudie 2020 ergab ähnliche Schwerpunkte (siehe Tabelle 70). Instandhaltung/Werterhalt, Beseitigung von Schäden und Erhöhung der Attraktivität des Mietraums wurden hier mit Abstand als wichtigste Motive genannt. Die Förderprogramme spielen auch hier eine eher untergeordnete Rolle. Auch die Einsparung der Energiekosten und der Beitrag zum Umweltschutz gaben jeweils nur gut 5 % als Hauptmotiv an.

Bei der Befragung 2022 blieben Instandhaltung/Werterhalt und die Beseitigung von Schäden die am häufigsten genannten Motive. Auffällig ist aber, dass nun ein Drittel der Unternehmen die Wirtschaftlichkeit (Einsparung Energiekosten) als Motiv angab. Dies lässt sich durch die deutlich gestiegenen Energiepreise im Jahr 2022 erklären. Außerdem zeigt sich in den Ergebnissen auch die Auswirkung der gestiegenen Zinsen.

Beim Vergleich der vorliegenden Heinze-Studie mit der BBSR-Studie ist zu beachten, dass die Motive auf unterschiedliche Weise abgefragt wurden. In der BBSR-Befragung konnte die Bedeutung einzelner Beweggründe auf einer vierstufigen Skala zwischen sehr groß und sehr gering bewertet werden. Alternativ konnte angegeben werden, dass ein Aspekt überhaupt keine Bedeutung hat. In der Befragung für die Bestandsmarktstudie konnten die jeweils wichtigsten Motive angekreuzt werden, wobei Mehrfachnennungen möglich waren.

Tabelle 70

Motive für die Bestandsmaßnahmen von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen

	Haupt-Motive für die Durchführung der Bestandsmaßnahmen	
	2020 in %	2022 in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	72,2	81,0
Instandhaltung/Werterhalt	88,9	85,7
Erhöhung der Attraktivität des Mietraums	72,2	66,7
aktuelles Zinsniveau	22,2	0,0
Wirtschaftlichkeitsüberlegungen (Einsparung Energiekosten)	5,6	33,3
aktiver Beitrag zum Umweltschutz	5,6	14,3
attraktive Förderprogramme	5,6	14,3
Sonstiges	0,0	4,8

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung der Wohnungsunternehmen 2021, 2023

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

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

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

### Vergleich der Ergebnisse mit der Bestandsmarktstudie – Motive für die Bestandsmaßnahmen

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

Im Rahmen der Bestandsmarktstudien 2020 und 2022 wurden auch kommunale Wohnungsanbieter zu ihren Bestandsmaßnahmen befragt. Die Fallzahl ist im Jahr 2022 mit 12 Anbietern (2020: 15 Anbietern) allerdings sehr gering und daher sind die Aussagen nur bedingt belastbar. In beiden Befragungen wurden Instandhaltung/Werterhalt, Beseitigung von Schäden und Erhöhung der Attraktivität des Mietraums mit Abstand als wichtigste Motive genannt. Auch hier hat sich der Anteil der Einsparung der Energiekosten als Hauptmotiv im Vergleich zu 2020 deutlich erhöht.

Tabelle 71  
Motive für die Bestandsmaßnahmen von kommunalen Wohnungsanbietern

	Haupt-Motive für die Durchführung der Bestandsmaßnahmen	
	2020 in %	2022 in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	86,7	83,3
Instandhaltung/Werterhalt	100,0	91,7
Erhöhung der Attraktivität des Mietraums	80,0	83,3
aktuelles Zinsniveau	6,7	8,3
Wirtschaftlichkeitsüberlegungen (Einsparung Energiekosten)	33,3	58,3
aktiver Beitrag zum Umweltschutz	20,0	33,3
attraktive Förderprogramme	33,3	16,7
Sonstiges	0,0	8,3

Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung der Wohnungsunternehmen 2021, 2023

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

Die BBSR-Befragung hat drei Maßnahmenbereiche der Bestandsinvestitionen unterschieden. Diese umfassten allgemeine Maßnahmen, Maßnahmen zur energetischen Sanierung und Maßnahmen zur Barrierereduzierung. In fast jeder vierten Wohnung wurden im Zeitraum 2015 bis 2017 investive Maßnahmen durchgeführt (23,5 %). In 70 % der Fälle handelte es sich um allgemeine Maßnahmen, in 23,4 % um energetische Maßnahmen und in 6,3 % um barrierereduzierende Maßnahmen. Betrachtet man die Investitionen getrennt nach den Bereichen, dominieren die allgemeinen Maßnahmen. Etwas mehr als die Hälfte des investierten Geldes wird dafür ausgegeben. Weitere 41 % der Ausgaben fließen in die energetische Sanierung. Nur 6 % machen die Investitionen zur Reduzierung von Barrieren aus.

Auch die Befragungen im Rahmen der Bestandsmarktstudien für die Jahre 2020 und 2022 ergaben, dass sonstige Modernisierungen und Reparaturen/Bestandserhaltung mehr als die Hälfte der Investitionen ausmachen (etwa 59 %). Die Investitionen zur Barrierereduzierung hatten 2020 auch in dieser Studie mit 7,7 % den geringsten Anteil. Für 2022 lag dieser mit 14,8 % fast doppelt so hoch. Mit etwa einem Drittel hatten die Ausgaben für energetische Maßnahmen in 2020 allerdings eine etwas geringere Bedeutung als in der BBSR-Befragung. In 2022 fiel der Anteil sogar unter 30 %.

Tabelle 72

Bestandsinvestitionen der kommunalen Wohnungsanbieter nach Art der Maßnahmen

	Verteilung der Bestandsinvestitionen nach Art der Maßnahme	
	Mittelwerte 2020 in %	Mittelwerte 2022 in %
energetische Modernisierung	33,1	26,3
Barriere-reduzierende Modernisierung	7,7	14,8
sonstige Modernisierung	20,5	16,5
Reparaturen, Bestandserhaltung	38,7	42,4
Bestandsinvestitionen gesamt	100,0	100,0

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

## 6.5 Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude

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

Abbildung 16  
Projektdesign Forschungsdatenbank Nichtwohnbau



Dr. Monika Meyer und Julian Bischof – ENOB:dataNWG Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude – House of Energy Kongress 2018

Quelle: ENOB:dataNWG, Abschlusstagung, 28.04.2021, IWU

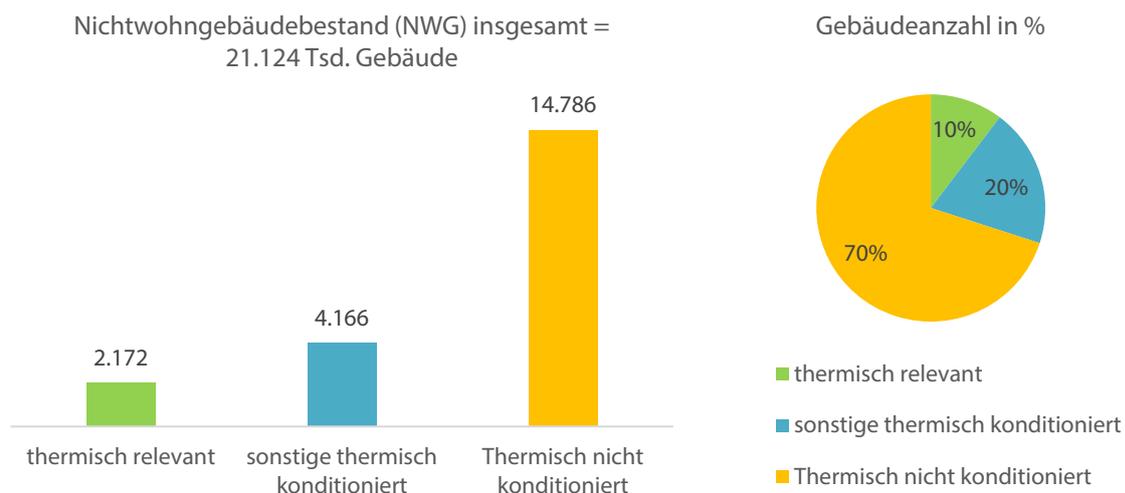
Nach dem Start des Projekts wurde zunächst aus der Geodatenanalyse von 48 Mio. Hausumringen im Rahmen eines Screenings eine repräsentative Stichprobe von 100.000 Hausumringen gezogen und vor Ort auf Relevanz überprüft. Daraus konnten über 42.000 relevante Nichtwohngebäude gewonnen werden. In der 2. Phase der Breiterhebung konnten von den 10.000 geplanten Interviews, über 5.000 Interviews durchgeführt werden, bei denen neben Strukturmerkmalen auch Informationen zu Modernisierungsfortschritt und Modernisierungsrate in den Bereichen Wärmeschutz und Gebäudetechnik erhoben worden sind.

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

- gescreente Hausumringe: 99.923
- gescreente Bebauungssituationen: 89.796
- breiterhebungs-relevante Gebäude: 42.358
- auswertbare Interviews: 5.630
- auswertbare Tieferhebungen: 464

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

Abbildung 17  
Verteilung des Nichtwohngebäudebestands nach thermischer Konditionierung



Quelle: ENOB:dataNWG, Abschlusstagung, 28.04.2021, IWU

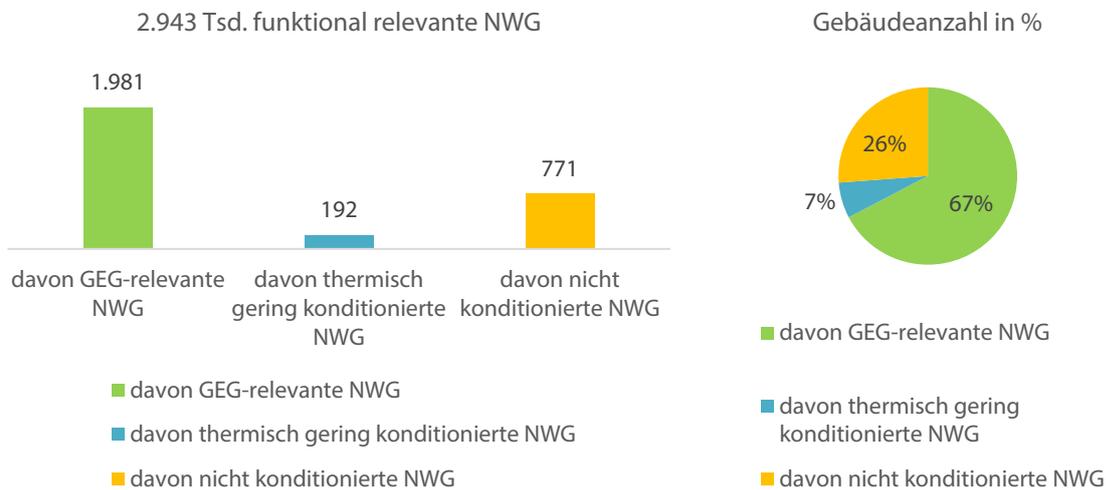
Von den 21,124 Mio. Nichtwohngebäuden sind mit 2,172 Mio. Gebäuden etwa 10 % thermisch relevant. Darunter befinden sich 1,981 Mio. thermisch konditionierte und damit GEG-relevante Nichtwohngebäude. Für die Gruppe der GEG-relevanten Gebäude wurden während der Interviews detaillierte Daten zu Modernisierungsvorhaben im Gebäudebestand gesammelt. Für die restlichen 90 % der Nichtwohngebäude ist die Datenbasis nicht im Detail durch die erforderlichen und aufwendigen Tieferhebungen ausgebaut.

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

Neben den Detailinformationen zu Modernisierungsmaßnahmen bei 1,981 Mio. GEG-relevanten Nichtwohngebäuden, stehen für den Gebäudebestand des Nichtwohnbau auch erstmals Informationen zu Gebäudegrößen (z. B. oberirdisches Brutto-Volumen der Gebäude in m<sup>3</sup>) zur Verfügung. Die Datenverfügbarkeit beschränkt sich jedoch im übermittelbaren Datenbestand der Fernabfrage auf 2,943 Mio. funktional relevante Nichtwohngebäude und damit auf etwa 14 % des gesamten hochgerechneten Nichtwohngebäudebestandes. Aus Zwischenberichten geht jedoch hervor, dass etwa die Hälfte der 21,124 Mio. Nichtwohngebäude aus privaten Einzelgaragen und Carports bestehen. Diese Gebäudegruppe wird in den Befragungen zu Investitionen im Gebäudebestand nicht als vollwertige Gebäudegruppe behandelt, da sie hinsichtlich der Modernisierungsmaßnahmen in ihrer Baukomplexität und -umfang nicht mit den weiteren Gebäudegruppen verglichen werden können. Weiterhin gibt es, laut Auskunft des statistischen Landesamtes Niedersachsen vom 21. Februar 2022, keine klare statistische Zugehörigkeit von Einzelgaragen und Carports hinsichtlich Wohn- und Nichtwohnbau. Werden Einzelgaragen oder Carports in einer Neubaumaßnahme zusammen mit einem Wohnhaus beantragt, zählen sie in die Nutzfläche und die Baukosten des dazugehörigen Wohnbaus mit hinein. Werden sie separat beantragt, zählen sie ab einer bestimmten Größe zu der Gebäudegruppe der Verkehrsgebäude. Vor dem Hintergrund der Berechnung des Hochbauvolumens ist diese unscharfe Systematik ein Problem für eine klare Differenzierung in Wohnbau und Nichtwohnbau.

Die 2,943 Mio. funktional relevanten Nichtwohngebäude enthalten GEG-relevante Nichtwohngebäude, Teile thermisch gering konditionierter und Teile nicht konditionierter Nichtwohngebäude.

Abbildung 18  
Verteilung der funktional relevanten Nichtwohngebäude



Quelle: ENOB:dataNWG, Abschlusstagung, 28.04.2021, IWU

Anhand des oberirdischen Brutto-Volumens sollen die Gebäudedaten dieser Studie beispielhaft mit der Datengrundlage des Nichtwohngebäudebestandes aus der Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude verglichen werden. Dies soll einen Eindruck über die Möglichkeiten und Voraussetzungen geben, mit der Datenbank zum Nichtwohngebäudebestand primärstatistische Erhebungen hochrechnen und auswerten zu können. Für den Datenbezug aus der Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude (EnOB:data-NWG) wurde die Fernabfrage mittels des bereitgestellten Abfrageformulars erstellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Fernabfrage zu Gebäudeanzahl, oberirdischem Brutto-Gebäudevolumen [m<sup>3</sup>], sowie dem daraus resultierenden durchschnittlichen oberirdischem Brutto-Gebäudevolumen [m<sup>3</sup>] pro Gebäudeart dargestellt. Die berichteten Gebäudeanzahlen beschreiben die jeweiligen Gebäudearten vollständig, sodass eine klare Abgrenzung nach Gebäudearten besteht.

Tabelle 73

Gebäudeanzahl und oberirdisches Bruttovolumen im funktional relevanten Nichtwohngebäudebestand

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

Quelle: Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude (EnOB:data-NWG)

Es zeigt sich, dass etwa ein Drittel der funktional relevanten Nichtwohngebäude durch Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude repräsentiert werden und mit insgesamt 7.678 Mio. m<sup>3</sup> oberirdischem Brutto-Gebäudevolumen die anzahl- und volumenmäßig größte Gebäudegruppe darstellen. Damit umfasst die größte Gebäudegruppe bereits knapp 42 % des oberirdischen Brutto-Gebäudevolumens funktional relevanter Nichtwohngebäude. Gemessen am oberirdischen Brutto-Gebäudevolumen pro Gebäude liegen Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude mit durchschnittlich 7,6 Tsd. m<sup>3</sup> jedoch lediglich im Mittelfeld der funktional relevanten Nichtwohngebäude. Den Spitzenplatz belegen Handelsgebäude mit durchschnittlich 17,4 Tsd. m<sup>3</sup> oberirdischem Brutto-Gebäudevolumen. Mit nur knapp 7 % der Gebäudeanzahl funktional relevanter Nichtwohngebäude machen die Handelsgebäude – im Vergleich zu den vorab beschriebenen Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäuden – einen großen Anteil des Gebäudevolumens aus. Mit 3.435 Mio. m<sup>3</sup> oberirdischem Brutto-Gebäudevolumen und einem Anteil von etwa 19 % liegen sie auf Platz zwei.

Anhand der Gebäudeanzahl und des Gebäudevolumens sollen im Folgenden die Anbindung für Hochrechnungs- und Gewichtungsmöglichkeiten primärstatistischer Datenauswertungen geprüft werden. Für eine trennscharfe Gegenüberstellung zwischen den Daten des Gebäudebestands und den Daten der Bestandsinvestitionen müssen die Gebäudegruppen in beiden Studien klar und lückenlos abgrenzbar sein. Um einen überschneidungsfreien Vergleich zu erzielen, müssen die Gebäudearten gegenübergestellt und in inhaltlich harmonische Gruppen zugeordnet werden. Dabei wird deutlich, dass teilweise auch nicht funktional relevante Nichtwohngebäude den Gruppen dazugestellt werden müssen, um eine Gruppenbildung inhaltlich abzuschließen. In diesem Fall ist ein Vergleich der Gruppen durch die abrufbaren Daten nicht möglich, da für funktional nicht relevante Nichtwohngebäude keine Daten zu Gebäudegrößen vorliegen. Die in Zwischenberichten dargestellten Gebäudeanzahlen für den gesamten Nichtwohngebäudebestand nach

Gebäudearten liegen lediglich als Zwischenergebnis nach der Screeningphase vor und sind nicht vergleichbar mit den finalen Studienergebnissen.

Tabelle 74

Abgrenzung der Gebäudearten in den Befragungen aus Heinze und IWU Studienergebnissen

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

\* Keine Information über Gebäudegröße verfügbar

Quelle: Heinze Architektenbefragungen zu Bestandsinvestitionen 2022, Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude (EnOB:dataNWG)

Tabelle 75

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

	durchschn. Rauminhalt in m <sup>3</sup>	Anzahl Gebäude	Anteil an Stichprobe (382)	Anteil an Grundges. (2943)	Anzahl Gebäude	durchschn. Rauminhalt in m <sup>3</sup>	EnOB:dataNWG
- Büro-, Verwaltungsgebäude	<b>6.078</b>	<b>66</b>	<b>17%</b>	<b>12%</b>	<b>350.597</b>	<b>6.957</b>	- Büro-, Verwaltungs- oder Amtsgebäude
- Bildung, Wissenschaft und Forschung - Krankenhaus, med. Behandlungsinstitut, Arztpraxis - Gebäude des Sozialwesens (Heime für Behinderte, Alte etc. und Kitas, Kindergärten)	9.368	81	21%	8%	240.606	8.059	- Gebäude für Forschung und Hochschullehre - Gebäude für Gesundheit und Pflege - Schule, Kindertagesstätte und sonstige Betreuungsgebäude
- Hotel, Gaststätte, Pension	<b>3.743</b>	<b>23</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>	<b>274.827</b>	<b>2.800</b>	- Beherbergungs- oder Unterbringungs- gebäude, Gastronomie- oder Verpflegungsgebäude
- Fabrik- und Werkstattgebäude inkl. Ver- und Entsorgung - Handels- und Lagergebäude	15.083	107	28%	58%	1.714.012	6.711	- Technikgebäude (Ver- und Entsorgung) - Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude - Handelsgebäude
- sonstige IBG (Verkehrsgebäude ohne private Einzelgaragen oder Carports)	<b>1.779</b>	<b>7</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>94.306</b>	<b>1.906</b>	- Verkehrsgebäude ohne private Einzelgaragen oder Carports

Quelle: Heinze Architektenbefragungen zu Bestandsinvestitionen 2022, Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude (EnOB:dataNWG)

Im Vergleich zwischen Stichprobenzusammensetzung dieser Studie zu den Bestandsinvestitionen 2022 und der Verteilung der Grundgesamtheit (Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude) zeigt sich ein teils deutlicher Unterschied in den Anteilen der Gebäudearten. Dies liegt unter anderem daran, dass die Stichprobe der Heinze-Studie zum Nichtwohnbau Aussagen der Architekten zu den mit ihrer Beteiligung modernisierten Gebäuden enthält. Der Anteil nicht modernisierter Gebäude wird durch die Stichprobe nicht erhoben. Folglich können mithilfe der Stichprobe nur die Anteile der modernisierten Gebäudearten ermittelt und entsprechende Hochrechnungsfaktoren gebildet werden.

Es zeigt sich, dass wohnähnliche Betriebsgebäude in der Stichprobe zur Studie der Bestandsinvestitionen stark vertreten sind. In der Befragung zu Maßnahmen an Nichtwohngebäuden werden Architekten gezielt nach modernisierten Objekten gefragt, um eine ausreichende Fallzahl für die Detailbefragung zu den entsprechenden Maßnahmen sicherzustellen. Sollten z. B. in Büro- und Verwaltungsgebäuden mehr Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, als in Industriellen Betriebsgebäuden, ist die Wahrscheinlichkeit für eine Befragungsantwort höher, als für Angaben zu einem Industriellen Betriebsgebäude. Im Vergleich zu der vom IWU gemessenen Grundgesamtheit zeigt die Stichprobenzusammensetzung eine unterschiedliche Verteilung.

Für eine Überprüfung und Justierung der Stichprobengewichtung, die der Grundgesamtheit entspricht, ist es notwendig den Anteil der modernisierten Nichtwohngebäude in der Grundgesamtheit benennen zu können. Da die Informationen zu Modernisierungsmaßnahmen insgesamt in der Forschungsdatenbank Nichtwohnbau einem Zehnjahreszeitraum zuzuordnen sind, kann keine nähere zeitliche Eingrenzung einer

Modernisierungsquote festgestellt werden. Es gibt für einzelne Modernisierungsmaßnahmen zwar die Abfrage zu den entsprechenden Bezugsjahren, aber diesbezüglich keine durchgängige Abfrage aller Gewerke eines Gebäudes hinsichtlich seiner Voll- oder Teilmodernisierungsquote. Für den Nichtwohnbau liegen daher derzeit keine Informationen zu Modernisierungsquoten mit Bezug zu den Befragungsjahren vor. Die Gewichtung der Stichprobe an der Grundgesamtheit ist ohne den Einfluss einer Modernisierungsquote demnach nicht möglich.

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

Daher wurde in 2022 von der Heinze GmbH die in Kapitel 6.6 beschriebene Machbarkeitsstudie durchgeführt. Deren Ziel war zu prüfen, wie ein künftiges Forschungs- bzw. Befragungsdesign ausgestaltet sein sollte, um für den Bestand der Nichtwohngebäude verlässliche Hochrechnungsergebnisse zu liefern.

## **6.6 Machbarkeitsstudie zum Monitoring der energetischen Modernisierung im Nichtwohnbau**

Das BBSR ermittelt im Rahmen dieses Projektes regelmäßig die Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnbeständen. Das Volumen der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegt auch im Nichtwohnungsbau (gewerblicher und öffentlicher Hochbau) deutlich über dem Neubauvolumen. Daten zum Umfang und zur Struktur der Bestandsmaßnahmen sind aber in der amtlichen Statistik kaum verfügbar. Daher wurde die überschlägige Differenzrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) bereits mehrfach durch empirische Erhebungen ergänzt. Deren Ergebnisse werden in die Bauvolumenrechnung integriert, wo ein Abgleich der „bottom-up“ ermittelten Befragungsergebnisse mit den „top-down“ berechneten gesamtwirtschaftlichen Kennziffern erfolgt.

Bisher fehlen sekundärstatistische Daten zur Hochrechnung der repräsentativen Untersuchungsergebnisse auf die Grundgesamtheit aller Nichtwohngebäude. Insbesondere fehlt eine amtliche Gebäudebestandsstatistik, die alle bestehenden Nichtwohngebäude umfassen sollte. Daher wurde bei den bisherigen Erhebungen zu den Bestandsinvestitionen eine Architektenbefragung kombiniert mit einer Befragung von bauausführenden Unternehmen verwendet. Diese Erhebungsergebnisse können jedoch nicht mit einer repräsentativen Grundgesamtheit hochgerechnet werden. Dieses Defizit in der Datenerhebung konnte zwar durch die Studie „Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude“ des IWU Darmstadt reduziert werden, jedoch konnte mit dem bisherigen Befragungsdesign noch keine direkte Verknüpfung und keine Hochrechnung erfolgen.

Ziel des Pilotprojektes war es, zu prüfen und zu testen, ob eine Anpassung des bisherigen Befragungsdesigns oder ggfs. andere Wege gute Alternativen zum bisherigen Hochrechnungsverfahren darstellen könnten und belastbare Ergebnisse für die Investitionen in den Nichtwohngebäudebestand möglich sind. Im Ergebnis sollten Wege aufgezeigt werden, wie ein künftiges Forschungs- bzw. Befragungsdesign ausgestaltet sein sollte, um für den Bestand der Nichtwohngebäude verlässliche Hochrechnungsergebnisse zu liefern. Die Machbarkeitsstudie hatte den Zweck, die Auskunftsbereitschaft und Auskunftsfähigkeit der zu befragenden „Adressen“ zu testen sowie die Qualität der erhofften Angaben zu prüfen. Sie hatte allein das Ziel, den optimalen Weg sowie die voraussichtlichen Kosten für regelmäßige, umfangreiche Feldstudien zu ermitteln.

Das übergeordnete Ziel der zukünftigen Untersuchungen ist, die erhobenen Informationen zu aktuellen Modernisierungsmaßnahmen mit dem vom IWU Darmstadt ermittelten Nichtwohngebäude-Bestand zu verknüpfen und damit die jährlichen Modernisierungsmaßnahmen hochzurechnen.

## Durchführung

Je Wirtschaftszweig wurden 3.000 Adressen per Zufall selektiert. Diese waren die Basis für die zunächst angestrebten je 100 Telefon-Interviews der Stufe eins bzw. je 10 Interviews der Stufe zwei. Im Projektverlauf zeigte es sich, dass die Auskunftsbereitschaft der Befragten deutlich besser war, als vorab geschätzt. Das bedeutet, es konnten für das geplante Budget mit nur 1.325 – statt der geplanten 1.900 – Interviews der Stufe eins bereits 256 – statt der geplanten 190 – Interviews der Stufe zwei erreicht werden.

Für die Ermittlung einer Modernisierungsquote wurden in mehr als 23.000 Anwohner 1.325 Interviews der Stufe eins geführt, in der die grundlegenden Informationen zur Gebäudeart und zu Modernisierungsvorhaben der letzten drei Jahre abgefragt worden sind. Für die Detailinformationen zu tatsächlich durchgeführten Modernisierungen wurden die laufenden Interviews in eine zweite Phase geführt, in der genauer auf das jeweilige Gebäude und die entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen eingegangen wurde.

Aus 1.325 Interviews ergaben sich also 256 Rohdatensätze, die nach Datenvalidierung, Datenbereinigung und Datensatzaufbereitung auf einen auswertbaren Datenbestand von 154 Beobachtungen mit detaillierten Modernisierungsangaben reduziert werden mussten. Die erfolgreichen Interviews sowie der letztendliche Datenbestand zeigen eine sehr unterschiedliche Häufigkeit der Gebäudegruppen. „Büro-, Verwaltungs- oder Amtsgebäude“ (74 Fälle) sowie „Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude“ (37 Fälle) wurden relativ häufig modernisiert. Auf sie entfielen sowohl bei den Beobachtungen als auch bei der Anzahl der Modernisierungsmaßnahmen der Großteil der Angaben. Die weiteren 9 Gebäudegruppen waren mit 12 Fällen bei den Hotels („Beherbergungs-, Unterbringungs-, Gastronomie-, Verpflegungsgebäude“) und ansonsten deutlich weniger Beobachtungen, lediglich schwach vertreten. Auf Basis der validen 154 Beobachtungen wurden Auswertungen zur Voll- und Teilmodernisierung und zu energetischen Modernisierungsmaßnahmen erstellt. Für eine folgende Hochrechnung wurden gebäudegruppenspezifische Modernisierungskoeffizienten in Abhängigkeit zur Gebäudegröße berechnet. Zusammen mit den vorab ermittelten Modernisierungsquoten und den Informationen zur Nutzfläche der Grundgesamtheit des Nichtwohnbaus, konnte bereits testweise eine Hochrechnung auf das Modernisierungsvolumen des Nichtwohnbaus durchgeführt werden.

## Ergebnisse

Die Hochrechnungskoeffizienten wiesen zwischen den Gebäudegruppen eine Spanne zwischen 19 €/m<sup>2</sup> und 1.719 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche auf. Die Koeffizienten wurden durch die durchschnittlichen Gebäudegrößen einzelner Gebäudegruppen und die dazugehörigen Maßnahmenumfänge beeinflusst. Im gewichteten Durchschnitt über alle Gebäudegruppen hinweg lag der Koeffizient zur Modernisierung von Nichtwohngebäuden bei 147 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Modernisierungsquote konnte aus der Fragestellung des Pilotprojektes heraus lediglich als Dreijahresdurchschnitt festgelegt werden und wies je nach Gebäudegruppe eine Spanne zwischen sechs und neunzehn Prozent auf. Über alle Nichtwohngebäude hinweg betrug die Modernisierungsquote acht Prozent. Für die Fortschreibung der Nutzfläche des Nichtwohngebäudebestandes

aus dem Jahr 2015 bis in das Jahr 2021 konnte mittels Aggregationsebenen der Gebäudegruppen und der amtlichen Statistik ein Gebäudebestand in m<sup>2</sup> Nutzfläche angegeben werden, der dem Bezugsjahr 2021 entsprach. Zusammen mit der Nutzfläche, der Modernisierungsquote und dem Modernisierungskoeffizienten wäre es möglich, das Modernisierungsvolumen im Nichtwohnbau zu berechnen. Probeweise ist diese Hochrechnung im Rahmen der Machbarkeitsstudie erfolgt. Hierbei zeigte sich, dass das Hochrechnungskonzept auch mit wenigen Fällen ein Ergebnis erzielen kann, welches in ähnlicher Dimension wie das DIW-Ergebnis und auch das Ergebnis dieser Studie liegt. Für zukünftige Untersuchungen bedarf es aber einer erheblichen Steigerung der Fallzahlen, um einen möglichst vollständigen Koeffizientensatz zu erzeugen. Dies ist erforderlich, um fehlende Werte mit berechneten Daten zu ergänzen und um die Belastbarkeit der Aussagen zu erhöhen.

Die Detailangaben zu den Modernisierungen wurden in dieser Teststudie bereits überzeugend gut beantwortet. Sie genügen den Anforderungen, um Auswertungen zu Voll- und Teilmodernisierungen oder zu energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Selbst Angaben zur Aufteilung der Lohn- und Materialkosten wurden plausibel ausgefüllt und könnten für weitere Auswertungen herangezogen werden. Somit lässt sich daraus schließen, dass die erhobenen Daten und die darauf aufgebauten Ergebnisse die Anforderungen erfüllen, um sie zukünftig als Berechnungs- und Vergleichsgrundlage dem DIW zur Verfügung zu stellen. Bei einer Fortsetzung der Untersuchungen streben wir eine ungefähr gleichmäßige Verteilung der Fälle entsprechend den elf Gebäudearten der IWU-Studie an. Damit wäre eine valide Hochrechnungsbasis gegeben.

### **Vergleich mit der aktuellen Studie**

Für einen passenden Vergleich der Verteilung der Stichproben lassen wir bei der aktuellen Studie für 2022 die Landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und Datensätze ohne Angabe der Gebäudeart außen vor. Von den Architektur- und Planungsbüros wurden demnach zu knapp 64 % Wohnähnliche Betriebsgebäude mit einer Modernisierungsmaßnahme beschrieben und zu 36 % Industrielle Betriebsgebäude. In der Machbarkeitsstudie lag die Verteilung der beschriebenen modernisierten Gebäude bei 68 % Wohnähnlichen Betriebsgebäuden zu 32 % Industriellen Betriebsgebäuden. In der Studie zu den Bestandsinvestitionen 2020 lag diese Verteilung bei 71,5 % zu 28,5 % und in 2018 bei 70,8 % zu 29,2 %. Dies spricht für eine erhöhte Modernisierungsquote bei den Industriellen Betriebsgebäuden im Jahr 2022.

In der Testhochrechnung der Machbarkeitsstudie für das Jahr 2021 erreichten die Industriellen Betriebsgebäude einen Anteil von ca. 37 % am Modernisierungsvolumen. Wobei hier für das Jahr 2021 eine erhöhte Modernisierungstätigkeit im Bereich der Hotels und Gaststätten und der Gebäudegruppe „Schulen, Kitas und sonstige Betreuungsgebäude“ zu verzeichnen war, die den Anteil der Wohnähnlichen Betriebsgebäude positiv beeinflusst hat.

## 6.7 KfW-Zusagen beim Förderschwerpunkt Energieeffizient Sanieren

Zwischen 2020 und 2022 gab es deutliche Anpassungen bei den Förderprogrammen. Diese Förderprodukte konnten seit dem 01.07.2021 nicht mehr beantragt werden:

- Energieeffizient Bauen (153)
- Energieeffizient Sanieren – Kredit (151, 152)
- Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (430) – für Sanierungen zum KfW-Effizienzhaus
- Energieeffizient Sanieren – Zuschuss Baubegleitung (431)
- Energieeffizient Sanieren – Ergänzungskredit (167)

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude – kurz BEG – fasst frühere Förderprogramme zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich zusammen und unterstützt unter anderem den Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle und den Einsatz optimierter Anlagentechnik. Die BEG besteht aus drei Teilprogrammen:

- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)

Die Antragstellung im Förderprogramm BEG EM ist zum 1. Januar 2021 in der Zuschussvariante beim BAFA gestartet. Die BEG WG und BEG NWG (Zuschussförderung für Kommunen und Kreditvariante) sowie BEG EM (Anlagen zur Wärmeerzeugung, außer Errichtung, Umbau, Erweiterung eines Gebäudenetzes) werden durch die KfW administriert. (Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle)

Die BEG Förderung für den KfW-55-Standard bei Neubau oder Modernisierung entfiel ab dem 01.02.2022. Zum 28.7.2022 wurden die bestehenden BEG Förderungen Kredit Einzelmaßnahmen und Zuschuss Effizienzhaus eingestellt. Die BEG Förderungen Kredit Effizienzhaus gab es weiterhin. Im August 2022 wurden dann die BEG Förderungen Kredit Einzelmaßnahmen angepasst, um im Bereich der Sanierung einen noch stärkeren Klimaschutzeffekt zu erreichen und die Abhängigkeit von russischem Gas und Öl zu verringern. Die Anpassungen bezogen sich bei den Einzelmaßnahmen insbesondere auf zwei Bereiche: Erstens wurde die Förderung von allen gasverbrauchenden Anlagen aufgehoben sowie ein erweitertes Austauschprogramm für fossile Heizungen (sog. Heizungs-Tausch-Bonus) eingeführt. Zweitens wurden die Fördersätze für Einzelmaßnahmen angepasst, um eine attraktive Förderung für einen breiten Antragstellerkreis zu erhalten (Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle). Beim BAFA kann die Förderung der Effizienzmaßnahmen zur Gebäudehülle, Anlagentechnik (außer Heizung), Heizungsoptimierung sowie die Errichtung, der Umbau und die Erweiterung von Gebäudenetzen beantragt werden. Die restlichen Anlagen zur Wärmeerzeugung werden durch die KfW gefördert. Laut BAFA wurden im Jahr 2022 über 10 Mrd. € Förderung für Energetische Gebäudesanierung und Energieeffizienz bewilligt. In 2021 lag das Volumen noch

bei 3,9 Mrd. €. Die Anpassungen und veränderten Zuständigkeiten bei den Förderprogrammen sind bei der Bewertung der Zahlen aus dem KfW-Förderreport zu berücksichtigen.

Tabelle 76  
KfW-Zusagen beim Förderschwerpunkt Energieeffizient Sanieren im Zeitvergleich

Energieeffizient Sanieren	Fördervolumen insgesamt	Effizienzhaus	Einzelmaßnahmen	Zuschuss/ Ergänzungskredit*
	in Mrd. €	in Mrd. €	in Mrd. €	in Mrd. €
2010	5,1	3,3	1,7	0,1
2014	3,7	1,8	1,7	0,2
2018	4,3	2,4	1,4	0,5
2020	5,4	3,0	1,0	1,4
2022	25,8	13,9	0,4	11,4

\* in 2010 ohne Ergänzungskredit, in 2022 nur Zuschuss

Quelle: KfW Förderreport 2010, 2014, 2018, 2020, 2022 und eigene Berechnungen

Im Rahmen unserer Studie zu den Bestandsmarktinvestitionen des Jahres 2014 hatten wir darauf hingewiesen, dass das in Anspruch genommene KfW-Fördervolumen für energetische Sanierungen zwischen 2010 und 2014 stark abgenommen hat. So lag das Zusagevolumen beim KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“ in 2014 bei 3,7 Mrd. € und damit um 27 % unter dem Volumen von 2010 (5,1 Mrd. €). Der Rückgang war hier sogar noch etwas stärker als beim energetischen Sanierungsvolumen. Im Jahr 2018 betrug das KfW-Fördervolumen insgesamt 4,3 Mrd. € und lag damit um rund 17 % über dem Wert von 2014, aber noch deutlich unter dem Zusagevolumen des Jahres 2010. In 2020 konnte das Fördervolumen im Vergleich zu 2018 um 25,4 % zunehmen. Mit 5,4 Mrd. € übertraf es sogar den Wert aus 2010 um 6,5 %. Für das Jahr 2022 wies der KfW Förderreport im Bereich Effizienzhaus und im Bereich Zuschuss deutlich höhere Fördersummen aus. Auch im Jahr 2021 lagen die Fördersummen bereits bei 18,4 Mrd. €. Diese teilten sich auf in 12 Mrd. € Effizienzhaus, 0,8 Mrd. € Einzelmaßnahmen und 5,6 Mrd. € Zuschuss/Ergänzungskredit).

Das von der Heinze Marktforschung hochgerechnete energetische Sanierungsvolumen für die Jahre 2010, 2014, 2018 und 2020 zeigt in seiner Entwicklung durchaus Parallelen zu der Entwicklung des KfW-Fördervolumens. Der starke Rückgang von 2010 zu 2014 wird durch den leichten Zuwachs in 2018 bei weitem nicht ausgeglichen. Das energetische Sanierungsvolumen im Wohnungsbau lag in 2018 um rund 8 %, das KfW-Fördervolumen sogar um rund 15 % unter dem Niveau von 2010. Aber auch das energetische Sanierungsvolumen im Wohnungsbau 2020 wuchs im Vergleich zu 2018 deutlich und konnte sogar den Wert aus 2010 um 7,5 % übertreffen. Die außergewöhnliche Steigerung des Fördervolumens der KfW im Jahr 2022 kann das ermittelte energetische Sanierungsvolumen dieser Studie nicht abbilden. Dennoch wurde auch in dieser Studie ein kräftiger Zuwachs des energetischen Volumens um 28,3 % im Vergleich zu 2020 ermittelt.

## 7 Ansätze zur Verbesserung der Erhebung und zusätzlicher Forschungsbedarf

### 7.1 Befragung und Hochrechnung im Nichtwohnbau

#### **Umstellung des Befragungsdesigns auf Basis der Machbarkeitsstudie und Hochrechnung über die Datenbank Nichtwohngebäude**

Die Hochrechnung im Nichtwohnbau basiert in den bisherigen Studien auf dem Bauvolumen, da es keine solidere Hochrechnungsbasis gab. In der Machbarkeitsstudie wurde im Jahr 2022 ein Befragungskonzept geprüft, bei dem über eine Befragung von Unternehmen, die Eigentümerinnen und Eigentümer oder Nutzerinnen und Nutzer von Nichtwohngebäuden sind, die benötigten Informationen zur Modernisierungsquote und zu den getätigten Maßnahmen und Ausgaben erhoben wird. Mit Hilfe dieser Angaben wäre eine Anbindung an die IWU-Datenbank Nichtwohngebäude und damit die direkte Hochrechnung der Bestandsvolumina im Nichtwohnbau möglich. Allerdings bedeutet diese Art der Befragung einen deutlich höheren Zeit- und Kostenaufwand, um ausreichend hohe Fallzahlen zu erreichen.

### 7.2 Erhöhung der Fallzahlen bei der Befragung der Wohnungsunternehmen

Eine höhere Fallzahl bei der Befragung der Wohnungsunternehmen wäre erstrebenswert, um eine höhere Belastbarkeit der Ergebnisse zu erreichen. Bei einer erneuten Wiederholung dieser Studie sollte geprüft werden, ob über vertiefte Kontakte zu den Verbänden der Wohnungswirtschaft eine höhere Bereitschaft zur Teilnahme an der Befragung erreicht werden kann.

### 7.3 Zusätzlicher Forschungsbedarf

Im Rahmen der letzten Studie für das Jahr 2020 ergab sich bereits die These, dass es sich im Nichtwohnbau durch den Bedarf von Modernisierungen, die durch Umnutzung der Gebäude entstehen, vermutlich nicht immer um die klassischen Sanierungszyklen handelt. Strukturelle Veränderungen des Gebäudenutzungsbedarfes prägen daher – neben Materialnutzungsdauern – ebenfalls die Sanierungszyklen und damit die Modernisierungsrate. Zudem erfordert der nachhaltige, Material- und CO<sub>2</sub>-sparende Umgang mit dem Gebäudebestand eine genaue Betrachtung. Die Bau- und Immobilienbranche ist sich darin einig, dass künftig viel häufiger auf Abriss verzichtet werden muss zugunsten einer intelligenten Umnutzung von Gebäuden, die in ihrer bisherigen Nutzung nicht mehr benötigt werden.

Es wäre sehr interessant, die Einflüsse von Materialnutzungsdauern und strukturellen Nutzungsänderungen auf die Modernisierungsrate zu untersuchen. Zur Belegung dieser These wäre ein gesondertes Forschungsvorhaben geeignet.

## Literaturverzeichnis

BBSR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2011: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. Endbericht. Bonn.

BBSR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2015: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. BBSR-Online-Publikation 03/2016. Bonn.

BBSR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2019: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. BBSR-Online-Publikation 07/2020. Bonn.

BBSR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2021: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. BBSR-Online-Publikation 39/2022. Bonn.

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

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

DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.), 2023: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2022. Berlin.

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.), 2023: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.

KfW Bankengruppe (Hrsg.), 2011–2023: Förderreport der Jahre 2010, 2014, 2018, 2020 und 2022. Frankfurt am Main.

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

Statistisches Bundesamt (Hrsg.), 2023: Statistischer Bericht. Mikrozensus – Haushalte und Familien. Erstergebnisse 2022. Wiesbaden.

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

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

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010, 2014, 2018, 2020 und 2022 – Ergebnisse im Überblick	10
Tabelle 2	Building stock market volume in building construction 2010, 2014, 2018, 2020 and 2022 – overview of results	15
Tabelle 3	Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie?	26
Tabelle 4	Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie? Vergleich mit der Grundgesamtheit	27
Tabelle 5	Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen?	28
Tabelle 6	Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen? Vergleich mit der Grundgesamtheit	28
Tabelle 7	Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen? Vergleich der Merkmale	29
Tabelle 8	Wie viele Architekten/Planer sind in Ihrem Büro/Bauamt/Bauabteilung tätig? Differenzierung nach Beschäftigtengrößenklassen	30
Tabelle 9	Um was für ein Gebäude handelt es sich bei dieser Modernisierungsmaßnahme?	31
Tabelle 10	Wann wurde das Gebäude errichtet?	32
Tabelle 11	Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2022	44
Tabelle 12	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2022 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen	45
Tabelle 13	Energetische Modernisierungsquoten und durchschnittliche Ausgaben im Wohnungsbau nach Anzahl der Maßnahmen	47
Tabelle 14	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau nach energetischen und sonstigen Maßnahmen	49
Tabelle 15	Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2022 nach Gebäudearten	50
Tabelle 16	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2022 nach Gebäudearten	52
Tabelle 17	Energetisches Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2022 nach Gebäudearten	53
Tabelle 18	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2022 nach Zielgruppen	54
Tabelle 19	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2022 nach Zielgruppen	55
Tabelle 20	Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach geographischer Gliederung: Großregionen	57
Tabelle 21	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach geographischer Gliederung: Großregionen	57
Tabelle 22	Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen	58
Tabelle 23	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen	59

---

Tabelle 24 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010, 2014, 2018, 2020 und 2022 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen	59
Tabelle 25 Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen	62
Tabelle 26 Ausgaben der privaten Vermieter im Wohnungsbau 2022 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen	62
Tabelle 27 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen	63
Tabelle 28 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach Lohn- und Materialkosten <sup>1</sup>	64
Tabelle 29 Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach Gebäudealter	66
Tabelle 30 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2022 nach Gebäudealter	66
Tabelle 31 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach Ausgabenklassen	67
Tabelle 32 Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes	69
Tabelle 33 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes	69
Tabelle 34 Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße	70
Tabelle 35 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße	71
Tabelle 36 Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen	71
Tabelle 37 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen	72
Tabelle 38 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2022 nach Gebäudearten	74
Tabelle 39 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2022 nach Gebäudearten	74
Tabelle 40 Energetisches Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2022 nach Gebäudearten	76
Tabelle 41 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2022 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen	77
Tabelle 42 Energetisches Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2022 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen	78
Tabelle 43 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2022 nach Lohn- und Materialkosten <sup>1</sup>	78
Tabelle 44 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2022 nach Gebäudealter	79
Tabelle 45 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2022 nach Gebäudealter und alte/neue Länder	80

Tabelle 46 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2022 nach geographischer Gliederung:	
Großregionen	81
Tabelle 47 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2022 nach Ausgabenklassen	82
Tabelle 48 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010, 2014, 2018, 2020 und 2022 nach Gebäudearten	83
Tabelle 49 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022 nach Gebäudearten	83
Tabelle 50 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022 nach Auftraggeber	84
Tabelle 51 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022	85
Tabelle 52 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 bis 2022 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung - Anteil des energetischen Volumens	86
Tabelle 53 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022 nach Lohn- und Materialkosten <sup>1</sup>	87
Tabelle 54 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022 nach Gebäudealter	88
Tabelle 55 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022 nach geographischer Gliederung: Großregionen	89
Tabelle 56 Motive für die Modernisierung	91
Tabelle 57 Motive für die Modernisierung nach Bewohner und Vermieter	93
Tabelle 58 Motive für die Modernisierung bei Maßnahmen über 10.000 €	94
Tabelle 59 Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln	95
Tabelle 60 Motive für die Modernisierung (Energetische Maßnahmen durchgeführt)	96
Tabelle 61 Bekanntheit der steuerlichen Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen 2022	97
Tabelle 62 Steuerliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen	98
Tabelle 63 Gründe für die Zurücknahme von geplanten Bestandsmaßnahmen im Jahr 2022	99
Tabelle 64 Art des Wohnungsunternehmens, Stand 31.12.2022	100
Tabelle 65 Vergleich Heinze und GdW: Entwicklung des Bestandsmarktvolumens 2014 - 2022	101
Tabelle 66 Anteil des Bestandsmarktvolumens der Bewohner im Wohnungsbau 2022 und Anteil der Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen 2022 nach geographischer Gliederung: Großregionen	102
Tabelle 67 DIW-Bestandsvolumen und Heinze-Bestandsmarktvolumen im Vergleich	103
Tabelle 68 Vergleich Heinze und BBSR: Anteil der Wohnungen mit Bestandsmaßnahmen bei privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen	105
Tabelle 69 Bestandsinvestitionen der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen nach Art der Maßnahmen	106
Tabelle 70 Motive für die Bestandsmaßnahmen von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen	107
Tabelle 71 Motive für die Bestandsmaßnahmen von kommunalen Wohnungsanbietern	108
Tabelle 72 Bestandsinvestitionen der kommunalen Wohnungsanbieter nach Art der Maßnahmen	109
Tabelle 73 Gebäudeanzahl und oberirdisches Bruttovolumen im funktional relevanten Nichtwohngebäudebestand	113
Tabelle 74 Abgrenzung der Gebäudearten in den Befragungen aus Heinze und IWU Studienergebnissen	114

---

Tabelle 75 Vergleich gebäudeartgerechter Gruppen nach durchschnittlichem oberirdischen Rauminhalt und Gebäudeanzahl (Heinze - EnOB:data-NWG)	115
Tabelle 76 KfW-Zusagen beim Förderschwerpunkt Energieeffizient Sanieren im Zeitvergleich	121

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Datenbasis und Vorgehensweise bei der Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens	7
Abbildung 2	Extrapolation data and procedure for the building stock volume	12
Abbildung 3	Beispielbeschriftung Abbildung: Fragebogenauszug zur Wärmedämmung	34
Abbildung 4	Energetische Modernisierungsquoten im Wohnungsbau nach Anzahl der Maßnahmen	47
Abbildung 5	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2020 und 2022 nach Gebäudearten	53
Abbildung 6	Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2022 nach Zielgruppen	54
Abbildung 7	Anteil des energetischen Volumens am Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2022 nach Zielgruppen	55
Abbildung 8	Verteilung der strukturellen Kreistypen 2021	61
Abbildung 9	Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2022 nach Lohn- und Materialkosten1	64
Abbildung 10	Marktkonzentration des Bestandsmarktvolumens der Bewohner im Wohnungsbau 2022	68
Abbildung 11	Marktkonzentration des Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau 2022	82
Abbildung 12	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen	85
Abbildung 13	Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2022 nach Gebäudealter	88
Abbildung 14	Fragestellung nach den Motiven	90
Abbildung 15	Motive für die Modernisierung	91
Abbildung 16	Projektdesign Forschungsdatenbank Nichtwohnbau	109
Abbildung 17	Verteilung des Nichtwohngedäudebestands nach thermischer Konditionierung	110
Abbildung 18	Verteilung der funktional relevanten Nichtwohngedäude	112

# Anhang

## 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 6

2. Wie viele Gebäude bzw. Wohnungen vermieten Sie in Ein-/Zwei- oder Mehrfamilienhäusern?

	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen
Einfamilienhäuser	.....	.....
Zweifamilienhäuser	.....	.....
Mehrfamilienhäuser	.....	.....

3. Hatten Sie bei den von Ihnen vermieteten Objekten im Jahr 2022 Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen geplant, die Sie dann doch **nicht** durchgeführt haben? (Mehrfachnennungen möglich)

- ja, und zwar aus folgenden Gründen
- Materialknappheit
  - fehlende Kapazitäten bei den Handwerkern
  - Warten auf niedrigere Preise
  - fehlende finanzielle Mittel
  - fehlende Fördermöglichkeiten
  - sonstige Gründe: .....
- nein

4. Haben Sie bei den von Ihnen vermieteten Objekten im Jahr 2022 Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt?

ja, und zwar

	Anzahl renovierter Gebäude	Anzahl renovierter Wohnungen	Gesamtausgabe in Euro
Einfamilienhäuser	.....	.....	.....
Zweifamilienhäuser	.....	.....	.....
Mehrfamilienhäuser	.....	.....	.....

→ bei ja: weiter mit Frage 5

- nein →Bitte machen Sie im Folgenden Angaben zu dem Objekt, in dem Sie **selbst** wohnen und gehen Sie dazu weiter zu Frage 6

5. Wählen Sie bitte das davon **zuletzt** renovierte Vermietungsobjekt aus.  
Um was für ein Gebäude handelt es sich dabei?

- Einfamilienhaus  
 Zweifamilienhaus davon \_\_\_\_\_ Wohnungen renoviert  
 Mehrfamilienhaus mit insgesamt \_\_\_\_\_ Wohnungen davon \_\_\_\_\_ Wohnungen renoviert

Als Vermieter gehen Sie weiter zu Frage 7. Bitte machen Sie ab Frage 6 nur Angaben zu diesem **zuletzt renovierten** Vermietungsobjekt.

6. Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie?

- selbstnutzender Eigentümer eines Einfamilienhauses  
 selbstnutzender Eigentümer einer Wohnung in einem Zweifamilienhaus  
 selbstnutzender Eigentümer einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus  
 Mieter in einem Ein-/Zweifamilienhaus  
 Mieter in einem Mehrfamilienhaus

7. Wann wurde das Gebäude erbaut?

Baujahr: .....

Frage 8 soll nur den Vermietern gestellt werden, die in Frage 5 Zweifamilienhaus oder Mehrfamilienhaus angekreuzt haben.

8. Bitte beschreiben Sie das Gebäude:  
Falls Sie keine Angaben dazu machen können, gehen Sie bitte zur nächsten Frage über.

..... m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche  
 ..... Anzahl Etagen

9. Bitte beschreiben Sie die Wohnung:  
Falls Sie keine Angaben dazu machen können, gehen Sie bitte zur nächsten Frage über.

..... m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche  
 ..... Durchschnittliche Raumhöhe in cm  
 ..... Bewohnte Etagenanzahl  
 ..... Anzahl bewohnter Räume

Im Folgenden geht es um **Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen**, die Sie im Jahr **2022** 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.) Falls Sie Vermieter sind, machen Sie im Folgenden bitte Angaben zu dem **zuletzt renovierten** Vermietungsobjekt.

### Rohbau-Arbeiten

11. Haben Sie im Jahr 2022 Rohbau-Arbeiten durchgeführt? (z.B. Grundriss durch Anbau erweitert, neue gemauerte Innenwände erstellt oder Abriss von gemauerten 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 verteilen sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnungen:

davon ca. .... € Lohnkosten

davon ca. .... € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. .... €

**Dach**

14. Haben Sie im Jahr 2022 **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. .... m<sup>2</sup>  
 neue Gauben ..... Anzahl  
 neue Dachwohnraumfenster ..... Anzahl  
 Installation Solarkollektoren ..... m<sup>2</sup>  
 Installation Photovoltaikanlage ..... m<sup>2</sup>  
 Sonstiges: .....
16. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Maßnahmen im Dachbereich?  
ca. .... EURO gesamt (incl. MwSt.)
17. 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. .... €
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 2022 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 2022 Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt, z. B. am Dach, Fußboden, Decke oder an der Innenwand?  
(Anmerkung: WDVS + außenseitige Dämmung der Außenwand bitte im Teil „Außenwand“ eintragen)  
 ja  nein → weiter mit Frage 28
26. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Wärmedämmmaßnahmen?  
ca. .... EURO gesamt (incl. MwSt.)
27. Wie verteilen sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?  
Handwerkerrechnung:  
davon ca. .... € Lohnkosten  
davon ca. .... € Materialkosten  
Eigene Materialeinkäufe: ca. .... €

**Fenster/Außentüren**

28. Haben Sie im Jahr 2022 **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 ... Anzahl  
 Neue Verglasung (ohne Rahmen)  
 Neue Außentür(en) inkl. Griff und Schloss ... Anzahl  
 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 2022 **umfangreichere** Renovierungsmaßnahmen an den Innentüren oder Treppen durchgeführt?
- ja     nein →weiter mit Frage 39
36. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?
- Neue Innentüren/neue Türzargen ... Anzahl
- Neue Treppe (Geschosstreppe/Bodentreppe) .. Anzahl
- Sonstiges: .....
37. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Maßnahmen?
- ca. .... EURO gesamt (incl. MwSt.)
38. Wie verteilen sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?
- Handwerkerrechnung:
- davon ca. .... € Lohnkosten
- davon ca. .... € Materialkosten
- Eigene Materialeinkäufe: ca. .... €
39. Haben Sie **kleinere** Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen an Innentüren oder der Treppe vorgenommen? (z. B. Innentüren gestrichen, einzelne Türdrücker/Schlösser ausgetauscht, alte Treppe neu gestrichen/neu belegt)
- ja     nein →weiter mit Frage 42
40. Wie hoch waren die Ausgaben für diese kleineren Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen?
- ca. .... EURO gesamt (incl. MwSt.)
41. Wie verteilen sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?
- Handwerkerrechnung:
- davon ca. .... € Lohnkosten
- davon ca. .... € Materialkosten
- Eigene Materialeinkäufe: ca. .... €

#### Sonnen-/Sichtschutz

42. Haben Sie im Jahr 2022 Maßnahmen im Bereich **außen liegender** Sicht-/Sonnenschutz durchgeführt? (z. B. neue Rollläden, Markisen, Außen-Jalousien oder elektrische Antriebe nachgerüstet)
- ja     nein →weiter mit Frage 45
43. Wie hoch waren die Ausgaben in diesem Bereich?
- ca. .... EURO gesamt (incl. MwSt.)
44. Wie verteilen sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?
- Handwerkerrechnung:
- davon ca. .... € Lohnkosten
- davon ca. .... € Materialkosten
- Eigene Materialeinkäufe: ca. .... €
45. Haben Sie neuen **innen liegenden** Sicht-/Sonnenschutz (z. B. Rollos, Raffstores, Jalousien, Gardinen) angeschafft oder kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Sicht-/Sonnenschutz vorgenommen?
- ja     nein →weiter mit Frage 48
46. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Maßnahmen?
- ca. .... EURO gesamt (incl. MwSt.)
47. Wie verteilen sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?
- Handwerkerrechnung:
- davon ca. .... € Lohnkosten
- davon ca. .... € Materialkosten
- Eigene Materialeinkäufe: ca. .... €

#### Sanitär

48. Haben Sie im Jahr 2022 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 verteilen sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?
- Handwerkerrechnung:
- davon ca. .... € Lohnkosten
- davon ca. .... € Materialkosten
- Eigene Materialeinkäufe: ca. .... €

51. Haben Sie Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen wie z. B. Austausch einzelner 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 verteilen sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?

Handwerkerrechnung:

davon ca. .... € Lohnkosten

davon ca. .... € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. .... €

### Heizung

54. Haben Sie im Jahr 2022 umfangreichere Renovierungsmaßnahmen im Heizungsbereich durchgeführt? (z.B. Erneuerung/Austausch von Brenner, Kessel, Wärmepumpe, Heizkörper, Fußbodenheizung, Heizungsregelung, Klima/Lüftung, Kamin/Kachelofen)

ja  nein →weiter mit Frage 57

55. Wie hoch waren die Ausgaben im Bereich Heizung?

ca. .... EURO gesamt (incl. MwSt.)

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

Handwerkerrechnung:

davon ca. .... € Lohnkosten

davon ca. .... € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. .... €

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

ja  nein →weiter mit Frage 60

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

ca. .... EURO gesamt (incl. MwSt.)

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

Handwerkerrechnung:

davon ca. .... € Lohnkosten

davon ca. .... € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. .... €

### Bodenbeläge

60. Haben Sie im Jahr 2022 Maßnahmen im Bereich Bodenbeläge durchgeführt? (z. B. neue Bodenbeläge wie Teppich, Parkett, Laminat, Fliesen verlegt oder Parkett geschliffen/versiegelt)

ja, ca. .... m<sup>2</sup>

nein →weiter mit Frage 63

61. Wie hoch waren die Ausgaben in diesem Bereich?

ca. .... EURO gesamt (incl. MwSt.)

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

Handwerkerrechnung:

davon ca. .... € Lohnkosten

davon ca. .... € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. .... €

### Wand-/Deckenbekleidung

63. Haben Sie im Jahr 2022 Renovierungsmaßnahmen im Bereich Wand-/Deckenbekleidung durchgeführt? (z. B. neuer Anstrich, neue Tapete/Raufaser, Sichtputz, Paneele, Fliesen)

ja  nein →weiter mit Frage 66

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

ca. .... EURO gesamt (incl. MwSt.)

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

Handwerkerrechnung:

davon ca. .... € Lohnkosten

davon ca. .... € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. .... €

### Trockenausbau

66. Haben Sie im Jahr 2022 Maßnahmen im Bereich Trockenausbau durchgeführt? (z.B. Erstellen von Wänden, Trockenausbau an Wänden, Decken, Böden, Dachschrägen mit Gipsplatten, Spanplatten bekleiden, Trockenestrich)

ja  nein →weiter mit Frage 69

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

ca. .... EURO gesamt (incl. MwSt.)

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

Handwerkerrechnung:

davon ca. .... € Lohnkosten

davon ca. .... € Materialkosten

Eigene Materialeinkäufe: ca. .... €

**Elektrische Anlagen**

69. Haben Sie im Jahr 2022 eine Komplettmodernisierung im Bereich Elektroinstallation durchgeführt? (Neue Leitungen, Schalter/Steckdosen, BUS-System, Telekommunikation etc.)  
 ja     nein → weiter mit Frage 72
70. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Elektroinstallationen insgesamt?  
 ca. .... EURO gesamt (incl. MwSt.)
71. Wie verteilen sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?  
 Handwerkerrechnung:  
 davon ca. .... € Lohnkosten  
 davon ca. .... € Materialkosten  
 Eigene Materialeinkäufe: ca. .... €
72. Haben Sie kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen wie z. B. Austausch einzelner Schalter/Steckdosen durchgeführt?  
 ja     nein → weiter mit Frage 75
73. Wie hoch waren die Ausgaben für diese Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen?  
 ca. .... EURO gesamt (incl. MwSt.)
74. Wie verteilen sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?  
 Handwerkerrechnung:  
 davon ca. .... € Lohnkosten  
 davon ca. .... € Materialkosten  
 Eigene Materialeinkäufe: ca. .... €

**Verschiedenes**

75. Im Folgenden sind weitere Bereiche aufgeführt, in denen Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Bitte kreuzen Sie die Bereiche an, in denen Sie im Jahr 2022 Maßnahmen an dem zuvor beschriebenen Objekt durchgeführt haben und tragen Sie die Kosten in EURO ein. Sie können hier auch noch Maßnahmen eintragen, die bisher im Fragebogen nicht abgefragt wurden.  
 EURO (incl. MwSt.)
- Swimmingpool / Sauna .....
- Garage/Carport, Kfz-Einstellplatz .....
- Balkon .....
- Außenanlagen (z.B. Wege, Pflasterungen) .....
- Personenaufzug / Treppenlifte .....
- Wintergarten/Überdachungen .....
- Einfriedung/Zäune .....
- .....
- .....
- .....
- Die Frage 76 wird nur denen gestellt, die Frage 1 mit „nein“ beantwortet haben.
76. Hatten Sie für Ihre Wohnung im Jahr 2022 Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen geplant, die Sie dann doch nicht durchgeführt haben? (Mehrfachnennungen möglich)
- ja, und zwar aus folgenden Gründen
- Materialknappheit
- fehlende Kapazitäten bei den Handwerkern
- Warten auf niedrigere Preise
- fehlende finanzielle Mittel
- fehlende Förderungsmöglichkeiten
- sonstige Gründe: .....
- nein

**Motive / Fördermittel**

77. Aus welchen Motiven haben Sie die Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt? (Mehrfachnennungen möglich)
- Reparatur/Beseitigung von Schäden
- Energieeinsparung
- Werterhalt
- Komforterhöhung
- Wunsch nach barrierefreiem/altersgerechtem Wohnen
- Erhöhung der Wohngesundheit
- Beitrag zum Umweltschutz
- Gestiegener Platzbedarf
- Wohnungswechsel
- Kauf einer Immobilie
- Immobilie geerbt
- aktuelles Zinsniveau
- Geldmittel wurden frei
- attraktive Förderprogramme
- Sonstiges
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. Ist Ihnen bekannt, dass Sie für energetische Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Wärmedämmung, Erneuerung von Fenstern, Außentüren oder der Heizungsanlage eine steuerliche Förderung über Ihre Einkommenssteuer geltend machen können?

- ja
- nein

80. Werden Sie für eine der folgenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen aus dem letzten Jahr eine steuerliche Förderung über Ihre Einkommenssteuer 2022 geltend machen?

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

81. 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									
	A+	A	B	C	D	E	F	G	H	weiß nicht
aktuell:	<input type="checkbox"/>									
vorher:	<input type="checkbox"/>									

Quelle: Heinze Marktforschung

**Fragebogen Wohnungsunternehmen**



**Allgemeiner Teil**

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

- 1/1  Wohnungsbaugenossenschaft
- 2  Kommunale Wohnungsgesellschaft
- 3  Öffentl. Wohnungsgesellschaft des Bundes/der Länder
- 4  Wohnungsgesellschaft d. gewerbl. Wirtschaft/Industrie
- 5  Anderes Privatwirtschaftliches Unternehmen
- 6  Kirchen und Organisation ohne Erwerbszweck
- 7  Sonstige Wohnungsunternehmen

**2. In welchen Bundesländern befindet sich Ihr Wohnungsbestand?**

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

**3. Wie viele Wohnungen/ Gebäude bewirtschaften Sie**

- 3/1 \_\_\_\_\_ Wohnungen in
- 4/ \_\_\_\_\_ Gebäuden

**4. Wie alt ist Ihr Wohnungsbestand? Bitte verteilen Sie Ihren Wohnungsbestand nach den einzelnen Gebäudealtersklassen.**

- 5/ bis 1950                              \_\_\_\_\_ %
- 6/ 1951-1960                          \_\_\_\_\_ %
- 7/ 1961-1970                          \_\_\_\_\_ %
- 8/ 1971-1980                          \_\_\_\_\_ %
- 9/ 1981-1990                          \_\_\_\_\_ %
- 10/ 1991-2000                          \_\_\_\_\_ %
- 11/ 2001-2010                          \_\_\_\_\_ %
- 12/ nach 2010                          \_\_\_\_\_ %
- Wohnungsbestand**                      100 %

**5. Bei wie viel Prozent des Wohnungsbestandes sind im Jahr 2022 Maßnahmen zur Bestandserhaltung durchgeführt worden? (Modernisierung, Instandhaltung, Reparaturen)**

- 13/ bei ca. \_\_\_\_\_ % des Wohnungsbestandes

**6. Wenn Sie an das Jahr 2022 denken: Wie hoch waren die Investitionen Ihres Unternehmens in die Bereiche Neubau und Bestandserhaltung (Modernisierung/ Instandhaltung)? (Angaben bitte ohne MwSt.)**

- 14/ Neubau                                      \_\_\_\_\_ Euro
- 15/ Bestand                                      \_\_\_\_\_ Euro
- 16/ **Investitionen gesamt**                      \_\_\_\_\_ Euro

**Bestandsinvestitionen**

Im Folgenden geht es um die Bestandsinvestitionen im Jahr 2022. Gemeint sind alle Maßnahmen im Bestand: energetische und nicht-energetische Modernisierungen, Reparaturen und sonstige Bestandserhaltungen.

**7. Wie verteilen sich Ihre Bestandsinvestitionen in 2022 auf die einzelnen Gebäudealtersklassen?**

- 17/ bis 1950                                      \_\_\_\_\_ %
- 18/ 1951-1960                                  \_\_\_\_\_ %
- 19/ 1961-1970                                  \_\_\_\_\_ %
- 20/ 1971-1980                                  \_\_\_\_\_ %
- 21/ 1981-1990                                  \_\_\_\_\_ %
- 22/ 1991-2000                                  \_\_\_\_\_ %
- 23/ 2001-2010                                  \_\_\_\_\_ %
- 24/ nach 2010                                  \_\_\_\_\_ %
- Bestandsinvestitionen gesamt**              100 %

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

- 25/ energetische Modernisierung (Wärmedämmung, Fenster, Heizung)              \_\_\_\_\_ %
- 26/ barriere-reduzierende Modernisierung (Aufzug, breite Türen, bodengleiche Dusche etc.)              \_\_\_\_\_ %
- 27/ sonstige Modernisierung                      \_\_\_\_\_ %
- 28/ Reparaturen, Bestandserhaltung              \_\_\_\_\_ %
- Bestandsinvestitionen gesamt**              100 %

**Bitte wenden >**

46 00 0100 005 2 302109

**9. Wie viel % Ihrer Bestandsinvestitionen im Jahr 2022 entfallen auf die im Folgenden genannten Bereiche?**

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

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

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

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

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

**Ihre Unterstützung hilft uns sehr!**

Quelle: Heinze Marktforschung



**Dach****16. 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.)

23/1  ja  nein > weiter mit Frage 20

**17. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?**

- 24/1  neue Dachdeckung oder neue Flachdachabdichtung inkl. aller Nebenarbeiten  
 neue Gauben/Dachwohnraumfenster  
 neue Lichtkuppeln/RWA-Anlage  
 Installation Solarkollektoren  
 Installation Photovoltaikanlage  
 Sonstige \_\_\_\_\_

**18. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**

25/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

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

26/ \_\_\_\_\_ % Lohnkosten

27/ \_\_\_\_\_ % Materialkosten

**20. Wurden am Dach kleinere Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt?**

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

28/1  ja  nein > weiter mit Frage 22

**21. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**

29/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

**Außenwand****22. Wurden Modernisierungsmaßnahmen an der Außenwand durchgeführt?**

30/1  ja  nein > weiter mit Frage 26

**23. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?**

- 31/1  Außenanstrich/-beschichtung  
 Außenputz (ohne WDVS)  
 Wärmedämmverbundsystem  
 sonstige außenseitige Dämmung der Außenwand  
 Außenwandbekleidung  
 Sonstiges \_\_\_\_\_

**24. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**

32/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

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

33/ \_\_\_\_\_ % Lohnkosten

34/ \_\_\_\_\_ % Materialkosten

**Wärmedämmung****26. 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.)

35/1  ja  nein > weiter mit Frage 29

**27. Wie hoch waren die Kosten der Dämm-Maßnahmen?**

36/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

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

37/ \_\_\_\_\_ % Lohnkosten

38/ \_\_\_\_\_ % Materialkosten

**Fenster/Außentüren****29. Wurden umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Fenster oder Außentüren durchgeführt?**

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

39/1  ja  nein > weiter mit Frage 32

**30. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**

40/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

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

41/ \_\_\_\_\_ % Lohnkosten

42/ \_\_\_\_\_ % Materialkosten

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

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

43/1  ja  nein > weiter mit Frage 34

**33. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**

44/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

**Sonnen-/Sichtschutz****34. Wurden umfangreichere Maßnahmen im Bereich Sonnen-/Sichtschutz durchgeführt?**

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

45/1  ja  nein > weiter mit Frage 37

**35. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**

46/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

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

47/ \_\_\_\_\_ % Lohnkosten

48/ \_\_\_\_\_ % Materialkosten

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

49/1  ja  nein > weiter mit Frage 39

**38. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**

50/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

**Tore/Toranlagen****39. Wurden Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Tore durchgeführt (Industrie-/Hallen-/Garagentore)?**

51/1  ja  nein > weiter mit Frage 42

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

52/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

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

53/ \_\_\_\_\_ % Lohnkosten

54/ \_\_\_\_\_ % Materialkosten

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

56/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

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

57/ \_\_\_\_\_ % Lohnkosten

58/ \_\_\_\_\_ % Materialkosten

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

60/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

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

62/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

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

63/ \_\_\_\_\_ % Lohnkosten

64/ \_\_\_\_\_ % Materialkosten

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

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

**52. Wie hoch waren die Kosten im Bereich Aufzüge?**

67/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

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

68/ \_\_\_\_\_ % Lohnkosten

69/ \_\_\_\_\_ % Materialkosten

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

71/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

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

72/ \_\_\_\_\_ % Lohnkosten

73/ \_\_\_\_\_ % Materialkosten

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

75/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

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

77/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

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

78/ \_\_\_\_\_ % Lohnkosten

79/ \_\_\_\_\_ % Materialkosten

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

81/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

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

83/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

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

84/ \_\_\_\_\_ % Lohnkosten

85/ \_\_\_\_\_ % Materialkosten

**Bitte wenden >**

**Trockenausbau**

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

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

- 100/ \_\_\_\_\_ % Lohnkosten  
 101/ \_\_\_\_\_ % Materialkosten

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

- 102/1  ja  nein > weiter mit Frage 81

**80. Wie hoch waren die Kosten für diese Maßnahmen?**

- 103/ ca. \_\_\_\_\_ Euro (ohne MwSt.)

**Bodenbeläge**

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

**Verschiedenes**

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

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

**Wand-/Deckenbekleidung**

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

**Elektrische Anlagen**

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

Quelle: Heinze Marktforschung

## Fragebogen Bauausführende Unternehmen (Beispiel Malerinnen und Maler)

### Zielgruppe: **Maler II (Wärmedämmung)**

1. Wie verteilte sich das Auftragsvolumen des Jahres 2022 auf die folgenden Arbeitsbereiche? Schätzen Sie die Anteile bitte in Prozent.

Dämmung	.....	%
Stuck-, Gips- und Verputzarbeiten	.....	%
Bodenbeläge, Wand-/Deckenbekleidungen (inkl. Tapeten)	.....	%
Innen- und Außenanstrich von Gebäuden	.....	%
Sonstiges	.....	%
<b>Auftragsvolumen 2022 gesamt</b>	<b>100</b>	<b>%</b>

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

2. Wenn Sie an Ihre Aufträge im Bereich Wärmedämmung im Fassadenbereich im letzten Jahr (2022) denken: Wie verteilt sich Ihr Auftragsvolumen/Umsatz auf die Bereiche Wohnungsbau und Nichtwohnbau? Schätzen Sie die Anteile bitte in Prozent.

Wohnungsbau	.....	%
Nichtwohnbau	.....	% → bei 0% Ende der Befragung
<b>Aufträge gesamt</b>	<b>100</b>	<b>%</b>

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

Private/Gewerbliche Auftraggeber	.....	%
Öffentliche Auftraggeber	.....	%
<b>Nichtwohnbau 2022 gesamt</b>	<b>100</b>	<b>%</b>

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

Neubau	.....	%
Modernisierung/Renovierung	.....	% → bei 0% weiter mit Frage 7
<b>Nichtwohnbau 2022 gesamt</b>	<b>100</b>	<b>%</b>

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

Lohnkosten	.....	%
Materialkosten	.....	%
<b>Kosten gesamt</b>	<b>100</b>	<b>%</b>

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

über Architekt	.....	%
ohne Architekt	.....	%
<b>Modernisierung Nichtwohnbau gesamt</b>	<b>100</b>	<b>%</b>

**7. Wie hoch war Ihr Gesamtumsatz im Jahr 2022?**

Ca. .... €

Alternativ:

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

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

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

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

..... Mitarbeiter (fest angestellt)

Quelle: Heinze Marktforschung