17. Wohnungsbau-Tag 2026

// Wohnungsbau in Deutschland: Bedarf und Erleichterung

Den eingefrorenen Wohnungsmarkt auftauen

Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Walberg

ARGE//eV Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
Institute for Sustainable Constructions

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

In Kooperation mit:

RegioKontext GmbH

und

Michael Halstenberg,
Rechtsanwalt

Titelblatt

Bauforschungsbericht Nr. 93

„Der Bedarf ist gestiegen und sehr dringend. … Das Geld ist knapp und teuer geworden, der Bedarf kann nur durch starke Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gedeckt werden. Die Baukosten sind, auch abgesehen von den Zinsen, gestiegen, und zwar stärker als der Durchschnitt der allgemeinen Produktions- und Lebenshaltungskosten. Verbilligung des Bauens ist daher eine dringende Forderung der Zeit geworden, der man mit allen möglichen Mitteln nachzukommen sucht.“

Albert Sigrist: in „Das Buch vom Bauen“, Berlin 1930

Wohnungsbau in Deutschland: Bedarf und Erleichterung

Den eingefrorenen Wohnungsmarkt auftauen.

Zentrale Begriffe, Betrachtungsräume und Perspektiven:

- **Wohnungsbedarf:** Was wird für eine angemessene Wohnraumversorgung benötigt? *wohnungspolitische Ziele definieren den Bedarf*
- **Wohnungsnachfrage:** Was wird mit Blick auf das eigene Budget von Haushalten und deren Bedürfnisse am Markt nachgefragt? *ökonomisch begründetes, tatsächlich zu beobachtendes Marktverhalten der **Haushalte** gemäß ihrer finanziellen Möglichkeiten und in ihren (sich ändernden) Strukturen*
- **Neubaubedarfsprognose**: „Was wird angestrebt?“ *Die auf dem Wohnungsbedarf fußende Projektion eines erforderlichen „Solls“ an zusätzlichen Wohnungen, um der Nachfrage gerecht zu werden (auch unter Berücksichtigung von qualitativen Defiziten, Ersatzbedarfen, Rückbau etc.)*

Wohnungsbedarf

SOLL-Größe: Was ist notwendig, um wohnungspolitische/gesellschaftliche Ziele zu erreichen? *(oft auch normative Annahmen)*

Wie viele und welche Wohnungen sind wo und in welcher Größe etc. erforderlich?

Wie viele und welche Wohnungen im Bestand sind zu modernisieren, anzupassen, zu aktivieren?

- Bedarfsermittlung
- Soll-Ist-Abgleich: Bedarf wird auf Gesamtheit von Neubau und Bestand projiziert
- Zielkonflikt: Veränderung von Bedarfen bzw. Veränderung von wohnungspolitischen Zielen vs. unelastisches Wohnungsangebot

! Wer auf wohnungspolitische Ziele – und damit auf eine Bedarfsdefinition – verzichtet, akzeptiert das Versorgungs- und Verteilungsergebnis des Marktes. Dies ist in einer sozialen Marktwirtschaft, die allen „ein Dach über dem Kopf“ verspricht, schwer vorstellbar.

Wohnungsnachfrage

Was wird real nachgefragt – unter den allgemeinen und individuellen Rahmenbedingungen?

IST-Größe: tatsächlich zu beobachtendes Marktverhalten (sichtbar in Kauf- und Mietvertragsabschlüssen, Suchanfragen, Zahlungsbereitschaft)

Direkte Faktoren auf der Nachfrageseite:

- Entwicklung der Erwerbseinkommen; Höhe und Verteilung der Nettoeinkommen (*tw. staatlicher Einfluss*)
- Entwicklung der Transfereinkommen *(staatlicher Einfluss)*
- Relative Preise des Wohnens: Wohnkosten-belastung

Einflüsse durch die Angebotsseite:

- Zinssituation allgemein (*Geldpolitik der EU, Kapitalmarkt*)
- Fiskalisch: Förderungen (*staatlicher Einfluss*)
- Steuerlich: Abschreibungsmodalitäten, Grunderwerbsteuer (*staatlicher Einfluss*)
- Regulatorisch: Mietrecht, tw. auch Bau- und Grundstückskosten (*teilweise staatlicher Einfluss wegen Erbbaurechten*)

Weitere Faktoren:

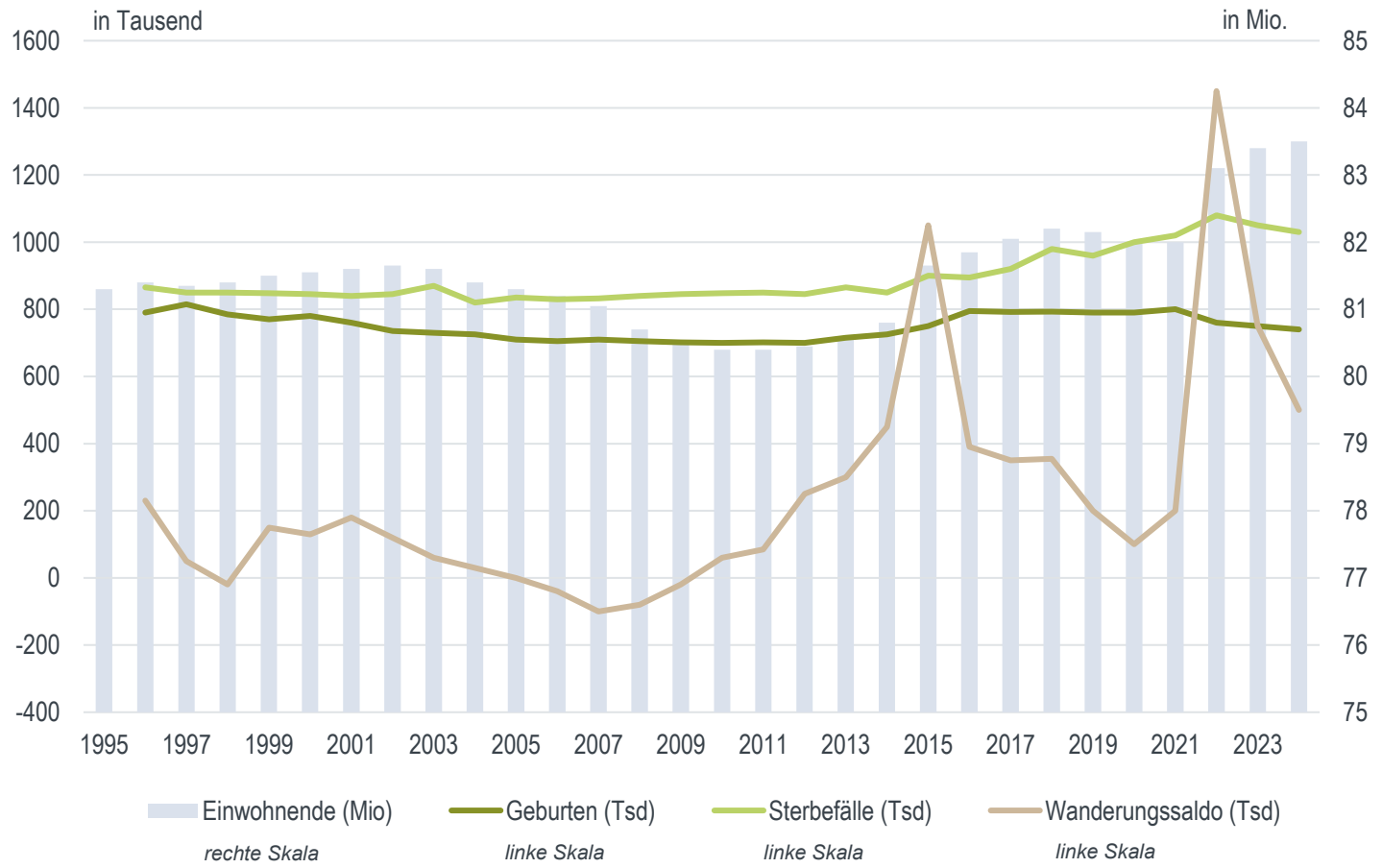
- Umzugsverhalten/-geschehen (Stillstand bei Locked-In-Effekten)
- Spanne zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten
- Über- und Unterversorgung
- ...

Ausgangslage: Bedarf und Angebot

DEMOGRAFIE UND BEVÖLKERUNG

Demografie und Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2024

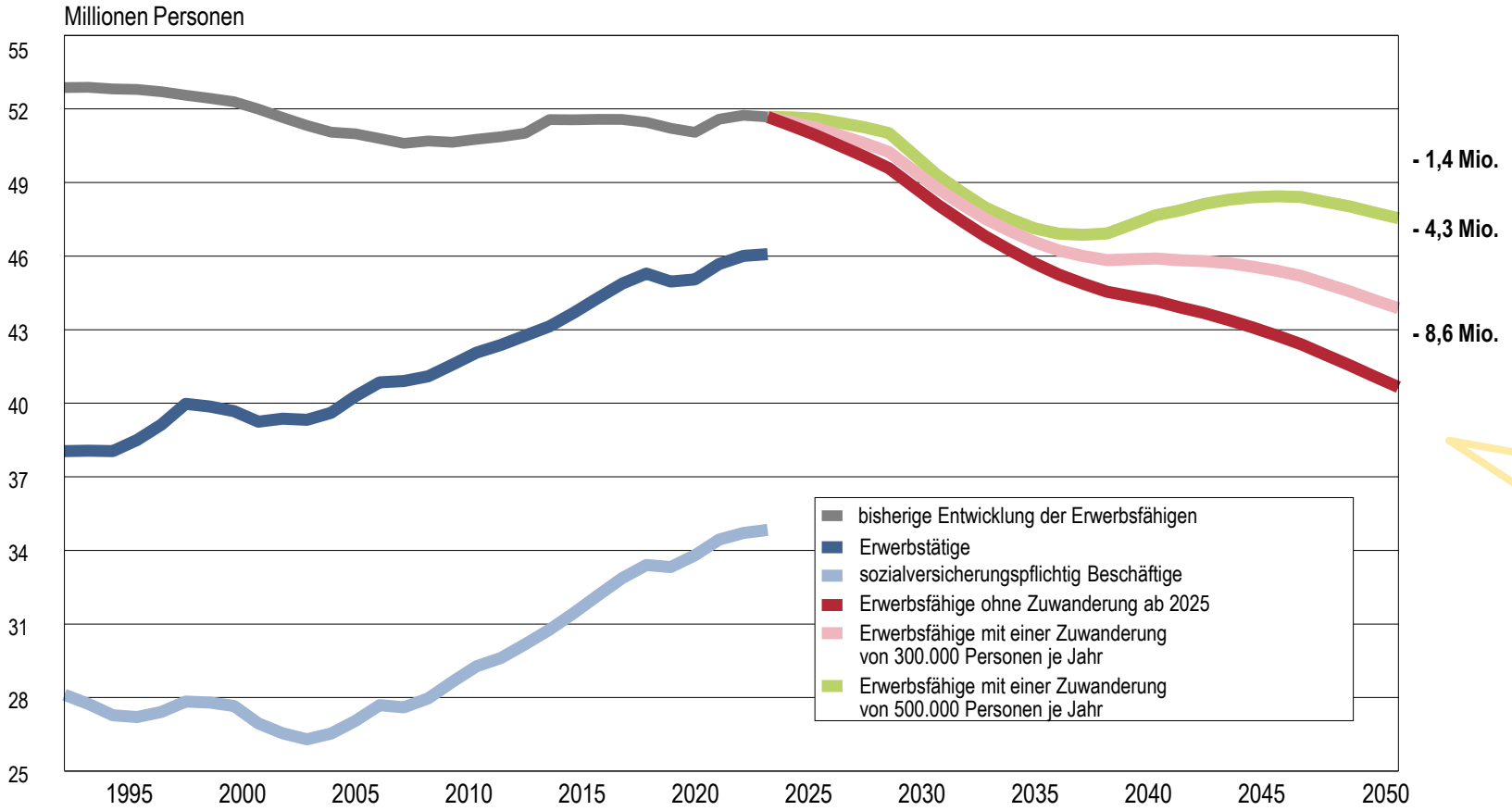


Seit 2010 konstant positiver Wanderungssaldo

Quelle: Sozialer Wohn-Monitor 2026, Pestel Institut GmbH, 2026, geglättete Darstellung

Erwerbstätigenpotenzial sinkt perspektivisch

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



Erwerbstätigenpotenzial sinkt, während die Zahl der Erwerbstätigen steigt

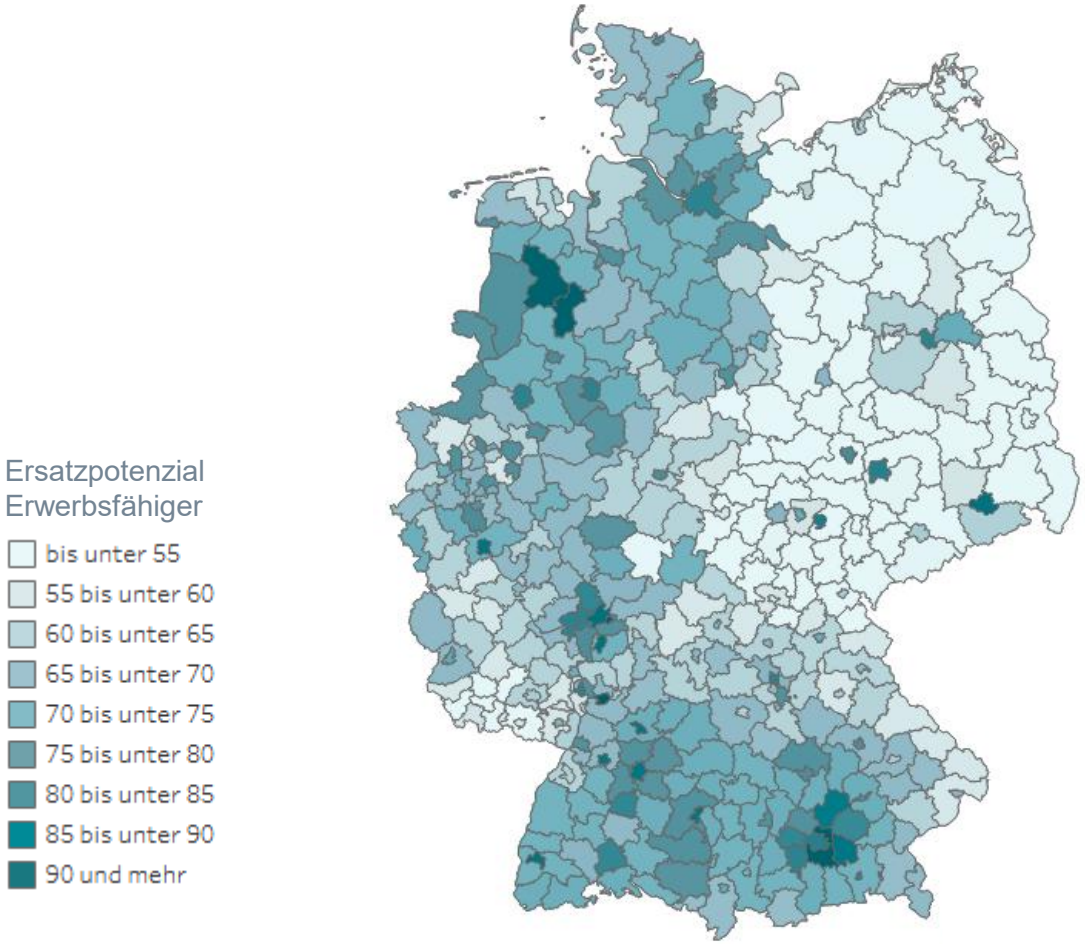
Quelle: Erwerbstätige im Jahresdurchschnitt mit Arbeitsort in Deutschland (Inlandskonzept); Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte jeweils per 30.6.d.J., Pestel Institut GmbH, 2025

Regio Kontext

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

Flächenbefund: Ruhestandsübergang kaum zu kompensieren

Übergang in den Ruhestand (Ersatzquote, 2025)



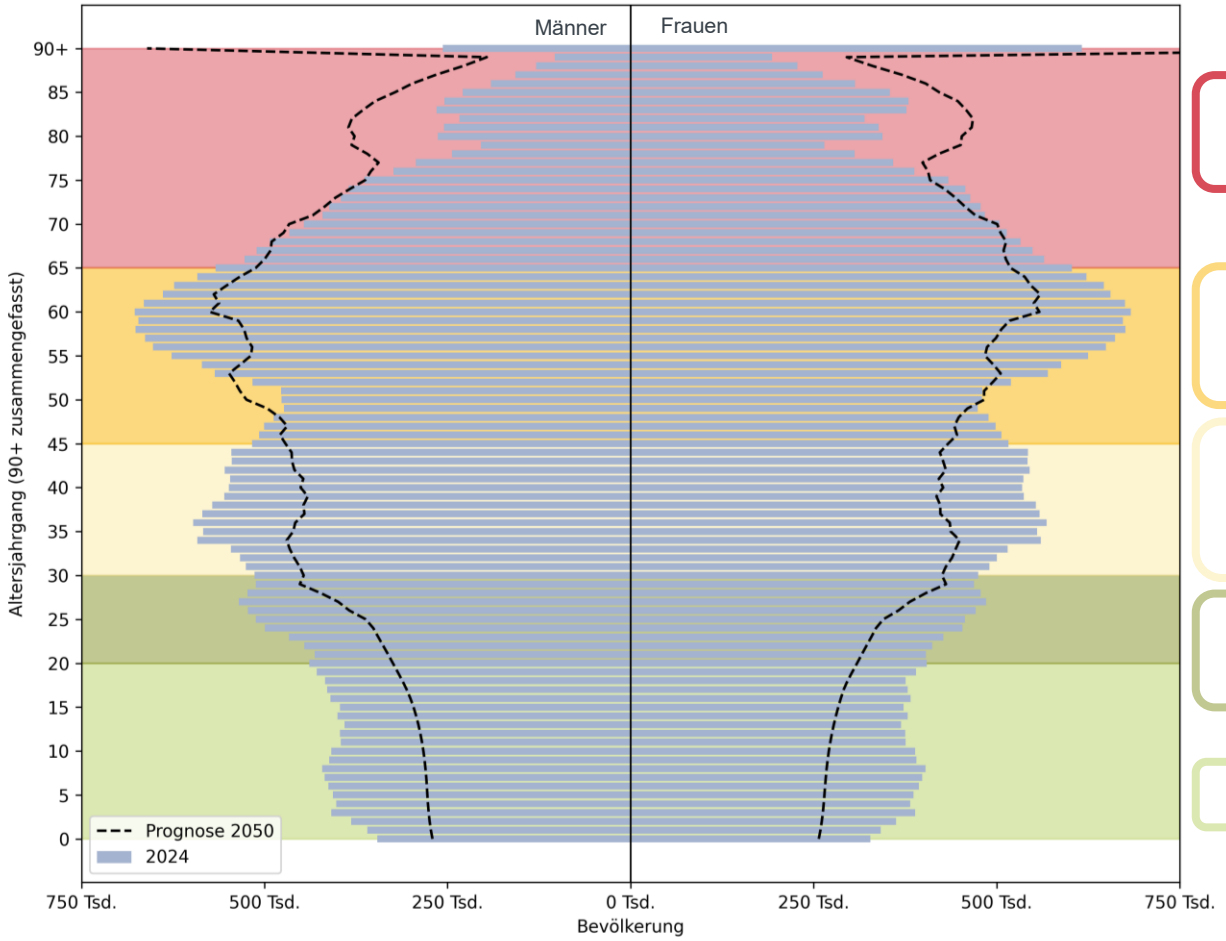
*Die Quote gibt an, wie groß das **Potenzial** ist, in naher Zukunft aus dem Erwerbsleben ausscheidende Personen **durch jungen Nachwuchs zu ersetzen***

*Bereits heute können die Lücken, die in vielen Regionen durch in den Ruhestand eintretende Personen entstehen, **nicht geschlossen werden.***

Quelle: Ruhestandandsübergängererstatzquote, Bevölkerungsprognose, BBSR 2025

Die alternde Gesellschaft verändert die Anforderungen

Bevölkerungspyramide 2024 und Prognose für 2050



Bedeutung seniorengerechter Merkmale nimmt zu

Konsolidierung: Kaum Veränderungen der Wohnsituation

Etablierung: Bedarf langfristiger Wohnlösungen; tlw. Familienbildung: größere Wohnungen

Haushaltsbildung: Bedarf an kleinen, preiswerten Wohnungen

Kein eigener Wohnbedarf

Quelle: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Bevölkerungsvorausberechnung (G1L2W1), Destatis 2024

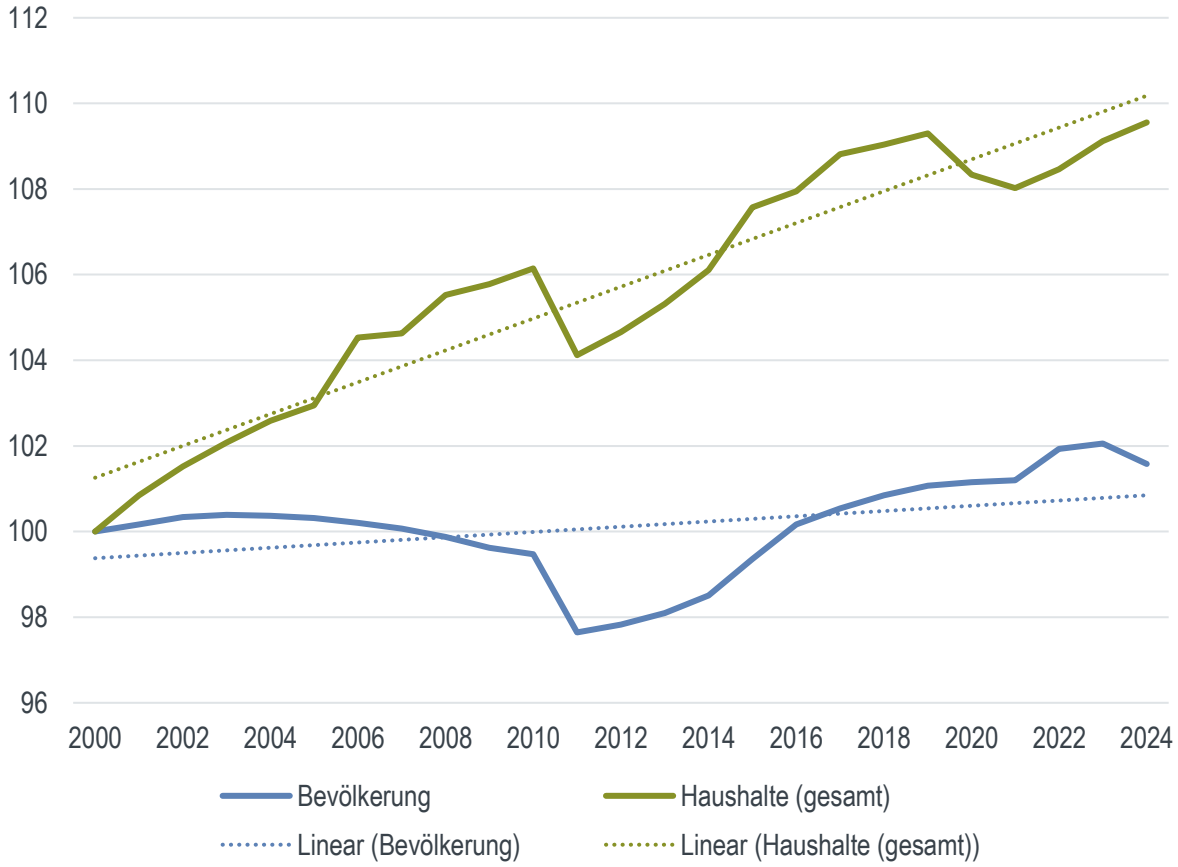
Ausgangslage: Bedarf und Angebot

HAUSHALTE UND NACHFRAGE

Haushalte bestimmen die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

- Bevölkerungsentwicklung: nur mittelbar Determinante für Wohnungsmarktnachfrage
- Nachfrager am Wohnungsmarkt sind die **Haushalte**.
- Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten: sehr unterschiedlich!
- Wesentliche Ursache: sinkende mittlere Haushaltsgrößen
- Ergebnis: Selbst bei stagnierender Bevölkerungsentwicklung steigende Haushaltszahl! (in veränderter Struktur)

Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte, 2000-2024, indiziert (2000 = 100)

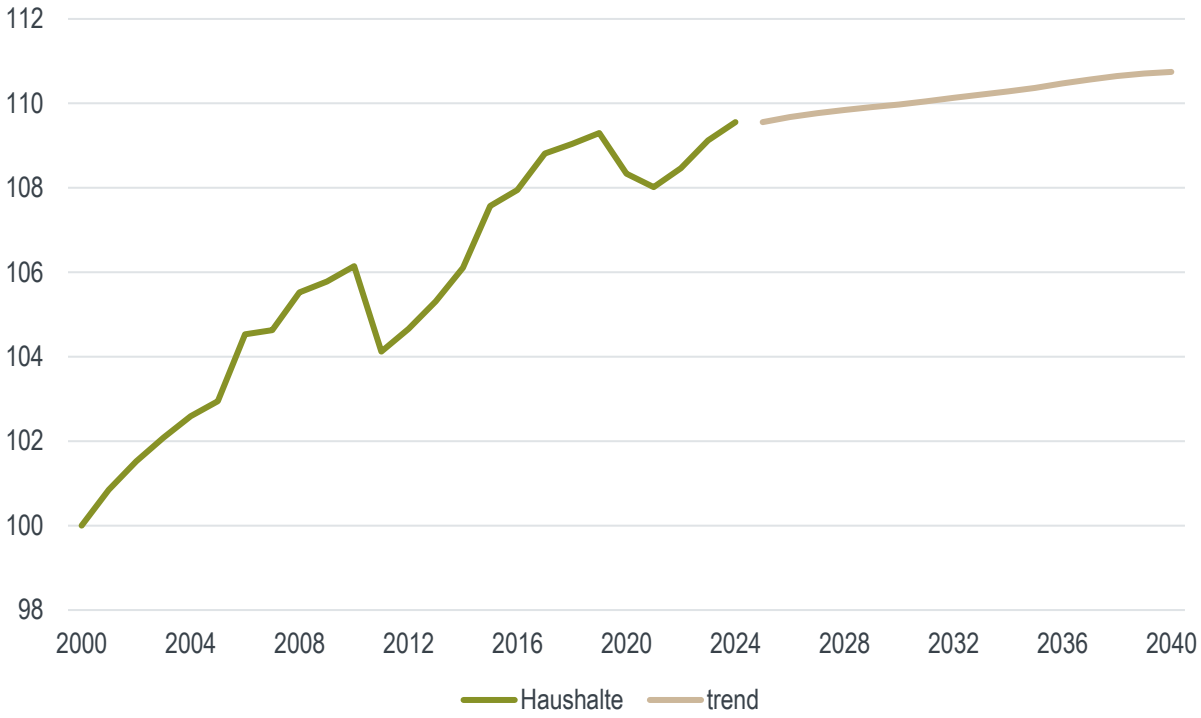


Quelle: Bevölkerungsentwicklung, 2025 und Haushaltsentwicklung, Mikrozensus Erstergebnisse, 2024

Entwicklung der Haushalte wird durch Demografie mitbestimmt

- Die Haushaltszahlen werden absehbar weiter steigen (Trend).
- Einfluss der demografischen Veränderungen auf die Haushalte wird deutlich.
- Durch Einflüsse wie Remanenz und räumliche Struktureffekte ist ein weiter wachsender Bedarf an Wohnraum perspektivisch gegeben.

Prognose der Haushaltszahl, 2000-2040, indiziert (2000 = 100)



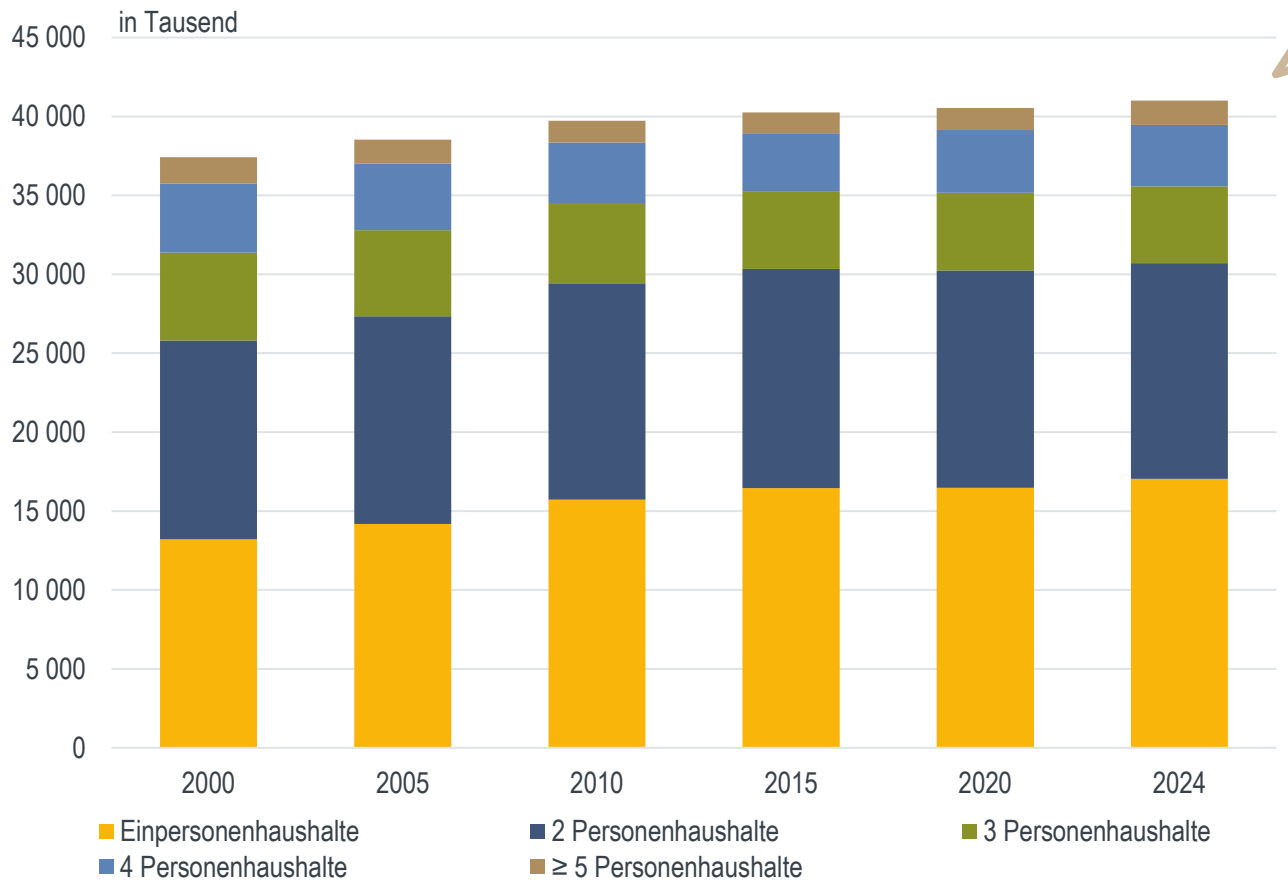
Trend
Die in den Jahren 2005 bis 2018 beobachteten Trends im Haushaltsbildungsverhalten werden in der Zukunft fortgesetzt. Die Haushaltszahlen werden somit durch die demografische Entwicklung und durch die Verhaltensänderungen bei der Bildung der Privathaushalte beeinflusst.

Quelle: Haushaltsprognose der Bevölkerungsvorausberechnung (G2L2W2 und Mikrozensus), Destatis, 2025

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

Stärkster Anstieg bei den Ein-Personen-Haushalten

Haushalte in Deutschland 2000-2024



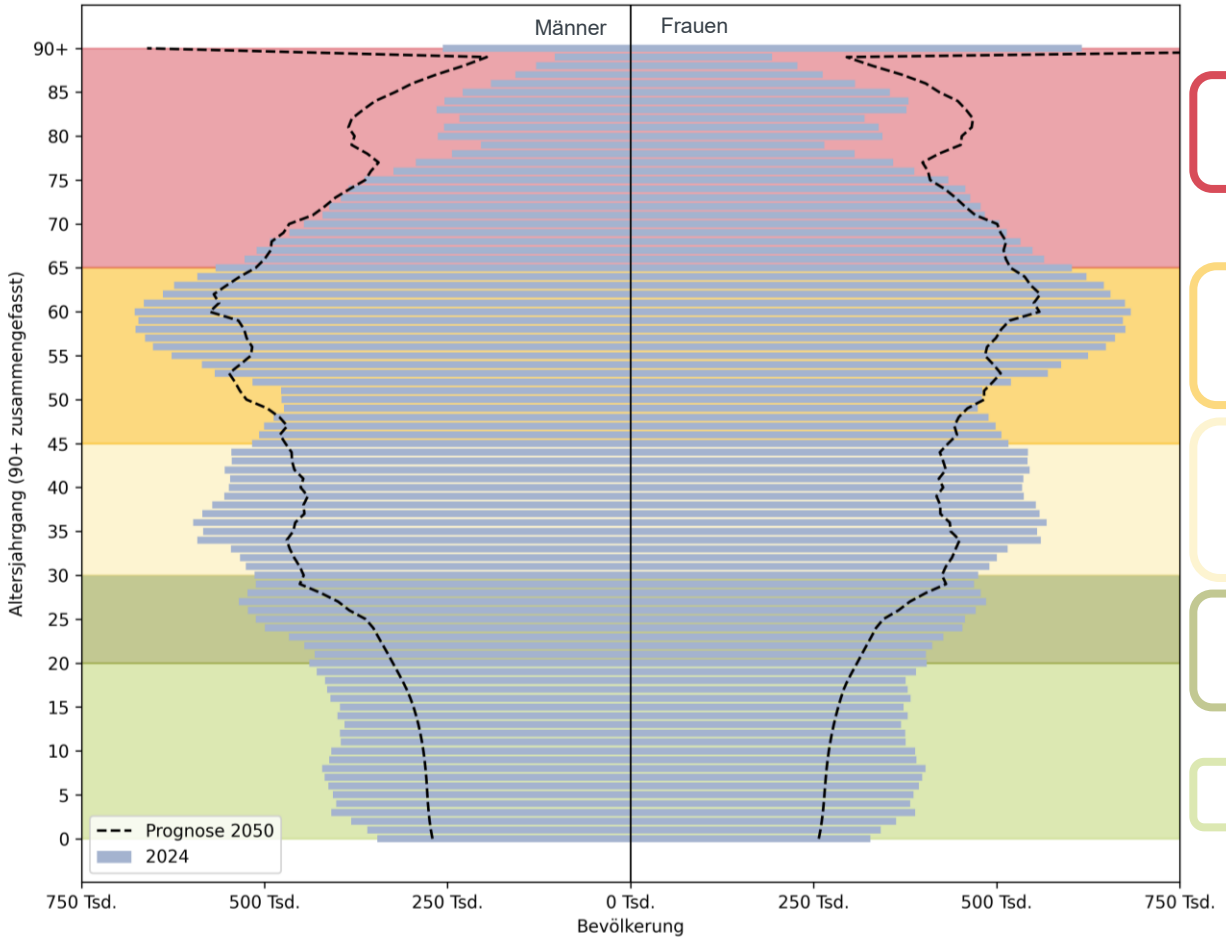
Seit 2015 wieder stärkere Dynamik bei den großen Haushalten

Insgesamt per Saldo + 3.576.000 Haushalte mehr seit 2000!

Quelle: Haushaltsentwicklung, Mikrozensus Erstergebnisse, 2024

Die alternde Gesellschaft verändert die Anforderungen

Bevölkerungspyramide 2024 und Prognose für 2050



Bedeutung seniorengerechter Merkmale nimmt zu

Konsolidierung: Kaum Veränderungen der Wohnsituation

Etablierung: Bedarf langfristiger Wohnlösungen; tlw. Familienbildung: größere Wohnungen

Haushaltsbildung: Bedarf an kleinen, preiswerten Wohnungen

Kein eigener Wohnbedarf

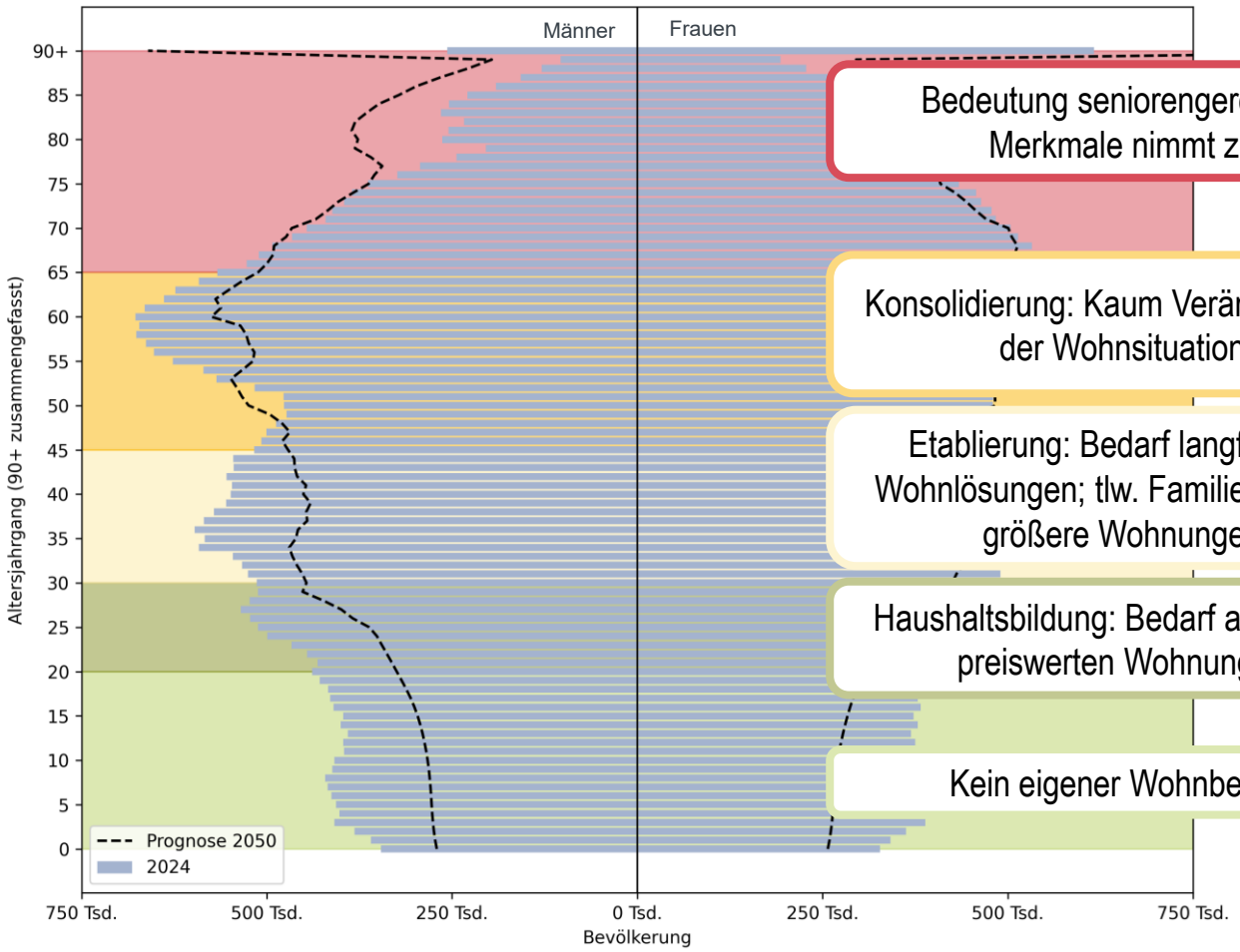
Quelle: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Bevölkerungsvorausberechnung (G1L2W1), Destatis 2024

Regio Kontext

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

Haushalte: Nachfrageseite des Wohnungsmarkts

Bevölkerungspyramide 2024 und Prognose für 2050



Mögliche Haushaltskonstellationen

Bedeutung seniorengerechter Merkmale nimmt zu

Konsolidierung: Kaum Veränderungen der Wohnsituation

Etablierung: Bedarf langfristiger Wohnlösungen; tlw. Familienbildung: größere Wohnungen

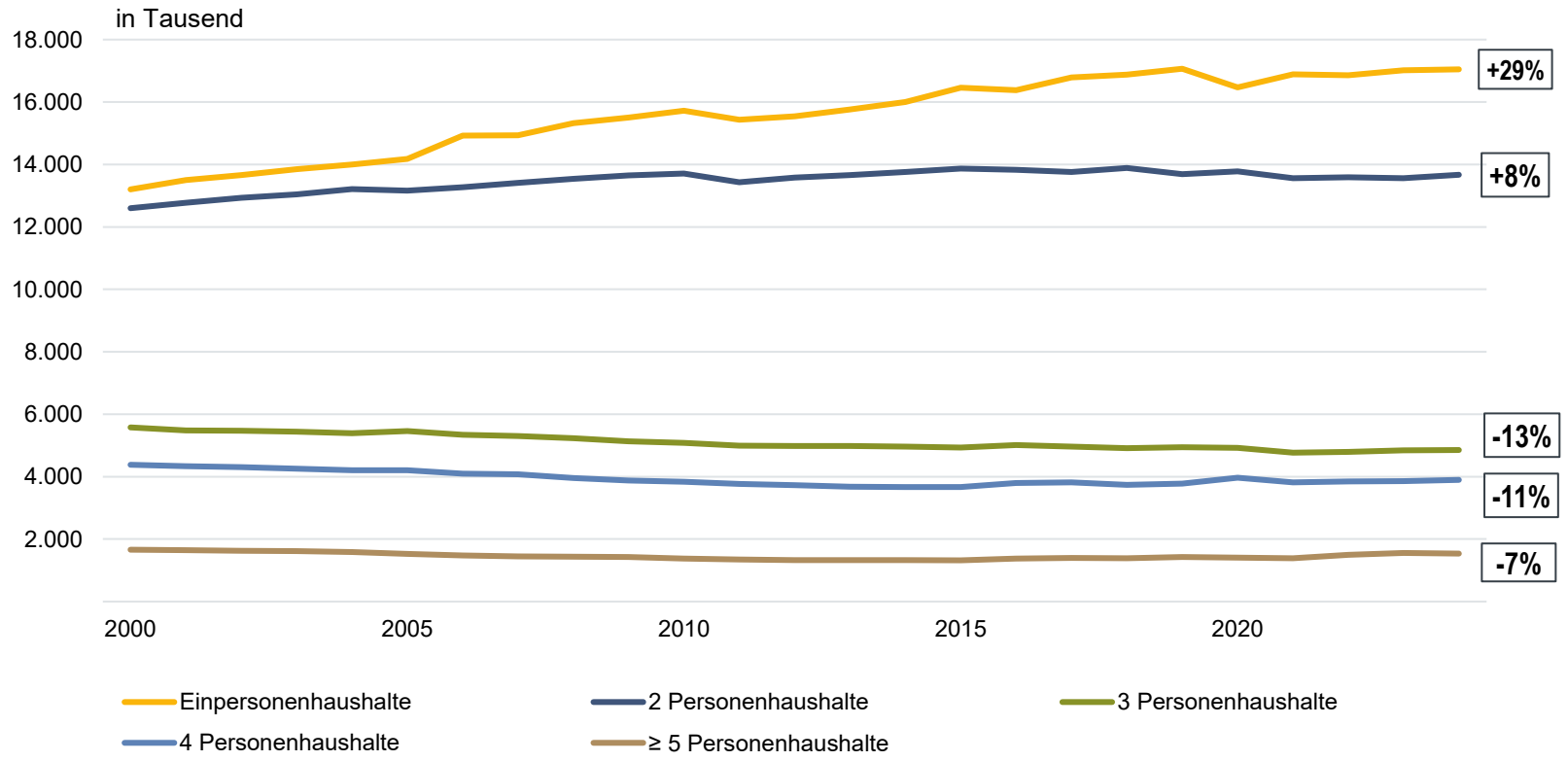
Haushaltsbildung: Bedarf an kleinen, preiswerten Wohnungen

Kein eigener Wohnbedarf

Quelle: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Bevölkerungsvorausberechnung (G1L2W1), Destatis 2024

Veränderte Nachfrage hat Auswirkungen auf Wohnangebot

Wohnungsbestand und Haushalte in Deutschland von 2000 bis 2024



Personen-haushalte

1

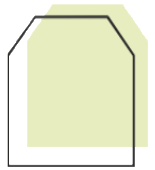
2

3

4

5+

Zunehmend fehlendes Matching bei Wohnform und Haushalten?



2024: 23.503.412 WE in Mehrfamilienhäusern

2024: 18.947.810 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern

Quelle: Fortschreibung Wohngebäude- und Wohnungsbestand, Destatis, 2025 und Mikrozensus Erstergebnisse, 2024

Die Wohnungsnachfrage differenziert sich (weiter) aus.

- Geburten gleichen die Sterbefälle nicht mehr aus, die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre wurde v.a. durch Zuwanderung getragen.
- Ohne Zuwanderung sinkt die Zahl der Erwerbsfähigen in den kommenden Jahren massiv.
- Deutschlandweit entstehen große Lücken durch Personen, die in den Ruhestand eintreten und im Arbeitsleben nicht ersetzt werden können.
- Relevante Größe auf dem Wohnungsmarkt sind die **Haushalte**.
- Vor allem durch Tendenzen zur Singularisierung steigt die Zahl der Haushalte weiter an: Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird hoch bleiben.
- Die Diversifizierung der Haushaltsformen führt zu neuen und unterschiedlichen Anforderungen an den zukünftig zu bauenden Wohnraum.

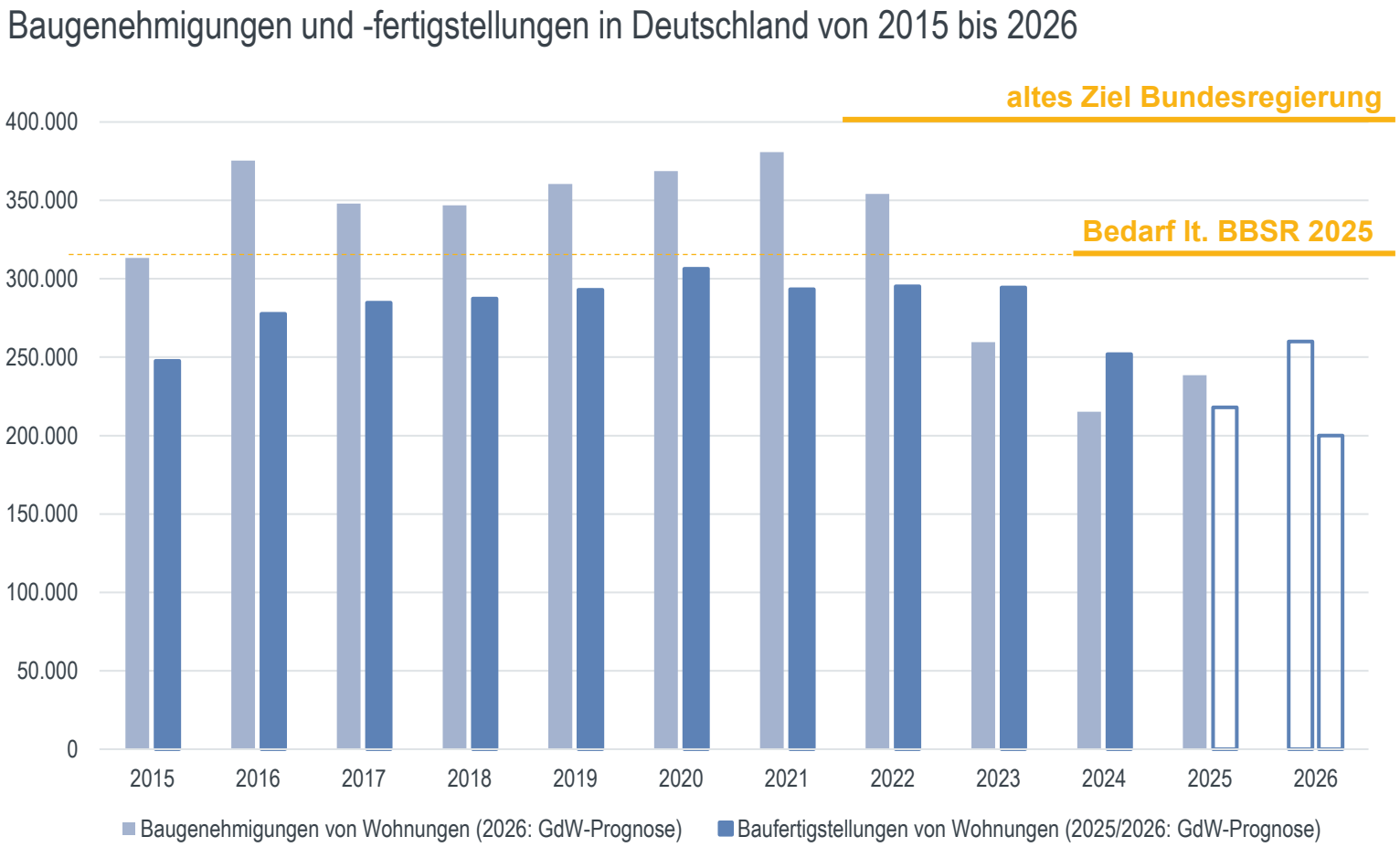
Ausgangslage: Bedarf und Angebot

GENEHMIGUNGS- UND BAUGESCHEHEN

Genehmigungen und Fertigstellungen im Rückwärtsgang

„Wir leben bei den Fertigstellungen weiterhin vom Überhang“

- Einbruch der Genehmigungen seit 2021 (- 43 % 2024 zu 2021)
- Talsohle 2024 erreicht?
- Von 2024 auf 2025 Zuwachs in den Genehmigungen um 10,7 %
- Nachhaltige Erholung der Fertigstellungen indes nicht zu erwarten.



Quelle: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, Destatis, 2025 und Prognose GdW 2025

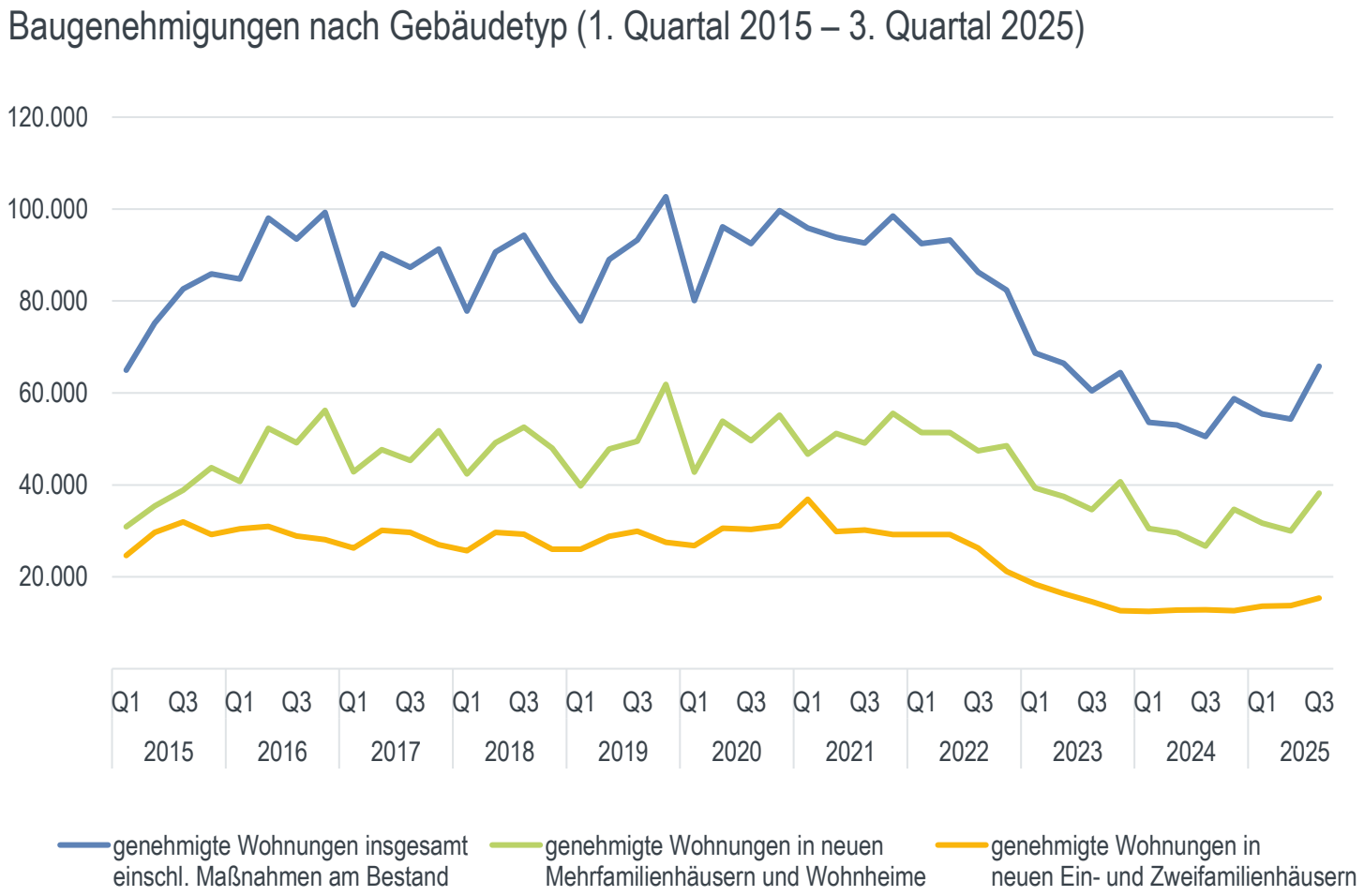
Regio Kontext ARGE//eV Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Baugenehmigungen nach Gebäudetyp

- Ab 2022: Rückgänge in allen Segmenten
- Leichter Anstieg der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser seit Mitte 2025
- Talsohle erkennbar

Hinweis:

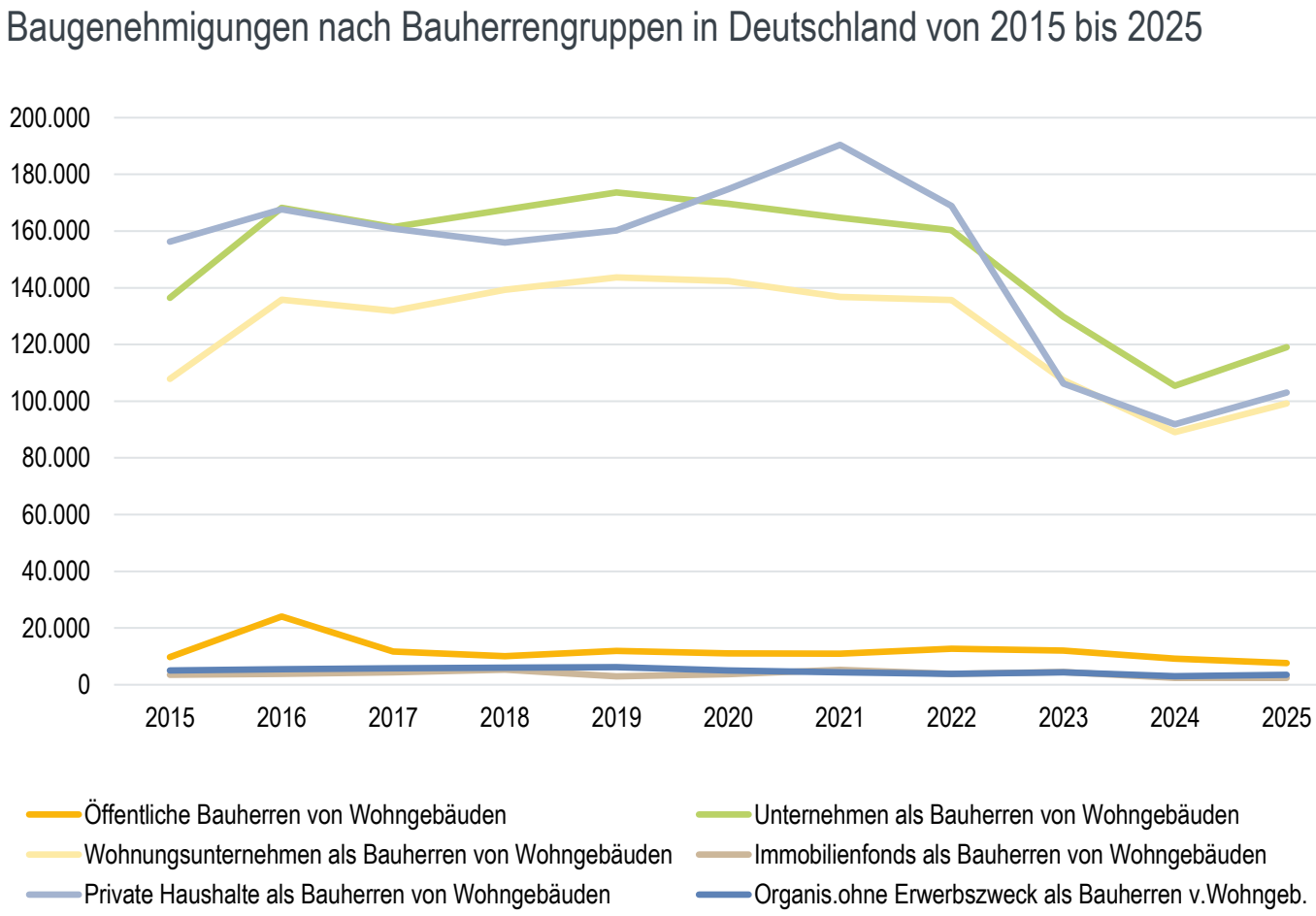
Nachmeldungen verzerren mitunter die Angaben, damit sind die Daten nicht immer trennscharf pro Jahr; v.a. im aktuellsten Jahr bestehen üblicherweise größere Unsicherheiten.



Quelle: Baugenehmigungen, Destatis, 2025

Alle Bauherrengruppen auf niedrigem Niveau

- Weiterhin Abwärtstrend in allen Bauherrengruppen
- 2020-2024:
  -47 % bei privaten Haushalten,
  -37 % bei Wohnungsunternehmen
- Baugenehmigungen von öffentlichen Bauherren bleiben stabil, aber auf niedrigem Niveau
- Seit 2025 Erholung bei allen drei Hauptgruppen



Quelle: Baugenehmigungen, Destatis, 2025

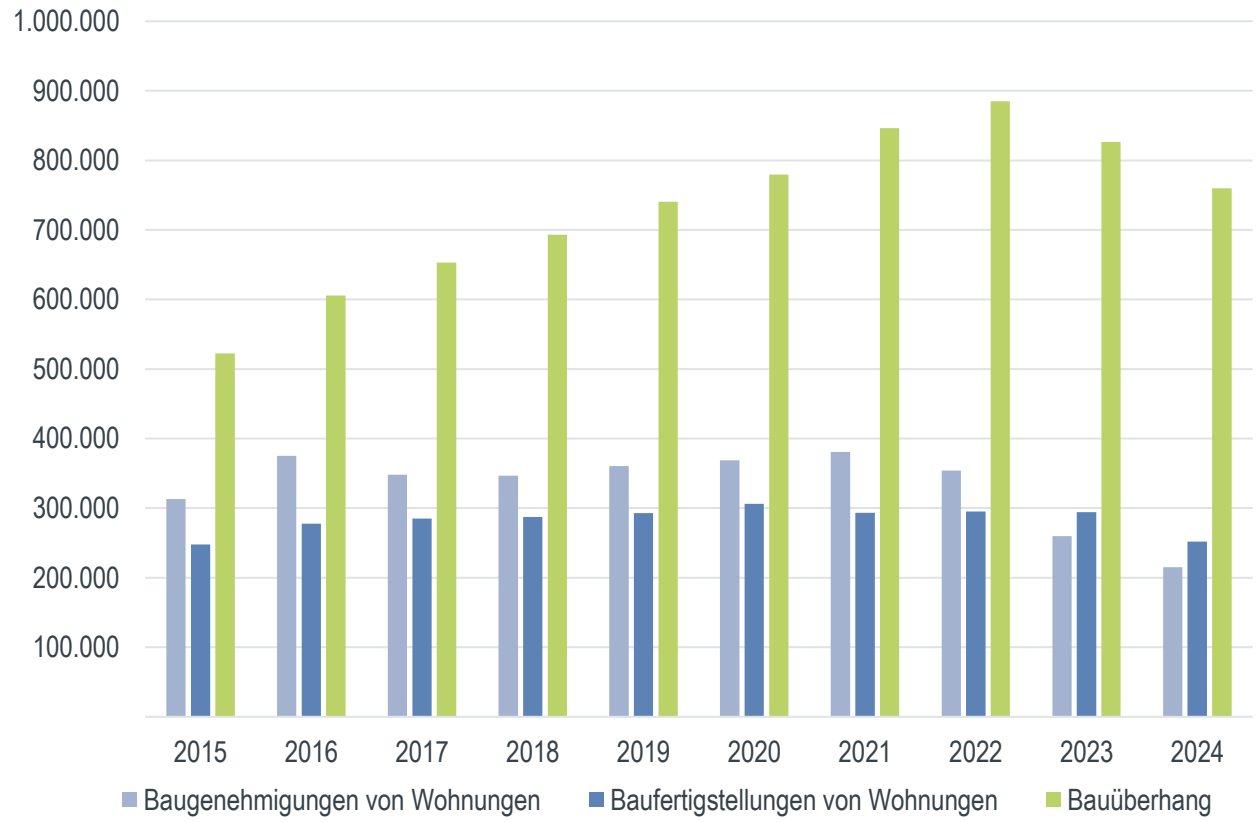
Regio Kontext

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

Bauüberhang: Die „Fertigstellungsreserve“ schrumpft weiter

- Bauüberhang: Die „kritische Reserve“ für Wohnungsbau
- Zwei Dekaden zunehmender Bauüberhänge sind zu Ende: Bis 2022 Anstieg, seither Rückgang
- Überhang so niedrig wie zuletzt 2019/2020
- Entscheidend:
  - Wieviel vom Bauüberhang ist bereits begonnen oder schon „unter *Dach*“?
  - Wenn noch nicht gestartet – wie viel wird realistischerweise überhaupt noch begonnen?

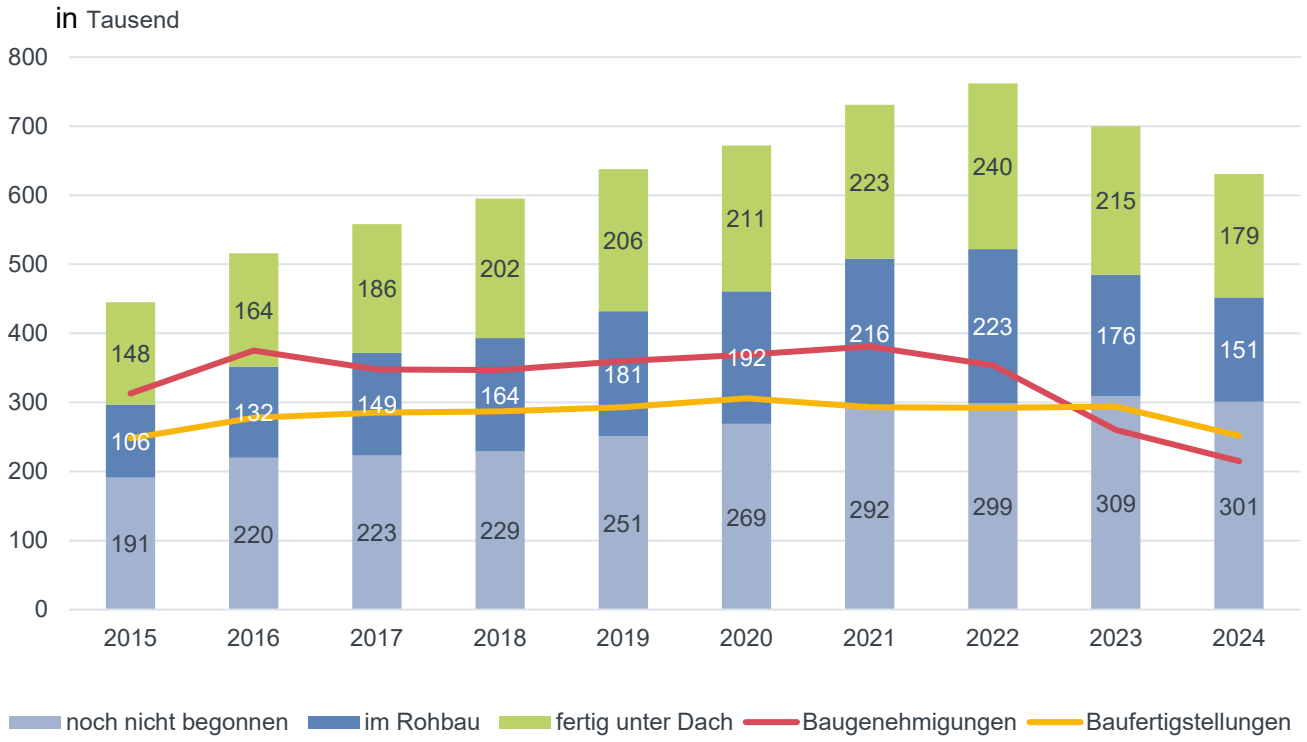
Baugenehmigungen, -fertigstellungen und Bauüberhang in Deutschland von 2015 bis 2024



Quelle: Baugenehmigungen und Bauüberhang, Destatis, 2025

Bauüberhang: Ist diese Reserve trügerisch?

Bauüberhang (hier nur Neubau), Baugenehmigungen - und fertigstellungen von 2015 bis 2024

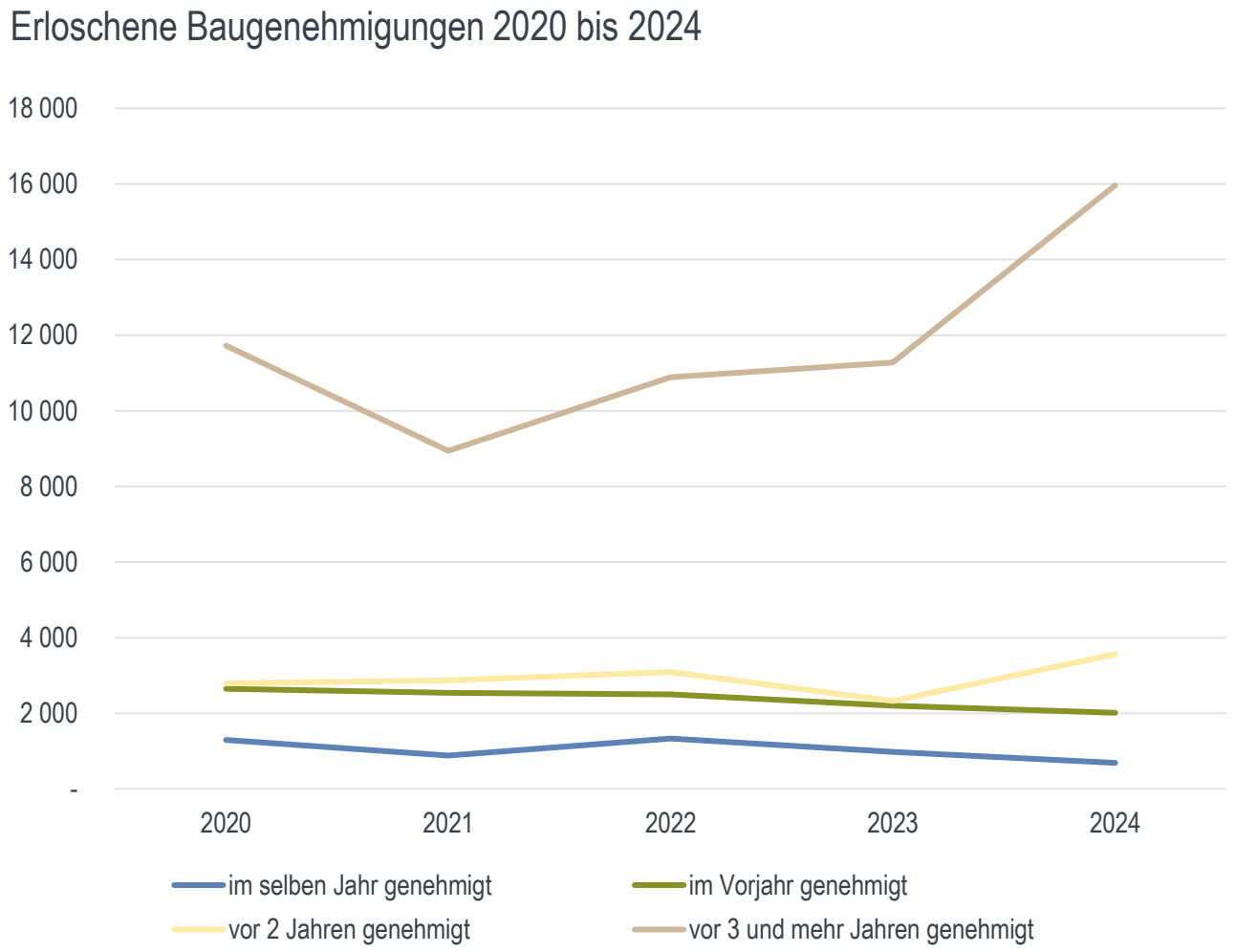


- Theoretisch weiter viel Bauvolumen in der Pipeline
- Zahl der Projekte mit Genehmigung, aber ohne Baubeginn bleibt auf Rekordniveau
- Wachsende Realisierungsdauer: Hier wirkt sich die wachsende Komplexität des Wohnungsbaus aus.
- Seit 2 Jahren Einbruch bei wichtigen Zwischenschritten „Bau begonnen“ und „unter Dach“
- wenig Hoffnung auf nachhaltig steigende Fertigstellungen

Quelle: Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V., 2025

Immer mehr Baugenehmigungen erlöschen

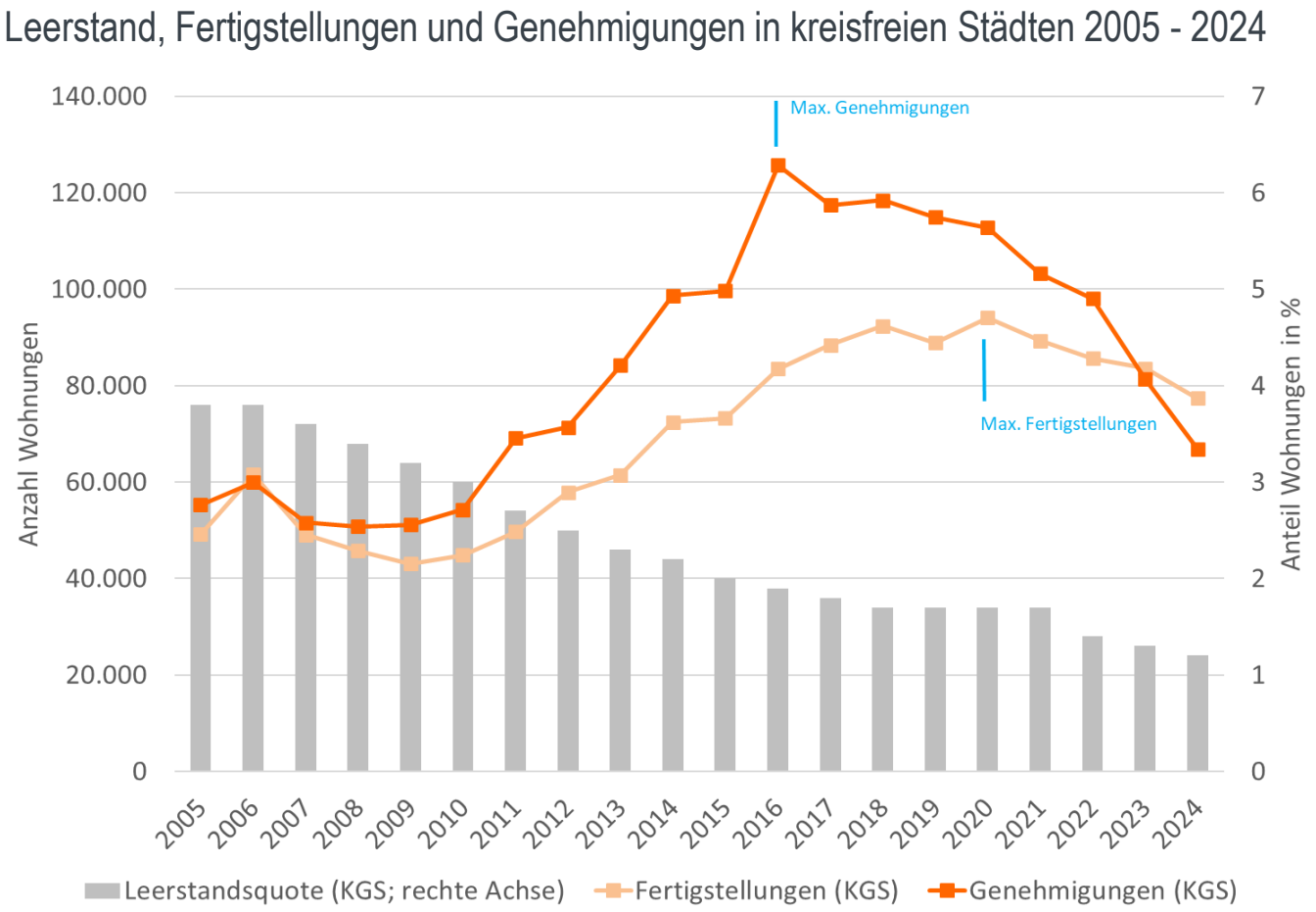
- Insbesondere Baugenehmigungen, die 3 Jahre und älter sind, erlöschen.
- 2024 erloschen insgesamt über 22.000 Genehmigungen; darunter knapp 16.000, die 2021 oder früher erteilt wurden.
- Mögliche Gründe: Planungen lassen sich unter veränderten Rahmenbedingungen seit 2022 nicht mehr realisieren.
- Damit bricht ein substanzieller Teil der „Fertigstellungsreserve“ weg!



Quelle: Erloschene Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau), Destatis, 2025

Blick in die kreisfreien Großstädte: Rückgang früher und stärker

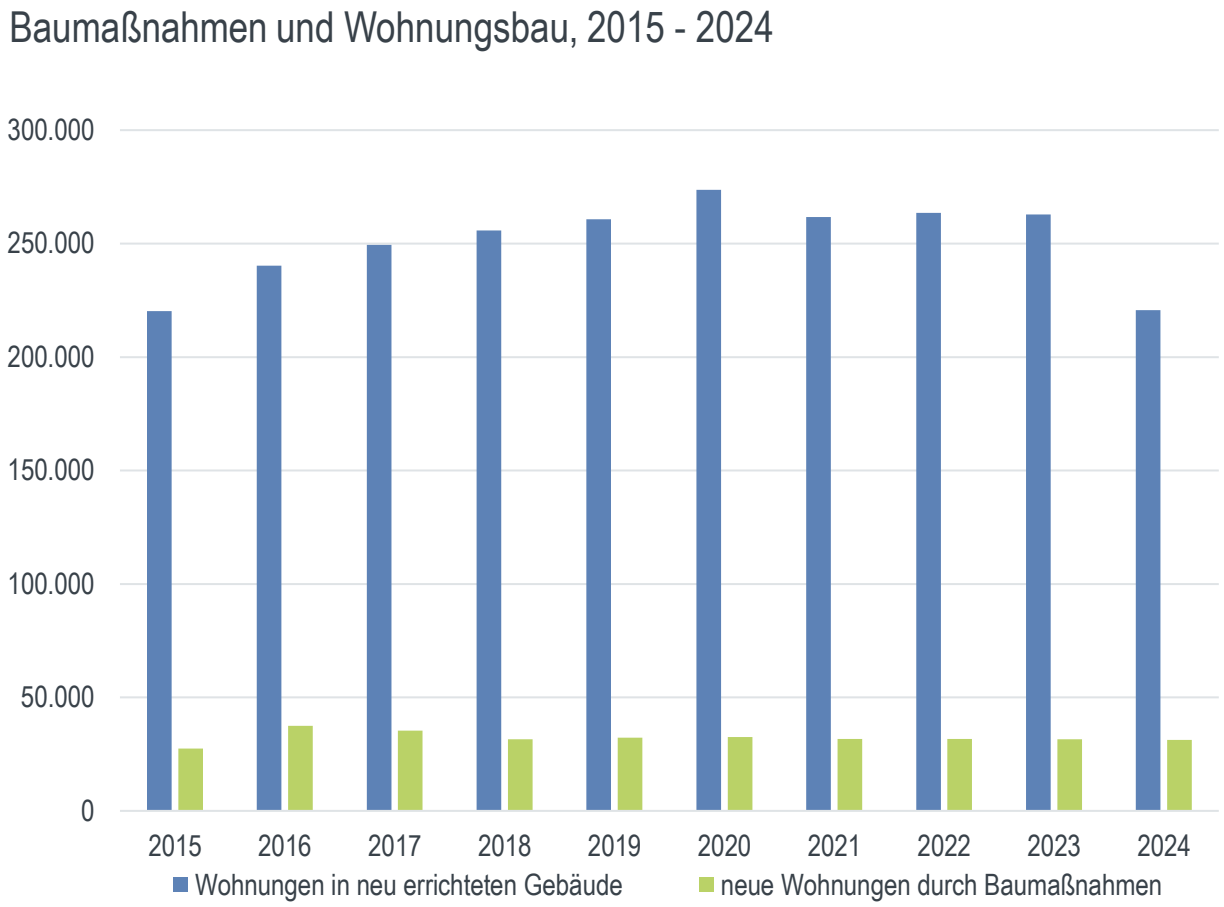
- Peak bei Genehmigungen schon 2016 erreicht, seitdem stetiger Rückgang
- Leerstand auf historischem Tiefpunkt, diese Reserve ist somit ausgereizt
- Indiz für höhere Anspannungen
- Auch hier seit 2023 Abbau des Bauüberhangs



Quelle: empirica 2025

Nachverdichtung und Innenentwicklung reichen nicht aus

- Theoretisch großes Potenzial für Nachverdichtung wie Aufstockung, Anbau etc.
- Fertigstellungen im Bestand erreichen stets rd. 12 - 13 % der Bauleistung.
- Stabiler Beitrag, jedoch ohne Zuwächse (trotz verstärkter Bemühungen der letzten Jahre)
- Dies belegt: Strategien, die einseitig auf Innenentwicklung fokussieren, reichen nicht aus.



Quelle: Baufertigstellung, Destatis, 2025

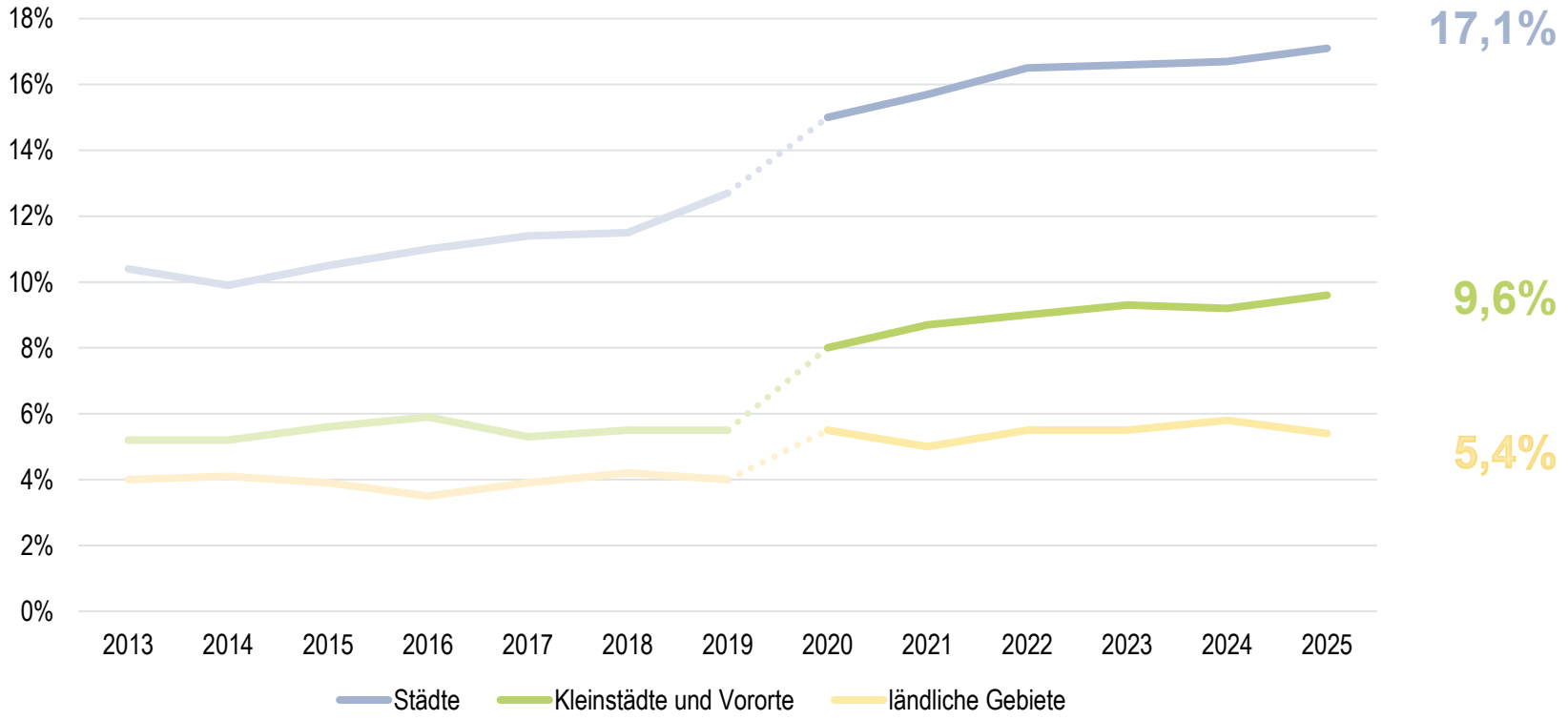
Ausgangslage: Bedarf und Angebot

ALLOKATION VON WOHNRAUM

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

Anteil der Bevölkerung in überbelegten Wohnungen in Deutschland weiterhin hoch

Entwicklung 2013 bis 2025 und aktuelle Überbelegungsquote



seit 2020
+ 1,4 Mio.
Menschen in überbelegten Wohnungen

Menschen in überbelegten Wohnungen	
2020	2025
8,5 Mio.	**9,9 Mio.**

18,9 %
der Minderjährigen
3,1 %
der ab 65-Jährigen sind von Überbelegung betroffen
(*Datenstand 2026*)

Seit dem Erhebungsjahr 2020 wurde die EU-SILC Erhebung in Deutschland in den Mikrozensus integriert und liefert dadurch repräsentativere Daten. Damit ist eine 1:1-Fortschreibung nur bedingt möglich.

Quelle: Überbelegungsrate, Eurostat EU-SILC, 2026

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

Ohne Neubau friert der Wohnungsmarkt regelrecht ein

- Rein rechnerisch auskömmliche Wohnfläche pro Kopf. Aber: Die bestehende Wohnung lässt sich nicht beliebig anpassen
- Wenig Anreiz umzuziehen, Alternativen sind fast immer (deutlich) teurer
- Auch daher: Sowohl Über- als auch Unterversorgung sind im Markt verbreitet
- Der Wohnungsmarkt „friert im Status quo ein“

Nur Neubau kann das festgefahrene Umzugsgeschehen wieder in Gang setzen, so dass auch passende Angebote für Haushaltgründungen und Hinzuziehende entstehen.

im Durchschnitt leben Menschen in Deutschland auf

49,2 qm

Wohnfläche

in

2,1

Wohnräumen

Datenstand: 2024

9,9 Mio.

Menschen

leben in zu kleinen Wohnungen, knapp

12 Prozent

der Bevölkerung

Datenstand: 2025

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025; Zensus 2022, Eurostat EU-SILC, 2025

Regio Kontext

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

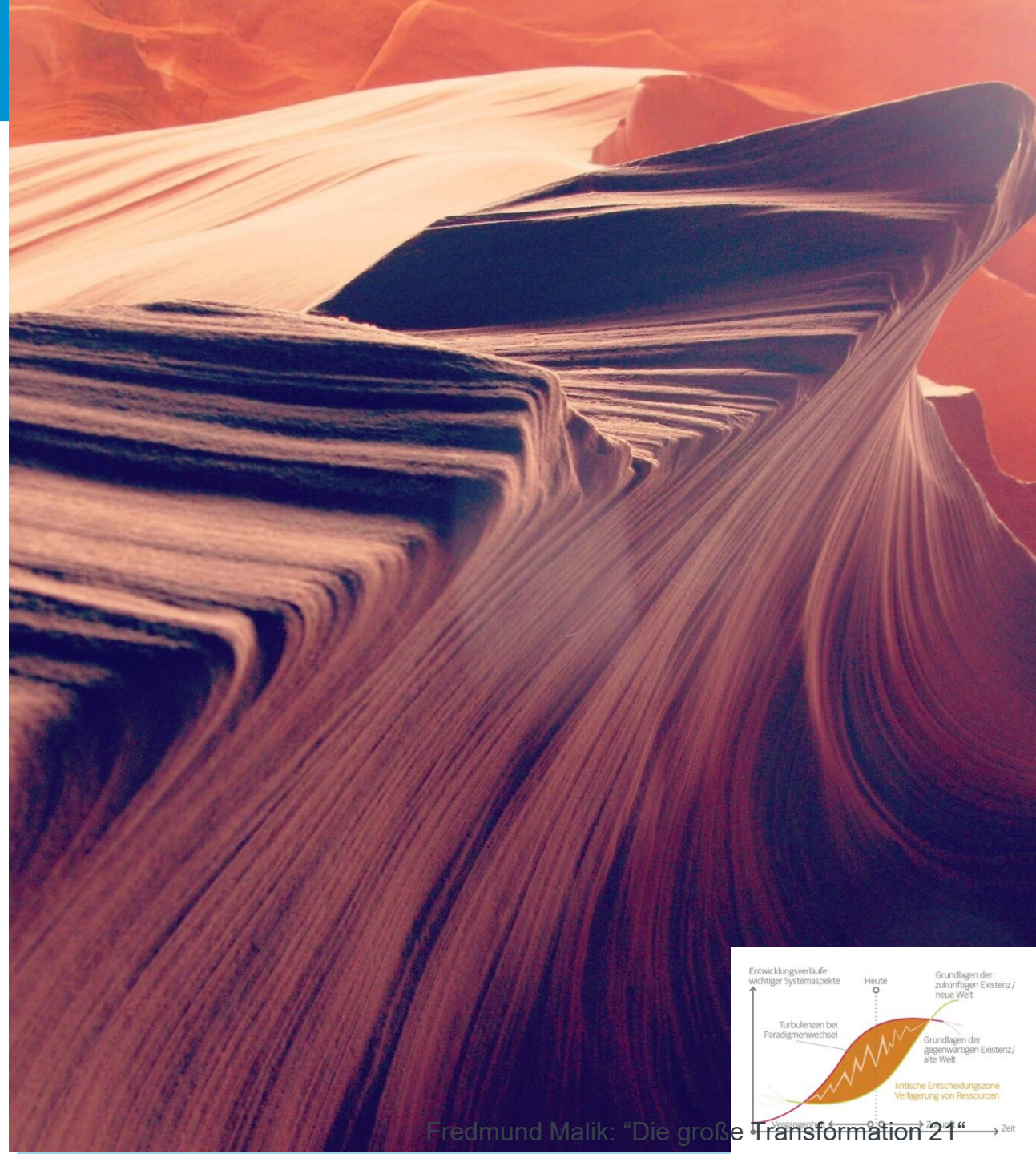
Zementierte Wohnungsmärkte verhindern bedarfsgerechtes Wohnen

- Die Zahl der Baufertigstellungen viel zu niedrig, eine leichte Erholung beim Genehmigungsgeschehen ist immerhin absehbar.
- Der Einbruch der Genehmigungen erstreckt sich auf alle relevanten Bauherrengruppen.
- Der Bauüberhang schrumpft weiter – auch weil immer mehr Baugenehmigungen erlöschen.
- Nachverdichtung und Innenentwicklung bleiben wichtig, reichen aber bei Weitem nicht aus.
- Überbelegung von Wohnungen ist kein Problem allein der Ballungsräume: Der Mangel an passenden Wohnalternativen und fehlende Versorgungsmöglichkeiten der Haushalte werden hier aber besonders sichtbar.
- Gleichzeitig ist weiterhin ein leichter Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf festzustellen.
- Indes wenig Anreiz umzuziehen: Alternativen sind fast immer (deutlich) teurer.
- Auch daher: Sowohl Über- als auch Unterversorgung sind im Markt verbreitet.

Ohne Neubau friert der Wohnungsmarkt ein

Vier Herausforderungen der Transformation:

- Klimaneutralität
- Klimawandel/Klimaresilienz
- Demografischer Wandel
- Ressourcenschutz



Fredmund Malik: “Die große Transformation 21“

Vier Stressfaktoren für Wohnungsbau:

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

"Waves" by ahisgett, licensed under CC BY 2.0.

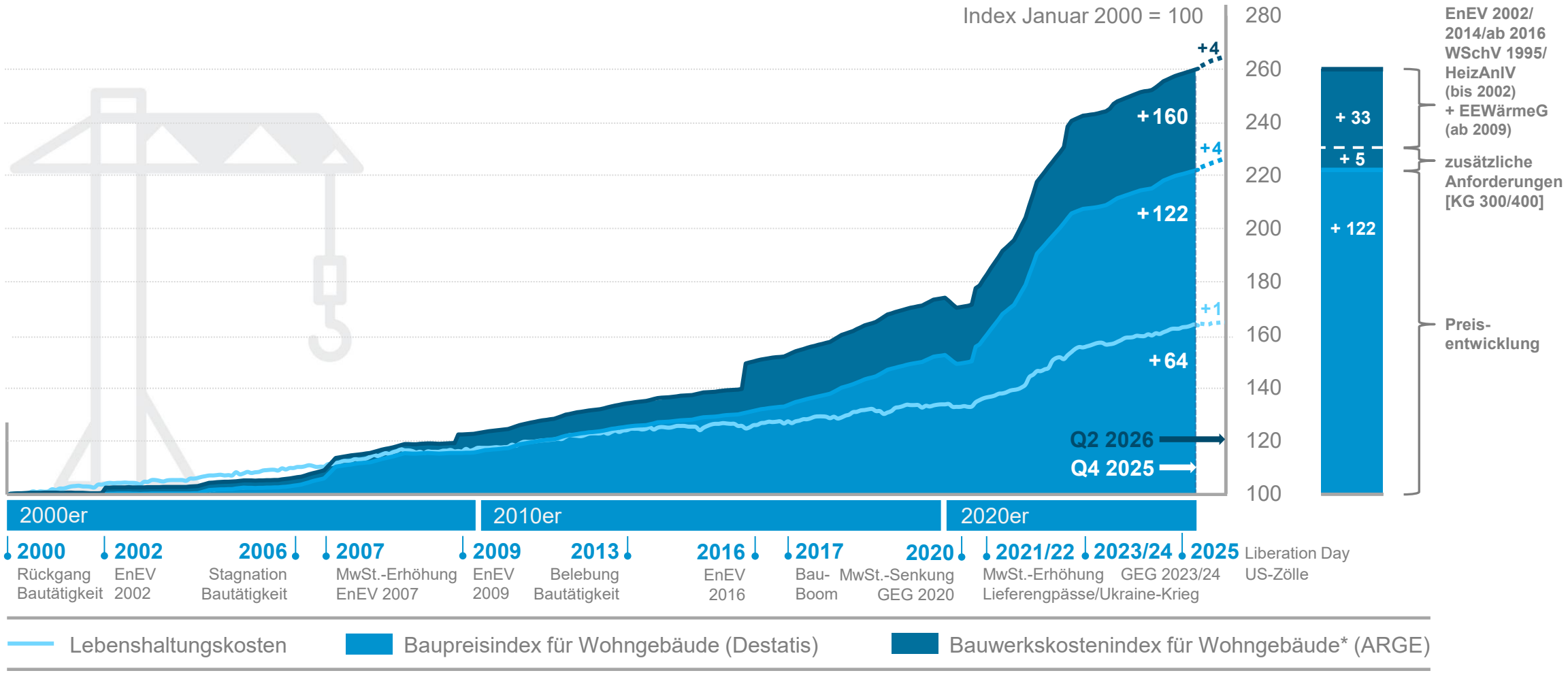
Situation bei Kosten und Finanzierung

BAUWERKSKOSTEN

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

Kostenentwicklung im Wohnungsbau – Reihe ab 2000

Bauwerkskosten von 2000 bis 4. Quartal 2025 + Prognose 2. Quartal 2026

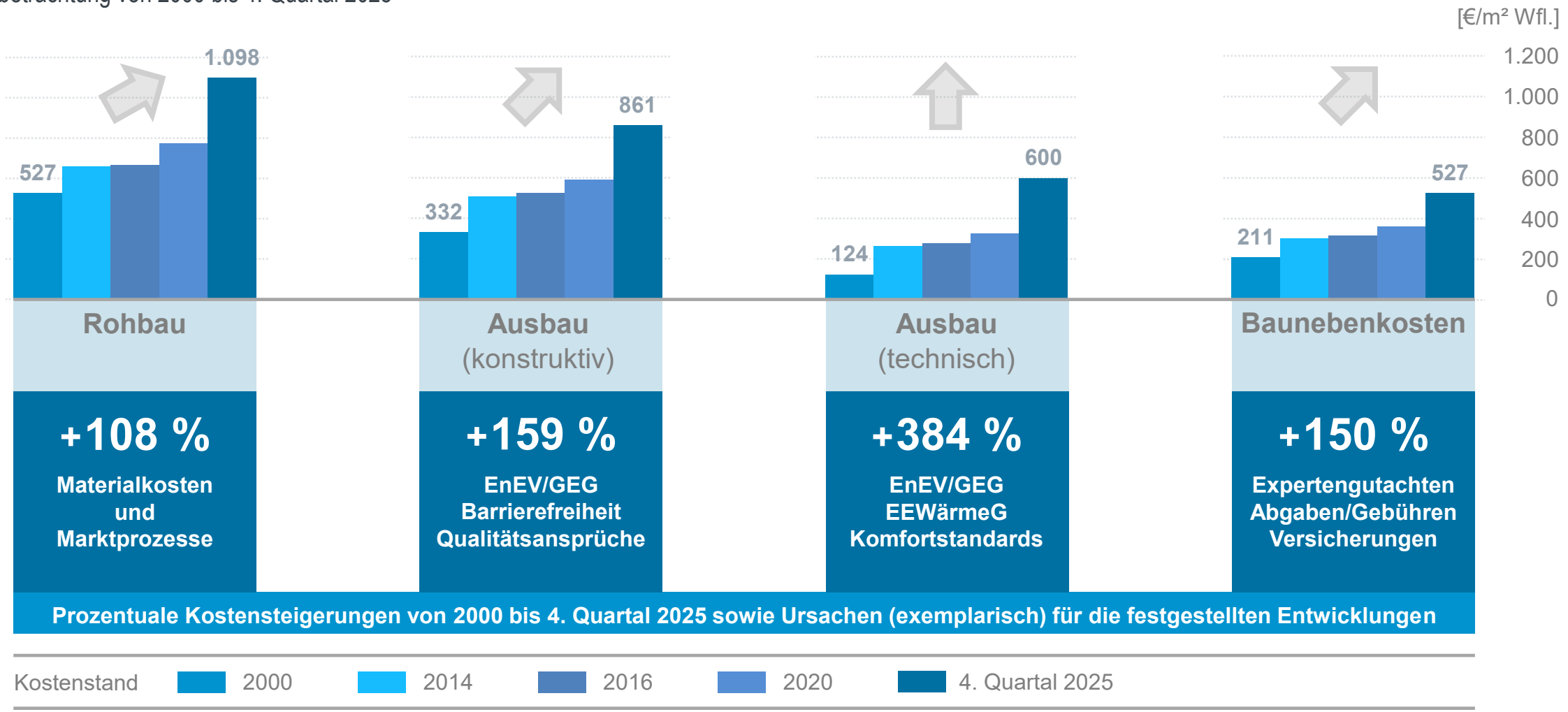


Quelle: Statistisches Bundesamt (2026), Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
* mit Qualitäts- und Anforderungsveränderungen; Bezug: (Median-)TypengebäudeMFH

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

Kostenentwicklung in den Leistungsbereichen

Detailbetrachtung von 2000 bis 4. Quartal 2025

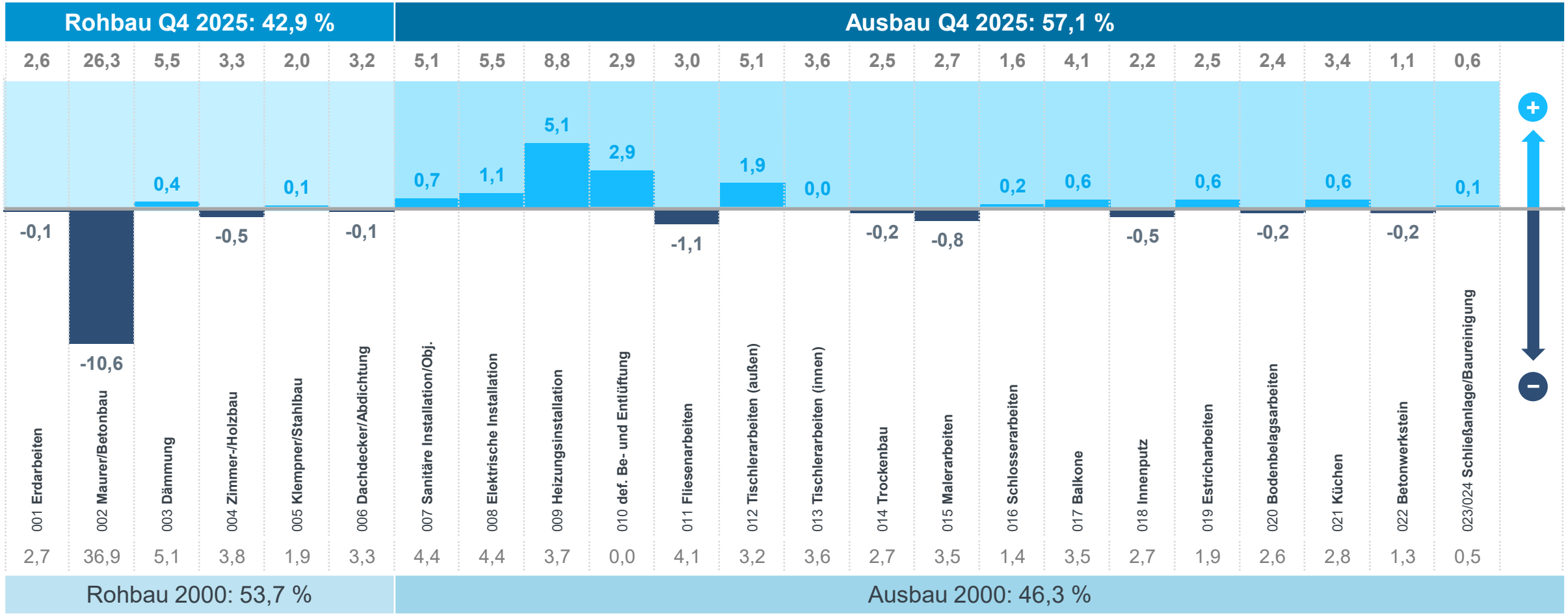


Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

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

Entwicklung in den Leistungsbereichen

Prozentanteile der Bauwerkskosten 2000 bis 4. Quartal 2025



Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

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

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

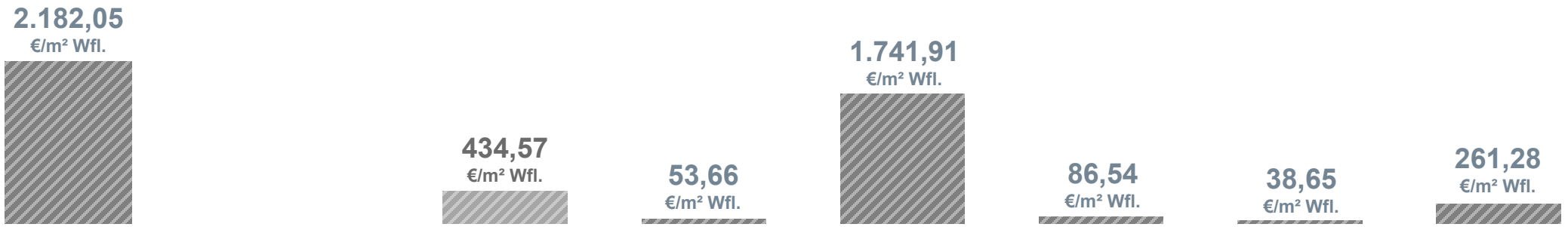
Kostenniveau im Jahr 2010

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.]

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

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

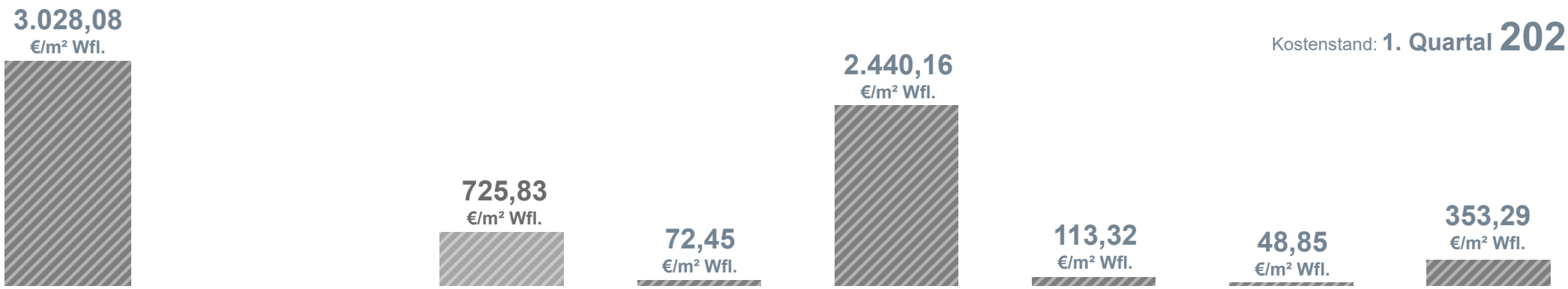
Kostenniveau zum 1. Quartal 2020

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

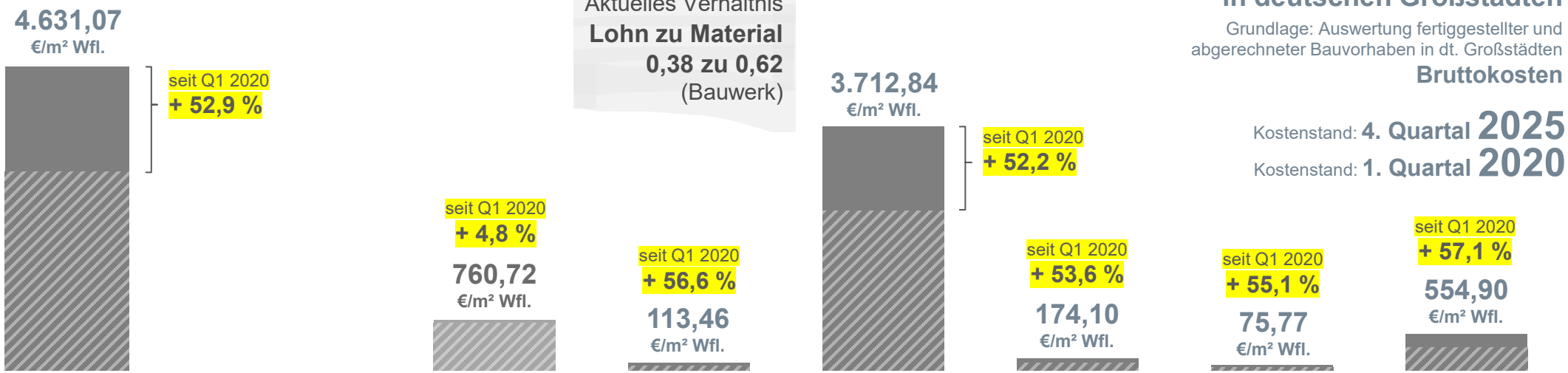
Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten

Bruttokosten

Kostenstand: **4. Quartal 2025**

Kostenstand: **1. Quartal 2020**

Aktuelles Verhältnis **Lohn zu Material** **0,38 zu 0,62** (Bauwerk)



Herstellung KG 200-700 (ohne Grundstück und ohne Finanzierung)	Kostengruppen (KG) 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)
4.631,07	**Q4 2025** (Median)	760,72	113,46	3.712,84	174,10	75,77	554,90
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.]

Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

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

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

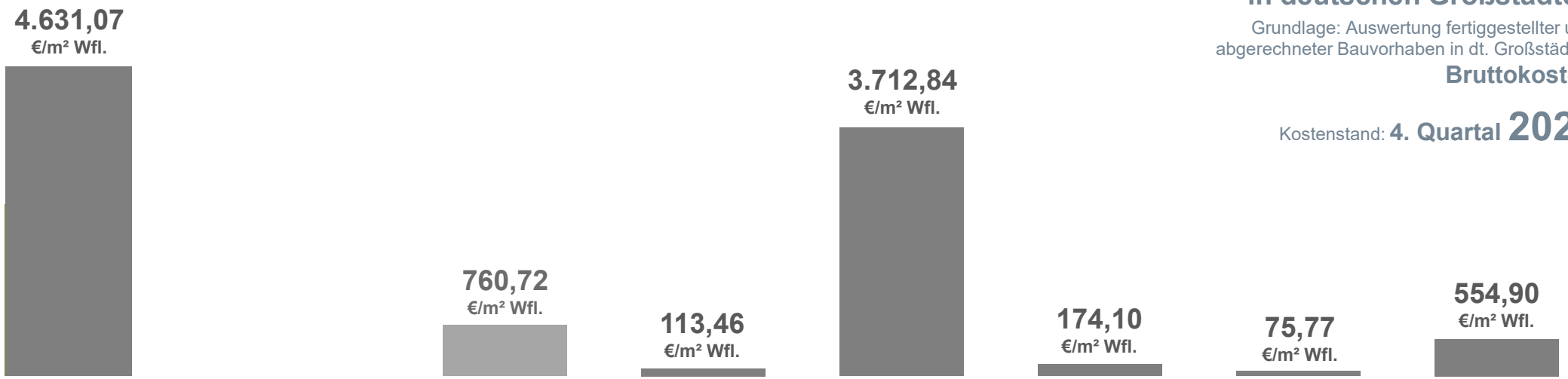
Aktuelles Kostenniveau

Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten

Bruttokosten

Kostenstand: **4. Quartal 2025**



Herstellung KG 200-700 (ohne Grundstück und ohne Finanzierung)	Kostengruppen (KG) 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)
3.221,28	von	317,95	18,17	2.554,63	45,80	36,19	328,32
4.631,07	**Median**	**760,72**	**113,46**	**3.712,84**	**174,10**	**75,77**	**554,90**
8.592,36	bis	2.981,87	875,18	6.948,99	607,12	225,47	1.127,56
[€/m² Wfl.]		[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]	[€/m² Wfl.]

Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Bauwerkskosten in dt. Großstädten

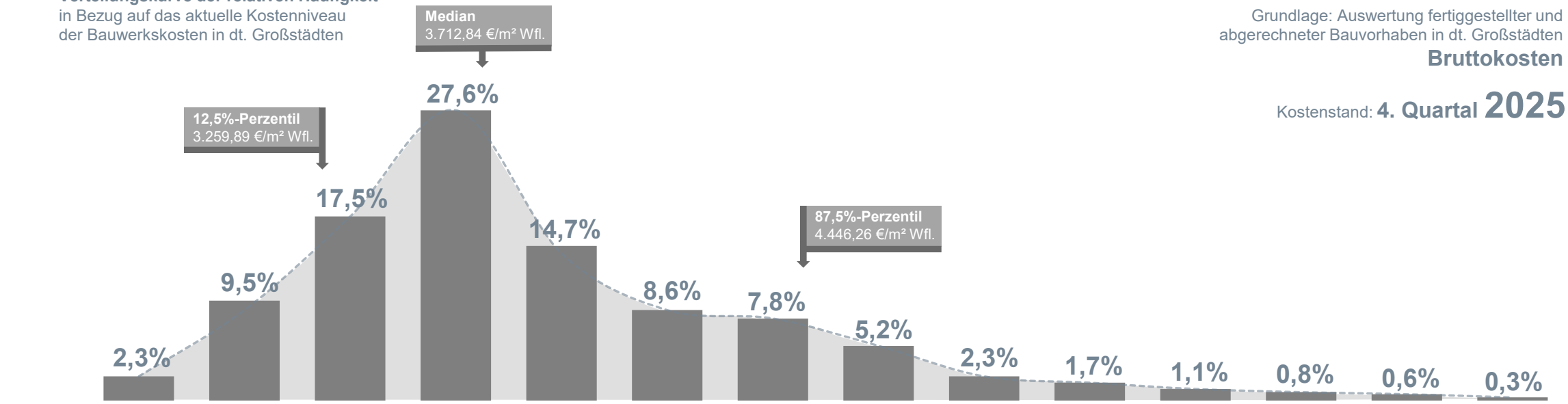
Häufigkeitsverteilung in signifikanten Kostenintervallen

Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten

Bruttokosten

Kostenstand: **4. Quartal 2025**



< 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.
2,3%	**9,5%**	**17,5%**	**27,6%**	**14,7%**	**8,6%**	**7,8%**	**5,2%**	**2,3%**	**1,7%**	**1,1%**	**0,8%**	**0,6%**	**0,3%**
[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]

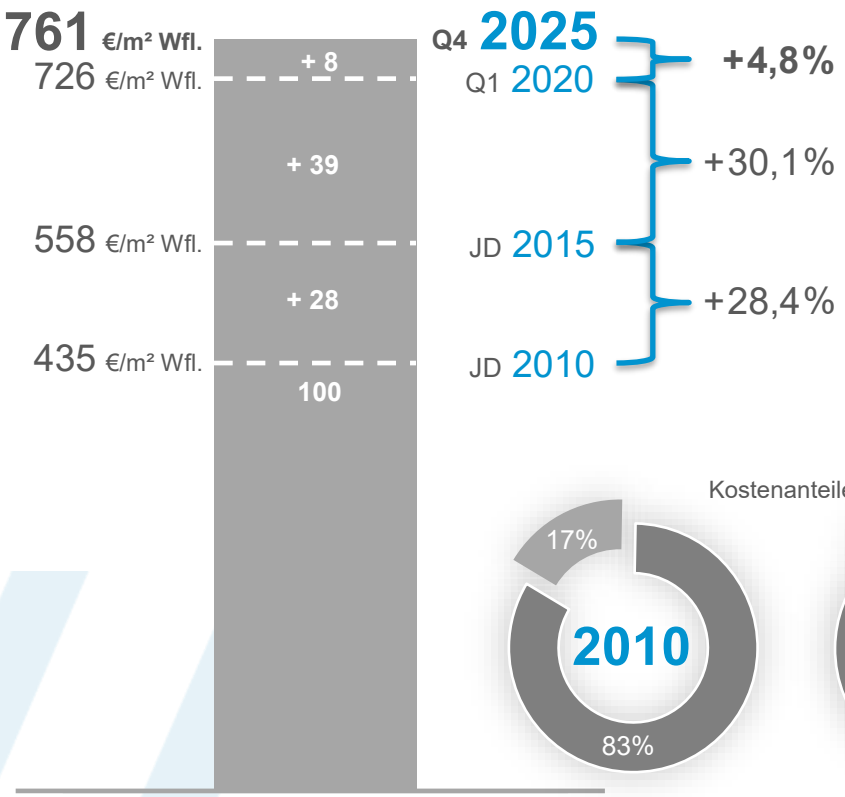
Hinweis: Bauwerkskosten - Kostengruppen 300/400

Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

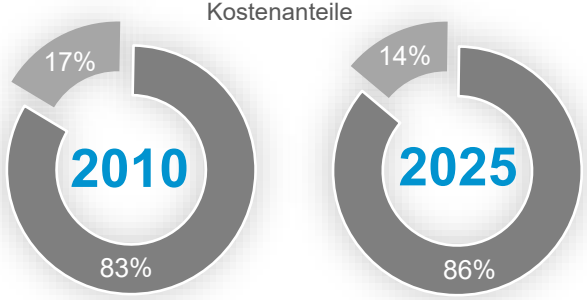
Kostenentwicklung in 5-Jahresschritten von 2010 bis heute

Grundstück

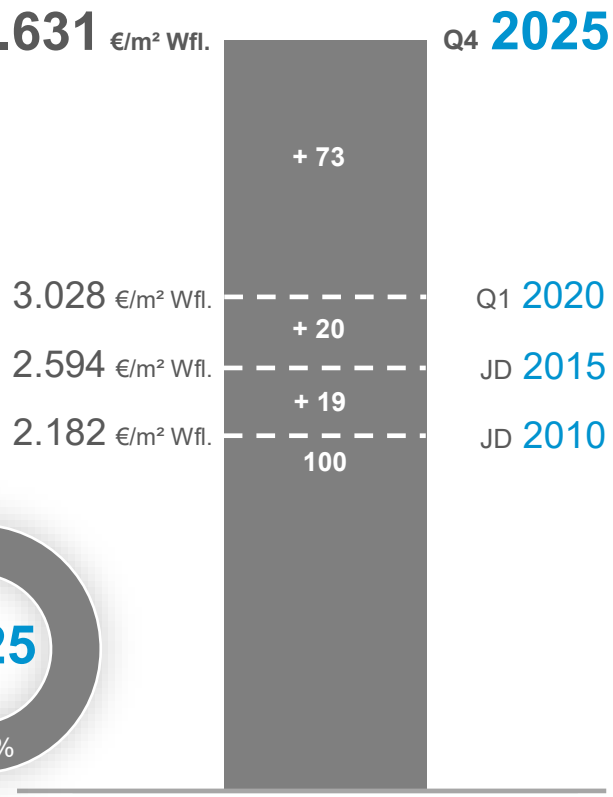


Hinweis: Grundstückskosten - Kostengruppe 100

Kostenanteile



Herstellung



Hinweis: Herstellungskosten - Kostengruppen 200-700

Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten

Bruttokosten

Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Situation bei Kosten und Finanzierung

FINANZIERUNG UND INVESTITIONEN

Regio Kontext

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

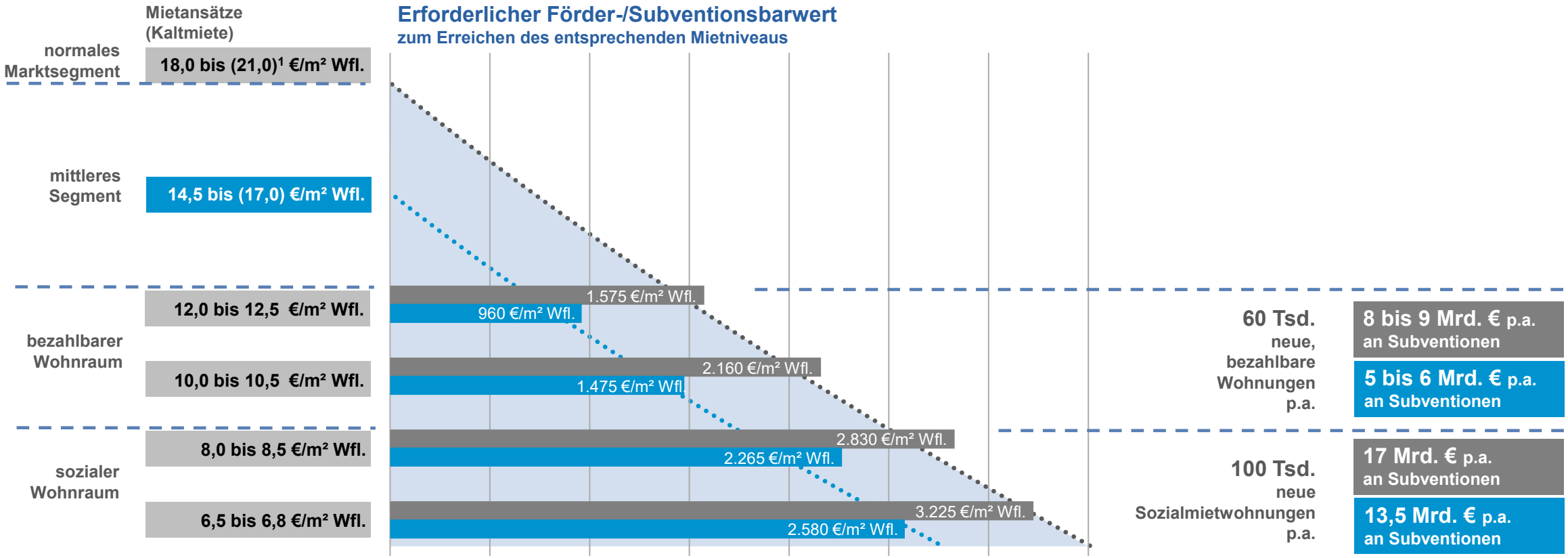
Bauzinsen: 2022 veränderte alle Kalkulationen

- Seit 2022 Niveau wie zuletzt um 2010/2011
- Tempo der Beschleunigung einmalig: Von < 1% auf 4% und mehr in nur rund 10 Monaten!
- Völlig neue Kalkulationsgrundlagen für die seit 2022 projektierten Vorhaben
- Phasenweise kaum noch Bandbreite beim Zins
- Unklarer Ausblick, viel Unsicherheit für die Planungen

Quelle: Interhyp, 2025

Langfristige Dynamische Investitionsrechnung für Bezahlbaren Wohnraum

Förder-/Subventionsbarwert bei Investitionskosten von 5.000 €/m² Wfl. und 4.000 €/m² Wfl.



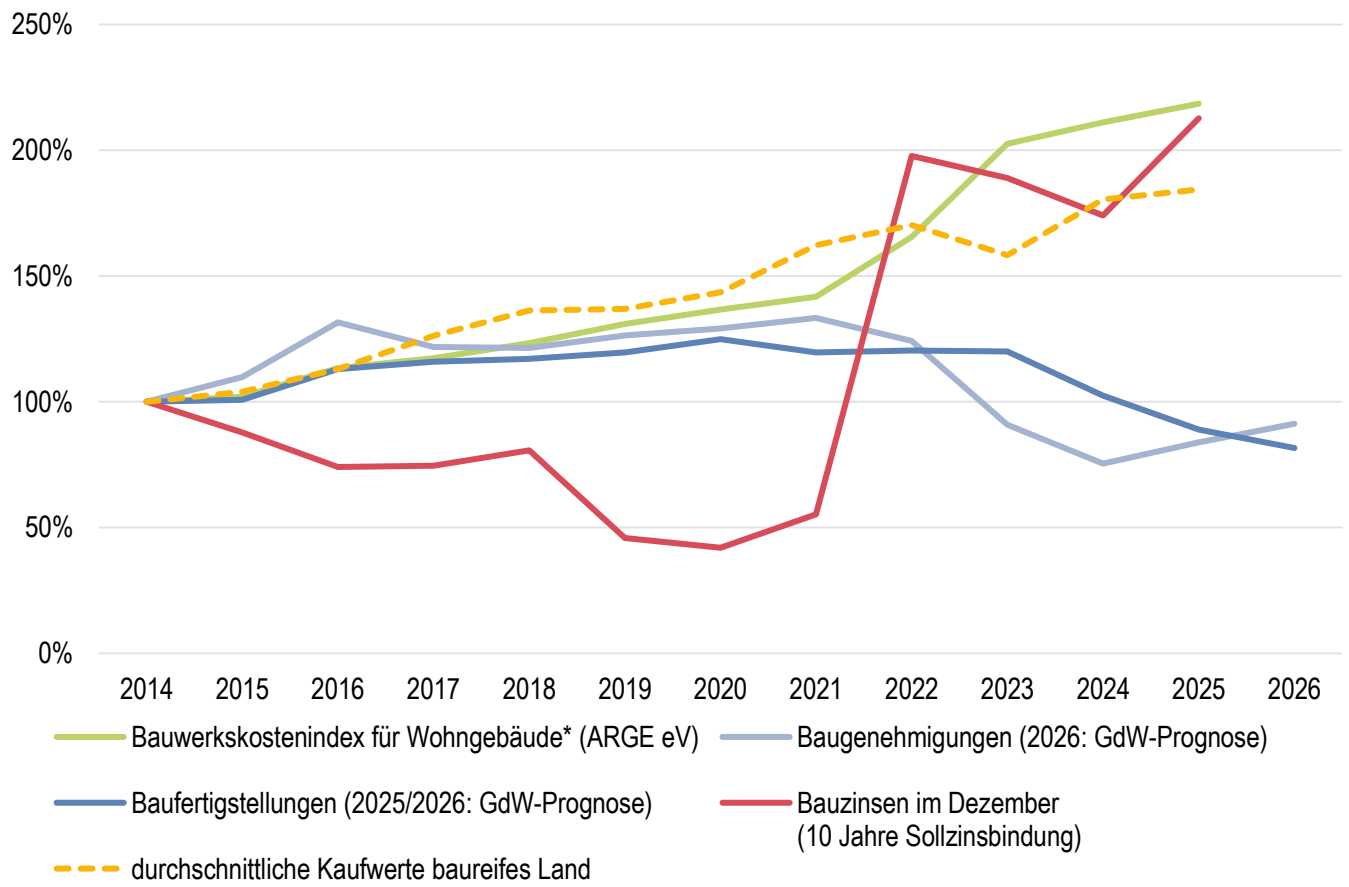
[1] empirica 2026 (kalkulatorische Miete für den Wohnungsbau in deutschen Großstädten bei einem Zinsniveau von ca. 4 %)

Hinweis: Ermittlung der Förder-/Subventionsbarwerte durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH); Marktansätze (Stand: 02/2026) unter anderem mit 4,00% Zins (33J.), 1,50% Tilgung

Zentrale Indikatoren und ihre Entwicklung im Überblick

- Lange fing das gedämpfte Zinsniveau die Folgen steigender Kosten auf.
- Mit dem rapiden Zinsanstieg 2022 brachen Genehmigungen schlagartig ein.
- Bauen dauert: Die aktuellen Fertigstellungen „zehren“ von den durchfinanzierten Genehmigungen und begonnenen Projekten aus der Zeit zuvor.
- Nachhaltige Erholung bei Fertigstellungen nicht zu erwarten.
- 2025: Die Kosten für Bauland und Bauwerk steigen weiter.

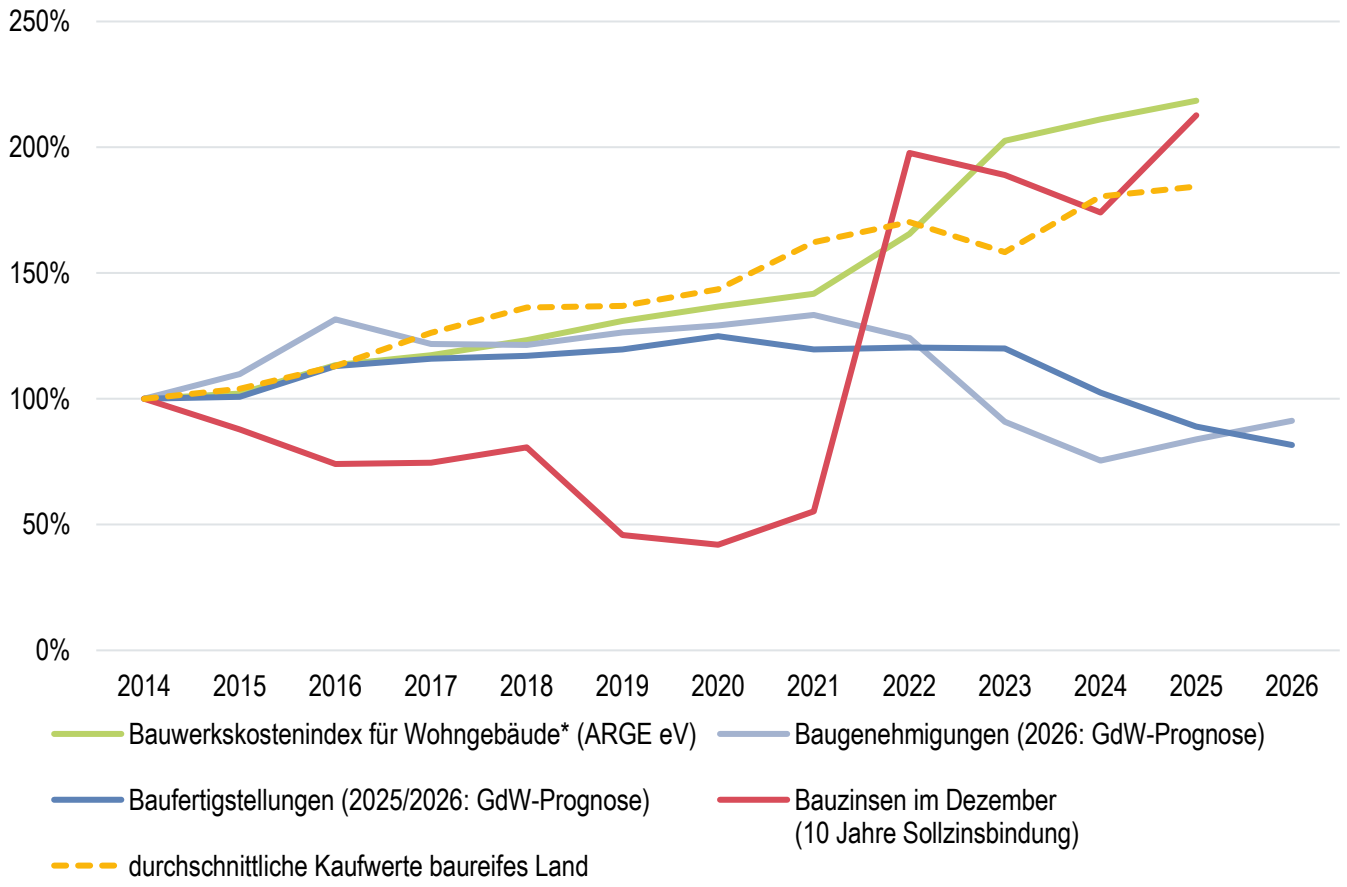
Zentrale Indikatoren für den Wohnungsbau, indiziert (2014=100), 2014 bis 2026



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

Zentrale Indikatoren und ihre Entwicklung im Überblick

Zentrale Indikatoren für den Wohnungsbau, indiziert (2014=100), 2014 bis 2026



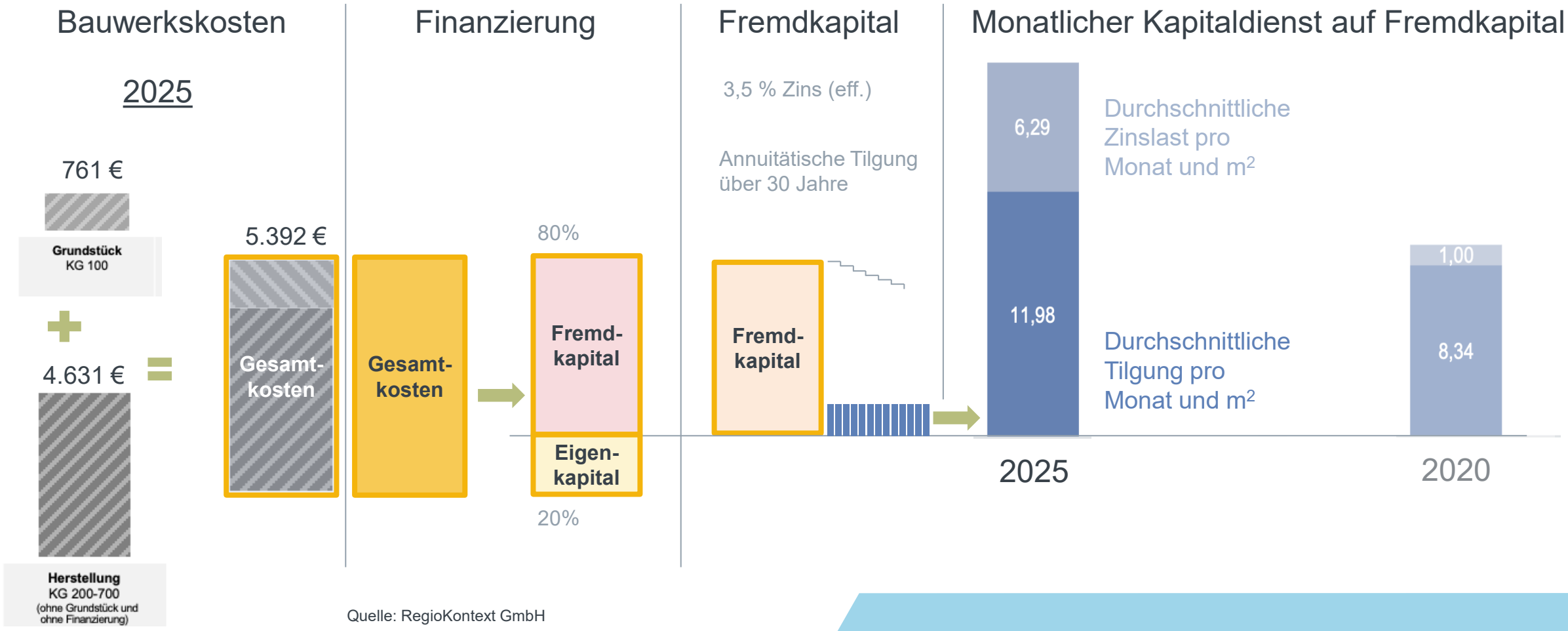
KFW – Förderzusagen Neubau

2017	125.407
2018	114.465
2019	132.388
2020	241.322
2021	353.949
2022	349.802
2023	53.887
2024	58.813
2025	49.515

Quelle: KfW, eigene Hochrechnung

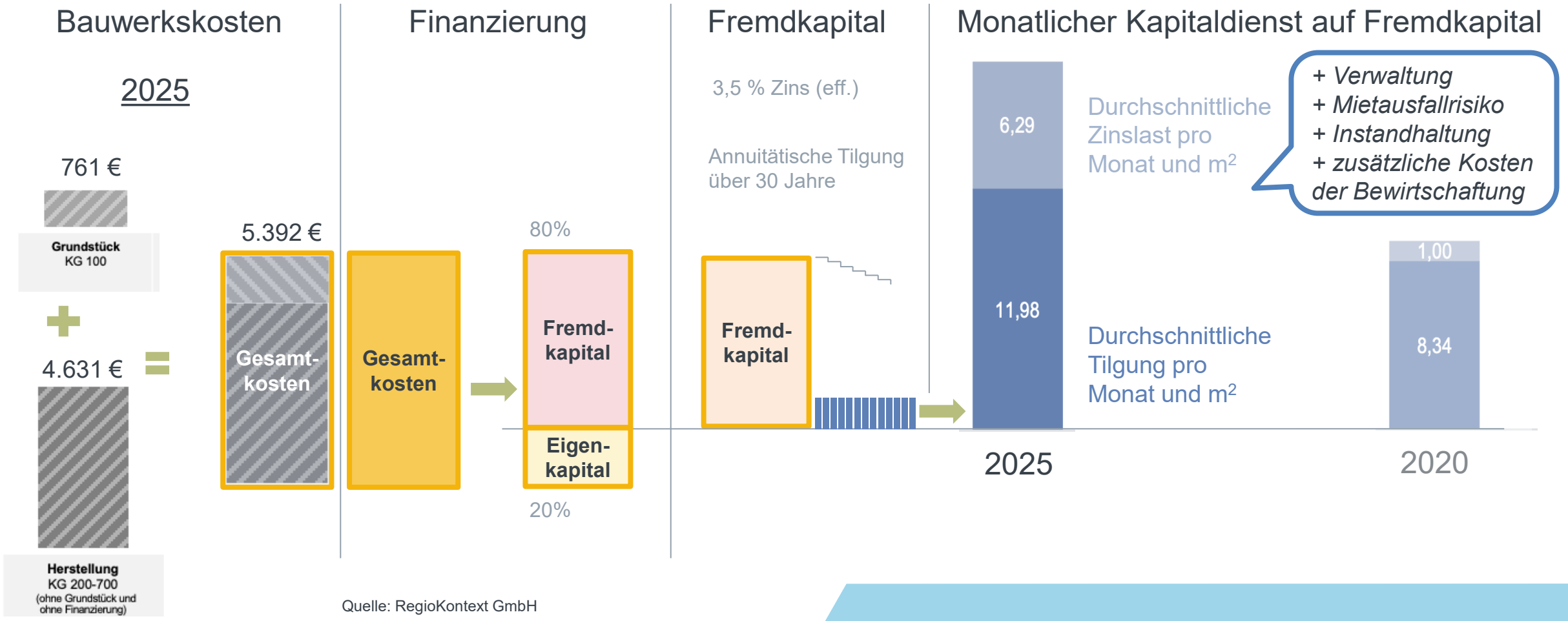
Quelle: Destatis, 2025; Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft; GdW Prognose 2025
* Bezug: (Median-)Typengebäude MFH (Stand Dezember)

Veränderte Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbau



Quelle: RegioKontext GmbH

Veränderte Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbau



Quelle: RegioKontext GmbH

Grenze des wirtschaftlichen Neubaus erreicht

- Die Erstellungskosten inkl. Grundstückskosten (Investitionskosten) für Wohnraum in deutschen Großstädten liegt aktuell im Median bei knapp 5.400 € je Quadratmeter Wohnfläche.
- Kostentreiber bleiben vor allem die technischen Gewerke (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro).
- Trotz Preisrückgängen bei einzelnen Baumaterialien wird der überwiegende Teil der Bauprodukte kontinuierlich teurer. Noch mehr betrifft dies den gesamten Bereich des technischen Ausbaus.
- Bauzinsen pegeln sich auf dem Niveau zwischen 3,5 und 4 % ein.
- Das mittlere Segment zwischen normalem (freifinanziertem) Wohnungsbau und bezahlbarem bzw. sozialem Wohnraum kann kaum mehr bedient werden.
- Einbruch der Zusagen der KfW-Förderung seit 2023
- Die aktuellen Fertigstellungen „zehren“ oft immer noch von den durchfinanzierten Genehmigungen und begonnenen Projekten aus der Zeit zuvor.

- Die veränderten Rahmenbedingungen in der Finanzierung des Wohnungsbaus werden vor allem in den Mietpreisen für den in kommenden Jahren entstehenden Neubau durchschlagen: Der monatliche Kapitaldienst auf Fremdkapital hat sich seit 2020 fast verdoppelt.
- **Auf einem weiter ansteigenden Kostenniveau wird es immer schwieriger, sowohl die individuellen (subjektiven) als auch die gesellschaftlichen Funktionserwartungen an den Wohnungsbau zu erfüllen (im Neubau wie im Bestand).**
- Deshalb ist die Realisierung von bezahlbarem Wohnungsbau zukünftig noch stärker zu priorisieren und hierbei durch alle Möglichkeiten zur Senkung der Gestehungskosten zu begünstigen.
- Viele der aktuellen Baustandards im Wohnungsbau sind auf Grundlage theoretischer Effizienz- und Funktionalitätsbetrachtungen entstanden, welche in der Praxis aber zu keinem messbaren Mehrwert in Bezug auf Wirtschaftlichkeit, Wohnqualität und effektiven Klimaschutz geführt haben.
- Dieses Übermaß an Regulierung – sei es aufgrund von Förderungsbedingungen aus einem Missverständnis vermeintlicher Effizienz oder einer subjektiven Einschätzung von individuellen Funktionalitätserwartungen heraus – ist insbesondere in Bezug auf einen allgemeinen, angemessenen und guten Wohnstandard verzichtbar.

E

Modelle eines anderen Bauens, weitere Lösungsrichtungen

ERLEICHTERTES BAUEN.

Regio Kontext

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

Drei Lösungsansätze aus den Bundesländern

- Einfaches Bauen in Bayern
- Regelstandard Erleichtertes Bauen SH
- Hamburg-Standard

Einfaches Bauen in Bayern – Regelstandard Erleichtertes Bauen – SH Hamburg-Standard

➢ Ausgangspunkt – Initiative „Gebäudetyp-e“ mit Betrachtung und nutzerorientierter Anpassung baulicher Standards

Im Jahr 2023 Änderung des Artikels 63 der Bayerischen Bauordnung, ein Meilenstein bei der Umsetzung der Initiative „Gebäudetyp-e“ („e“ wie einfach und experimentell) der Bayerischen Architektenkammer unter Hinzufügung des Satzes 4 „Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen“. Es handelt sich nicht um eine neue Gebäudeklasse oder einen neuen Baustandard. *„Der Grundgedanke kommt aus der **Innovation und der damit einhergehenden Abweichung von etablierten Normen und Regelwerken**“.*

➢ Ergebnis – Erkenntnisse sollen allen am Bauen Beteiligten zur Verfügung stehen

- Formulierung gemeinsamer Eckpunkte mit dem BMJV und dem BMWSB für einen Gebäudetyp-E-Vertrag
- Initiative im Bundesrat zur Anpassung des BGB bezüglich der Klärung von Haftungsfragen bei privatrechtlich geschuldeten Richtlinien und Normen, den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- Daten der 19 Pilotprojektbauvorhaben (eine Machbarkeitsstudie, Neubau/Sanierung von Wohnungen, Schulen etc.), mit Aussagen zur Qualität und zu den Kosten, erst nach Fertigstellung und Validierung durch Frau Prof. Elisabeth Endres und ihr Team

Quelle: https://www.gebaeudetyp-e.bayern.de/gebaeudetyp-e/index.php

Einfaches Bauen in Bayern – Regelstandard Erleichtertes Bauen – Hamburg-Standard

➢ Ausgangspunkt – Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben über Anpassung der Baustandards und einer Baukostensenkung

Im Jahr 2023 wurden die Baukosten realisierter Bauvorhaben des geförderten Sozialen Wohnungsbaus unterschieden nach disponiblen und nicht disponiblen Gebäudebestandteilen ausgewertet, mit dem Ziel über die stringente **Einhaltung einer definierten Obergrenze bei den Baustandards**, in diesem Fall der gesetzlichen Mindestanforderungen, eine Senkung der Baukosten zu erreichen und auf diesem Weg die Basis für die Erstellung einer höheren Zahl an Wohnungen schaffen zu können.

➢ Ergebnis – Maßnahmenliste zur Erstellung bezahlbaren Wohnraums

- Tabelle mit Maßnahmen zur Art und Güte der Ausführung eines Bauvorhabens, die im Falle
  - nicht disponibler Bestandteile i. d. R. die Umsetzung ohne Überschreitung der Mindestanforderung nach LBO SH (bzw. der Richtlinien und Normen der Technischen Baubestimmungen) vorgibt
  - disponibler, d. h. nicht notwendiger Bestandteile, den Verzicht empfiehlt
- Seit September 2024 sind die Anforderungen des Regelstandards Erleichtertes Bauen in Schleswig-Holstein maßgeblich für die Gewährung von Fördermitteln im Sozialen Wohnungsbau.

Quelle: https://arge-ev.de/

Einfaches Bauen in Bayern – Regelstandard Erleichtertes Bauen SH – Hamburg-Standard

➢ Ausgangspunkt – Förderung eines „Kulturwandels im Wohnungsneubau“ mit Sensibilisierung für Kostentreiber im Wohnungsbau

Seit dem Jahr 2024 haben Vertreter der Stadt Hamburg zusammen mit der ARGE eV und der Neitzel Consultants GmbH sowie Experten aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Verwaltung im Rahmen der Initiative kostenreduziertes Bauen verschiedene Best-Practice-Fälle ausgewertet und Einsparpotenziale im Wohnungsneubau ermittelt mit **Empfehlungen zur praktischen Umsetzung kostenreduzierender Baustandards** ohne maßgebliche Qualitätseinbußen.

➢ Ergebnis – Werkzeuge für die zügige Erstellung von nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum

- Handlungsempfehlungen für Investoren im frei finanzierten und sozial geförderten Wohnungsbau
- Vorschläge für die Optimierung und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen
- Arbeitshilfen für wirtschaftlicheres Bauen, z. B. eine „Sammlung Vereinfachungsmöglichkeiten“

Quelle: https://www.bezahlbarbauen.hamburg/

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

Einfaches Bauen in Bayern – Regelstandard Erleichtertes Bauen SH – Hamburg-Standard

Darstellung der Konzeptunterschiede

	Einfaches Bauen in Bayern Gebäudetyp-e	Regelstandard Erleichtertes Bauen SH	Hamburg-Standard
Ziel	Initiierung von Pilotprojekten zur Ermittlung von Einsparpotenzialen und innovativer Lösungen	Senkung der Baukosten bei Bauvorhaben in der Sozialen Wohnraumförderung und Empfehlung im frei finanzierten Bereich	Sensibilisierung für Kostentreiber und Beschleunigung von Bauverfahren im Wohnungsbau
Abweichungen von der LBO	Gemäß Artikel 63 BayBO sind Abweichungen bei Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen unter Einhaltung der Technischen Baubestimmungen nach Art. 81a Abs 1 Satz 2 BayBO erlaubt	Gemäß § 67 Absatz 1 Satz 3 LBO SH sind Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen bei Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen unter Einhaltung der Technischen Baubestimmungen nach § 85a Abs. 1 Satz 3 LBO SH erlaubt	Gemäß § 67 Abs. 1 Satz 3 der HBauO sind Abweichungen bei Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen unter Einhaltung der Technischen Baubestimmungen nach § 85a Abs 1 Satz 3 HBauO erlaubt
Praxisvorgaben	nach wissenschaftlicher Auswertung der Bauvorhaben	ARGE-Mitteilungsblatt Nr. 263 (2024) Regelstandard Erleichtertes Bauen Der Förderstandard der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein	Leitfaden mit Leitlinie für zukunftsorientiertes Bauen, Handlungsempfehlungen, Arbeits-hilfen, Mustervertragsklauseln
Sozialer Wohnungsbau	nicht bekannt	Voraussetzung für die Förderung im Sozialen Wohnungsbau	Sukzessive Übernahme in die Förderrichtlinie

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

Modelle eines anderen Bauens, weitere Lösungsrichtungen

NEUE ANSÄTZE

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

Neue Ansätze (Erprobung neuer Bau- und Wohnformen)

MBO-Einführung von Innovationsklauseln durch die Länder

Hamburg	Initiative kostenreduziertes Bauen	Der neue Hamburg- Standard
Schleswig-Holstein	Regelstandard Erleichertes Bauen Der Förderstandard der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein	
Freistaat Bayern	19 landesweite Pilotprojekte Evaluation Uni Braunschweig	Modellhäuser in Bad Aibling von Prof. Florian Nagler
Bremer Weg	Bremer Weg zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen	

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

Neue Ansätze (Erprobung neuer Bau- und Wohnformen)

MBO-Einführung von Innovationsklauseln durch die Länder

Rechtliche Bedeutung der sog. „Gebäudetyp-E-Regelung“ in der MBO und den Landesbauordnungen

§ 67 MBO Abweichungen:
„Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der
öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1 vereinbar ist. Dies gilt insbesondere für
1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen,
2. Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien oder
*3. **Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen**.“*

Definition neuer Bau- und Wohnformen und Bezug zum sog. Gebäudetyp-E-Prinzip.

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

Neue Ansätze (Erprobung neuer Bau- und Wohnformen)

Hamburg

Initiative kostenreduziertes Bauen

Der neue Hamburg- Standard

Sammlung von 65 Vereinfachungsmöglichkeiten in 3 Themenclustern

- Optimierte Prozesse und Planung
- Beschleunigte Verfahren (bezieht sich auf Hamburger Verfahren)

  nach Angaben des Landes Hamburg sind Einsparungen von bis zu 400 Euro brutto pro m² Wohnfläche möglich.
- Kostenreduzierte Baustandards

  nach Angaben des Landes Hamburg lassen sich im Bereich Baukonstruktion und Gebäudetechnik durch Vereinfachungen Einsparpotenziale von bis zu 600 Euro brutto pro m² Wohnfläche realisieren.
- Übernahme des Regelstandards SH – 4. Säule wird mit Reduktion um ca. 1.000 Euro berücksichtigt.

Rechtliche Einordnung – Erforderlichkeit von rechtlichen Änderungen zur Umsetzung der Vorschläge

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

Neue Ansätze (Erprobung neuer Bau- und Wohnformen)

Schleswig-Holstein

Regelstandard Erleichertes Bauen
Der Förderstandard der Sozialen
Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

- Mit dem sog. Regelstandard Erleichtertes Bauen hat das Land Schleswig-Holstein einen abgesenkten Förderstandard für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein vorgegeben.
- Der Standard definiert die in der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein förderfähigen Maßnahmen, die auf Grundlage von gültigen Normen und Gesetzen, insbesondere der Bauordnung, eine wirtschaftliche Umsetzung erlauben.
- Hauptanteil der Einsparungen bei den Bauwerkskosten beruht auf reduzierten Bauwerksanforderungen.
- Öffentlich-rechtliche und werkvertragliche Einordnung.

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

Neue Ansätze (Erprobung neuer Bau- und Wohnformen)

Freistaat Bayern

19 landesweite Pilotprojekte
Evaluation Uni Braunschweig

Gebäudetyp e Gebäudetyp e Gebäudetyp e Gebäudetyp e

- In fast ganz Bayern laufen aktuell 19 Pilotprojekte „Gebäudetyp-e“ zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.
- Es nehmen Wohnungsbauunternehmen, aber auch Kommunen sowie der staatliche Hochbau teil.
- Die Teilnehmer der Pilotphase wollen beispielsweise durch vereinfachte Haustechnik, reduzierten Schallschutz oder alternative Baustoffe kostengünstige und ressourcenschonende Gebäude errichten.
- Die Pilotprojekte werden wissenschaftlich begleitet. Die Begleitforschung analysiert und bewertet die Auswirkungen der innovativen und abweichenden Planungsansätze auf Kosten und Qualität der Gebäude.
- Ziel ist auch, die Wirksamkeit der bauordnungsrechtlichen Erleichterungen zu überprüfen und weitere Handlungsbedarfe zu identifizieren.
- Rechtliche Einordnung - Schwerpunkt LBO: Erleichterungen der Abweichungs- und Experimentiermöglichkeiten

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

Neue Ansätze (Erprobung neuer Bau- und Wohnformen)

Freistaat Bayern

Modellhäuser in Bad Aibling von Prof. Florian Nagler

Strategie „Einfach Bauen“

- Als Förderer des Forschungsprojekts „Einfach Bauen 1“ aktiv, hat sich die B&O-Gruppe entschieden auf dem eigenen Gelände in Bad Aibling 3 Forschungshäuser mit monolithischen Wandaufbauten aus Holz, Mauerwerk und Beton zu errichten.

- An der Technischen Universität München manifestiert sich seit 2012 der Verbund „Einfach Bauen“ von Architekten und Ingenieuren, die über Forschung und Lehre eine neue, gegenläufige Entwicklung anstoßen und so einen wichtigen Impuls in der deutschen Bauwirtschaft setzen.

- Rechtliche Einordnung – ein Musterfall des Gebäudetyp-E-Prinzips?

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

Neue Ansätze (Erprobung neuer Bau- und Wohnformen)

Bremer Weg

Bremer Weg zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen

- Die Senatskommission Wohnungsbau hat am 13. Mai 2025 die Erarbeitung eines „Bremer Weges zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“ beschlossen.
- Vorbild war der Prozess, der in der Freien und Hansestadt Hamburg begann und in dem der sogenannte Hamburg Standard erarbeitet und Anfang 2025 veröffentlicht wurde.
- Themen:
  Kostenreduzierende Baustandards / Optimierte Bauprozesse und Bauplanung / Beschleunigte Verwaltungsverfahren
- Unterschiede zum Hamburg Standard und rechtliche Einordnung

Neue Ansätze (Erprobung neuer Bau- und Wohnformen)

Wesentliche Ergebnisse

Es handelt sich bei den Initiativen um unterschiedliche Ziele und Konzepte.

Der **Regelstandard Schleswig-Holstein** setzt durch eine Begrenzung der Wohnungsbauförderung finanzielle Anreize zur Realisierung reduzierter technischer sowie Ausstattungs- und Komfortstandards unter Beachtung des bestehenden Rechts.

Der **Hamburg-Standard** und der **Bremer Weg** beschreiben eine Vielzahl von Maßnahmen zur Bauwerkskostenreduzierung, die neben der Bauwerksausführung auch Maßnahmen der optimierten Planung sowie des Verwaltungsvollzugs enthalten und daher auch auf spezifisches Landesrecht abstellen. Die genannten Einsparungen lassen sich nur bei idealen Rahmenbedingungen erzielen und setzten zum Teil gesetzliche Änderungen voraus. Die rechtlichen Ausführungen sind teilweise noch rudimentär und noch nicht vollständig abschließend geklärt (Verbindlichkeit technischer Regelwerke).

Die **Bayerische Gebäudetyp-E Initiative** dient dazu, die erleichterten Abweichungs- und Experimentiermöglichkeiten der Bayerischen Bauordnung in 19 konkreten Bauvorhaben auszuloten.

Die **Forschungshäuser in Bad Aibling** befassen sich im Schwerpunkt mit dem verantwortungsvollen Umgang von Ressourcen. Zentrales Element ist ein Low-Tech Ansatz, der auf komplexe und wartungsintensive Technik verzichtet. Die Standards sind wegen des Experimentiercharakters zum Teil nicht auf den Standardwohnungsbau übertragbar.

Neue Ansätze (Erprobung neuer Bau- und Wohnformen)

Wesentliche Ergebnisse

Der **Regelstandard Schleswig-Holstein** ist bereits mit messbarem Erfolg realisiert. Besondere rechtliche Fragestellungen ergeben sich nicht, da die Maßnahmen sich im Rahmen des geltenden Rechts halten.

Der **Hamburg-Standard** und der **Bremer Weg** setzen voraus, dass Bauherren die beschriebenen Maßnahmen zur Bauwerkskostenreduzierung selbständig umsetzen. Dies war vielfach bereits möglich. Zum Teil setzen die Umsetzung der Maßnahmen aber Änderungen des Landes- oder Bundesrechts voraus oder eine Optimierung des Verwaltungsvollzugs, worauf Bauherren keinen Einfluss haben. Die „Vertriebswege“ und Probleme des Werkvertragsrechts werden noch nicht hinreichend beachtet, so dass die Umsetzung mit rechtlichen Risiken verbunden ist.

Die **Bayerische Gebäudetyp-E Initiative** dient dazu, die erleichterten Abweichungs- und Experimentiermöglichkeiten der Bayerischen Bauordnung in 19 konkreten Bauvorhaben auszuloten. Voraussetzung sind ggf. Befreiungen durch die unteren Bauaufsichten und Zustimmungen der Bauherren, die aktuell nicht in jedem Fall erteilt werden.

Die **Forschungshäuser in Bad Aibling** bewegen sich im rechtlichen Rahmen. Zudem geht die Initiative vom Bauherrn aus, so dass sich auch keine besonderen werkvertraglichen Fragen stellen. Soweit die Häuser in die Vermarktung gehen (Miete oder Verkauf) ergeben sich wegen der großen Abweichungen von üblichen Standards jedoch komplexere rechtliche Fragestellungen.

Neue Ansätze (Erprobung neuer Bau- und Wohnformen)

Wesentliche Ergebnisse

Die Vorgehensweise des Landes Schleswig-Holstein erweist sich bislang als effektivste Maßnahme zur Bauwerkskostenreduzierung.

Die Umsetzung einzelner Maßnahmen des Hamburg Standards und des Bremer Wegs ist aktuell aufgrund der bekannten zivilrechtlichen Hürden sowie den fehlenden gesetzlichen Maßnahmen noch herausfordernd. Inwieweit eine Optimierung von Verwaltungsabläufen gelingt, bleibt abzuwarten.

Die Maßnahmen in Bayern beziehen sich auf Einzelprojekte und dienen vor allem der Erprobung neuer bauordnungsrechtlicher Regelungen.

Wesentliche Fortschritte sind nur zu erwarten, wenn die gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts unter Beachtung der Vertriebswege (Verkauf, Vermietung) angepasst werden und dadurch die rechtlichen Risiken bei der Realisierung reduzierter Standards kalkulierbar werden.

Modelle eines anderen Bauens, weitere Lösungsrichtungen

EFFEKTE DES VERÄNDERTEN STANDARDS

Regio Kontext

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

Herstellungs- und Grundstückskosten in Schleswig-Holstein

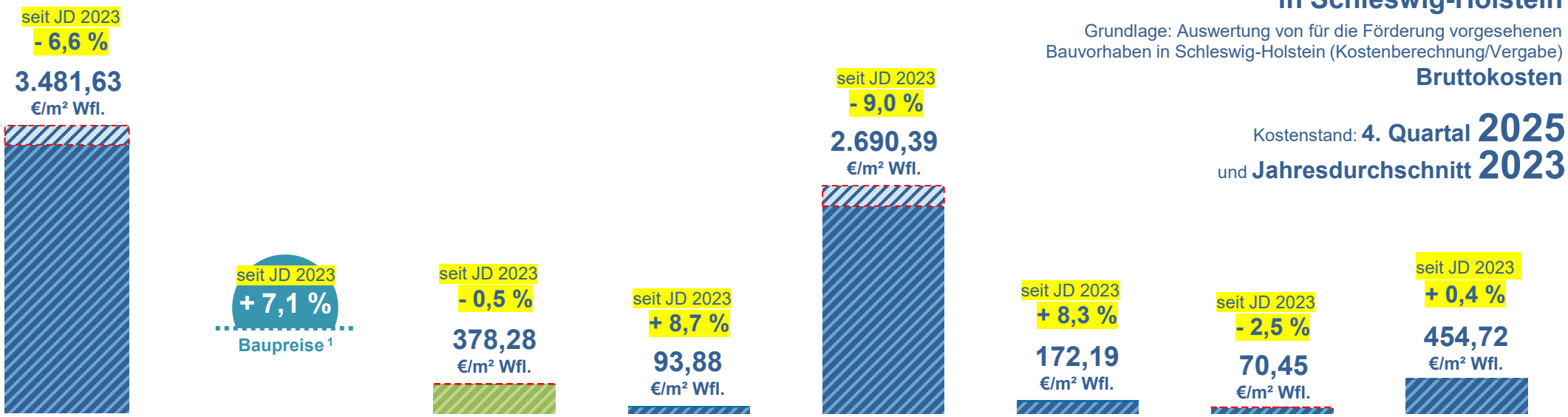
Projekte der Sozialen Wohnraumförderung

Wohnungsneubau in der SWF in Schleswig-Holstein

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

Bruttokosten

Kostenstand: **4. Quartal 2025** und **Jahresdurchschnitt 2023**



Herstellung KG 200-700 (ohne Grundstück und ohne Finanzierung)	Kostengruppen (KG) 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)
3.481,63	**Q4 2025** (Median)	**378,28**	**93,88**	**2.690,39**	**172,19**	**70,45**	**454,72**
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.]

[1] Baupreise/Preisindex (Destatis): Betrachtung ohne Berücksichtigung der Effekte von Mengen- bzw. Ausführungsänderungen als Folge veränderter Strukturen bzw. Anforderungen im Gebäudebereich

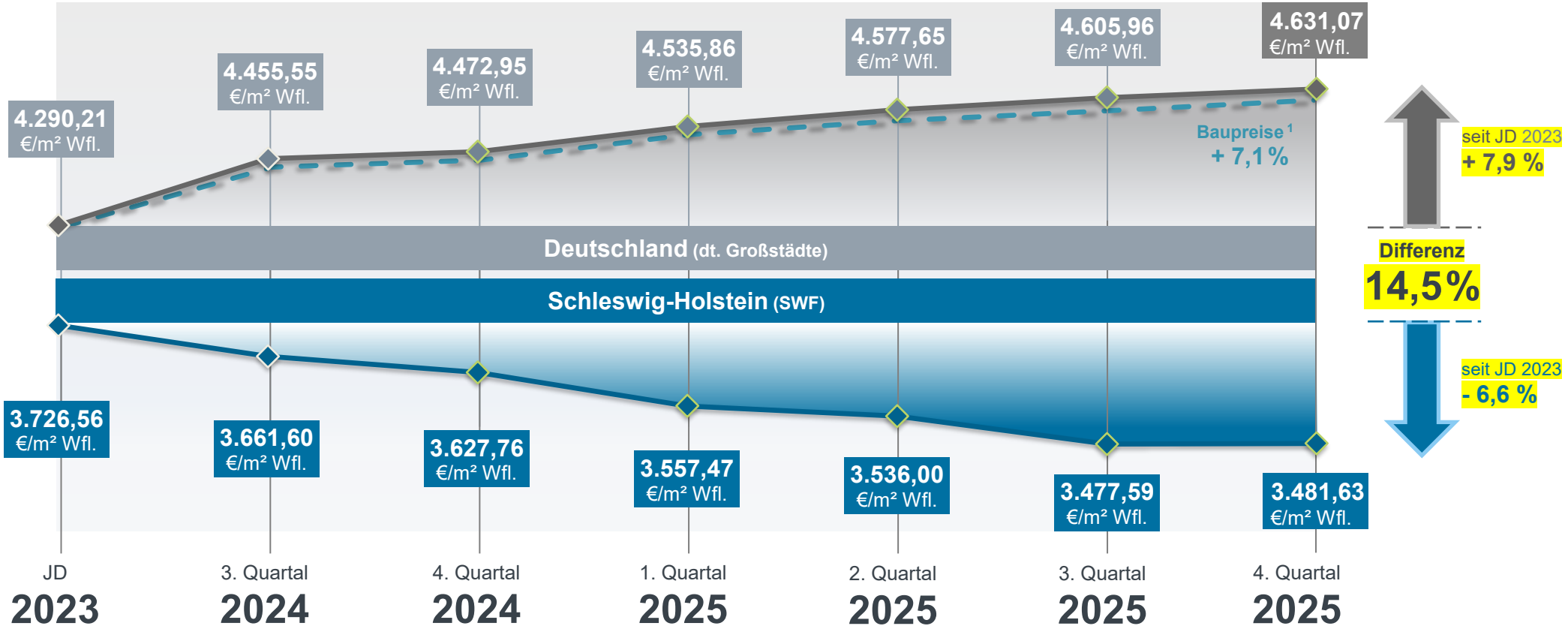
Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Regio Kontext

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

Baukostenentwicklungen in Deutschland und Schleswig-Holstein (SWF)

Veränderungen der Herstellungskosten zwischen 2023 und dem 4. Quartal 2025



[1] Baupreise/Preisindex (Destatis): Betrachtung ohne Berücksichtigung der Effekte von Mengen- bzw. Ausführungsänderungen als Folge veränderter Strukturen bzw. Anforderungen im Gebäudebereich

Hinweis: Bei den dargestellten Kostenkennwerten handelt es sich um die jeweils festgestellten Medianwerte in Bezug auf die Herstellungskosten (Kostengruppen 200 bis 700; Bruttokosten)

Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Regio Kontext

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

Bauwerkskosten in dt. Großstädten

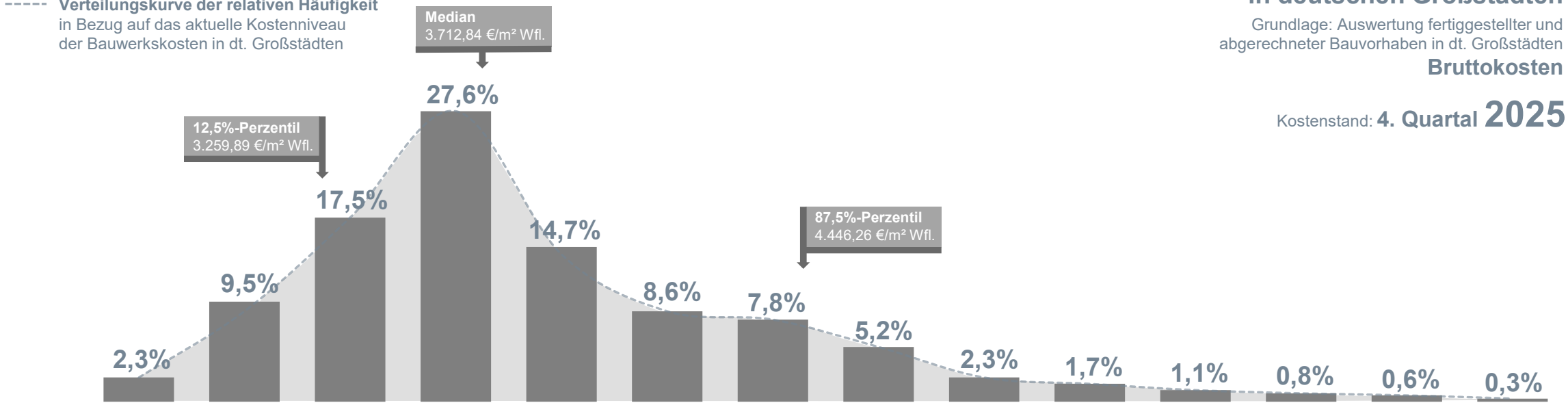
Häufigkeitsverteilung in signifikanten Kostenintervallen

Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten

Bruttokosten

Kostenstand: **4. Quartal 2025**



< 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.
2,3%	9,5%	17,5%	27,6%	14,7%	8,6%	7,8%	5,2%	2,3%	1,7%	1,1%	0,8%	0,6%	0,3%
[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]

Regelstandard Erleichtertes Bauen	ohne Tiefgarage	2.250/ **2.600** /2.800 €/m² Wfl.
	mit Tiefgarage	2.600/ **2.900** /3.100 €/m² Wfl.

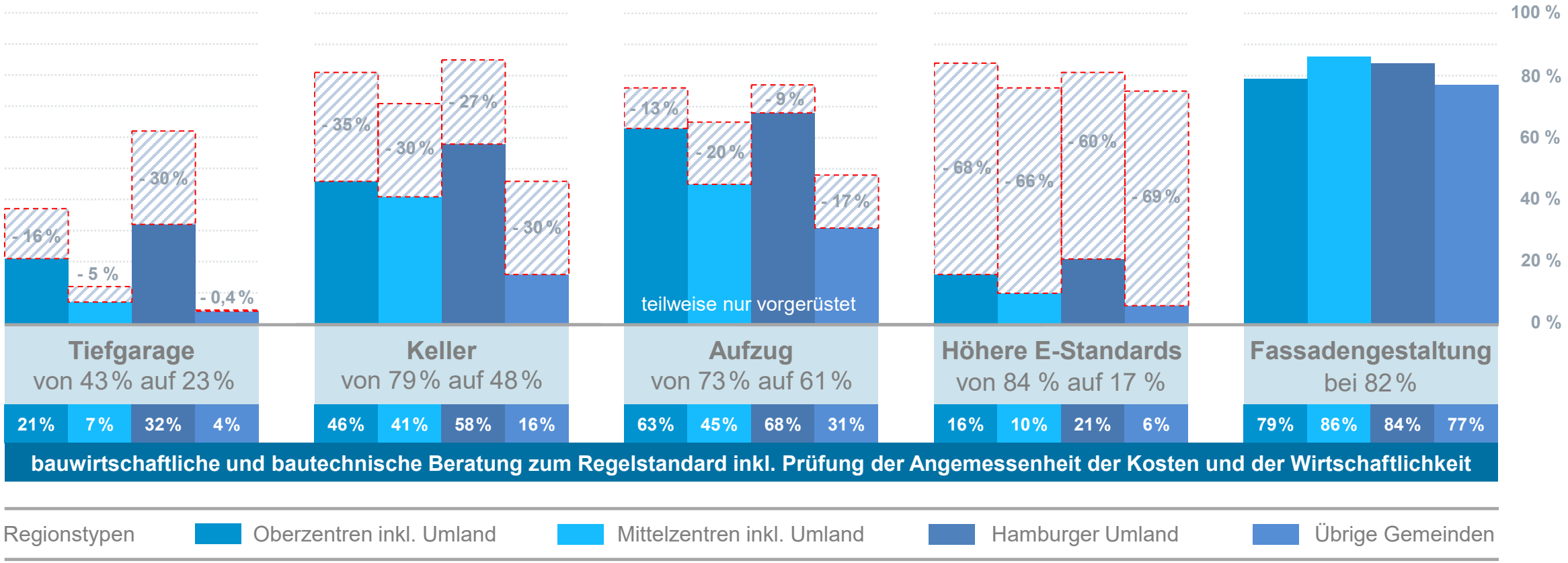
Hinweis: Bauwerkskosten - Kostengruppen 300/400

Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Sozialer Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

Spezifische Anteile von primären Kostenfaktoren in den Regionaltypen

Baupraxis ohne/mit Regelstandard Erleichtertes Bauen



Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

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

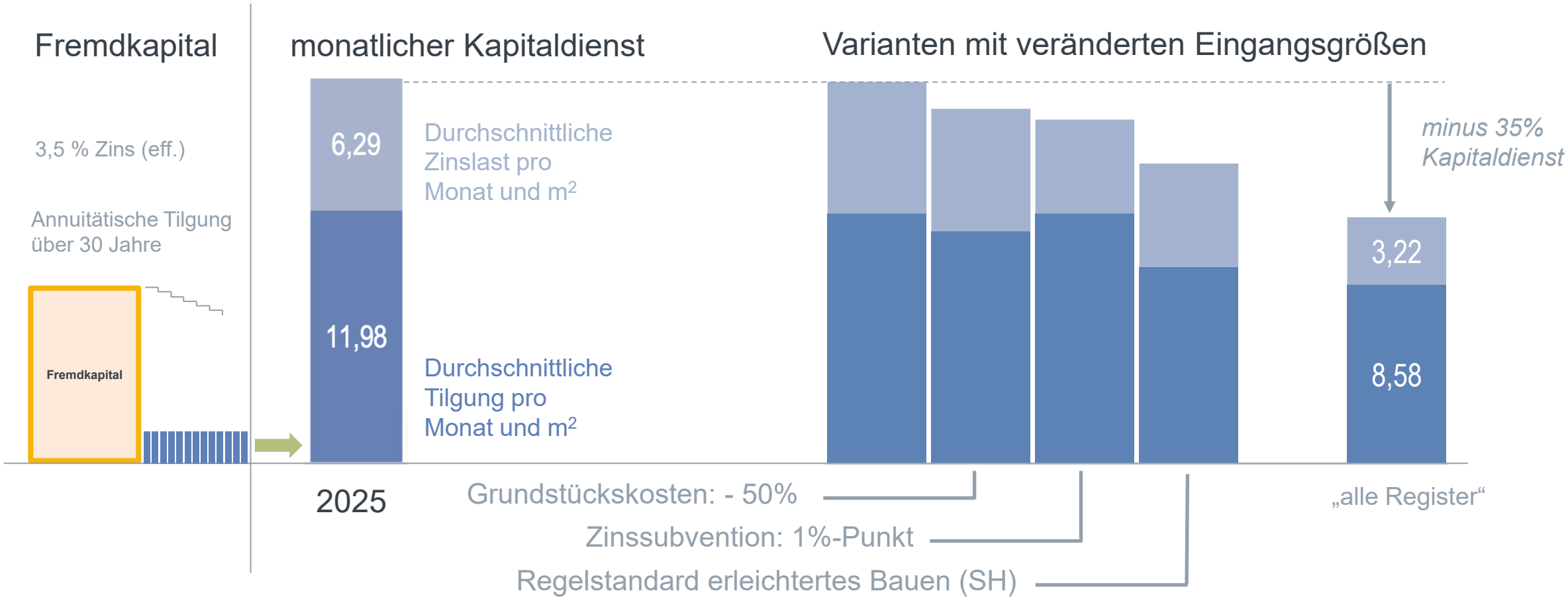
Sozialer Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

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 11,5 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

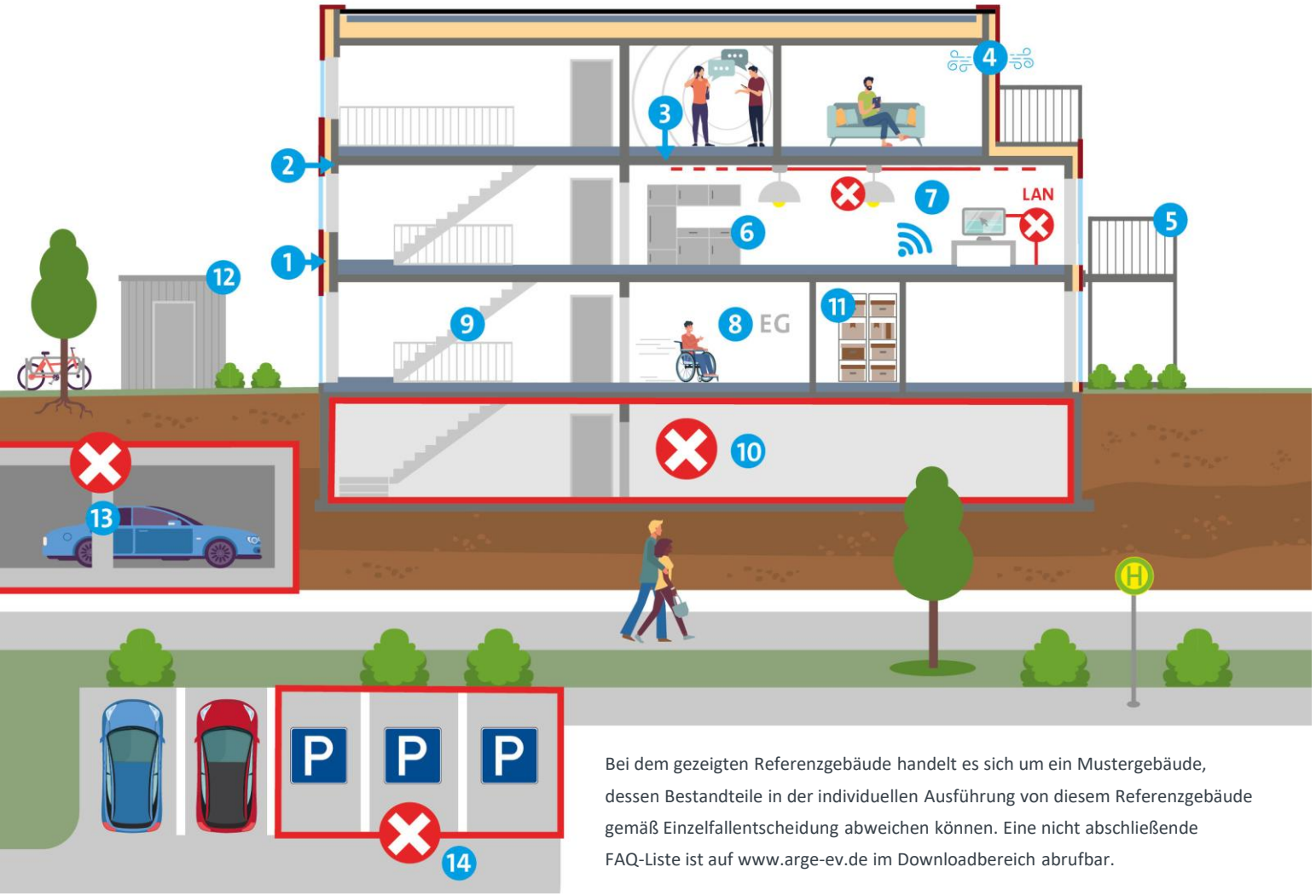
Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Möglichkeiten der Kostendämpfung



Quelle: RegioKontext GmbH

Referenzgebäude für den Regelstand Erleichtertes Bauen SH



Bei dem gezeigten Referenzgebäude handelt es sich um ein Mustergebäude, dessen Bestandteile in der individuellen Ausführung von diesem Referenzgebäude gemäß Einzelfallentscheidung abweichen können. Eine nicht abschließende FAQ-Liste ist auf www.arge-ev.de im Downloadbereich abrufbar.

Quelle: Arge (2025)

Energetischer Gebäudestandard

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ökonomische Konstruktion

Mindestschallschutz DIN 4109-1:2018

1. Wanddicken außen: (11,5) – 15 cm (Steinmaß)
2. Wanddicken innen: 11,5 – 20 cm (Steinmaß)
3. Deckendicken 16 – 18 cm (Stahlbeton)
4. Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
5. Vorgestellte Balkone

Günstige Ausstattung

6. Zweckmäßige Küchen
7. Reduzierte Elektroausstattung

Grundanforderungen des barrierefreien Bauens

8. Barrierefreiheit gemäß LBO-SH sowie nach DIN 18040-2 im EG
9. Keine Aufzugsanlage

Alternative Abstellräume

10. Kein Keller
11. Kellerersatz im Gebäude (z.B.: in der Wohnung, im Balkonbereich)
12. Kellerersatz in den Außenanlagen

Reduzierte Anzahl an Stellplätzen

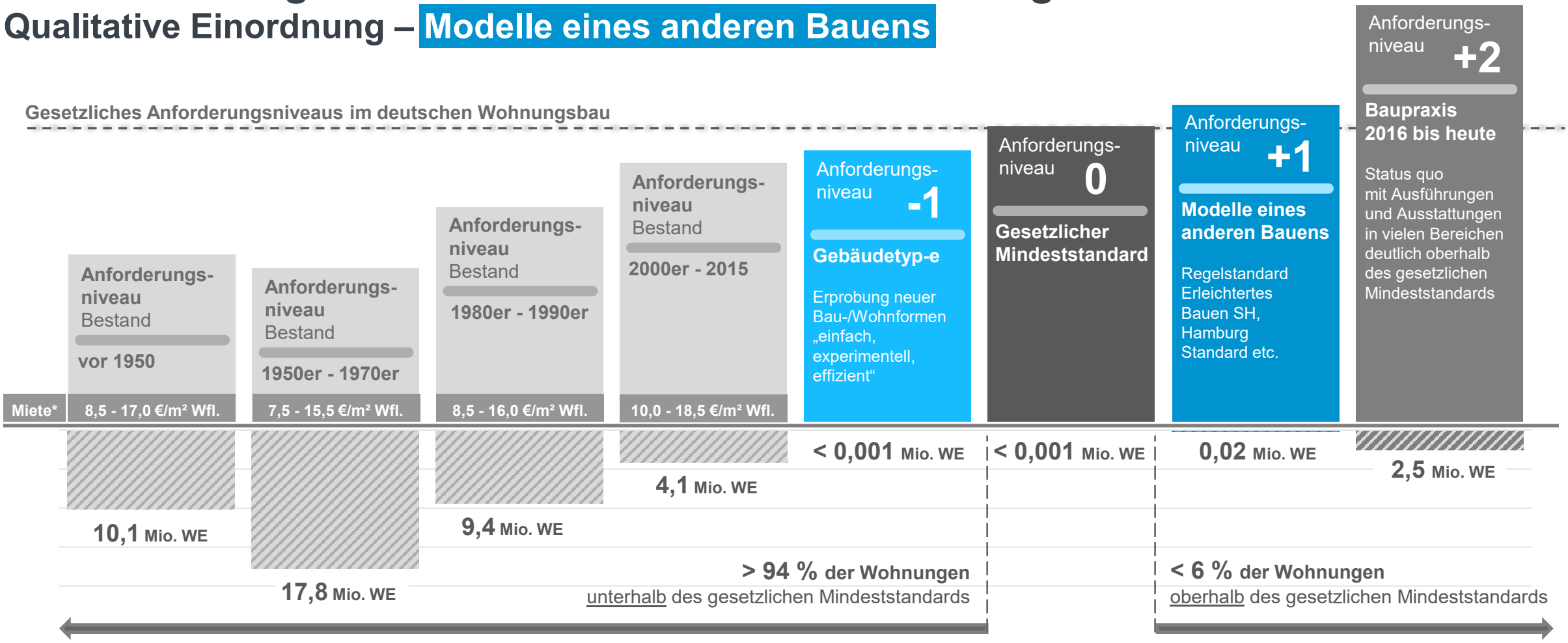
13. Keine Tiefgarage
14. Geringer Stellplatzschlüssel 0 – 0,7

Regio Kontext

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

Differenzierung von Baustandards nach Anforderungsniveaus

Qualitative Einordnung – Modelle eines anderen Bauens



*Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten für Wohnungen zwischen 66 du 91 m² Wohnfläche in einer guten Wohnlage (Werte sind interpoliert und gerundet); Quelle: Hamburger Mietspiegel 2025

Quelle: Destatis (2026), Prognose 2025-2026 GdW (2026), Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Regelstand Erleichtertes Bauen

Bezahlbares Bauen in Schleswig-Holstein

Uetersen, Quickborn, Brunsbüttel, Husum, Kiel, Bargteheide …

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

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

442 WE
davon 211 WE Sozialer Wohnraum

Regelstand Erleichtertes Bauen

Bezahlbares Bauen in Schleswig-Holstein

Stockelsdorf, Wilster, Pansdorf, Rendsburg, Mölln, Heide …

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

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

221 WE
davon 118 WE Sozialer Wohnraum

Regelstand Erleichtertes Bauen

Bezahlbares Bauen in Schleswig-Holstein

Bad Bramstedt, Wedel, Nortorf, Elmenhorst, Schenefeld, Timmendorfer Strand…

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

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

138 WE
davon 101 WE Sozialer Wohnraum

Modelle des erleichterten Bauens tragen zum bezahlbaren Wohnungsbau bei

- Eine weitere ordnungsrechtliche, fördertechnische oder sonstig motivierte Standardanhebung bei der Errichtung oder Modernisierung von Wohnraum ist weder sinnvoll noch ökonomisch leistbar.
- Allerdings ist zur zeitnahen Realisierung von bezahlbaren Wohngebäuden ein Aussetzen von eingeführten Normen oder eine dauerhaft bewusste Unterschreitung der Anerkannten Regeln der Technik ebenfalls nicht notwendig.
- Modelle eines anderen Bauens – Einfaches Bauen in Bayern, Regelstandard Erleichtertes Bauen SH und Hamburg Standard – mit ihren Pilot- und realisierten Wohnungsbauvorhaben der jüngsten Zeit – 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.
- Hierbei ist sich die Fachöffentlichkeit 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.

Welche Wohnformen braucht der Markt von morgen?

WER WOHNT WIE?

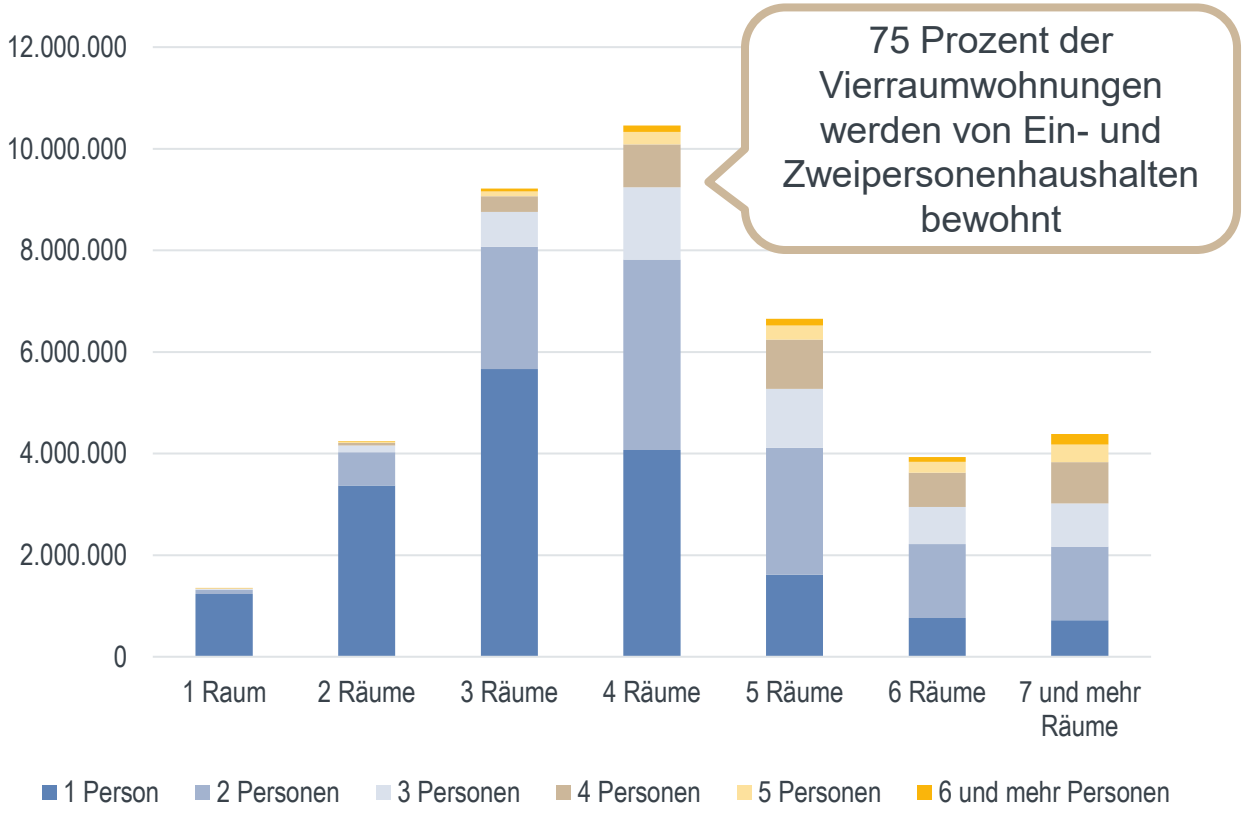
Regio Kontext

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

Wer wohnt wie?

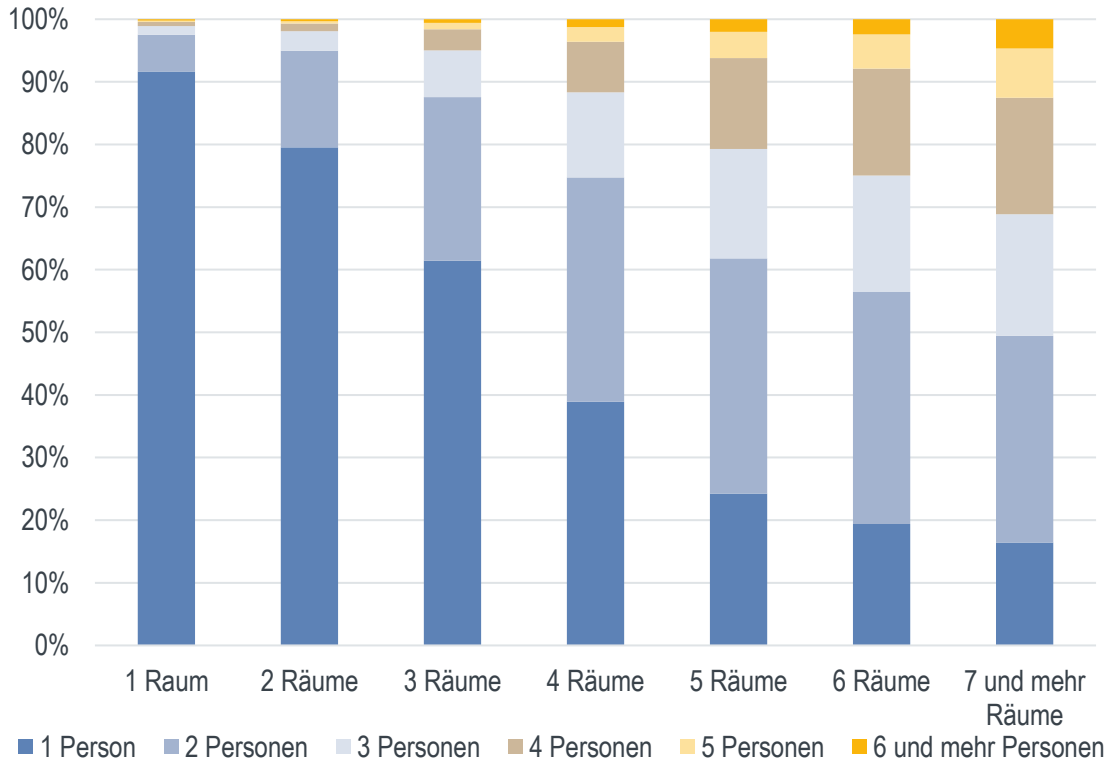
Nur in 30 % der Wohnungen mit 7 und mehr Räumen wohnen Haushalte mit 4 Personen und mehr

Größe der Haushalte und Wohnungsgröße (Räume), absolut



75 Prozent der Vierraumwohnungen werden von Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt

Größe der Haushalte und Wohnungsgröße (Räume), prozentual



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026, Datenstand 2022

Regio Kontext

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

Wer wohnt wie?

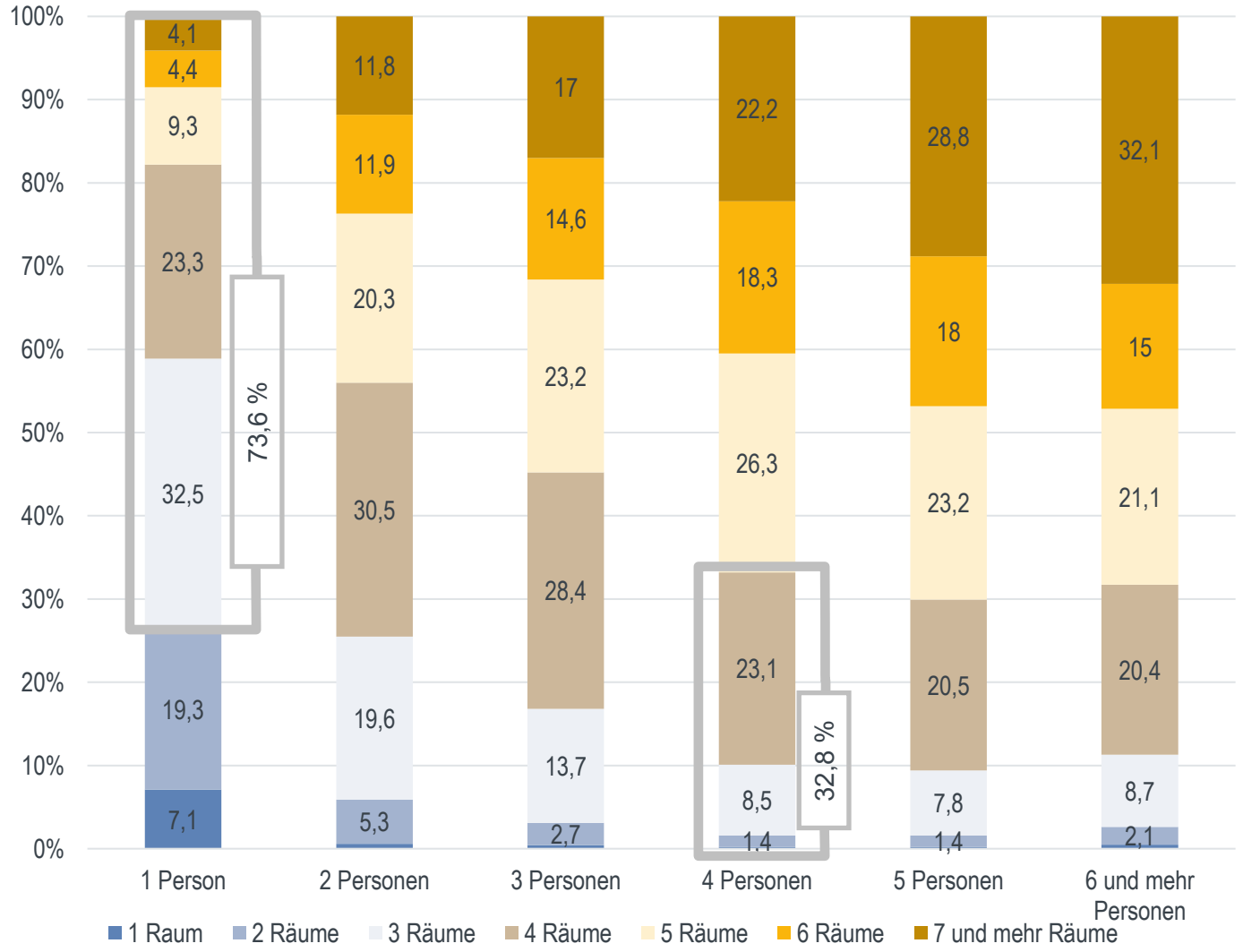
Wohnungsgröße (Räume) und Größe der Haushalte

knapp **drei Viertel** der **Einpersonenhaushalte** leben in Wohnungen mit **mindestens drei Räumen**

16,3 Mio. Haushalte

Rund **ein Drittel** der **größeren Haushalte** leben auf in Wohnungen mit **maximal vier Räumen**

0,56 Mio. Haushalte

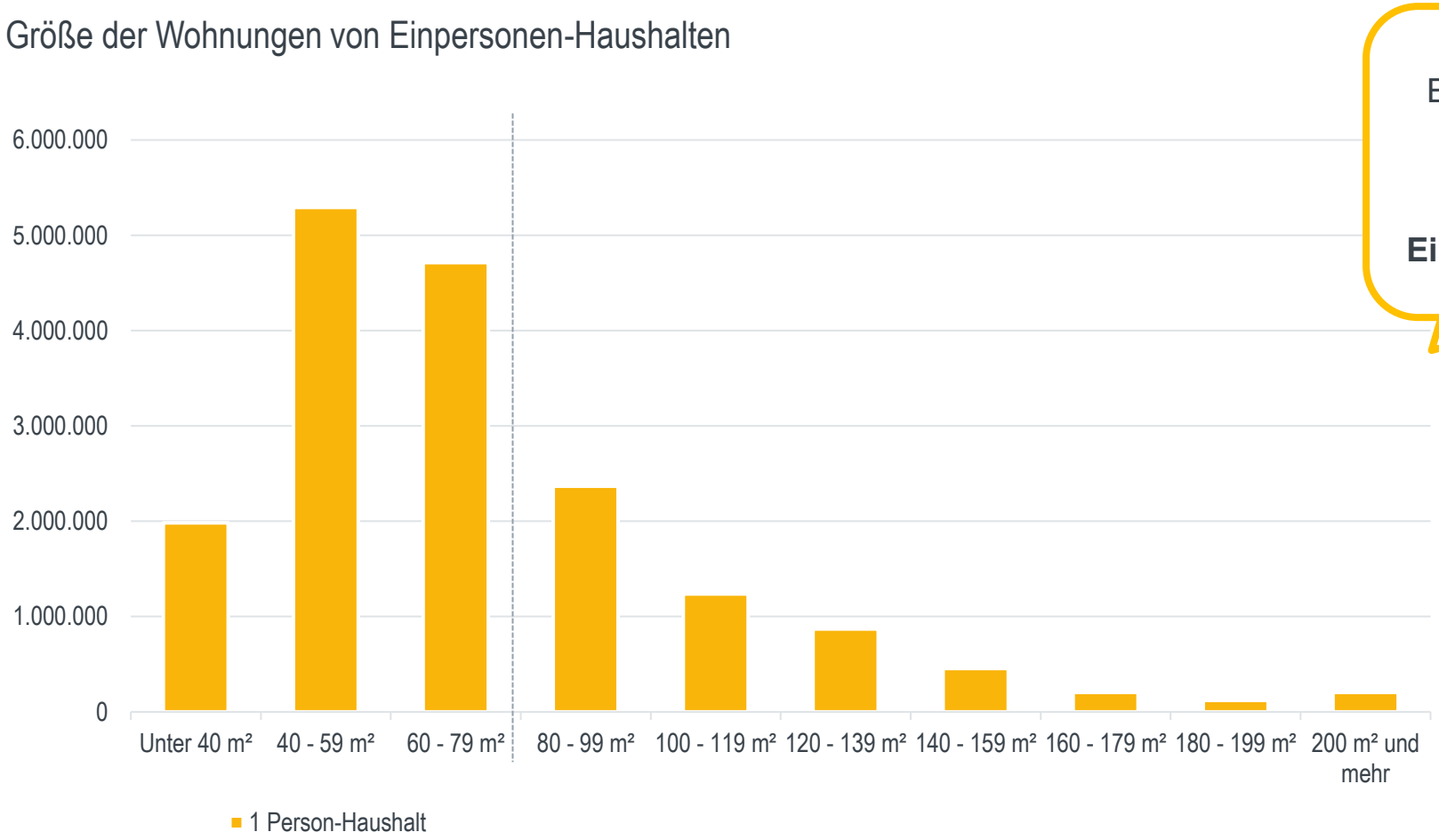


Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026, Datenstand 2022

Regio Kontext

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

Wer wohnt wie?



Knapp ein Drittel der Einpersonenhaushalte wohnt auf 80 m² und mehr
= 5,45 Mio. Einpersonen-Haushalte

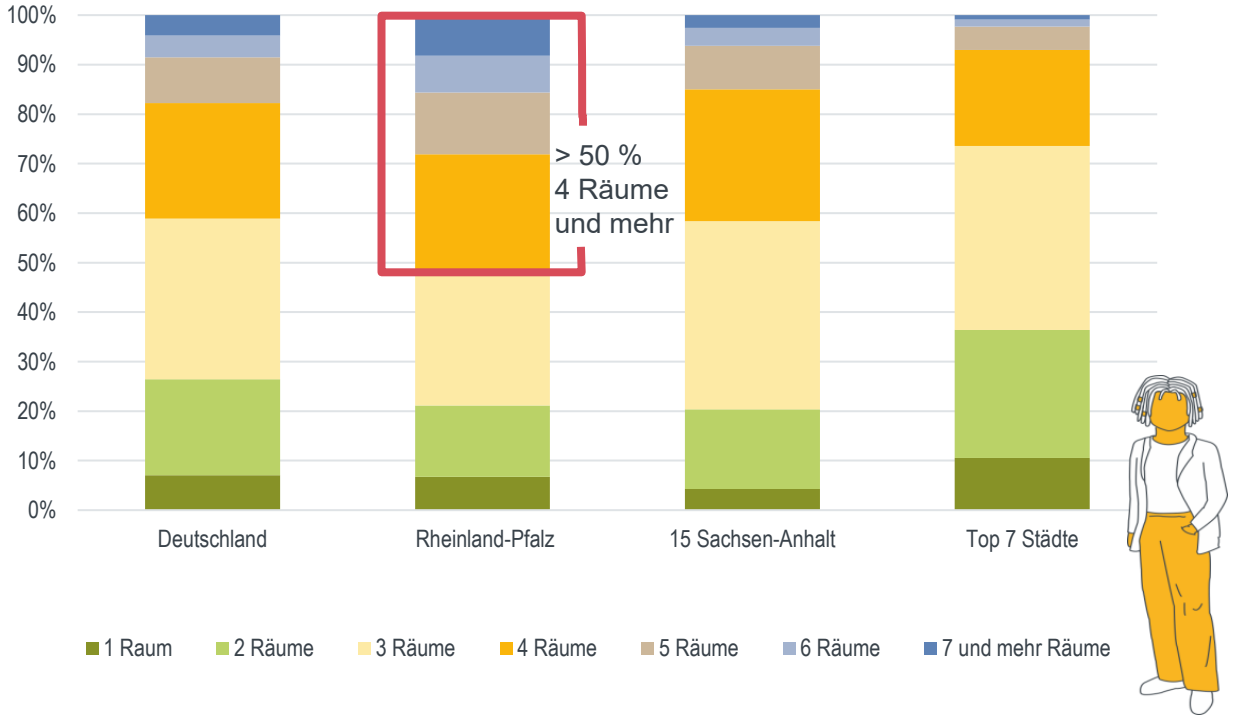
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026, Datenstand 2022

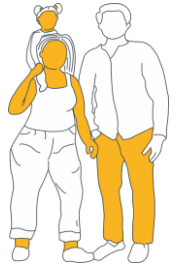
Regio Kontext

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

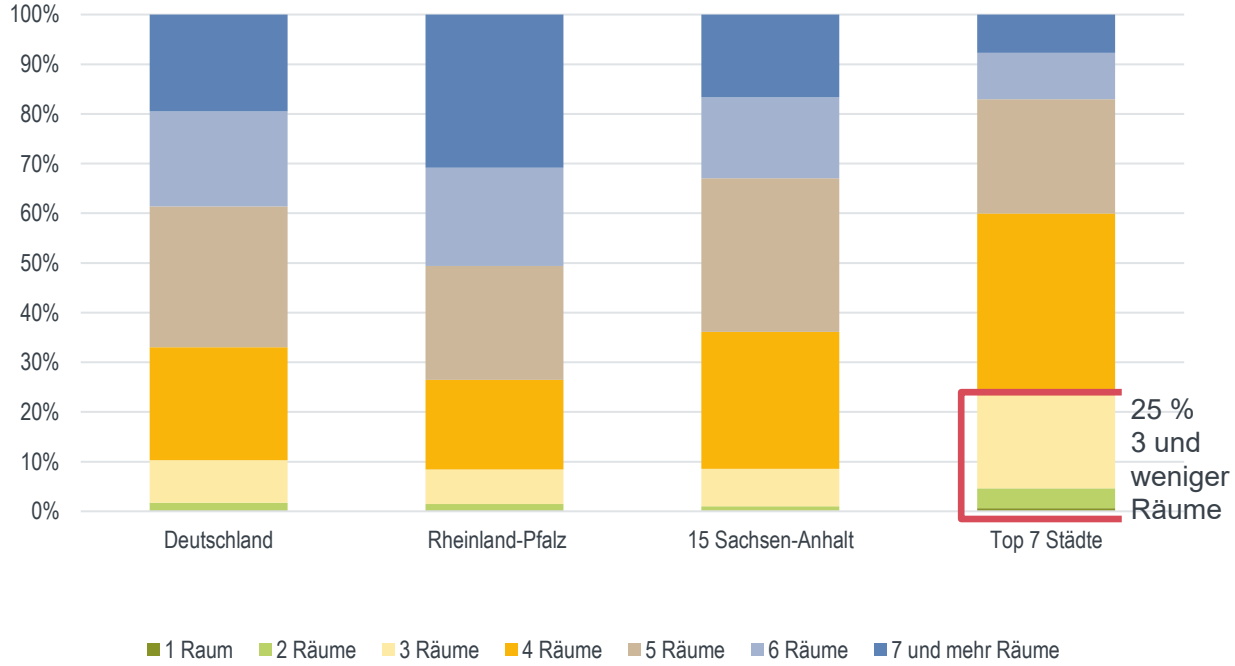
Wer wohnt wie?

Haushaltstyp: Einpersonenhaushalte



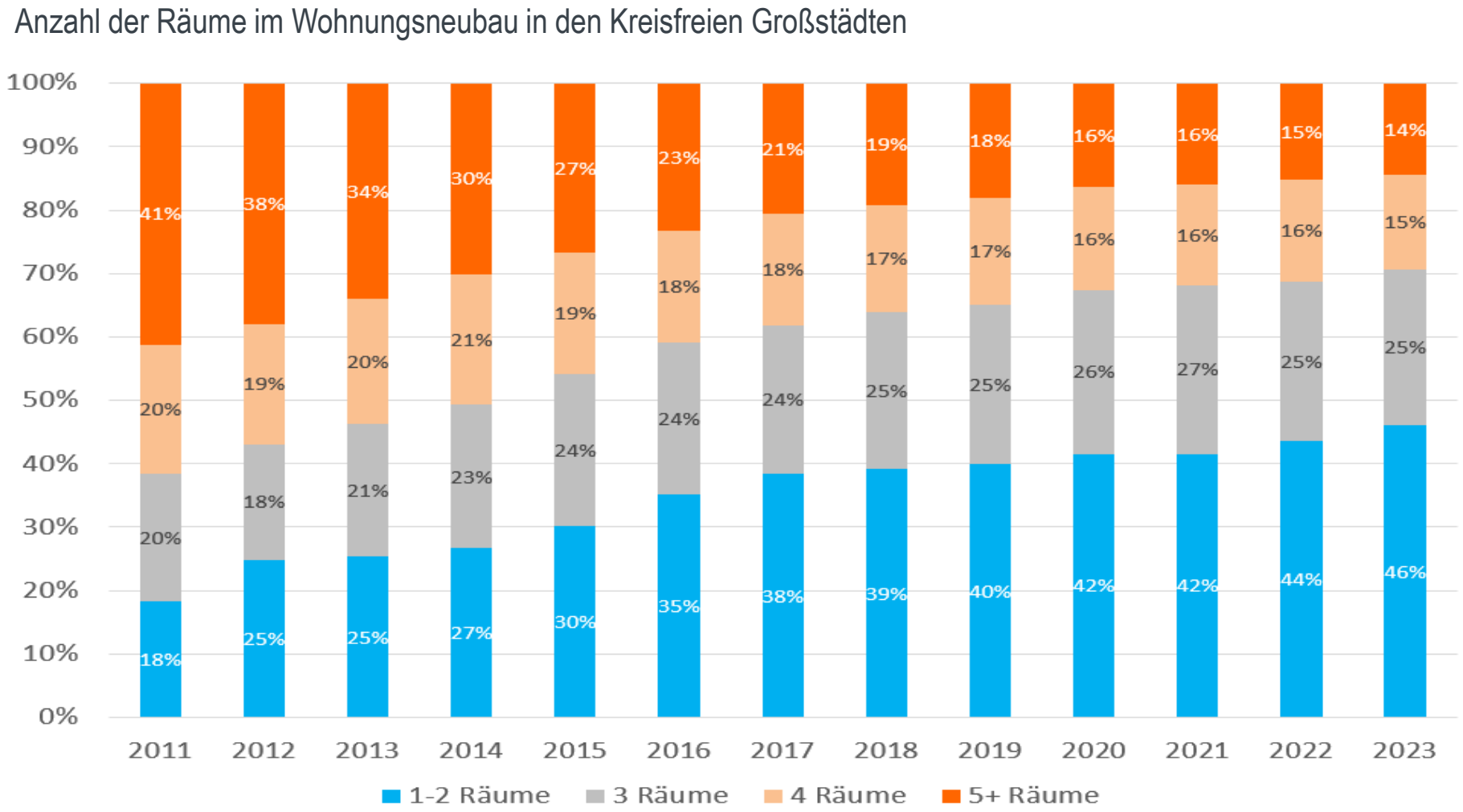


Haushaltstyp: Paare mit Kind(ern)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026, Datenstand 2022

Anzahl der Räume im Wohnungsneubau in den kreisfreien Großstädten



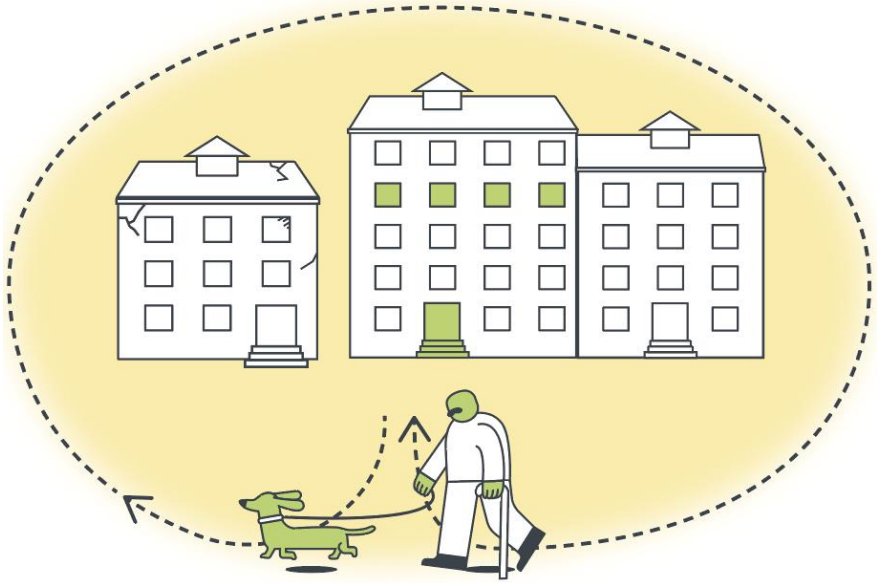
Quelle: empirica-regio Marktdatenbank, 2025

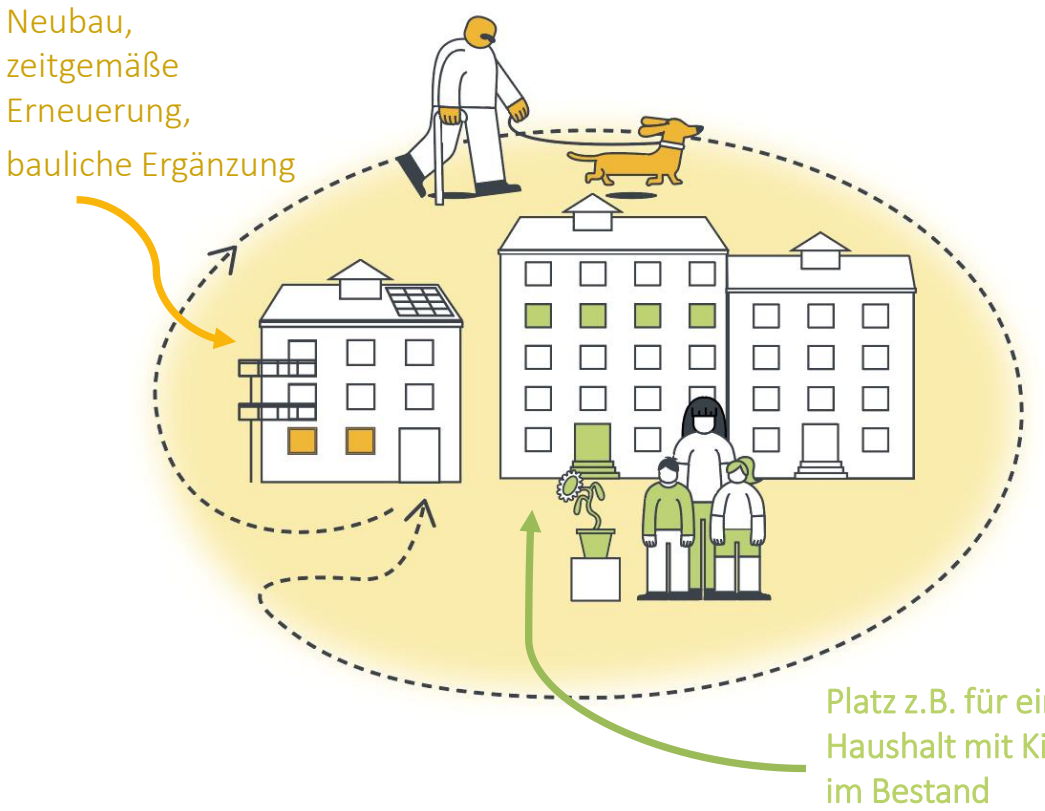
Neue Ventile für mehr Fluktuation – durch zielgenauen Neubau

- Jahrzehntelang waren Eigenheime ein Ventil für Ballungsräume. Deren Neubau stagniert auf niedrigem Niveau, Bestands-EFH werden nicht frei. Der Wohnungsmarkt friert im Bestand ein. Parallel zeigen sich ähnliche Effekte im Geschosswohnungsbau.
- Ziel: Neue Entlastungseffekte auslösen und die Versorgungsleistung des Wohnungsmarktes auch im Bestand erhöhen, indem durch Neubau und Modernisierung wieder mehr Umzüge möglich werden.
- Welcher Neubau kann unter den aktuellen Voraussetzungen besondere Entlastungseffekte induzieren und Umzugsgeschehen in Gang setzen? **Es braucht ein „neues Ventil“, bezahlbar, d.h. kostenreduziert und sparsam im Flächenverbrauch**
- Konkretisierung von Wohnungsbau, der im aktuellen Marktumfeld geeignet ist, Bewegung ins Umzugsgeschehen zu bringen (Neubau fehlender Typologien, aber auch bauliche Ergänzung, Aufstockung etc.)
- Ergänzender Fokus auch auf andere Kontexte (wie suburbaner Raum, kleinere Städte etc.)

Durch Wohnungsbau und Modernisierung Bewegung ermöglichen

Konkrete Bedürfnisse zum Motor machen ....





...und Lösungen im angestammten Quartier schaffen.

Quelle: Heimstätte Dünne (2025)

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

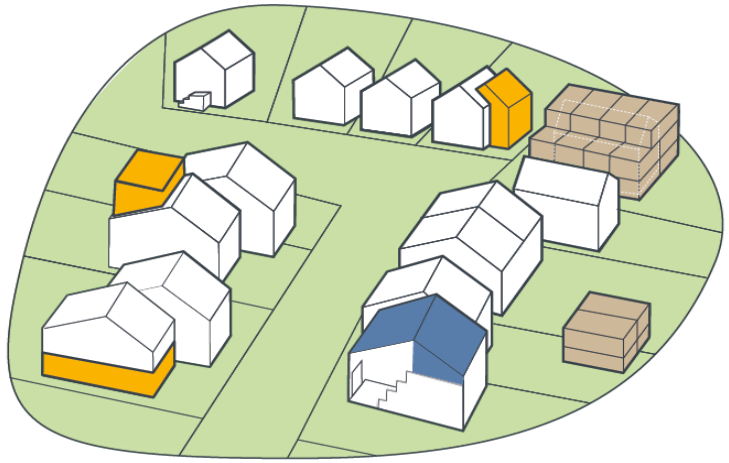
…auch im Eigenheim-Kontext!

Auch in der zweiten Lebenshälfte können sich Menschen einen Umzug vorstellen.

Wichtige Argumente sind dabei z.B. drohende Einsamkeit, Barrieren im Wohnraum oder Überforderung mit dem Unterhalt von Haus und Garten.

Dem stehen die gewohnte Umgebung, der Aufwand eines Umzugs oder die höheren Kosten einer neuen Wohnung gegenüber.

Oft fehlen Alternativen vor Ort gänzlich:
Dann funktioniert es nur, wenn durch Neubau Fehlendes ergänzt wird, um Umzugsmöglichkeiten zu schaffen und den Bestand bedarfsgerecht zu aktivieren.



- nicht-bauliche Weiterentwicklung/Nutzungsverdichtung
  Nutzungsverdichtung durch Einzug
- bauliche Weiterentwicklung
  Trennung, Anbau, Aufstockung
- Weiterentwicklung Siedlungsgefüge durch Neubau
  Umzugsketten + Freimachen (Verdichtung, Ersatzneubau, Siedlungserweiterung)

Unsere Siedlungen haben ganz viele Potenziale. Hier einige Beispiele:

Einliegerwohnungen oder gut abgetrennte Geschosse lassen sich vergleichsweise leicht als eingeständigen Wohnraum aktivieren.

Mitunter reicht ein moderater Anbau, um eine zweite Wohnung zu ermöglichen.

Durch Ergänzung altersgerechter Wohnungen direkt im Quartier entstehen echte Alternativen für ältere Menschen. So wird bestehender Wohnraum für größere Haushalte frei.

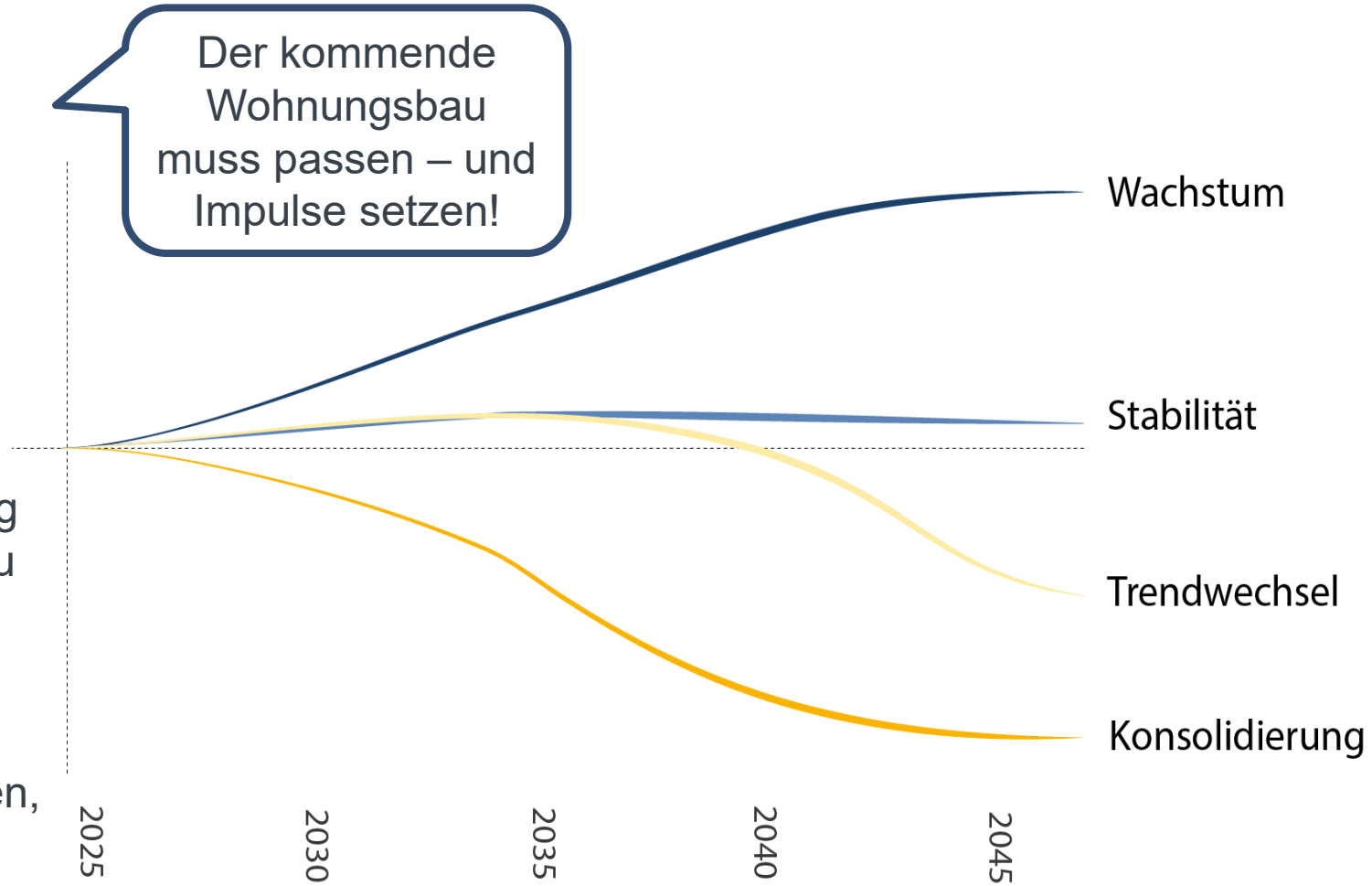
Diese Typologie zum Teil der Lösung machen!

Quelle: Heimstätte Dünne (2025)

Entwicklungsperspektiven und Handlungsbedarfe

Damit vom Wohnungsbau wirksame **Entwicklungsimpulse** ausgehen, wird je nach **Perspektive spezifischer Wohnungsbau** benötigt:

- **Wachstumsregionen**: v.a. Mengeneffekte, Versorgungsleistung
- **Stabiler Ausblick**: Gut integrierte Maßnahmen, qualitative Verbesserung von Wohnungsangebot und Städtebau
- Perspektivisch absehbarer **Trendwechsel in Richtung Schrumpfung**: Stadtbildreparatur
- **Konsolidierung**: Stärkung der Zentren, Haltefaktoren durch qualitative Ergänzung

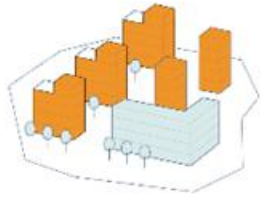
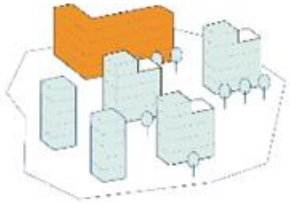
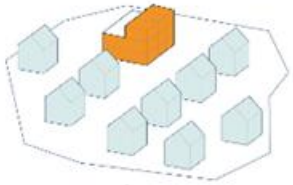


Quelle: RegioKontext GmbH

Regio Kontext

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

Der kommende Wohnungs-bau muss passen – und Impulse setzen!

	WACHSTUM	STABILITÄT	TRENDWECHSEL	KONSOLIDIERUNG
Neubau im größeren Umfang, Entwicklung neuer Quartiere 	Neue Wohnviertel, mit gut integrierender Anbindung und innerer Infrastruktur	In gebotenen Kontexten: z.B. innerörtliche Konversion	X	X
Neubau als Komplex, größeres Einzelobjekt 	größere Bauprojekte, die bestehende Infrastrukturen mitnutzen und das vorhandene Quartier nicht überfordern	zentral oder – wenn gut angebunden – in Randlagen	allenfalls in zentraler Lage – Stadtbildreparatur	X
Ergänzender Neubau (kleine MFH, v.a. mit EFH-Kontext) 	Im Siedlungsgefüge, in Lücken und auf Brachen,konsequent altersgerecht	Im Siedlungsgefüge bzw. in integrierter Lage, in Lücken und auf Brachen, konse-quent altersgerecht	Möglichst zentrale Lage, in Lücken und auf Brachen, konse-quent altersgerecht und mit gemeinschaft-lichen Angeboten (auch für die übrige Siedlung)	Zentrale Lage, in Lücken und auf Brachen, konsequent altersgerecht und mit gemeinschaftlichen Angeboten (auch für die übrige Siedlung)

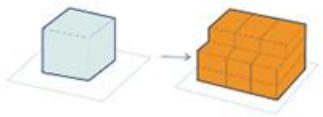
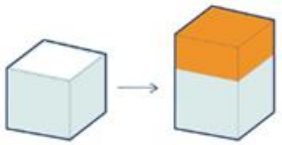
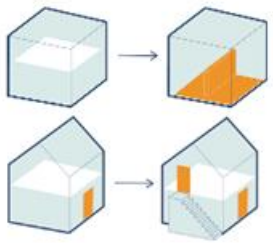
...→

Quelle: RegioKontext GmbH

Regio Kontext

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

Der kommende Wohnungs-bau muss passen – und Impulse setzen!

	WACHSTUM	STABILITÄT	TRENDWECHSEL	KONSOLIDIERUNG
Ersatzneubau Modifizieren nicht mehr zeitgemäßer oder „abgelaufener" Gebäude, auch bei ehemals gewerblichen Liegenschaften 	Umsetzung mit höherer Dichte	Umsetzung möglichst mit höherer Dichte, wenn städtebaulich sinnvoll	eher an zentralen Stellen	nur in zentralen Lagen – Stadtbildreparatur
Bauliche Bestandsergänzung, Anbauten, Aufstockung, Nachverdichtung 	Aktivierung niedrigschwelliger Potenziale z.B. im Dachgeschoss Supermärkte überbauen Im EFH-Gebiet mehr Dichte durch Anbauten oder zusätzliche Baukörper auf großen Grundstücken	Aktivierung niedrigschwelliger Potenziale z.B. im Dachgeschoss Supermärkte überbauen Im EFH-Gebiet mehr Dichte durch Anbauten oder zusätzliche Baukörper auf großen Grundstücken	Barrierefreie Ergänzung fehlender Wohnungstypen, ggf. mit Pflegestützpunkt Im EFH-Gebiet mehr Dichte durch Anbauten oder zusätzliche Baukörper auf großen Grundstücken	Barrierefreie Ergänzung fehlender Wohnungstypen, ggf. mit Pflegestützpunkt
Neuzuschnitt des Bestandes, Umnutzung, Neuprogrammierung des Bestandes, Nutzungsverdichtung 	Teilung großer Altbauwohnungen oder Einfamilienhäuser in zwei (oder mehr) Wohneinheiten (ggf. kleine Anbauten erforderlich)	Teilung großer Bestandswohnungen oder Einfamilienhäuser in zwei (oder mehr) Wohneinheiten (ggf. kleine Anbauten erforderlich), altersgerechte Anforderungen mitdenken	Teilung großer Bestandswohnungen oder Einfamilienhäuser in zwei (oder mehr) Wohneinheiten (ggf. kleine Anbauten erforderlich), altersgerechte Anforderungen mitdenken	Teilung großer Bestandswohnungen oder Einfamilienhäuser in zwei (oder mehr) Wohneinheiten (ggf. kleine Anbauten erforderlich), altersgerechte Anforderungen mitdenken

Quelle: RegioKontext GmbH

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

Den eingefrorenen Wohnungsbau wieder auftauen

- Konkrete Bedürfnisse vor Ort als Motor nutzen, um
- die Fluktuation wiederbeleben – für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt.
- Unter unterschiedlichsten Entwicklungsperspektiven muss Wohnungsbau hierfür Impulse setzen – es kommt dabei stark auf die konkreten Bedingungen und Anforderungen an:

Je nach örtlicher Situation und Perspektive
passgenau, bedarfsgerecht und regional differenziert.

„Immer gab es Fortschritte, niemals aber konnte die Art dieser Fortschritte mitgeteilt werden.“

Franz Kafka
„Der Prozess“, Berlin 1925

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

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

Michael Halstenberg
Rechtsanwalt

Ministerialdirektor a.D.
Tel.: 0171 8369332

michael-halstenberg@t-online.de