

Bericht – Lehr- und Forschungsgebiet Baubetrieb und
Bauwirtschaft

Band 2/2012

Berit Offergeld

**Bestimmung von Immobiliennutzungszyklen
am Beispiel von Bürogebäuden**

Ein ökonometrischer Ansatz

Shaker Verlag
Aachen 2012

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

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

Zugl.: Wuppertal, Univ., Diss., 2012

Copyright Shaker Verlag 2012

Alle Rechte, auch das des auszugsweisen Nachdruckes, der auszugsweisen oder vollständigen Wiedergabe, der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen und der Übersetzung, vorbehalten.

Printed in Germany.

ISBN 978-3-8440-1130-2

ISSN 2193-2557

Shaker Verlag GmbH • Postfach 101818 • 52018 Aachen

Telefon: 02407 / 95 96 - 0 • Telefax: 02407 / 95 96 - 9

Internet: www.shaker.de • E-Mail: info@shaker.de

ZUSAMMENFASSUNG

Das Zusammenspiel aus demografischen Veränderungen, einem wachsenden Bewusstsein für ein ganzheitlich nachhaltiges Verhalten sowie der anhaltenden Entwicklung von der Dienstleistungs- zur Informationsgesellschaft beeinflusst auch die sich stetig wandelnden Nutzungsanforderungen an Gebäude. Die vorliegende Arbeit liefert einen Berechnungsansatz dazu, nach welcher Zeit Gebäude im Mittel durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an die veränderten Nutzungsanforderungen angepasst werden müssen. Diese Fragestellung ist vor allem deshalb von so großer Bedeutung, weil für die über den Lebenszyklus eines Gebäudes anfallenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen die Ansätze für die Lebens- bzw. Nutzungszyklusdauer eine wesentliche Grundlage sind. Bis dato wird im Wesentlichen auf die bestehenden Richtwerte von 50 bis 70 Jahren Lebensdauer bzw. 20 bis 30 Jahren Nutzungsdauer zurückgegriffen. Für die Nutzungszyklusdauer gibt es keine Möglichkeit, sie unmittelbar statistisch zu belegen. Sie kann lediglich in sekundärstatistischen Analysen mittelbar quantifiziert werden. Mit Hilfe ökonomischer Ansätze zur Bestimmung der Nutzungszyklusdauer wird es auch möglich, am Beispiel von Bürogebäuden, die diesbezüglichen Veränderungen darzustellen. Vor dem Hintergrund zurückgehender Bürobeschäftigtenzahlen und eines somit langfristig nachlassenden Büroflächenbedarfs ergeben sich für Bürogebäude, die sich hinsichtlich der Nutzungsanforderungen an Nachhaltigkeit, Flexibilität und Drittverwendungsfähigkeit als nicht anpassungsfähig erweisen, aus den strukturellen Leerständen Einnahmen- und Wertverluste. Diese Bürogebäude müssen entweder zurückgebaut oder unter Einsatz werterhöhender Bestandsmaßnahmen den Nutzungsanforderungen angepasst werden. Wie in dieser Arbeit gezeigt, beträgt die diesbezügliche empirische Nutzungszyklusdauer im Mittel 19 Jahre und liegt somit deutlich unter den Richtwerten für Modernisierungsintervalle aus der Fachliteratur. Vermutete Rentabilitätsansätze mindern sich folglich. Der ebenfalls in dieser Arbeit herausgearbeitete Nachweis von wachsenden Immobiliennutzungszyklen steht ganz im Gegensatz zu der unter Immobilienexperten weit verbreiteten These der „beschleunigten“ bzw. „verkürzten“ Nutzungszyklen. In dem Anstieg der empirischen Nutzungszyklusdauer zeigen sich u.a. die Auswirkungen nachlassender Investitionen in den Substanzerhalt. Die zukünftige Entwicklung der Nutzungszyklusdauer wird wesentlich von der Umsetzung der dringend notwendigen energetischen Anpassungsmaßnahmen im Gebäudebestand und den diesbezüglichen Rentabilitätsbetrachtungen beeinflusst.