

Neubau in der Stadt

Perspektive des Planers und Bauherrn



DIE BAUDENKER
KREBS INGENIEURGESELLSCHAFT mbH & Co.KG

✿ Baukultur
Brandenburg
Förderverein

⊞ Baukulturinitiative
Brandenburg



Agenda



1. Ausgangssituation



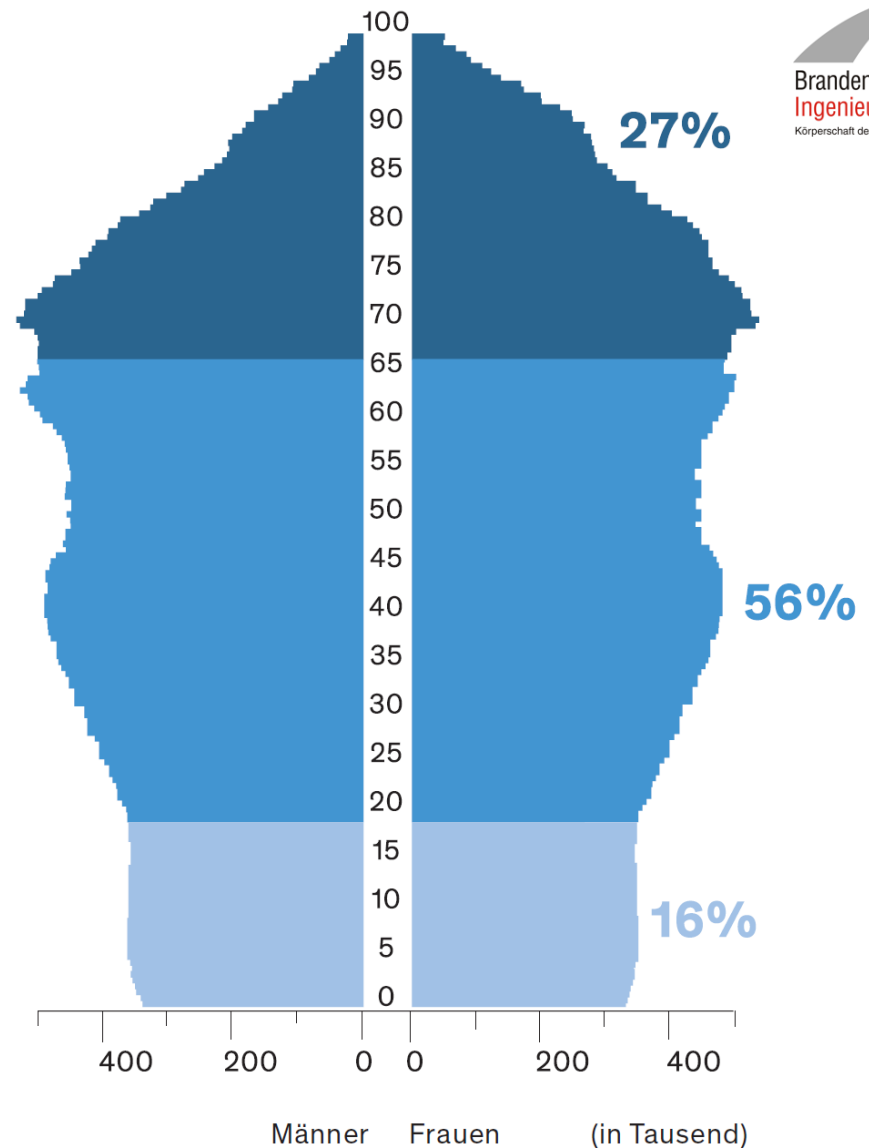
2. Themen für Entscheider



3. Lösungsansätze

Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2060

Quelle: Destatis 2019: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung – moderate Annahme

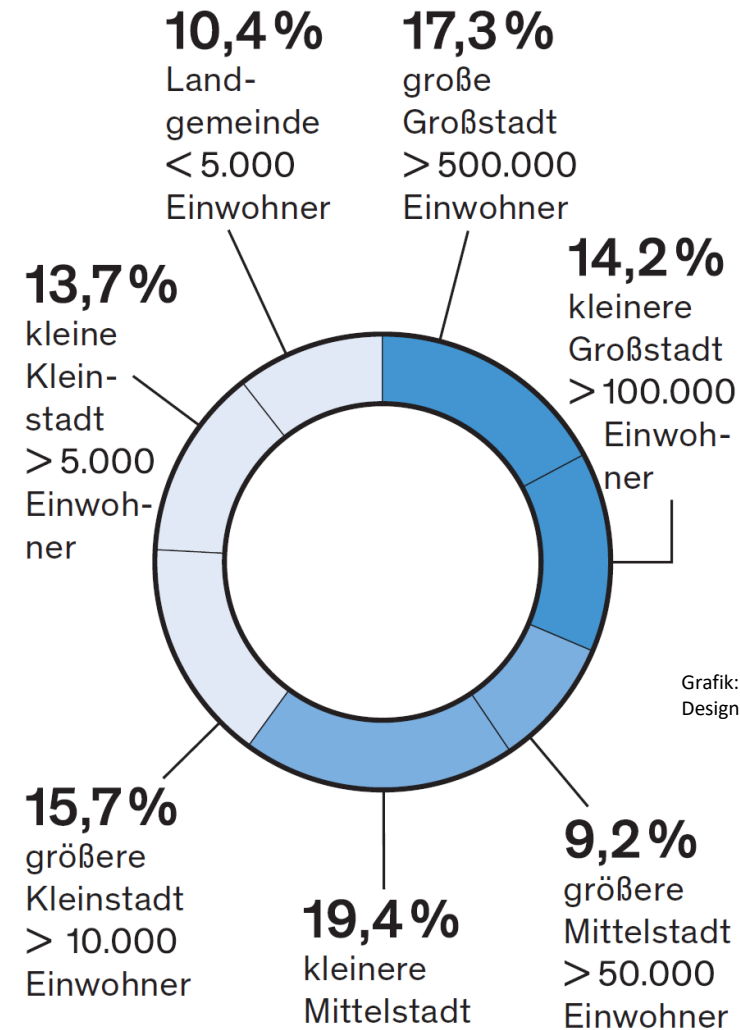


Alter	Millionen	Anteil
67+	21,4	27%
18-66	44,1	56%
<18	12,7	16%
Insgesamt	78,2	100%

Grafik: © Bundesstiftung Baukultur, Design: Erfurth Kluger Infografik

Mehr Einwohner in kleineren Gemeinden als in Großstädten

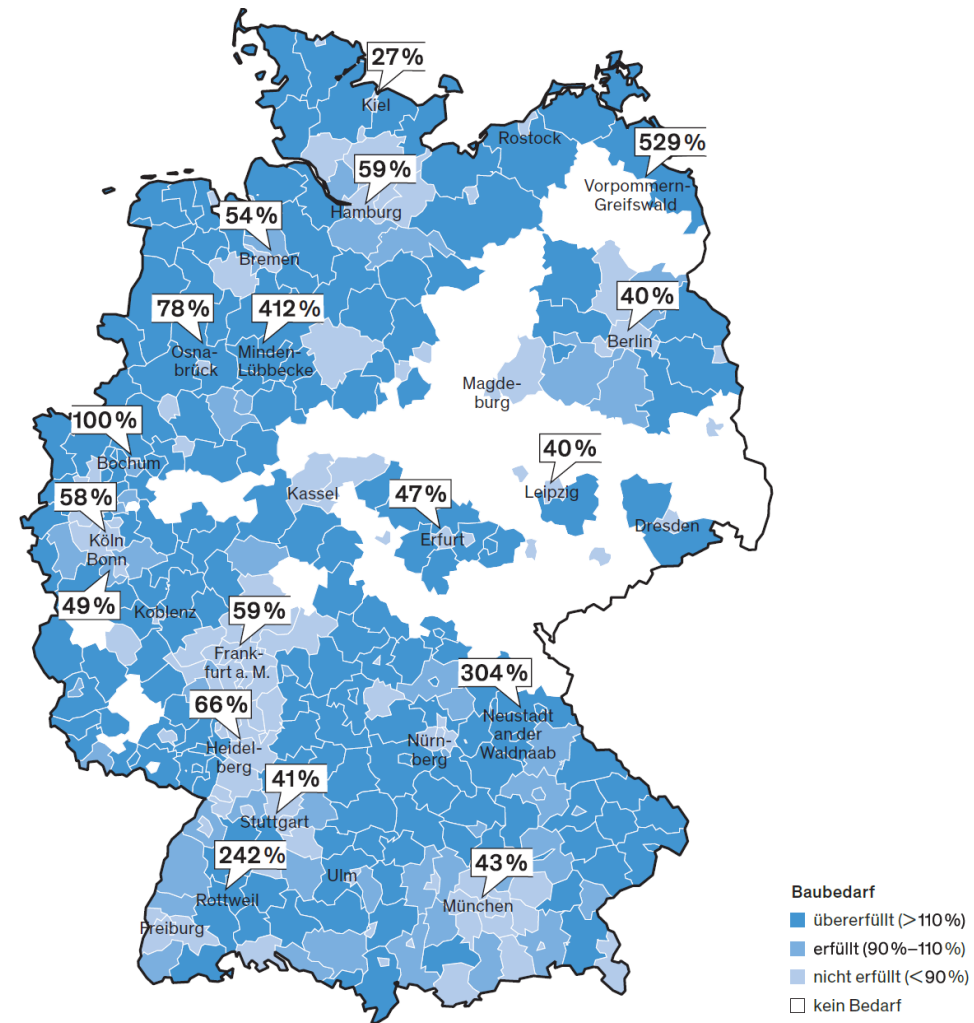
Einwohner nach Stadt- und Gemeindetypen
2016 anteilig an der Gesamtbevölkerung
Quelle: BBSR 2018



Grafik: © Bundesstiftung Baukultur
Design: Erfurth Kluger Infografik

Wohnungsmangel in den Städten, zu viel Neubau auf dem Land

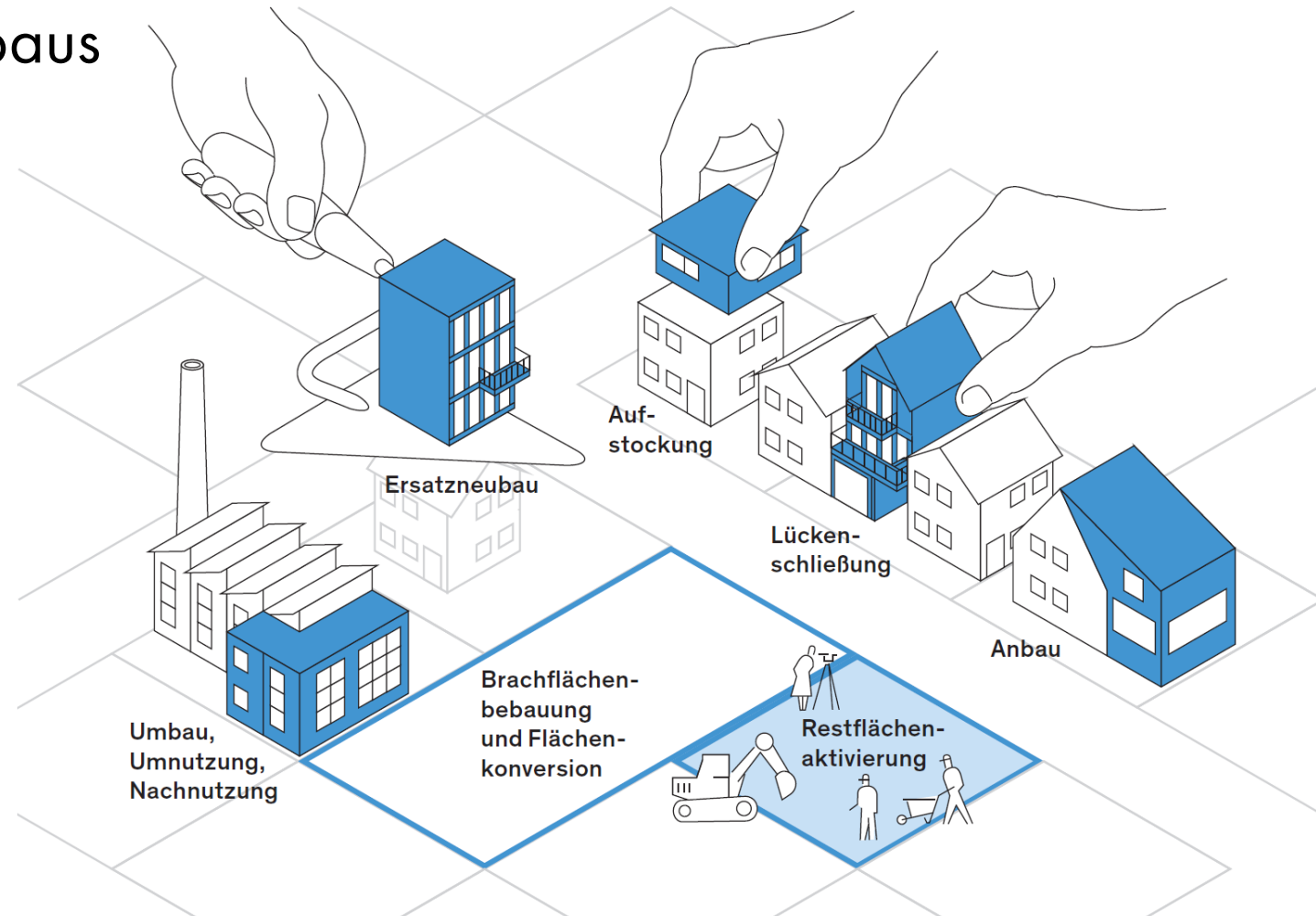
Baubedarfsanalyse des IW Köln 2011 bis 2015
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft 2017



Grafik: © Bundesstiftung Baukultur, Design: Erfurth Kluger Infografik

Möglichkeiten des Umbaus

Nach Bundesstiftung Baukultur

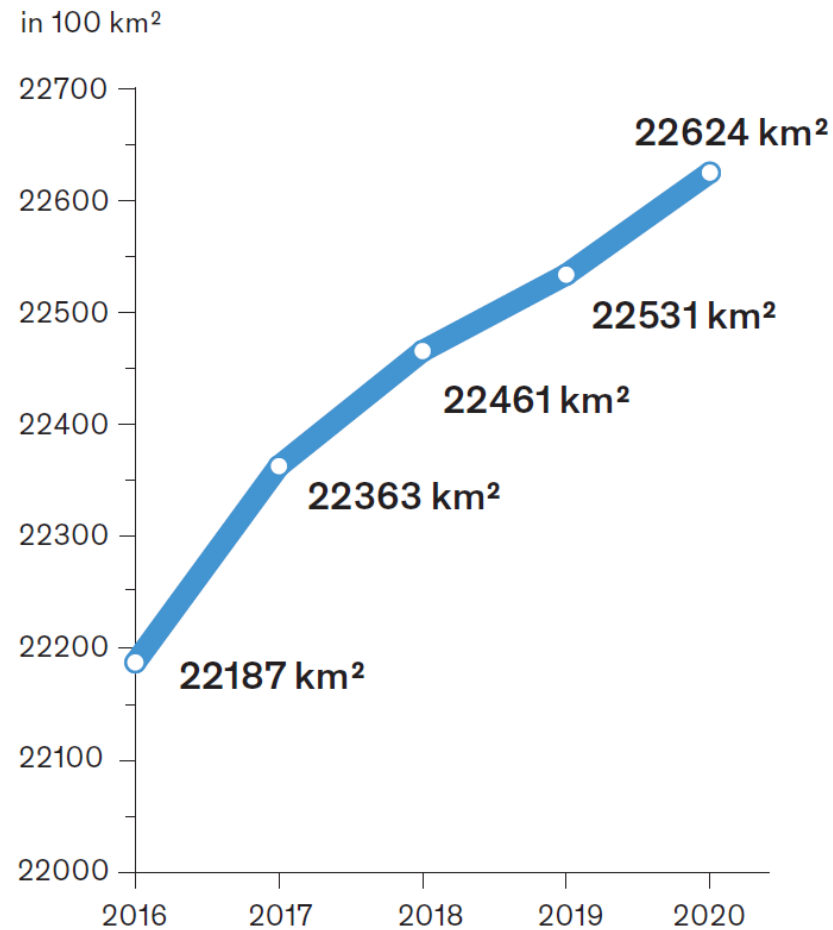


Grafik: © Bundesstiftung Baukultur, Design: Erfurth Kluger Infografik

Bodenversiegelung nimmt weiter zu

Anstieg der versiegelten
Bodenflächen
in Deutschland

Quelle: Statistische Ämter des Bundes
und der Länder



Jährlich wird in etwa
eine Fläche in Größe
der Insel Sylt versiegelt.

Grafiken: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes

Ziele bei der Entwicklung von Innenstadt und Ortskern

Quelle: Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2022/23

Als aktuelle Handlungsfelder bei der Entwicklung von Innenstädten und Ortskernen benennen die Kommunen ...

Schaffung von Wohnraum



Schaffung und/oder Neugestaltung von Grün- und Freiflächen



Einrichtung von Kindergärten bzw. Kindertagesstätten



neue Handelsangebote



Integration von Handwerksbetrieben und nicht-störendem Gewerbe



Einrichtung von Bildungsangeboten, z. B. Schulen, Universitäten



Umbau von Warenhäusern



Reduzierung von Büroleerstand



Integration von Logistikflächen, größeren Lagern u.Ä.

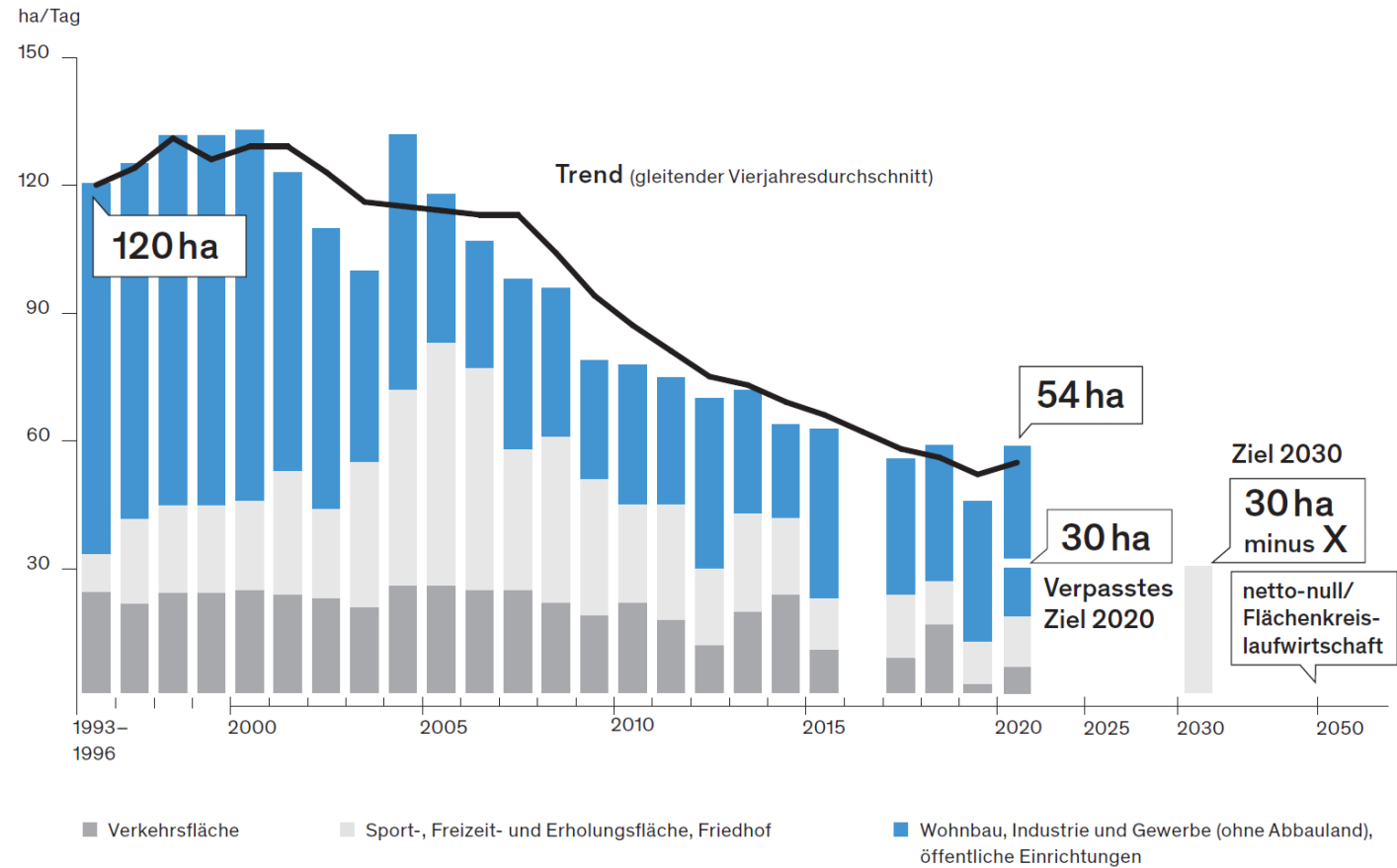


Grafiken: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes

Ziele noch in weiter Ferne

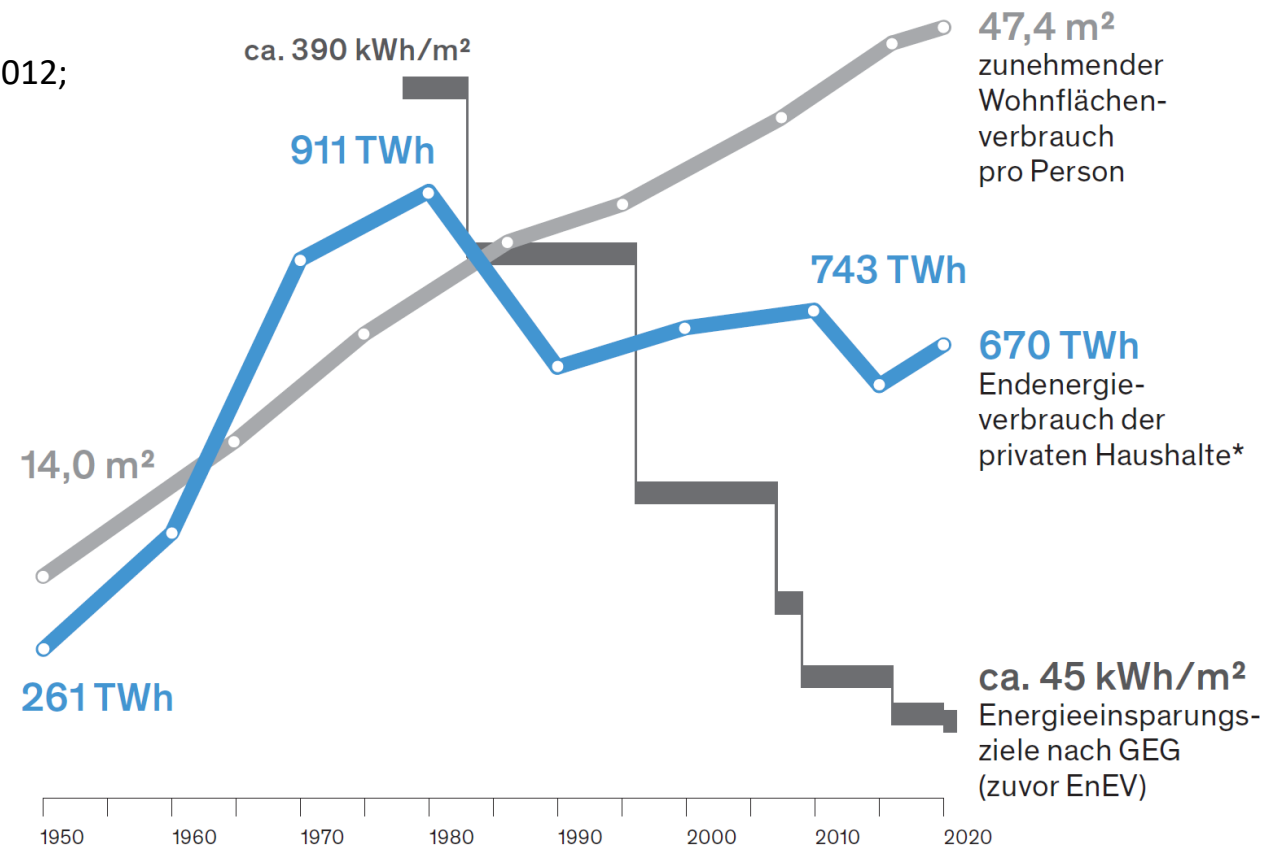
Täglicher Zuwachs und Zusammensetzung der Siedlungs- und Verkehrsflächen
Quelle: Destatis 2021, UBA 2022

Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes



Rebound-Effekt

Quellen: AG Energiebilanzen 2021; dena 2016; Destatis 2012; GEG 2020; INSM 2009; Kühnhenrich 2014; Statista 2021



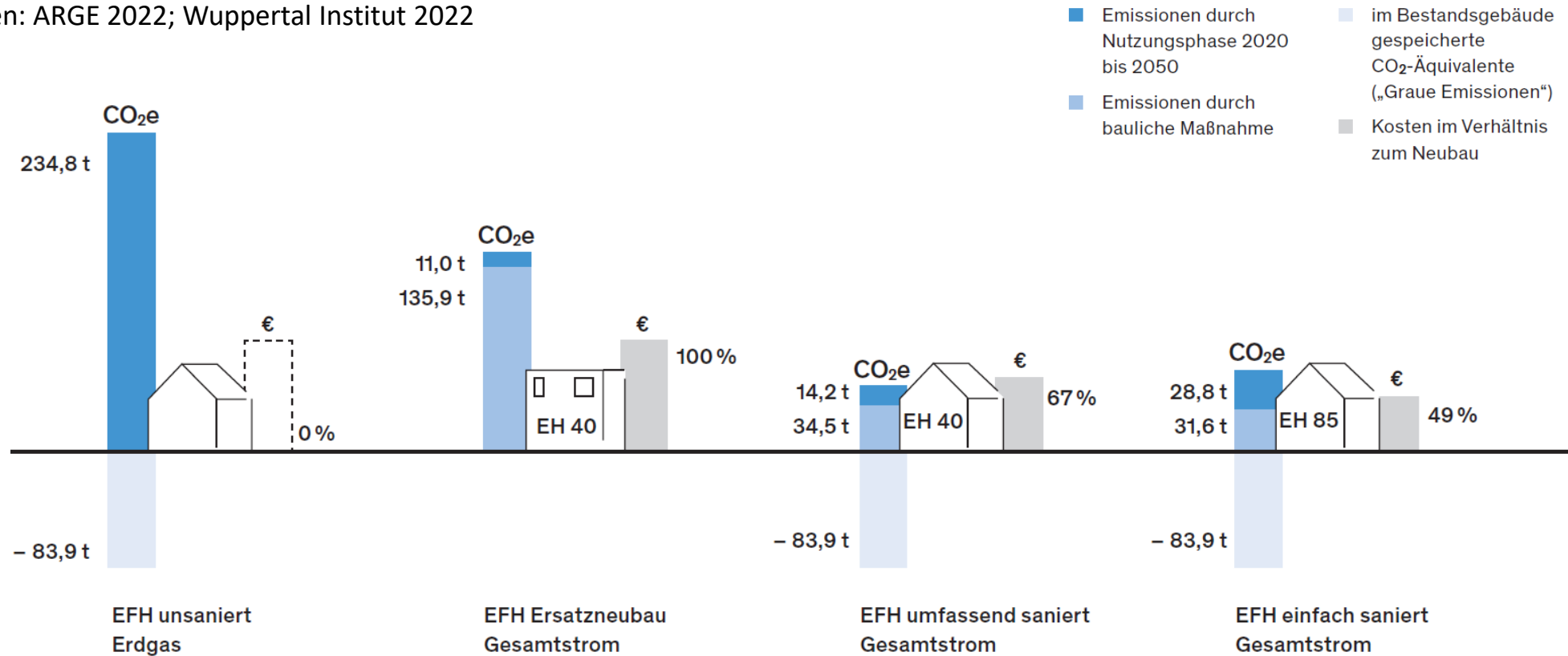
* bis 1989: alte Bundesländer inkl. Kleinverbraucher, umgerechnet aus SKE in TWh

Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes

Sanierung schlägt Neubau

Vergleich des CO₂e-Fußabdrucks eines Einfamilienhauses bis 2050

Quellen: ARGE 2022; Wuppertal Institut 2022



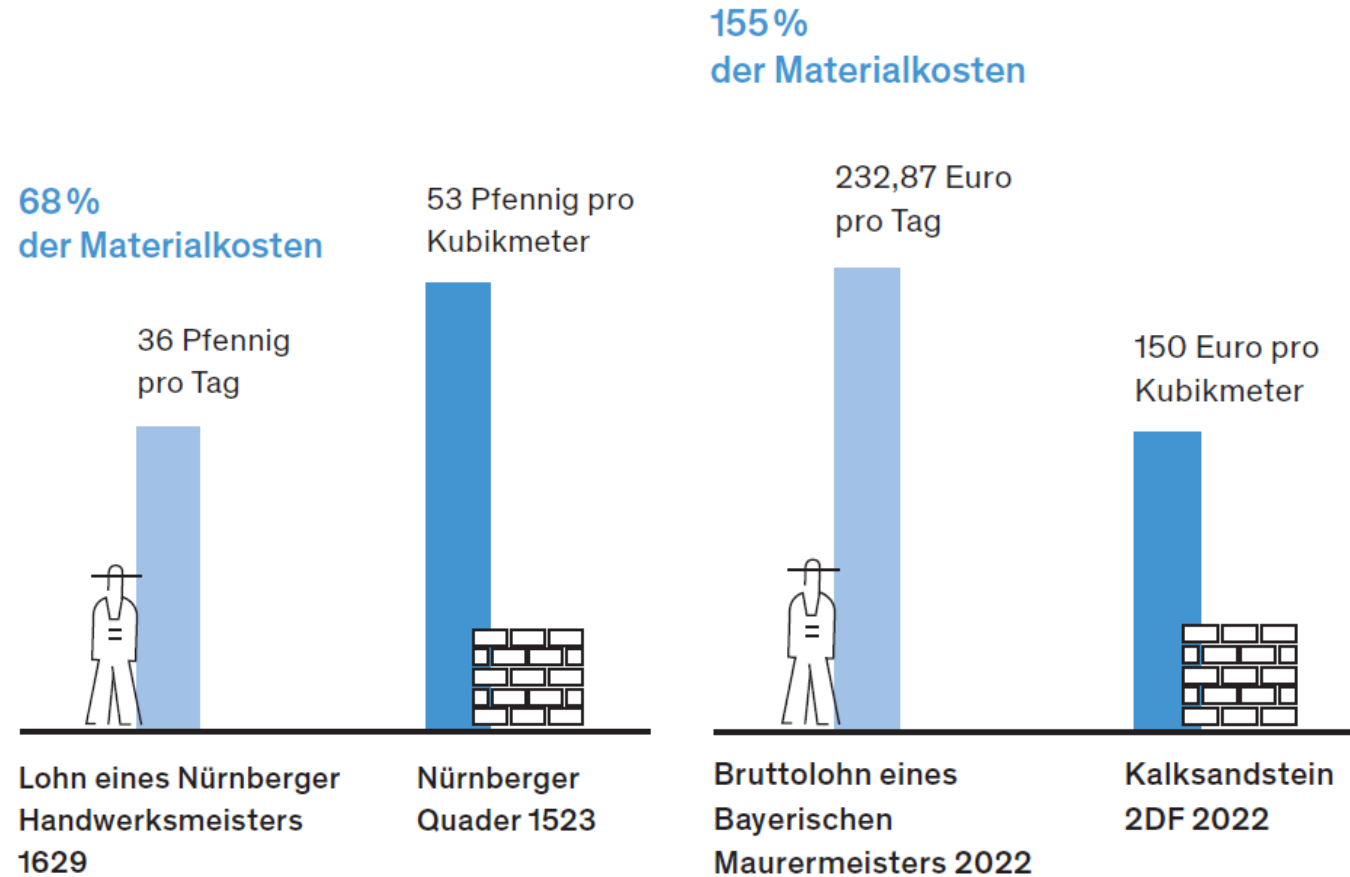
Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes



Baukosten damals und heute

Verhältnis von Tageslohn zu Materialpreis

Quellen: Destatis 2018; Fouquet 1998;
Hornbach 2022

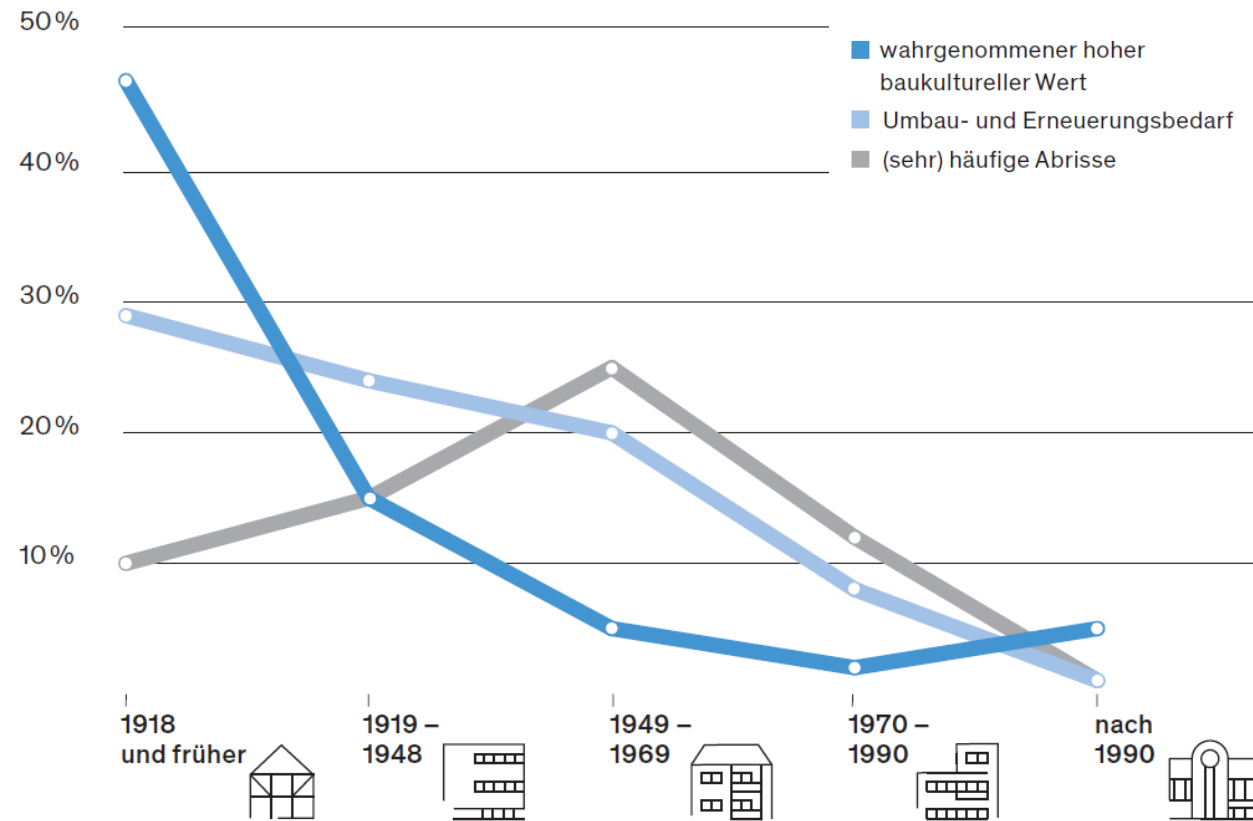


Grafiken: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes

Wenig geschätztes wird schneller abgerissen!

Einschätzungen der Kommunen zu baukulturellem Wert, Abriss sowie Umbau- und Erneuerungsbedarf nach Gebäudealter.

Quellen: Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2022/23



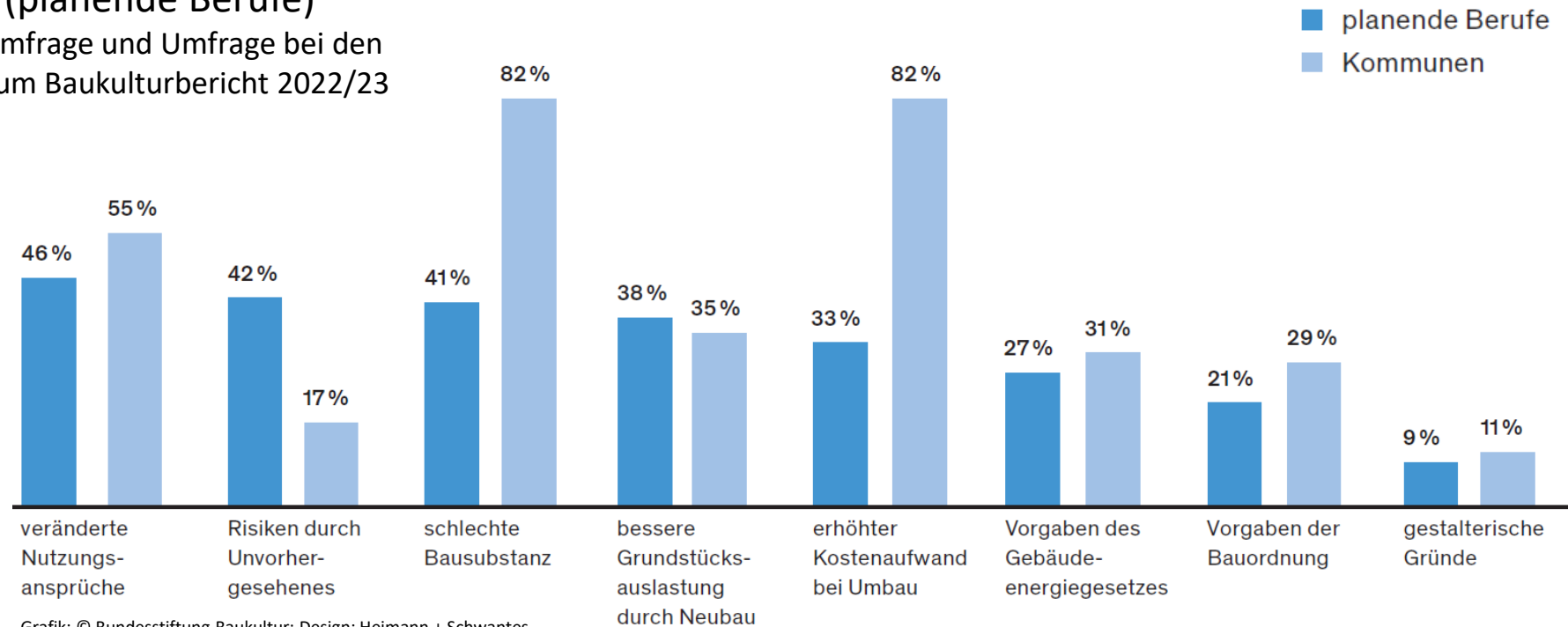
Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes



Gründe für Abrisse

Mögliche Gründe für Abriss kommunaler Gebäude (Kommunen) bzw. Gründe, die einem Bestandserhalt entgegenstehen (planende Berufe)

Quellen: Kommunalumfrage und Umfrage bei den planenden Berufen zum Baukulturbericht 2022/23



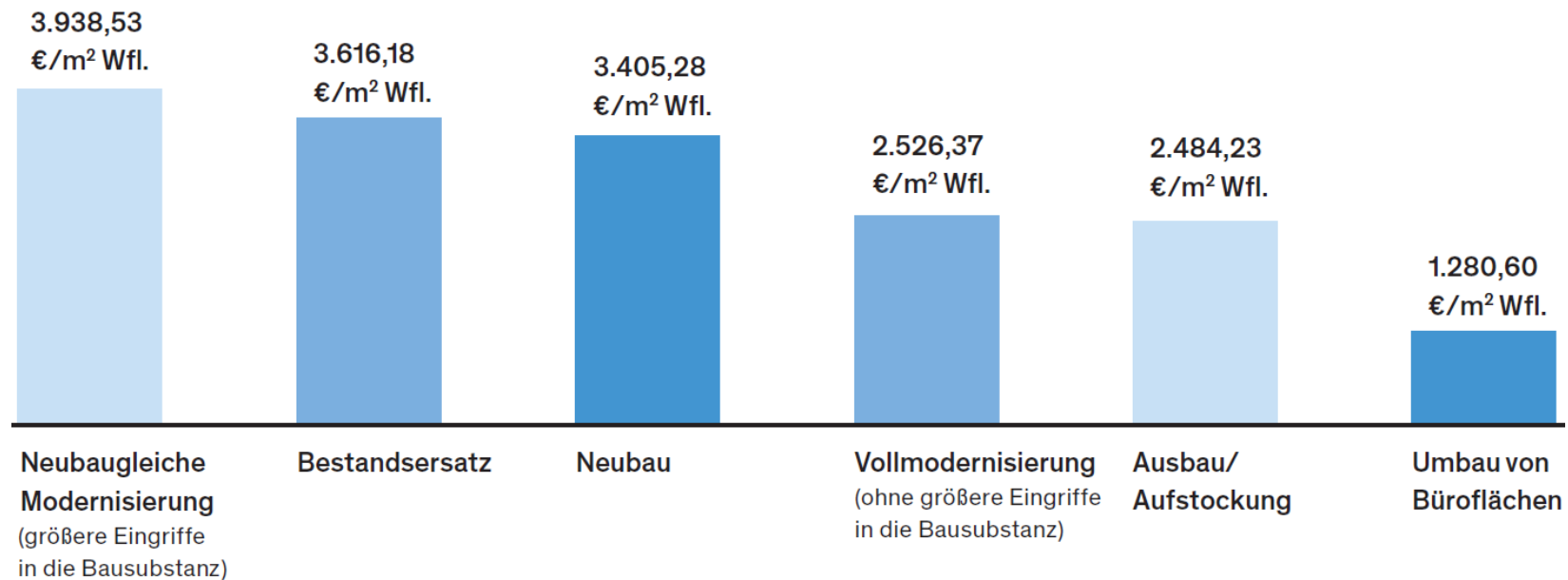
Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes



Baukosten-Vergleich

Vergleich der gemittelten Bruttokosten für verschiedene Möglichkeiten der Wohnraumschaffung (. Quartal)

Quellen: ARGE 2022

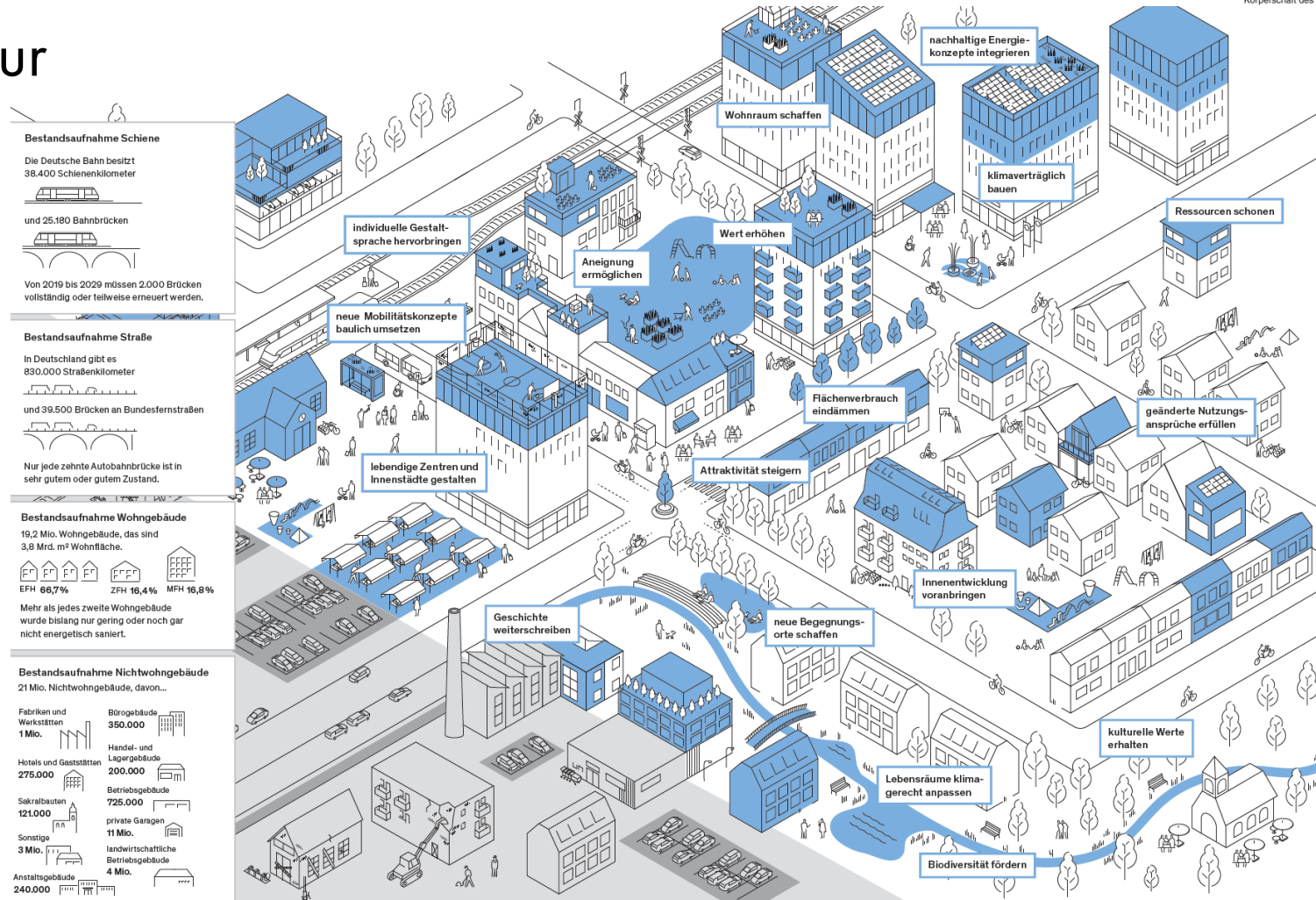


Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes

Mehrwert Umbaukultur

Umbau als umfassende Handlungsstrategie zur Aufwertung unserer Lebensräume

Quellen: Allianz pro Schiene; ARGE 2022; BMVI 2022, 2021, 2019; FAZ 2020; IWU 2022; Statista 2022; Wuppertal Institut 2022



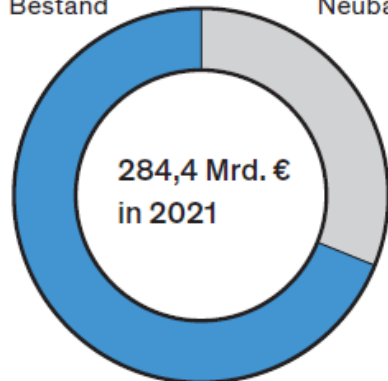
Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes

Bauvolumen: Umbauanteil nimmt zu

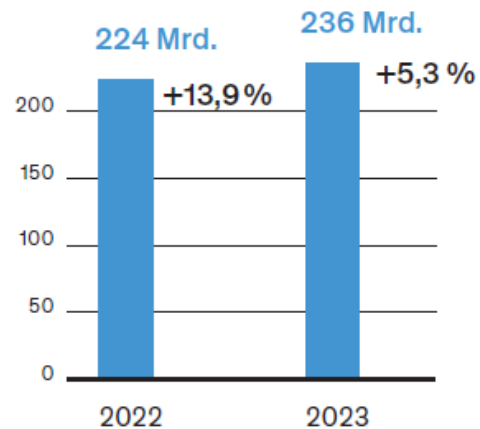
Quellen: Gornig/Michelsen/Pagenhardt 2022

Bauleistungen im Wohnungsbau

69,1% (196,6 Mrd. €) Bestand
30,9% (87,8 Mrd. €) Neubau

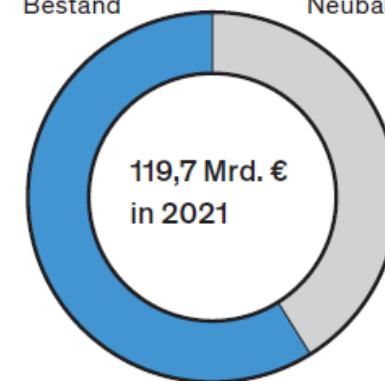


Prognose für Bauvolumen im Bestand im Wohnungsbau

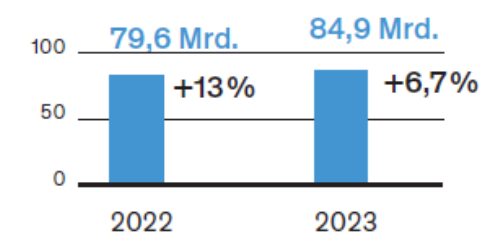


Bauleistungen im Nichtwohnungsbau

58,8% (70,4 Mrd. €) Bestand
41,2% (49,3 Mrd. €) Neubau



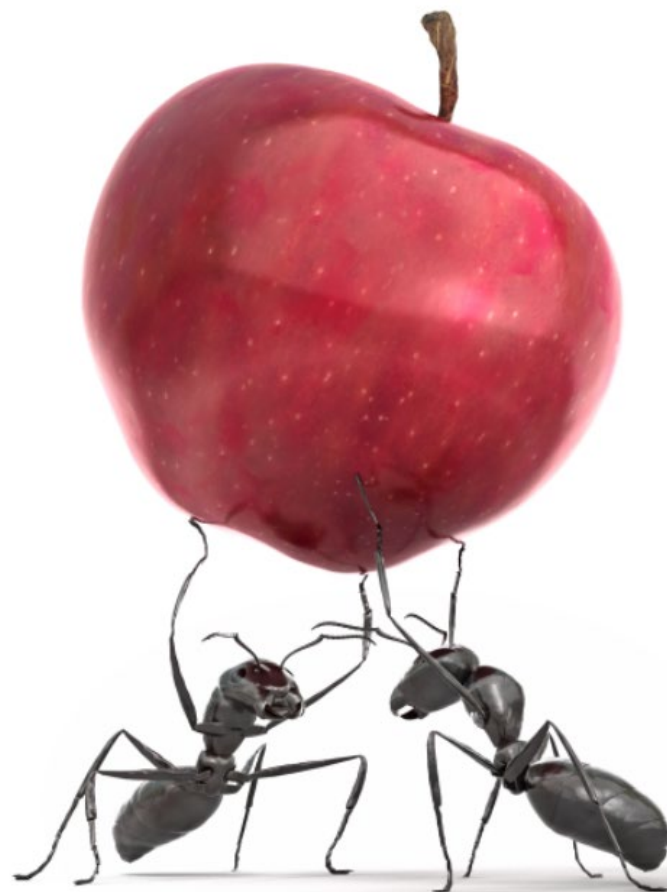
Prognose für Bauvolumen im Bestand im Nichtwohnungsbau



Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes

Platz für Raum und Interpretation

Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes



Vielen Dank