

14. Wohnungsbau-Tag 2023

Status und Prognose:

SO BAUT DEUTSCHLAND –
SO WOHT DEUTSCHLAND
Der Chancen-Check für den Wohnungsbau

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

ARGE//eV Institute for Sustainable Constructions

Walkerdamm 17 // D-24103 Kiel // www.arge-ev.de

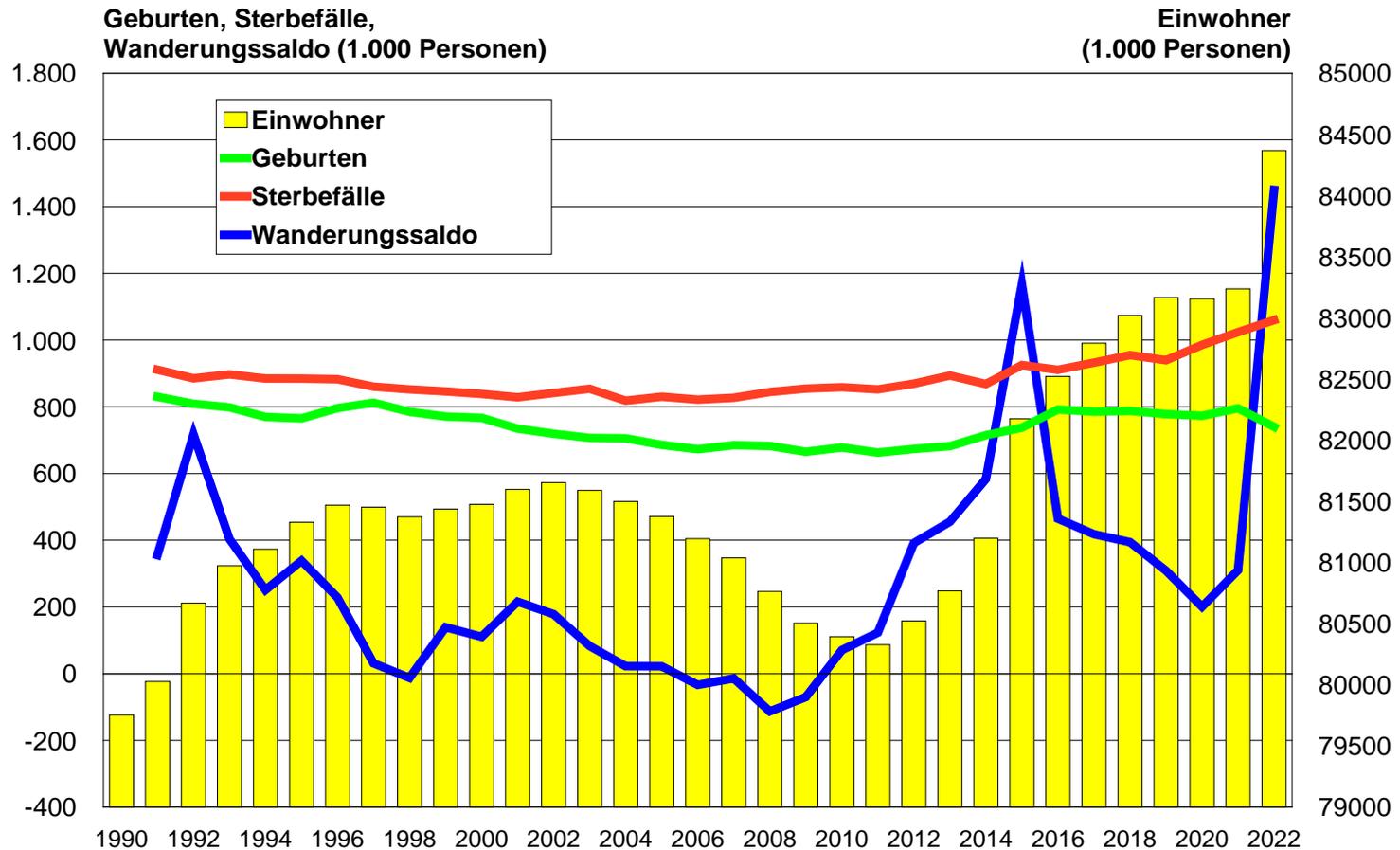
Fon: 049 431 663 69-0 // Fax: +49 431 663 69-69 // mail@arge-ev.de



Ausgangslage und Entwicklungen

DEMOGRAFIE

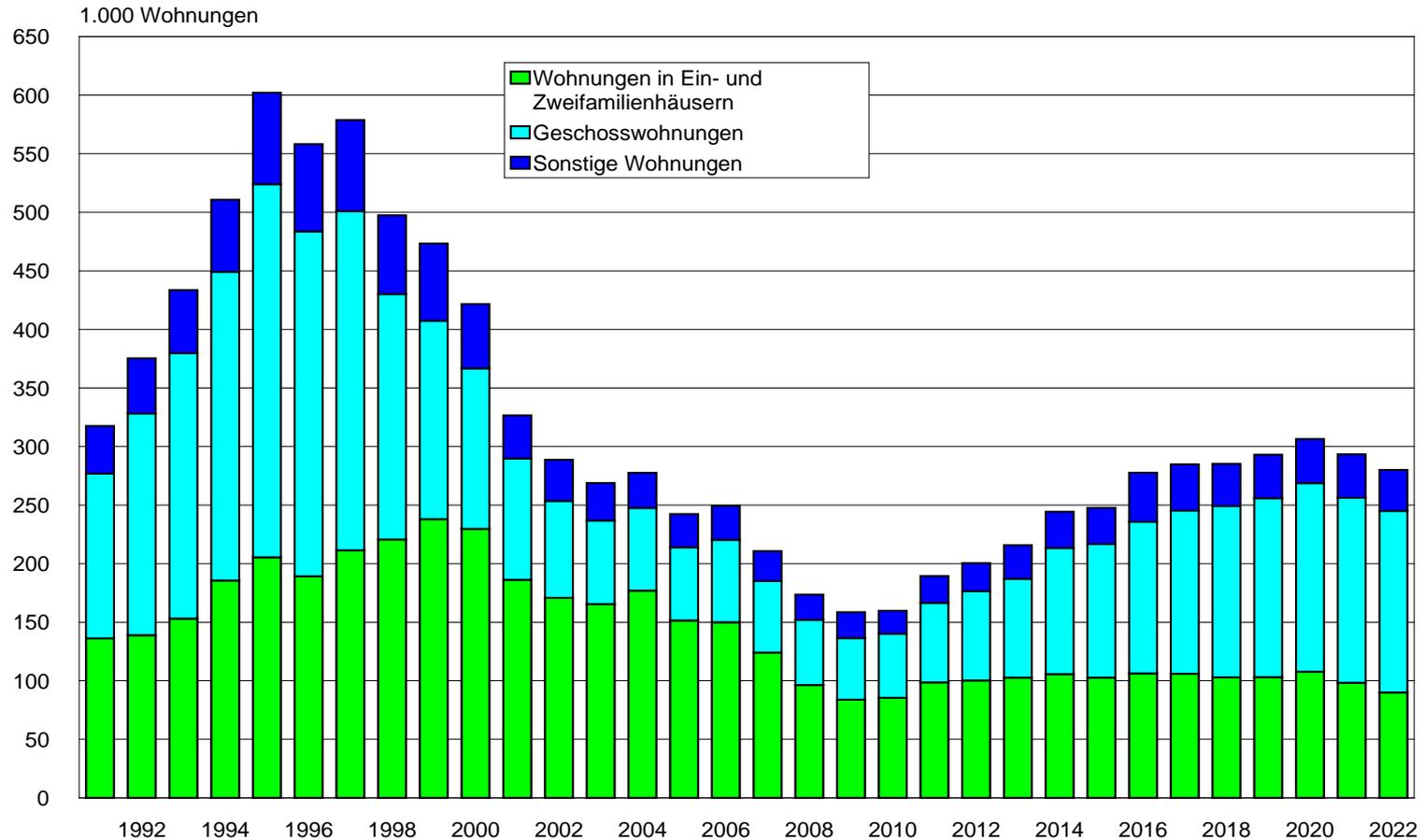
Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2022



Quelle: Pestel 2023 aus Basis Statistisches Bundesamt bis 2021, Schätzung für 2022

In Verbindung mit dem WOHNUNGSBAU

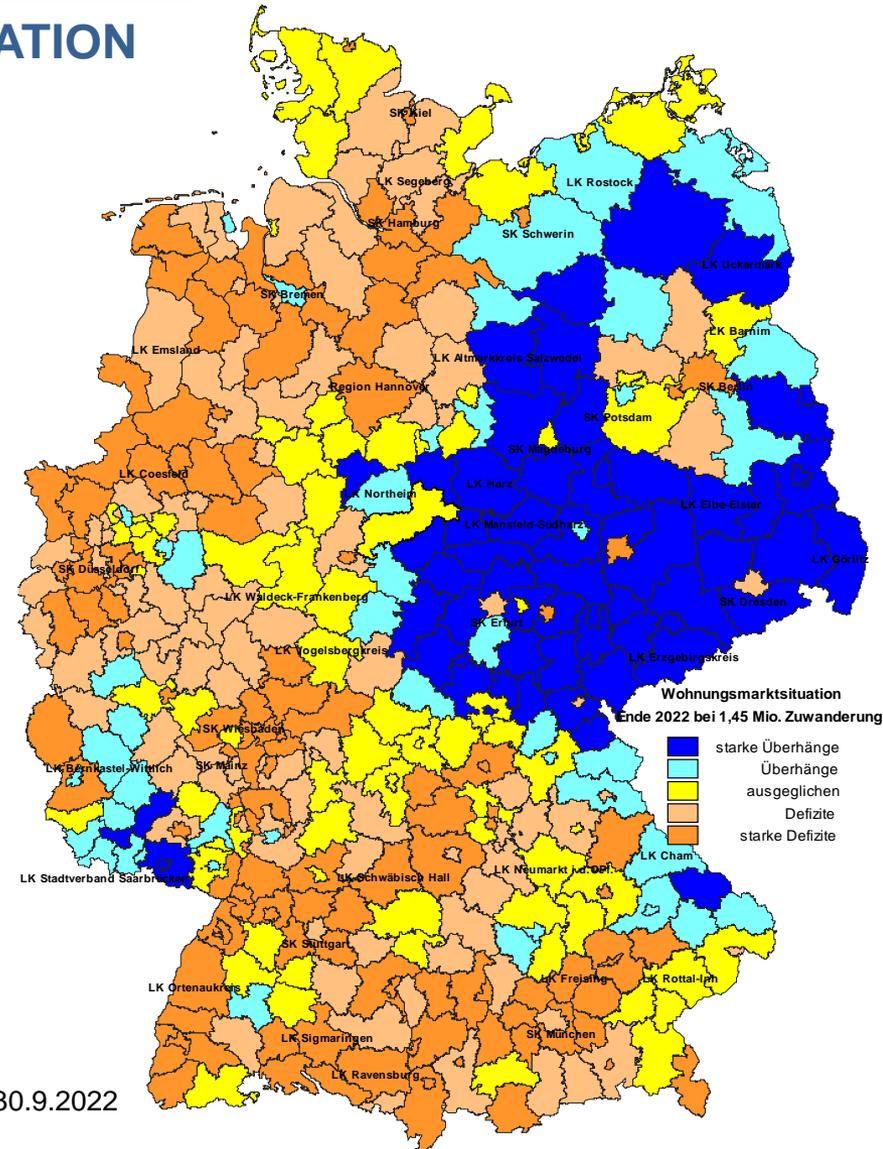
Wohnungsbau in Deutschland von 1991 bis 2022



Quelle: Pestel 2023 auf Basis Statistisches Bundesamt bis 2021, Schätzung für 2022

ergibt die aktuelle WOHNUNGSMARKTSITUATION

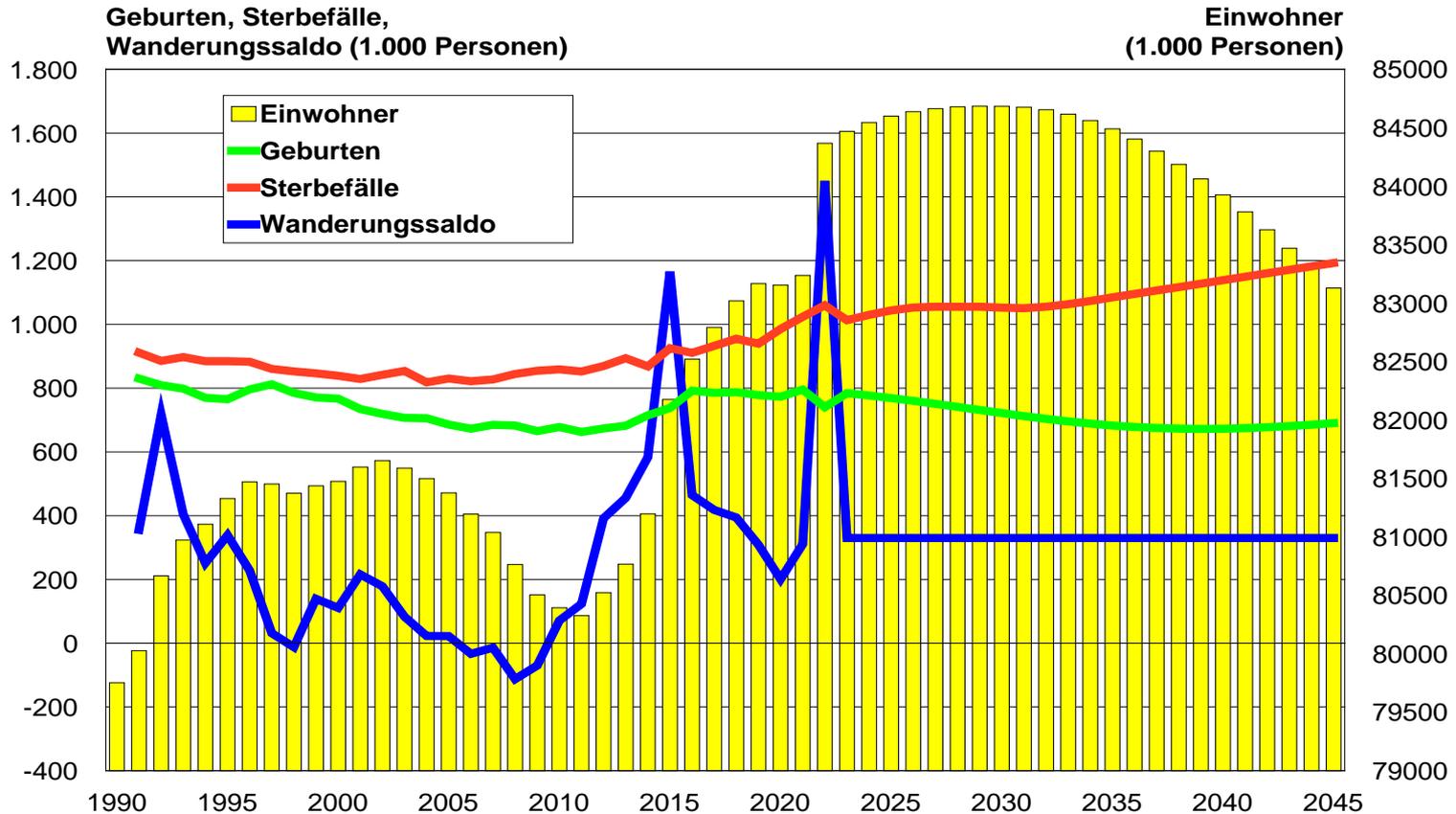
Wohnungsmarktsituation in Deutschland Ende 2022



Quelle: Pestel 2023; Berechnung auf der Basis der Bevölkerungsdaten zum 30.9.2022
Ansatz für die Bautätigkeit 2022: Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2021

DEMOGRAFIE

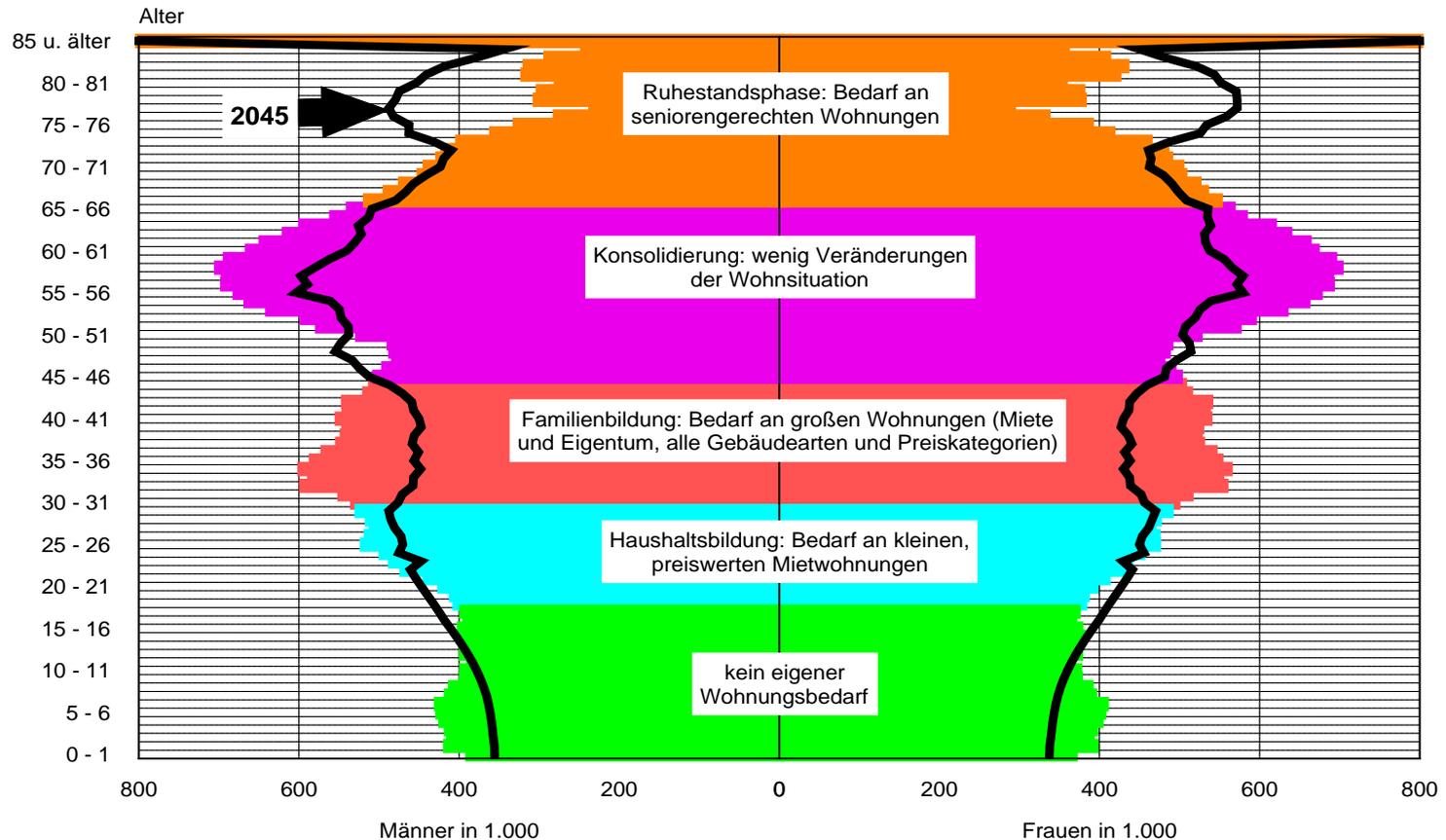
Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2045 bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von 330.000 Personen ab 2023



Quelle: Pestel 2023 aus Basis Statistisches Bundesamt bis 2021, Berechnung ab 2022

DEMOGRAFIE

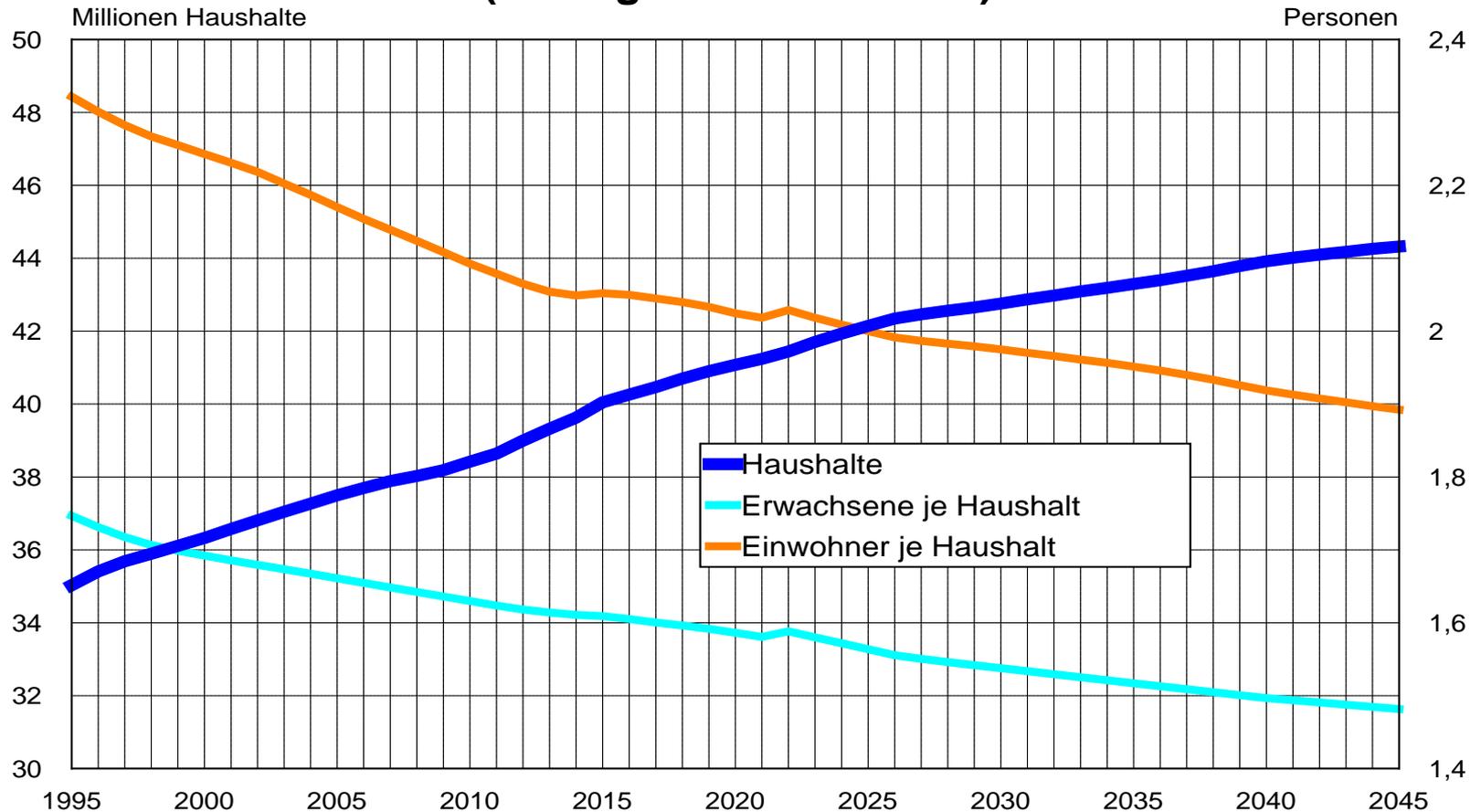
Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland 2022 und 2045)



Quelle: Pestel 2023; Berechnung auf der Basis der Daten des Statistischen Bundesamtes bis 2021

DEMOGRAFIE

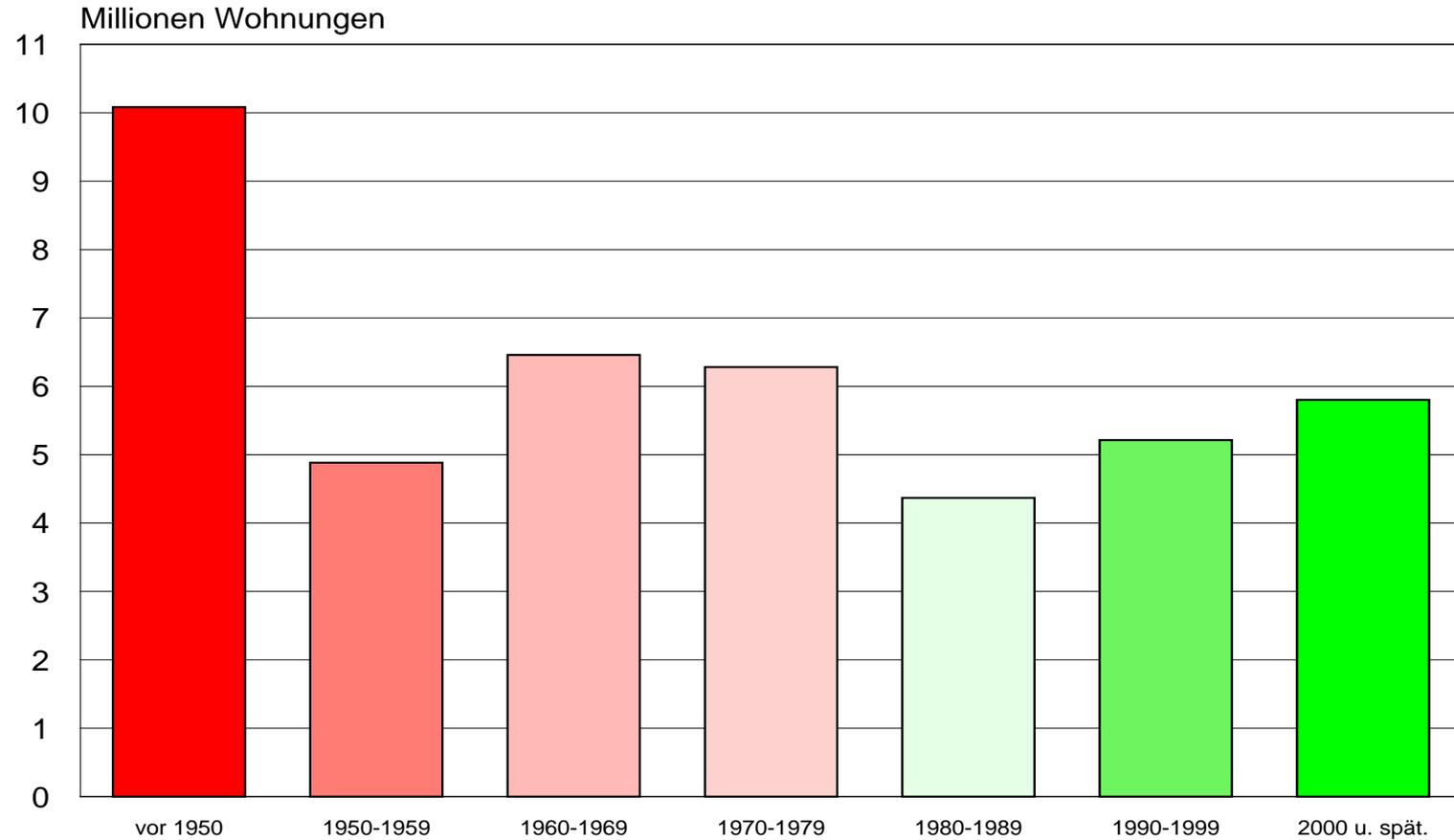
Entwicklung der Zahl privater Haushalte von 1995 bis 2045 (demografischer Bedarf)



Quelle: Pestel 2023

In Verbindung mit der Qualität des WOHNUNGSBESTANDES

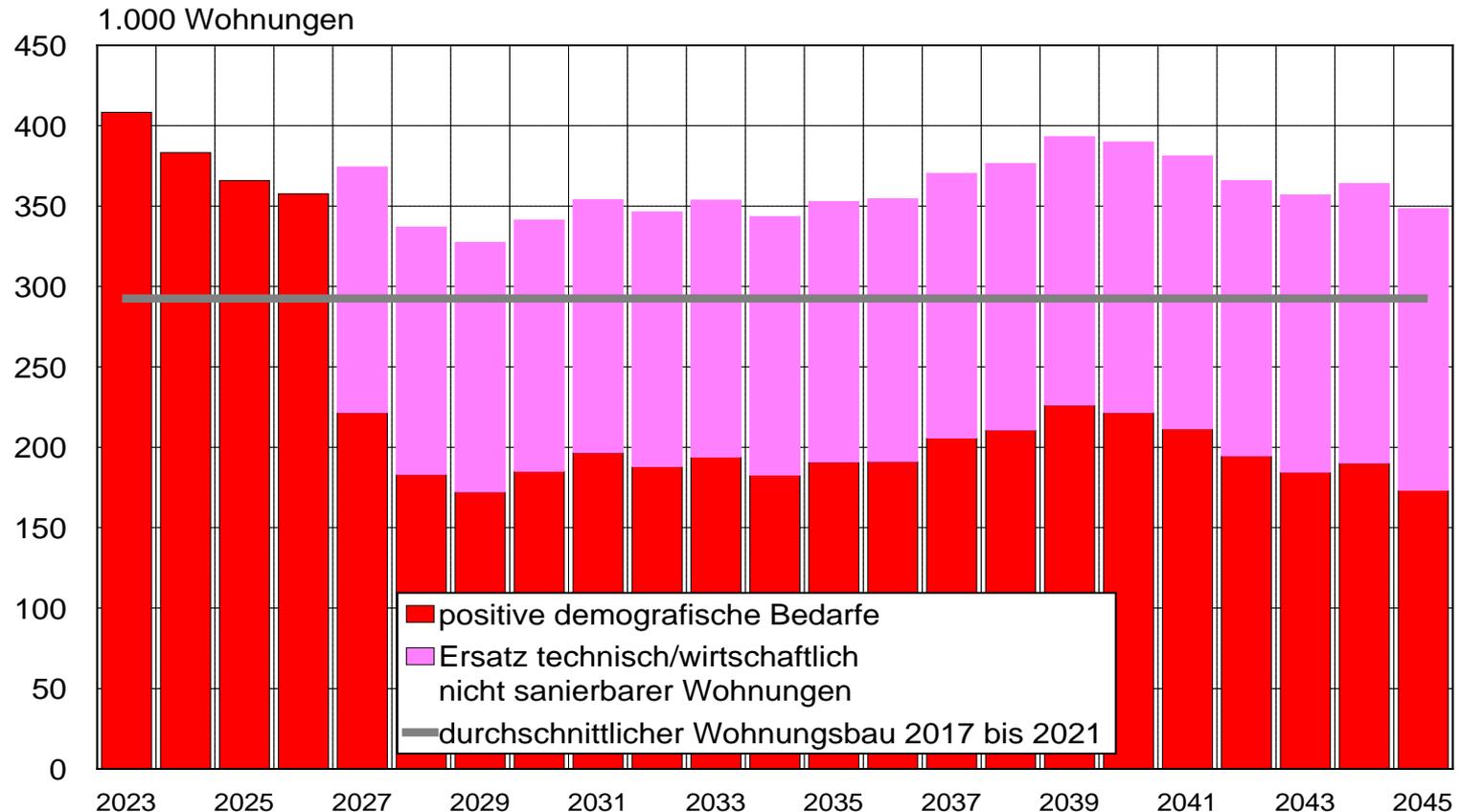
Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Deutschland Ende 2022



Quelle: Pestel 2023

ergeben den **WOHNUNGSBEDARF**

Wohnungsbedarfsentwicklung in Deutschland ab 2023 bei einem Abbau des „Zusatzdefizits 2022“ bis 2026

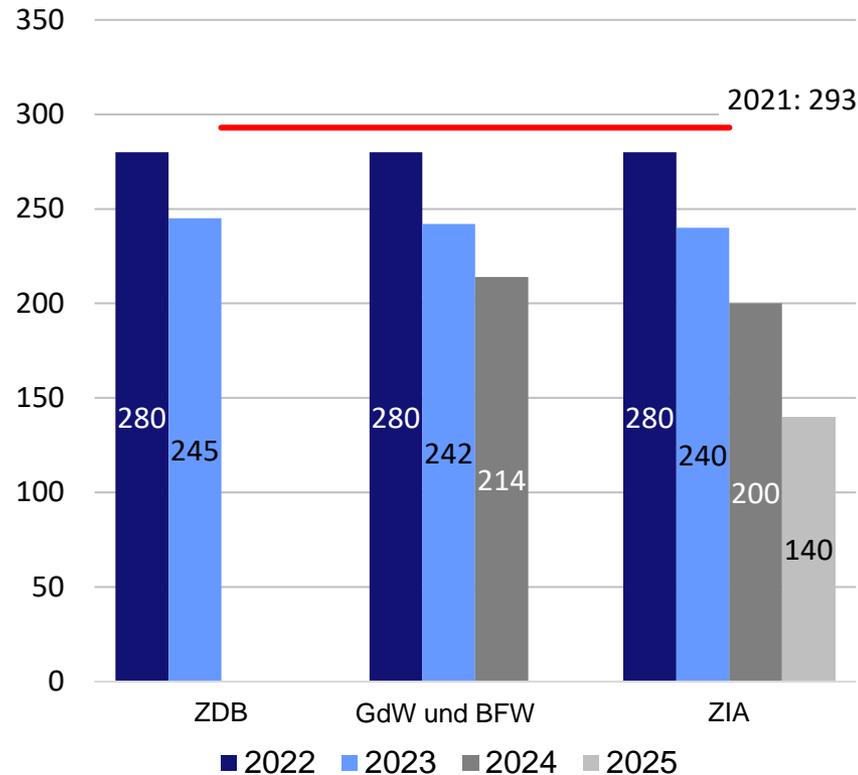


Quelle: Pestel 2023

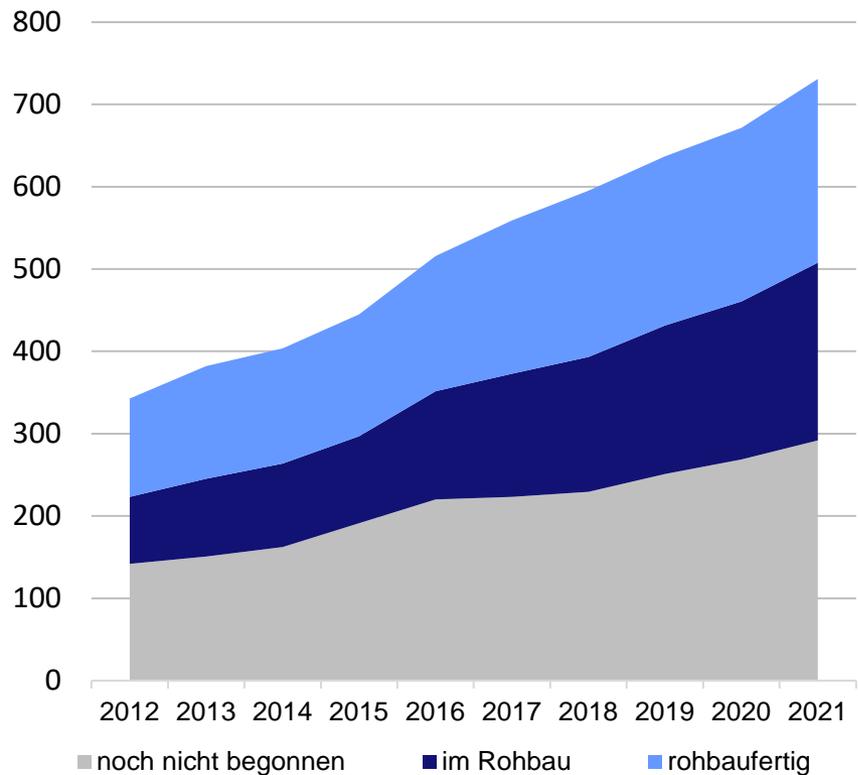
Wohnungsfertigstellungen und Bauüberhang

Entwicklungen und Prognosen

Wohnungsfertigstellungen 2022-24 in 1.000:
Prognosen der Verbände



Bauüberhang nach Baufortschritt zum Jahresende
(Anzahl Wohnungen in 1.000, neue Gebäude)

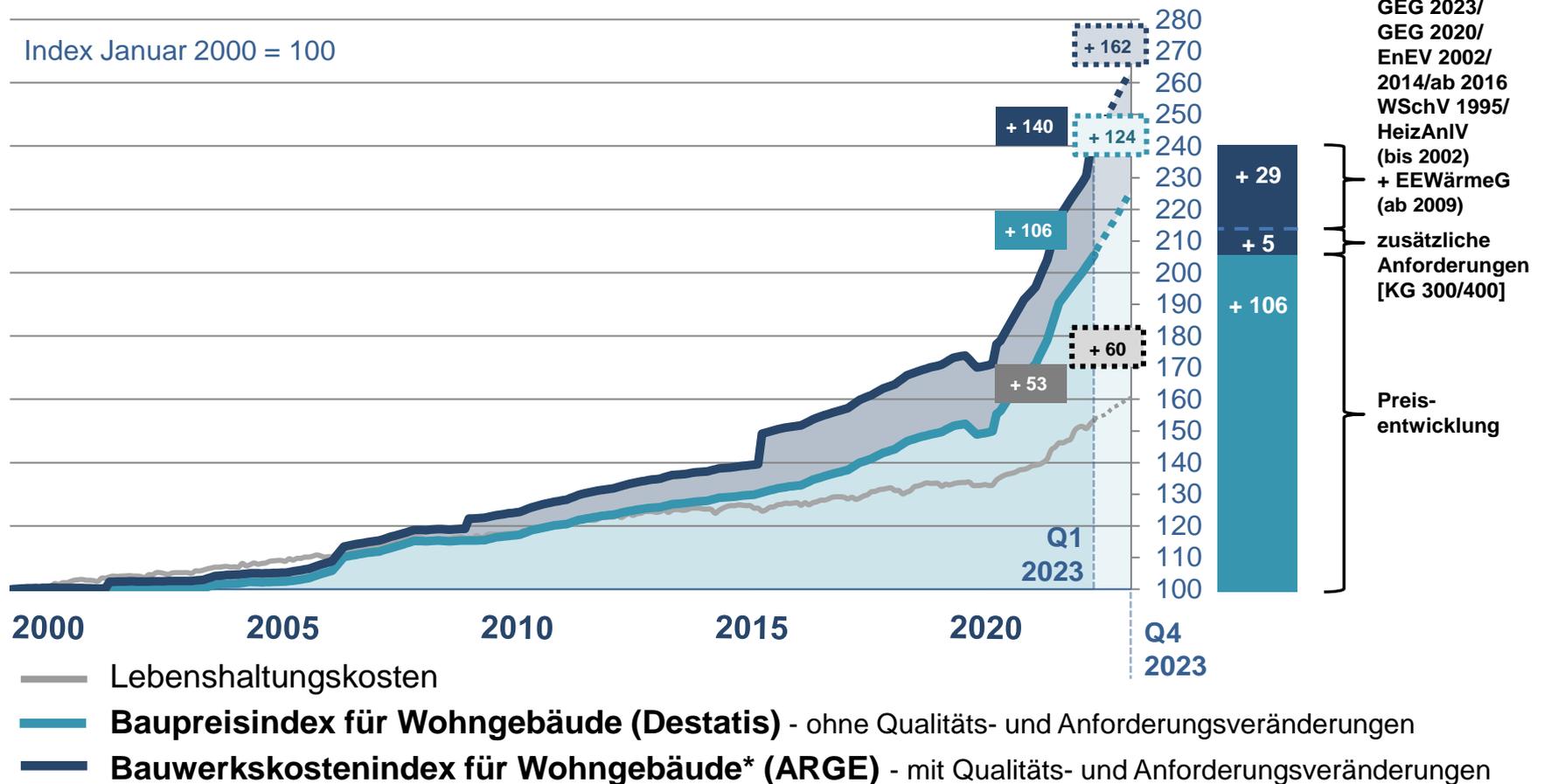


Quelle: DESTATIS 2023, ZDB 2023, GdW 2023, BFW 2023, ZIA 2023, BBS 2023, eigene Darstellung

Aktuelle Rahmenbedingungen

Kostenentwicklung

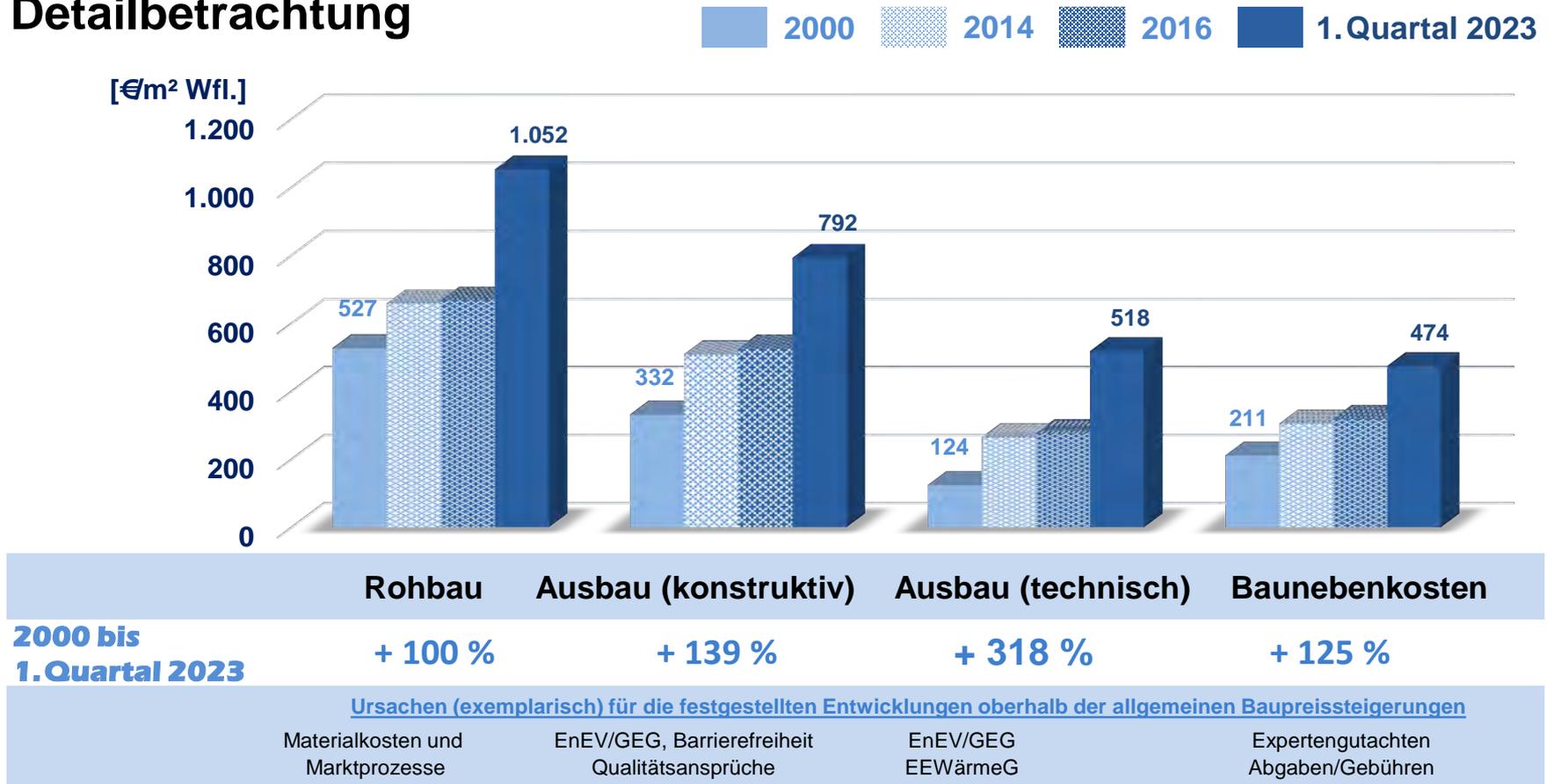
Bauwerkskosten 2000 bis 1. Quartal 2023 + Prognose 4. Quartal 2023



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

Entwicklung in den Leistungsbereichen

Detailbetrachtung



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

Entwicklung in den Leistungsbereichen

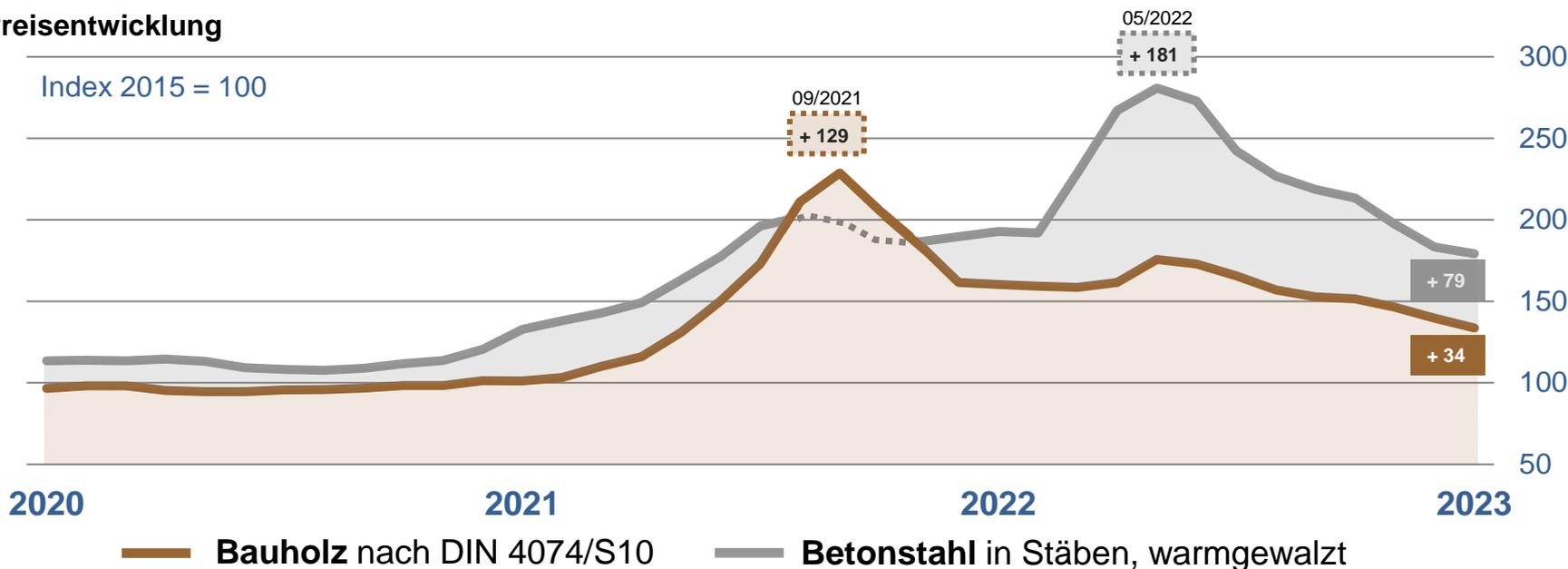
Prozentanteile der Bauwerkskosten 2000 bis 1. Quartal 2023

Rohbau Q1 2023: 44,5 %						Ausbau Q1 2023: 55,5 %																
2,5	28,1	5,4	3,4	2,1	3,0	5,0	5,2	8,0	2,8	3,0	5,0	3,5	2,4	2,7	1,6	4,2	2,1	2,5	2,4	3,4	1,1	0,6
								+ 4,3 %	+ 2,8 %	- 1,1 %	+ 1,8 %	- 0,1 %	- 0,3 %	- 0,8 %	+ 0,2 %	+ 0,7 %	- 0,6 %	+ 0,6 %	- 0,2 %	+ 0,6 %	- 0,2 %	+ 0,1 %
001 Erdarbeiten	002 Mauer-/Betonarbeiten	003 Dämmarbeiten	004 Zimmer-/Holzbauarbeiten	005 Klempner-/Stahlbauarbeiten	006 Dachdecker-/abdichtungsarbeiten	007 Sanitäre Installation/Obj.	008 Elektrische Installation	009 Heizungsinstallation	010 def. Be- und Entlüftung	011 Fliesenarbeiten	012 Tischlerarbeiten (außen)	013 Tischlerarbeiten (innen)	014 Trockenbau	015 Malerarbeiten	016 Schlosserarbeiten	017 Balkone	018 Innenputz	019 Estricharbeiten	020 Bodenbelagsarbeiten	021 Küchen	022 Betonwerkstein	023/024 Schließanlage/Baureinigung
2,7	36,9	5,1	3,8	1,9	3,3	4,4	4,4	3,7	0,0	4,1	3,2	3,6	2,7	3,5	1,4	3,5	2,7	1,9	2,6	2,8	1,3	0,5
Rohbau 2000: 53,7 %						Ausbau 2000: 46,3 %																

Materialpreise und Verfügbarkeit

Bauholz und Betonstahl im Zeitraum 2020 bis 2023

Preisentwicklung



Verfügbarkeit (Lieferzeit)

Bauholz

kurzfristig (3-5 Tage)

nur mit Vorlauf und Vororder (bis zu 8 Wochen)

kurzfristig (3-5 Tage)

Betonstahl

kurzfristig (5-8 Tage)

nur in Kleinmengen zu Tagespreisen (bis zu 4 Wochen)

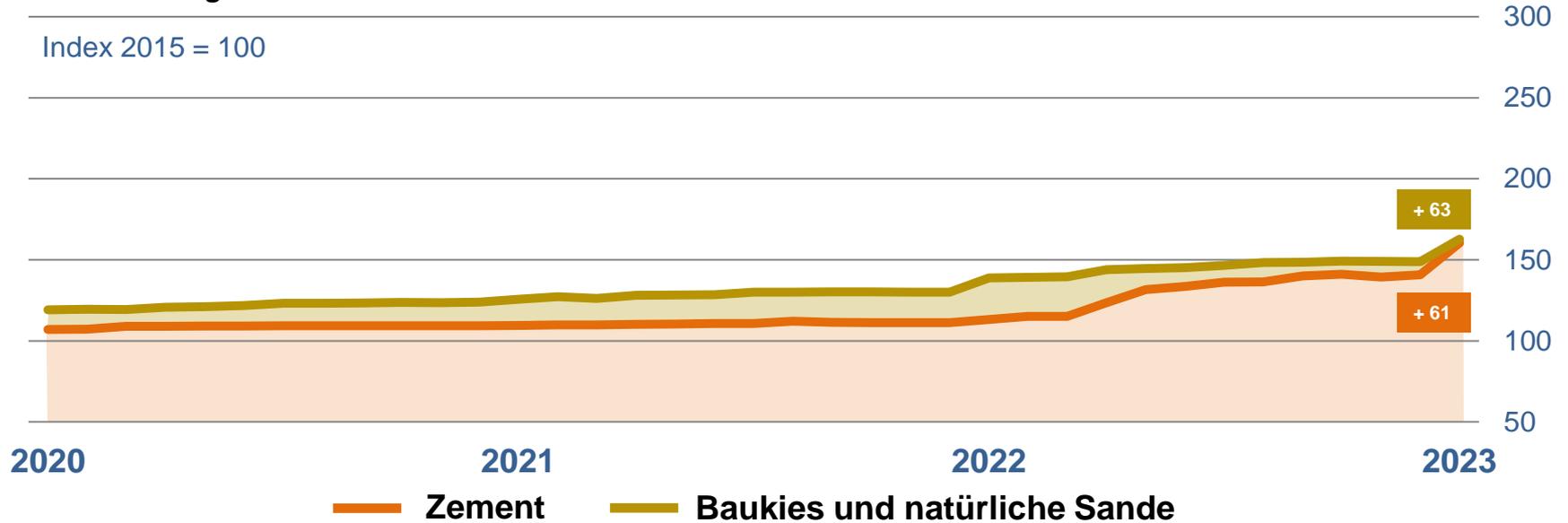
kurzfristig (5-8 Tage)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Groß- und Fachhändler in Deutschland, eigene Darstellung

Materialpreise und Verfügbarkeit

Zement, Baukies und natürliche Sande im Zeitraum 2020 bis 2023

Preisentwicklung



Verfügbarkeit (Lieferzeit)

Zement

kurzfristig (1-3 Tage)

kurzfristig (1-3 Tage)

kurzfristig (1-3 Tage)

Baukies und natürliche Sande

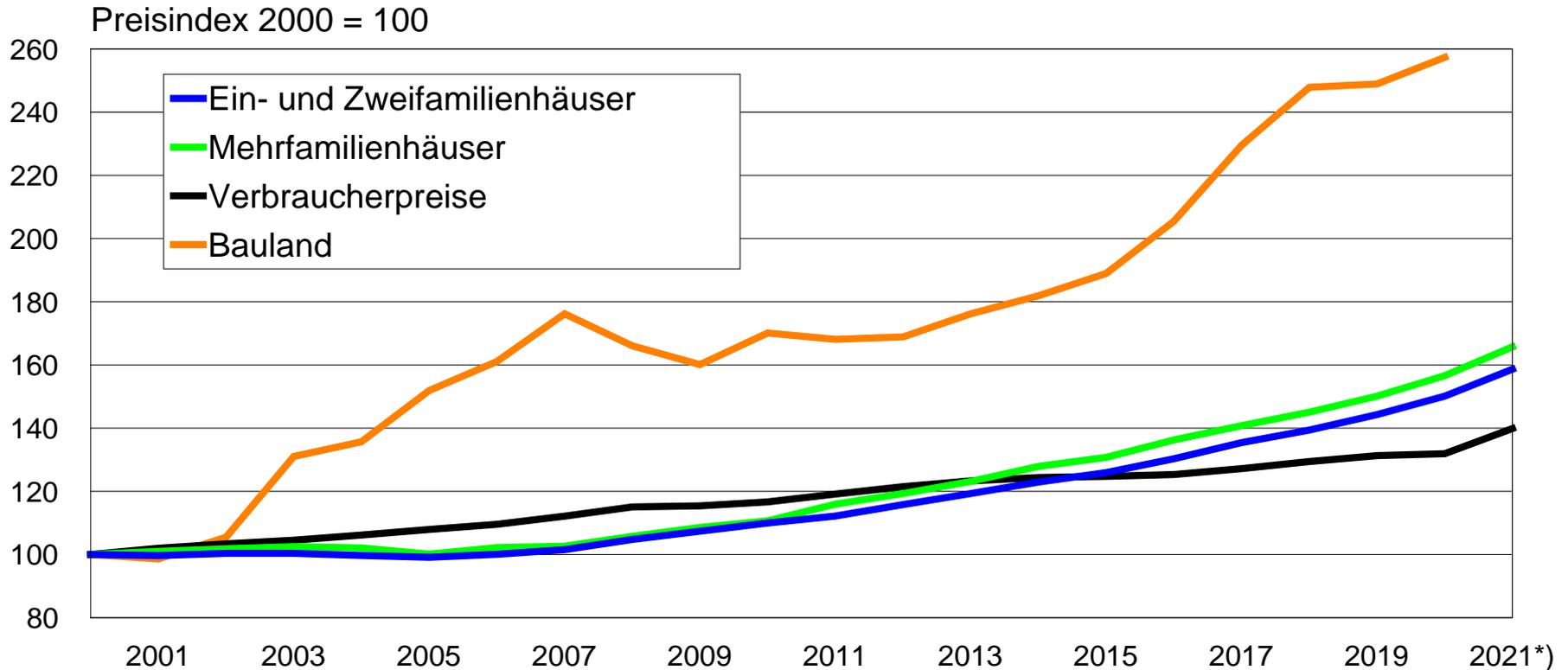
kurzfristig (3-4 Tage)

kurzfristig (3-4 Tage)

kurzfristig (3-4 Tage)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Groß- und Fachhändler in Deutschland, eigene Darstellung

Preisentwicklung im Wohnungsbau und für Bauland im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucherpreise



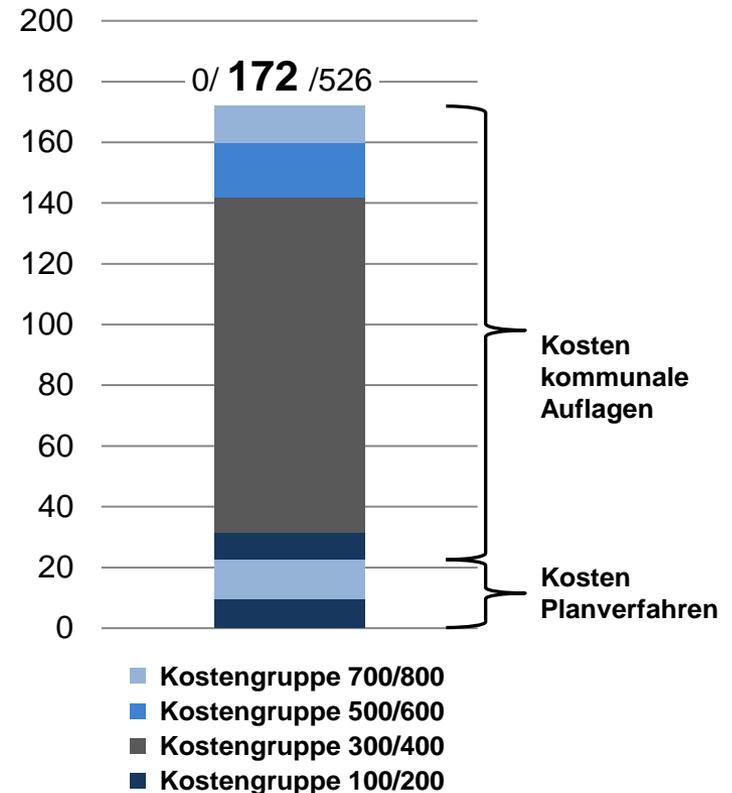
*) Quellen: Pestel 2023 auf Basis Statistisches Bundesamt; Verbraucherpreisindex bis November 2021; Preise im Wohnungsbau anhand der Entwicklung der „Veranschlagten Kosten des Bauwerkes“ bei den Baugenehmigungen Januar bis September 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

Umfrage zu Kostentreibern und Standardabsenkungen unter Beteiligung von 1.500 Wohnungsunternehmen

Listenauszug kommunale Anforderungen bzw. Auflagen

- Energetischer Gebäudestandard** (geforderter hoher energetischer Standard z.B. aus Vorgaben des B-Plans oder in Zusammenhang mit der Vergabe kommunaler Grundstücke)
- Schallschutzanforderungen** (erhöhte Anforderungen z.B. aufgrund angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen)
- Brandschutzanforderungen** (erhöhte Anforderungen z.B. im Hinblick auf das avisierte Nutzerklientel)
- Fassadenmaterialien** (geforderter Einsatz bestimmter Materialien z.B. aus Vorgaben des B-Plans oder in Zusammenhang mit der Vergabe kommunaler Grundstücke)
- Qualität der Außenanlagen** (geforderte Aktivitäts-, Themen- und Ruheplätze ggf. mit barrierefreier Ausgestaltung)
- Archäologie** (z.B. geforderte Durchführung von bodenarchäologischen Untersuchungen auf besonderen innerstädtischen Grundstücken)
- Sonderauflagen** (z.B. für Projektentwickler - Leistungen zur Entlastung der Kommunen bzw. kommunalen Verwaltungen)
- Infrastruktur** (z.B. Abgaben zur Sanierung angrenzender öffentlicher Flächen u.a. Verlegung/Erneuerung von Lichtsignal- und Beleuchtungsanlagen)

Median-Kostenwert
in €/m² Wohnfläche

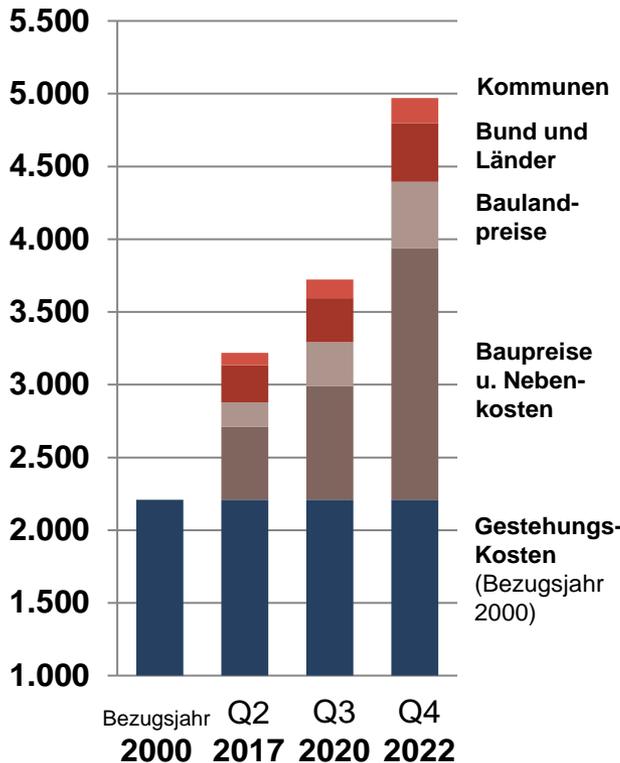


Quelle: GdW 2023, BFW 2023, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Veränderungen bei den Investitionskosten Übersichtsdiagramm

Investitionskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau auf die jeweiligen Verursacher am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, Bezug: Typengebäude^{MFH}

[€/m² Wfl.]



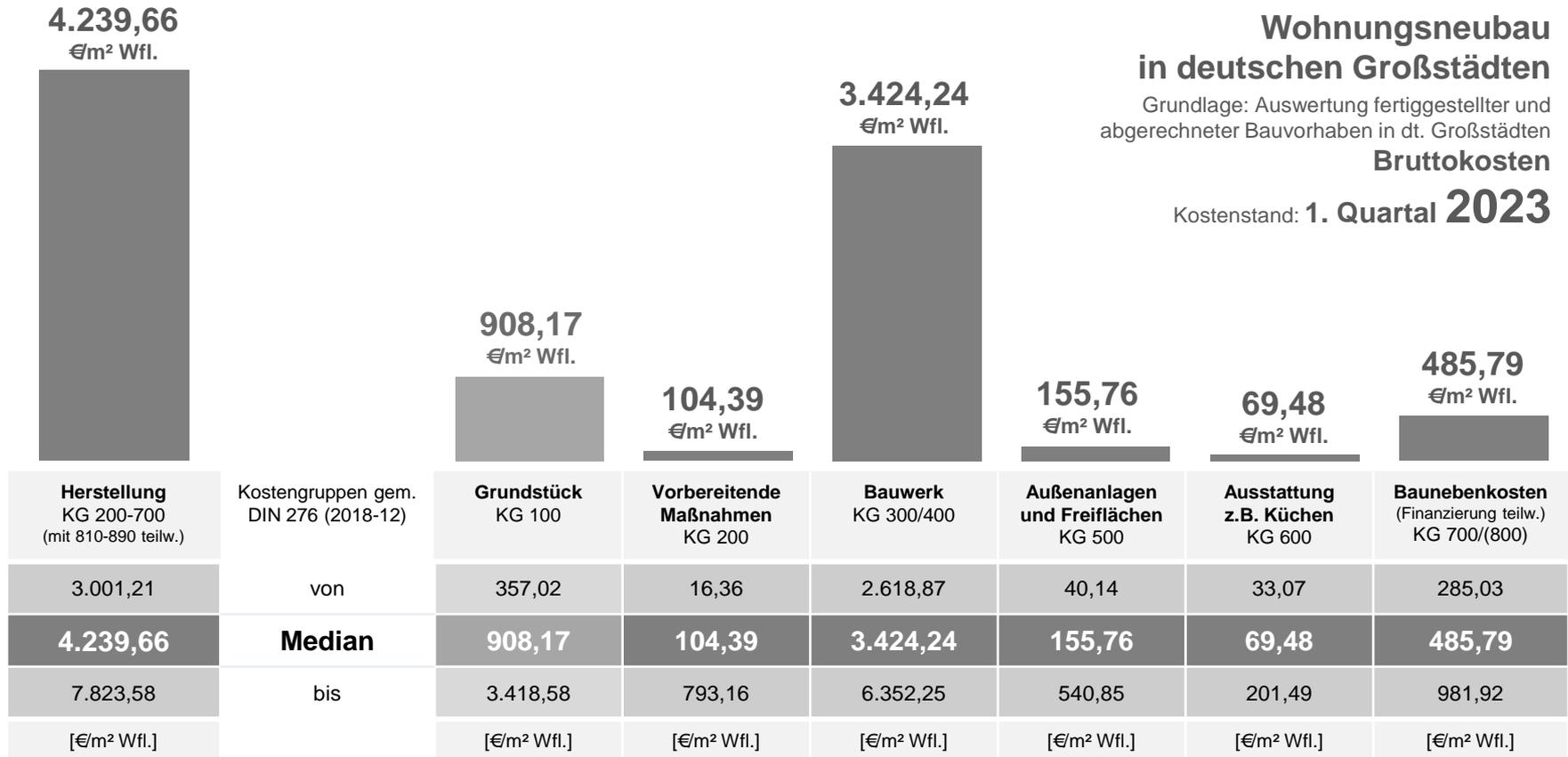
250%	172 €/m ² 7,8 %	Vorgaben/Anforderungen Kommunen	Besondere Auflagen bei Planverfahren und Gebäudeausführung sowie zusätzliche Abgaben
240%	403 €/m ² 18,2 %	Vorgaben/Anforderungen Bund und Länder	Änderung von gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie von technischen Bestimmungen/Normen
230%	459 €/m ² 20,8 %	Entwicklung Baulandpreise	Veränderungen des mittleren Preisniveaus für Bauland in Deutschland
220%	1.727 €/m ² 78,2 %	Entwicklung Baupreise und Nebenkosten	Veränderungen des mittleren Preisniveaus für Bauprodukte/Bauleistungen sowie Nebenkosten in Deutschland
210%	2.209 €/m ² 100 %	Bezugsjahr Gestehungskosten	Gesamt-/Investitionskosten im Jahr 2000

Hinweis: Zwischen dem Bezugsjahr 2000 und dem Betrachtungsjahr 4. Quartal 2022 sind die Lebenshaltungskosten in Deutschland um rund 53 % angestiegen

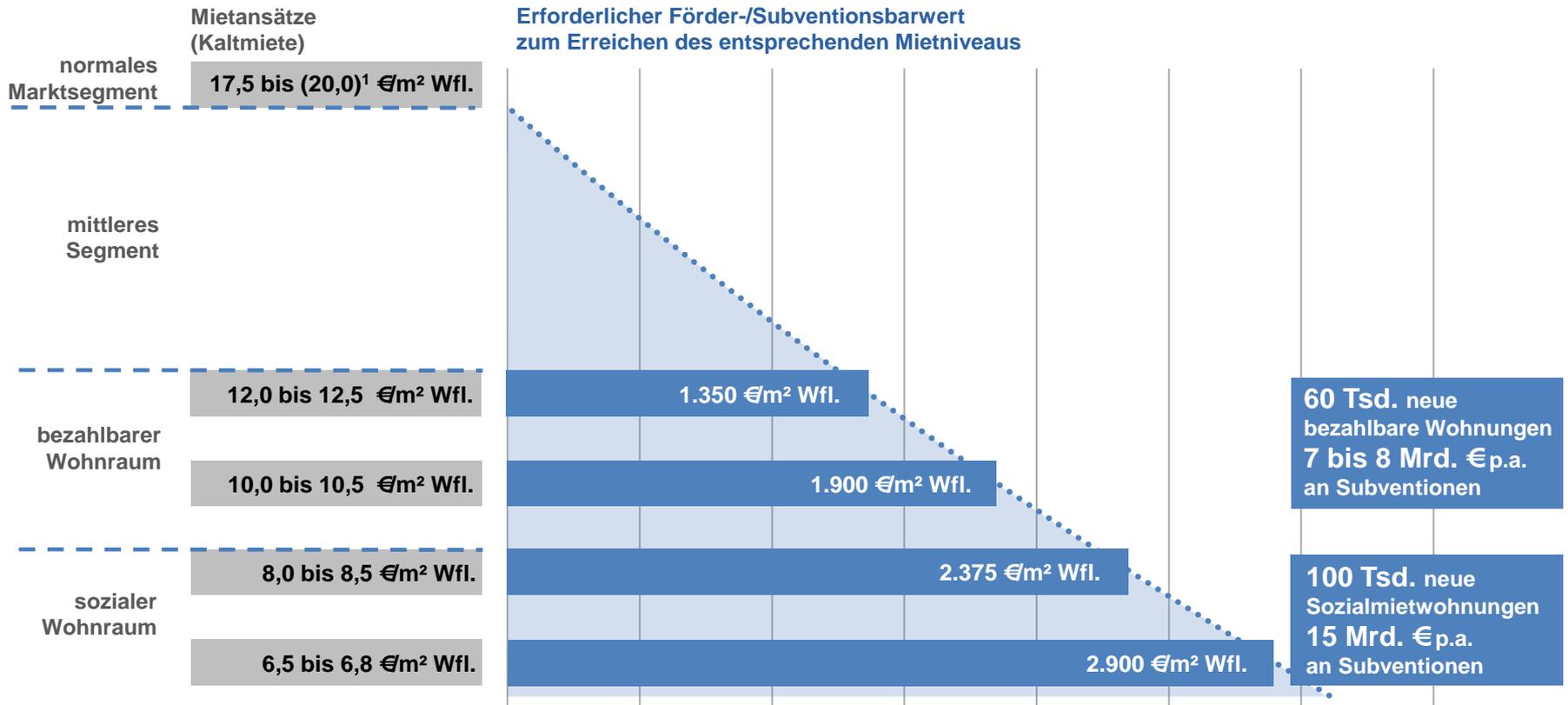
Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

Aktuelles Kostenniveau

**Wohnungsneubau
in deutschen Großstädten**
Grundlage: Auswertung fertiggestellter und
abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten
Bruttokosten
Kostenstand: **1. Quartal 2023**



Langfristige Dynamische Investitionsrechnung für Bezahlbaren Wohnraum Förder-/Subventionsbarwert bei Investitionskosten von 5.000 €/m² Wfl. – IB.SH



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

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

Am Kipppunkt

Komplexe Systeme

- 
- **Vernetzung**
 - **Zeitliche Dynamik**
 - **Zweck und Funktion**



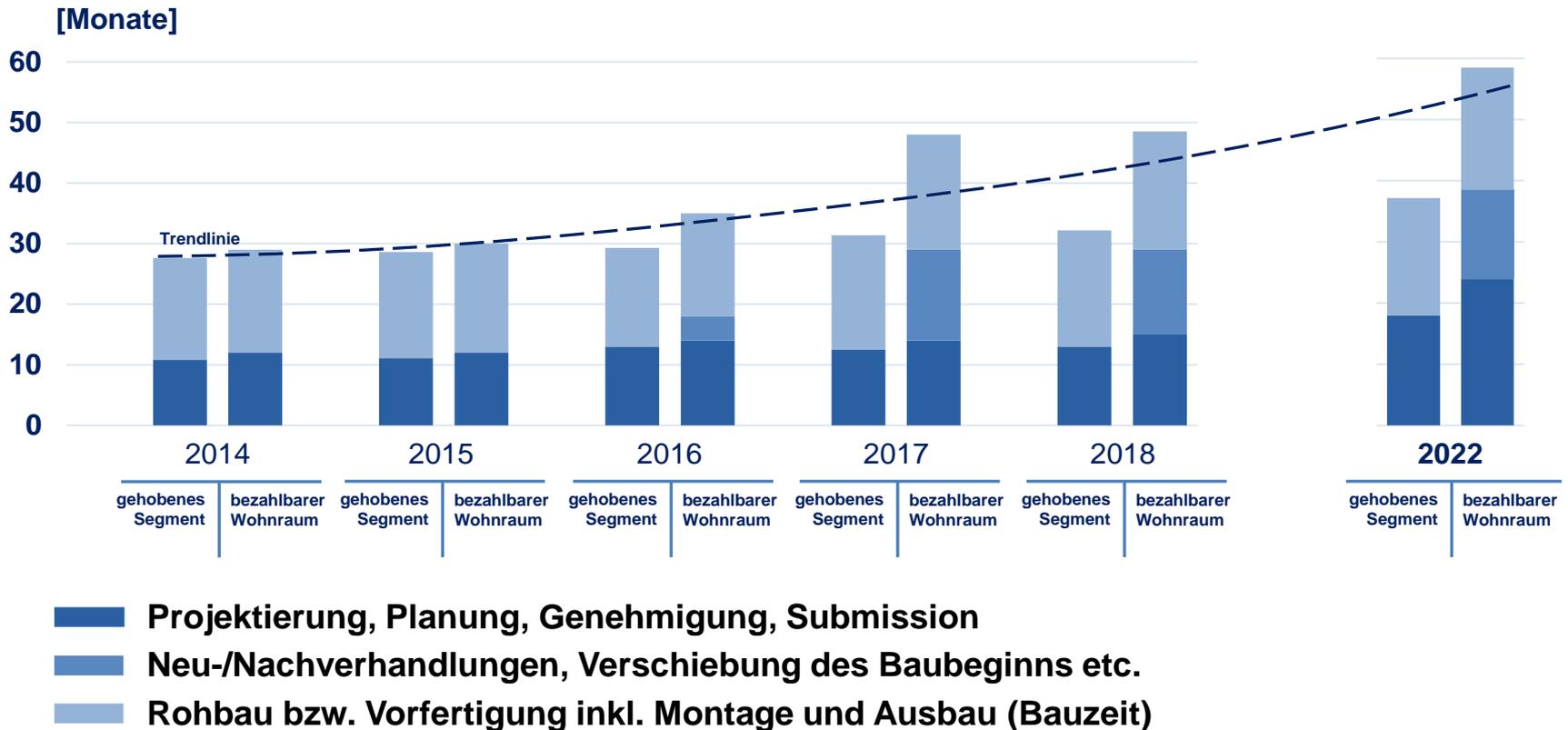
Wohnungsbau ist ein komplexes System.

Zweck und Funktion von zeitgemäßem Wohnraum

Zielkonflikte/Anforderungen, Hemmnisse/Herausforderungen und Grenzen

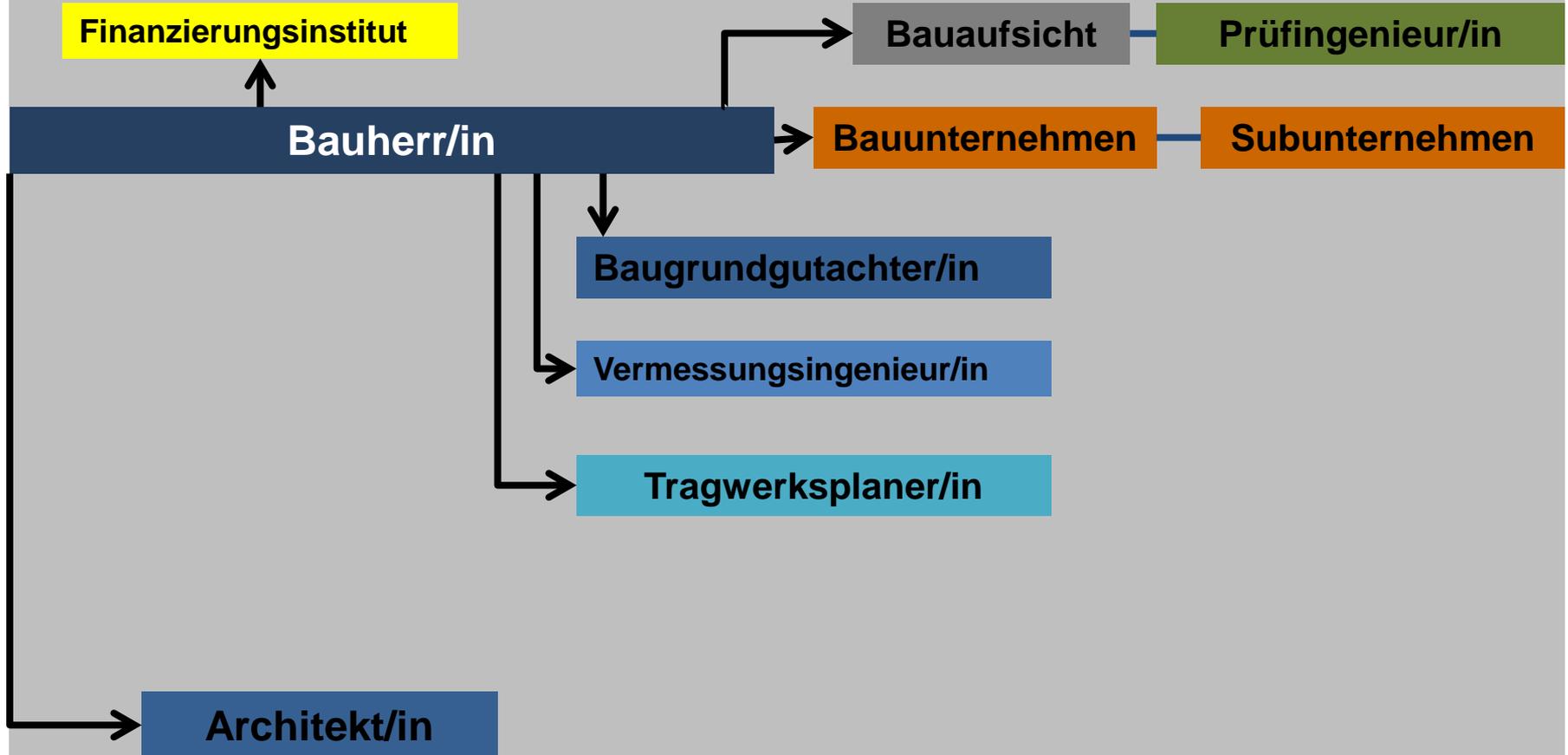


Entwicklung der Brutto-Bauzeit Projektierung bis Baufertigstellung



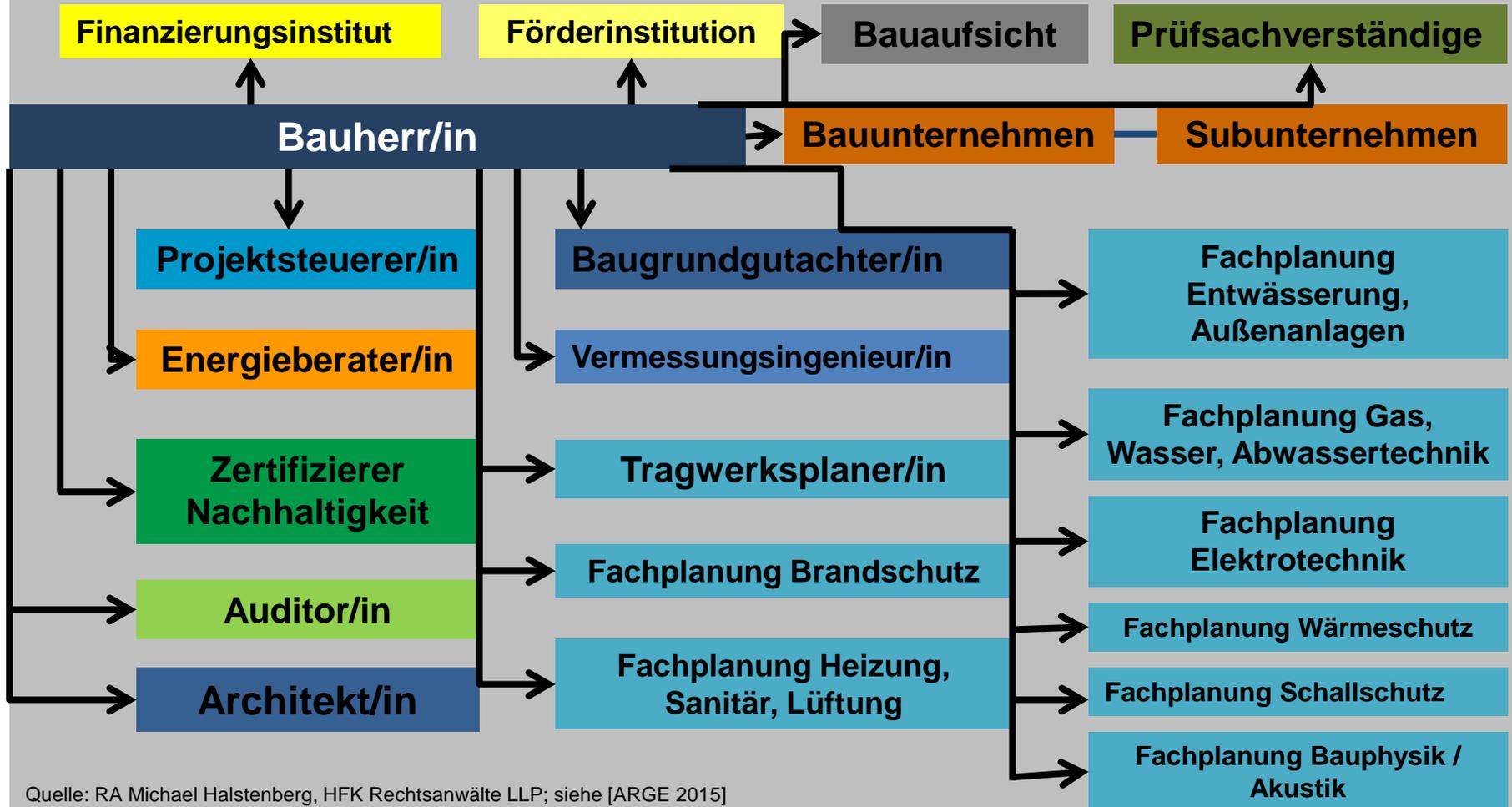
Quelle: Controlling ARGE eV und Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Vertragspartner und rechtliche Beziehungen des Bauherrn (2000)



Quelle: RA Michael Halstenberg, HFK Rechtsanwälte LLP; siehe [ARGE 2015]

Vertragspartner und rechtliche Beziehungen des Bauherrn (2023)



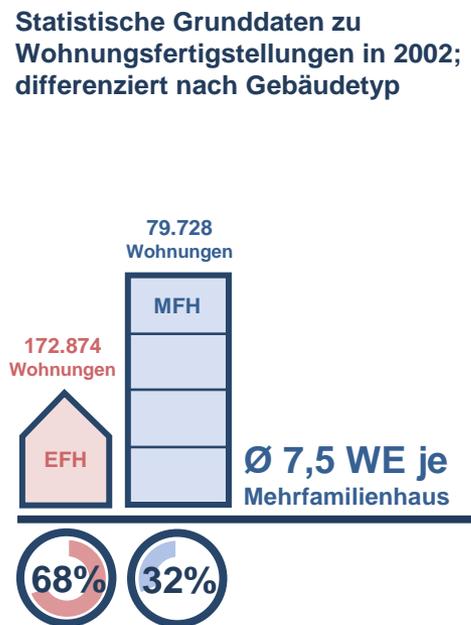
Quelle: RA Michael Halstenberg, HFK Rechtsanwälte LLP; siehe [ARGE 2015]

Trotz alledem ...

Produktivitätszuwachs im Wohnungsbau (Bauhauptgewerbe)

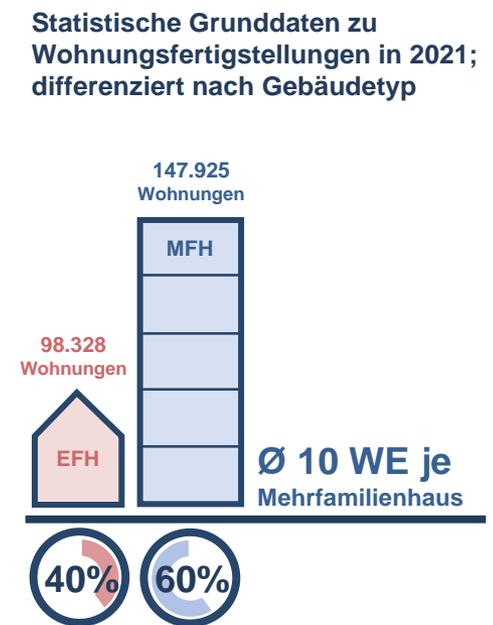
Rahmendaten, Aspekte und Entwicklungen im Zeitraum 2002 bis 2021

Statistische Grunddaten zu Wohnungsfertigstellungen in 2002; differenziert nach Gebäudetyp



2002

Statistische Grunddaten zu Wohnungsfertigstellungen in 2021; differenziert nach Gebäudetyp

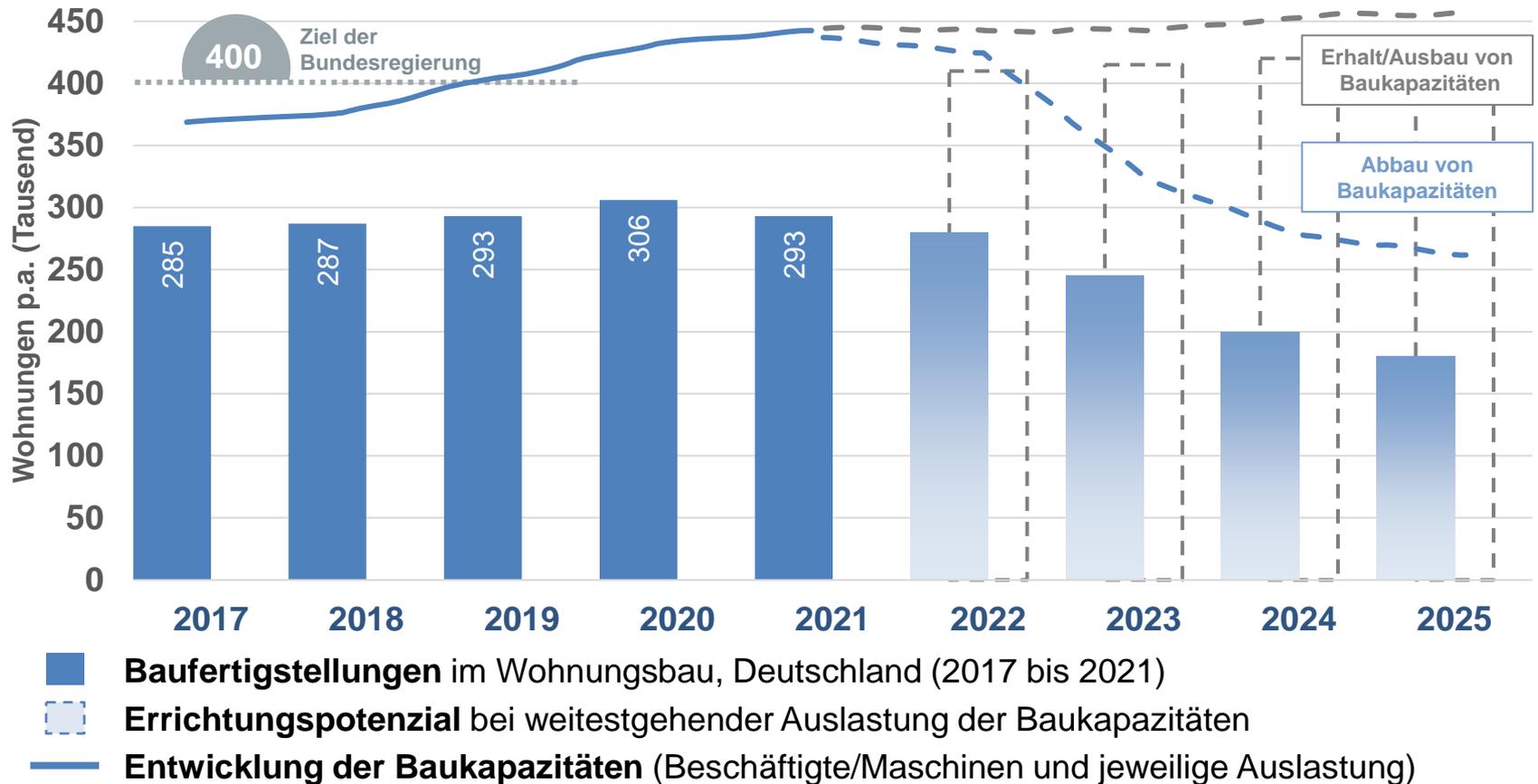


2021



Quelle: DESTATIS 2023, ZDB 2023 , eigene Berechnung

Kontinuierliche Auslastung und Erhalt von Baukapazitäten Baufertigstellungen und Errichtungspotenzial im Wohnungsbau

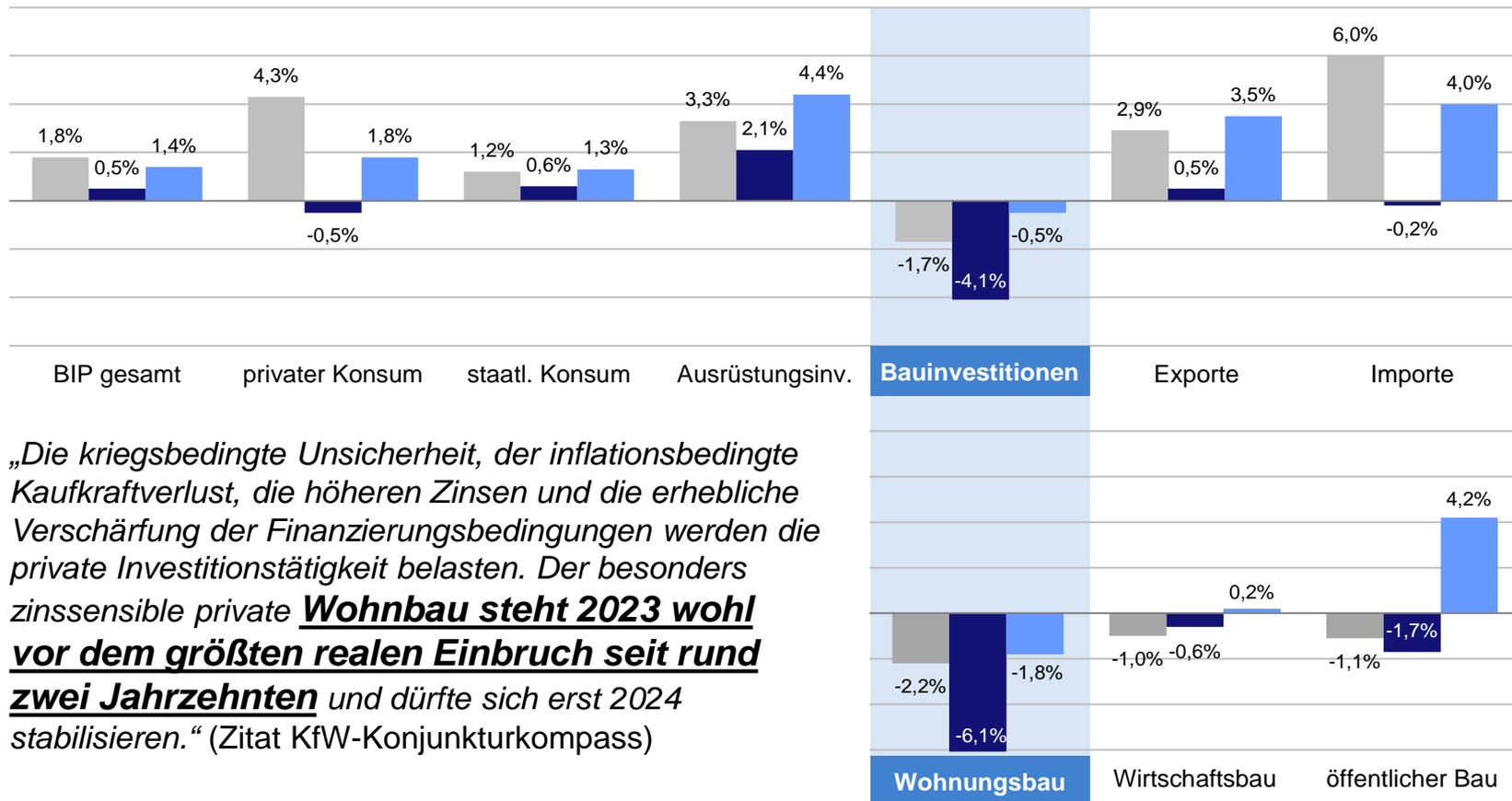


Quelle: BBSR 2022, DESTATIS 2023, DIW 2023, ifo Institut 2023, BAU Industrie 2023, ZDB 2023 , eigene Berechnung

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2022, Prognose 2023 und 2024

Veränderung gegenüber Vorjahr (real)

■ 2022 ■ 2023 ■ 2024



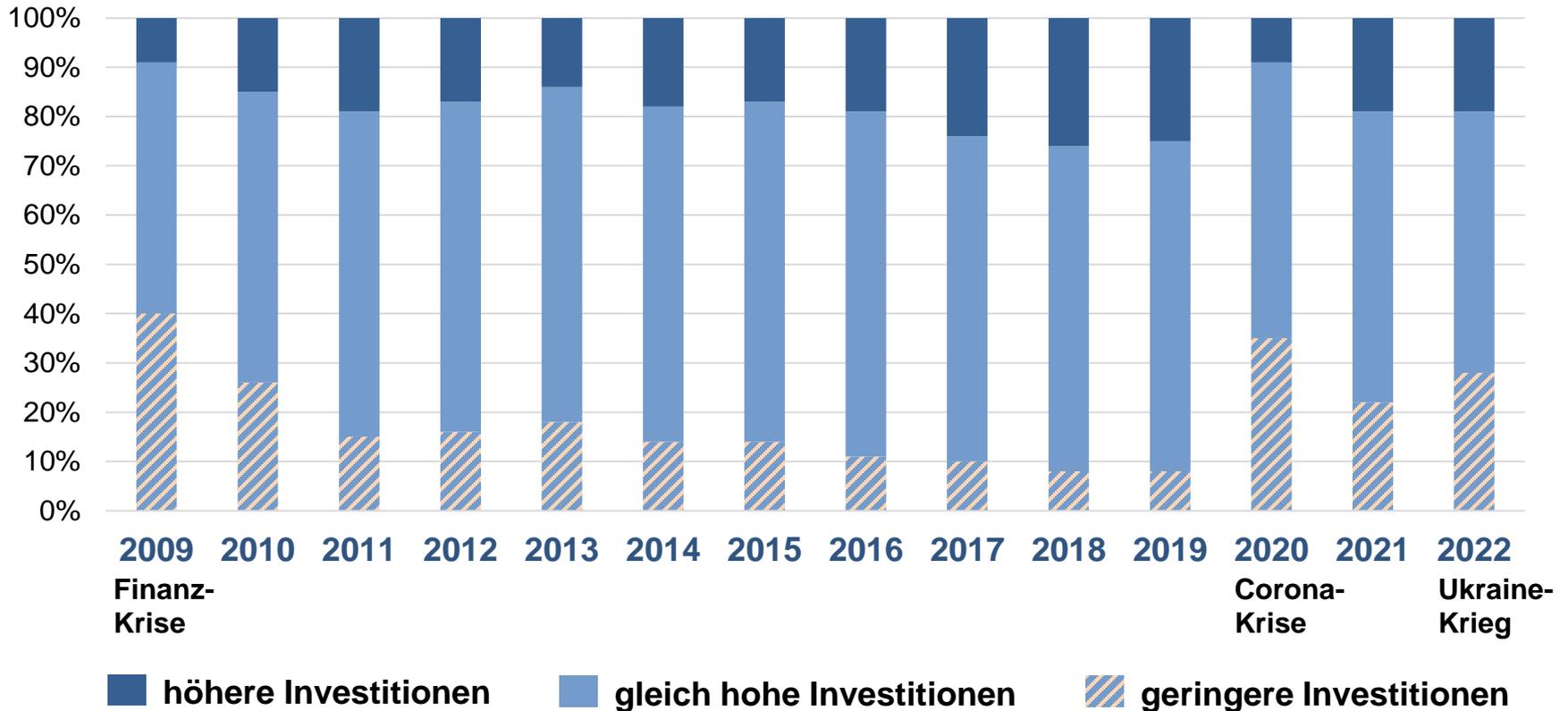
„Die kriegsbedingte Unsicherheit, der inflationsbedingte Kaufkraftverlust, die höheren Zinsen und die erhebliche Verschärfung der Finanzierungsbedingungen werden die private Investitionstätigkeit belasten. Der besonders zinssensible private **Wohnbau steht 2023 wohl vor dem größten realen Einbruch seit rund zwei Jahrzehnten** und dürfte sich erst 2024 stabilisieren.“ (Zitat KfW-Konjunkturkompass)

Quelle: IfW Kiel 2023, KfW 2023, BBS 2023, eigene Darstellung

Investitionstätigkeit trotz Unsicherheiten erhalten

Investitionsabsichten der Bauunternehmen

Anteil der Firmen mit entsprechender Investitionsabsicht für die nächsten 12 Monate

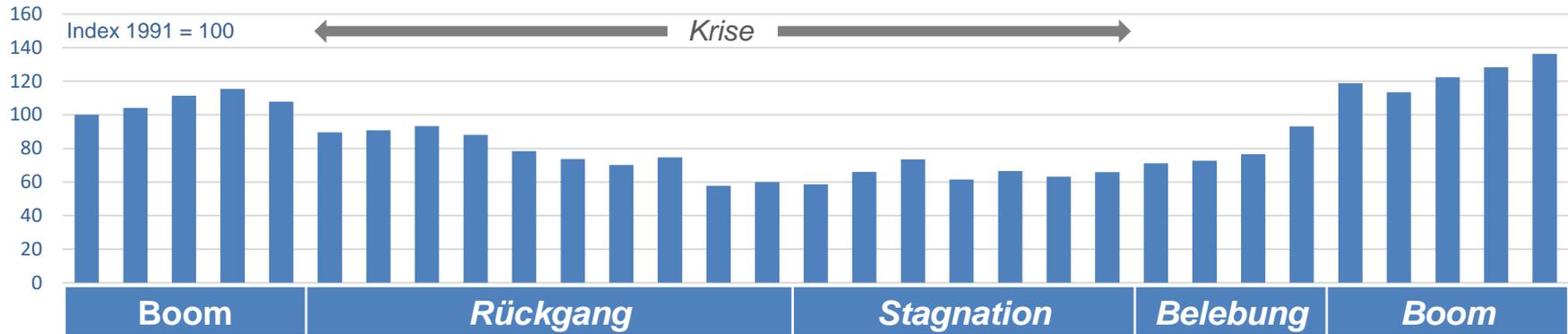


Quelle: ifo Institut 2023, DIHK 2023, BAU Industrie 2023, eigene Darstellung

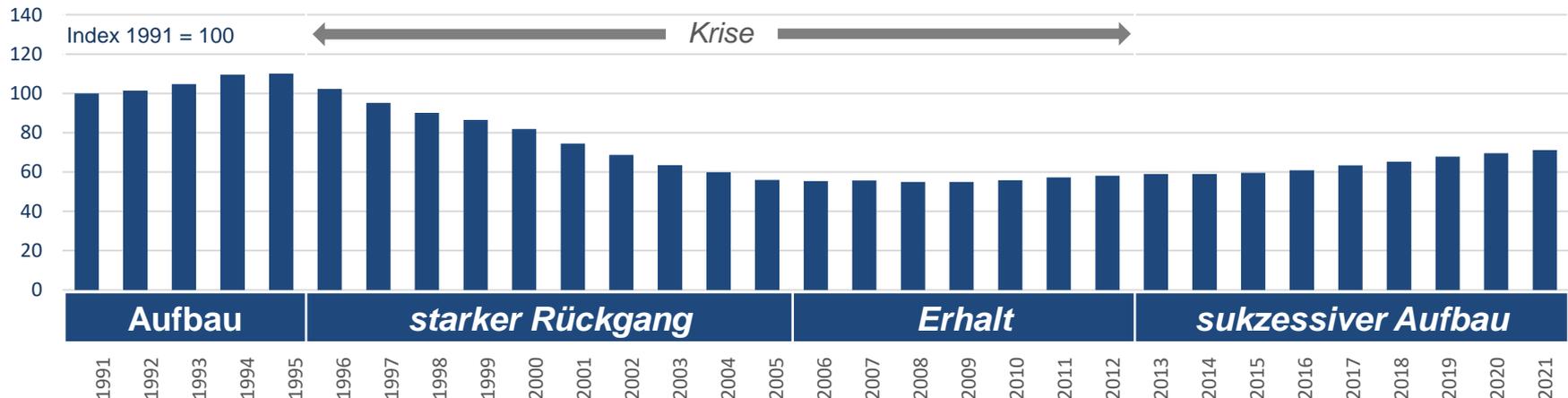
Langfristiger Kapazitäts- und Beschäftigungsaufbau

Auftragsbestand und Entwicklung der Beschäftigungszahlen

Auftragsbestands-Index BHG (real)



Beschäftigungs-Index BHG



Quelle: DESTATIS 2023, DIW 2023, ZDB 2023, BAU Industrie 2023, eigene Darstellung

Ausblick: Was tun?

Definition: Standardisiertes Bauen

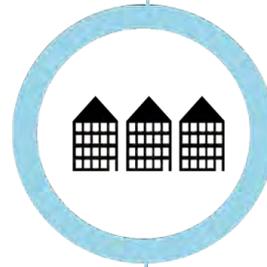
Erzeugung von Skaleneffekten
Rationalisierung durch Wiederholung
Fehlerminimierung und Effizienz



	Marktanteil	Potenzialprognose
Typisiertes Bauen	90 %	87 %
Serielles Bauen	5 %	10 %
Individuelles Bauen	5 %	3 %

Standardisiertes Bauen

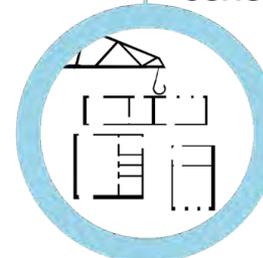
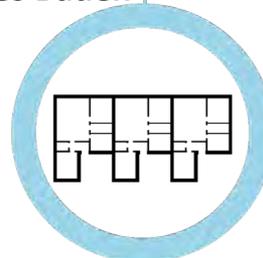
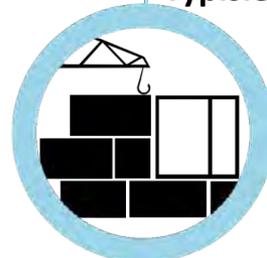
Produktion vs. Konstruktion



Typisiertes Bauen

Serielles Bauen

Materialvorgabe vs.
Konstruktionsoffenheit



Rationelles Bauen

**Typengebäude
Typengrundrisse**

Modulares Bauen

Industrialisiertes Bauen

Umfrage zu Kostentreibern und Standardabsenkungen unter Beteiligung von 1.500 Wohnungsunternehmen

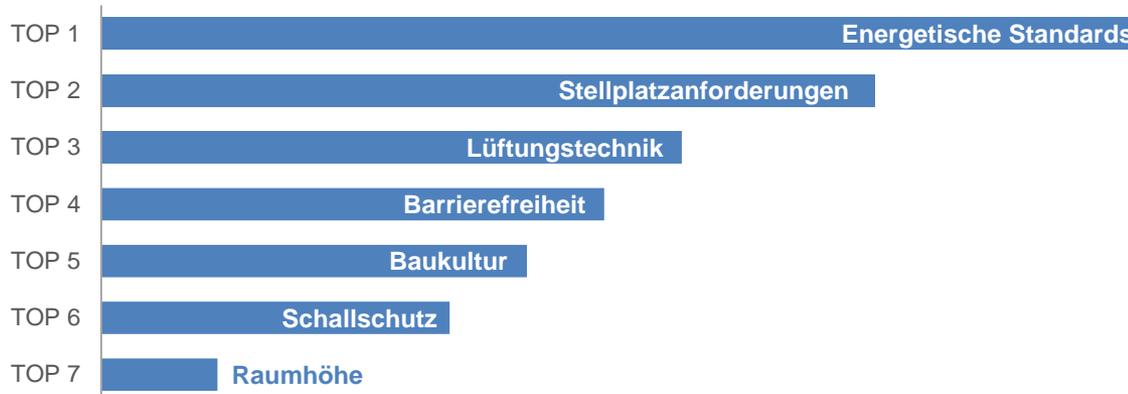
Wohnungsunternehmen in 2023 ohne Neubau



Insgesamt
43 %
der Wohnungsunternehmen planen
in 2023 ohne Neubau

Ursprünglich vorgesehene
Wohnungsbautätigkeit
in den kommenden zwei Jahren um
60 % geringer

Ranking der befürworteten Standardabsenkungen



Priorität der
Absenkungswünsche
der Wohnungsunternehmen insb. bei

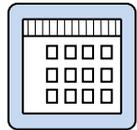
- **E-Standards**
- **Stellplätzen**
- **Lüftungstechnik**

Quelle: GdW 2023, BFW 2023, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Kostenbetrachtung

Wachstumsregionen/Ballungsgebiete

Wohnungsneubau (Typengebäude MFH)
Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben
Kostenstand: 4. Quartal 2022 (Bruttokosten)



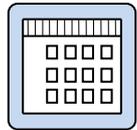
Kostenbereiche und verschiedene Ausführungsqualitäten

Besondere Gründung	Gering	14/ 29 /39	Dachbegrünung	gesamte Dachfläche	38/ 55 /73	
	Mittel	50/ 75 /89		Außenwände	100 % mit Verblender	91/ 113 /132
	Hoch	115/ 173 /223			Baustellenlogistik	Anspruchsvoll
Keller	Neben- und Abstellräume	130/ 192 /251	Energetischer Standard			GEG 2023
	Stellplätze	Garage		46/ 68 /89		EffH 55
		Parkpalette		68/ 95 /112	EffH 40	171/ 294 /424
Tiefgarage	292/ 490 /698	Außenanlagen	Gering	45/ 62 /75		
Aufzugsanlage	Aufzugstyp 1		70/ 93 /113	Mittel	120/ 150 /189	
	5 - 6 Haltest.			Hoch	247/ 277 /316	
Barrierefreies Bauen	barrierereduziert	15/ 62 /105				
	barrierefrei	135/ 199 /265				
	barrierefrei (R)	276/ 348 /439				

Hinweis: Bei einzelnen Bauvorhaben können weitere projektspezifische Kosten z.B. durch städtebauliche Auflagen oder nutzerspezifische Erfordernisse anfallen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass in Einzelfällen ggf. auch kostenintensive Abrissarbeiten oder Altlastenbeseitigungen vor dem eigentlichen Baubeginn erforderlich sind.

Kostenbetrachtung Wachstumsregionen/Ballungsgebiete

Wohnungsneubau (Typengebäude MFH)
Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben
Kostenstand: 4. Quartal 2022 (Bruttokosten)



Kostenbereiche und verschiedene Ausführungsqualitäten

Besondere Gründung	Gering	14/ 29 /39	Dachbegrünung	gesamte Dachfläche	38/ 55 /73	
	Mittel	50/ 75 /89		Außenwände	100 % mit Verblender	91/ 113 /132
	Hoch	115/ 173 /223			Baustellenlogistik	Anspruchsvoll
Keller	Neben- und Abstellräume	130/ 192 /251	Energetischer Standard			GEG 2023
	Stellplätze	Garage		46/ 68 /89		EffH 55
		Parkpalette		68/ 95 /112	EffH 40	171/ 294 /424
Tiefgarage	292/ 490 /698	Außenanlagen	Gering	45/ 62 /75		
Aufzugsanlage	Aufzugstyp 1 5 - 6 Haltest.		70/ 93 /113	Mittel	120/ 150 /189	
				Hoch	247/ 277 /316	
Barrierefreies Bauen	barrierereduziert	15/ 62 /105				
	barrierefrei	135/ 199 /265				
	barrierefrei (R)	276/ 348 /439				

Hinweis: Bei einzelnen Bauvorhaben können weitere projektspezifische Kosten z.B. durch städtebauliche Auflagen oder nutzerspezifische Erfordernisse anfallen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass in Einzelfällen ggf. auch kostenintensive Abrissarbeiten oder Altlastenbeseitigungen vor dem eigentlichen Baubeginn erforderlich sind.

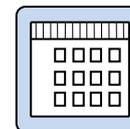
Kostenbetrachtung

Wachstumsregionen/Ballungsgebiete

Wohnungsneubau (Typengebäude MFH)

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben

Kostenstand: 4. Quartal 2022 (Bruttokosten)



	Kostenwerte
Grundkosten (Kostengruppen 300 und 400) Wohnungsneubau im Standard „Effizienzhaus 55“ inkl. Küchen und in den Außenanlagen integrierten Kellerersatzräumen	2.436 €/m² Wfl.
Kellergeschoss Abzüglich der Kosten für die in der Grundvariante vorgesehenen Kellerersatzräume	+ 192 €/m² Wfl. - 45 €/m² Wfl.
Tiefgarage Abzüglich der Kosten für eine kombinierte Ausführung von Keller und Tiefgarage	+ 490 €/m² Wfl. - 68 €/m² Wfl.
Aufzugsanlage	+ 93 €/m² Wfl.
Barrierereduzierte Ausführung	+ 62 €/m² Wfl.
Anspruchsvolle Baustellenlogistik	+ 212 €/m² Wfl.
Außenanlagen	+ 150 €/m² Wfl.
Baunebenkosten inkl. Finanzierung	+ 669 €/m² Wfl.
Gesamtkosten (ohne grundstücksbezogene Kosten)	4.191 €/m² Wfl.
Grundstücksbezogene Kosten (inkl. vorbereitende Maßnahmen)	+ 1.001 €/m² Wfl.

Hinweis: In einigen Regionen insbesondere in TOP-Standorten liegen die Gesamtkosten aufgrund der teilweise sehr angespannten Marktlage noch deutlich über dem dargestellten Kostenniveau

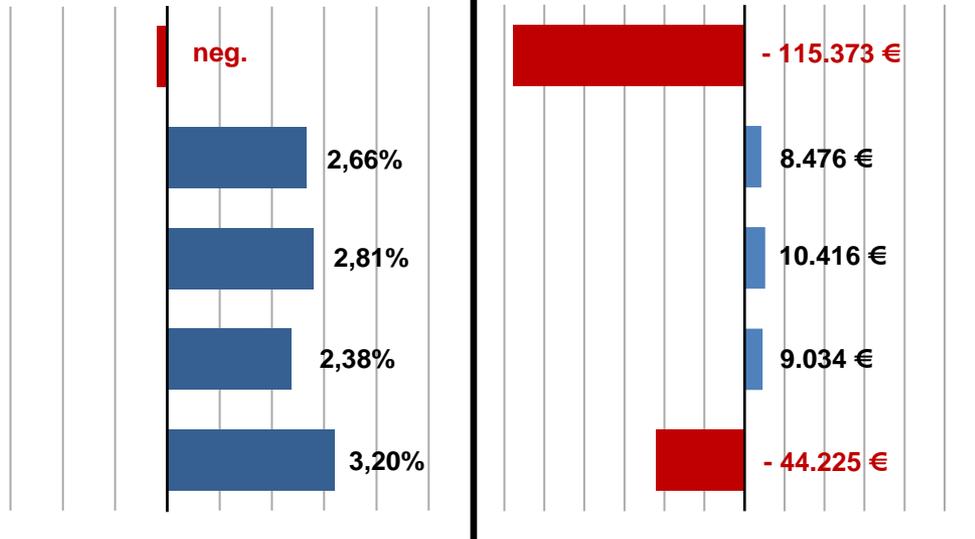
Langfristige Dynamische Investitionsrechnung für Sozialen Wohnraum Rendite und Cash Flow bei Investitionskosten von 5.000 €/m² Wfl. – IB.SH

Durchschnittliche jährliche Rendite
nach 35 Jahren in Prozent

Cash Flow im 1. Jahr
in Euro

Finanzierungsmodell inkl. Mietansätzen (Kaltmiete):

Freifinanziert	12,00 €/m ² Wfl.
Gefördert, RS B (Beispiel SWF-SH ¹)	6,65 €/m ² Wfl. + 1.487 €/m ² Wfl. Zuschuss ²
Gefördert, RS C (Beispiel SWF-SH ¹)	6,80 €/m ² Wfl. + 1.487 €/m ² Wfl. Zuschuss ²
Gefördert, RS B/C (Beispiel SWF-SH ¹)	8,50 €/m ² Wfl. + 425 €/m ² Wfl. Zuschuss ³
Freifinanziert	17,50 €/m ² Wfl.



¹ SWF-SH = Soziale Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein (0,87 % effektiver Zinssatz über 48 Jahre)

² Exemplarische Berechnung einer angenommenen Fördervariante im Rahmen der SWF-SH, **1. Förderweg**

³ Exemplarische Berechnung einer angenommenen Fördervariante im Rahmen der SWF-SH, **2. Förderweg**

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

Gebäudetyp „E“

- **Synonym für „Einfaches“ oder auch „Experimentelles“ Bauen**
- Mehr Freiheit für innovatives und ressourcenschonendes Bauen
- Definition von leistbaren Mindeststandards
- Einhaltung der Stand- und Verkehrssicherheit – sonst keine Tabus
- Subjektive Funktionalitätserwartung der Nutzerinnen und Nutzer objektivieren
- Instandhaltungsarmut und Technikminimierung
- Optimierung der Primärkonstruktion und der Ausbaustandards
- Basisdefinition für die konstruktive Umsetzung der „Anerkannten Regeln der Technik“
- Possible Practice
- Aktuelle Umsetzungsdiskussion in der gesamten Fachöffentlichkeit und regelgebenden Instanzen
- Ursprünglicher Impuls aus der Bayerischen Architektenschaft



Bildquelle: BGM Baugenossenschaft Mittelholstein eG, BSP Architekten BDA Kiel

Possible Practice

Realisierter Wohnungsbau vor der Krise

Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele

Am Rand der historischen Altstadt von Altenburg entstanden drei Gebäude mit barrierefreien Wohnungen für alle Generationen. Der Neubau reiht sich zeitgemäß in die vorhandene Bebauung des Straßenzuges ein.

Fertigstellung:	Dez. 2019
WE:	32
Wfl.:	2.644 m²
KG 300+400:	2.053 €/m²Wfl
KG 200-700:	4.078 €/m²Wfl
Energieeffizienz:	EnEV 2016
100 % frei finanziert	



Altenburg
Puschkinstraße 12-14



Bauherr: **Städtische Wohnungsgesellschaft
Altenburg mbH**
Planer: **ABOA Architekten GmbH, Zwickau**



Bildquelle: Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH

Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele

Das vorhandene bebaute Grundstück sollte mit einfachen Mitteln nachverdichtet werden, aber keinesfalls eine Stigmatisierung des Sozialen Wohnungsbaus implizieren.

Fertigstellung:	2022
WE:	2 x 8
Wfl.:	1.080 m²
KG 300+400:	2.063 €/m²Wfl
KG 200-700:	2.663 €/m²Wfl
Energieeffizienz:	GEG 2020

- 100 % gefördert mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung
- Vollständig barrierefrei
- Modulartiges Konzept, sehr kompakte Kubatur
- Grundstück Eigentum gbg



Bauherr: **gbg Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG**
 GÜ **Weber Massivhaus GmbH, Isernhagen**
 Planer: **agsta Architekten und Ingenieure, Hannover**



Bildquelle: gbg Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG; Weber Massivhaus GmbH

Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele

Die zwei besonders kompakt konzipierten Baukörper im Hamburger Stadtteil Schnelsen bieten Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende (Housing first). Die enge Baulücke erforderte aufwändige Baustellenlogistik.

Fertigstellung: **Dez. 2022**
 WE: **24**
 Wfl.: **897 m²**
 KG 300+400: **3.779 €/m²Wfl**
 KG 200-700: **4.872 €/m²Wfl**
 Energieeffizienz: **EffH 55**

- 100 % geförderter Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende, IFB HH
- Vollständig barriere reduziert
- Grundstück Eigentum der Bauherren



Bauherr: **Benno u. Inge Behrens Stiftung
Michelle & Axel Streckwall**
 Planer: **Behrens & Kauffmann KG GmbH & Co.,
Hamburg**

Hamburg-Schnelsen Barmbeker Str. 2



Bildquelle: Benno u. Inge Behrens Stiftung

Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele

Nachverdichtung durch Abriss und Ersatzbebauung wertet dieses bestehende Quartier im Norden Kiels auf. Zum Teil langjährige Mieter können im Quartier bleiben und trotzdem in neuen, barrierefreien Wohnraum umziehen.

Fertigstellung: **Okt. 2022**
 WE: **15**
 Wfl.: **865 m²**
 KG 300+400: **2.233 €/m²Wfl**
 KG 200-700: **3.209 €/m²Wfl**
 Energieeffizienz: **EffH 70**

- 5 WE gefördert mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung
- 100 % barrierefrei
- Nachverdichtung und Ersatzbebauung eines Quartiers
- Grundstück Eigentum des Bauherren



Bauherr: **BGM Baugenossenschaft Mittelholstein eG, Kiel**
 Planer: **BSP Architekten, Kiel**



3 - Zimmerwohnung 73,55 m²



Bildquelle: BGM Baugenossenschaft Mittelholstein eG, BSP Architekten

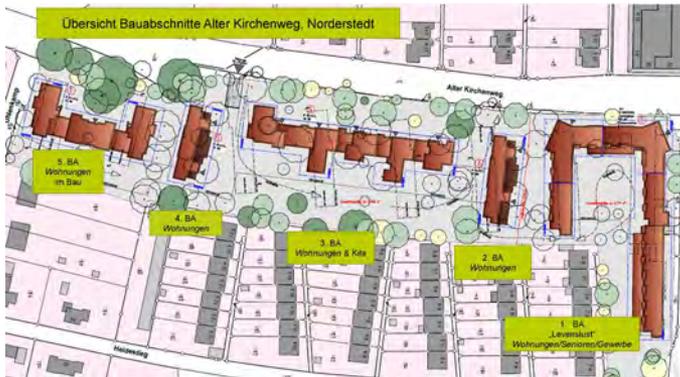
Kiel-Friedrichsort
Fontanestr. 4

Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele

Ein in die Jahre gekommenes urbanes Zentrum erhält durch die Neuschaffung eines durchmischten Quartiers mit Senioren-Wohnen neben KiTa und Wohnen ein neues, zeitgemäßes Gesicht.

Fertigstellung 3. BA:	Okt. 2022
WE (2.+3.BA):	83
Wfl. (2.+3. BA):	5.498 m²
KG 300+400:	2.503 €/m²Wfl
KG 200-700:	3.405 €/m²Wfl
Energieeffizienz:	EffH 55

- 35 WE gefördert mit Mittel der Sozialen Wohnraumförderung
- Übergreifende Begegnungs- und Aufenthaltsflächen
- Ersatzbebauung, Grundstück Eigentum Adlershorst eG



Bauherr: **Adlershorst Baugenossenschaft eG, Norderstedt**
 Planer: **Paloh Architekten, Hamburg**



Bildquelle: Adlershorst Baugenossenschaft eG, Paloh Architekten

Trier Bobinethöfe

Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele

Durch Instandsetzung und Ergänzung um einen Neubau innerhalb der bestehenden Kubatur wurde die Revitalisierung einer alten Textilfabrik herbeigeführt und ermöglicht nun ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.

Fertigstellung:	2021
WE:	10
Wfl.:	986 m²
Praxisflächen:	730 m²
KG 300+400:	2.630 €/m²Wfl
KG 200-700:	3.630 €/m²Wfl
Energieeffizienz:	EffH 85

- 8 WE gefördert mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung
- Barrierefrei
- Grundstückserwerb 2018



Bauherr: **IMMPRINZIP GmbH & Co KG, Ottweiler**
 Planer: **Rothweiler + Färber Architekten GmbH, Freiburg**



Bildquelle: IMMPRINZIP GmbH & Co. KG; Lukas Huneke

Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele

Trier-Ehrang
Ehem. Kirche Christi Himmelfahrt

Profaniertes Kirchengebäude wurde vor dem Abbruch gerettet und hat durch den behutsamen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz eine würdevolle Nachnutzung mit besonderer Atmosphäre erfahren.

Fertigstellung:	2021
WE:	17
Wfl.:	1.482 m²
KG 300+400:	2.570 €/m²Wfl
KG 200-700:	3.300 €/m²Wfl
Energieeffizienz:	EffH 115

- 100 % gefördert mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung
- Barrierefrei
- Weitgehend vollständiger Erhalt der Bausubstanz
- Grundstückserwerb 2018



Bauherr: **IMMPRINZIP GmbH & Co. KG, Ottweiler**
 Planer: **Rothweiler + Färber Architekten GmbH, Freiburg**



Bildquelle: IMMPRINZIP GmbH & Co. KG; Albrecht Haag

Possible Practice

Bezahlbarer und optimierter Wohnungsbau aktuell

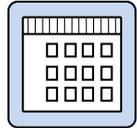
Kostenbetrachtung

Wachstumsregionen/Ballungsgebiete

Wohnungsneubau (Typengebäude MFH)

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben

Kostenstand: 4. Quartal 2022 (Bruttokosten)



Standardvariante*	Kostenwerte
Grundkosten (Kostengruppen 300 und 400) Wohnungsneubau im Standard „GEG 2023“ inkl. Küchen und in den Außenanlagen integrierten Kellerersatzräumen	2.298 €/m² Wfl.
Kellergeschoss mit optimierten Funktions- und Verkehrsflächen	+ 130 €/m² Wfl.
Abzüglich der Kosten für die in der Grundvariante vorgesehenen Kellerersatzräume	- 45 €/m² Wfl.
ohne Ausführung einer Tiefgarage	± 0 €/m² Wfl.
Aufzugsanlage	+ 93 €/m² Wfl.
Barrierereduzierte Ausführung	+ 62 €/m² Wfl.
Anspruchsvolle Baustellenlogistik (unteres Kostenviertel)	+ 166 €/m² Wfl.
Außenanlagen mit geringen Erstellungsmaßnahmen	+ 62 €/m² Wfl.
Baunebenkosten inkl. Finanzierung	+ 526 €/m² Wfl.
Gesamtkosten (ohne grundstücksbezogene Kosten)	3.292 €/m² Wfl.

Hinweis: In einigen Regionen insbesondere in TOP-Standorten liegen die Gesamtkosten aufgrund der teilweise sehr angespannten Marktlage noch deutlich über dem dargestellten Kostenniveau

*Standardvariante in einem erwartbaren und zeitgemäßen Qualitätsstandard im Bereich des bezahlbaren Wohnungsbaus in deutschen Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten

Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele

Flensburg
Freiland

Das Atriumhaus als gemeinschaftliches Bauprojekt entsteht neben zwei Reihenhauserzeilen auf einer Konversionsfläche eines ehemaligen Bauhofes. Die gemischte Nutzung umfasst neben Wohnen auch studentische Wohngemeinschaften.

Baubeginn: **April 2022**
 WE: **44**
 Wfl.: **3.380 m²**
 KG 300+400: **2.430 €/m²Wfl**
 KG 200-700: **3.282 €/m²Wfl**
 Energieeffizienz: **EffH 55**

2 WE mit 18 Wohnplätzen und 2 WE gefördert mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung und der KfW

WOHNUNG N.5
5,5/ 0,5/ 1,5/ 2,5/ 3,5
84,5 qm gesamt Wohnfläche
 80,7 qm Wohnung
 3,8 qm Balkon



Bauherr: **Wohnprojekt Freiland Flensburg GbR, Flensburg**
 Planer: **Meyer Steffens Architekten und Stadtplaner BDA, Lübeck**



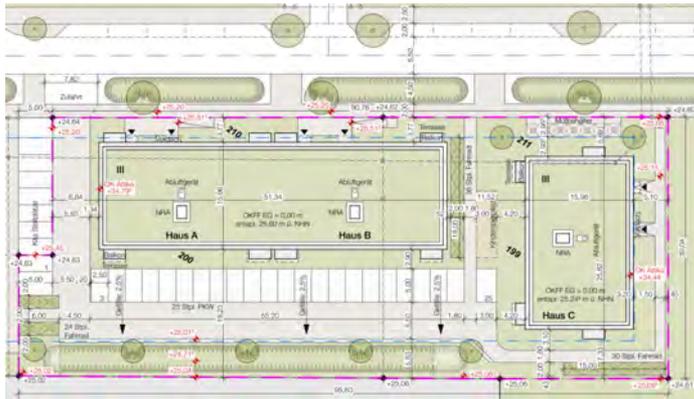
Bildquelle: Meyer Steffens Architekten und Stadtplaner BDA

Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele

Für den Bereich Schleswig-Holstein hat die Ed. Züblin AG dreigeschossige Typenhäuser entwickelt. Vier Grundrissmodule lassen sich verschiedentlich zusammenstellen und so zu unterschiedlichen Gebäuden oder ganzen Gebäudezügen kombinieren.

Baubeginn:	2023
WE:	36
Wfl.:	2.890 m²
KG 300+400:	2.518 €/m²Wfl
KG 200-700:	3.001 €/m²Wfl
Energieeffizienz:	EffH 55

- Alle Grundrissmodule sind nach den Wohnraumförderungsrichtlinien Schleswig-Holstein förderfähig.
- Alle Wohnung sind barrierefrei gestaltet.



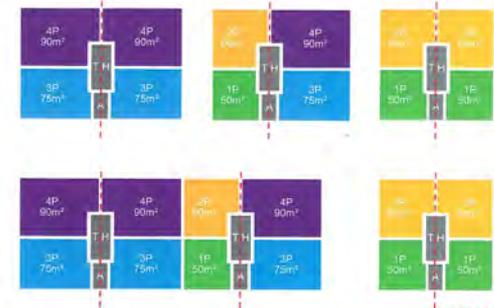
Totalübernehmer: **Ed. Züblin AG, Projektmanagement, Direktion Nord**

Schleswig-Holstein Typenhäuser

2. STAND PLANUNG - TYPEN

Weitergehende Anforderungen

- Bestmögliches Verhältnis BGF zu Wohnfläche bzw. Hüllfläche
 - Ideale Typenbildung 1-2 Personen sowie 3-4 Personenwohnungen
 - Kombinierbarkeit Blockrand giebelseitig geben
 - wertige Grundrissgestaltung
 - ALLE Wohnungen barrierefrei nach LBO
 - Abstellräume in den Wohnungen
- >>> Einhaltung investorengerechter Kosten**



© Ed. Züblin AG, 02.12.2020

ZÜBLIN
TEAMS WORK



Bildquelle: Ed. Züblin AG, Projektmanagement, Direktion Nord

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

Bundesdeutsche Bauforschungseinrichtung
Fort- und Weiterbildungsträger
Gesprächsplattform des Bauwesens

Walkerdamm 17 // D-24103 Kiel // www.arge-ev.de

Fon: 049 431 663 69-0 // Fax: +49 431 663 69-69 // mail@arge-ev.de