

Vorwort

Nach Informationen des Bundesbauministeriums aus dem Jahr 2009 weist Deutschland einen Bestand von rund 18.000.000 Gebäuden auf, deren Wert mit etwa 2.200 Milliarden € zu beziffern ist. Im Laufe einer durchschnittlich 80 jährigen Nutzungszeit bedarf eine Immobilien eines Sanierungsaufwands, der etwa dem 1,2 bis 1,5 fachen seiner Erstellungskosten entspricht. Demnach werden jährlich rund 35 Milliarden € zur Sanierung von Gebäuden in Deutschland aufgewandt. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass rund 1,5 % des Wertes des gesamten Gebäudebestands jährlich zur Sanierung und Instandhaltung aufgewandt werden muss. Das entspricht mehr als der Hälfte der gesamten Bauleistungen pro Jahr in Deutschland, ein volkswirtschaftlich beträchtliches Volumen.

Besonders betroffen hiervon ist der Gebäudebestand aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg bis Ende der siebziger Jahre. In der Nachkriegszeit ging es zunächst darum Wohnraum zu schaffen. Quantität stand im Vordergrund, nicht die Qualität.

Es liegt heute also ein beträchtlicher Sanierungsbedarf vor, Tendenz deutlich steigend. Die Autoren wollen all denen einen Ratgeber an die Hand geben, die sich mit der Frage der Sanierung oder des Abreißen ihrer Immobilie zu befassen haben. Es werden Ursachen beschrieben, warum Sanierungsbedarf zunächst entsteht und welche Fragen hinsichtlich einer Sanierungsmaßnahme zu berücksichtigen sind. Sollte eine Sanierung nicht in Frage kommen, so bleibt nur noch der Abriss der Bebauung bzw. die Freilegung des Grundstücks. Dabei tauchen gänzlich neue Probleme auf. Wohin mit dem Bauschutt? Was ist hinsichtlich der verbauten Schadstoffe zu beachten? Ist eine Sanierung dann doch nicht besser?

Der Themenkreis dieses Buches konzentriert sich primär an den technischen Aspekten. Darüber hinaus werden Methodiken der Immobilienwertermittlung beleuchtet. So soll der Leser einen umfassenden Einblick in die Gesamtproblematik bekommen und die Fragen erkennen, die bei der Entscheidungsfindung Sanieren, wie und in welchem Umfang, oder Abreißen regelmäßig einer Klärung bedürfen. Die wirtschaftlichen Aspekte werden hier nur an Rande erörtert und nicht vertieft behandelt. Diesbezüglich sei auf das Werk ## der Kollegen ## verwiesen.

Bei aller Sorgfalt mit der dieses Buch verfasst wurde, so erhebt es nicht den Anspruch allumfassend zu sein. Auch ersetzt es nicht die Einschaltung entsprechender Fachingenieure. Es sei darauf hingewiesen, die hier in Rede stehende Thematik ist derart komplex, dass es ohne eine objektbezogene Detailklärung von Fachingenieuren nicht geht.