

Thema
Nr. 1005

Klassifizierung von Altbauten in Deutschland

Bearbeitungszeitraum

06/2015 bis 10/2015

Betreuer

Gastprofessor Dr.-Ing. Manuel Hentschel
Lehrstuhl Baubetrieb und Bauwirtschaft

Zielstellung

Diese Bachelorarbeit befasst sich mit der Frage, ob und ab wann ein Bauwerk in Deutschland als Altbau zu bezeichnen ist - oder üblicherweise als solcher bezeichnet wird - und ob es eine allgemeingültige Definition dieses Begriffs für eine weitergehende Klassifizierung von Altbauten in Deutschland geben kann. Zieht man neben gesetzlichen Regelungen und Verordnungen, der (Fach-)Literatur, Internetbeiträgen und der öffentlichen Meinung zum Thema Altbau auch Fachexperten zur Beantwortung der Frage nach einer verbindlichen Definition jenes Begriffs heran, wird man feststellen, dass es bislang keine allgemeingültige Definition für Altbau in Deutschland gibt, die eine exakte Klassifizierung ermöglicht. Ziel dieser Arbeit ist es daher, aus der Vielzahl derzeit existierender Meinungen und Definitionen eine neue und vor allem für Bauingenieure geeignete Definition des Begriffs 'Altbau' zu erarbeiten. Auf dieser Basis sollen Bauwerke eindeutig klassifiziert werden, um daraufhin ihren Bestand in Deutschland ermitteln zu können. Die Kernfragen dieser Arbeit lauten demnach:

1. Wie wird Altbau bisher definiert?
2. Wie kann Altbau definiert werden?
3. Wie groß ist der Altbaubestand in Deutschland?

Vorgehensweise

Zu Beginn der Arbeit soll eine Begriffsabgrenzung erarbeitet werden, um einzelne Bauwerkstypen zu definieren. Im Zentrum der darauf folgenden Abschnitte steht die Bestandsbetrachtung 'Alt und Altbau'. Daran anschließend wird auf den Neubaubegriff eingegangen und inwiefern sich hieraus möglicherweise Rückschlüsse zum Altbau ziehen lassen. Im Anschluss daran werden als erstes Gesetze und Verordnungen untersucht, ob von Gesetzgeberseite bereits eine brauchbare Definition vorgegeben wird sowie auch das Internet und die vorhandene Fachliteratur betrachtet, um möglicherweise bereits bestehende Definitionen zu finden, ergänzen oder umzuformulieren. Im letzten Teil wird anhand qualitativer Interviews mit Experten aus relevanten Bereichen (u.a. Bauleiter, Architekt, Industriedienstleister etc.) versucht, eine sinnvolle Definition des Begriffs 'Altbau' zu erarbeiten.

Auswertung der Gebäude- und Wohnungszählung 2011		Baualtersklassen										Summe	Anteil
		bis 1860	1861 - 1918	1919 - 1948	1949 - 1957	1958 - 1968	1969 - 1978	1979 - 1983	1984 - 1994	1995 - 2001	2002 - 2009		
Stichtag: 9.5.2011		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J		
Deutscher Wohngebäudebestand Baujahre bis 2009	EFH	330	966	1.131	859	1.509	1.507	704	1.160	1.035	775	9.976	55%
	Anzahl Wohngebäude in Tsd.	399	1.213	1.389	1.060	1.948	1.915	881	1.397	1.204	858	12.263	31%
	Anzahl Wohnungen in Tsd.	46	135	150	116	218	233	110	178	158	119	1.463	41%
	Wohnfläche in Mio. m²	148	492	710	447	633	611	335	652	619	384	5.030	28%
	Anzahl Wohngebäude in Tsd.	181	617	840	546	749	685	374	722	674	409	5.796	25%
	Anzahl Wohnungen in Tsd.	19	62	82	52	76	79	45	85	80	52	633	18%
	Wohnfläche in Mio. m²	54	442	388	356	586	412	146	309	244	85	3.023	17%
	Anzahl Wohngebäude in Tsd.	214	2.177	1.911	2.003	3.348	2.313	852	1.826	1.390	461	16.495	42%
	Anzahl Wohnungen in Tsd.	16	163	129	125	225	169	64	133	104	39	1.168	33%
	Wohnfläche in Mio. m²	0,6	28,7	7,4	17,3	34,0	50,1	15,0	28,7	20,9	7,6	210	1%
	Anzahl Wohngebäude in Tsd.	11	526	126	308	818	1.366	356	605	408	151	4.674	12%
	Anzahl Wohnungen in Tsd.	0,7	35,8	7,9	17,0	47,1	86,7	21,9	34,8	25,5	10,4	288	8%
	Wohnfläche in Mio. m²	533	1.929	2.236	1.679	2.762	2.580	1.200	2.150	1.919	1.251	18.239	
Anzahl Wohngebäude in Tsd.	806	4.533	4.265	3.915	6.863	6.279	2.463	4.550	3.675	1.880	39.228		
Anzahl Wohnungen in Tsd.	2%	12%	11%	10%	17%	16%	6%	12%	9%	5%			
Anteil	82	396	370	309	567	569	240	431	368	220	3.552		
Wohnfläche in Mio. m²	2%	11%	10%	9%	16%	16%	7%	12%	10%	6%			
Anteil	Gewählte Zuordnung: EFH: freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser; RH: Ein-/Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälfte, Reihenhaus oder sonstiger Gebäudetyp; MFH: Mehrfamilienhäuser mit 3-12 Wohnungen, GMH: Mehrfamilienhäuser ab 13 Wohnungen												
	Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf Wohngebäude (ohne Wohnheime, ohne "sonstige Gebäude mit Wohnraum", ohne "bewohnte Unterkünfte")												

Ergebnisse

Eine abschließende und verbindliche Definitionsfindung ist dahingehend schwierig, als es bei der Einordnung von Gebäuden als Altbauten stets auf den Betrachter oder die Sichtweise des Verfassers der jeweiligen Definition ankommt. Gerade im Gespräch mit Experten wird klar, dass jeder eine andere Meinung hat und auch begründeter Weise haben kann. In der Fachwelt sowie in der Gesetzgebung kommt es hauptsächlich auf eigene Erfahrungswerte oder einzelne Regelungsinteressen an. Es gibt viele Kriterien die einen einheitlichen Konsens bilden, jedoch lässt sich keine allgemeingültige Definition für Wohngebäude finden. Das Ergebnis der Arbeit überrascht letzten Endes jedoch, da zu Beginn der Recherche davon auszugehen war, dass sich Altbauten mit einem klaren Datum oder klaren Kategorien abgrenzen lassen. Allerdings wurde schnell klar, dass eine derart strikte Eingrenzung für Bauingenieure und an Bauvorhaben Beteiligte zu ungenau wäre. Die Einteilung von Gebäuden in Baualtersklassen hingegen erweist sich aber als hervorragende Alternative, zumal sich hierdurch ein guter und praktischer Ansatz für die Erstellung einer vollständigen Datenbank aller Altbauten in Deutschland bietet.