16. Wohnungsbau-Tag 2025

// Wohnungsbau in Deutschland - Quo vadis?

Wege zu einem leistungsfähigen Wohnungsmarkt

Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Walberg

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
ARGE//eV Institute for Sustainable Constructions
Walkerdamm 17 // D-24103 Kiel // www.arge-ev.de
Fon: 049 431 663 69-0 // Fax: +49 431 663 69-69 // mail@arge-ev.de

Arnt von Bodelschwingh
Katharina Enders

RegioKontext GmbH
Kantstr. 92 - 10627 Berlin

Tel.: +49 (0) 30 5034 8444
Fax: +49 (0) 30 5034 8442
buero@regiokontext.de

Titelblatt

Bauforschungsbericht Nr. 91

„Das Wohnungsbedürfnis ist eines der wesentlichen Lebensbedürfnisse.
Die Befriedigung dieser Lebensbedürfnisse ist Voraussetzung jeder Arbeitstätigkeit wie jeder bürgerlichen Existenz.“

Handwörterbuch des Wohnungswesens
Jena, 1930

Wohnungsbedarf

- Wohnungspolitische Ziele münden zwingend in der Definition eines Wohnungsbedarfes und in einem notwendigen Soll – Ist-Vergleich.
- Bedarfe können sowohl für den Neubau als auch für den Bestand formuliert werden.
- Die klassischen Bedarfsfragen lauten daher

  - Wieviel Wohnungen müssen wo und in welchen Größen und Qualitäten gebaut werden?
  - Wieviel Wohnungen müssen modernisiert werden?

  um die wohnungspolitischen Ziele zu erreichen.

- Wer auf wohnungspolitische Ziele – und damit auf eine Bedarfsdefinition – verzichtet, akzeptiert das Verteilungsergebnis des Marktes.

- Dies ist in einer sozialen Marktwirtschaft, die jedem Bürger „ein Dach über dem Kopf“ verspricht, schwer vorstellbar.

[ARGE 2023]

Wohnungsnachfrage

- Tatsächliches Marktgeschehen realisierter Kauf- und Mietvertragsabschlüsse
- Die Nachfrage ist abhängig vom Einkommen und Preisniveau des Wohnens.
- **Einflüsse auf der Nachfragerseite**:
  - Entwicklung der Erwerbseinkommen
  - Höhe und Verteilung der Nettoeinkommen (*staatlicher Einfluss*),
  - Entwicklung der Transfereinkommen (staatlicher Einfluss)
  - Relativen Preise des Wohnens

- **Einflüsse auf der Anbieterseite**:
  - Abschreibungsmodalitäten (*staatlicher Einfluss*)
  - mögliche Förderungen wie etwa Investitionszuschüsse (*staatlicher Einfluss*)
  - Zinssituation allgemein sowie die Darlehnsgewährung zu Sonderkonditionen (*staatlicher Einfluss*)
  - Grunderwerbsteuer (*staatlicher Einfluss*)
  - Mietrecht (*staatlicher Einfluss*)
  - Bau- und Grundstückskosten (*teilweise staatlicher Einfluss wegen Erbbaurechten*)

Die diversen Einflussfaktoren auf das Angebot und die Nachfrage nach Wohnungen zeigen vor allem Ansatzpunkte für den Staat, ein bestimmtes Versorgungsniveau der Bevölkerung zu erreichen.

Neubaunachfrageprognose kann den auf der Basis verschiedener Parameter erwarteten Neubau aufzeigen. Politisch ist eine solche Prognose nur relevant, wenn sie mit einem „gewünschten“ Zustand abgeglichen werden kann und somit Handlungsbedarf signalisiert. Der „gewünschte“ Zustand kann sich auf die Beschäftigung in der Branche beziehen, auf die zusätzlich versiegelte Fläche oder eben auch auf die Zahl der fertiggestellten Wohnungen (ggfs. mit der Differenzierung nach Wohnungsgrößen, Gebäudetypen und Anteilen besonderer Ausstattungen).

[ARGE 2023]

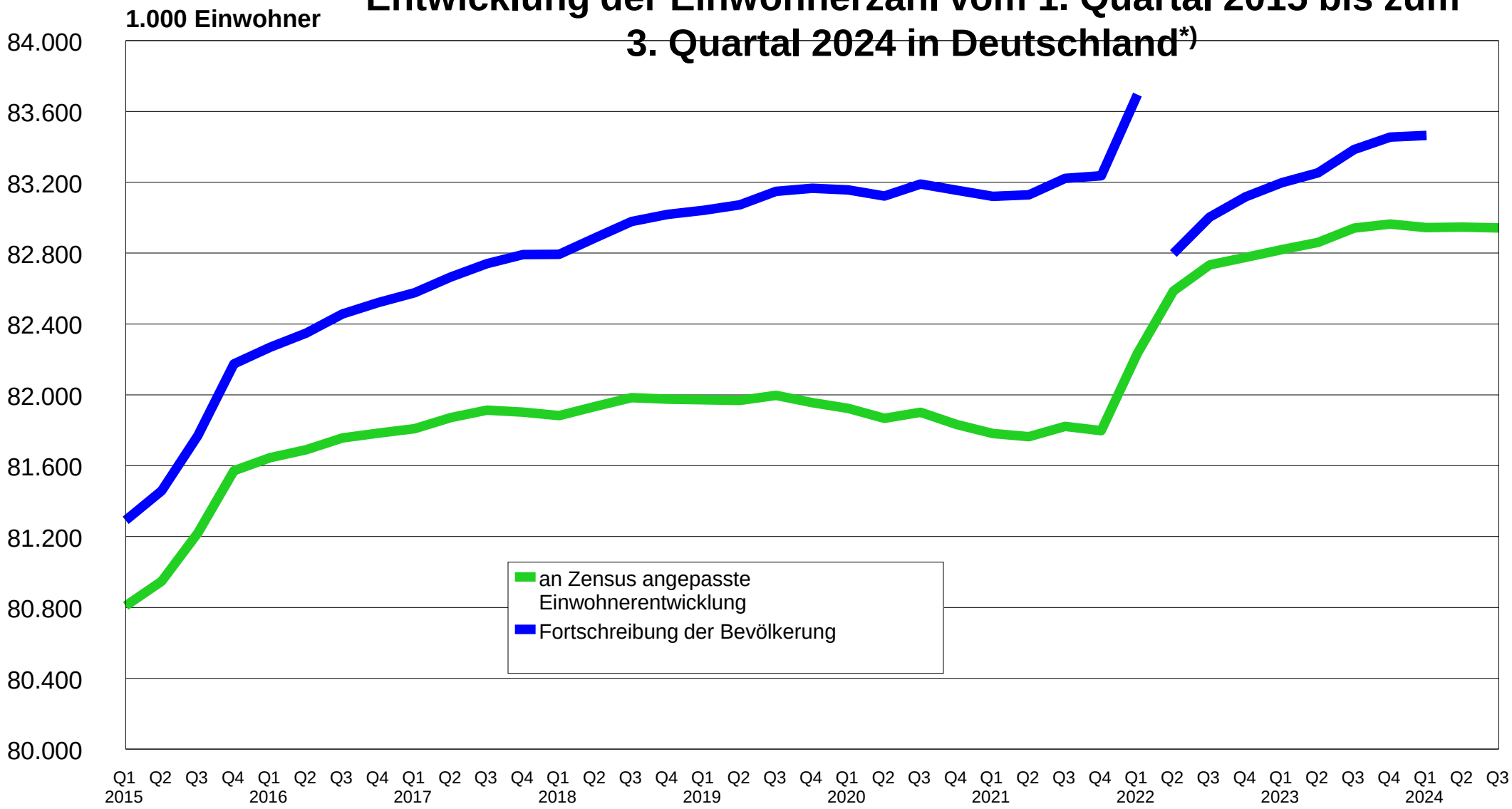
Regio Kontext

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Große Herausforderungen

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

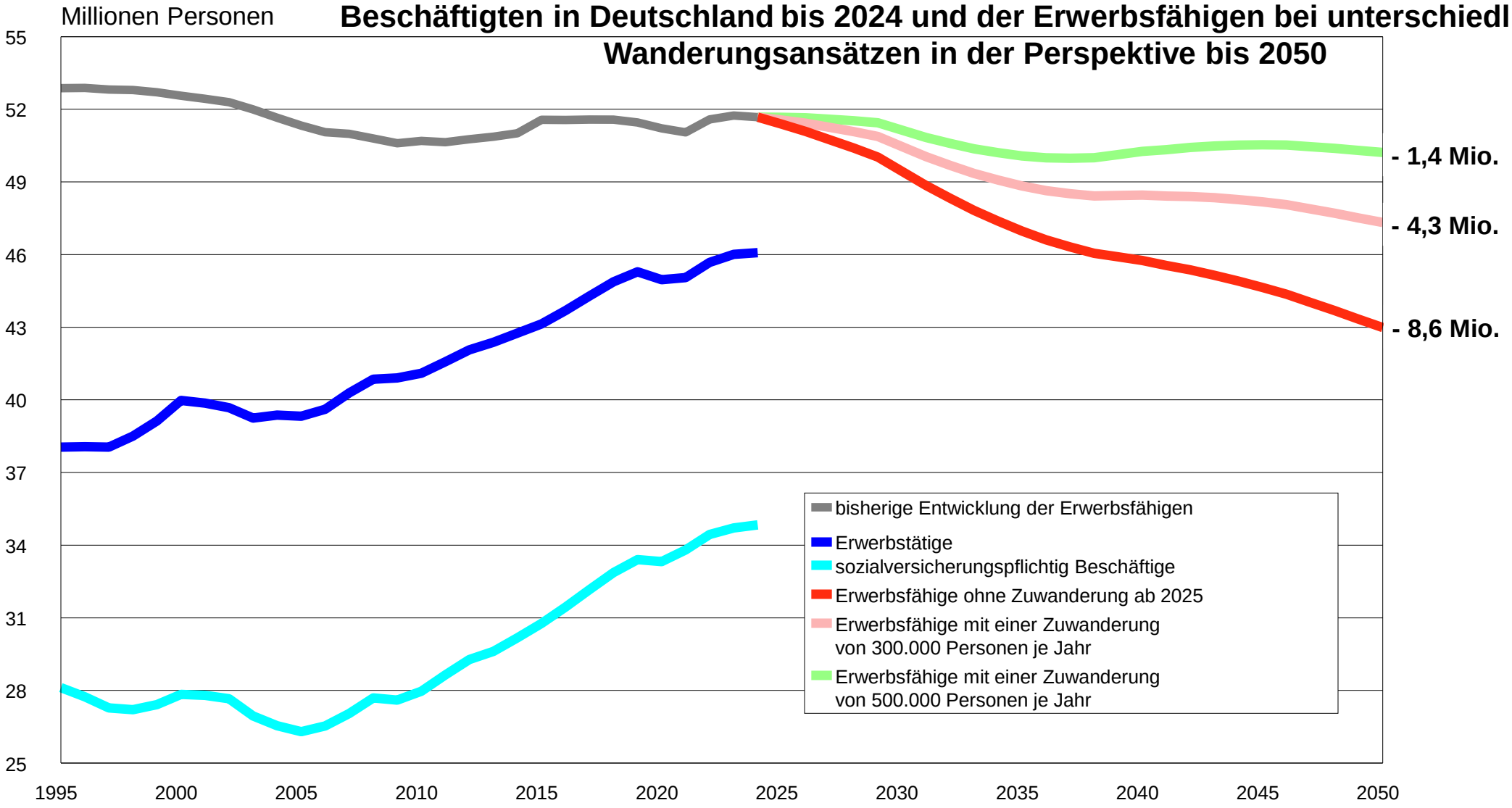
Entwicklung der Einwohnerzahl vom 1. Quartal 2015 bis zum 3. Quartal 2024 in Deutschland*)



*) Die Fortschreibung der Bevölkerung auf der Basis der Zensusdaten 2011 hatte die Abwanderungen um rund 12% je Jahr unterschätzt; diese Abweichung wurde in der Darstellung eingerechnet und nach dem Zensus 2022 fortgeführt

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

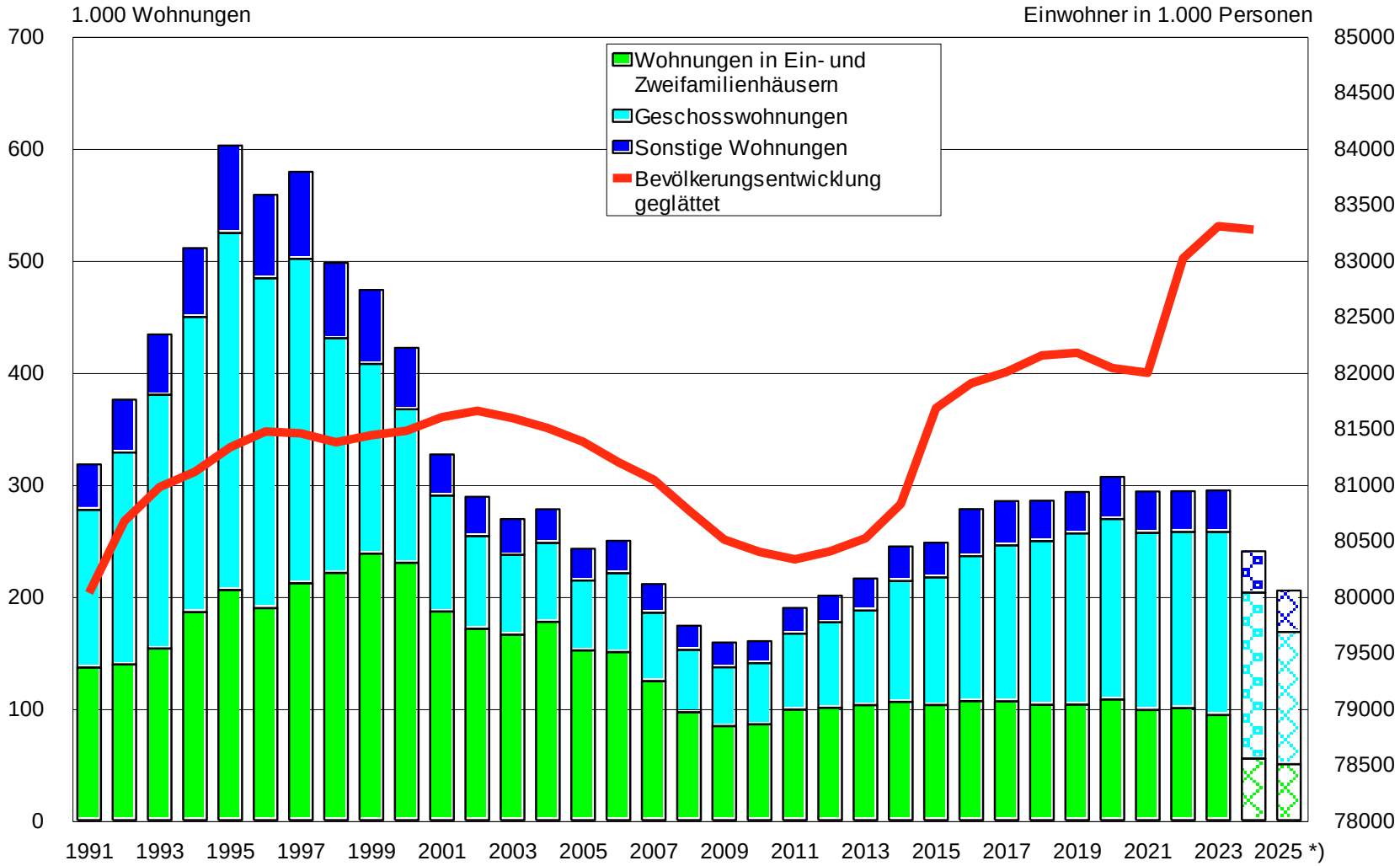
Entwicklung der Zahl an Erwerbsfähigen, Erwerbstätigen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland bis 2024 und der Erwerbsfähigen bei unterschiedlichen Wanderungsansätzen in der Perspektive bis 2050



Erwerbstätige im Jahresdurchschnitt mit Arbeitsort in Deutschland (Inlandskonzept);
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte jeweils per 30.6.d.J.

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

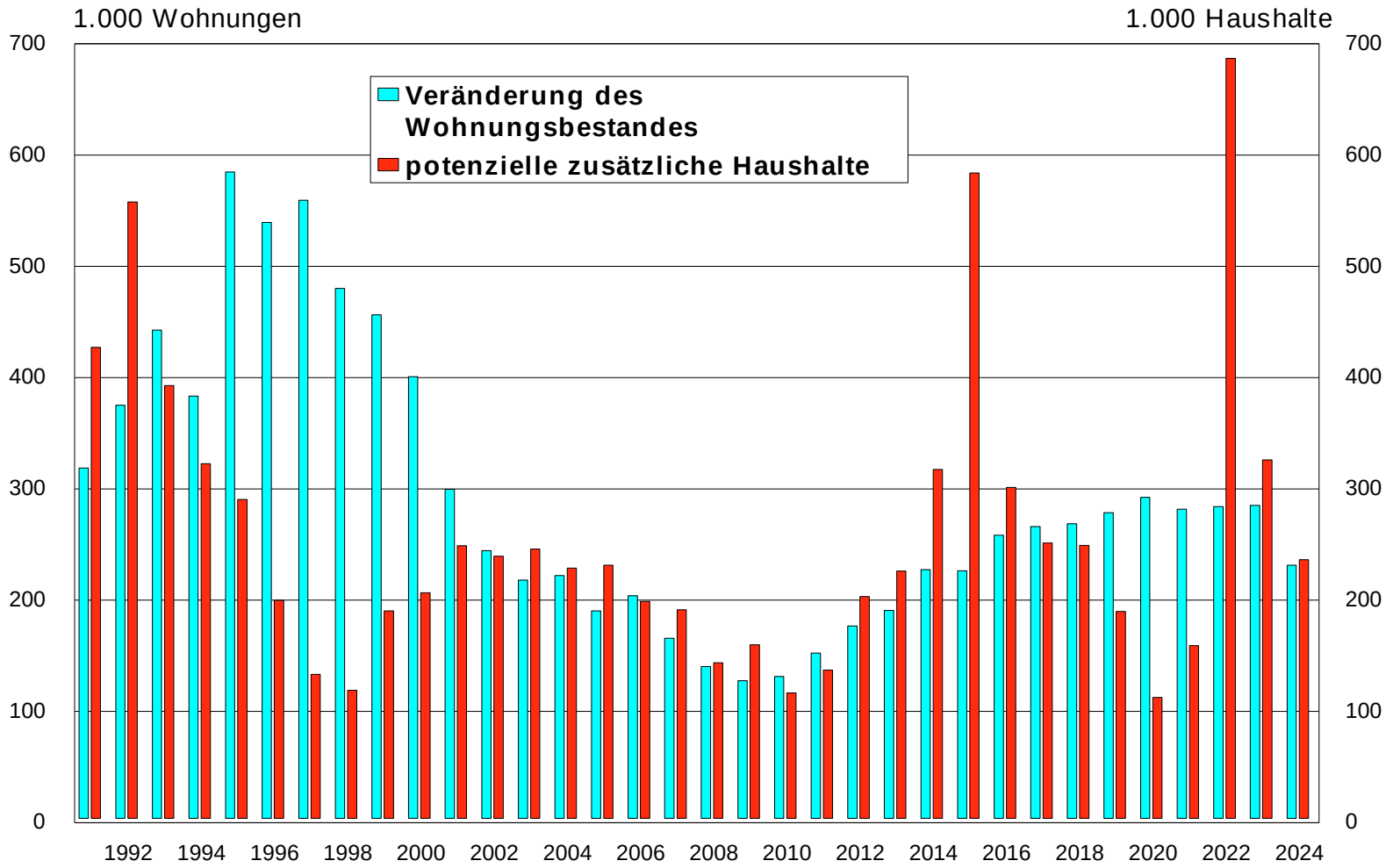
Wohnungsbau und Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1991 bis 2023 / Erwartungen für 2024 und 2025



Quelle: Statistisches Bundesamt; Wohnungsfertigstellungsstatistik; Wohnungsbau 2024 und 2025 geschätzt; Bevölkerungsentwicklung geglättet = Verteilung der Zensusfehler auf die Zeiträume zwischen den Zensuserhebungen und Anwendung des Zensusfehlers auch nach 2022

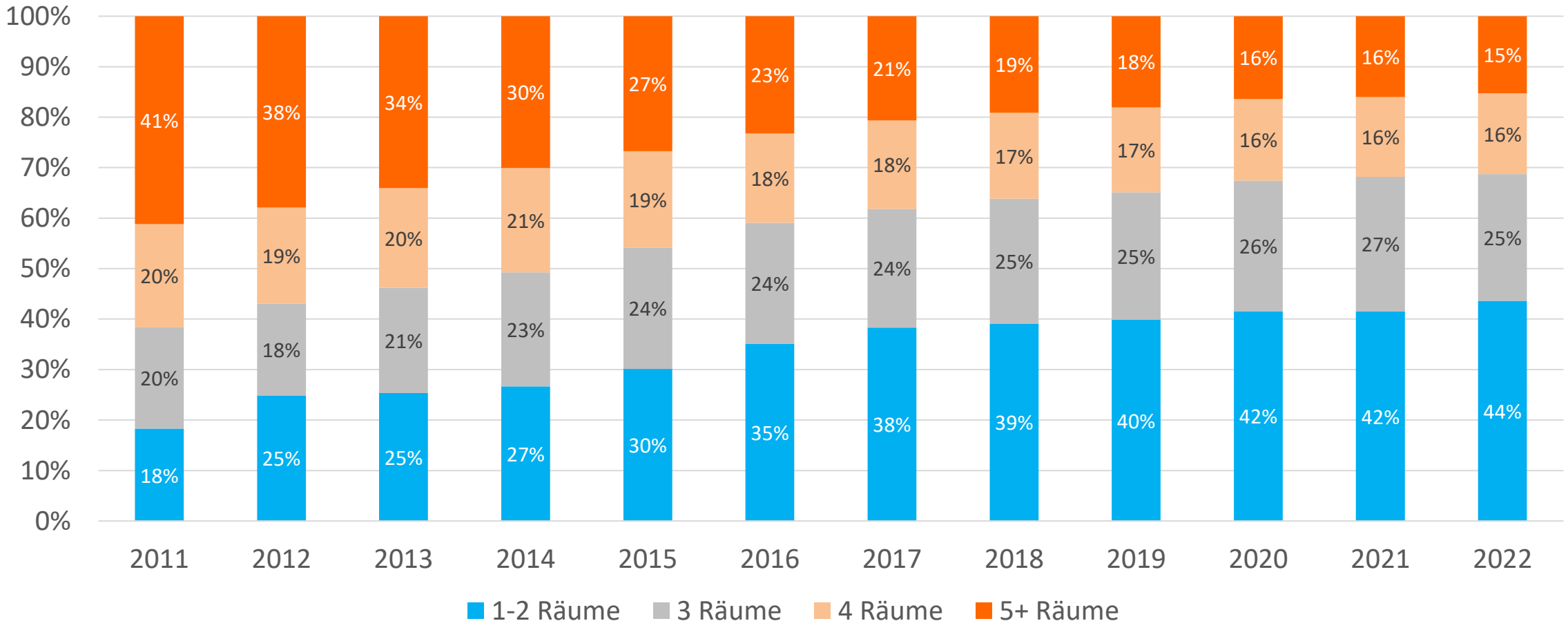
ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Wohnungsbestandsveränderung und potenzielle Haushaltsbildungen in Deutschland von 1991 bis 2024



Quelle: Wohnungsbestandsfortschreibung; Bevölkerungsentwicklung geglättet

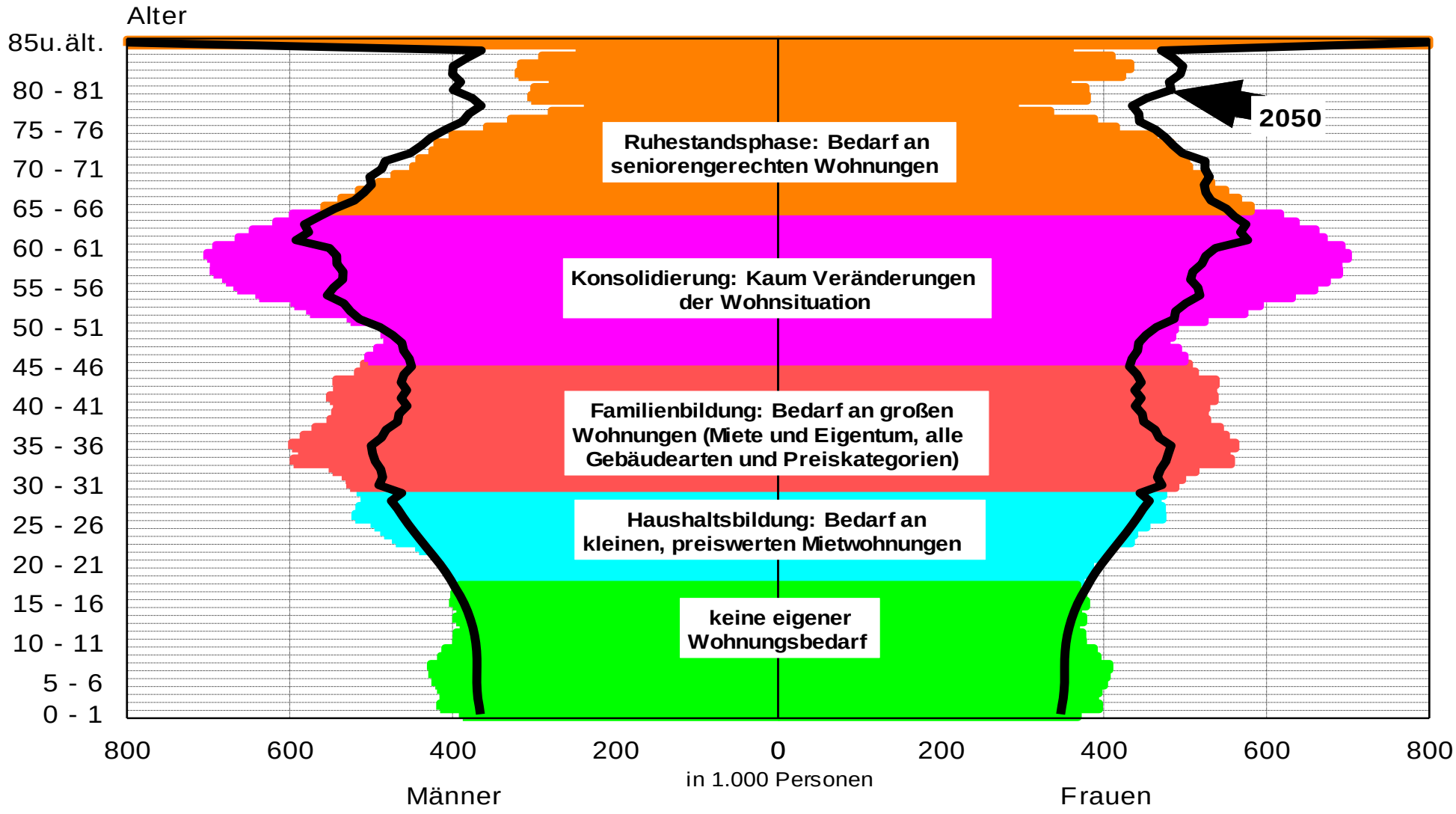
Anzahl der Räume im Wohnungsneubau in den Kreisfreien Großstädten



Quelle: empirica-regio Marktdatenbank [empirica 2025]

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

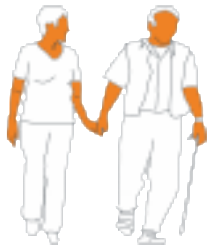
Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland 2022 und 2050)



Quelle: Pestel 2024 / Destatis 2022

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

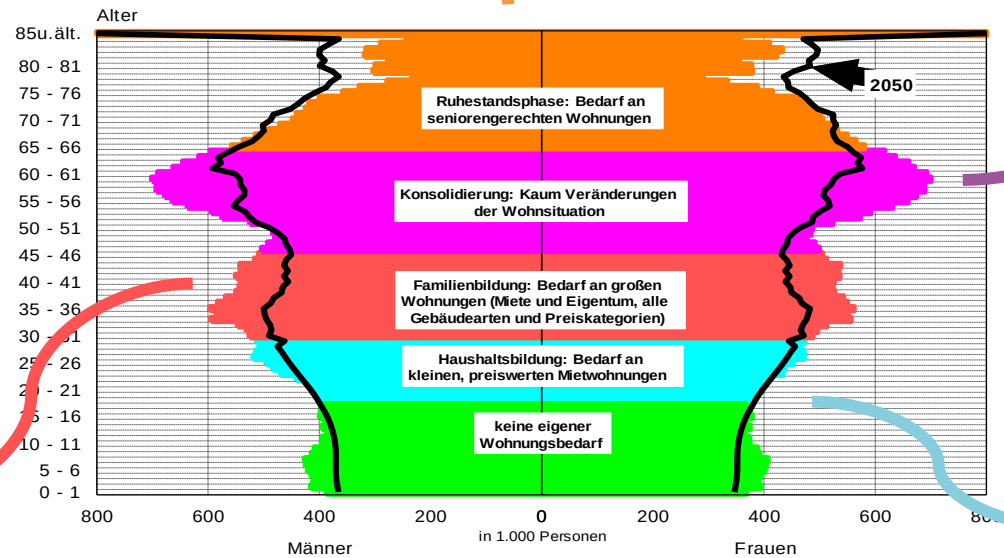
Wohnungsbedarf nach dem Alter und dem Haushaltstyp



Ruhestandsphase zementierte Wohnverhältnisse, sehr unterschiedliche Anforderungen an das Wohnen (best ager bis hochbetagt) , kaum Einkommenssprünge, zunehmende Altersarmut *>> Senioren die einzig sicher wachsende Altersgruppe*

Familienphase kein stetiger Prozess (Phase mit ständig veränderten Anforderungen an Wohnraum, kürzerer Zeitraum: es werden später und weniger Kinder geboren); Alleinerziehende mit häufig besonderen Herausforderungen

Hier aber auch: Haushalte ohne Kinder!



Typengrafiken: RegioKontext

Konsolidierte Wohnverhältnisse bei weniger Personen im Haushalt; stabile Einkommenssituation, oft auskömmliche Wohnsituation

Junge Haushalte geringe finanzielle Spielräume, stärker auf ÖPNV angewiesen, häufigere Änderungen in Bildungsweg und beim Wohnort; relevant auch: Wohngemeinschaften

Vier Herausforderungen der Transformation:

- **Klimaneutralität**
- **Klimawandel/Klimaresilienz**
- **Demografischer Wandel**
- **Ressourcenschutz**

Fredmund Malik: “Die große Transformation 21“

Die Zuwanderungen der vergangenen und der kommenden Jahre drängen auf die Wohnungsmärkte, vor allem auf die Mietwohnungsmärkte. **Im überwiegenden Teil Deutschlands sind die Wohnungsmärkte mindestens angespannt, in den meisten Oberzentren und Metropolregionen bereits deutlich überlastet.**

Eine zusätzliche Belastung der Mietwohnungsmärkte resultiert aus dem Einbruch der Wohneigentumsbildung im Neubau.

In allen relevanten Regionen wächst die Bevölkerung deutlich schneller als die Anzahl der Wohnungen.

Seit dem Jahr 2020 hat die Anzahl der Menschen in Deutschland, die in **überbelegten Wohnungen** leben, um **1,1 Mio. auf 9,6 Millionen** zugenommen (**über 11 % der Bevölkerung**). **Von den armutsgefährdeten Personen wohnte mehr als jeder Vierte auf zu engem Raum**. Familien werden - mangels Wohnungsangebots - aus den Städten regelrecht verdrängt.

Im Jahr 2024 liegen die Wohnungsdefizite bei 550.000 Wohnungen. Das Wohnungsdefizit von 800.000 Wohnungen aus dem Jahr 2023, das auf der Annahme einer um 12 % geringeren Abwanderung aus dem Jahr 2011 beruhte, wurde auf Basis der aktualisierten Fortschreibung der Bevölkerungszahlen (Stand 22.05.2022) angepasst. Die Wohnungsdefizite betreffen vor allem die Bereiche des sozialen und bezahlbaren Wohnens. Es fehlen vor allem kleine Wohnungen - überall - und auch Wohnungen mit Familien-gerechten Grundrissen in den größeren Städten im Preisbereich zwischen 6 und 10 € netto-kalt je m²-Wohnfläche.

Der Wohnungssektor ist durch den massiven Einbruch beim Neubau von Wohnungen strategisch weder auf die demographische und Wanderungs-bedingte Bevölkerungsentwicklung noch auf die Transformation des Wohngebäudebestands ausreichend eingestellt.

Regio Kontext

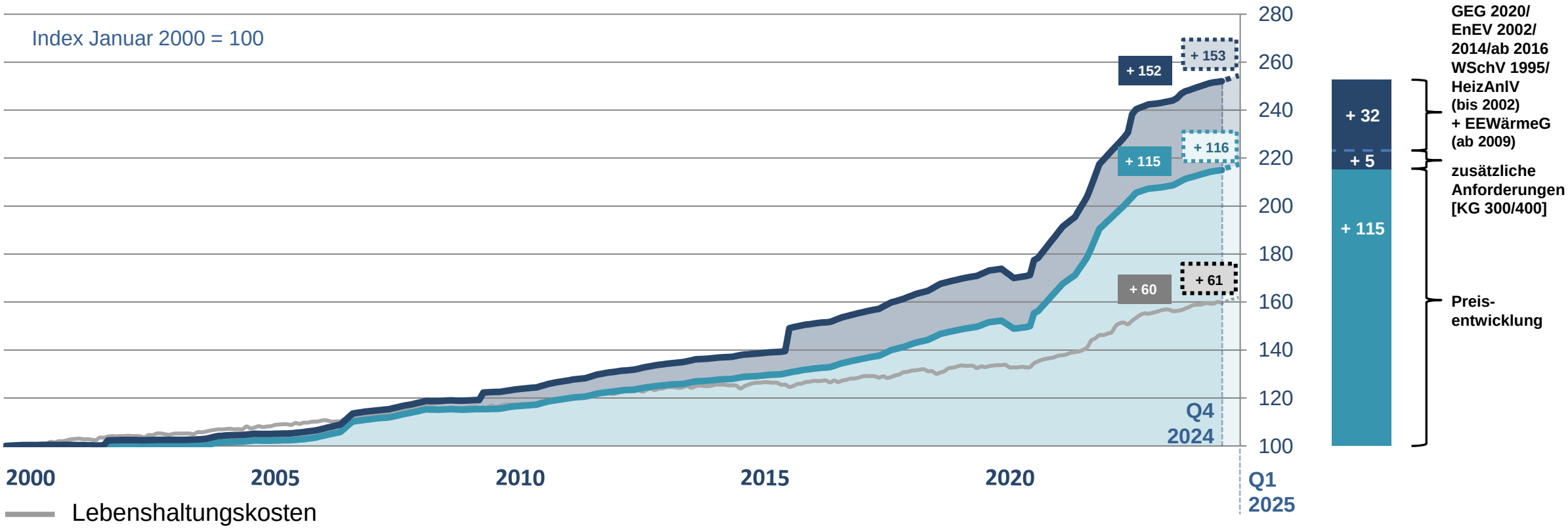
ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Erschwerte Bedingungen

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Kostenentwicklung

Bauwerkskosten 2000 bis 4. Quartal 2024 + Prognose 1. Quartal 2025



Lebenshaltungskosten

Baupreisindex für Wohngebäude (Destatis) - ohne Qualitäts- und Anforderungsveränderungen

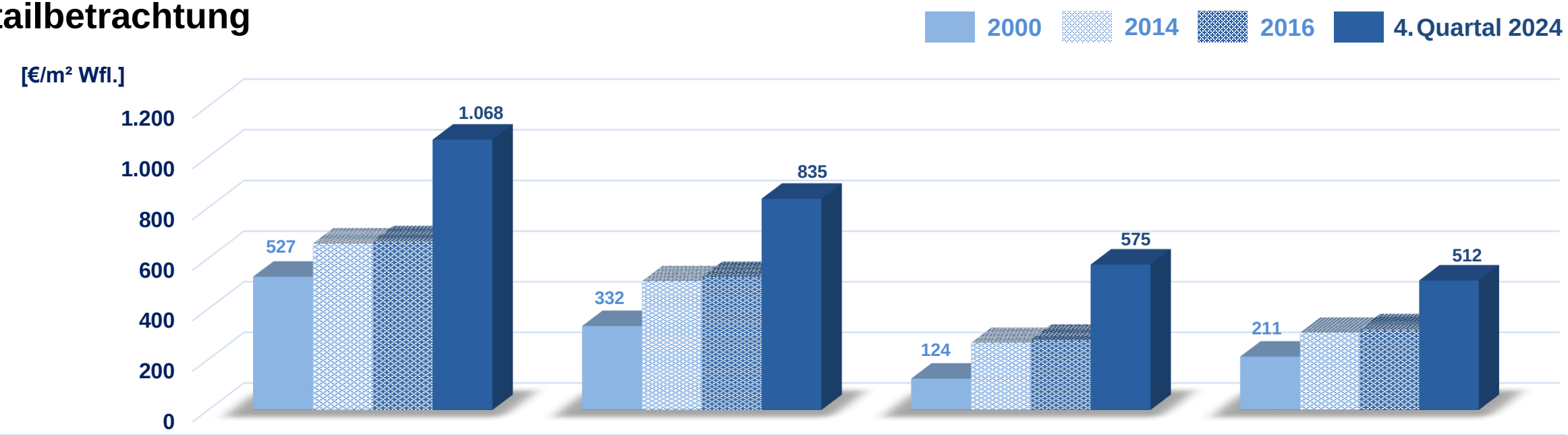
Bauwerkskostenindex für Wohngebäude* (ARGE) - mit Qualitäts- und Anforderungsveränderungen

Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
* Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Entwicklung in den Leistungsbereichen

Detailbetrachtung



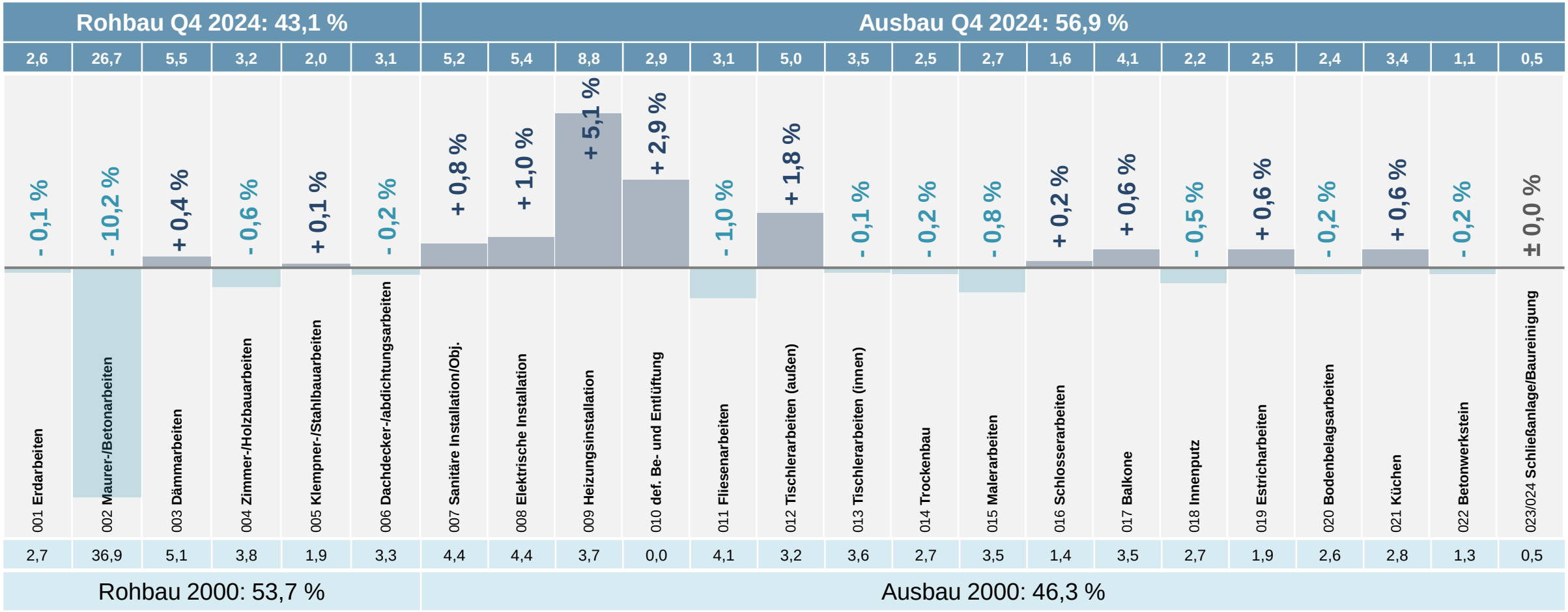
	Rohbau	Ausbau (konstruktiv)	Ausbau (technisch)	Baunebenkosten
2000 bis 4. Quartal 2024	+ 103 %	+ 152 %	+ 364 %	+ 143 %
Ursachen (exemplarisch) für die festgestellten Entwicklungen oberhalb der allgemeinen Baupreissteigerungen				
	Materialkosten und Marktprozesse	EnEV/GEG, Barrierefreiheit Qualitätsansprüche	EnEV/GEG EEWärmeG	Expertengutachten Abgaben/Gebühren

Die **mittlere Nutzungsdauer im modernen Wohnungsbau** hat sich u.a. aufgrund der verschärften energetischen Anforderungen (anteilig immer mehr und komplexere technische Anlagen) bei steuerrechtlicher Betrachtungsweise auf mittlerweile unter **36 Jahre** reduziert.

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Entwicklung in den Leistungsbereichen

Prozentanteile der Bauwerkskosten 2000 bis 4. Quartal 2024



Bauwerkskosten in dt. Großstädten

Häufigkeitsverteilung in signifikanten Kostenintervallen

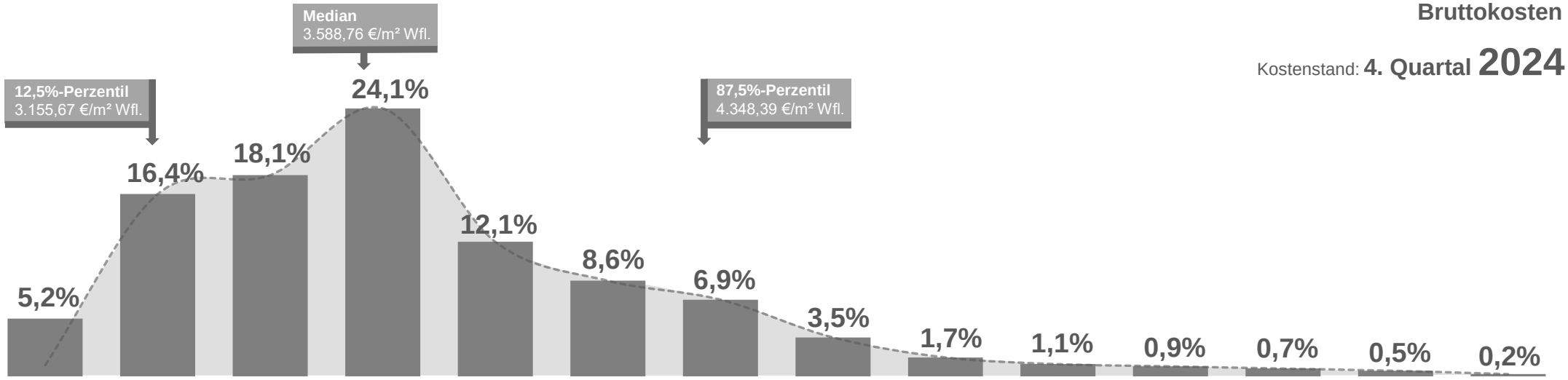
Wohnungsneubau
in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten

Bruttokosten

Kostenstand: **4. Quartal 2024**

----- **Verteilungskurve der relativen Häufigkeit**
in Bezug auf das aktuelle Kostenniveau
der Bauwerkskosten in dt. Großstädten



< 3.000 €/m² Wfl.	> 3.000 bis 3.250 €/m² Wfl.	> 3.250 bis 3.500 €/m² Wfl.	> 3.500 bis 3.750 €/m² Wfl.	> 3.750 bis 4.000 €/m² Wfl.	> 4.000 bis 4.250 €/m² Wfl.	> 4.250 bis 4.500 €/m² Wfl.	> 4.500 bis 4.750 €/m² Wfl.	> 4.750 bis 5.000 €/m² Wfl.	> 5.000 bis 5.250 €/m² Wfl.	> 5.250 bis 5.500 €/m² Wfl.	> 5.500 bis 5.750 €/m² Wfl.	> 5.750 bis 6.000 €/m² Wfl.	> 6.000 €/m² Wfl.
5,2%	16,4%	18,1%	24,1%	12,1%	8,6%	6,9%	3,5%	1,7%	1,1%	0,9%	0,7%	0,5%	0,2%
[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]

Hinweis: Bauwerkskosten - Kostengruppen 300/400

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten
Kostenniveau im Jahr 2010

Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten

Bruttokosten

Kostenstand: **JD 2010**

Herstellung KG 200-700 (ohne Grundstück und ohne Finanzierung)	Kostengruppen gem. DIN 276 (2018-12)	**Grundstück** KG 100	**Vorbereitende Maßnahmen** KG 200	**Bauwerk** KG 300/400	**Außenanlagen und Freiflächen** KG 500	**Ausstattung z.B. Küchen** KG 600	**Baunebenkosten** KG 700 (Leistungen durch Dritte)
1.751,00	von	185,35	8,90	1.408,52	24,61	22,26	166,88
2.182,05	**Median**	**434,57**	**53,66**	**1.741,91**	**86,54**	**38,65**	**261,28**
4.156,36	bis	1.644,75	339,01	3.287,28	312,73	113,66	527,88
[€/m² Wfl.]		[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

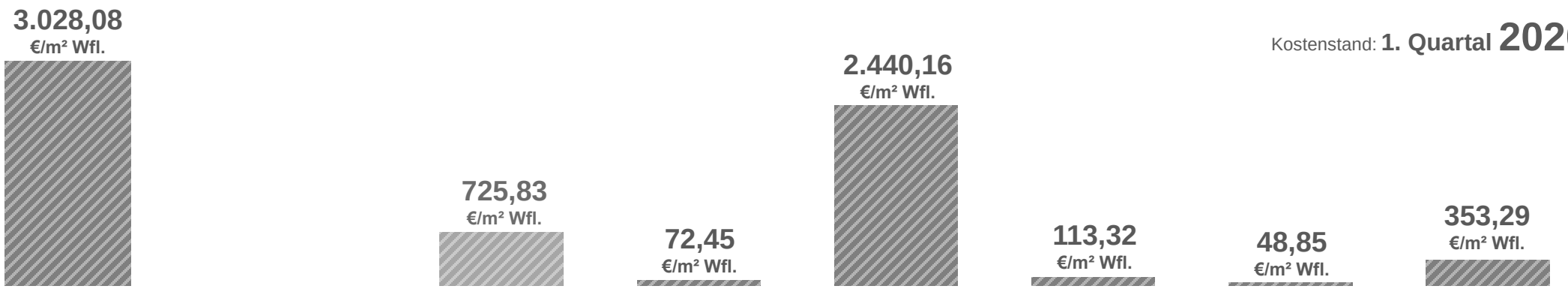
Kostenniveau zum 1. Quartal 2020

Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten

Bruttokosten

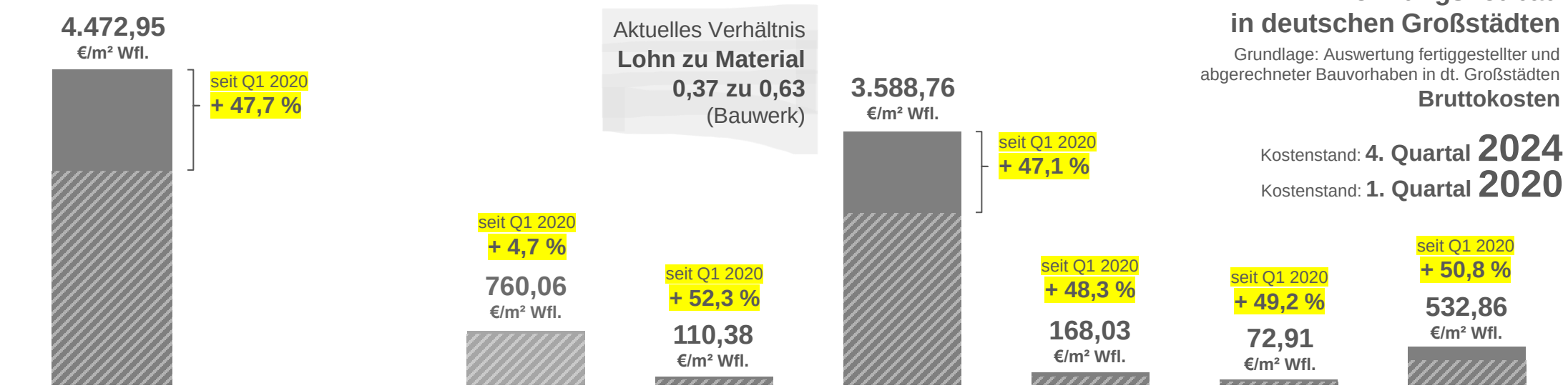
Kostenstand: **1. Quartal 2020**



Herstellung KG 200-700 (ohne Grundstück und ohne Finanzierung)	Kostengruppen gem. DIN 276 (2018-12)	**Grundstück** KG 100	**Vorbereitende Maßnahmen** KG 200	**Bauwerk** KG 300/400	**Außenanlagen und Freiflächen** KG 500	**Ausstattung z.B. Küchen** KG 600	**Baunebenkosten** KG 700 (Leistungen durch Dritte)
2.276,02	von	309,58	12,01	1.965,38	32,23	28,14	224,75
3.028,08	**Median**	**725,83**	**72,45**	**2.440,16**	**113,32**	**48,85**	**353,29**
5.518,44	bis	2.747,11	457,90	4.609,61	398,05	143,68	714,46
[€/m² Wfl.]		[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

1. Quartal 2020 und Entwicklung zum aktuellen Kostenniveau



Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten

Bruttokosten

Kostenstand: **4. Quartal 2024**

Kostenstand: **1. Quartal 2020**

Herstellung KG 200-700 (ohne Grundstück und ohne Finanzierung)	Kostengruppen gem. DIN 276 (2018-12)	**Grundstück** KG 100	**Vorbereitende Maßnahmen** KG 200	**Bauwerk** KG 300/400	**Außenanlagen und Freiflächen** KG 500	**Ausstattung z.B. Küchen** KG 600	**Baunebenkosten** KG 700 (Leistungen durch Dritte)
4.472,95	**Q4 2024** (Median)	760,06	110,38	3.588,76	168,03	72,91	532,86
3.028,08	**Q1 2020** (Median)	725,83	72,45	2.440,16	113,32	48,85	353,29
[€/m² Wfl.]		[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

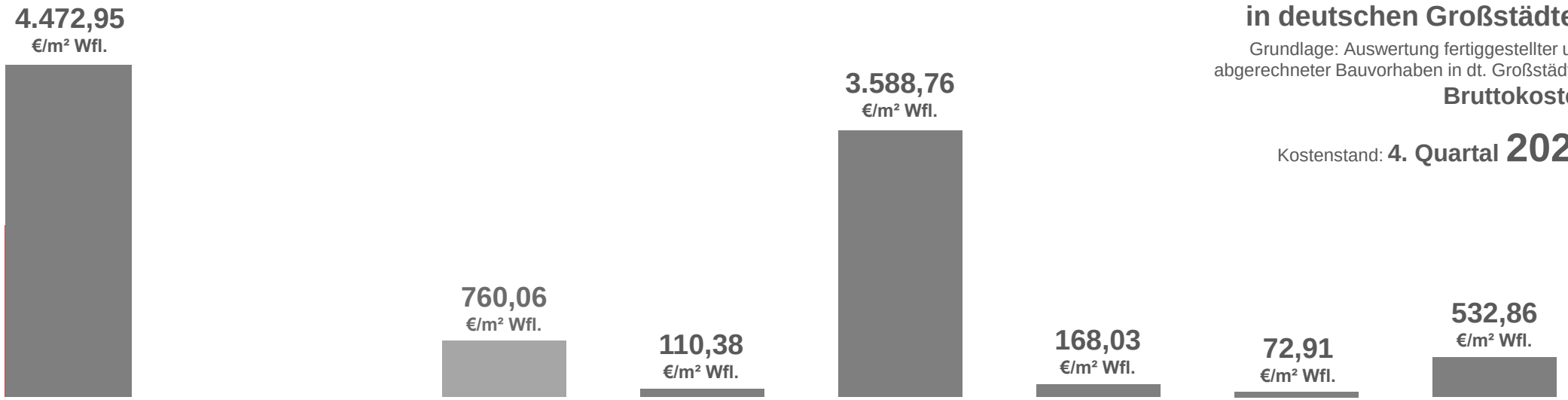
Aktuelles Kostenniveau

Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten

Bruttokosten

Kostenstand: **4. Quartal 2024**

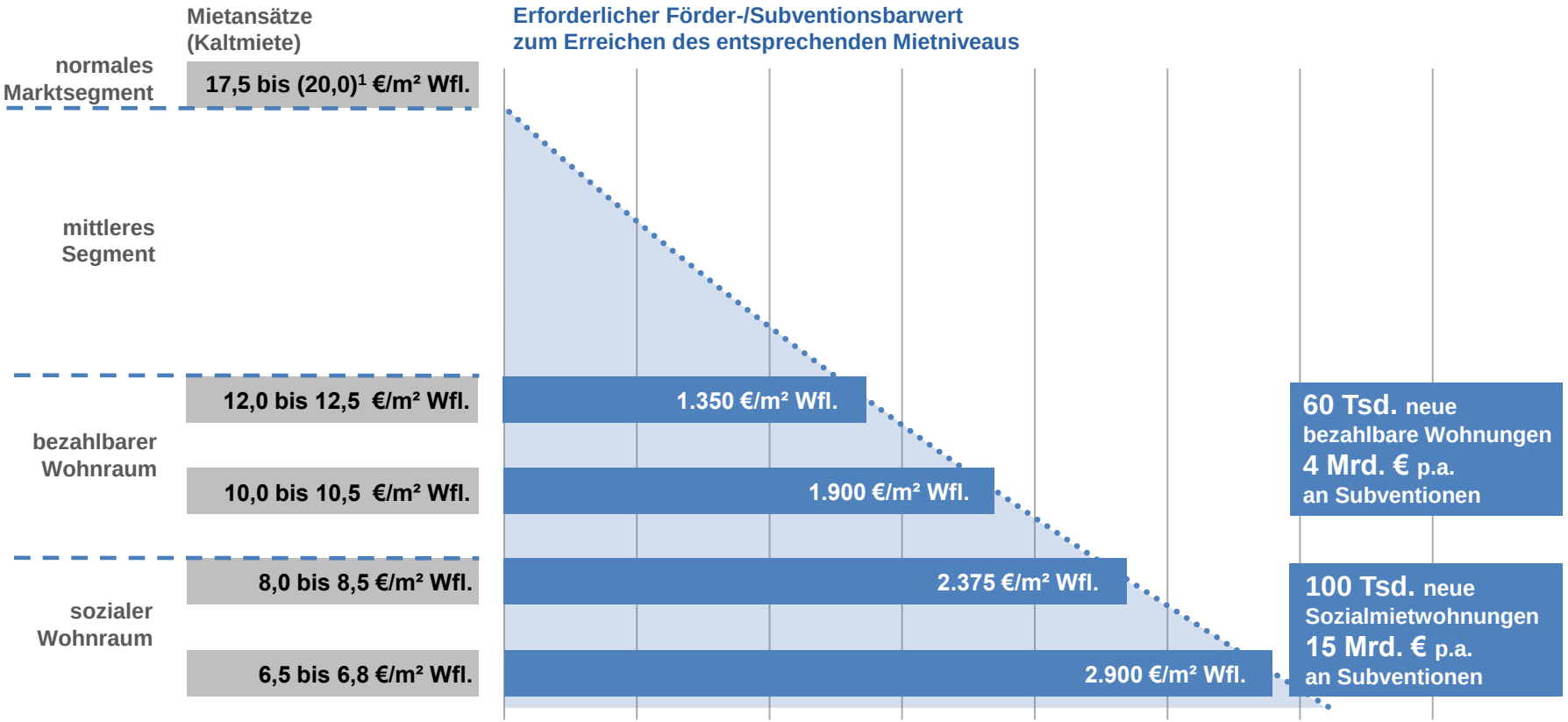


Herstellung KG 200-700 (ohne Grundstück und ohne Finanzierung)	Kostengruppen gem. DIN 276 (2018-12)	**Grundstück** KG 100	**Vorbereitende Maßnahmen** KG 200	**Bauwerk** KG 300/400	**Außenanlagen und Freiflächen** KG 500	**Ausstattung z.B. Küchen** KG 600	**Baunebenkosten** KG 700 (Leistungen durch Dritte)
3.317,21	von	331,15	17,54	2.851,84	44,27	34,86	320,54
4.472,95	**Median**	**760,06**	**110,38**	**3.588,76**	**168,03**	**72,91**	**532,86**
8.285,46	bis	2.951,67	844,97	6.694,91	577,49	214,40	1.062,63
[€/m² Wfl.]		[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Langfristige Dynamische Investitionsrechnung für Bezahlbaren Wohnraum

Förder-/Subventionsbarwert bei Investitionskosten von 5.000 €/m² Wfl. – IB.SH



[1] empirica 2023 (Mietansatz unter Annahme eines weiteren Anstiegs des aktuellen Zinsniveaus)

Hinweis: Ermittlung der Förder-/Subventionsbarwerte durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) ; Marktansätze (Stand: 03/2023) unter anderem mit 4,00% Zins (33J.), 1,50% Tilgung

Die Bauwerkskosten für die Errichtung eines Quadratmeter Wohnraums in Deutschland haben sich in den letzten 25 Jahren verzweieinhalbfacht. **Kostentreiber bleiben vor allem die technischen Gewerke (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro**), die sich mehr als verviereinhalbfacht haben.

Die Bauwerkskosten liegen etwa 92 Indexpunkte über der allgemeinen Teuerungsrate.

Zwischen 2020 und Ende 2024 haben sich die (Bau-)Kosten extrem dynamisch entwickelt, die Herstellungs- und Bauwerkskosten sind in diesem Zeitraum um über rd. 48 % angestiegen.

Trotz weniger Preisrückgänge bei einzelnen Baumaterialien wird der überwiegende Teil der Bauprodukte **kontinuierlich teurer**. Noch mehr betrifft dies den gesamten **Technischen Ausbau**.

Der Anstieg der Bauwerkskosten und Materialpreise ist nicht mehr so dynamisch wie während der jüngsten Krisen in den letzten vier Jahren, steigt aber kontinuierlich weiter an.

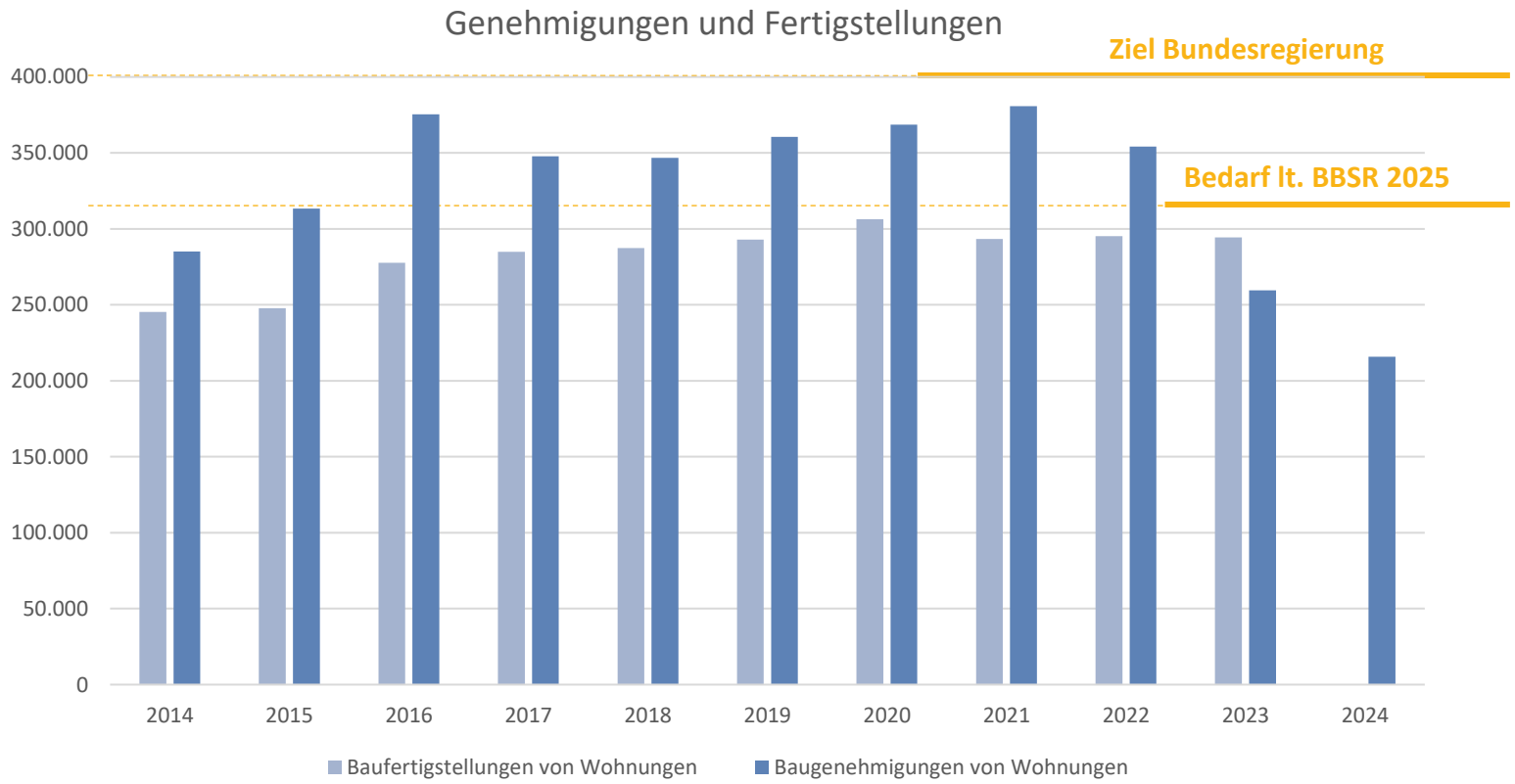
Weder die individuellen - subjektiven - noch die gesellschaftlichen Funktionalitätserwartungen an den Wohnungsbau und an Wohnraum generell, sowohl im Neubau als auch im Bestand, sind in der Realität leistbar und technisch und ökonomisch umsetzbar.

Baugeschehen und Investitionsbedingungen

Genehmigungen und Fertigstellungen im Rückwärtsgang

- Einbruch der Genehmigungen seit 2021 (- 32 %)
- Genehmigungen 2023 zum ersten Mal seit 10 Jahren unterhalb der Fertigstellungen
- „wir leben bei den Fertigstellungen vom Überhang“

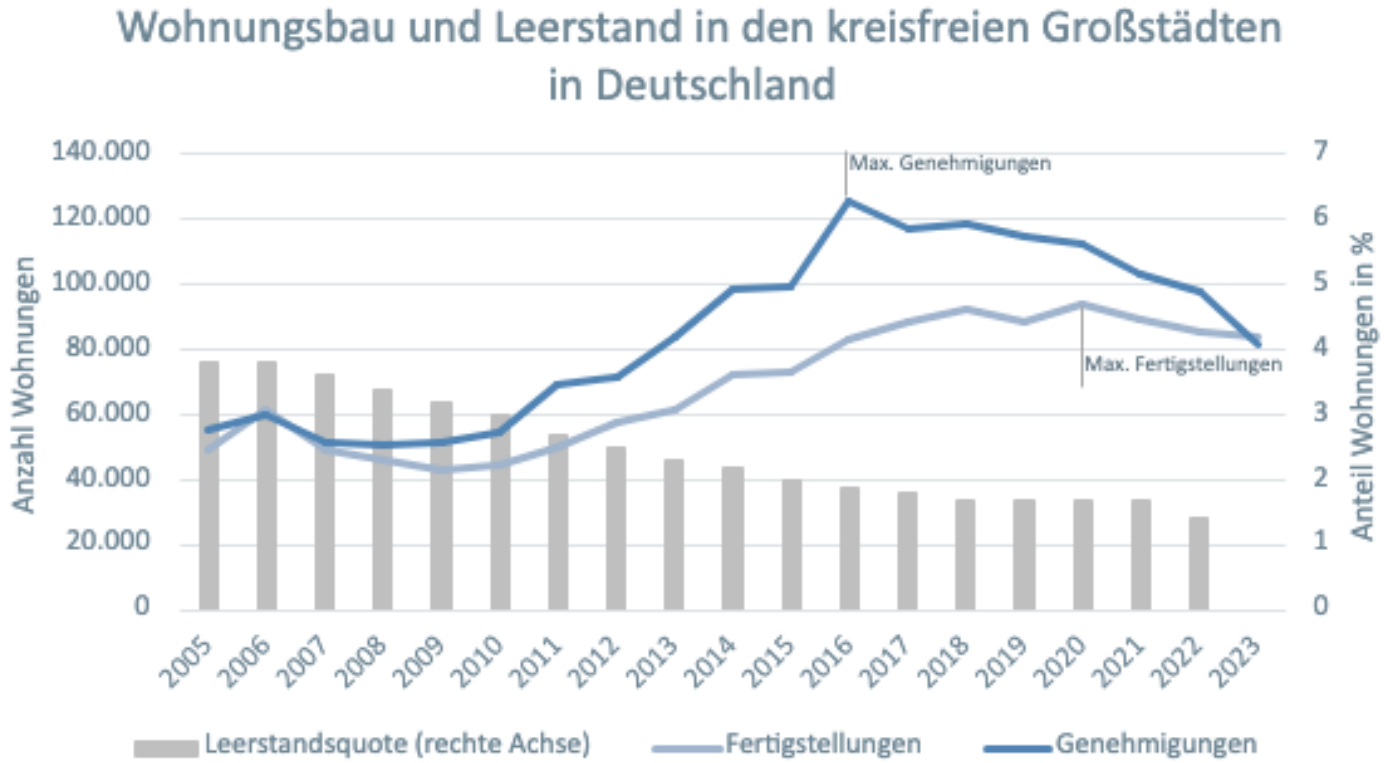
Zuletzt wieder Zuwachs bei Genehmigungen 12/24 und 01/25



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Kreisfreie Großstädte besonders betroffen

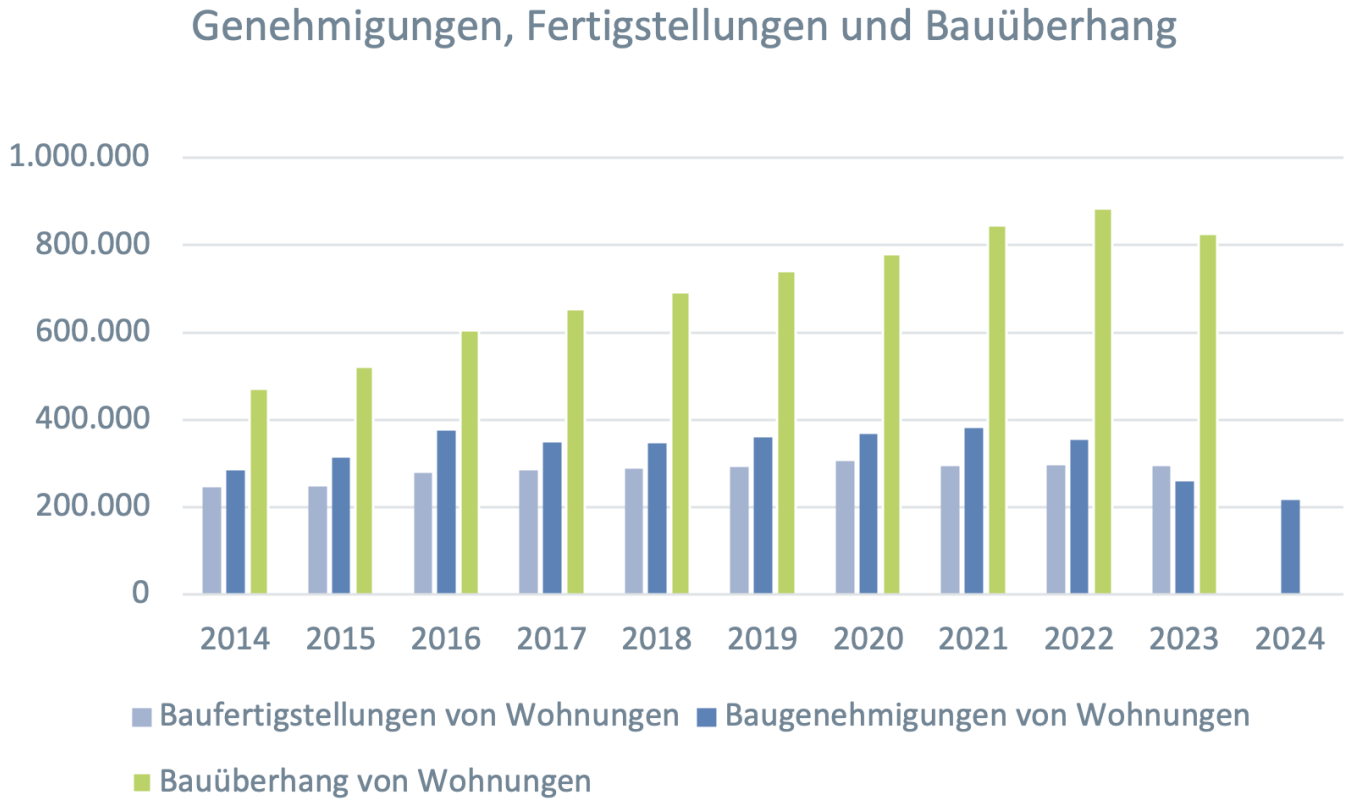
- Peak bei Genehmigungen schon deutlich früher erreicht
- Seither Rückgang der Baugenehmigungen
- Leerstand auf historischem Tiefpunkt, Reserven ausgereizt
- Auch hier seit 2023 Abbau des Bauüberhangs



Quelle: empirica-regio Marktdatenbank, 2025

Bauüberhang: Die „Fertigstellungsreserve“ schrumpft

- Bauüberhang: Die „kritische Reserve“ für Wohnungsbau
- Bis 2022 Anstieg, seither Rückgang
- Überhang so niedrig wie zuletzt 2018/2019
- Entscheidend: Wieviel vom Bauüberhang ist bereits begonnen oder schon „unter Dach“?



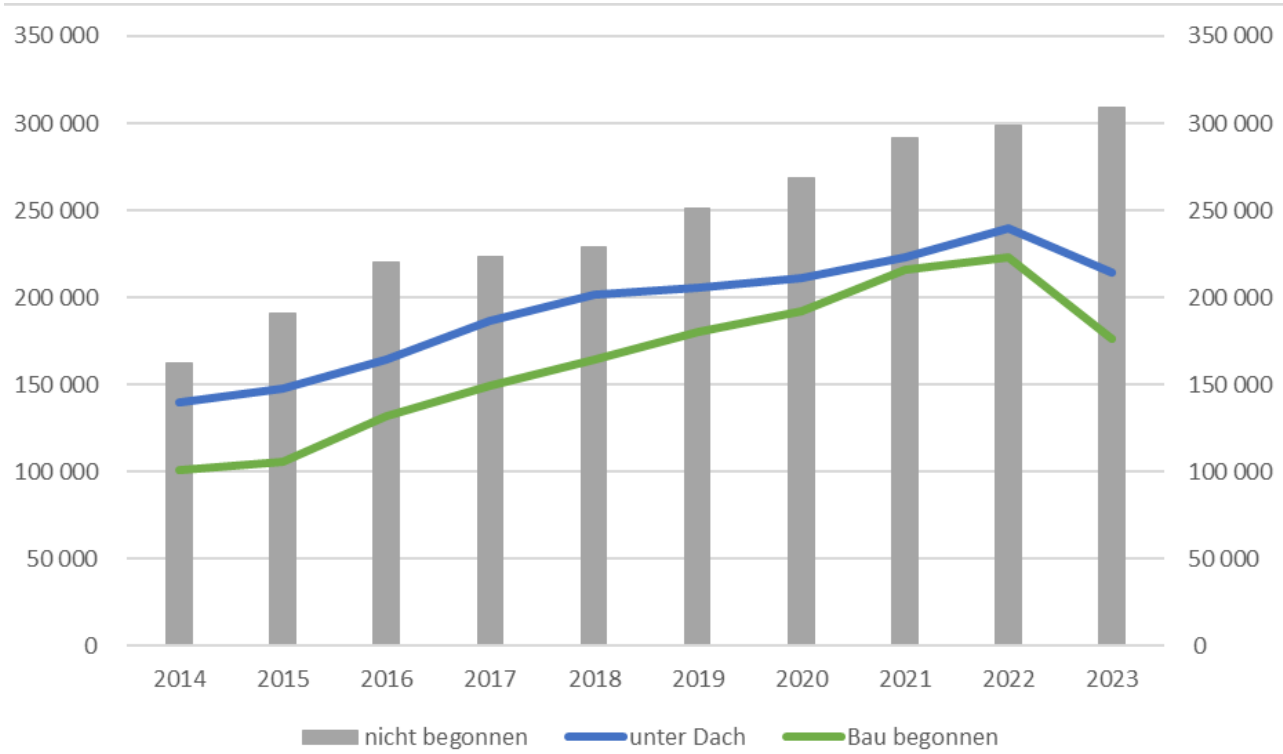
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Regio Kontext

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Bauüberhang: Ist diese Reserve trügerisch?

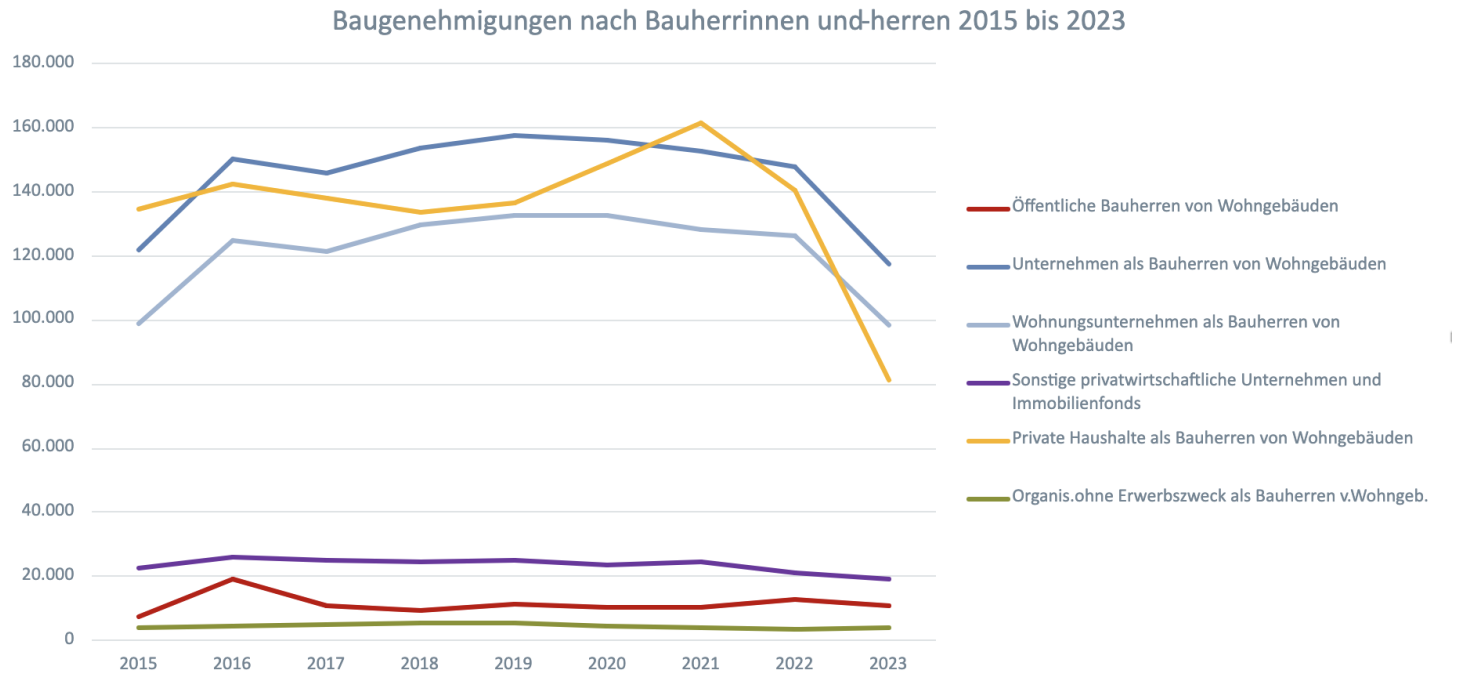
- Theoretisch viel Bauvolumen in der Pipeline.
- Aber: Immer mehr Projekte bleiben zunächst ohne Baubeginn.
- Wachsende Komplexität des Wohnungsbaus wirkt sich auf die Dauer der Realisierung aus.
- Einbruch 2023 bei wichtigen Zwischenschritten „Bau begonnen“ und „unter Dach“ lässt Rückgang bei Fertigstellungen erwarten.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Dramatischer Einbruch über alle Bauherrengruppen hinweg

- Einbrüche bei allen relevanten Bauherrengruppen
- Besonders stark: private Haushalte (v.a. Eigen-heime, *s. nächste Folie*)
- Auch die professionellen Vermieter mit starken Rückgängen



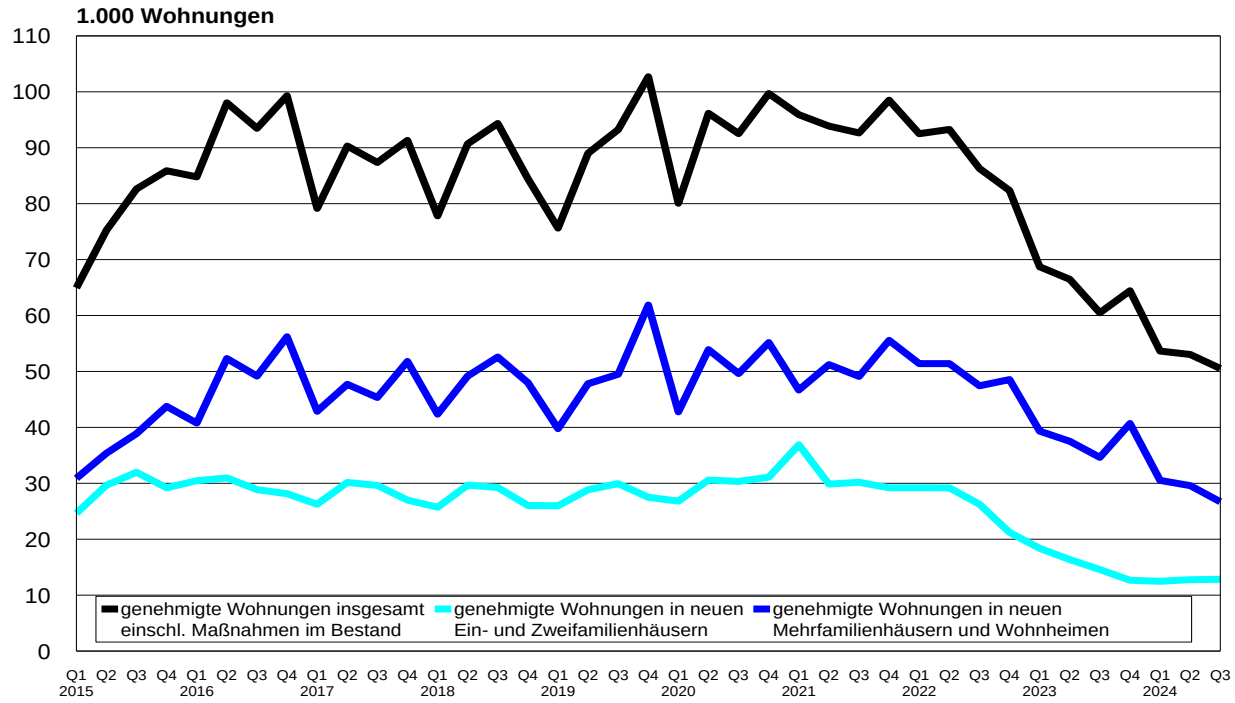
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Baugenehmigungen nach Gebäudetyp

- Zinsschock macht auch vor „Häuslebauern“ nicht Halt
- Mangelndes Angebot an Eigenheimen bedeutet immer mehr Druck auf den Mietwohnungsmarkt
- Aktuell gibt es rd. 19,4 Mio. Eigenheime in Deutschland (EZFH) – und es gibt rd. 12 Mio. Familienhaushalte

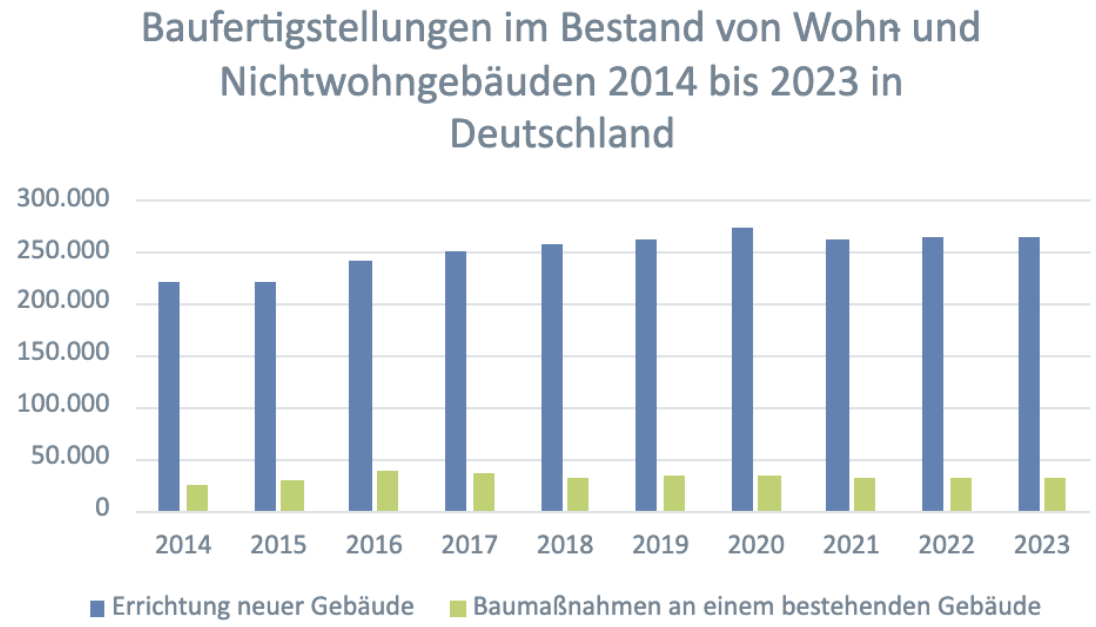
Baugenehmigungen für Wohnungen insgesamt vom 1. Quartal 2015 bis zum 3. Quartal 2024 in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Nachverdichtung und Innenentwicklung reichen nicht aus

- Theoretisch großes Potenzial für Nachverdichtung
- Trotz aller Bemühungen der letzten Jahre erreichen Fertigstellungen im Bestand (Aufstockung, Anbau etc.) lediglich rd. 10% der Bauleistung.
- Problem einer einseitig fokussierten Strategie auf Innenentwicklung:
  Jede nicht realisierte Baumaßnahme verknappt den Markt weiter!



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Nachverdichtung und Innenentwicklung reichen nicht aus

Studien: **Innenverdichtungspotenzial für 2 Mio. Wohnungen und mehr zu optimistisch?** (InWIS-Studie)*:

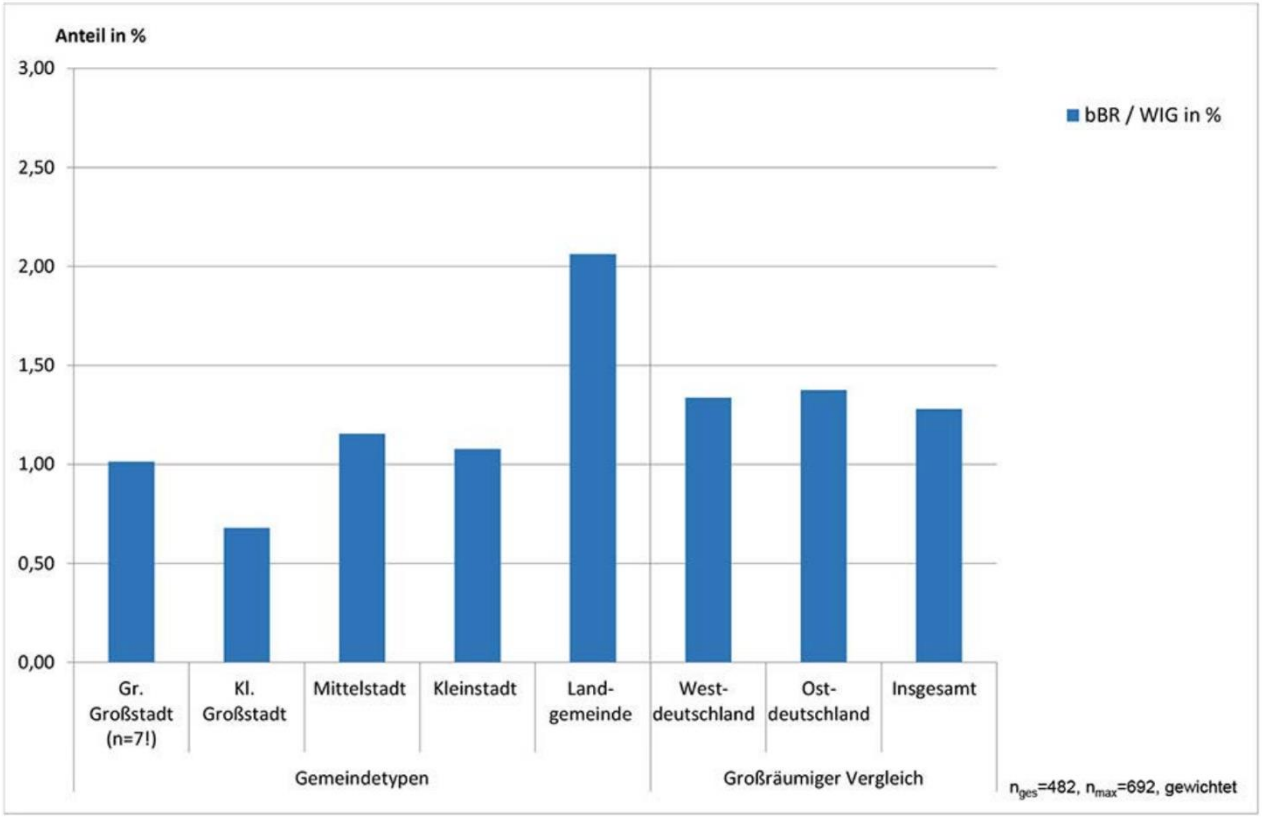
- Teil sehr hohe unterstellte Dichtewerte vs. Planungsrealität
- Unterschiedliche und intransparente Ziele der Eigentümer:innen
- Vielfach fehlen Planungskapazitäten in der Verwaltung

globale Potenzialuntersuchungen unterschätzen zudem:

- planungs- und genehmigungsrechtliche Hürden; Erfordernis von Gutachten usw.
- Altlastenproblematiken, komplexe Herausforderungen bei der Erschließung, schwierige Zuschnitte bzw. Gegebenheiten der Flächen selbst

**InWIS: Wohnungsbau braucht (mehr) Fläche – Flächenneuinanspruchnahme und Innen-entwicklung auf dem Prüfstand (2025)*

Baureife Baulandreserven von über IEP hinaus als Anteil an der Siedlungsfläche WIG in Prozent



Quelle: BBSR: „Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden“, 2022: IÖR im Auftrag des BBSR

Nachverdichtung und Innenentwicklung reichen nicht aus.

Studien: **Innenverdichtungspotenzial für 2 Mio. Wohnungen und mehr zu optimistisch?** (InWIS-Studie)*:

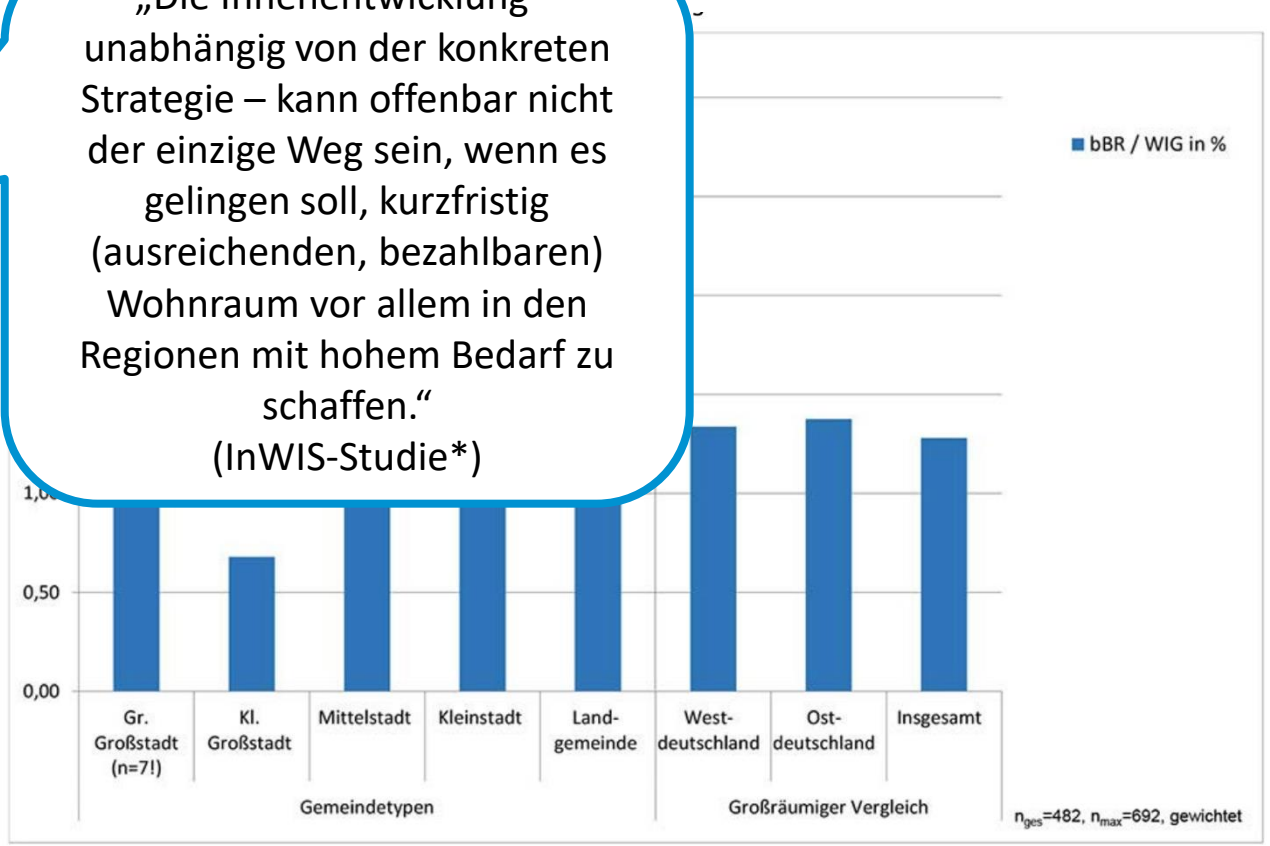
- Teil sehr hohe unterstellte Dichtewerte vs. Planungsrealität
- Unterschiedliche und intransparente Ziele der Eigentümer:innen
- Vielfach fehlen Planungskapazitäten in der Verwaltung

globale Potenzialuntersuchungen unterschätzen zudem:

- planungs- und genehmigungsrechtliche Hürden; Erfordernis von Gutachten usw.
- Altlastenproblematiken, komplexe Herausforderungen bei der Erschließung, schwierige Zuschnitte bzw. Gegebenheiten der Flächen selbst

**InWIS: Wohnungsbau braucht (mehr) Fläche – Flächenneuinanspruchnahme und Innen-entwicklung auf dem Prüfstand (2025)*

„Die Innenentwicklung – unabhängig von der konkreten Strategie – kann offenbar nicht der einzige Weg sein, wenn es gelingen soll, kurzfristig (ausreichenden, bezahlbaren) Wohnraum vor allem in den Regionen mit hohem Bedarf zu schaffen."
(InWIS-Studie*)



Quelle: BBSR: „Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden", 2022: IÖR im Auftrag des BBSR

Nachverdichtung und Innenentwicklung reichen nicht aus

- Rein rechnerisch auskömmliche Wohnfläche pro Kopf.
- Entscheidend sind aber die konkreten Objekte, denn: Der Bestand lässt sich nicht beliebig anpassen.
- Auch daher: Sowohl Über- als auch Unterversorgung sind im Markt verbreitet
- Wenig Anreiz umzuziehen, auch bei veränderten Anforderungen/Bedarfen: Aufgrund der Marktlage selbst kleinere Wohnungen oft viel teurer
- **Nur Neubau kann die festgefahrenen Umzugsketten wieder in Gang setzen.**

im Durchschnitt leben Menschen in Deutschland auf

47,7 qm
Wohnfläche

in

2,3
Wohnräumen

9,6 Mio.
Menschen

leben in zu kleinen Wohnungen

11 Prozent

der Bevölkerung

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021, 2023

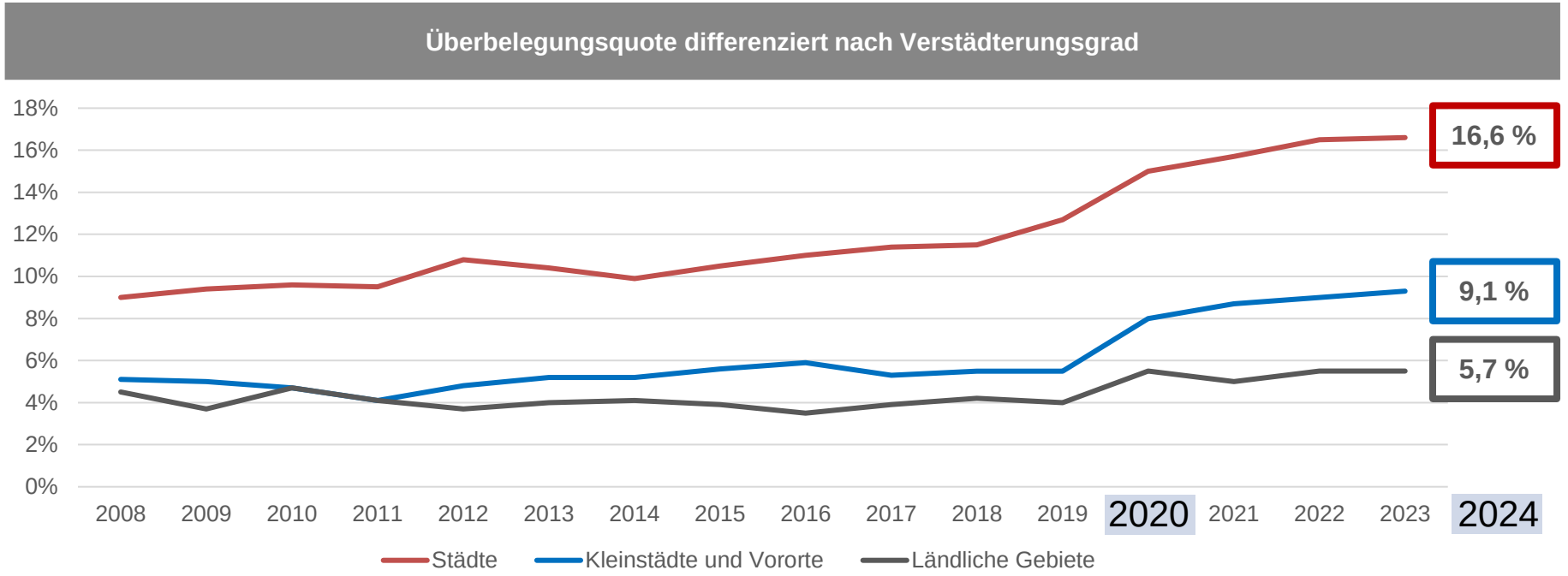
ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Wohngebäudebestand

Anteil der Bevölkerung in überbelegten Wohnungen in Deutschland

seit 2020
+ 1,1 Mio.
Menschen in überbelegten Wohnungen

Entwicklung und aktuelle Überbelegungsquote



Menschen in überbelegten Wohnungen	
2020	2024
8,5 Mio.	**9,6 Mio.**

16,4 %
der Minderjährigen
3,0 %
der ab 65-Jährigen sind von Überbelegung betroffen
(*Datenstand 2020*)

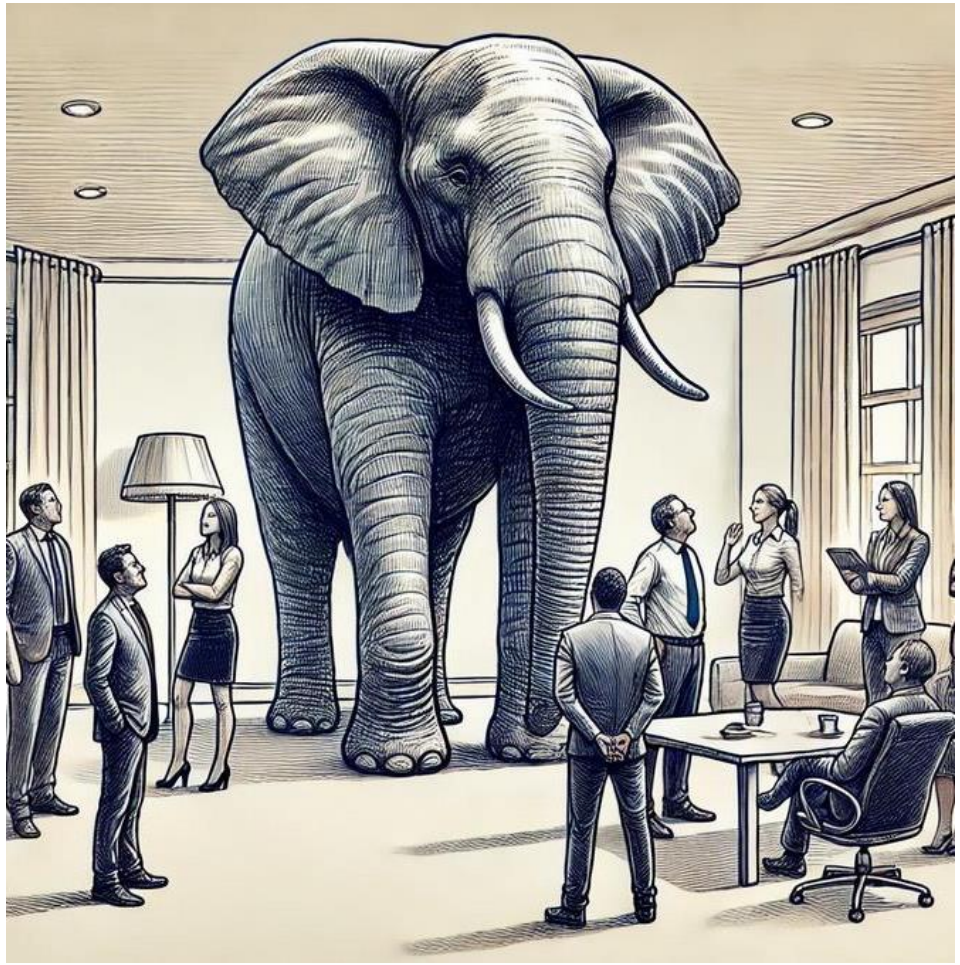
Quellen: Eigene Darstellung auf Basis: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025 und Eurostat EU-SILC, 2025

Regio Kontext

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Die **vier** Stressfaktoren des Wohnungsbaus:

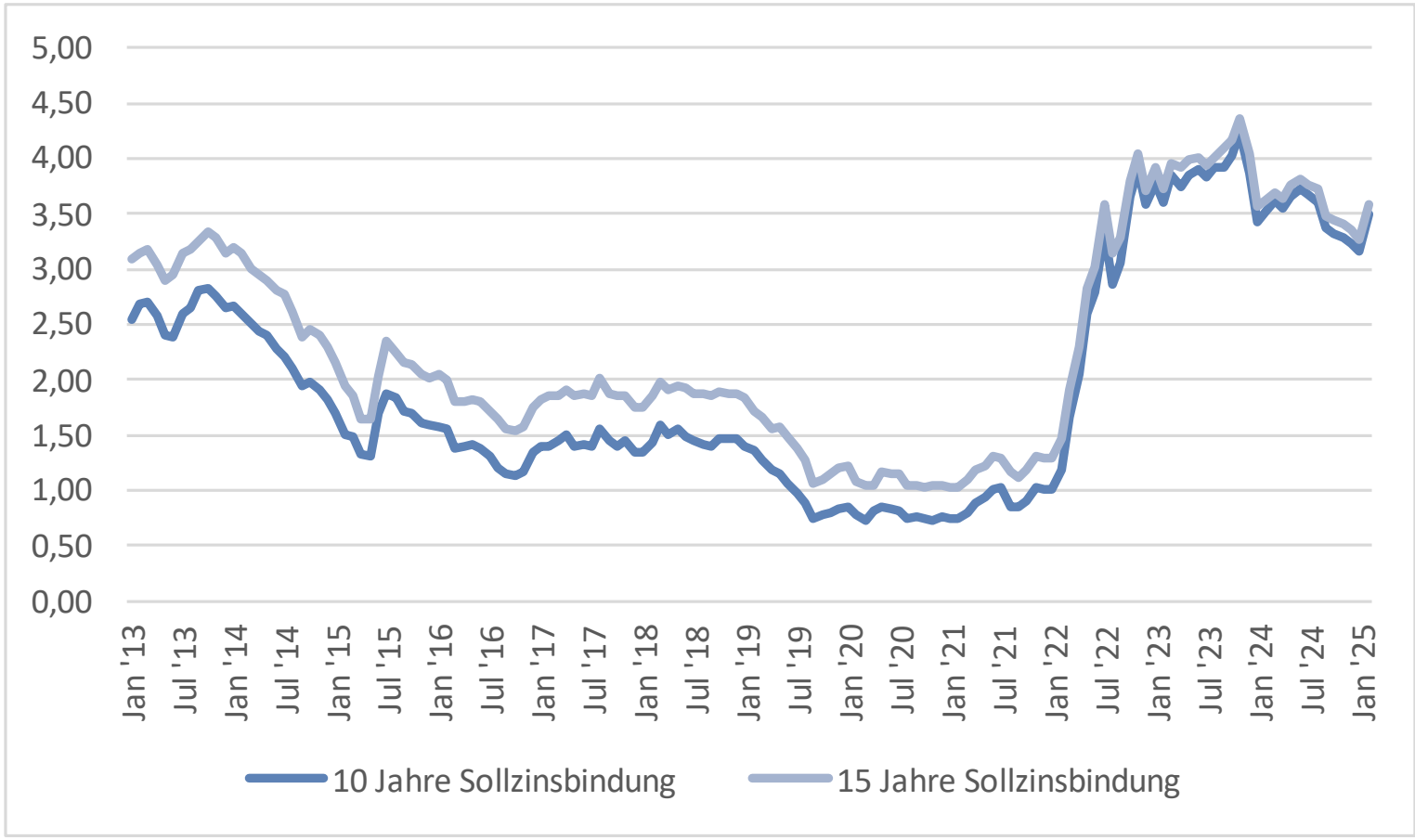
- Baukosten
- Grundstücksknappheit
- Technische Anforderungen
- **Kosten der Finanzierung: Zins!**



Created with DALL·E

Bauzinsen: Der abrupte Sprung verändert alle Kalkulationen.

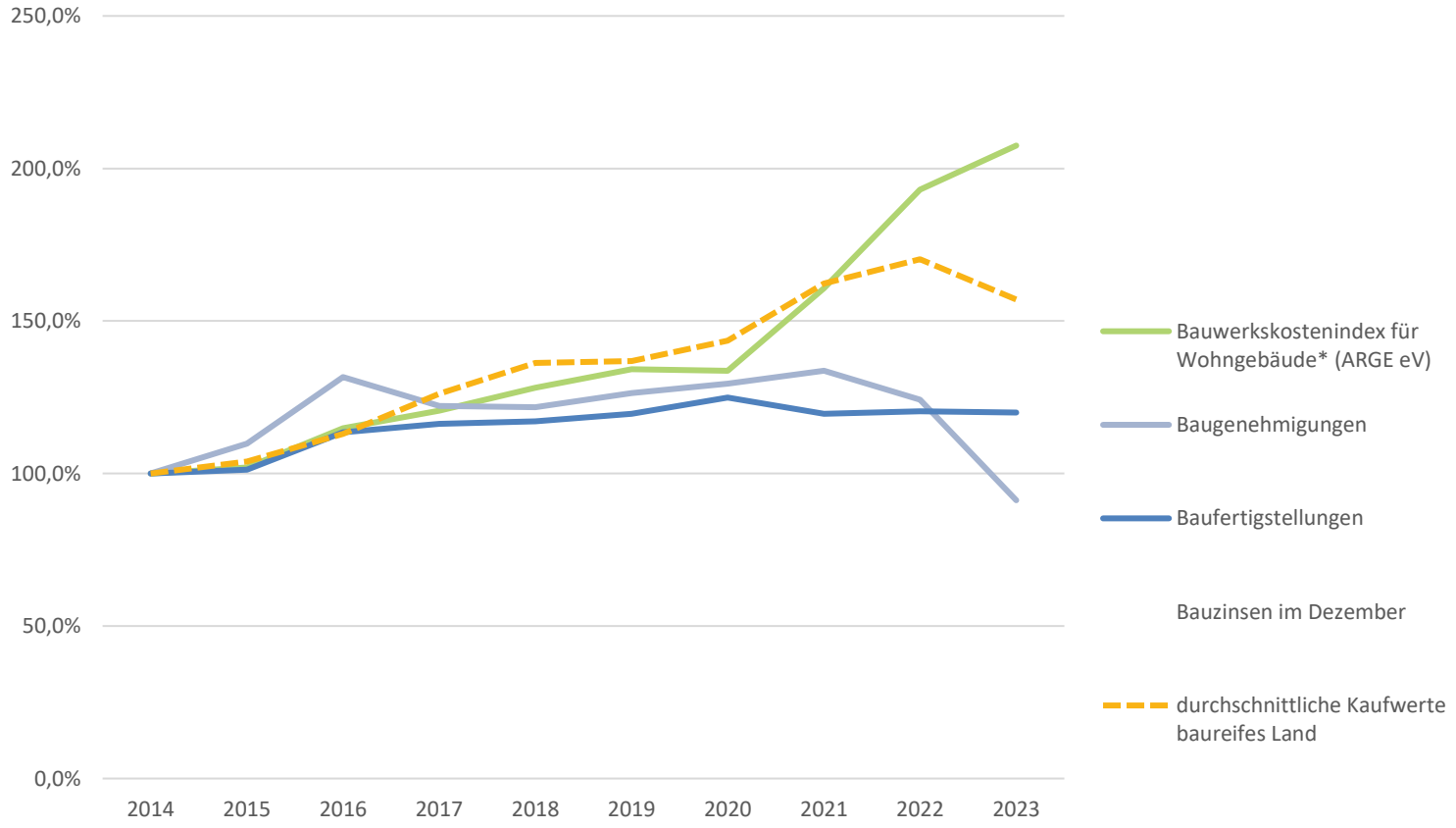
- Sprunghafte Änderung des Finanzierungszinses auf Niveau wie zuletzt um 2010/2011
- Tempo der Beschleunigung einmalig: Von < 1% auf < 4% in nur rund 10 Monaten
- Für die seit 2022 projektierten Vorhaben völlig neue Kalkulation – vermutlich größtenteils zurückgestellt



Quelle: Interhyp, 2025

Warum kippt das System gerade jetzt?

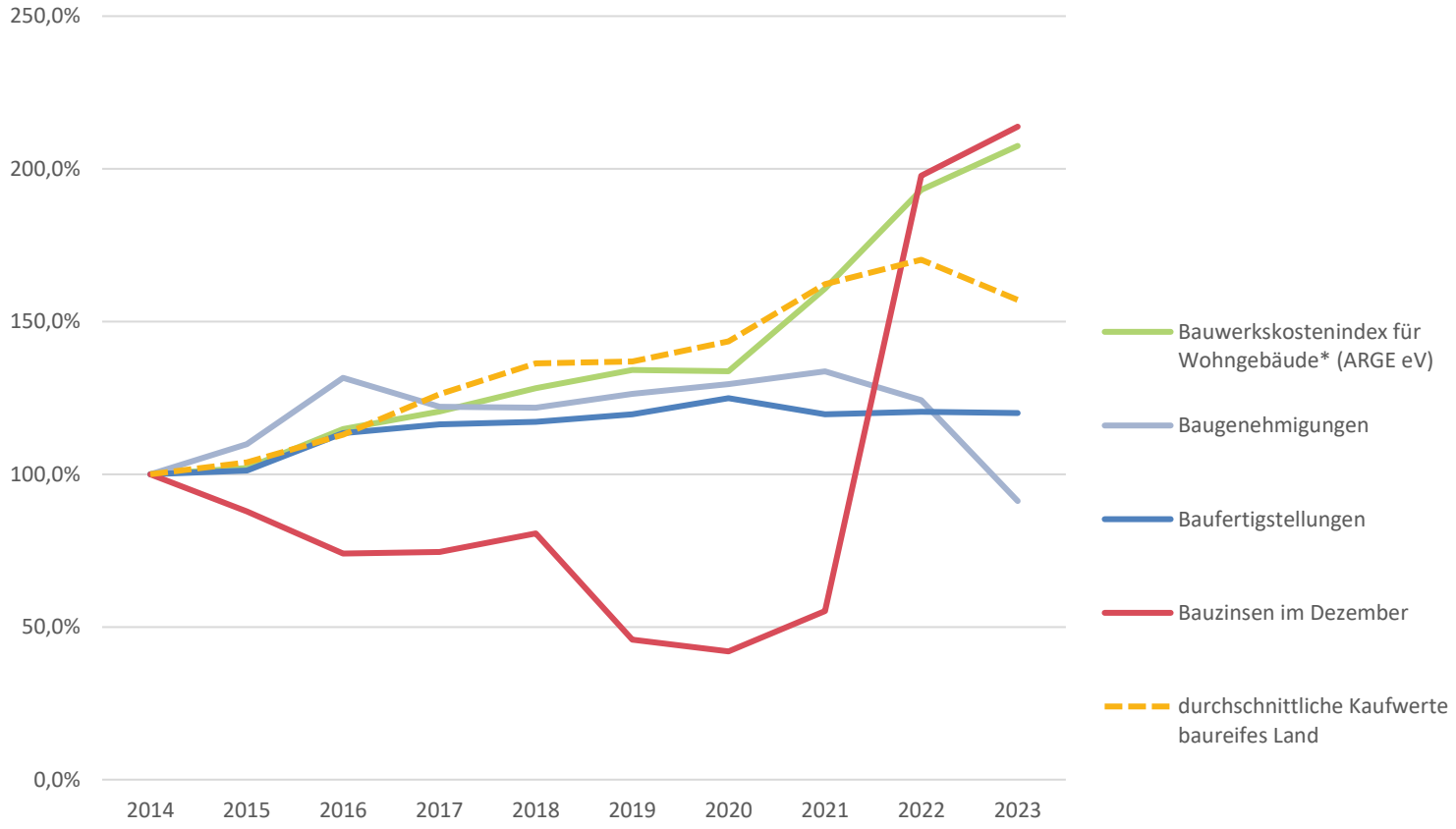
- Lange fing das gedämpfte Zinsniveau die Folgen steigender Kosten auf.



Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025; Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
* Bezug: (Median-)Typengebäude MFH (Stand Dezember)

Warum kippt das System gerade jetzt?

- Lange fing das gedämpfte Zinsniveau die Folgen steigender Kosten auf.
- Mit dem rapiden Zinsanstieg 2022 brachen Genehmigungen schlagartig ein.
- Lange Baudauer: Die aktuellen Fertigstellungen „zehren“ von den durchfinanzierten Genehmigungen und begonnenen Projekten aus der Zeit zuvor.
- Weiterer Einbruch bei Fertigstellungen absehbar.



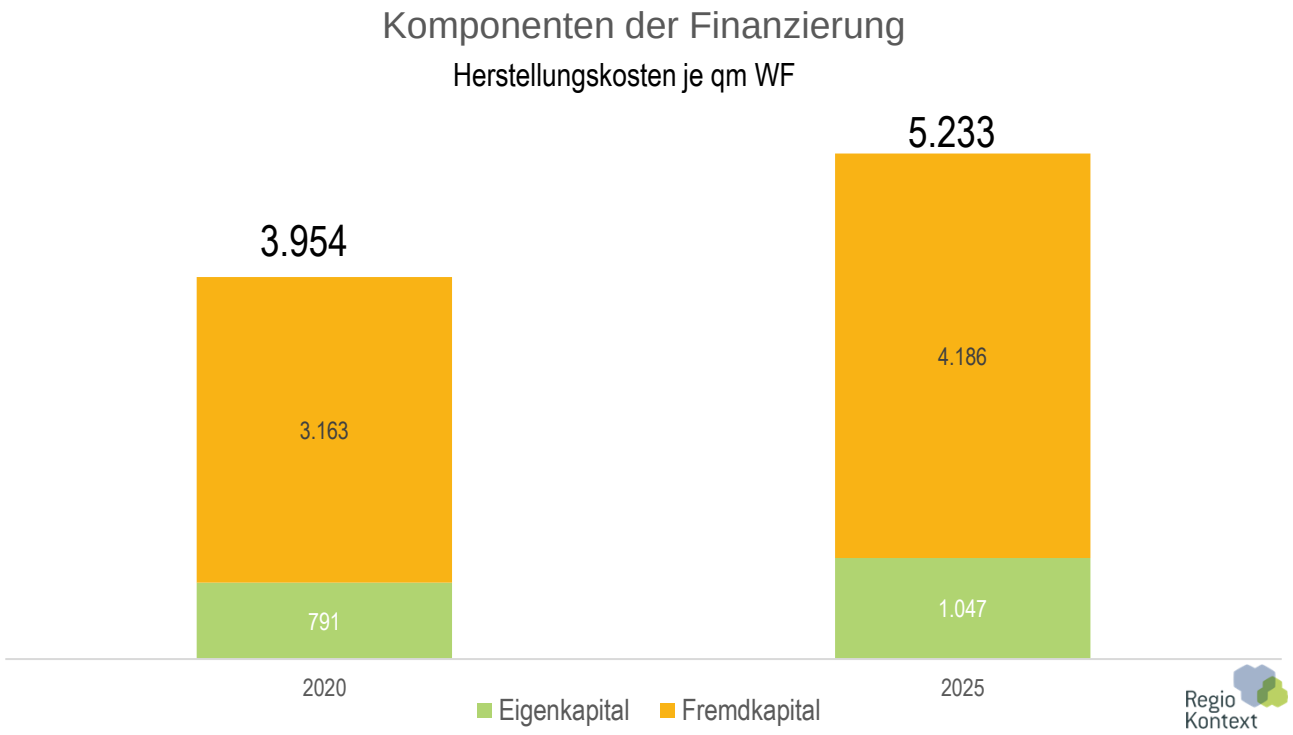
Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025; Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
* Bezug: (Median-)Typengebäude MFH (Stand Dezember)

Veränderte Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbau

Herstellungskosten: +32,4 %
zwischen 2020 und 2025

Folgen:

- Mehr Kapitalbedarf für gleiche „Bau-Menge“
- Höheres erforderliches Fremdkapital

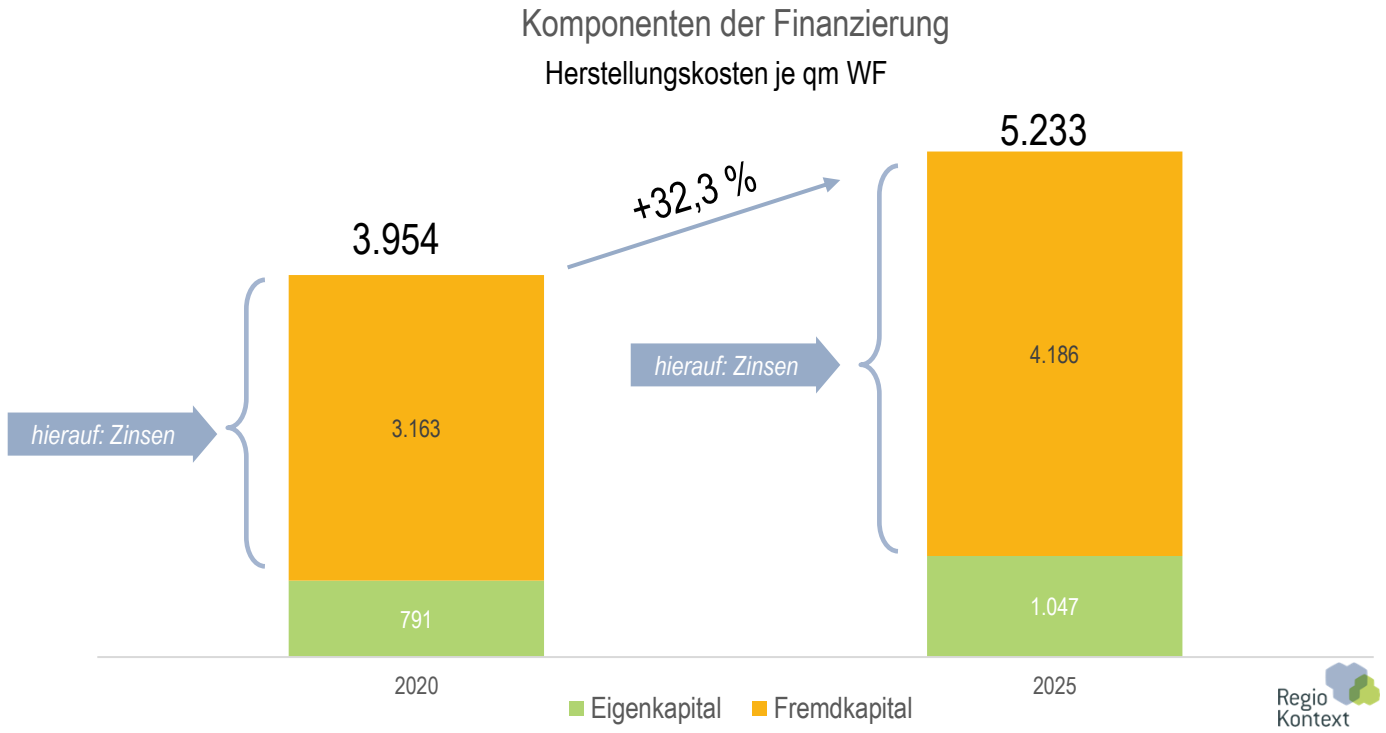


Veränderte Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbau

Herstellungskosten: +32,4 %
zwischen 2020 und 2025

Folgen:

- Mehr Kapitalbedarf für gleiche „Bau-Menge“
- Höheres erforderliches Fremdkapital, d.h.:
  - mehr Zinsaufwand
  - Bei Zinssteigerung steigt absoluter Zinsaufwand zusätzlich
    (*s. folgende Folie*)



Fremdkapital: Konditionen belasten die Kalkulation

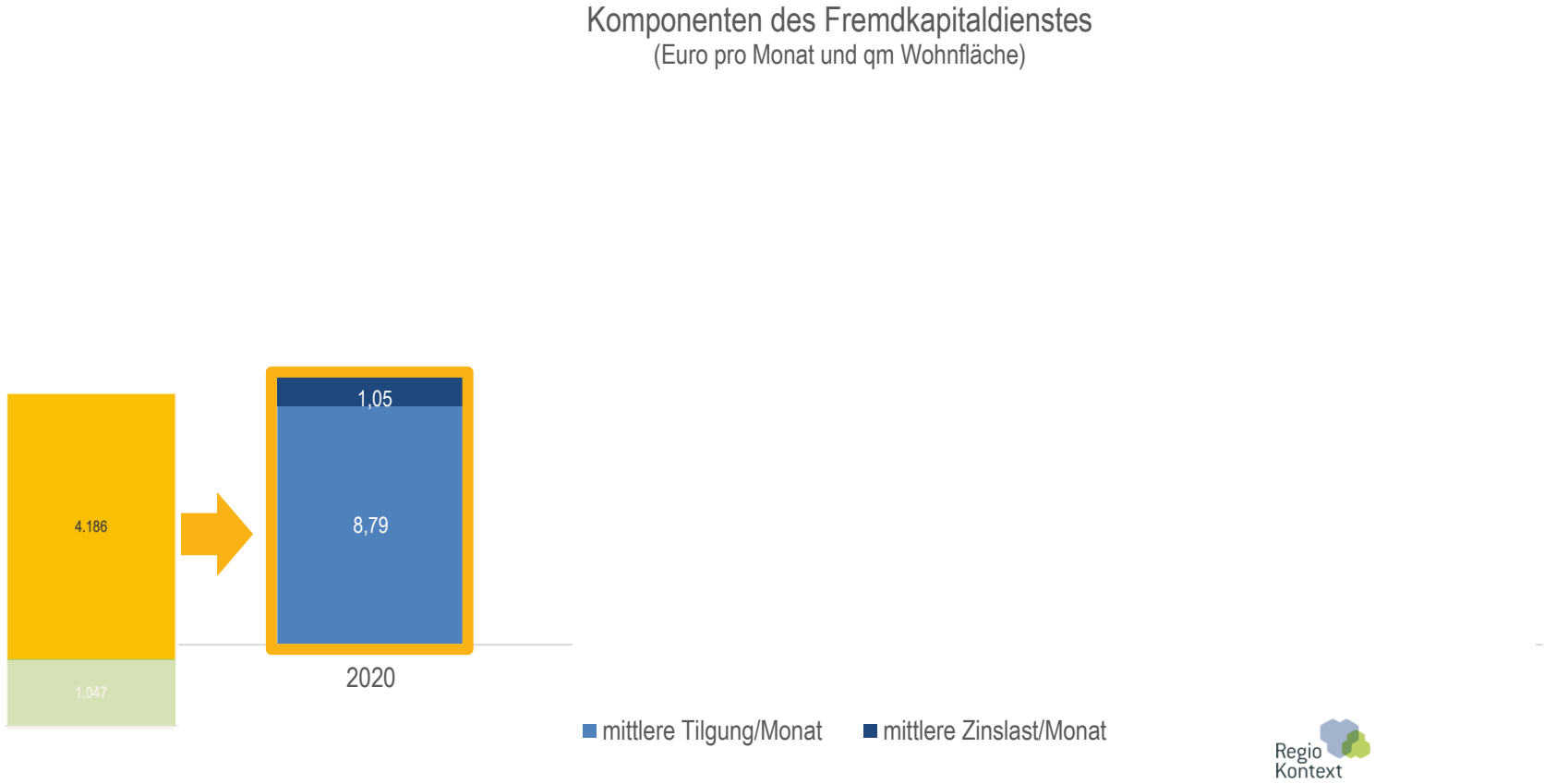
Umrechnung in monatlichen Kapitaldienst:

Annuitätische Finanzierung

Zinssatz Fremdkapital:

- 2020: 0,8% p.a. (eff.)
- 2025: 3,5% p.a. (eff.)

Tilgung über 30 Jahre



Fremdkapital: Konditionen belasten die Kalkulation

Umrechnung in monatlichen Kapitaldienst:

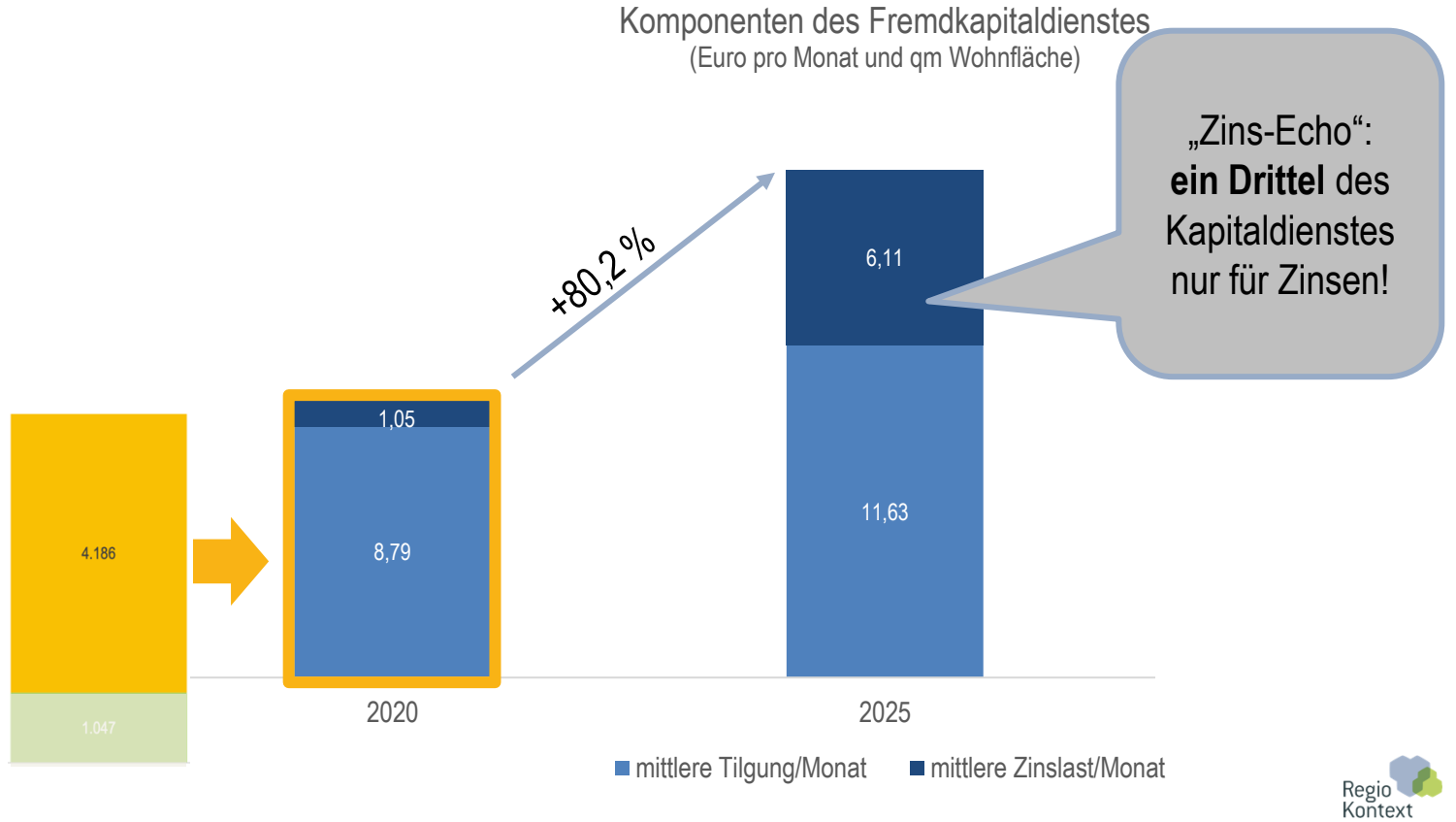
Annuitätische Finanzierung

Zinssatz Fremdkapital:

- 2020: 0,8% p.a. (eff.)
- 2025: 3,5% p.a. (eff.)

Tilgung über 30 Jahre

Immenses „Zins-Echo“!



Grenze des wirtschaftlichen Neubaus erreicht

Die Kombination aus a) gestiegenen Baukosten und b) gestiegenen Zinsen würgt den Neubau ab:

- Gestiegene Herstellungskosten erfordern mehr Kapitaleinsatz
- **Das Eigenkapital reicht immer weniger weit**: für 1 m² Neubau-Wohnfläche von 2020 bekommt man 2025 nur mehr 0,76 m².
- **Beim Fremdkapital schlägt der Zins doppelt zu:** durch höheren Finanzierungsbedarf *und* gestiegenen Zinssatz
- **Folge: Kapitaldienst explodiert**. Rechnerischer Kapitaldienst +81,4 % gegenüber 2020. Pro Quadratmeter Wohnfläche müssen im Neubau monatlich rd. 6 Euro nur für Zinsen hereingeholt werden (2020: 1 Euro).*
- Eine Senkung der Herstellungskosten um ca. 280 Euro/m² reduziert den erforderlichen Kapitaldienst um 1 Euro/m² und Monat.

* Auch die weiteren Kosten u.a. für Hausverwaltung, Instandhaltung, Mietausfallrisiko sind gestiegen.

Jede Dämpfung der Baukosten senkt den Kapitaldienst

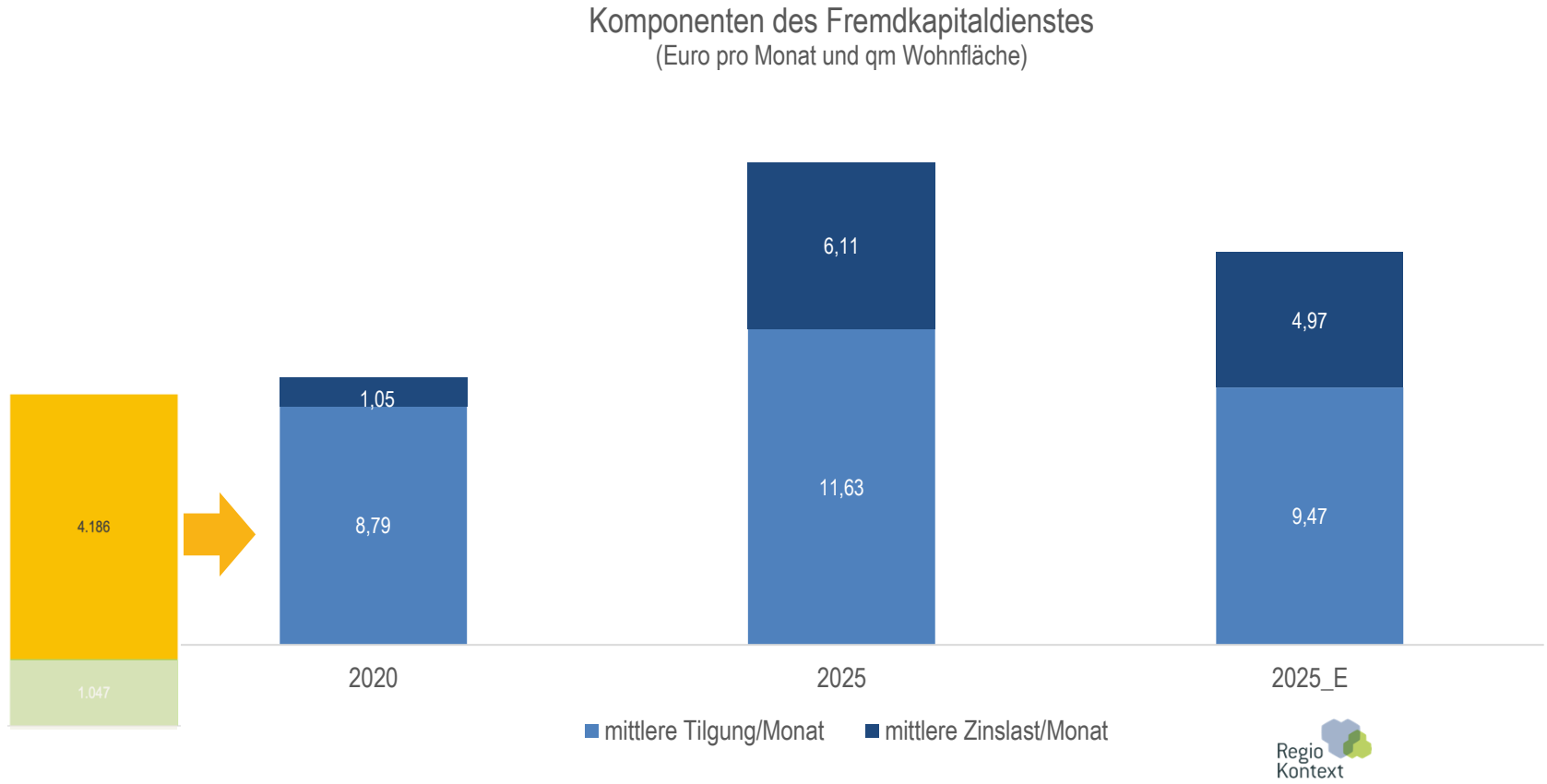
Umrechnung in monatlichen Kapitaldienst:

Annuitätische Finanzierung

Zinssatz Fremdkapital:

- 2020: 0,8% p.a. (eff.)
- 2025: 3,5% p.a. (eff.)

Tilgung über 30 Jahre



Zwischenfazit

- **Quantitative Versorgungsziele am Wohnungsmarkt werden seit Jahren verfehlt.**
- **Qualitative Versorgung im Ungleichgewicht**: Wohnraum steht teils extrem ungleich zur Verfügung.
- **Der Wohnungsmarkt droht seine marktliche Verteilungs- und Versorgungsfunktion zu verlieren** (Marktmechanismus greift nicht mehr überall)
- **„Kritische Infrastruktur Wohnen“:** Resilienz der Wohnraumversorgung in Deutschland gefährdet
- **Aktionsfelder der Wohnungswirtschaft im Zielkonflikt:** Der Handlungsbedarf bei der notwendigen Weiterentwicklung des Bestands (Modernisierung und Dekarbonisierung) und Neubau konkurrieren um knappes Eigenkapital.
- **Die Zinsentwicklung „zerlegt“ die Kalkulationen für Wohnungsneubau.**
- **Herstellungskosten sind der Hebel für die späteren Wohnkosten.** Jeder Euro Reduktion bei Bauwerk und Grundstück schafft Spielraum beim Eigenkapital und vermindert das „Zins-Echo“.

E Erleichtertes Bauen.

Regio Kontext

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Vier Leitsätze des Einfachen und Erleichterten Bauens

Robust

Instandhaltungsarm

Bezahlbar

Komponentenarm

Konsens der bundesweiten Akteure des Erleichterten und Einfachen Bauens, Workshop „Hindernisse des Einfachen Bauens“ am 10.02.2025, BBR Berlin

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

ARGE//eV Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostenersparnissen

Grundlage und Bewertungsbasis

Datengrundlage der Bewertung

Daten aus dem Controlling der ARGE eV im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft sowie supplementären Detaildatenerhebungen unter anderem unter Beteiligung von Netzwerkpartnern und Mitgliedern der ARGE eV

- Hamburger Wohnungsneubau: Datensätze von 14.600 Wohnungen mit 1,0 Mio. m² Wfl. bei 4,7 Mrd. € Herstellungskosten
- Wohnungsneubau in Deutschland: Datensätze von > 70.000 Wohnungen mit > 5,5 Mio. m² Wfl. bei 21,7 Mrd. € Herstellungskosten
- Zuzüglich weiterer Datensätze aus themenbezogenen supplementären Detaildatenerhebungen (im laufenden Projektprozess)

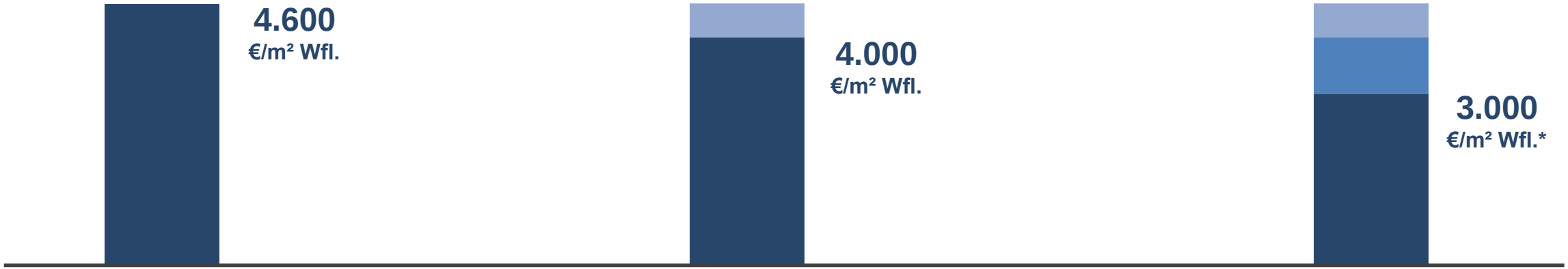
Bewertungsbasis und Benchmarking

	Hamburger Medianhaus	**ARGE Typengebäude MFH**
Anzahl Wohnungen	31 Wohnungen	12 Wohnungen
Gesamtwohnfläche	2.109,5 m² Wohnfläche	880 m² Wohnfläche
Einbausituation	Einzelhaus	Einzelhaus
Anzahl der Geschosse	5 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
Ø Wohnungsgröße	68 m²	73 m²
	Grundlage: Statistische Daten und Kriterien (z.B. vom Statistikamt Nord und aus ALKIS) für den Geschosswohnungsbau in Hamburg	Grundlage: Statistische Daten und Kriterien (z.B. vom Statistischen Bundesamt, Erkenntnissen aus dem Bau- und Kostencontrolling der ARGE sowie allgemeinen Marktbeobachtungen für den Geschosswohnungsbau in Deutschland

„Hamburg-Standard“

Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostenersparnissen

Praxispotenzial



Wohnungsneubau in Hamburg (Median)

Herstellungskosten KG 200-700
(ohne Grundstück und ohne Finanzierung)

8 Oberthemen

Tragwerk + Konstruktion	Brandschutz
Wärmeschutz/-versorgung	Barrierefreiheit
Elektro/Multimedia	Zertifizierung
Schallschutz	Wechselwirkung/Planungskultur

65 konkrete Maßnahmen zur Kostenreduktion

+ 4 Oberthemen

Planung
Gestaltung
Ausstattung
Praxis

20 weitere Empfehlungen zur Kostenreduktion

„Hamburg-Standard“

* Einschätzung bezieht sich auf Neubauprojekte mit idealen Rahmenbedingungen

Förderstandards der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein

seit dem 01. September 2024 - REGELSTANDARD ERLEICHTERTES BAUEN - SH

Um den Kosten des geförderten Wohnungsbaus Rechnung tragen zu können, sind bei den förderfähigen Kosten nur die technischen und ordnungsrechtlichen Mindeststandards - als REGELSTANDARD - zu berücksichtigen, die aktuell für die Neuerrichtung von Wohnraum in Deutschland/Schleswig-Holstein gelten:

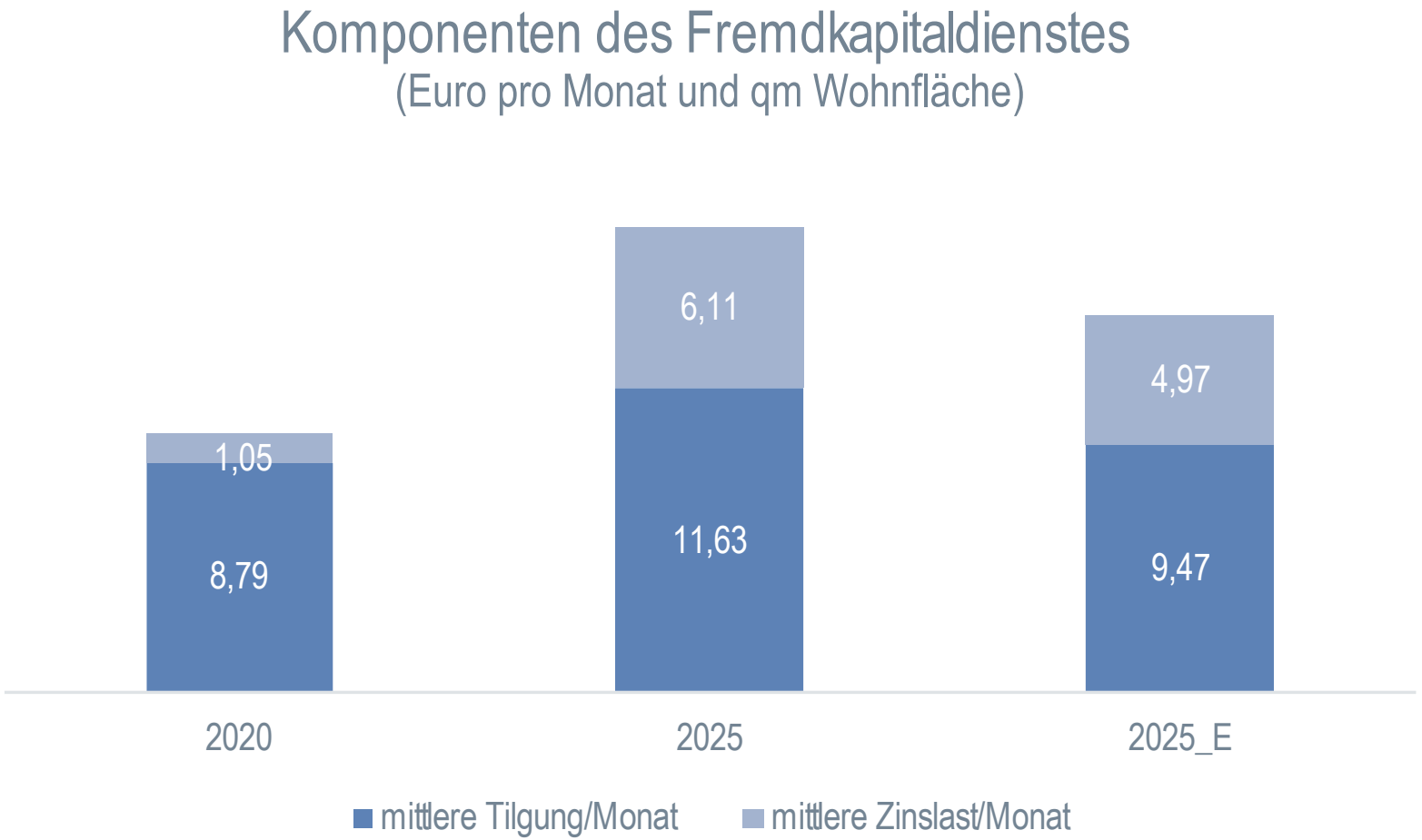
Dies gilt insbesondere für:

- **Energetische Mindestanforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)**
- **Mindestschallschutz nach DIN 4109-1: 2018**
- **Elektrische Ausstattung maximal bis Mindestanforderungen gemäß DIN 18015-2 / HEA Standard 1**
- **Stellplätze sind nach wie vor nur in der jeweiligen Maximalanzahl gem. WoFöRL förderfähig**

Zu **nicht förderfähigen** technischen Ausstattungen gehören **z.B. die Wärmerückgewinnungsanlage bei Lüftungsanlagen.**

Die **Tragwerksplanung und statische Dimensionierung** von Decken, Dächern, Wänden und Fundamenten der Wohngebäude wird grundsätzlich bezüglich einer möglichen Struktur- und Systemoptimierung – unter anderem zur **Bauteildicken- und Materialreduzierung (Ressourcenschutz)** – hinterfragt.

Was macht der Regelstandard E mit dem Finanzierungsproblem?



Herstellungs- und Grundstückskosten in Schleswig-Holstein

Projekte der Sozialen Wohnraumförderung

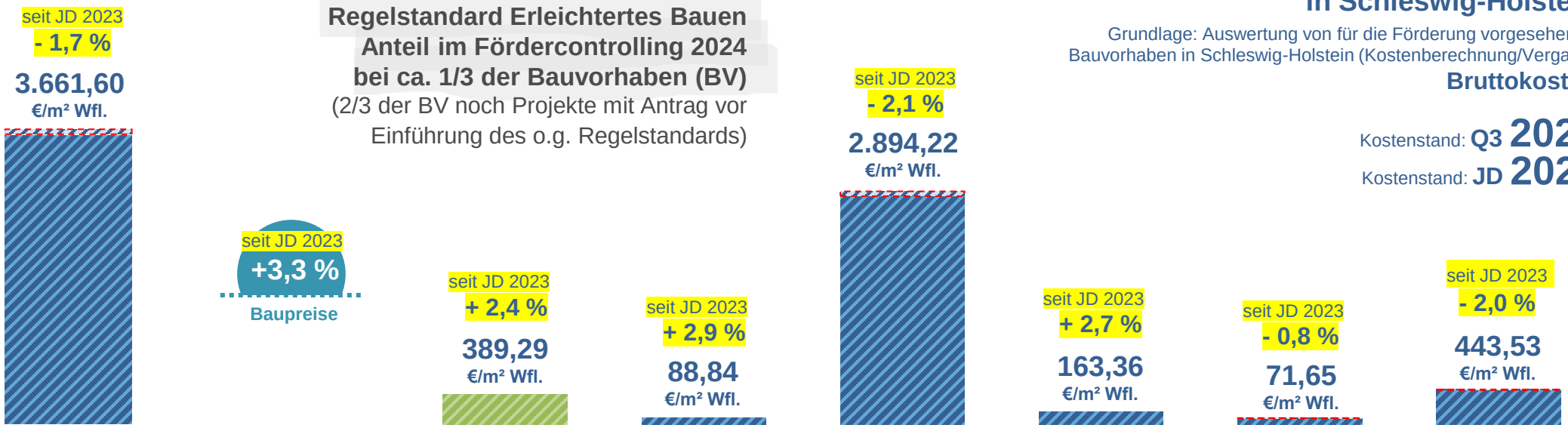
Regelstandard Erleichtertes Bauen
Anteil im Fördercontrolling 2024
bei ca. 1/3 der Bauvorhaben (BV)
(2/3 der BV noch Projekte mit Antrag vor Einführung des o.g. Regelstandards)

Wohnungsneubau in der SWF in Schleswig-Holstein

Grundlage: Auswertung von für die Förderung vorgesehenen Bauvorhaben in Schleswig-Holstein (Kostenberechnung/Vergabe)

Bruttokosten

Kostenstand: Q3 **2024**
Kostenstand: JD **2023**



Herstellung KG 200-700 (ohne Grundstück und ohne Finanzierung)	Kostengruppen gem. DIN 276 (2018-12)	**Grundstück** KG 100	**Vorbereitende Maßnahmen** KG 200	**Bauwerk** KG 300/400	**Außenanlagen und Freiflächen** KG 500	**Ausstattung z.B. Küchen** KG 600	**Baunebenkosten** KG 700 (Leistungen durch Dritte)
3.661,60	**Q3 2024** (Median)	389,29	88,84	2.894,22	163,36	71,65	443,53
3.726,56	**JD 2023** (Median)	380,26	86,34	2.956,17	159,00	72,26	452,79
[€/m² Wfl.]		[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]

Bauwerkskosten in dt. Großstädten

Häufigkeitsverteilung in signifikanten Kostenintervallen

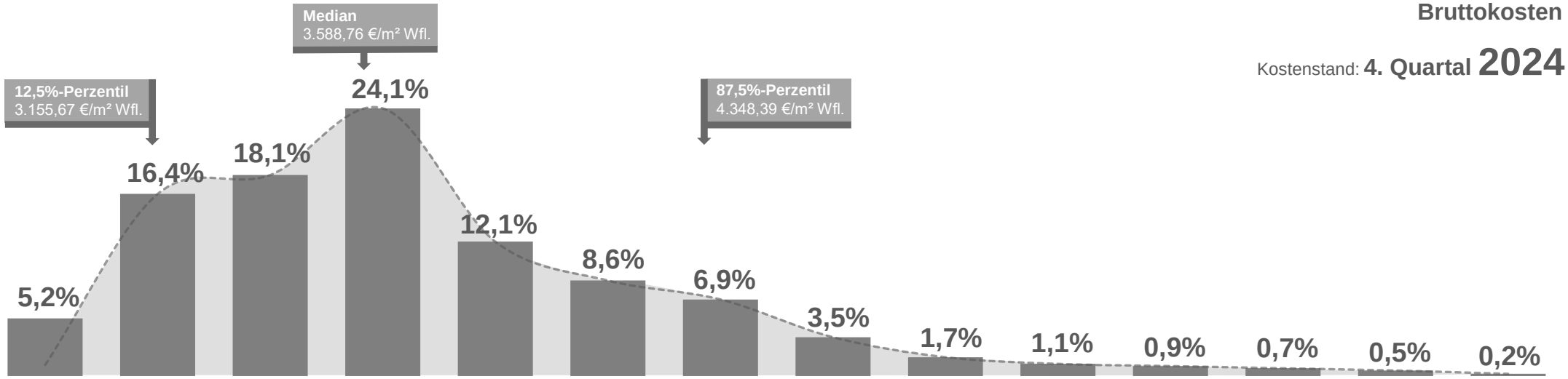
Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten

Bruttokosten

Kostenstand: **4. Quartal 2024**

----- **Verteilungskurve der relativen Häufigkeit** in Bezug auf das aktuelle Kostenniveau der Bauwerkskosten in dt. Großstädten



< 3.000 €/m² Wfl.	> 3.000 bis 3.250 €/m² Wfl.	> 3.250 bis 3.500 €/m² Wfl.	> 3.500 bis 3.750 €/m² Wfl.	> 3.750 bis 4.000 €/m² Wfl.	> 4.000 bis 4.250 €/m² Wfl.	> 4.250 bis 4.500 €/m² Wfl.	> 4.500 bis 4.750 €/m² Wfl.	> 4.750 bis 5.000 €/m² Wfl.	> 5.000 bis 5.250 €/m² Wfl.	> 5.250 bis 5.500 €/m² Wfl.	> 5.500 bis 5.750 €/m² Wfl.	> 5.750 bis 6.000 €/m² Wfl.	> 6.000 €/m² Wfl.
5,2%	16,4%	18,1%	24,1%	12,1%	8,6%	6,9%	3,5%	1,7%	1,1%	0,9%	0,7%	0,5%	0,2%
[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]

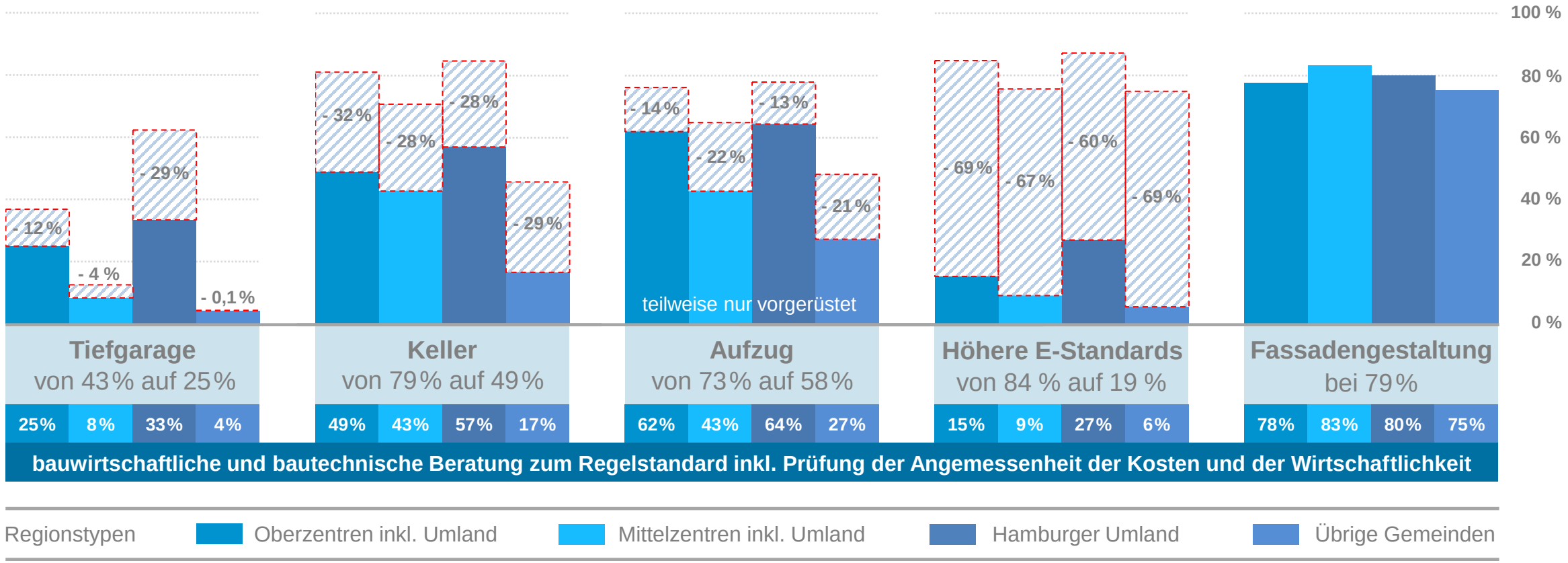
Regelstandard Erleichtertes Bauen		
	ohne Tiefgarage	2.200/ **2.500** /2.700 €/m² Wfl.
	mit Tiefgarage	2.500/ **2.800** /3.000 €/m² Wfl.

Hinweis: Bauwerkskosten - Kostengruppen 300/400

Sozialer Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

Spezifische Anteile von primären Kostenfaktoren in den Regionaltypen

Baupraxis ohne/mit Regelstandard Erleichtertes Bauen



Sozialer Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

Weitere primäre Kostenfaktoren und ihre Ausführungen in der Baupraxis

	ohne Regelstandard	mit Regelstandard
Primärkonstruktion (Lastabtrag)	teilweise komplex	direkt bzw. gradlinig
Geschossdecken (Stahlbeton)	24 bis 20 cm	20 bis 16 cm
Außenwände (Hintermauerwerk)	20 bis 17,5 cm	17,5 bis 15 cm
Abstellräume	überwiegend im Keller	meist in den Wohnungen
Freisitze (Balkone etc.)	hohe bis mittlere Qualität	mittlere bis einfache Qualität
Einbauküchen	hohe bis mittlere Qualität	mittlere bis einfache Qualität
Stellplätze	Stellplatzschlüssel ≥1,0	Stellplatzschlüssel ≤0,7
Schallschutz	erhöht, DIN 4109 Beiblatt 2	Mindeststandard, DIN 4109
Elektroinstallation	HEA 1 Standard und höher	sinnvolle Mindestausstattung
Barrierefreiheit	barrierereduziert und barrierefrei	Mindestanforderung LBO

Herstellungs- und Grundstückskosten in Schleswig-Holstein

Kostenentwicklungen im Vergleich – Deutschland und SWF SH

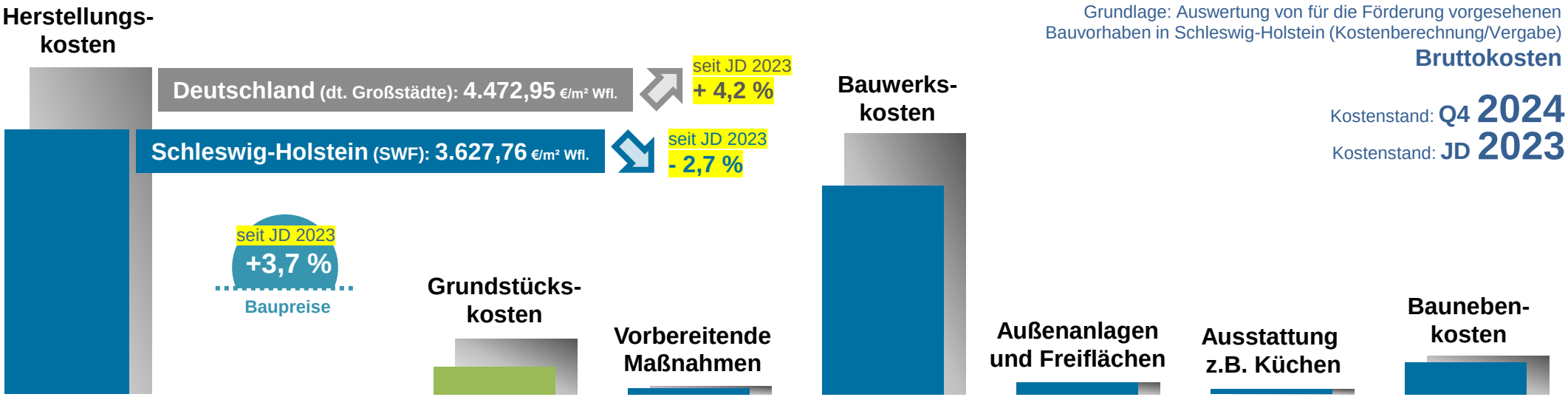
Wohnungsneubau in der SWF in Schleswig-Holstein

Grundlage: Auswertung von für die Förderung vorgesehenen Bauvorhaben in Schleswig-Holstein (Kostenberechnung/Vergabe)

Bruttokosten

Kostenstand: Q4 **2024**

Kostenstand: JD **2023**



KG 200-700 (ohne Grundstück und ohne Finanzierung)	Kostengruppen gem. DIN 276 (2018-12)	KG 100	KG 200	KG 300/400	KG 500	KG 600	KG 700 (Leistungen durch Dritte)
3.627,76	**Q4 2024** (Median)	**382,15**	**89,18**	**2.864,12**	**163,75**	**70,50**	**440,21**
3.726,56	**JD 2023** (Median)	**380,26**	**86,34**	**2.956,17**	**159,00**	**72,26**	**452,79**
[€/m² Wfl.]		[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]

Regelstand Erleichtertes Bauen

Bezahlbares Bauen in Schleswig-Holstein

Büchen, Flensburg, Steinbergkirche,
Bredenbek, Owschlag, Neustadt, Itzehoe …

Bauwerkskosten (KG 300/400):
2.230 EUR/qm Wfl.

Gestehungskosten (KG100-800)
3.350 EUR/qm Wfl.

400 WE
davon 200 WE Sozialer Wohnraum

Regelstand Erleichtertes Bauen

Bezahlbares Bauen in Schleswig-Holstein

Kiel, Kropp, Itzehoe, Quickborn, Husum, Tarp ...

Bauwerkskosten (KG 300/400):
2.558 EUR/qm Wfl.

Gestehungskosten (KG100-800)
3.657 EUR/qm Wfl.

155 WE
davon 131 WE Sozialer Wohnraum

Regelstand Erleichtertes Bauen

Bezahlbares Bauen in Schleswig-Holstein

Lübeck, Itzehoe, Kiel, Rieseby, Brekendorf, Schleswig, ...

Bauwerkskosten (KG 300/400):

2. 679 EUR/qm Wfl.

Gestehungskosten (KG100-800)

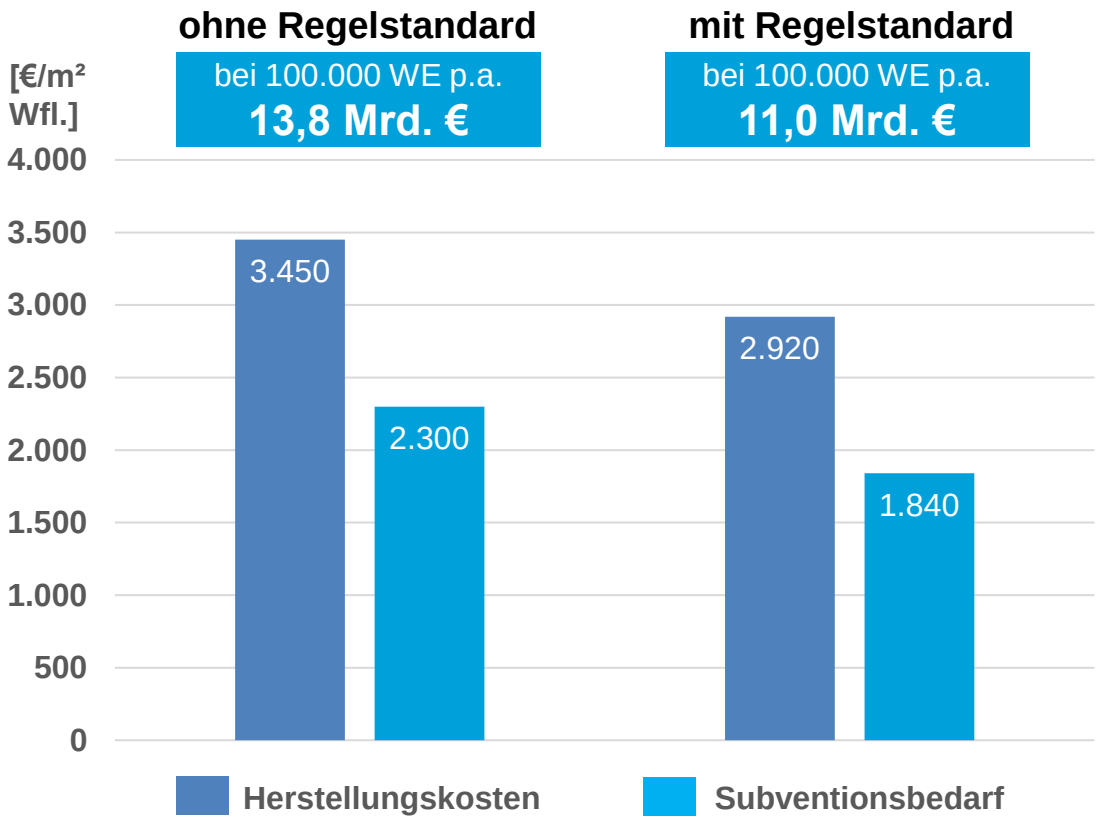
3.686 EUR/qm Wfl.

299 WE

davon 169 WE Sozialer Wohnraum

Sozialer Wohnungsbau und strategische Steuerung
ohne/mit Regelstandard Erleichtertes Bauen

Sozialer Wohnungsbau



Strategische Steuerung

- Wohnungsmarktbeobachtung und Mietenmonitoring
- Bau(werks-)kostenbeobachtung
- Regionale Aufteilung z.B. über kommunale Förderbudgets (bedarfsorientiert)
- Kommunale Vorhabenliste (Prioritäten)
- Kommunale Stellungnahme (qualifizierte Stellungname zum Bedarf/Zielgruppe etc.)
- Förderkriterien u.a. max. Förderquote, Einhaltung des Regelstandards etc.
- Gebietskulisse/Regionalstufen (jeweils zulässige SWF-Miete für die Regionen)
- Prüfung der Angemessenheit der Gesamtkosten und der Wirtschaftlichkeit

Um Bezahlbaren Wohnungsbau kurzfristig zu ermöglichen, müssen sofort alle Möglichkeiten zur Senkung der Herstellungskosten eingesetzt werden.

Für eine notwendige, zeitnahe Realisierung von bezahlbaren Wohngebäuden ist ein Aussetzen von eingeführten Normen oder eine **dauerhaft bewusste Unterschreitung der Anerkannten Regeln der Technik nicht notwendig.**

Der überwiegende Teil der baulichen Standards im Wohnungsbau, die in den letzten Jahren gebaut wurden (*werden mussten*), sei es auf Grund von Förderungsbedingungen, aus einem Missverständnis vermeintlicher Effizienz oder einer subjektiven Einschätzung von individuellen Funktionalitätserwartungen heraus, **ist sowohl**

- **ökonomisch**
- **in Bezug auf einen allgemeinen, angemessenen und guten Wohnstandard**
- **und auf tatsächlich wirksamen Klimaschutz hin**

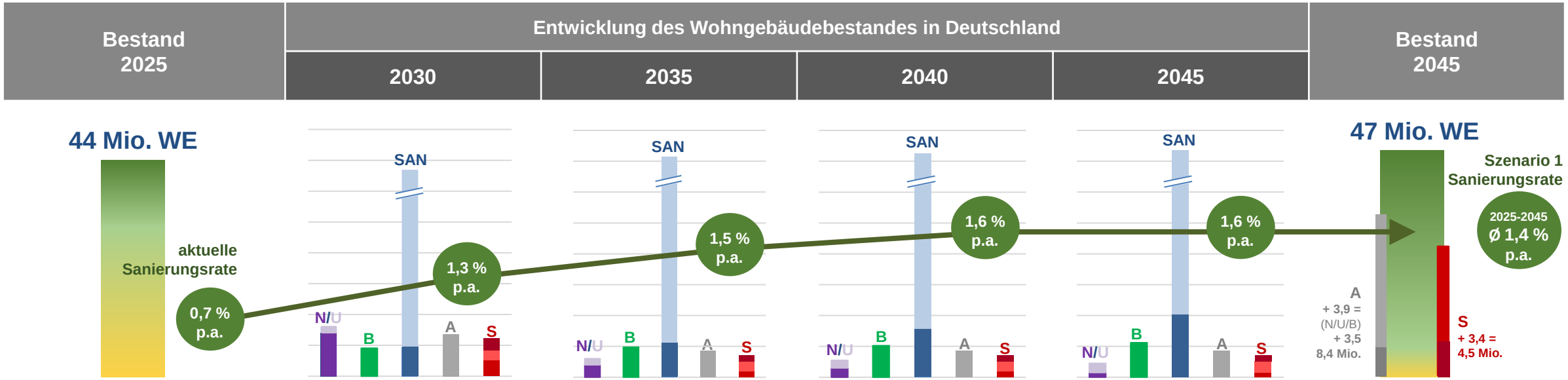
verzichtbar.

Eine weitere, ordnungsrechtliche, fördertechnische oder sonstig motivierte Standardanhebung bei der Errichtung oder Modernisierung von Wohnraum ist weder sinnvoll noch ökonomisch leistbar.

Realisierte Wohnungsbauvorhaben der jüngsten Zeit – **REGELSTANDARD ERLEICHTERTES BAUEN und HAMBURG-STANDARD** – zeigen auf, dass es möglich ist, auch unter schwierigen Rahmenbedingungen und unter Nutzung konstruktiver und technischer Optimierung, - im Konsens aller am Bau Beteiligten - bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Die Fachöffentlichkeit ist sich bewusst, dass die Gebäude des bezahlbaren Wohnraums, jetzt und künftig errichtet, in **Betrieb und Nutzung zukunftsfähig** sind und gleichzeitig dabei einen **wertvollen Beitrag zur Baukultur** zu leisten haben.

Wohnungsbau in Deutschland

Potenzialanalyse und -prognose bis 2045 – Praxispfad CO_2-Reduktion



125 kWh/m²$_{AN}$ a	111 kWh/m²$_{AN}$ a	98 kWh/m²$_{AN}$ a	83 kWh/m²$_{AN}$ a	70 kWh/m²$_{AN}$ a	2025 - 2045
585 TWh	**530 TWh**	**475 TWh**	**410 TWh**	**350 TWh**	**- 40 %** Energieverbrauch
98 Mio. t CO_2	**69 Mio. t CO_2**	**42 Mio. t CO_2**	**11 Mio. t CO_2**	**0,7 Mio. t CO_2**	**- 99 %** CO_2-Emissionen
Voll/Neu/Barr/Best	3,74 Mio. WE	3,87 Mio. WE	3,94 Mio. WE	3,95 Mio. WE	15,5 Mio. WE
Teil.	7,91 Mio. WE	10,44 Mio. WE	11,39 Mio. WE	11,71 Mio. WE	41,5 Mio. WE

N/U = Neubau/Umnutzung (140 Tsd WE/a i.M.)
B = Bestandsanpassung (175 Tsd WE/a i.M.)
A = Altersgerecht (170 Tsd WE/a i.M.)
S = Sozialer Wohnraum (Neu/Bestandsanpassung/Mod.+Belegrechte) (150 Tsd WE/a i.M.)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

„In wenigen Jahren schon wird gegenüber heute fast alles neu und anders sein: was wir tun, wie wir es tun und warum wir es tun – wie wir produzieren, transportieren, finanzieren und konsumieren; wie wir erziehen, lernen, forschen und innovieren; wie wir informieren, kommunizieren und kooperieren, wie wir arbeiten und leben. Und als Folge ändert sich auch, wer wir sind.“

Fredmund Malik
Navigieren in Zeiten des Umbruchs
Die Welt neu denken und gestalten

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

ARGE//SH
ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen GmbH

Wohnungsbauinstitut im Auftrag der Landesregierung Schleswig-Holstein
Baufachverlag seit 1947
Bauforschungseinrichtung
Fort- und Weiterbildungsträger
Gesprächsplattform des Bauwesens

Walkerdamm 17 // D-24103 Kiel // **www.arge-ev.de**
Fon: 049 431 663 69-0 // mail@arge-ev.de

RegioKontext GmbH

Kantstr. 92 - 10627 Berlin

Tel.: +49 (0) 30 5034 8444
Fax: +49 (0) 30 5034 8442

buero@regiokontext.de
www.regiokontext.de