

Systematische Instandsetzung und Modernisierung im Wohnungsbestand

T3010

INHALTSVERZEICHNIS:

A	Allgemeiner Teil - Klassifizierung und Beschreibung des Bestandes	
1	Globaldaten zum Gebäudebestand.....	15
1.1	Gesamtbestand.....	15
1.2	Wohnungsbestand.....	16
2	Globaldaten zu den Hochbauleistungen.....	18
3	Der Zustand des Wohnungsbaus in Deutschland.....	21
3.1	Instandsetzungsbedarf der alten Bundesländer.....	22
3.2	Instandsetzungsbedarf des Wohnungsbestandes der neuen Bundesländer.....	25
3.2.1	Zustand und Entwicklung des nicht industriell errichteten Mehrfamilienhausbestandes.....	27
3.2.1.1	Instandsetzungsbedarf.....	27
3.2.1.2	Entwicklung des Bestandes.....	27
3.2.2	Zustand und Entwicklung des industriell errichteten Wohnungsbaus.....	33
3.2.2.1	Instandsetzungsbedarf.....	33
3.2.2.2	Entwicklung des Bestandes im Fertigteilbau.....	35
3.2.3	Prognose zum Abriss leerstehender Wohnungen.....	37
3.2.4	Zusammenfassung der Untersuchungen zum Instandsetzungsbedarf des Wohnungsbaus der neuen Bundesländer.....	37
3.3	Instandsetzungsbedarf am gesamten Wohnungsbestand in Deutschland.....	38
4	Modernisierungen im Wohnungsbau.....	39
5	Zusammenfassung.....	44
B	Schwerpunktthemen	
1	Praxis der Planung und Durchführung von Instandhaltungen und Modernisierungen.....	47
1.1	Ziel.....	47
1.2	Vorgehensweise.....	47
1.3	Ergebnisse.....	48
1.3.1	Bestands- und Zustandserfassung.....	48
1.3.1.1	Bestandserfassung - Vorgehensweise und Dokumentation.....	48
1.3.1.2	Bestandserfassung - Inhalte.....	49
1.3.1.3	Zustandserfassung.....	50
1.3.2	Wartung.....	51
1.3.3	Rationalisierung.....	52
1.3.4	Kostendeckung.....	53
1.3.5	Vorschläge zur Kostenreduzierung.....	53
1.3.6	Investitionspläne und Rücklagenbildung.....	54
1.3.7	Verbesserung der Situation für politische Maßnahmen.....	55
1.3.8	Systematische Entscheidungsprozesse und Randbedingungen.....	55
1.4	Zusammenfassung.....	55
2	Durchführung energetischer Modernisierungen.....	57
2.1	Beschreibung des Bestandes nach energetischen Kriterien.....	57
2.1.1	Befragung der Wohnungsunternehmen.....	57
2.1.2	Ergebnisse der Analysen.....	57
2.2	Herangehensweise an energetische Modernisierung / Instrumente zur zielgenauen Modernisierung und zur Kopplung von energetischer Modernisierung an Instandsetzung.....	60
2.2.1	Befragung der Wohnungsunternehmen.....	60
2.2.2	Ergebnisse der Analysen.....	61

3	Kopplung von Instandsetzung und Modernisierung.....	63
3.1	Notwendigkeit von Energieeinsparung im Bestand.....	63
3.2	Wirtschaftlichkeit der Kopplung von Instandsetzung und energetischer Ertüchtigung.....	63
3.2.1	Isolierte energetische Maßnahmen.....	64
3.2.2	Gekoppelte energetische Modernisierungen.....	64
3.2.3	Gegenüberstellung von theoretischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Verbrauchsmessungen.....	66
3.2.4	Gründe gegen eine energetische Modernisierung.....	67
3.2.5	Die Rolle von Energiekosten bei Vermietung und Verkauf.....	68
3.2.6	Energiepässe.....	70
3.2.6.1	Arten von Energiepässen.....	70
3.2.6.2	Verbreitung und Akzeptanz.....	71
3.3	Maßnahmen zur Durchsetzung der energetischen Ertüchtigung.....	74
3.3.1	Bedingte Anforderungen und Nachrüstpflicht im Gebäudebestand.....	74
3.3.2	Transparenz der energetischen Eigenschaften von Gebäuden - Einführung eines Energiepasses ..	75
3.3.3	Berücksichtigung der wärmetechnischen Beschaffenheit im Mietspiegel.....	76
3.3.4	Förderung.....	77
C	Analyse der Einflussmöglichkeiten	
1	Steuerliche und mietrechtliche Instrumente.....	83
1.1	Einleitung.....	83
1.2	Zusammenfassung und Bewertung.....	83
1.3	Das Kriterium "wärmetechnische Beschaffenheit" im Mietspiegel.....	85
2	Investitionen in Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden aus betriebswirtschaftlicher Sicht.....	87
3	Einschaltung von Sachverständigen.....	93
D	Schlussfolgerungen	
1	Auswirkungen der Appelle des 3. Bauschadensberichtes.....	99
1.1	Themenkomplex Baubestand.....	99
1.1.1	Der Altbaubestand der neuen Bundesländer muss gerettet werden!.....	99
1.1.2	Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung muss systematisch betrieben werden!.....	99
1.1.3	Die Bauwerksdiagnose muss verbessert werden!.....	100
1.1.4	Die Ausbildung zum „Bauen im Bestand" muss wesentlich verbessert werden!.....	101
1.1.5	Wärmeschutz und Gebäudebeheizung im Bestand muss verbessert werden!.....	102
1.2	Themenkomplex Neubauten.....	103
1.2.1	Die Schadensanfälligkeit von Neubauten muss weiter vermindert werden!.....	103
1.2.2	Luftdichtheit und systematische Belüftung sind bei Neubauten sorgfältiger zu planen und auszuführen!.....	103
2	Ergebnisse, Schlussfolgerungen und Thesen zum Themenkomplex der systematischen Instandsetzung und Modernisierung im Wohnungsbestand.....	105
2.1.	Klassifizierung und Beschreibung des Wohnungsbestandes (AIBau, IEMB).....	105
2.1.1	Ergebnisse.....	105
2.1.2	Schlussfolgerungen und Thesen:.....	105
#		
2.2.	Praxis der Planung und Durchführung von Instandsetzung und Modernisierung (AIBau).....	106
2.2.1	Ergebnisse.....	106
2.2.2	Schlussfolgerungen und Thesen:.....	107

2.3.	Klassifizierung und Beschreibung des Bestandes nach energetischen Kriterien - Durchführung energetischer Modernisierungen (IEMB).....	108
2.3.1	Aufgabenstellungen und Ergebnisse:.....	108
2.3.2	Schlussfolgerungen und Thesen.....	110
2.4.	Kopplung von Instandsetzung und energetischer Ertüchtigung (AlBau).....	110
2.4.1	Feststellungen.....	110
2.4.2	Schlussfolgerungen und Thesen:.....	111
2.5.	Steuerliche und mietrechtliche Instrumente (IWU).....	111
2.5.1	Feststellungen.....	111
2.5.2	Das Kriterium "wärmetechnische Beschaffenheit" im Mietspiegel.....	112
2.5.3	Schlussfolgerungen und Thesen.....	112
2.6.	Wirtschaftlichkeitsmodelle (IWU).....	113
2.7.	Verstärkte Einschaltung von Sachverstand (AlBau).....	115
2.7.1	Feststellungen.....	115
2.7.2	Schlussfolgerungen und Thesen.....	115
	Literaturverzeichnis.....	