

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)*

- 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

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?

! 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

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

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

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: Wohnkostenbelastung

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:

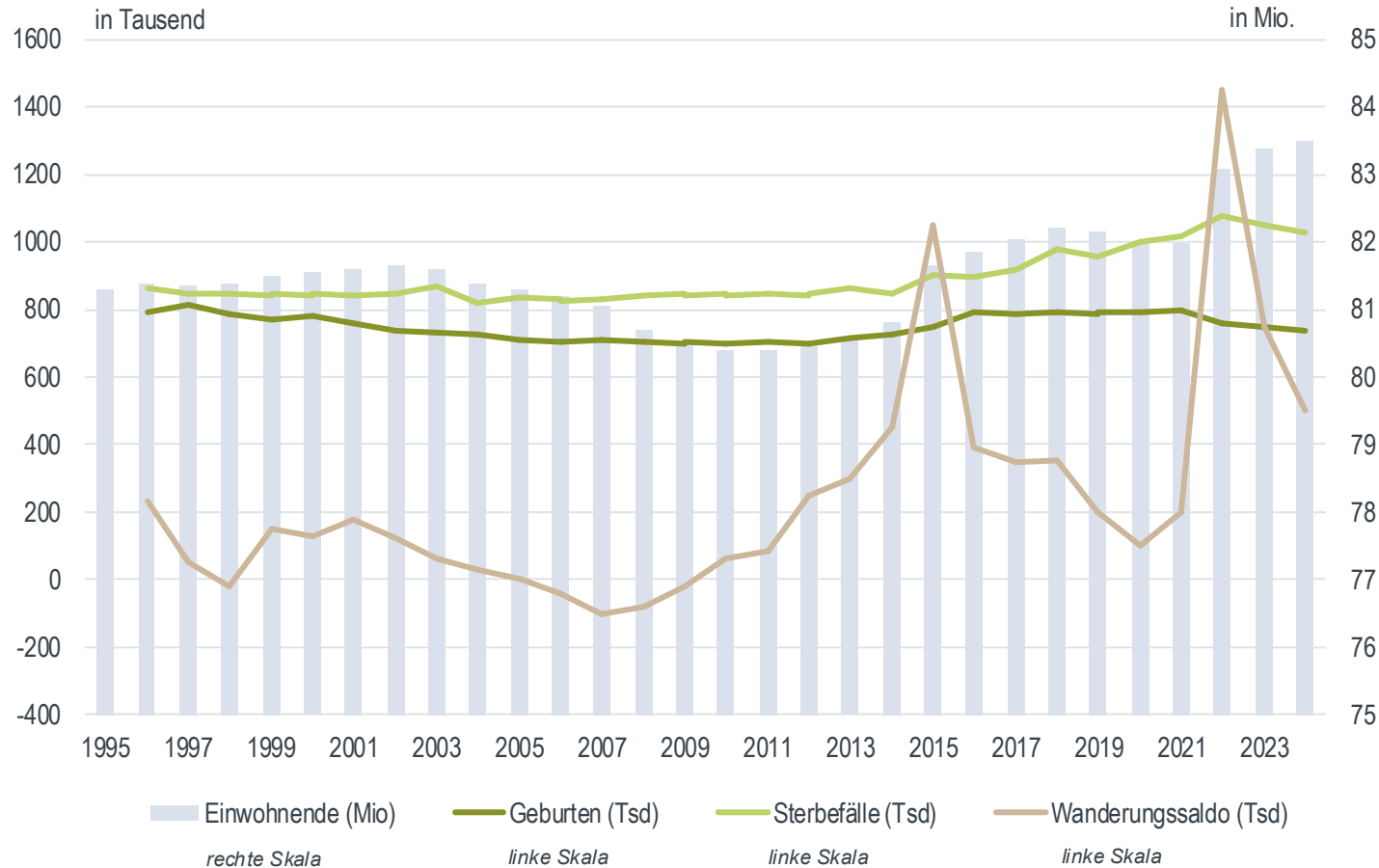
- Umzugsverhalten/-geschehen (Stillstand bei Locked-In-Effekten)
- Spanne zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten
- Über- und Unterversorgung
- ...

Ausgangslage: Bedarf und Angebot

DEMOGRAFIE UND BEVÖLKERUNG

Demografie und Bevölkerung

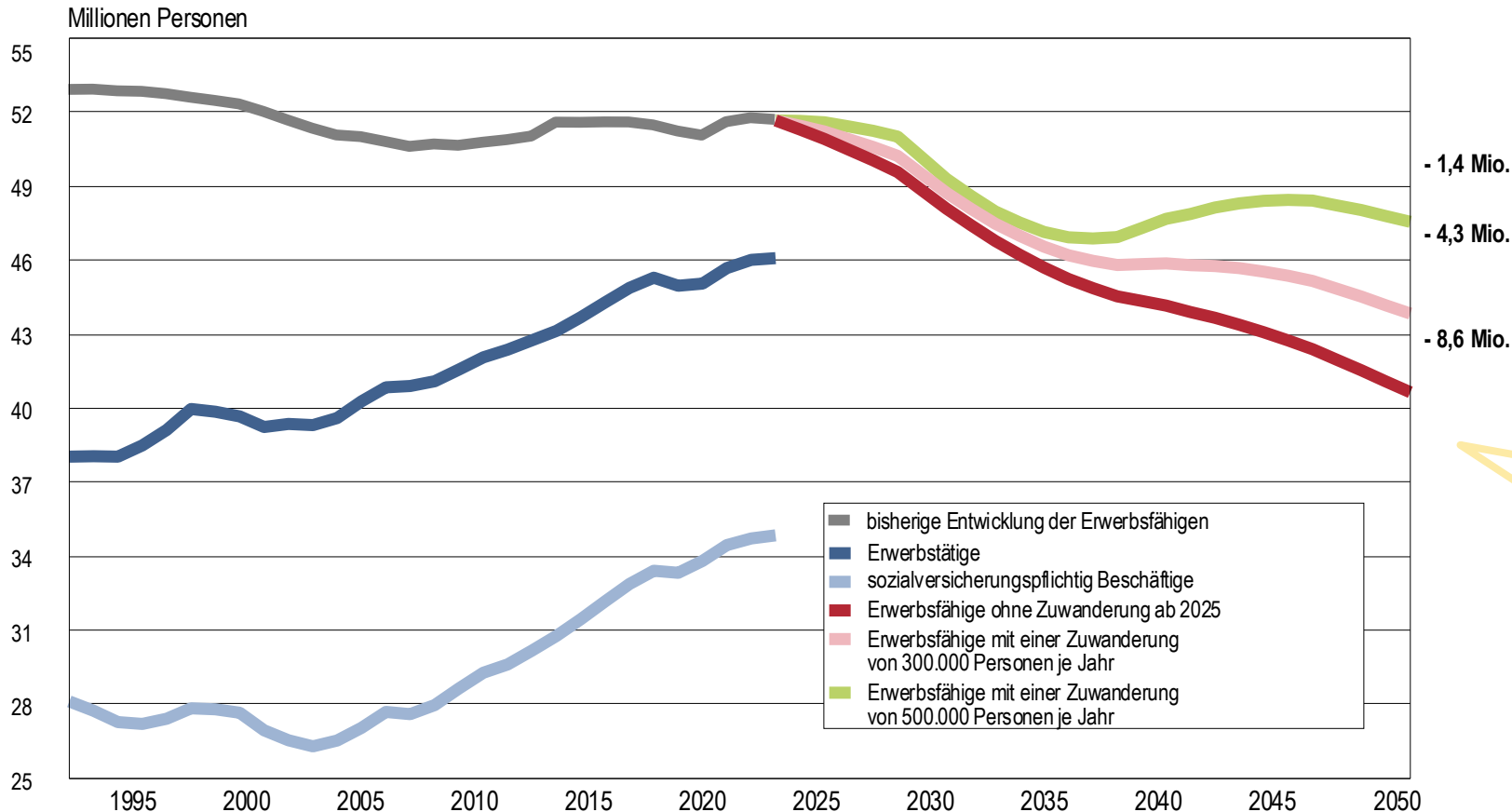
Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2024



Seit 2010 konstant positiver Wanderungssaldo

Erwerbstätigenpotenzial sinkt perspektivisch

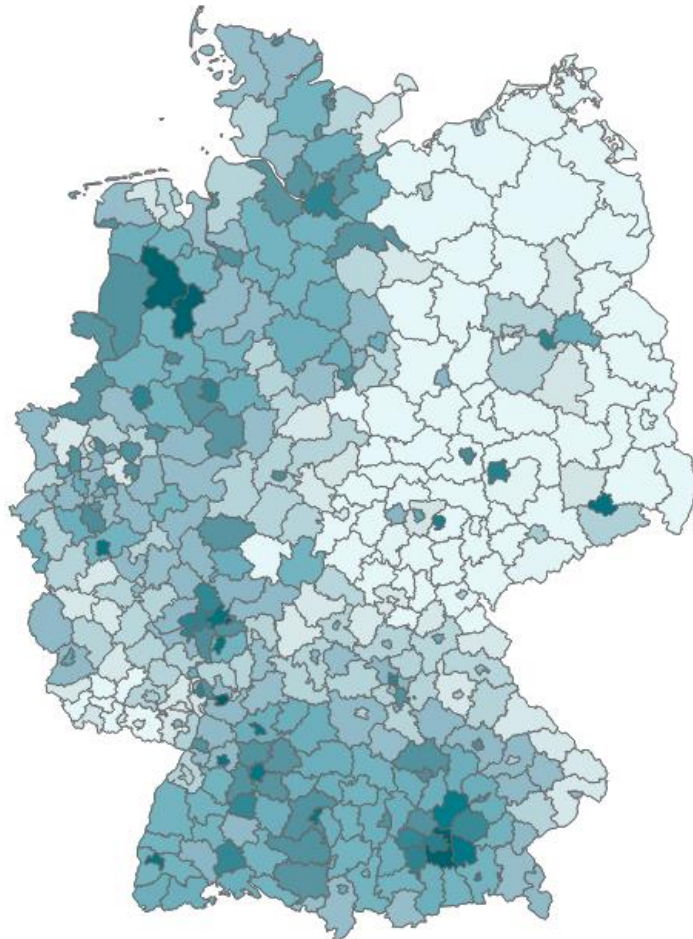
Entwicklung der Zahl an Erwerbsfähigen, Erwerbstätigen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland bis 2024 und der Erwerbsfähigen bei unterschiedlichen Wanderungsansätzen in der Perspektive bis 2025



Erwerbstätigenpotenzial sinkt, während die Zahl der Erwerbstätigen steigt

Flächenbefund: Ruhestandsübergang kaum zu kompensieren

Übergang in den Ruhestand (Ersatzquote, 2025)

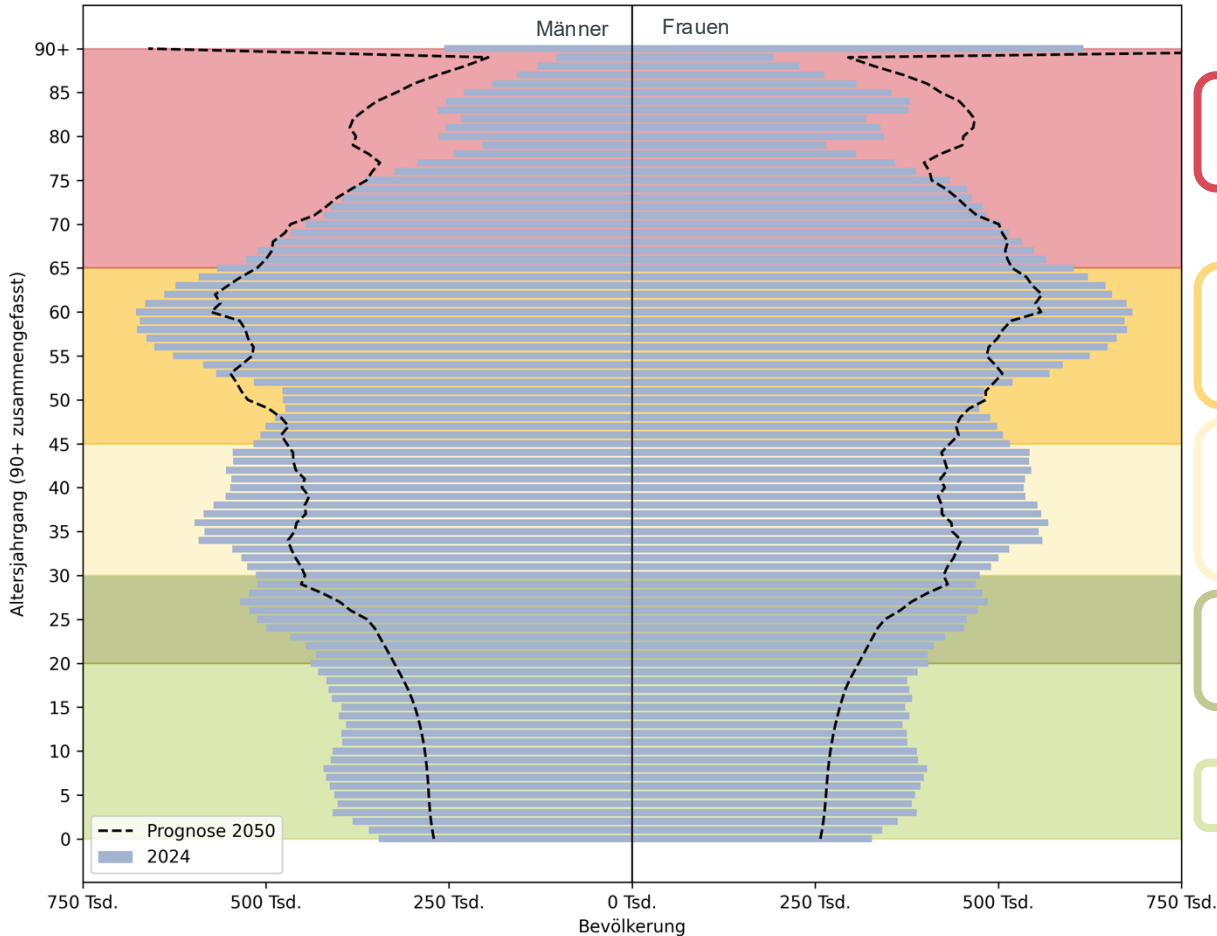


Die Quote gibt an, wie groß das **Potenzial** ist, in naher Zukunft aus dem Erwerbsleben ausscheidende Personen **durch jungen Nachwuchs zu ersetzen**

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

Die alternde Gesellschaft verändert die Anforderungen

Bevölkerungspyramide 2024 und Prognose für 2050



- Bedeutung seniorengeeigneter 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

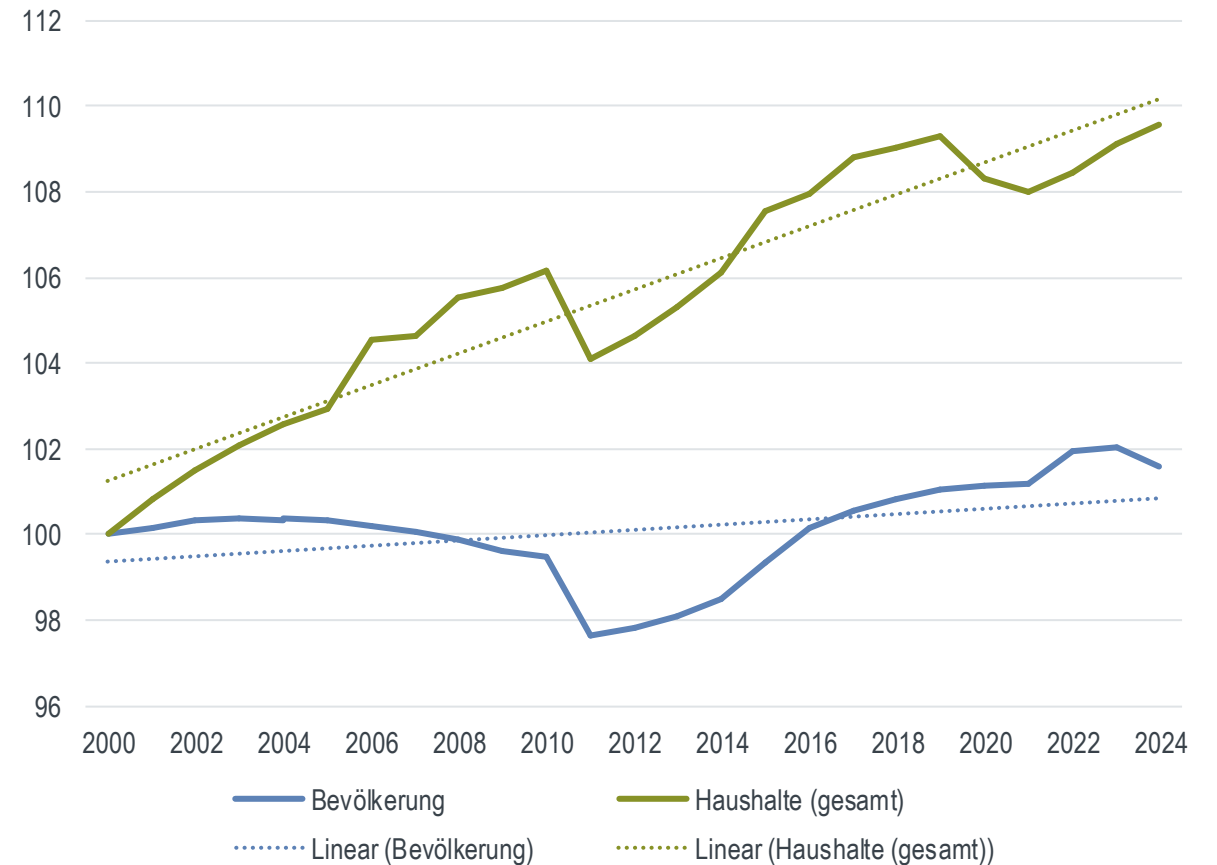
Ausgangslage: Bedarf und Angebot

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 Bevölkerung steigende Haushaltszahl! (in veränderter Struktur)

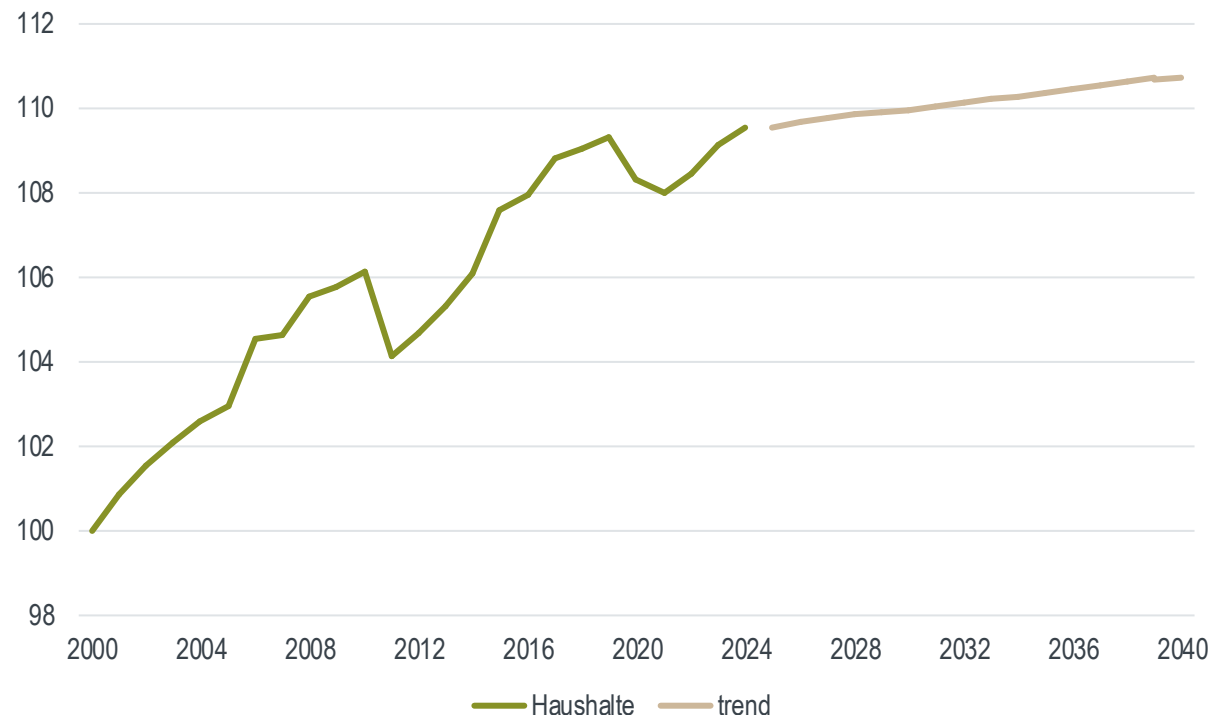
Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte, 2000-2024, indiziert (2000 = 100)



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)

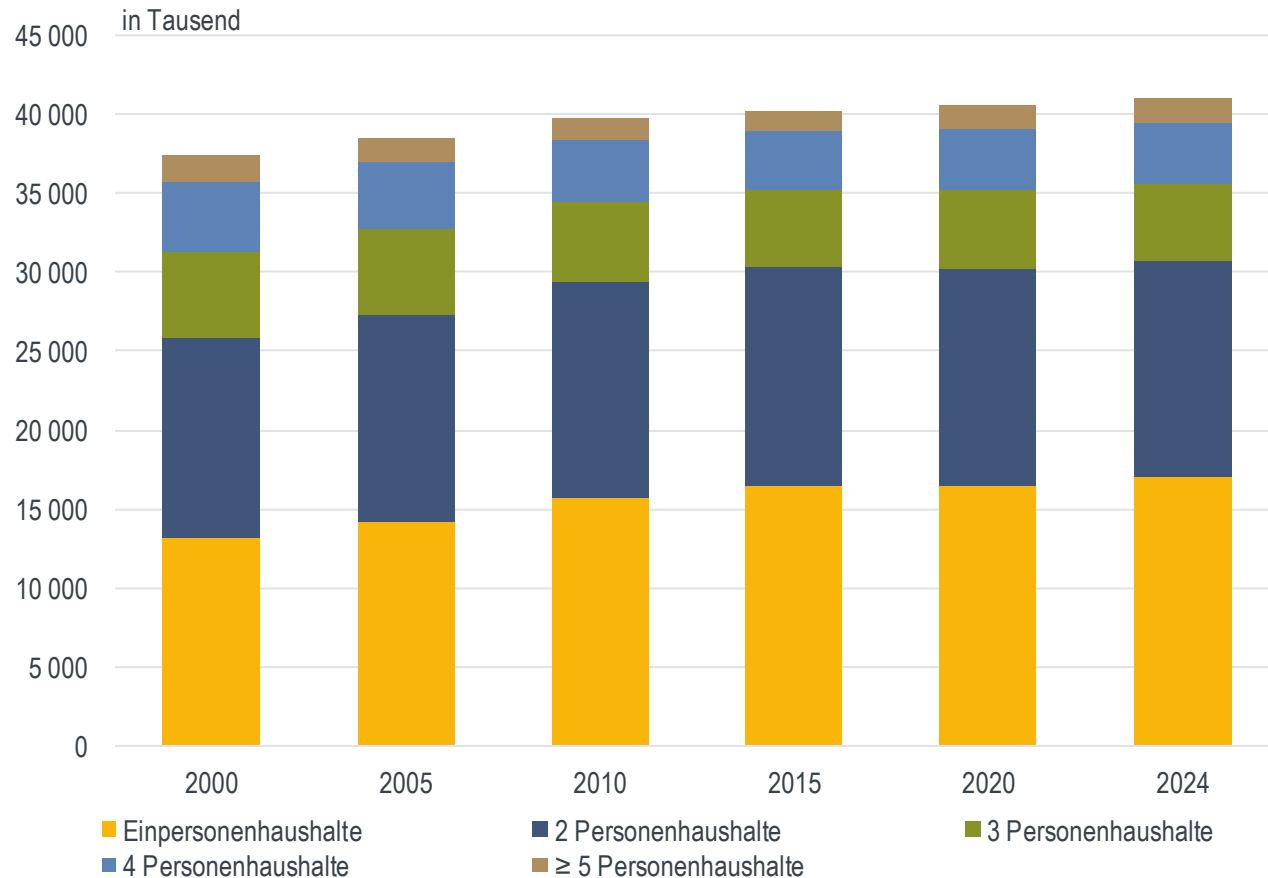


Trend

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.

Stärkster Anstieg bei den Ein-Personen-Haushalten

Haushalte in Deutschland 2000-2024

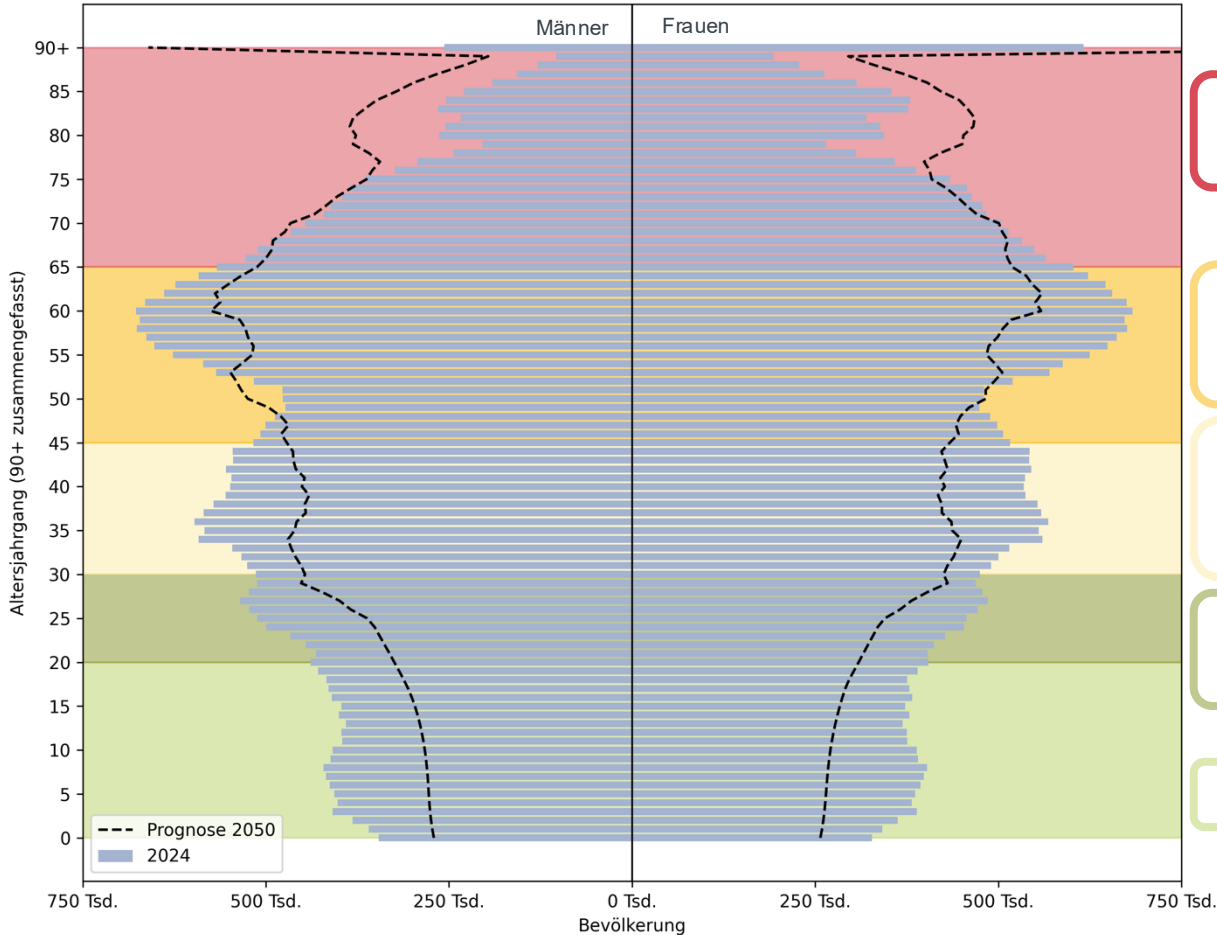


Seit 2015 wieder stärkere Dynamik bei den großen Haushalten

Insgesamt per Saldo + 3.576.000 Haushalte mehr seit 2000!

Die alternde Gesellschaft verändert die Anforderungen

Bevölkerungspyramide 2024 und Prognose für 2050

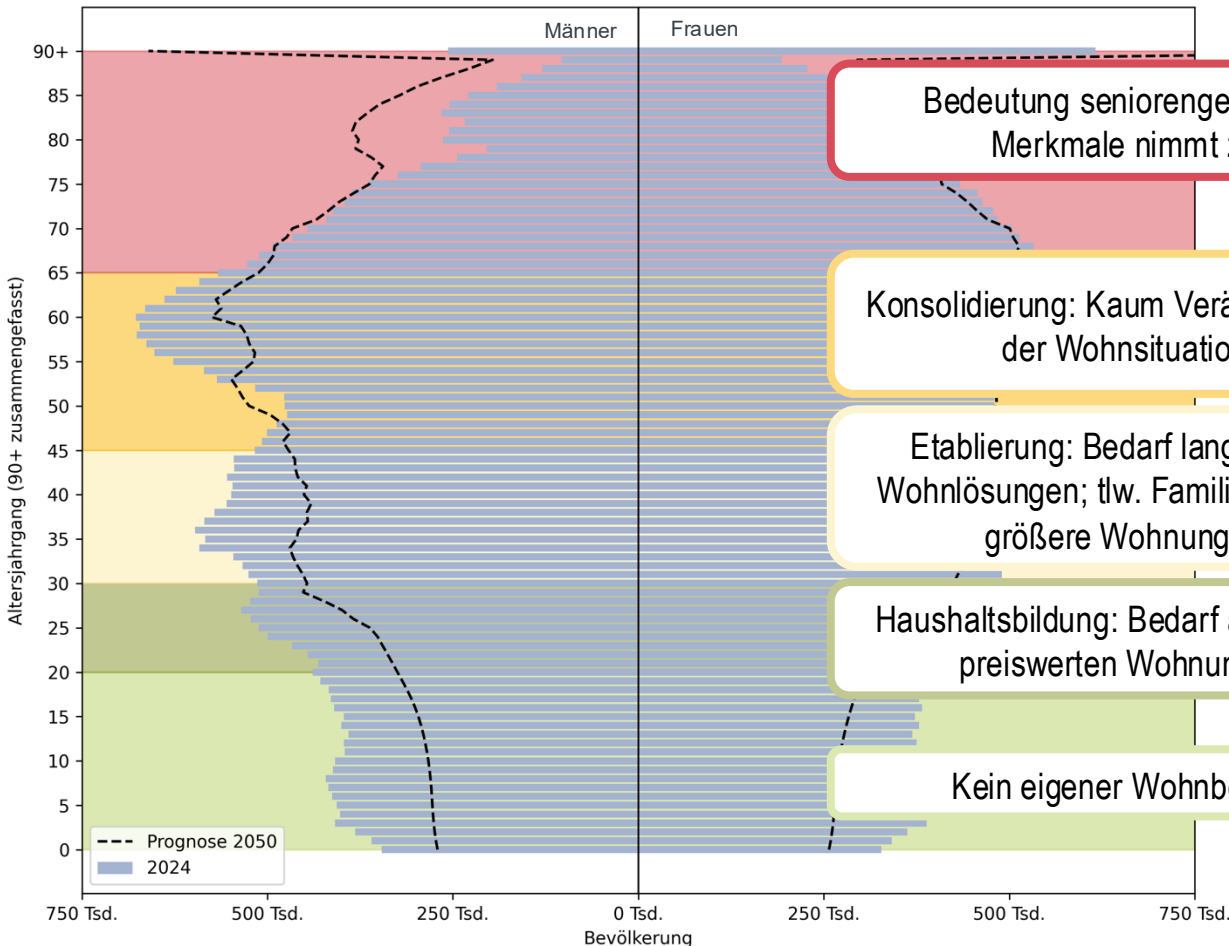


- Bedeutung seniorengerechter Merkmale nimmt zu
- Konsolidierung: Kaum Veränderungen der Wohnsituation
- Etablierung: Bedarf langfristiger Wohnlösungen; tlw. Familienbildung: größere Wohnungen
- Haushaltsbildung: Bedarf an kleinen, preiswerten Wohnungen
- Kein eigener Wohnbedarf

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

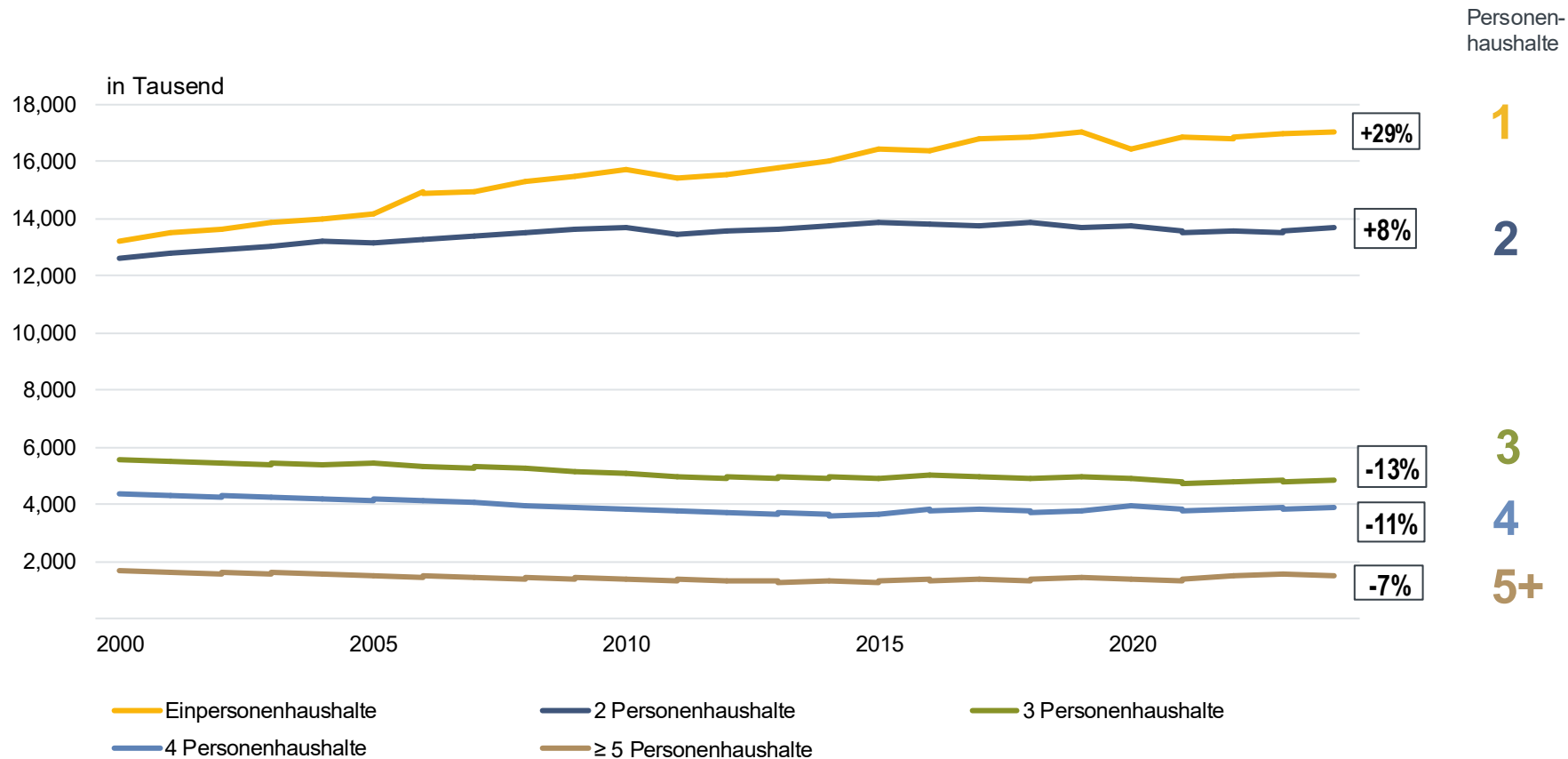
Kein eigener Wohnbedarf



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

Veränderte Nachfrage hat Auswirkungen auf Wohnangebot

Wohnungsbestand und Haushalte in Deutschland von 2000 bis 2024



Zunehmend fehlendes Matching bei Wohnform und Haushalten?

Personenhaushalte

1

2

3

4

5+



2024: 23.503.412 WE in Mehrfamilienhäusern



2024: 18.947.810 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern

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

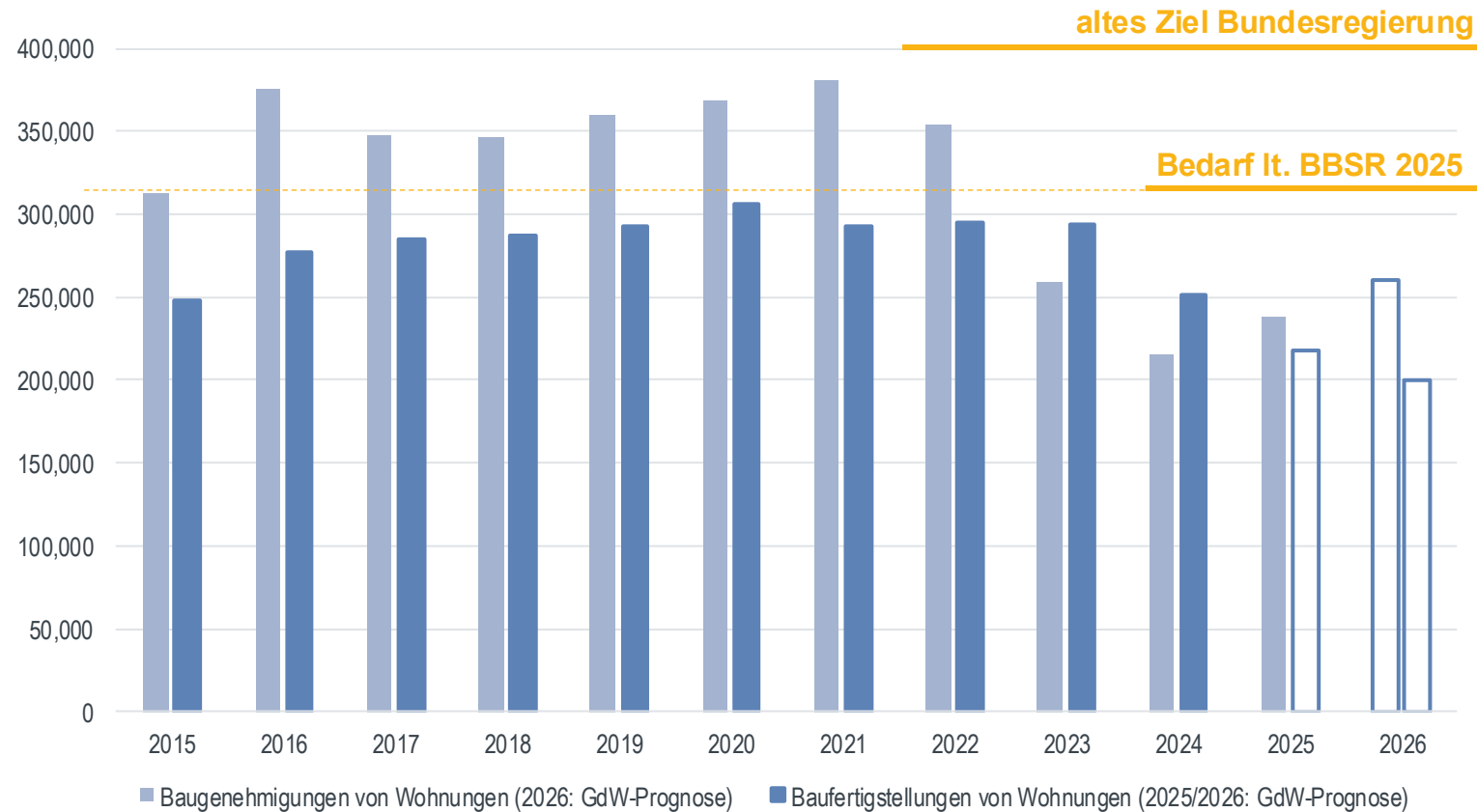
GENEHMIGUNGS- UND BAUGESCHEHEN

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.

Baugenehmigungen und -fertigstellungen in Deutschland von 2015 bis 2026



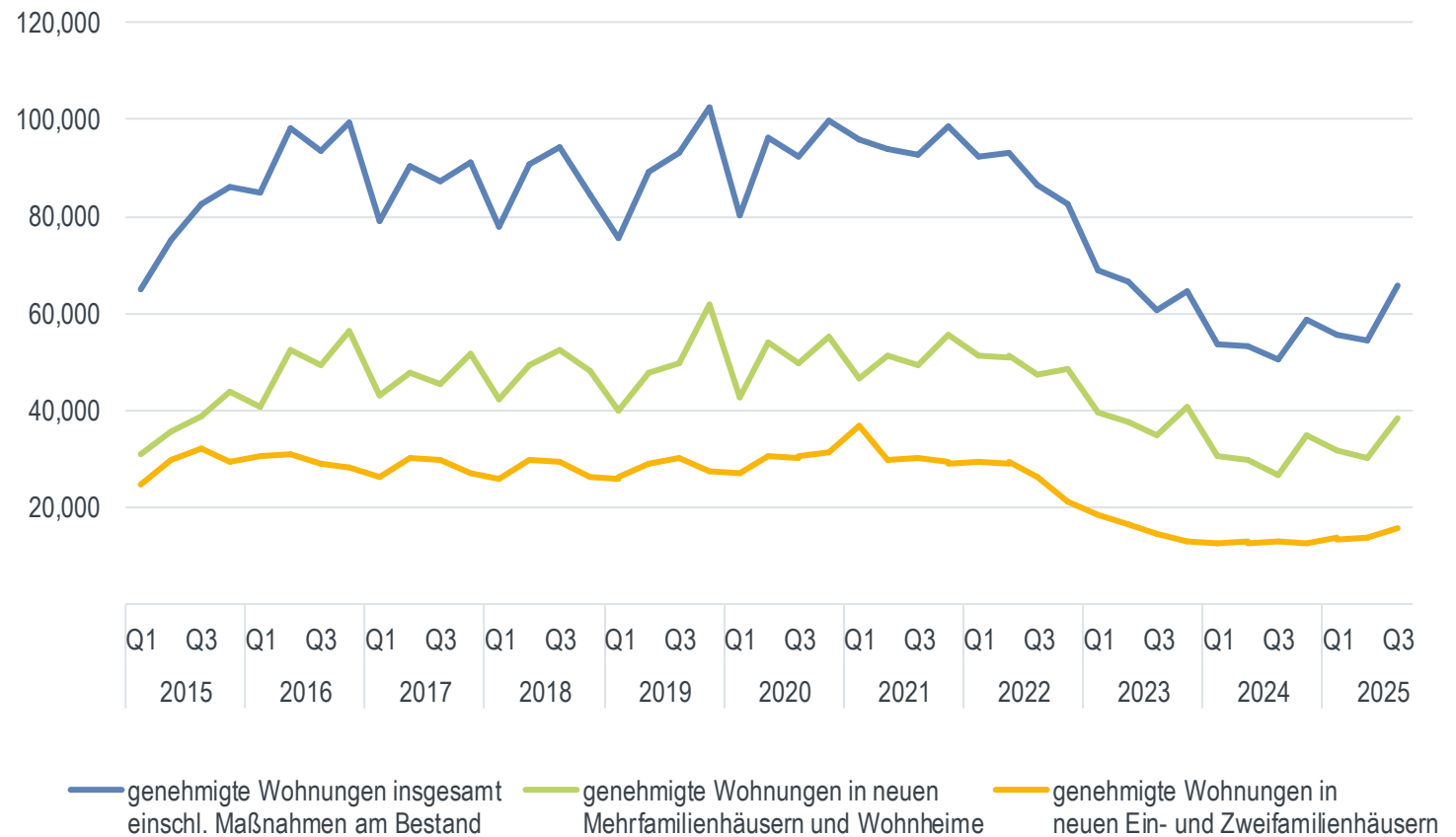
Baugenehmigungen nach Gebäudetyp

- 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.

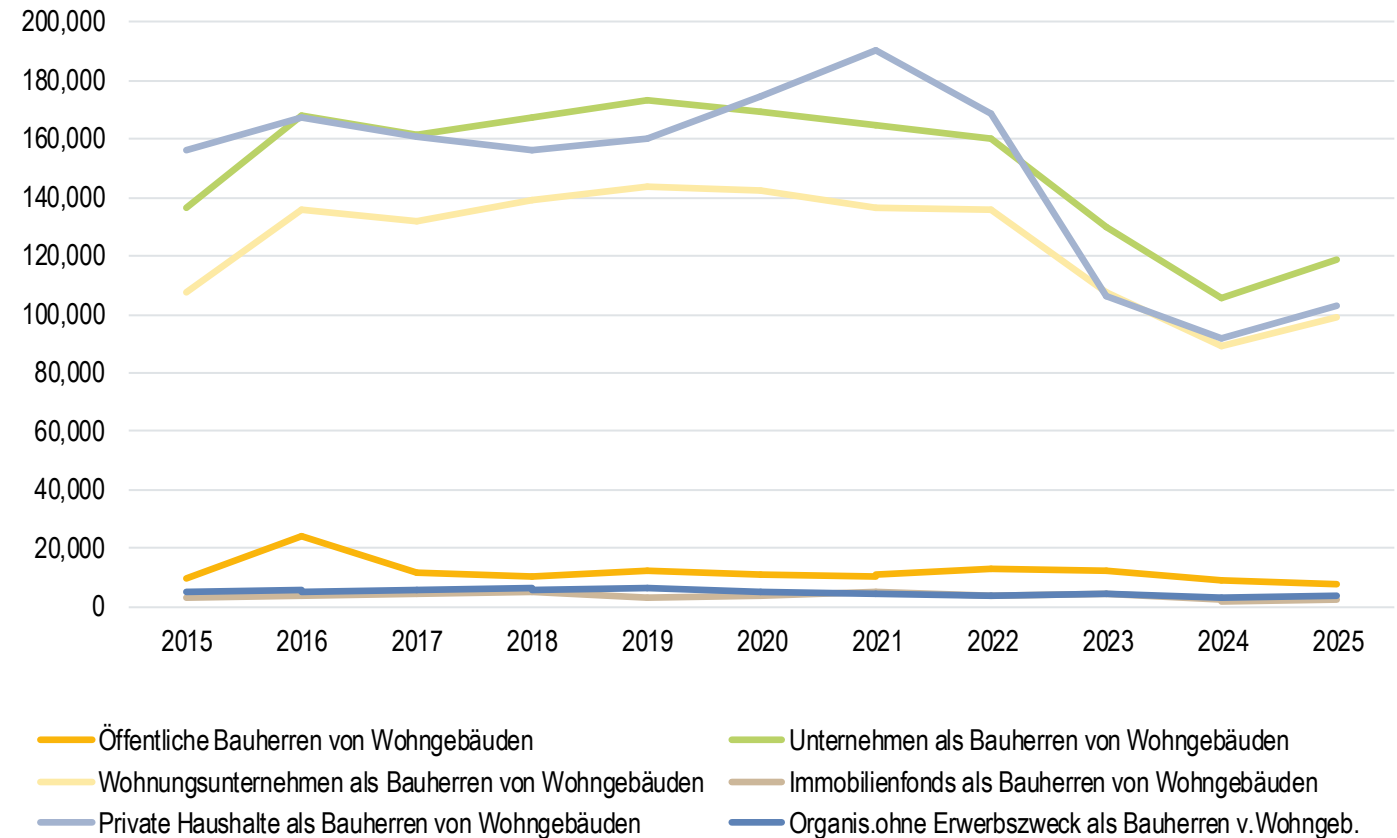
Baugenehmigungen nach Gebäudetyp (1. Quartal 2015 – 3. Quartal 2025)



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

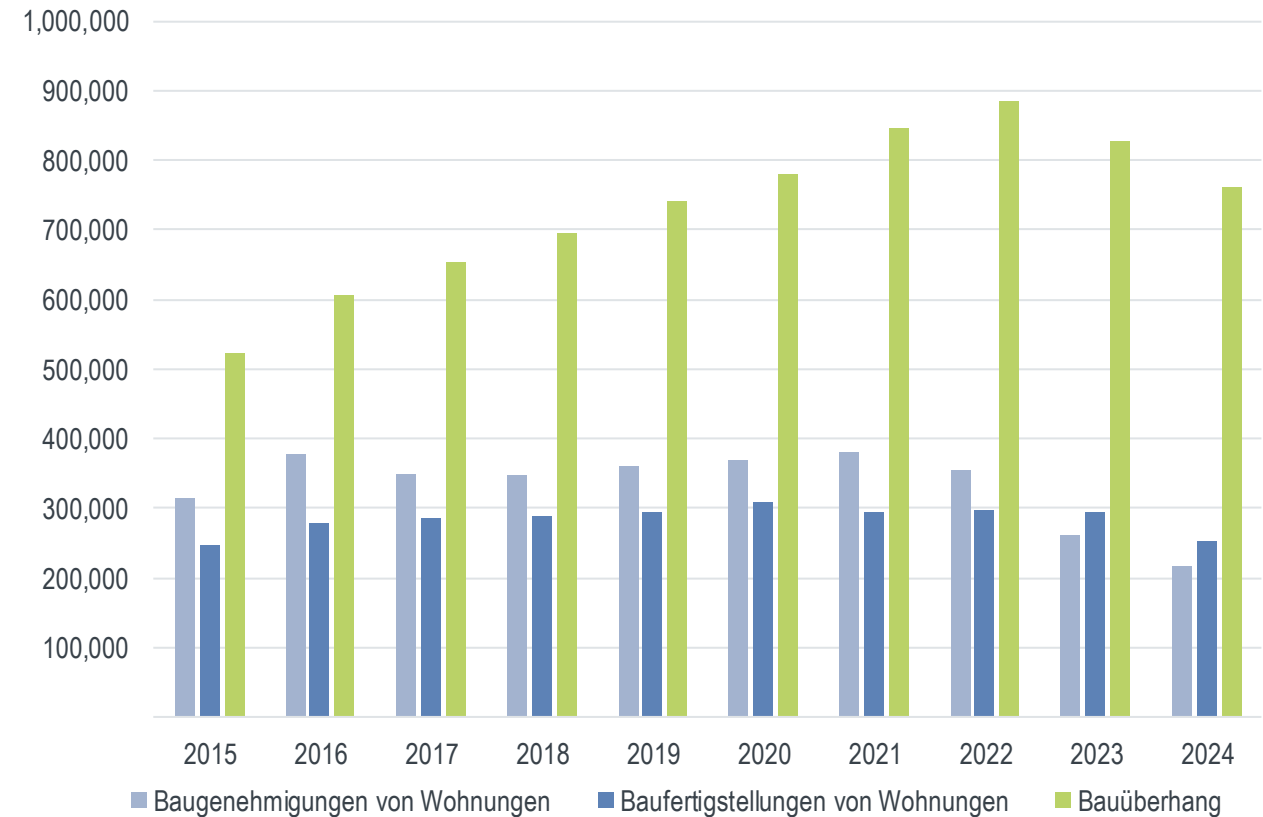
Baugenehmigungen nach Bauherrengruppen in Deutschland von 2015 bis 2025



Bauüberhang: Die „Fertigstellungsreserve“ schrumpft weiter

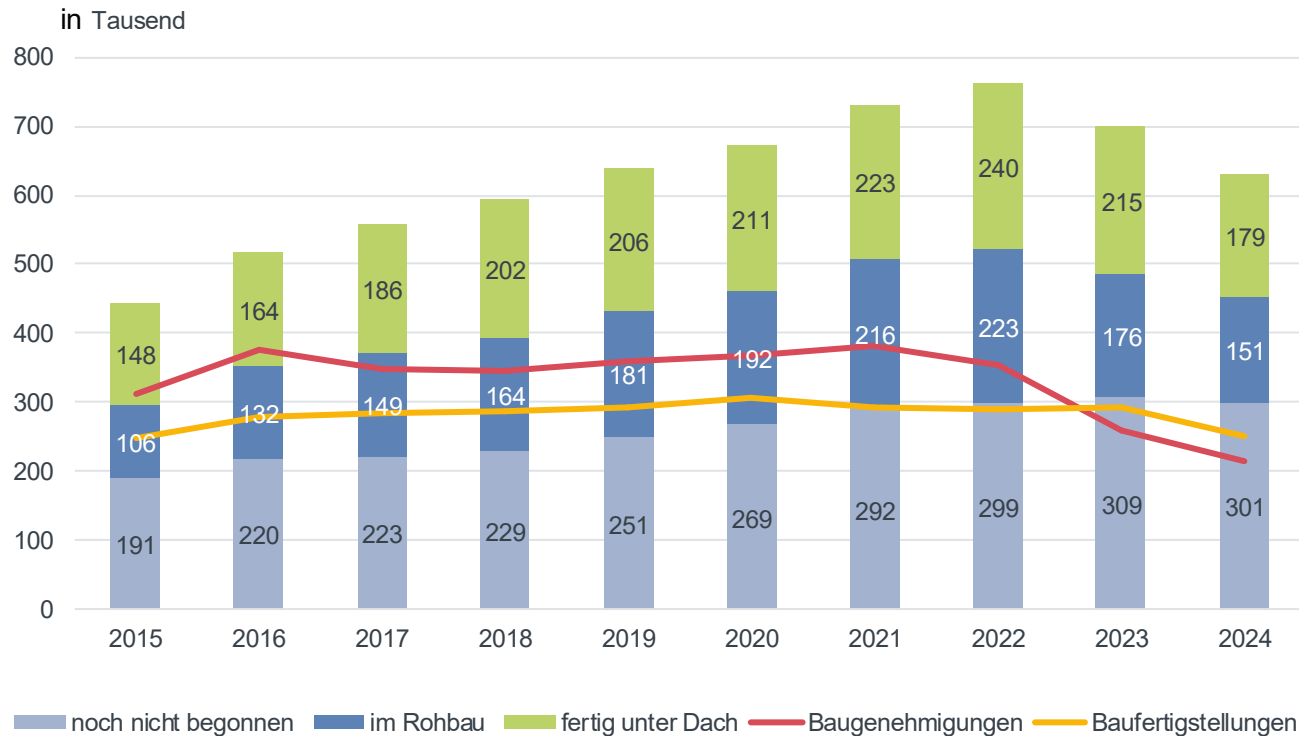
- Bauüberhang: Die „kritische Reserve“ für Wohnungsbau
- Zwei Dekaden zunehmender Bauüberhänge sind zu Ende: Bis 2022 Anstieg, seither Rückgang
- Überhang so niedrig wie zuletzt 2019/2020
- Entscheidend:
 - Wieviel vom Bauüberhang ist bereits begonnen oder schon „unter *Dach*“?
 - Wenn noch nicht gestartet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

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



Bauüberhang: Ist diese Reserve trügerisch?

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

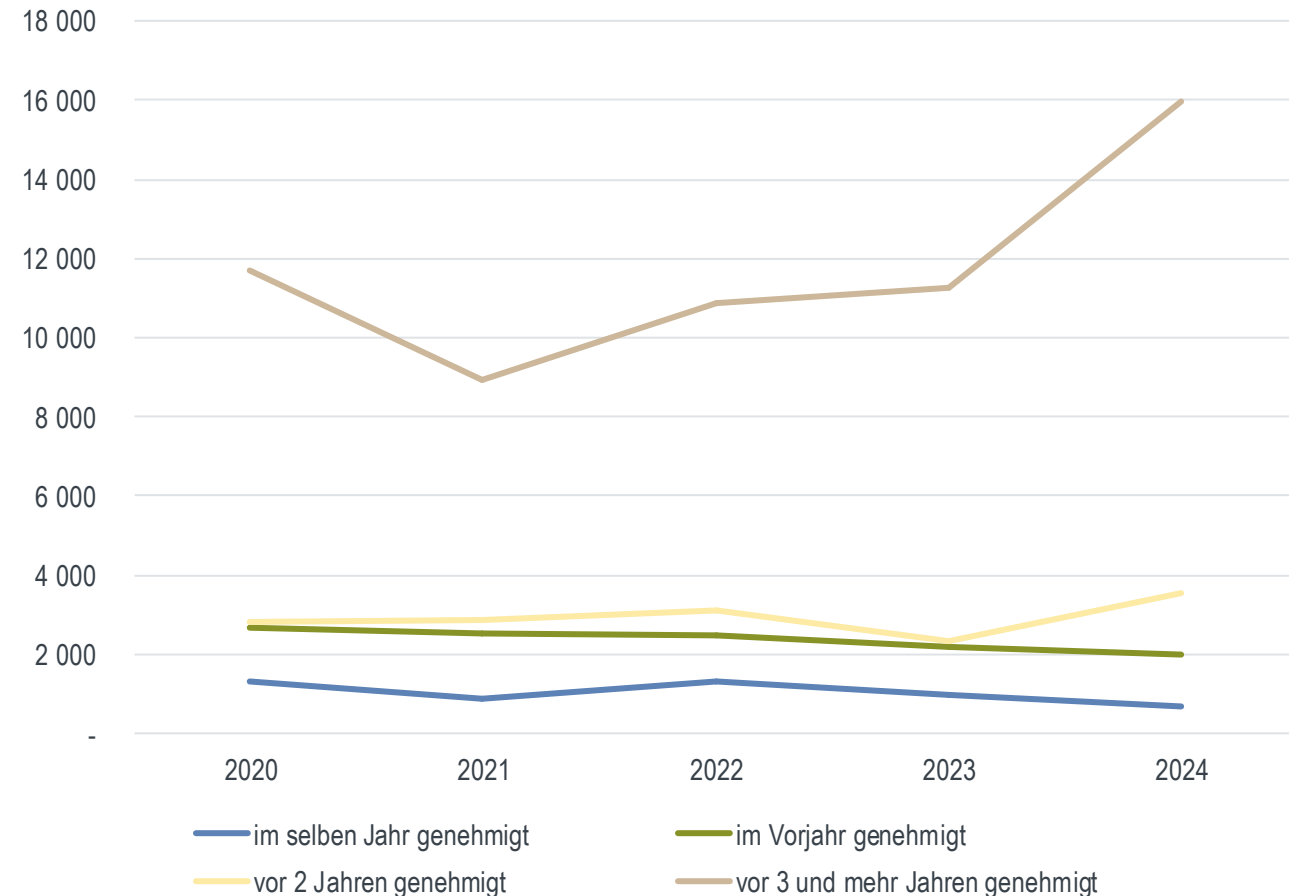


- Theoretisch weiter viel Bauvolumen in der Pipeline
- Zahl der Projekte mit Genehmigung, aber ohne Baubeginn bleibt auf Rekordniveau
- Wachsende Realisierungsdauer: Hier wirkt sich die wachsende Komplexität des Wohnungsbaus aus.
- Seit 2 Jahren Einbruch bei wichtigen Zwischenschritten „Bau begonnen“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

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 substantieller Teil der „Fertigstellungsreserve“ weg!

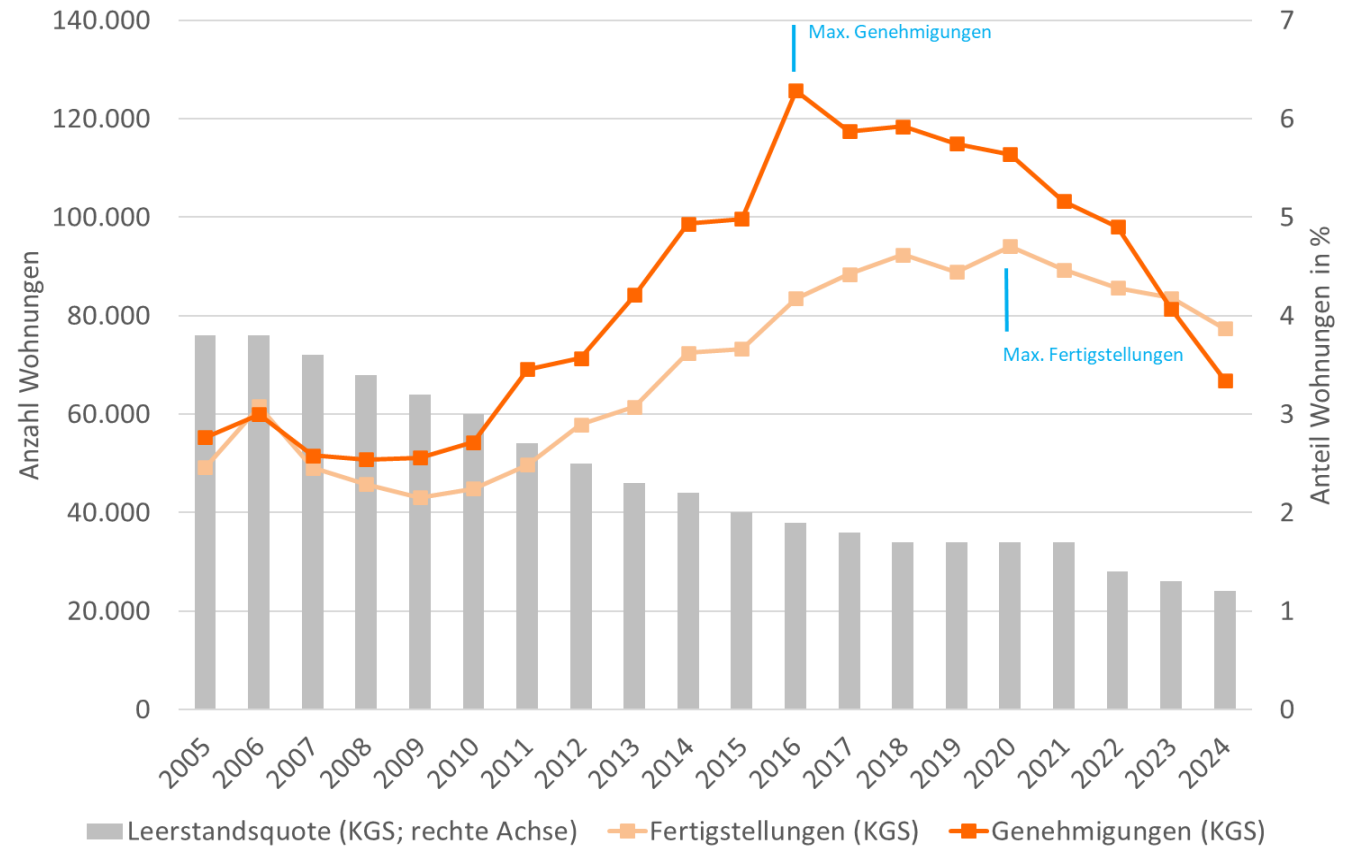
Erloschene Baugenehmigungen 2020 bis 2024



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

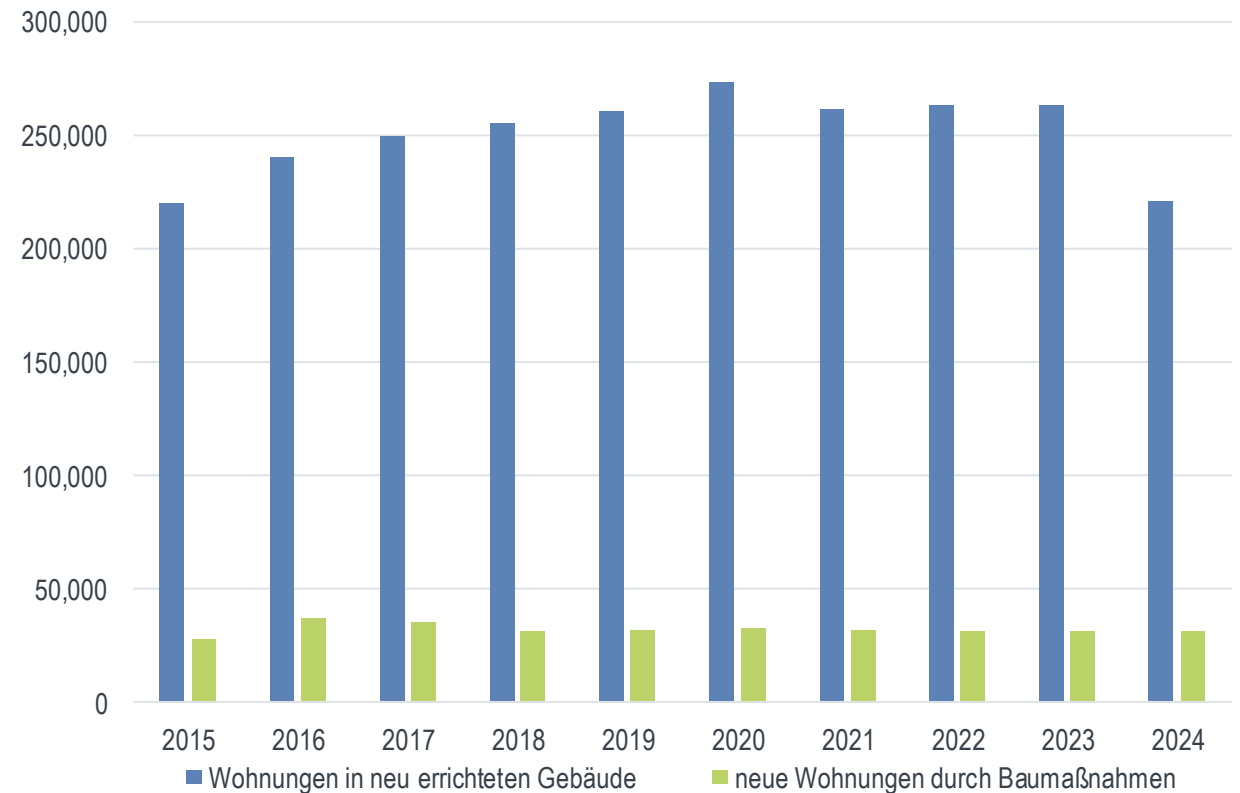
Leerstand, Fertigstellungen und Genehmigungen in kreisfreien Städten 2005 - 2024



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.

Baumaßnahmen und Wohnungsbau, 2015 - 2024

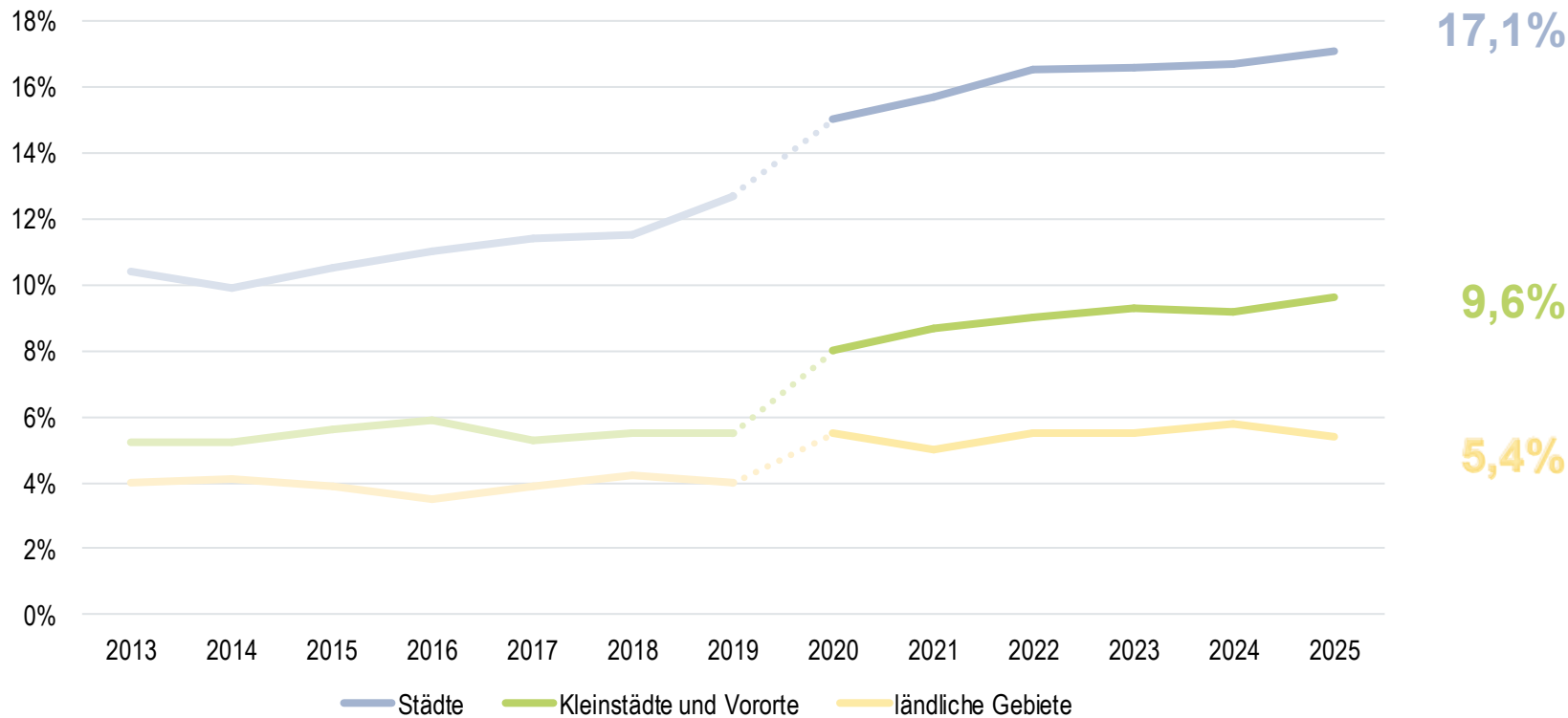


Ausgangslage: Bedarf und Angebot

ALLOKATION VON WOHNRAUM

Anteil der Bevölkerung in überbelegten Wohnungen in Deutschland weiterhin hoch

Entwicklung 2013 bis 2025 und aktuelle Überbelegungsquote



seit 2020
+ 1,1 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.

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

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



Vier Stressfaktoren für Wohnungsbau:

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

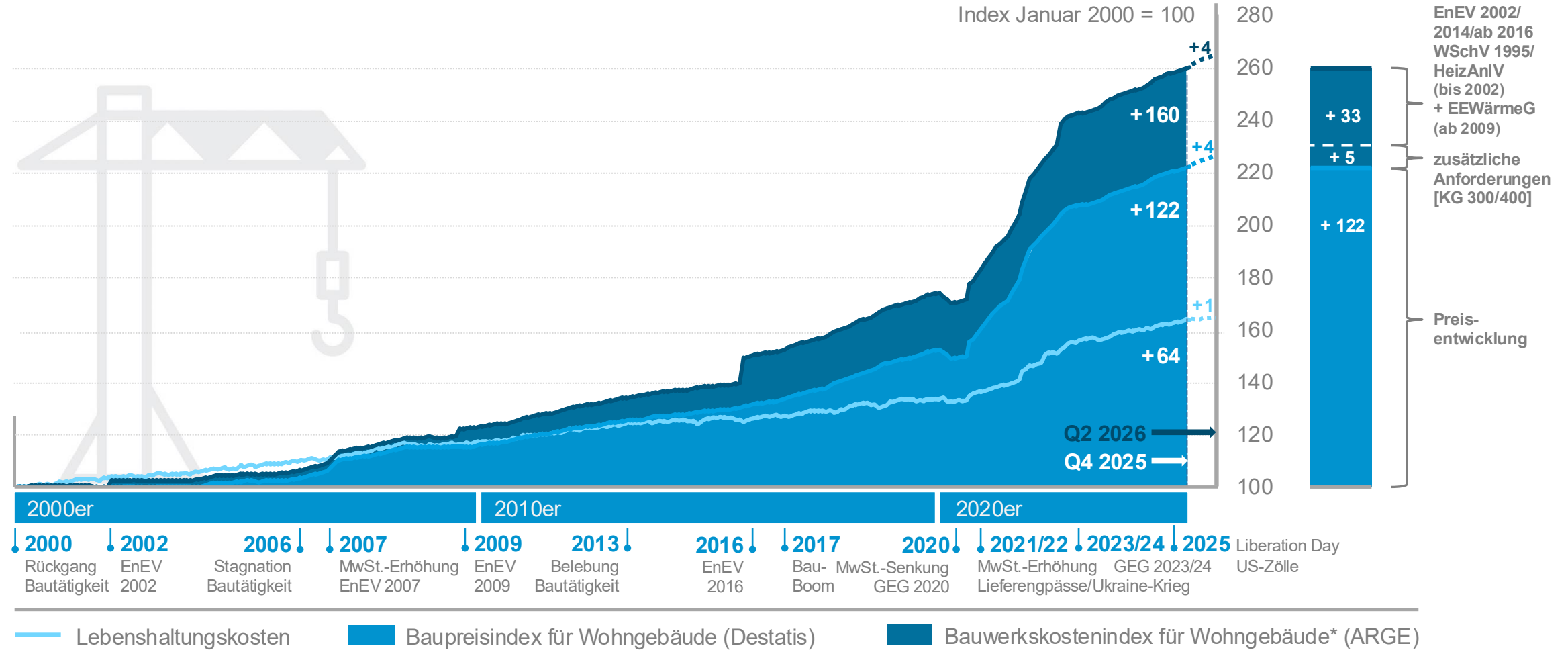


Situation bei Kosten und Finanzierung

BAUWERKSKOSTEN

Kostenentwicklung im Wohnungsbau – Reihe ab 2000

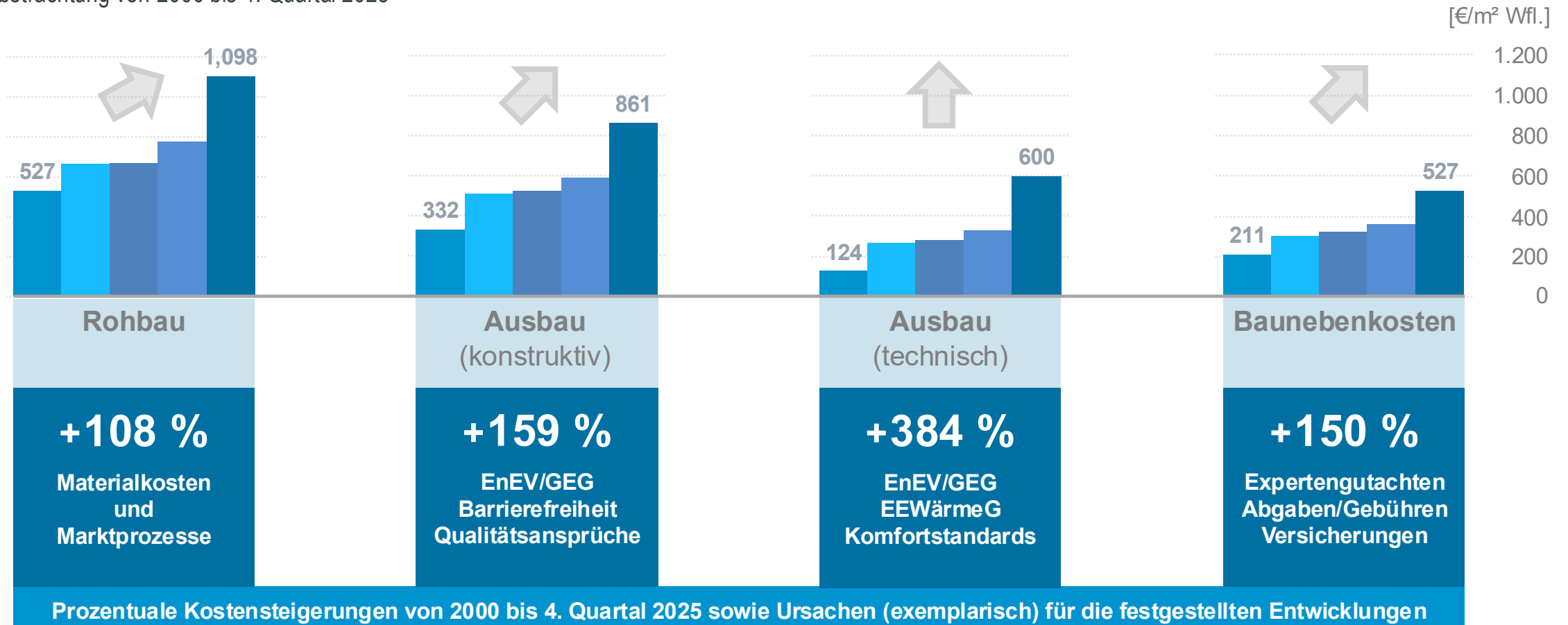
Bauwerkskosten von 2000 bis 4. Quartal 2025 + Prognose 2. Quartal 2026



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

Kostenentwicklung in den Leistungsbereichen

Detailbetrachtung von 2000 bis 4. Quartal 2025



Kostenstand 2000 2014 2016 2020 4. Quartal 2025

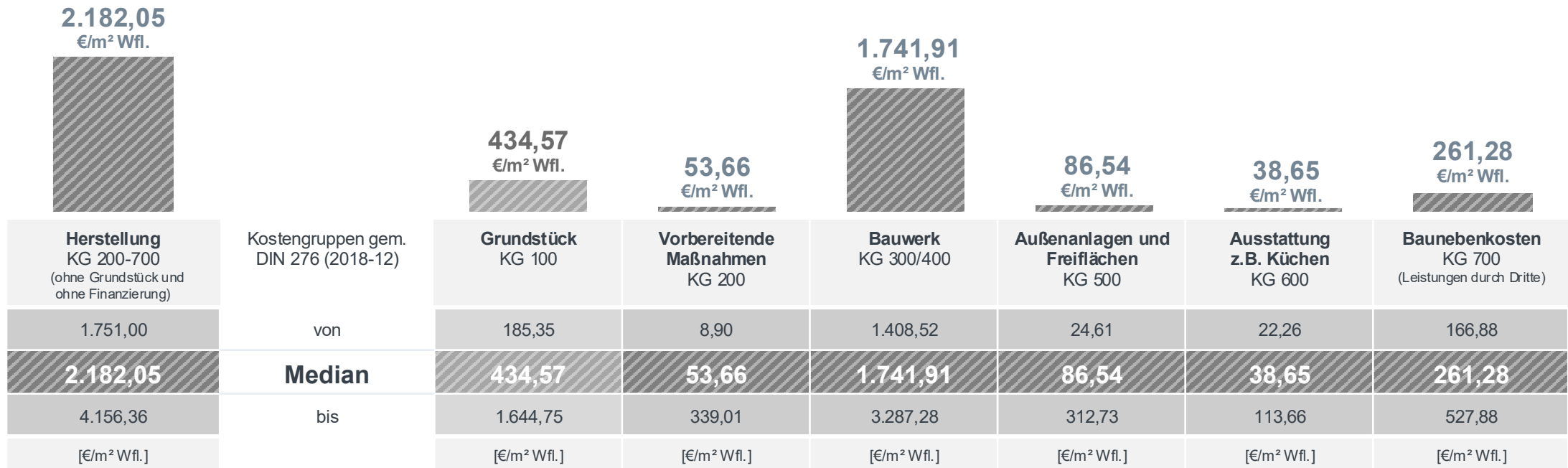
Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

Kostenniveau im Jahr 2010

Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten
Bruttokosten

Kostenstand: **JD 2010**



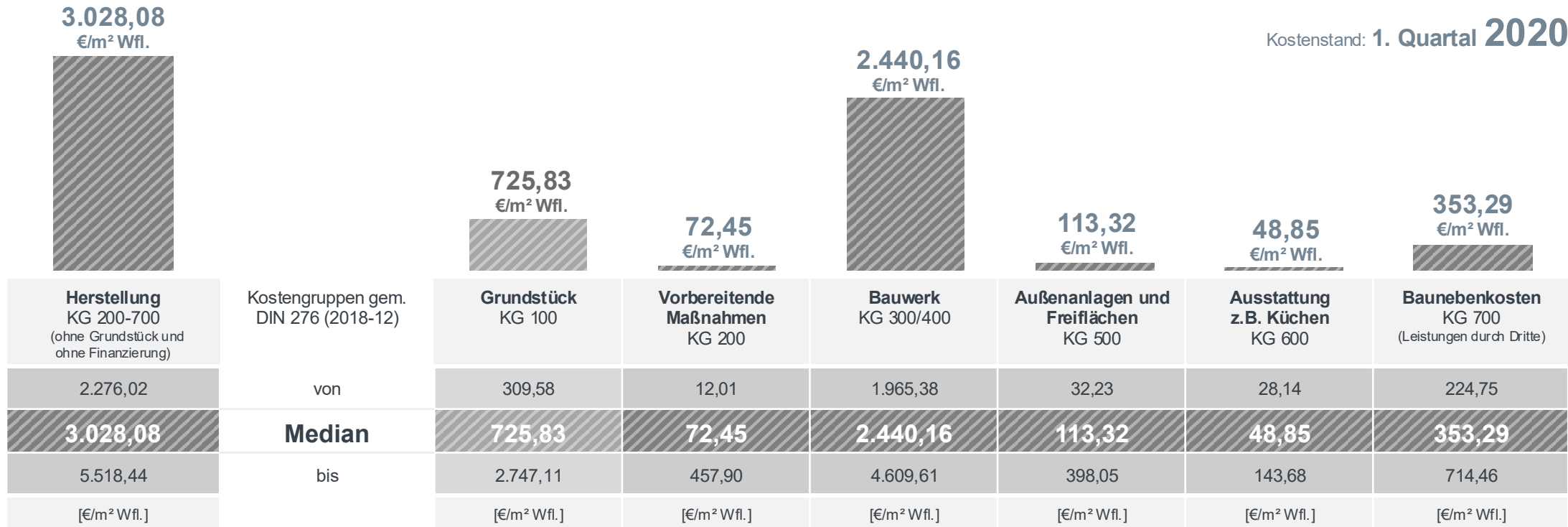
Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

Kostenniveau zum 1. Quartal 2020

Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

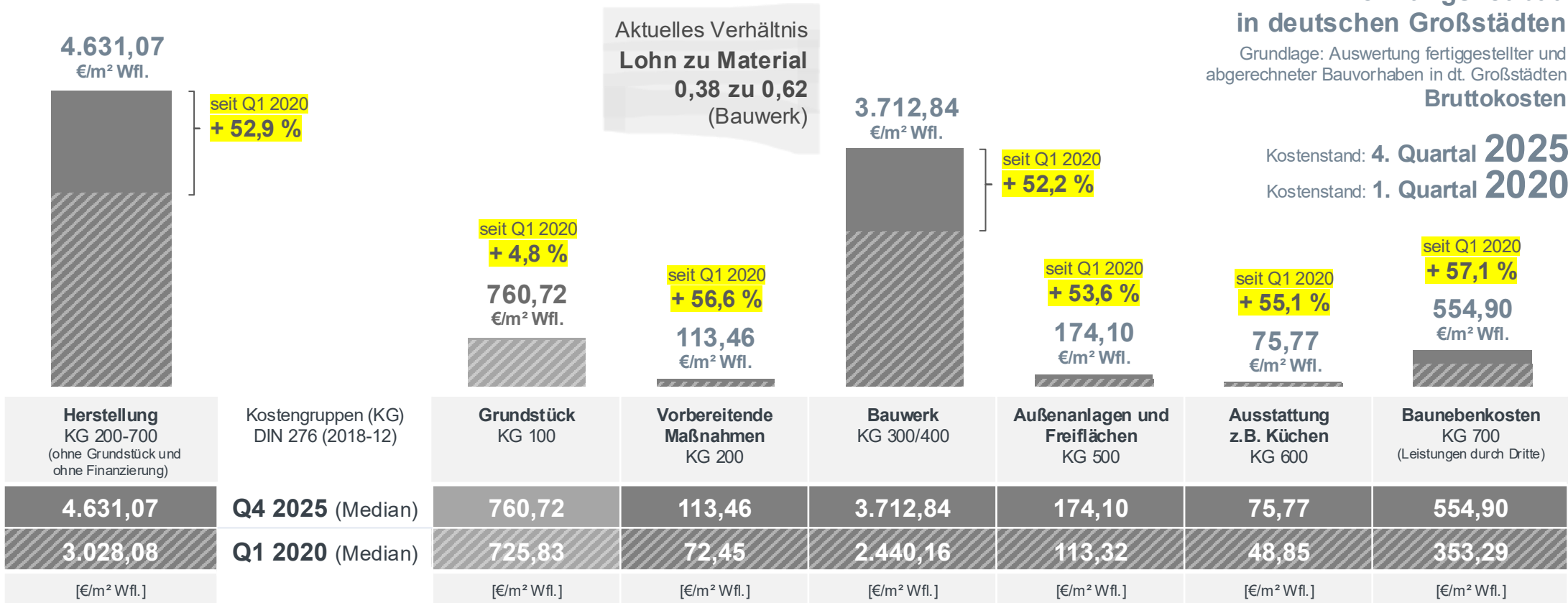
Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten
Bruttokosten

Kostenstand: 1. Quartal 2020



Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

1. Quartal 2020 und Entwicklung zum aktuellen Kostenniveau

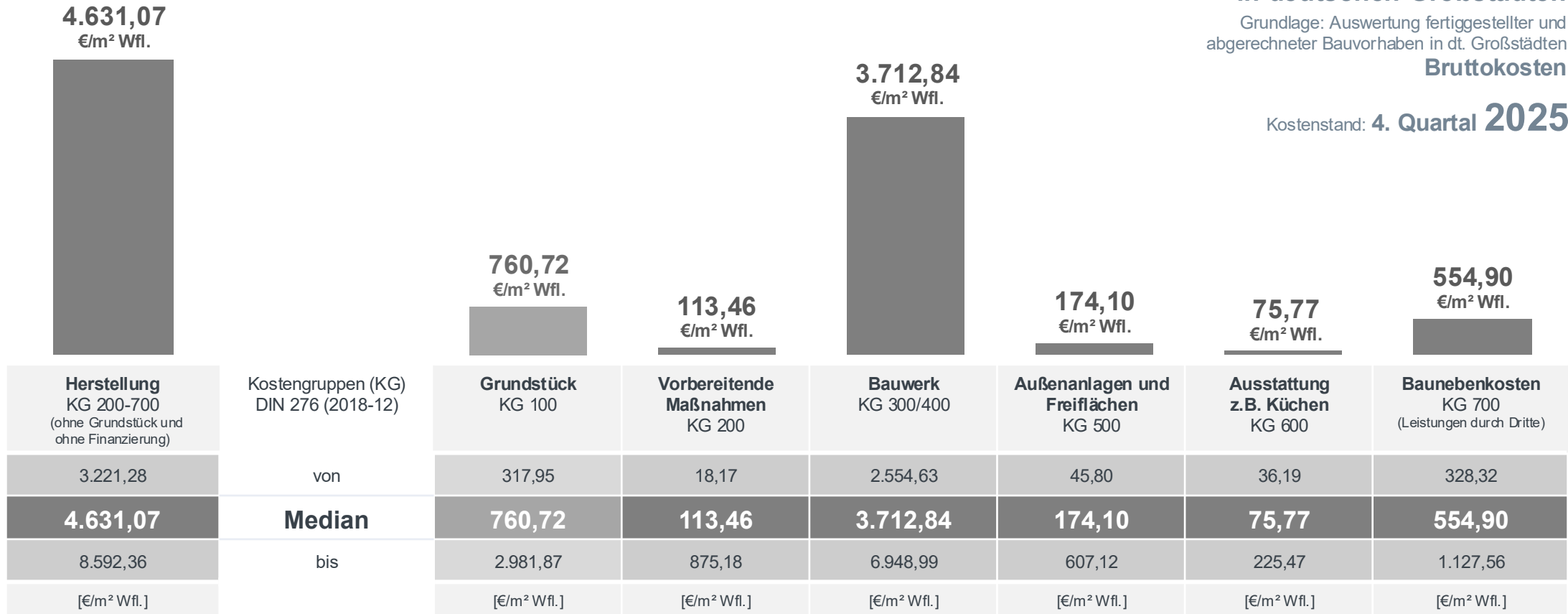


Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

Aktuelles Kostenniveau

**Wohnungsneubau
in deutschen Großstädten**
Grundlage: Auswertung fertiggestellter und
abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten
Bruttokosten

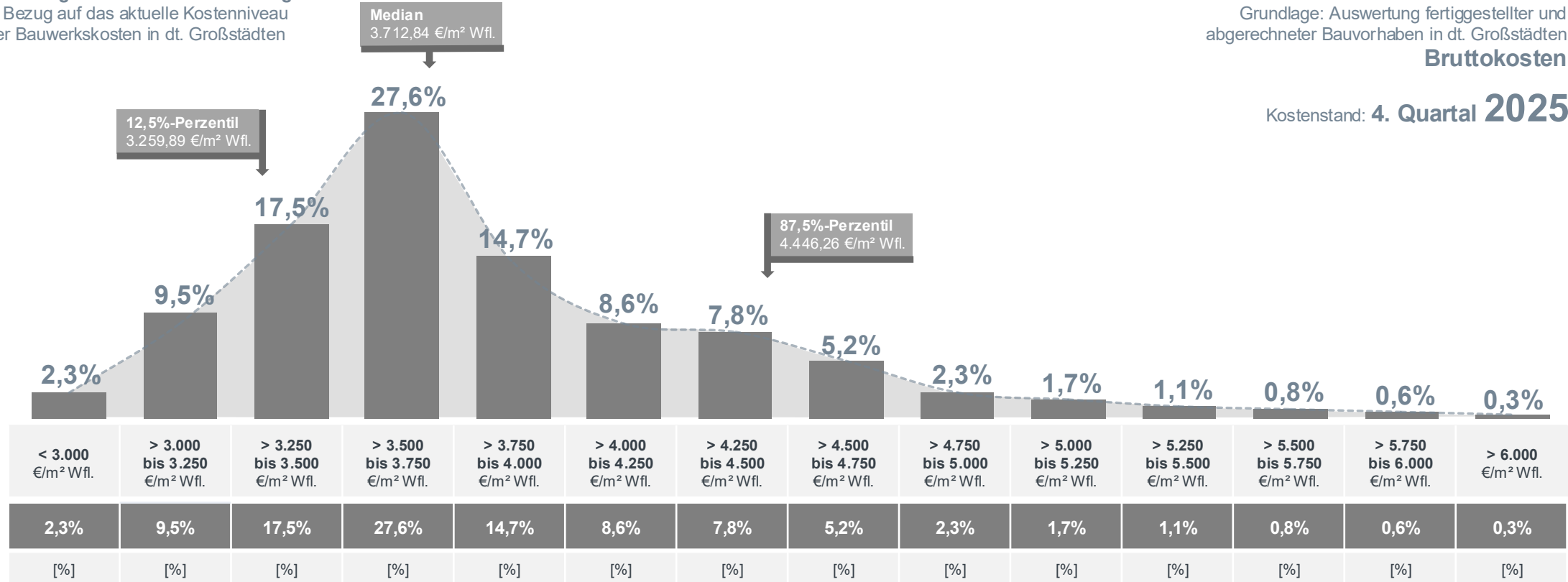
Kostenstand: **4. Quartal 2025**



Bauwerkskosten in dt. Großstädten

Häufigkeitsverteilung in signifikanten Kostenintervallen

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



Hinweis: Bauwerkskosten - Kostengruppen 300/400

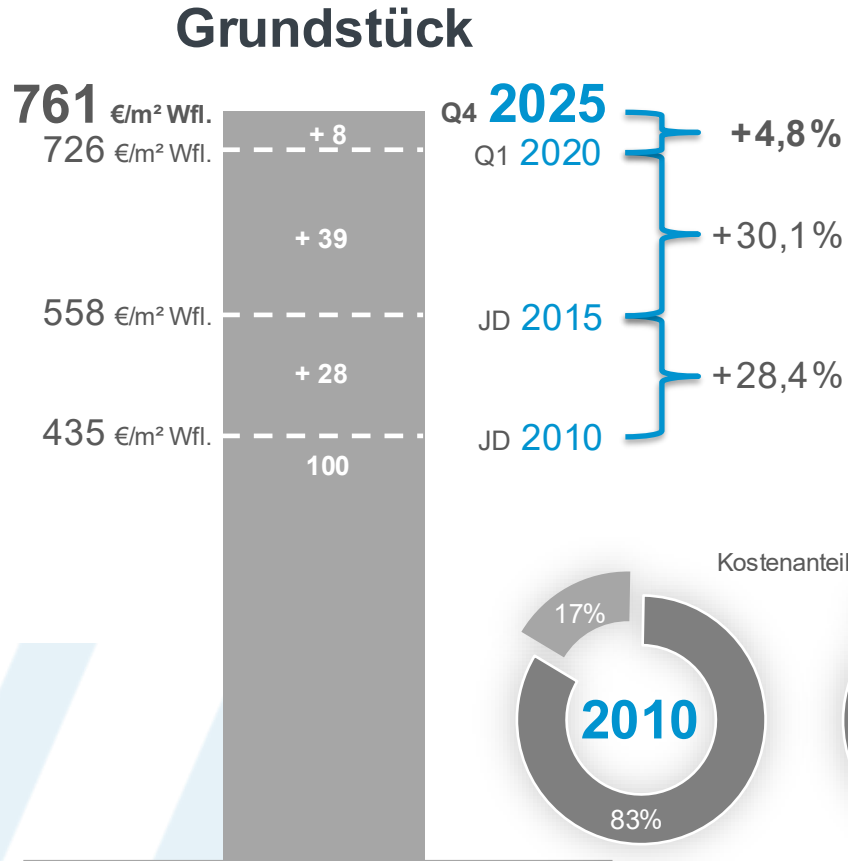
Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten
Bruttokosten

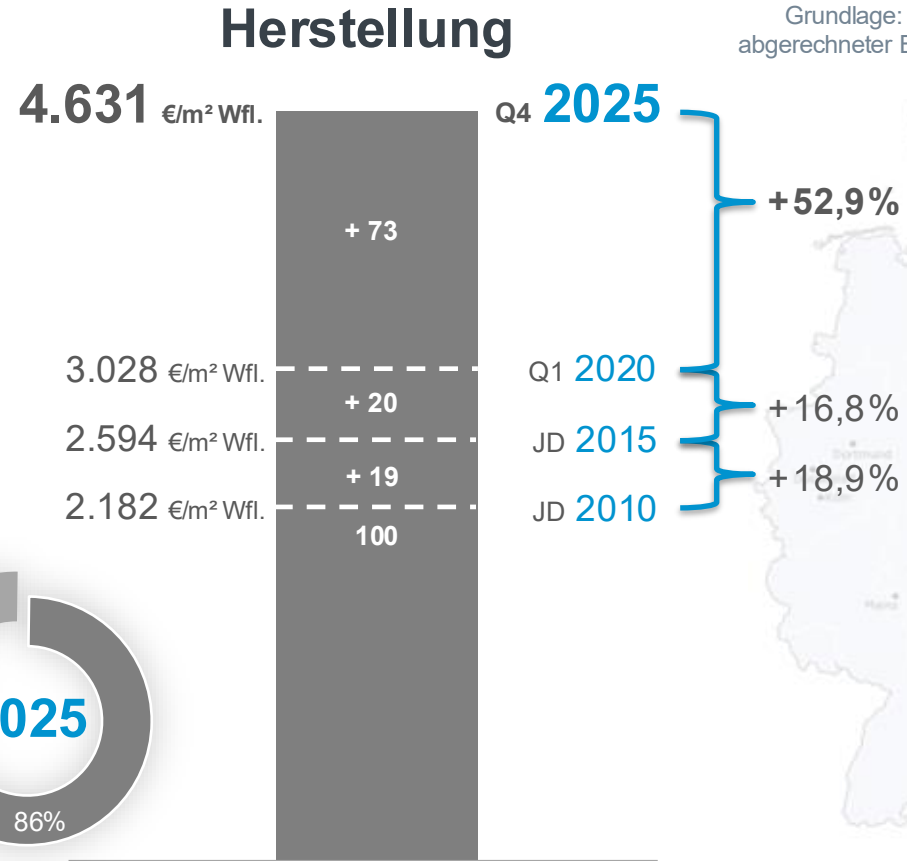
Kostenstand: **4. Quartal 2025**

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

Kostenentwicklung in 5-Jahresschritten von 2010 bis heute



Hinweis: Grundstückskosten - Kostengruppe 100



Hinweis: Herstellungskosten - Kostengruppen 200-700

Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten
Bruttokosten

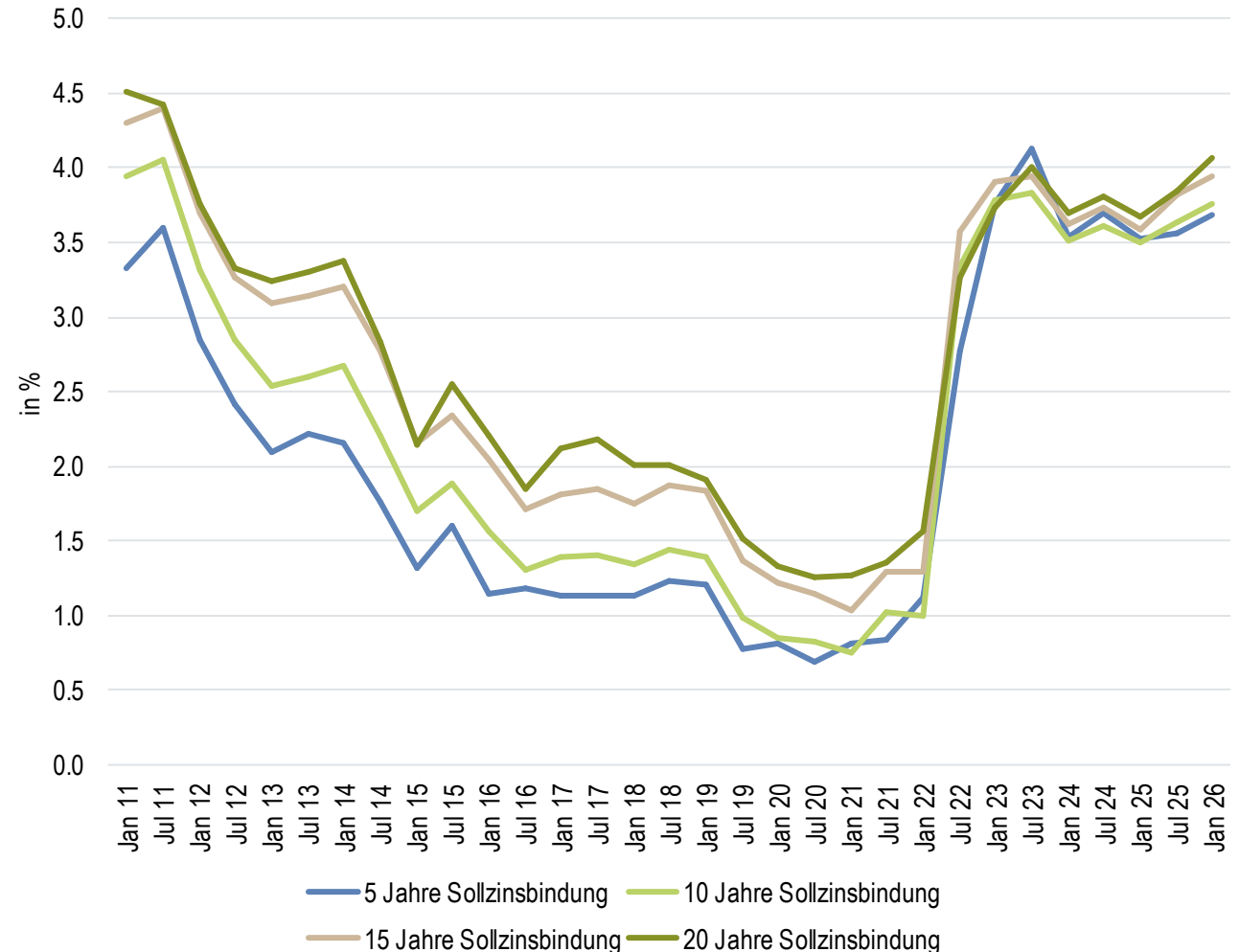


Situation bei Kosten und Finanzierung

FINANZIERUNG UND INVESTITIONEN

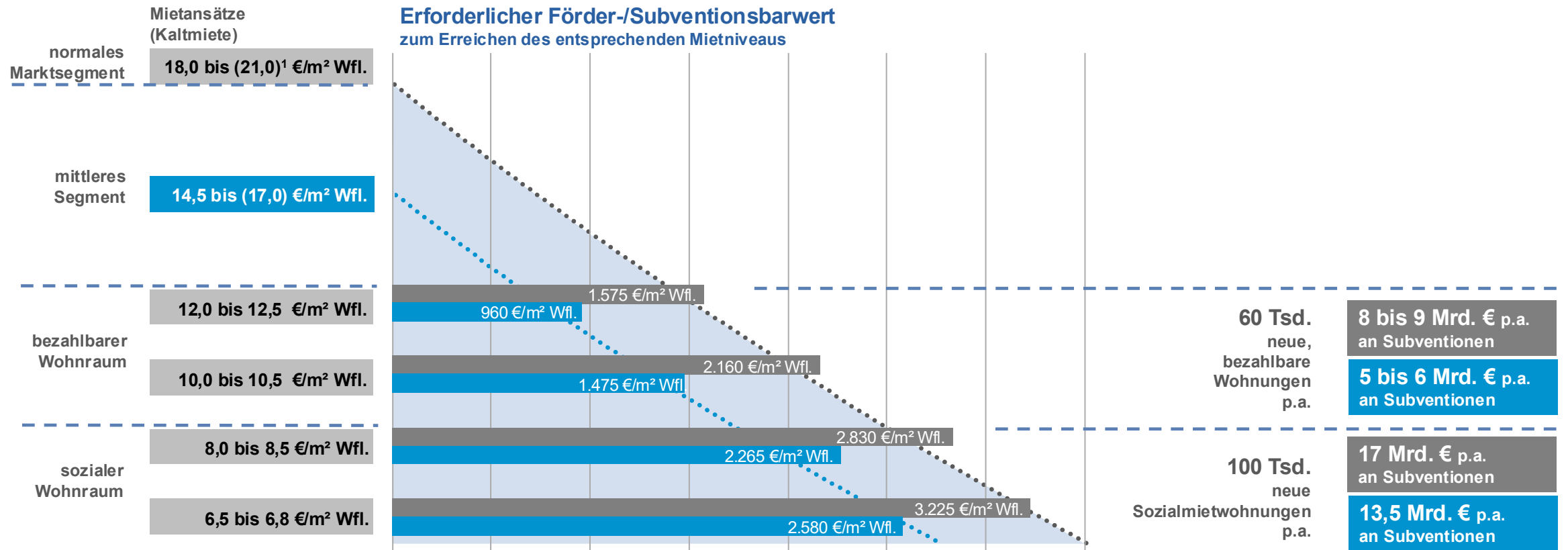
Bauzinsen: 2022 veränderte alle Kalkulationen

- 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



Langfristige Dynamische Investitionsrechnung für Bezahlbaren Wohnraum

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



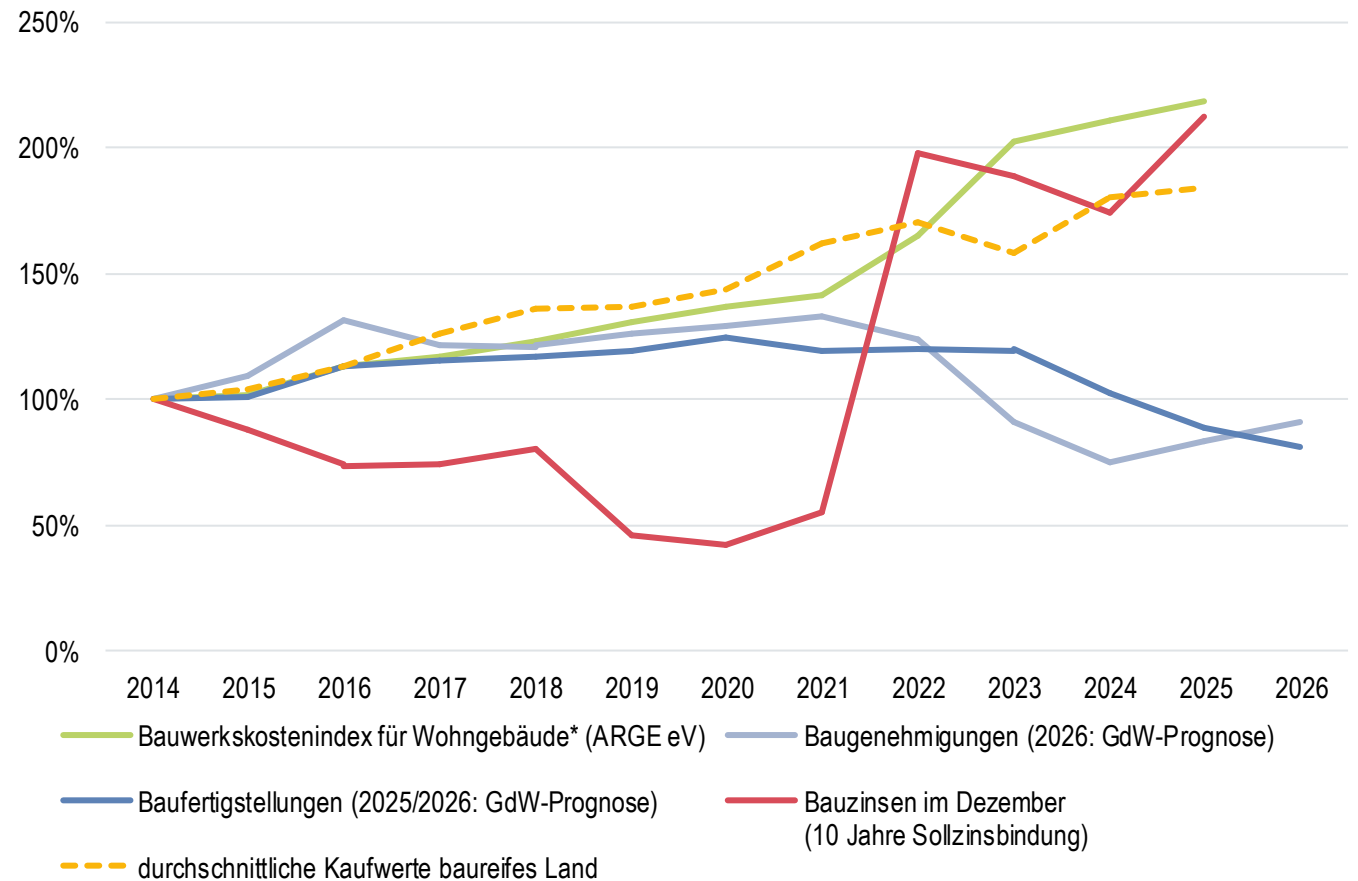
¹ empirica 2026 (kalkulatorische Miete für den Wohnungsbau in deutschen Großstädten bei einem Zinsniveau von ca. 4 %)

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.

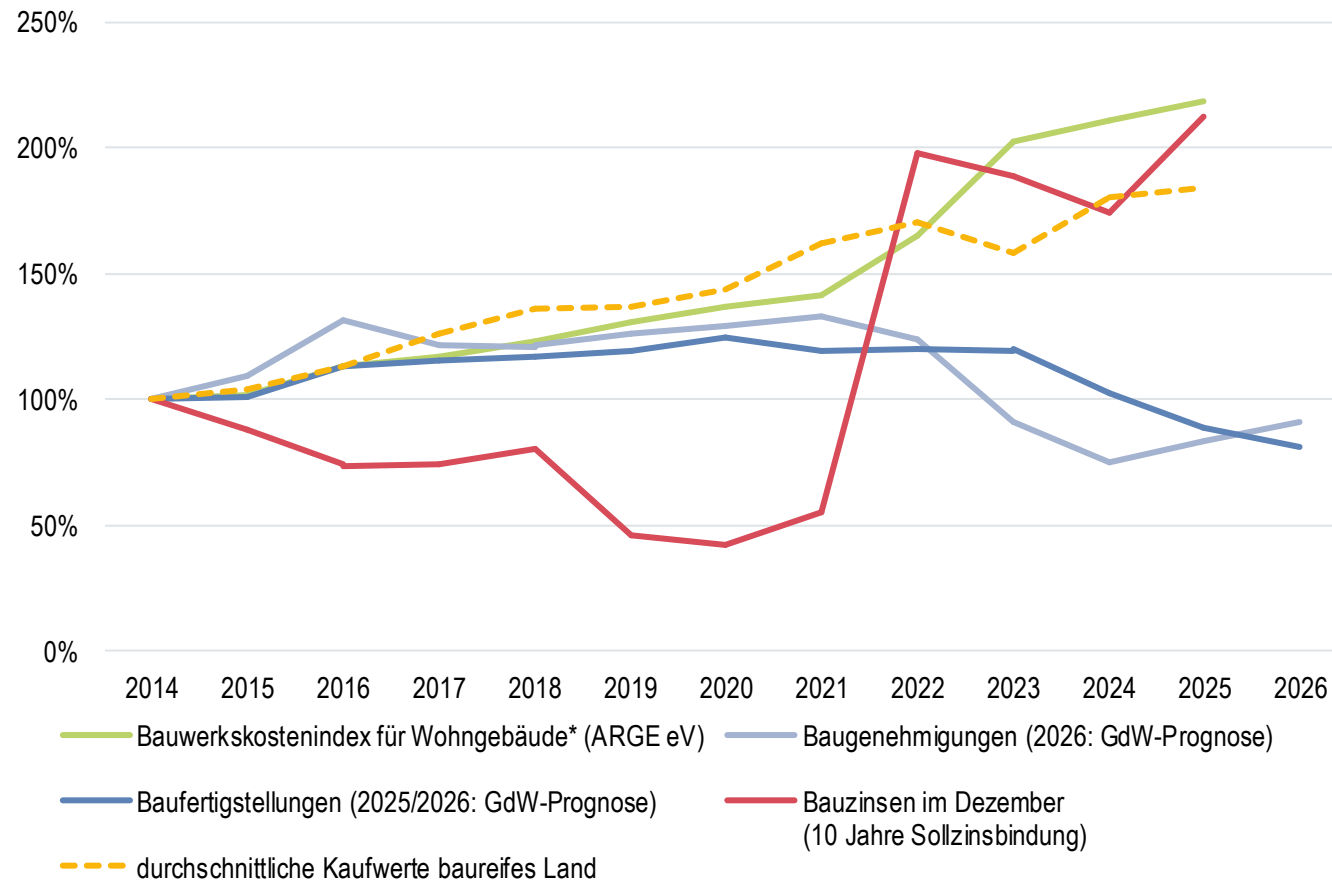
Zentrale Indikatoren für den Wohnungsbau, indiziert (2014=100), 2014 bis 2026



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

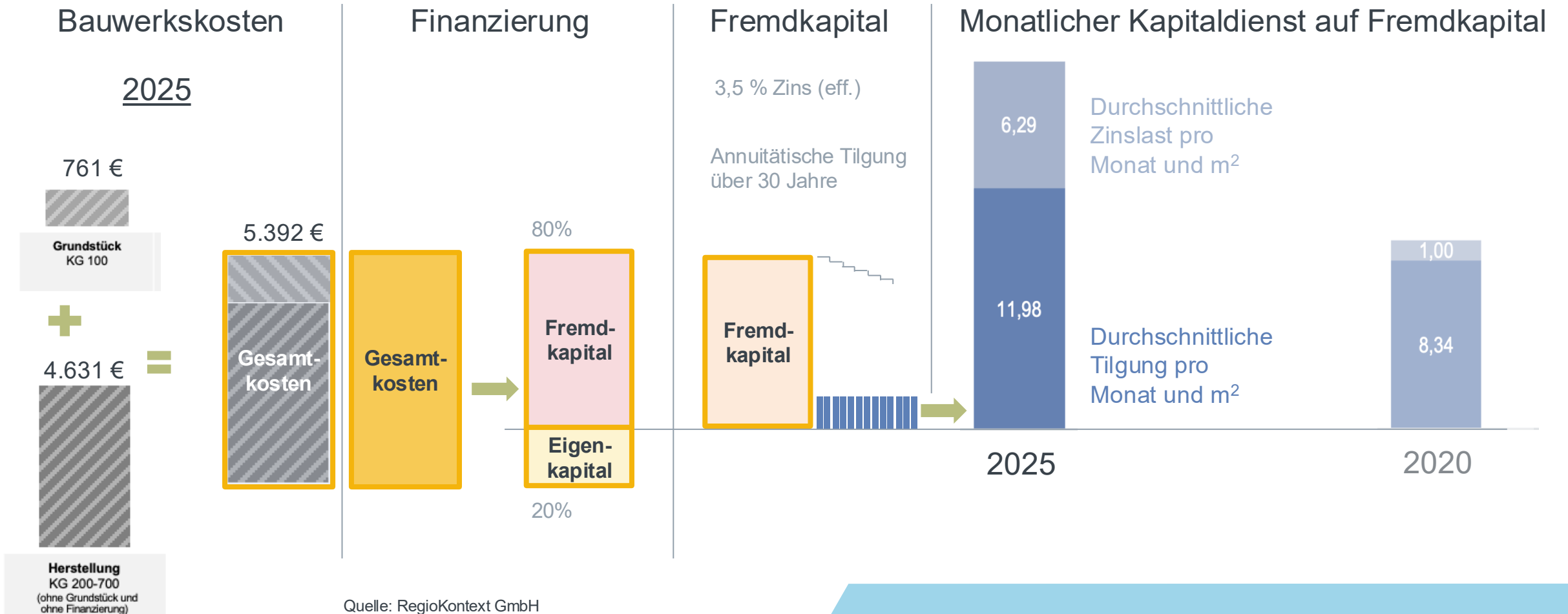
| | |
|------|---------|
| 2017 | 125.407 |
| 2018 | 114.465 |
| 2019 | 132.388 |
| 2020 | 241.322 |
| 2021 | 353.949 |
| 2022 | 349.802 |
| 2023 | 53.887 |
| 2024 | 58.813 |
| 2025 | 49.515 |

Quelle: KfW, eigene Hochrechnung

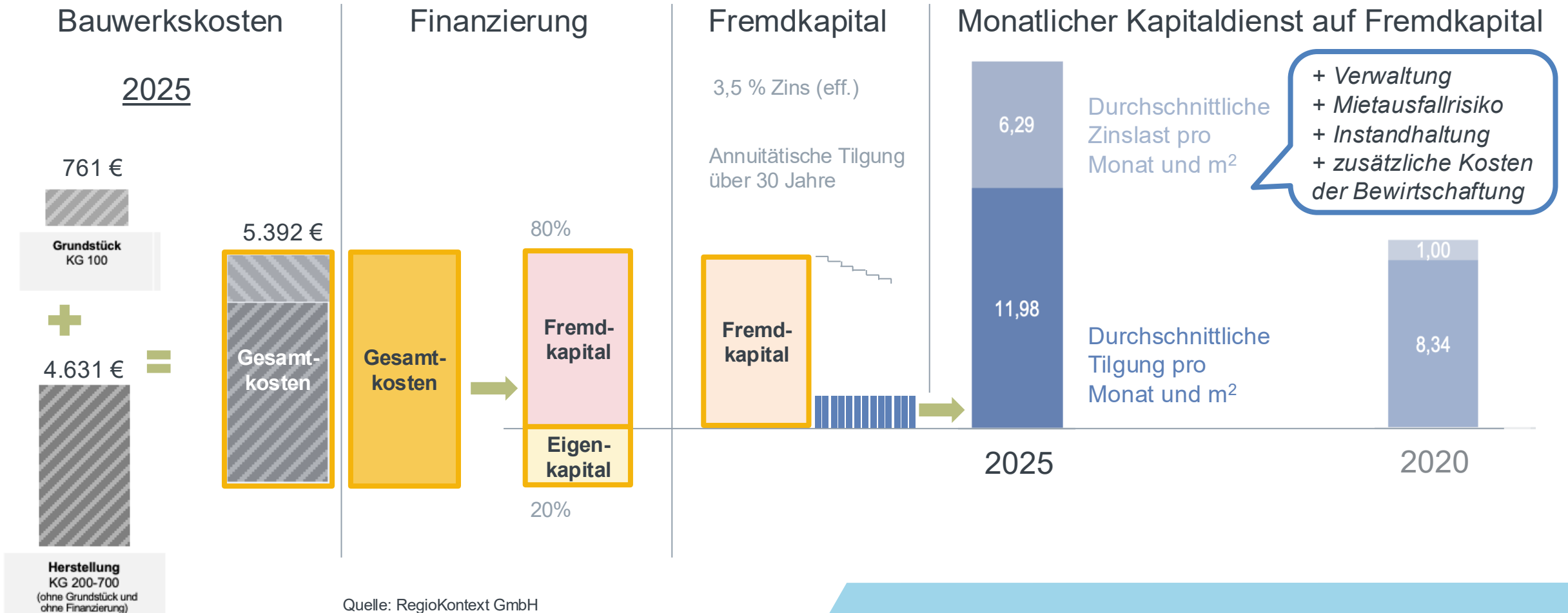
Quelle: Destatis, 2025; Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft; GdW Prognose 2025

* Bezug: (Median-)Typengebäude MFH (Stand Dezember)

Veränderte Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbau



Veränderte Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbau



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.

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 „Gebäudety-p-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 „Gebäudety-p-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 BMWWSB für einen Gebäudety-p-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

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.

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“

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 |

Modelle eines anderen Bauens, weitere Lösungsrichtungen

NEUE ANSÄTZE

Neue Ansätze (Erprobung neuer Bau- und Wohnformen)

MBO-Einführung von Innovationsklauseln durch die Länder



Hamburg



Der neue Hamburg- Standard



Schleswig-Holstein

Regelstandard Erleichtertes 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

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.

Neue Ansätze (Erprobung neuer Bau- und Wohnformen)



Hamburg



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

Neue Ansätze (Erprobung neuer Bau- und Wohnformen)



Schleswig-Holstein

Regelstandard Erleichtertes 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.**

Neue Ansätze (Erprobung neuer Bau- und Wohnformen)



Freistaat Bayern

19 landesweite Pilotprojekte
Evaluation Uni Braunschweig



- 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**

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?**

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 setzen 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

Herstellungs- und Grundstückskosten in Schleswig-Holstein

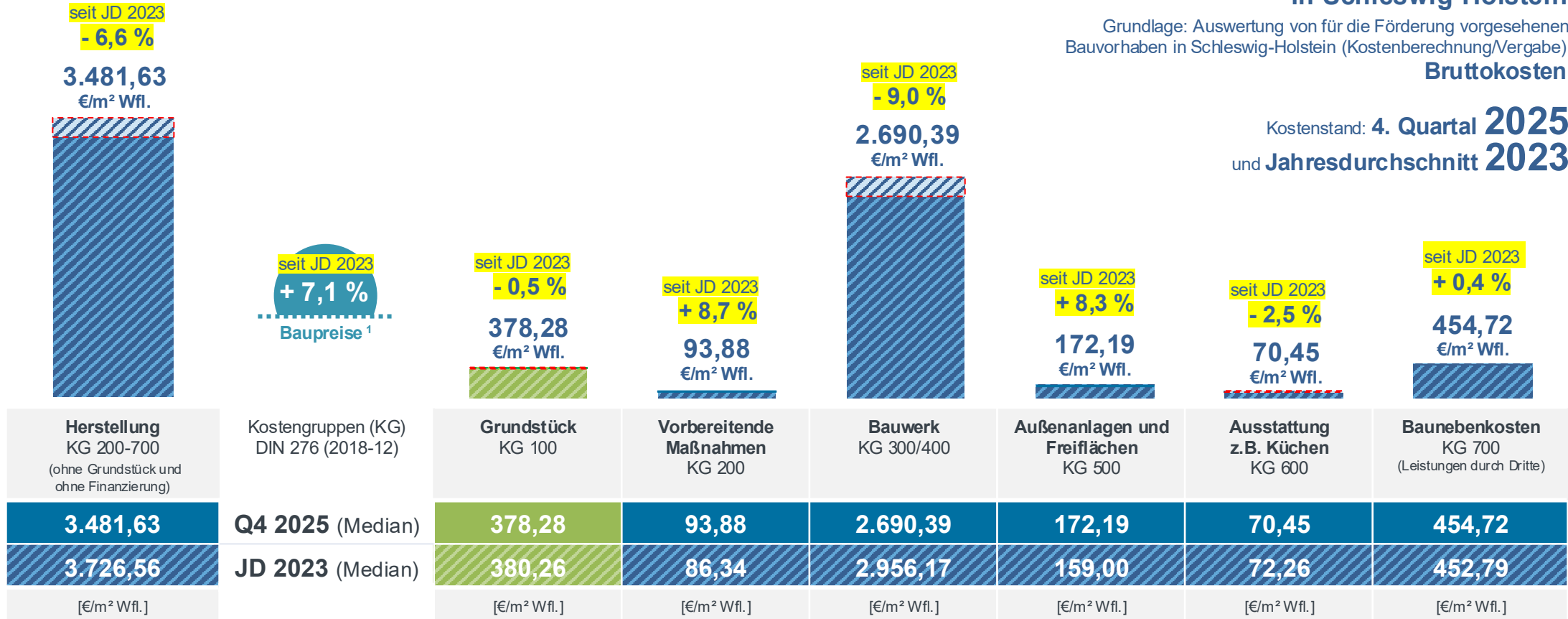
Projekte der Sozialen Wohnraumförderung

Wohnungsneubau in der SWF in Schleswig-Holstein

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

Bruttokosten

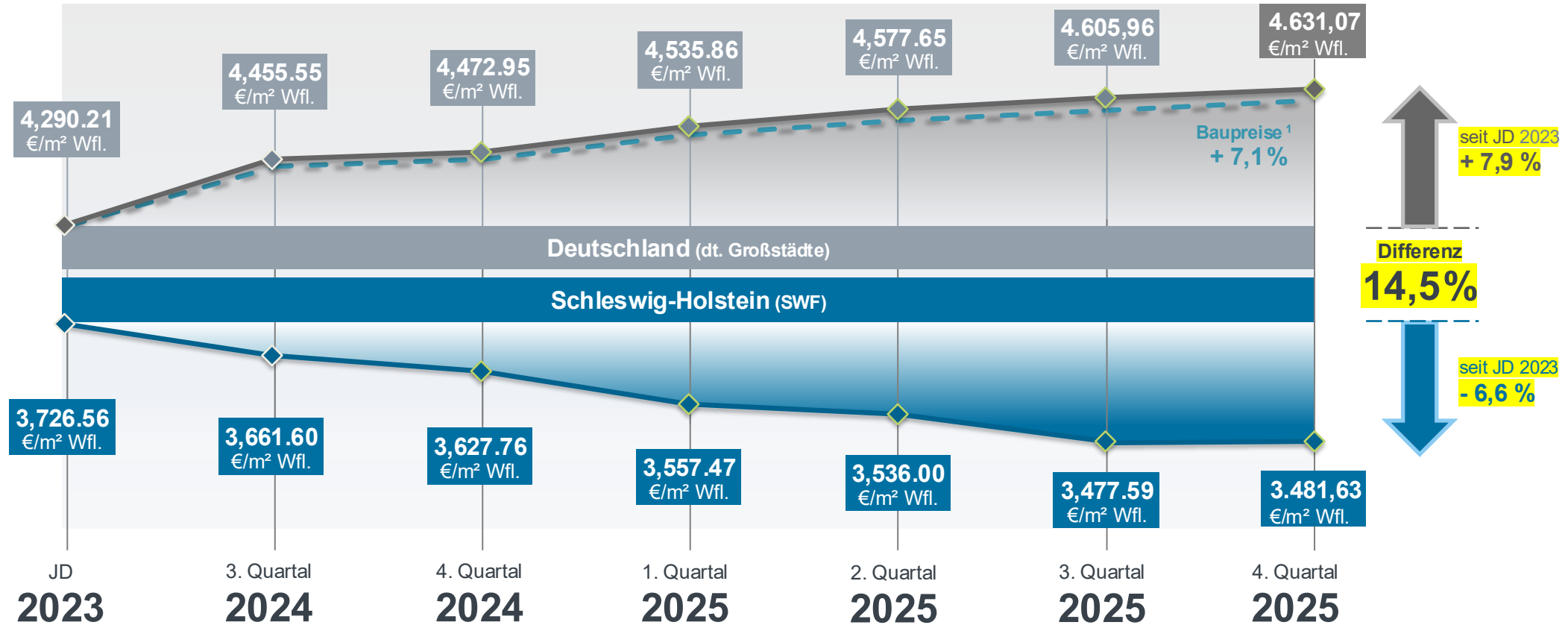
Kostenstand: **4. Quartal 2025** und **Jahresdurchschnitt 2023**



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

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)

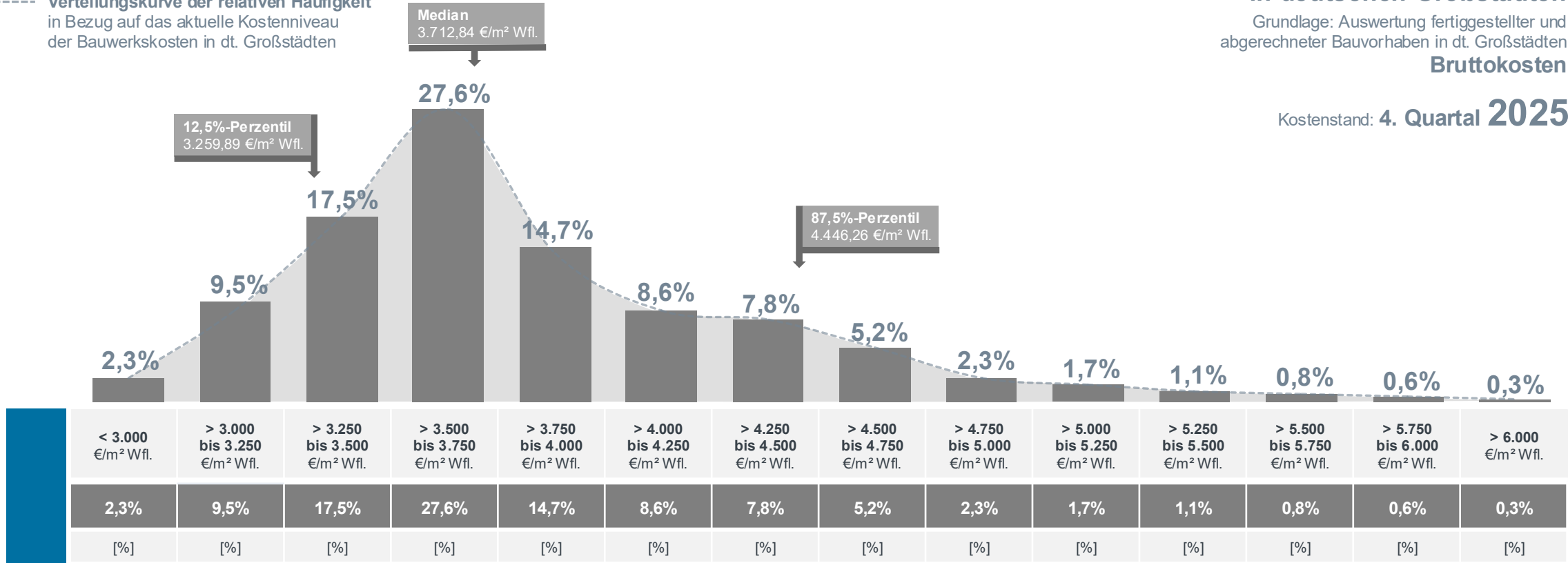
Bauwerkskosten in dt. Großstädten

Häufigkeitsverteilung in signifikanten Kostenintervallen

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

Wohnungsneubau in deutschen Großstädten
Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten
Bruttokosten

Kostenstand: **4. Quartal 2025**



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

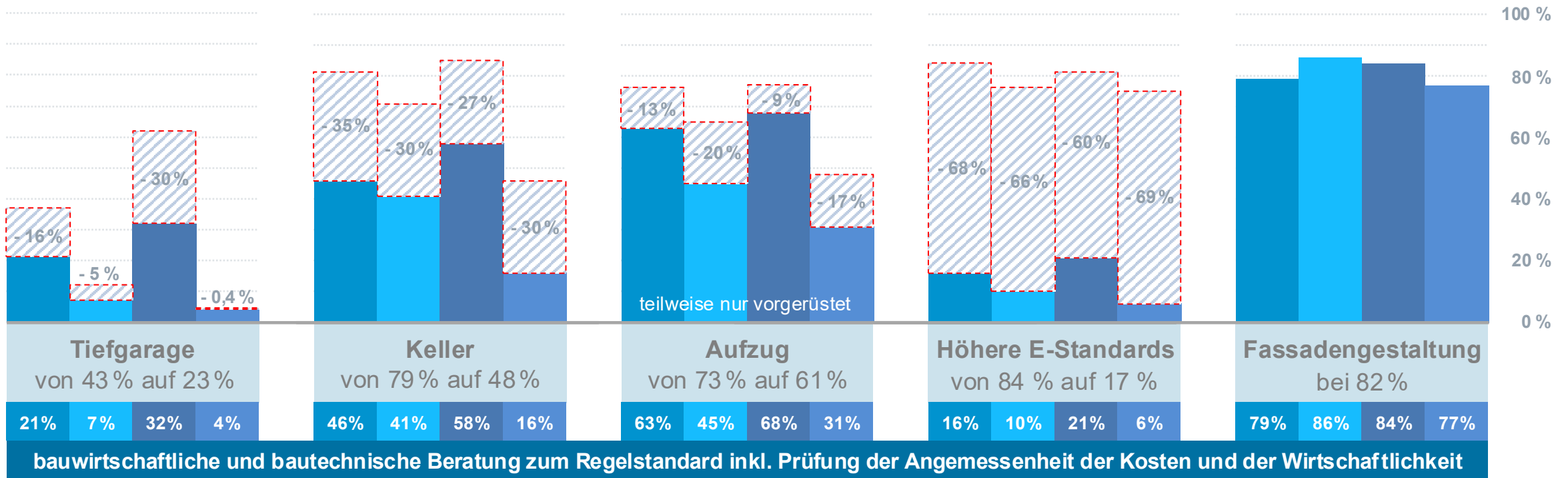
Hinweis: Bauwerkskosten - Kostengruppen 300/400

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



Regionstypen ■ Oberzentren inkl. Umland ■ Mittelzentren inkl. Umland ■ Hamburger Umland ■ Übrige Gemeinden

Sozialer Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

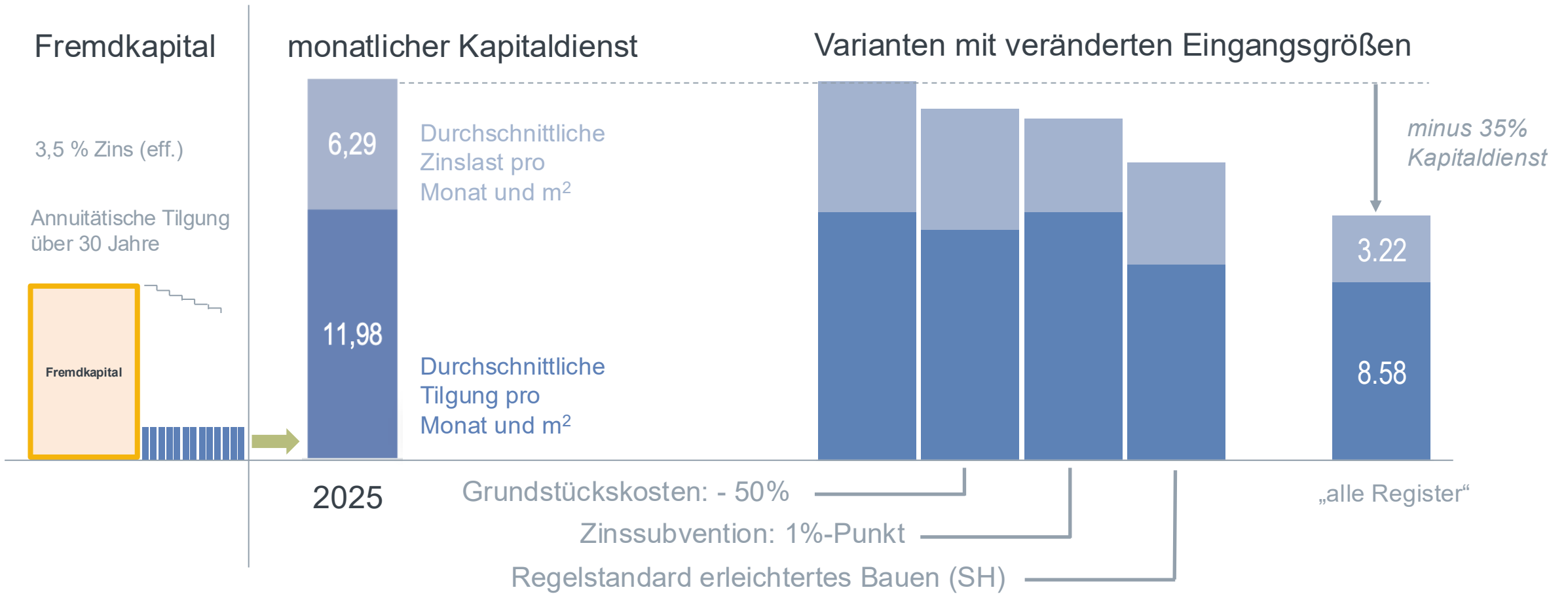
Weitere primäre Kostenfaktoren und ihre Ausführungen in der Baupraxis

ohne Regelstandard

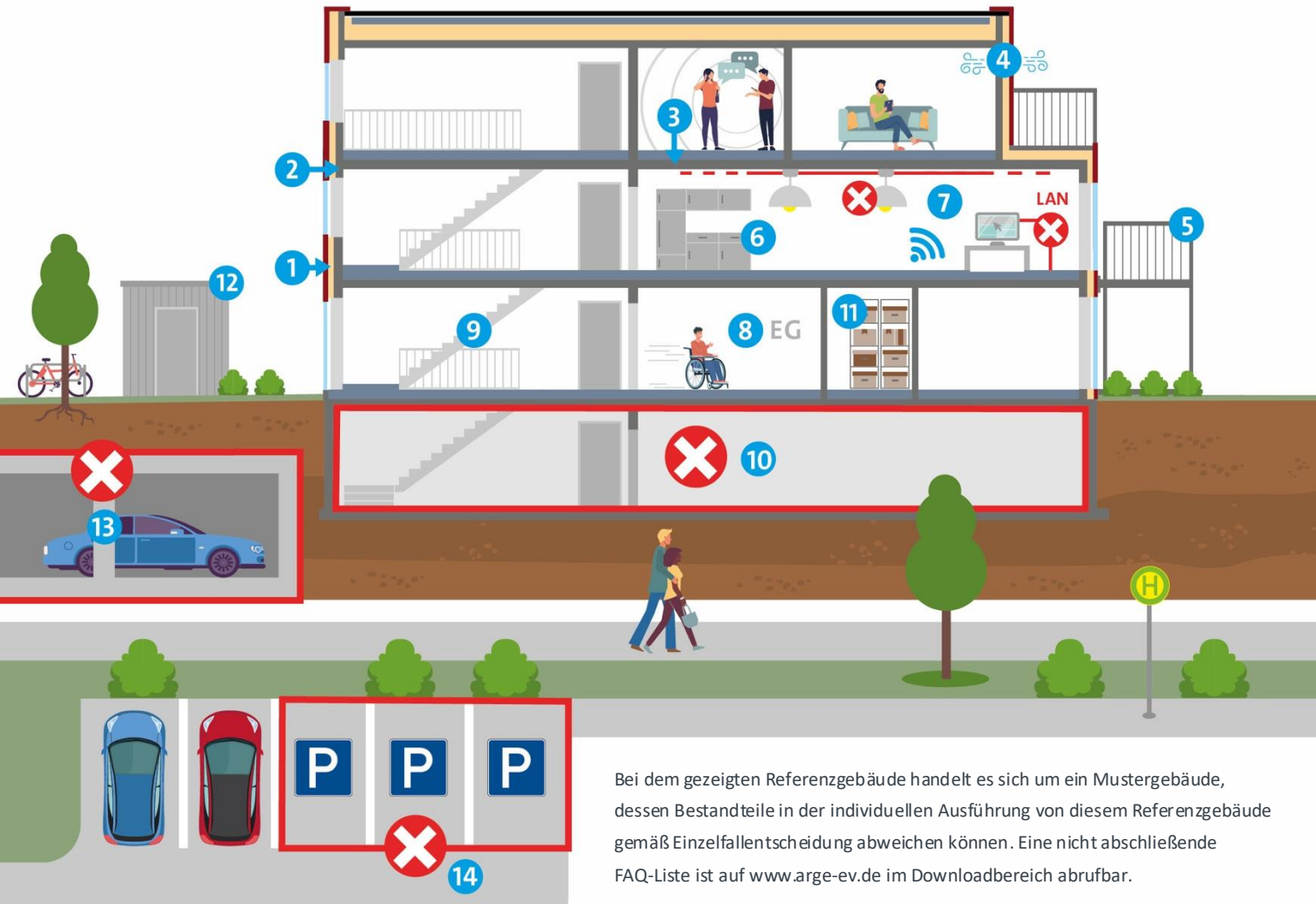
mit Regelstandard

| | 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 $\geq 1,0$ | Stellplatzschlüssel $\leq 0,7$ |
| Schallschutz | erhöht, DIN 4109 Beiblatt 2 | Mindeststandard, DIN 4109 |
| Elektroinstallation | HEA 1 Standard und höher | sinnvolle Mindestausstattung |
| Barrierefreiheit | barrierereduziert und barrierefrei | Mindestanforderung LBO |

Möglichkeiten der Kostendämpfung



Quelle: RegioKontext GmbH



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.

Energetischer Gebäudestandard

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ökonomische Konstruktion

Mindestschallschutz DIN 4109-1:2018

- 1 Wändicken außen: (11,5) – 15 cm (Steinmaß)
- 2 Wändicken 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

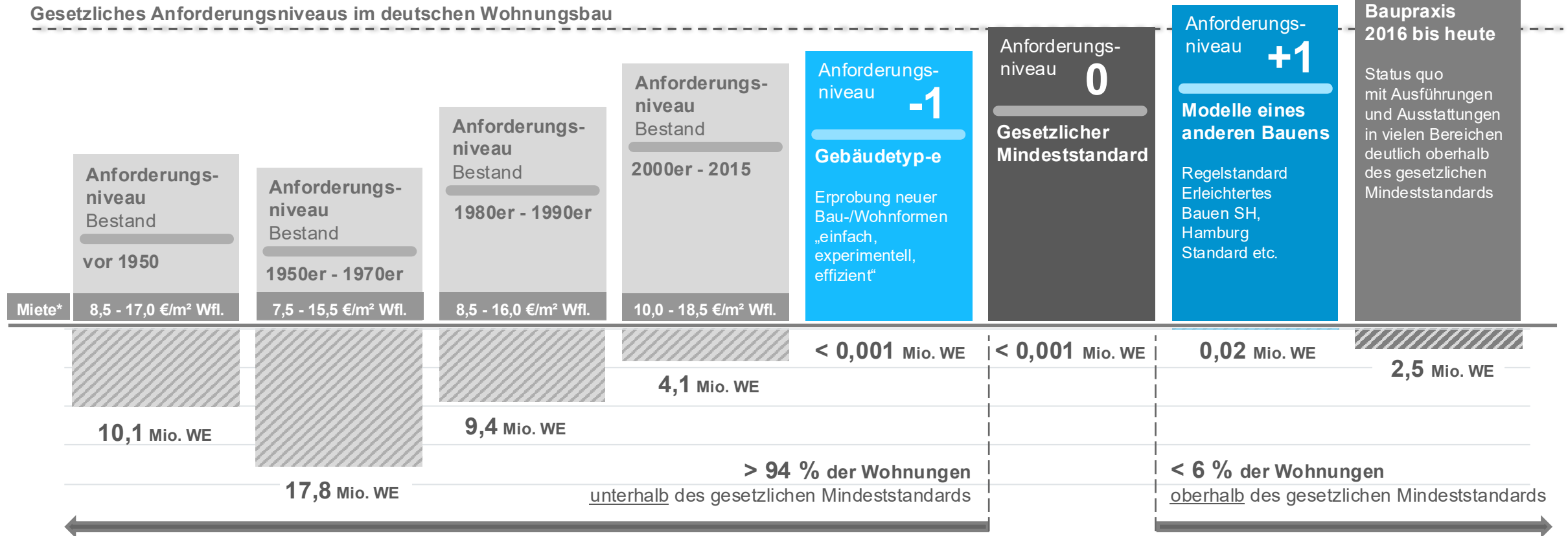
- 10 Kein Keller
- 11 Kellerersatz im Gebäude (z.B.: in der Wohnung, im Balkonbereich)
- 12 Kellerersatz in den Außenanlagen

Reduzierte Anzahl an Stellplätzen

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

Differenzierung von Baustandards nach Anforderungsniveaus

Qualitative Einordnung – Modelle eines anderen Bauens



*Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten für Wohnungen zwischen 66 und 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.

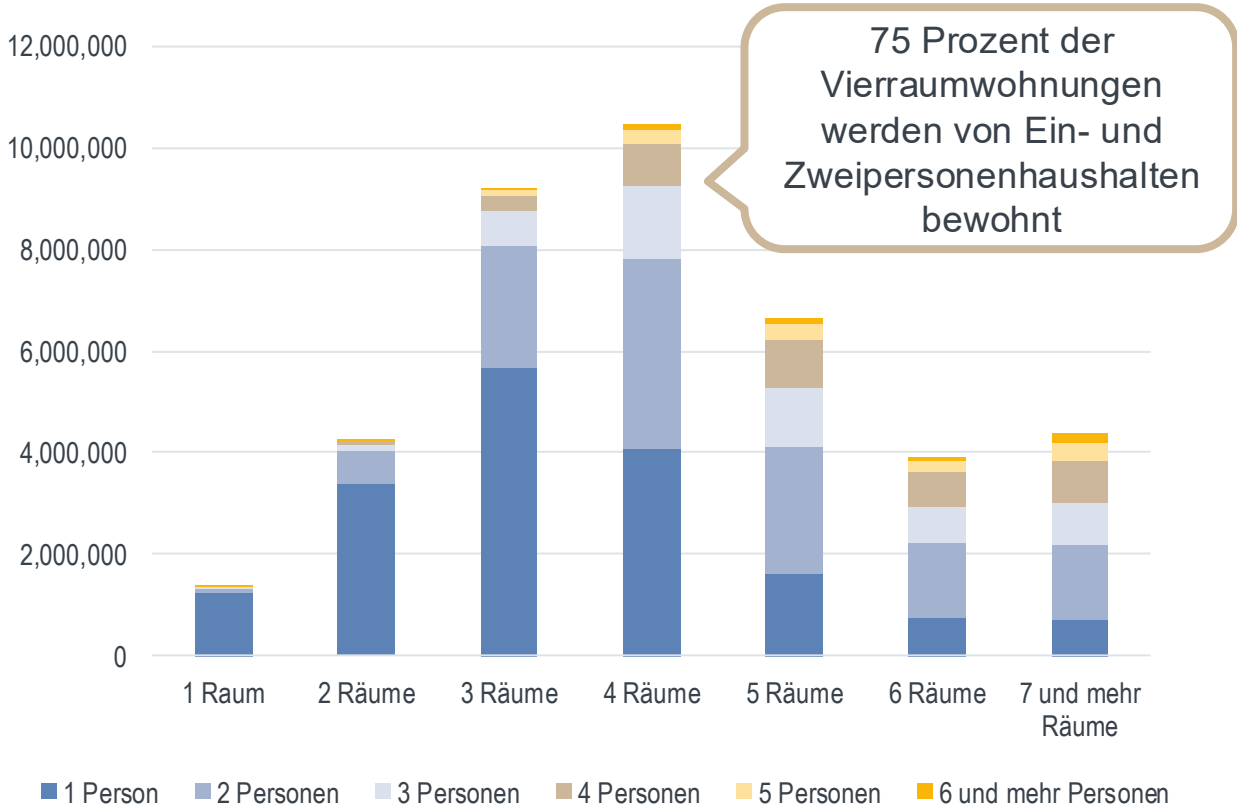
Welche Wohnformen braucht der Markt von morgen?

WER WOHNTE WIE?

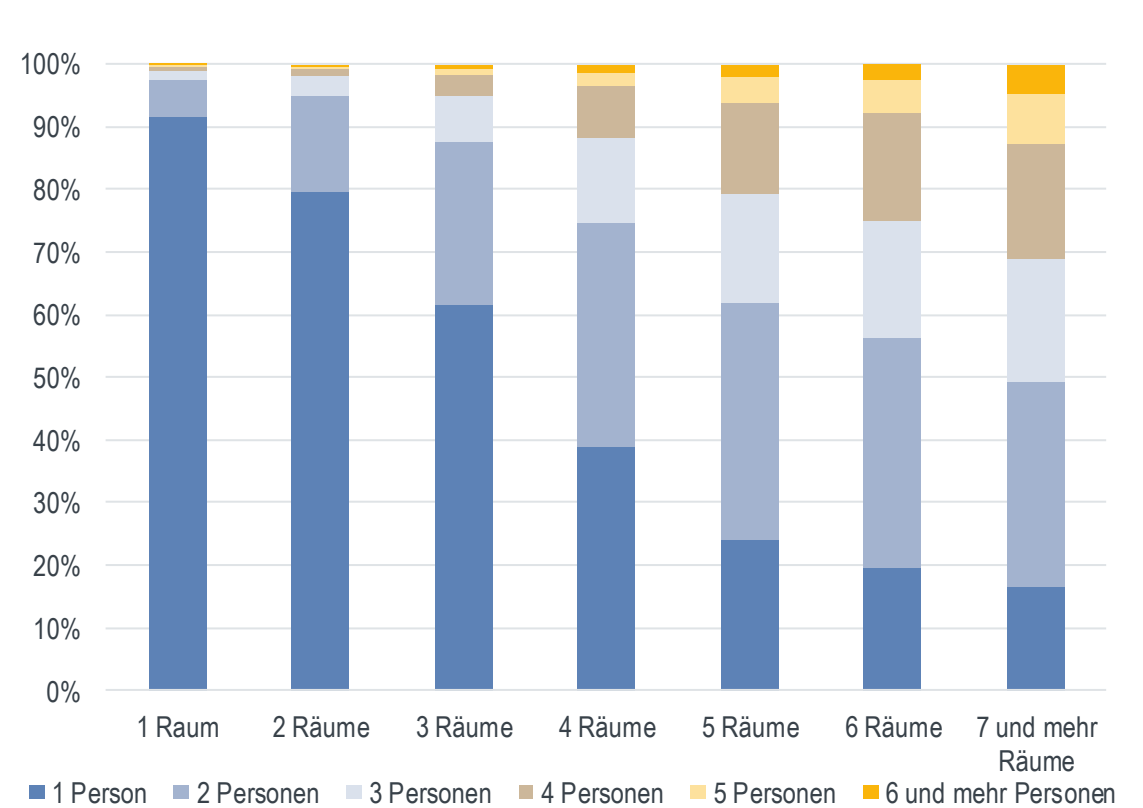
Wer wohnt wie?

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

Größe der Haushalte und Wohnungsgröße (Räume), absolut



Größe der Haushalte und Wohnungsgröße (Räume), prozentual



Wer wohnt wie?

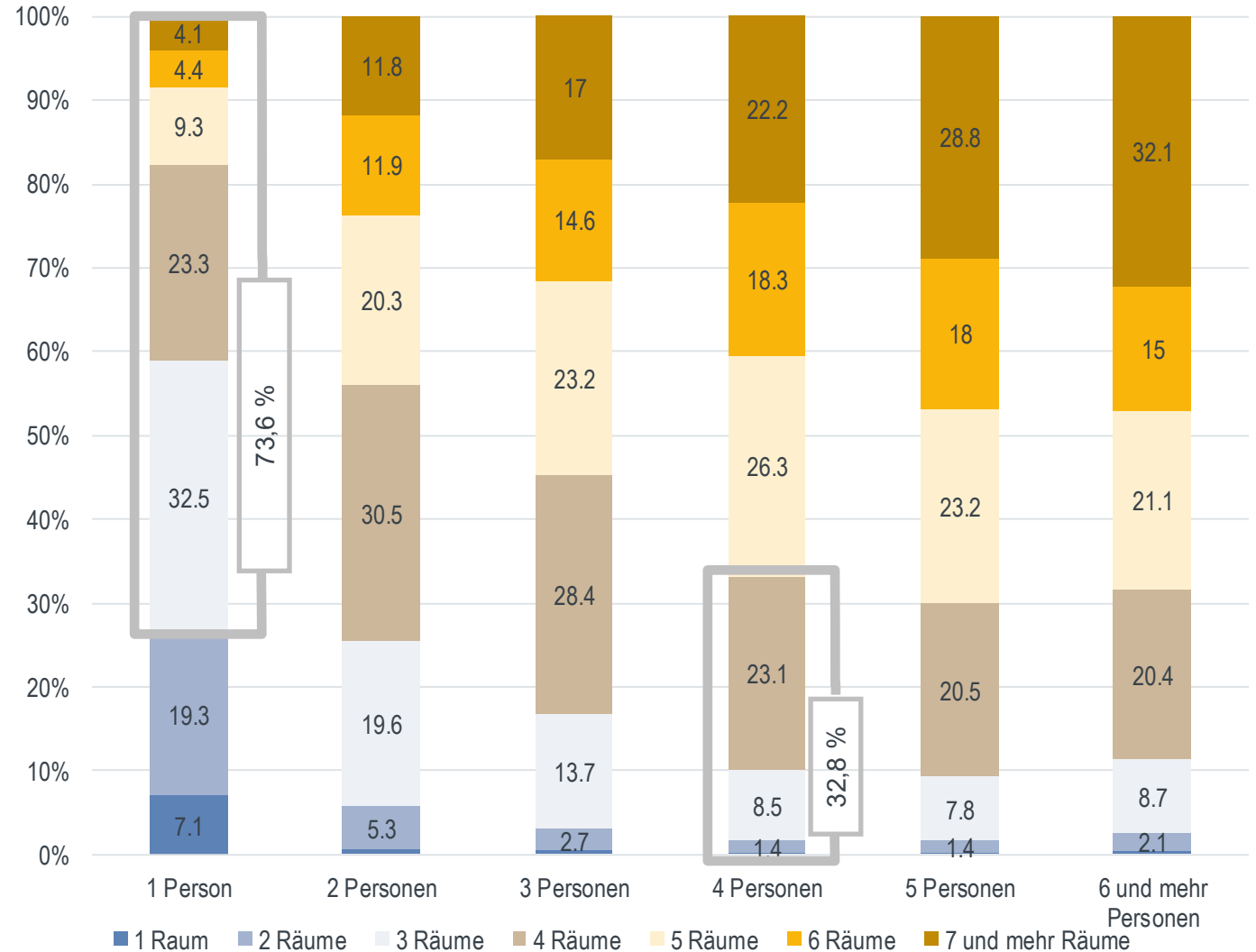
Wohnungsgröße (Räume) und Größe der Haushalte

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

16,3 Mio. Haushalte

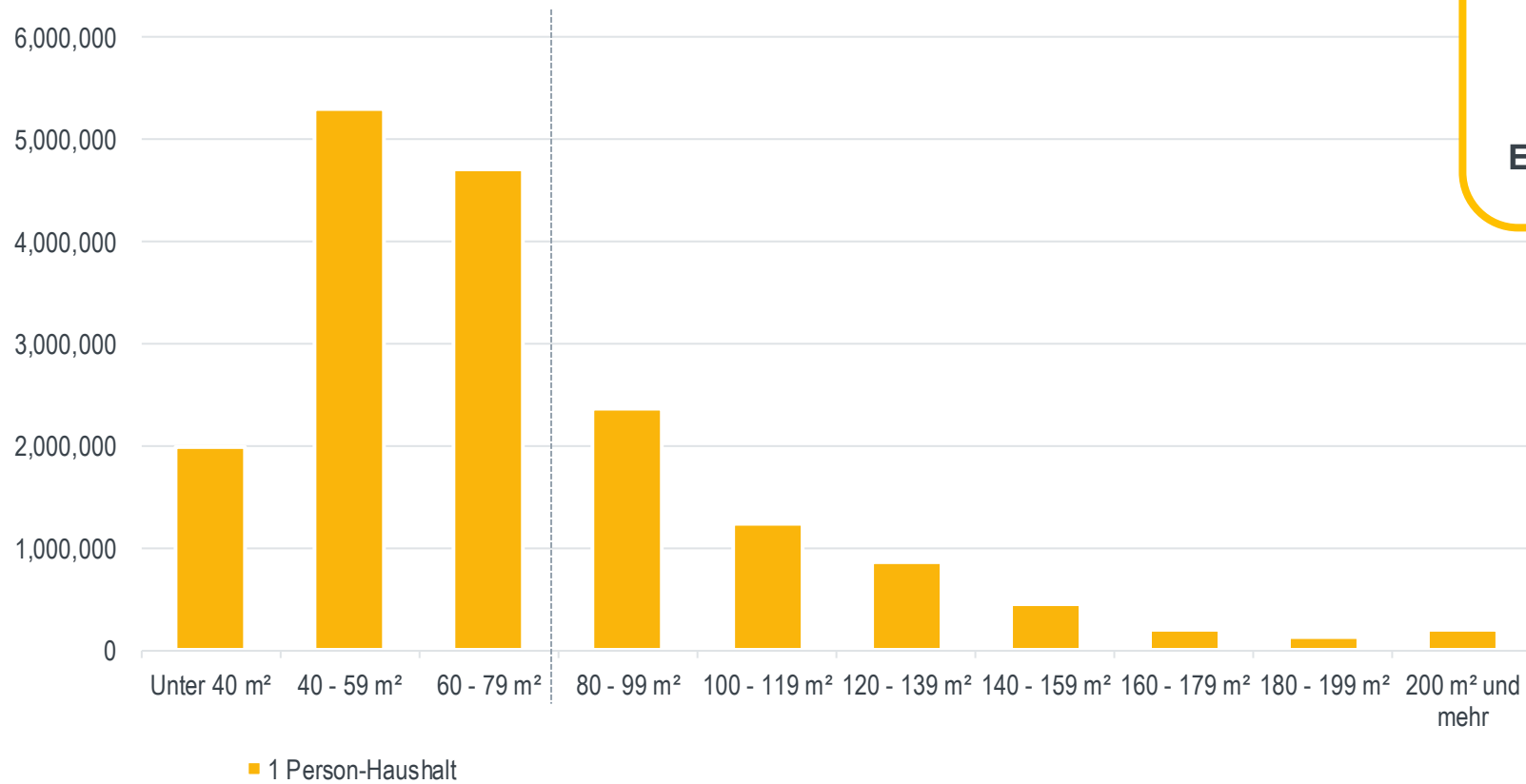
Rund **ein Drittel** der **größeren Haushalte** leben auf in Wohnungen mit **maximal vier Räumen**

0,56 Mio. Haushalte



Wer wohnt wie?

Größe der Wohnungen von Einpersonen-Haushalten



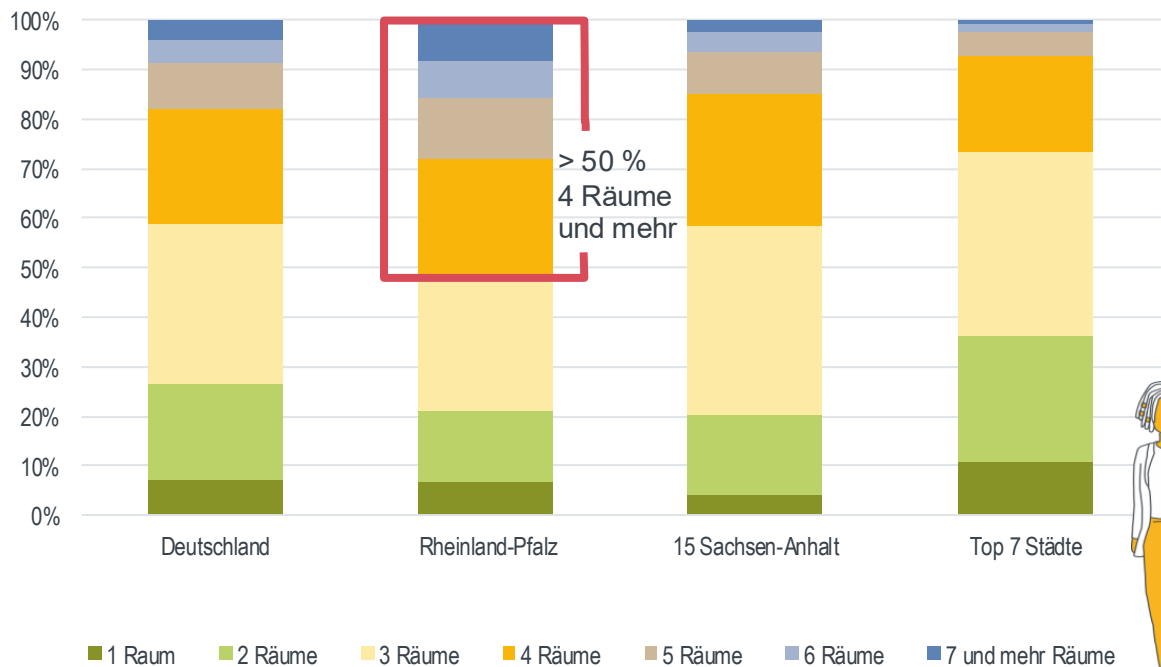
Knapp ein Drittel der Einpersonenhaushalte wohnt auf 80 m² und mehr
= 5,45 Mio. Einpersonen-Haushalte



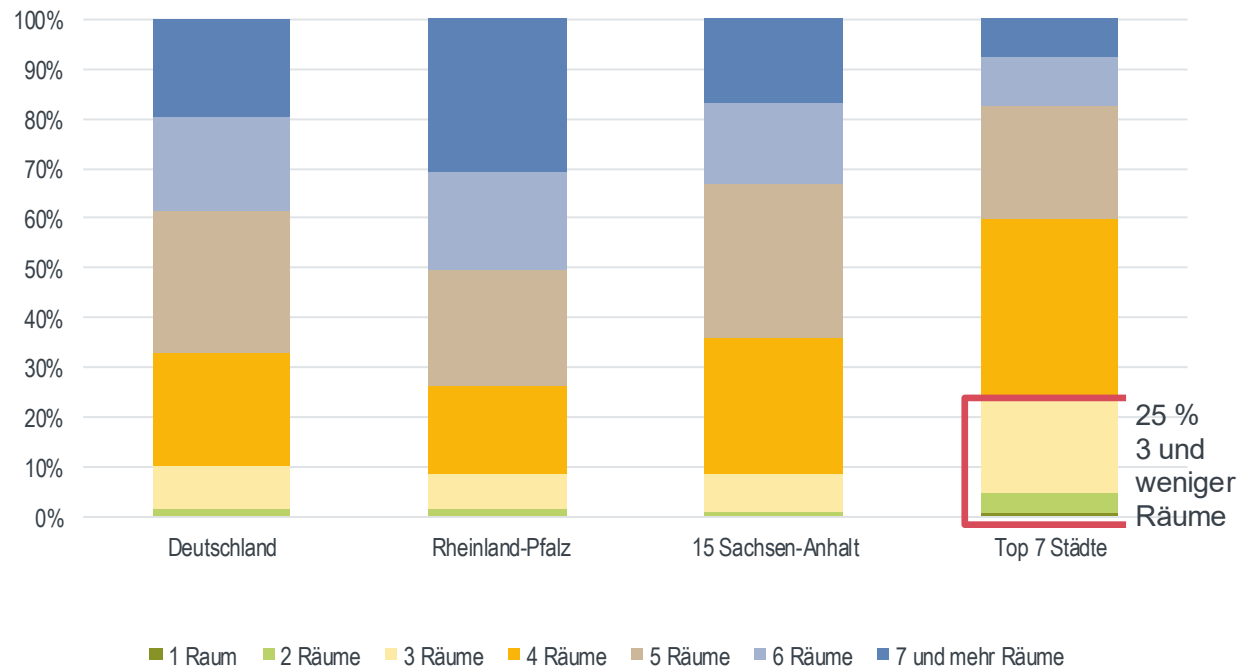
Wer wohnt wie?



Haushaltstyp: Einpersonenhaushalte

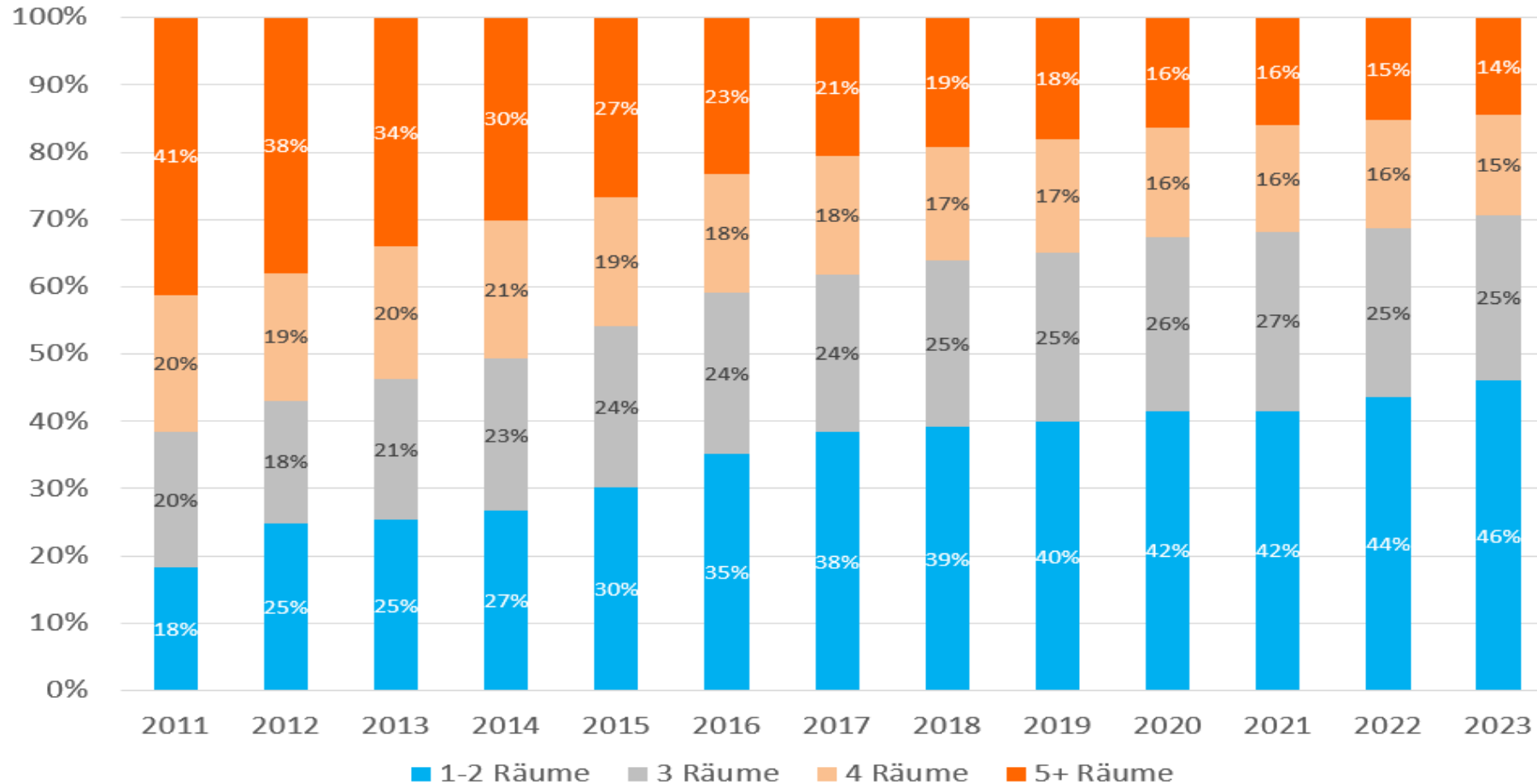


Haushaltstyp: Paare mit Kind(ern)



Anzahl der Räume im Wohnungsneubau in den kreisfreien Großstädten

Anzahl der Räume im Wohnungsneubau in den Kreisfreien Großstädten



Neue Ventile für mehr Fluktuation – durch zielgenauen Neubau

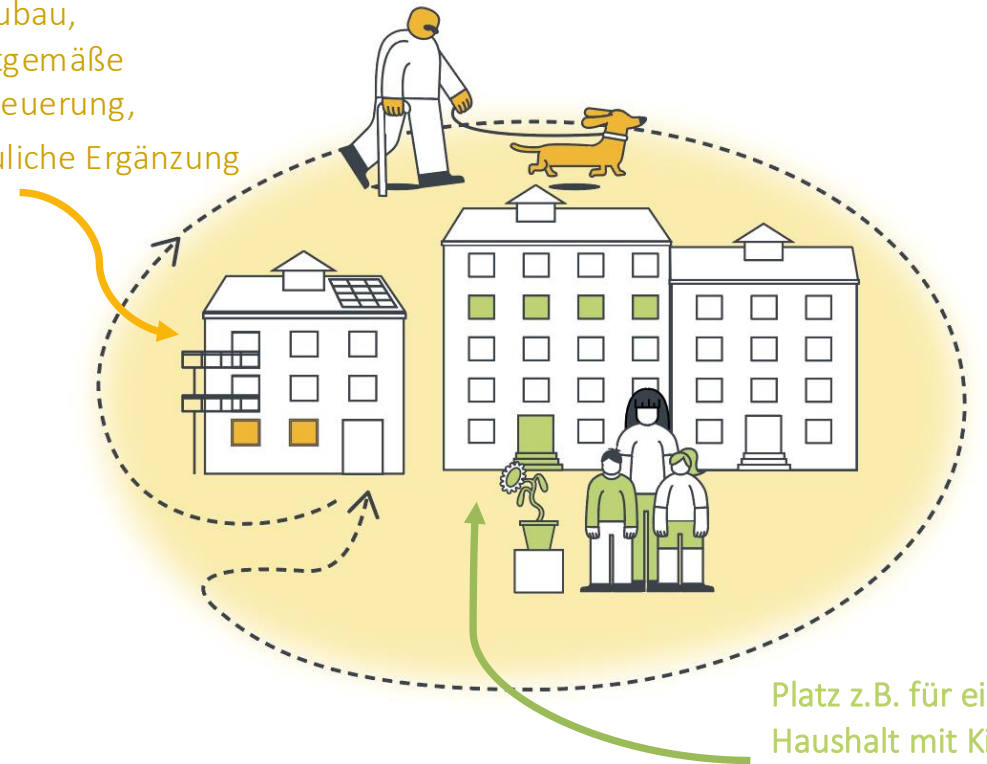
- Jahrzehntlang waren Eigenheime ein Ventil für Ballungsräume. Deren Neubau stagniert auf niedrigem Niveau, Bestands-EFH werden nicht frei. Der Wohnungsmarkt friert im Bestand ein. Parallel zeigen sich ähnliche Effekte im Geschosswohnungsbau.
- Ziel: Neue Entlastungseffekte auslösen und die Versorgungsleistung 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



Neubau,
zeitgemäße
Erneuerung,
bauliche Ergänzung



Platz z.B. für einen
Haushalt mit Kindern
im Bestand

...und Lösungen im angestammten Quartier schaffen.

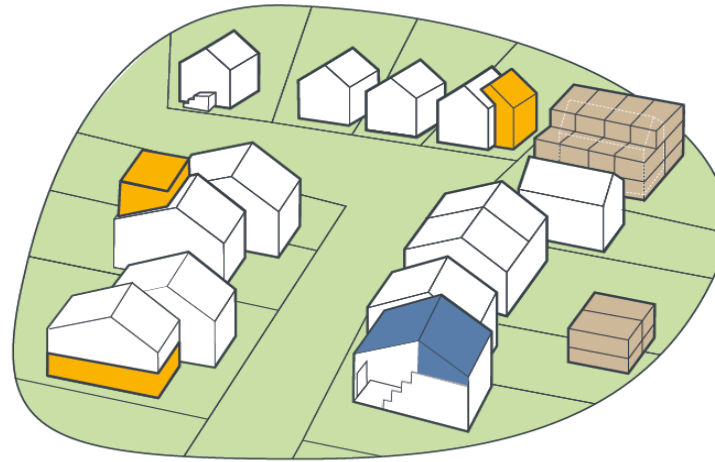
...auch im Eigenheim-Kontext!

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.

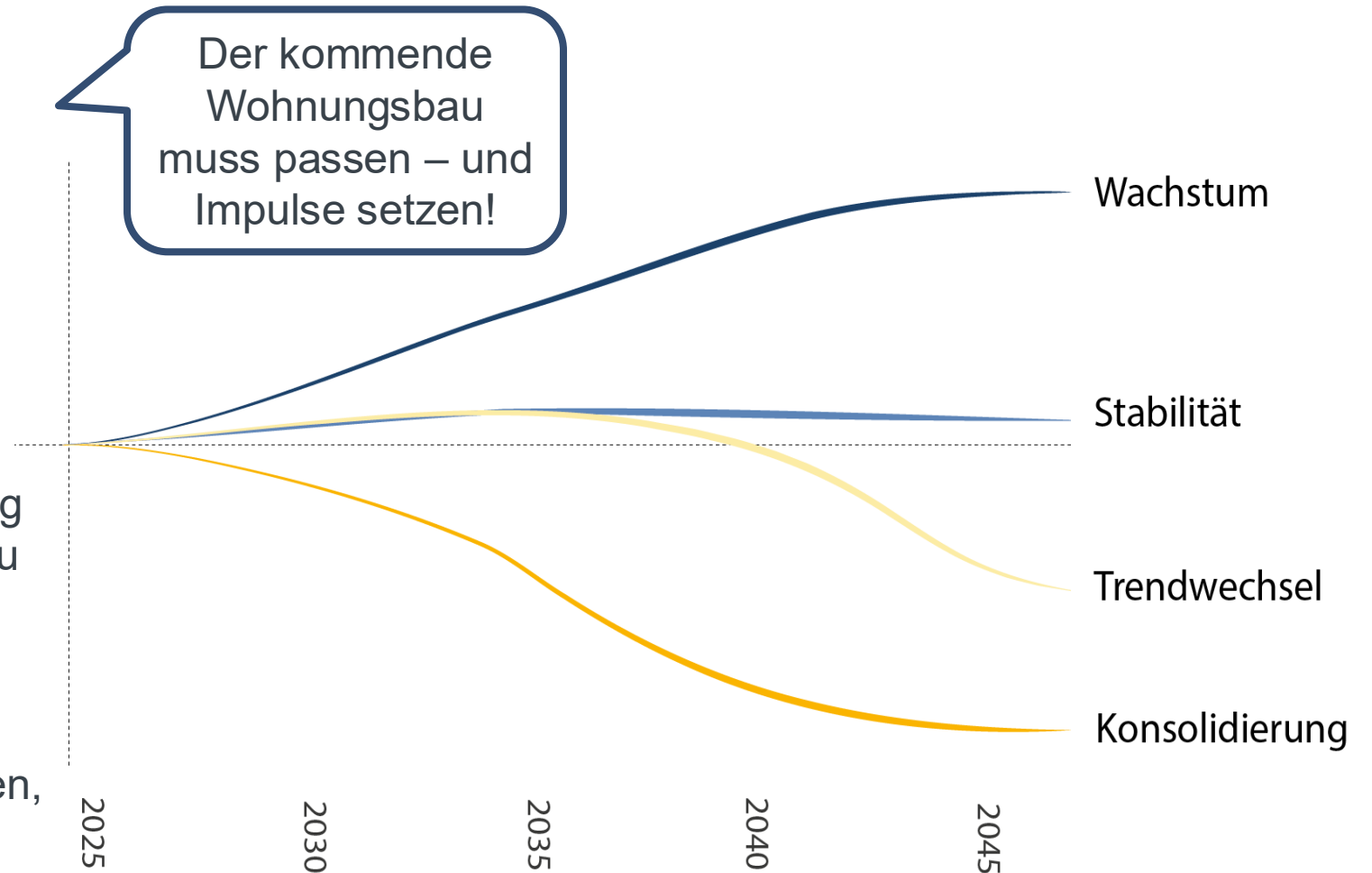


Diese Typologie zum Teil der Lösung machen!

Entwicklungsperspektiven und Handlungsbedarfe

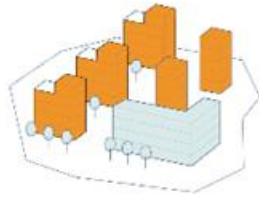
Damit vom Wohnungsbau wirksame **Entwicklungsimpulse** ausgehen, wird je nach **Perspektive spezifischer Wohnungsbau** benötigt:

- **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

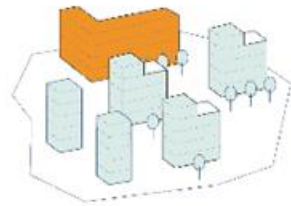


Der kommende Wohnungsbau muss passen – und Impulse setzen!

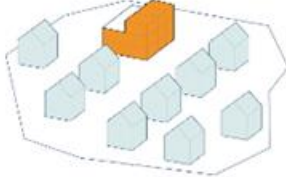
Neubau im größeren Umfang, Entwicklung neuer Quartiere



Neubau als Komplex, größeres Einzelobjekt



Ergänzender Neubau (kleine MFH, v.a. mit EFH-Kontext)

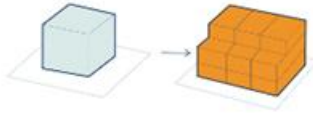


| WACHSTUM | STABILITÄT | TRENDWECHSEL | KONSOLIDIERUNG |
|---|---|--|--|
| Neue Wohnviertel, mit gut integrierender Anbindung und innerer Infrastruktur | In gebotenen Kontexten: z.B. innerörtliche Konversion | X | X |
| größere Bauprojekte, die bestehende Infrastrukturen mitnutzen und das vorhandene Quartier nicht überfordern | zentral oder – wenn gut angebunden – in Randlagen | allenfalls in zentraler Lage – Stadtbildreparatur | X |
| Im Siedlungsgefüge, in Lücken und auf Brachen, konsequent altersgerecht | Im Siedlungsgefüge bzw. in integrierter Lage, in Lücken und auf Brachen, konsequent altersgerecht | Möglichst zentrale Lage, in Lücken und auf Brachen, konsequent altersgerecht und mit gemeinschaftlichen Angeboten (auch für die übrige Siedlung) | Zentrale Lage, in Lücken und auf Brachen, konsequent altersgerecht und mit gemeinschaftlichen Angeboten (auch für die übrige Siedlung) |

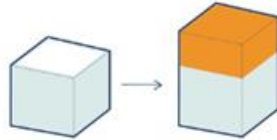


Der kommende Wohnungsbau muss passen – und Impulse setzen!

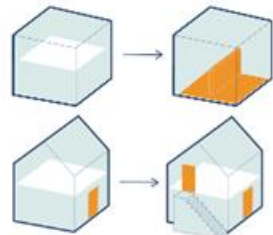
Ersatzneubau
Modifizieren nicht mehr zeitgemäßer oder „abgelaufener“ Gebäude, auch bei ehemals gewerblichen Liegenschaften



Bauliche Bestandsergänzung, Anbauten, Aufstockung, Nachverdichtung



Neuzuschnitt des Bestandes, Umnutzung, Neuprogrammierung des Bestandes, Nutzungsverdichtung



| WACHSTUM | STABILITÄT | TRENDWECHSEL | KONSOLIDIERUNG |
|--|--|---|---|
| Umsetzung mit höherer Dichte | Umsetzung möglichst mit höherer Dichte, wenn städtebaulich sinnvoll | eher an zentralen Stellen | nur in zentralen Lagen – Stadtbildreparatur |
| 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 |
| 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

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.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

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

Franz Kafka
„Der Prozess“, Berlin 1925

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@](mailto:michael-halstenberg@t-online.de)

t-online.de