



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

14. Wohnungsbau-Tag 2023

Status und Prognose: Wohnungsbau in Deutschland

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

Walkerdamm 17 // D-24103 Kiel // www.arge-ev.de
 Fon: +49 431 663 69-0 // Fax: +49 431 663 69-69 // mail@arge-ev.de

Logos of partner organizations: IFT, Bundesverband Friseur, Handwerker und Kleingewerbetreibender, DGIM, DMB DEUTSCHER MIETERBUND, GdW, Arbeitsgemeinschaft für Energieeffizientes Bauen, and ZENTRALEBUND DES DEUTSCHEN HOCHBAUWERKS.

1

menschen - maschinen - material

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

*„Wenn sich normale Menschen Mieten in den Städten nicht mehr leisten können,
dann gerät der Zusammenhalt, das heißt auch die Demokratie in Gefahr.“*

Hans-Jochen Vogel (1926-2020)
Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau von 1972-1974
(im Deutschlandfunk Kultur am 01.04.2019)

Ausgangslage und Entwicklungen

2 //

2

Das Besondere an Wohnungen

- Wohnungen sind besonders langlebig.
- Wohnungen sind ortsfest, also immobil.
- Wohnungen sind im Vergleich zu den Einkommen besonders teuer.
- Jeder braucht eine Wohnung.
- Die quantitative Veränderung des Wohnungsbestandes durch Neubauten und Abrisse ist auf einen Bruchteil des Bestandes begrenzt. Die höchste relative Neubautätigkeit der vergangenen 30 Jahre wurde im Jahr 1995 mit einem Neubau in Höhe von 1,68 % des Bestandes erreicht.
- Wohnungen sind für einer Teil der Bevölkerung Marktgut, für einen beträchtlichen Teil aber auch Sozialgut.
- Das Wohnungsangebot reagiert sehr träge auf Nachfrageveränderung, die z.B. durch Zuwanderungs- oder Abwanderungsschübe sehr plötzlich kommen können.
- Die Trägheit des Wohnungsangebotes führt immer wieder zu Ungleichgewichten auf den Wohnungsmärkten, die über Knappheiten Preiserhöhungsspielräume eröffnen bzw. „Übergewinne“ ermöglichen, oder über Leerstände zur Destabilisierung von Quartieren führen.

Quelle: Pestel 2023

3 //

3

Wohnungsbedarf

- Wohnungspolitische Ziele münden zwingend in der Definition eines Wohnungsbedarfes und in einem notwendigen Soll – Ist-Vergleich.
- Bedarfe können sowohl für den Neubau als auch für den Bestand formuliert werden.
- Die klassischen Bedarfsfragen lauten daher
 - Wieviel Wohnungen müssen wo und in welchen Größen und Qualitäten gebaut werden?
 - Wieviel Wohnungen müssen modernisiert werden? um die wohnungspolitischen Ziele zu erreichen.
- Wer auf wohnungspolitische Ziele – und damit auf eine Bedarfsdefinition – verzichtet, akzeptiert das Verteilungsergebnis des Marktes.
- Dies ist in einer sozialen Marktwirtschaft, die jedem Bürger „ein Dach über dem Kopf“ verspricht, schwer vorstellbar.

Quelle: Pestel 2023

4 //

4

Wohnungsnachfrage

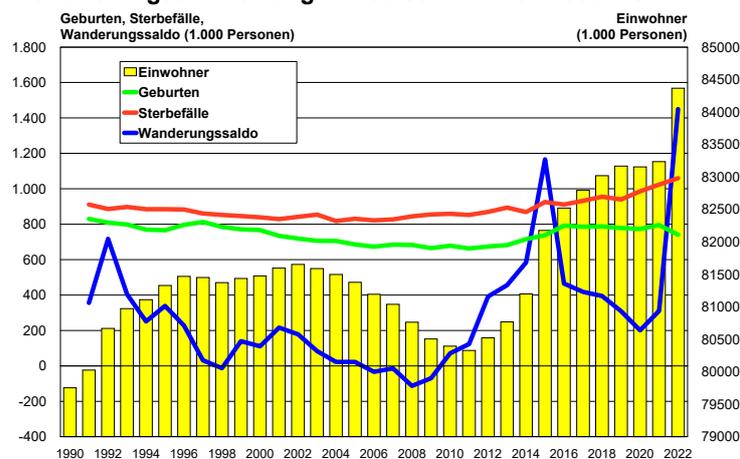
- Tatsächliches Marktgeschehen realisierter Kauf- und Mietvertragsabschlüsse
- Die Nachfrage ist abhängig vom Einkommen und Preisniveau des Wohnens.
- **Einflüsse auf der Nachfragerseite:**
 - Entwicklung der Erwerbseinkommen
 - Höhe und Verteilung der Nettoeinkommen (*staatlicher Einfluss*),
 - Entwicklung der Transfereinkommen (*staatlicher Einfluss*)
 - Relativen Preise des Wohnens
- **Einflüsse auf der Anbieterseite:**
 - Abschreibungsmodalitäten (*staatlicher Einfluss*)
 - mögliche Förderungen wie etwa Investitionszuschüsse (*staatlicher Einfluss*)
 - Zinssituation allgemein sowie die Darlehensgewährung zu Sonderkonditionen (*staatlicher Einfluss*)
 - Grunderwerbsteuer (*staatlicher Einfluss*)
 - Mietrecht (*staatlicher Einfluss*)
 - Bau- und Grundstückskosten

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

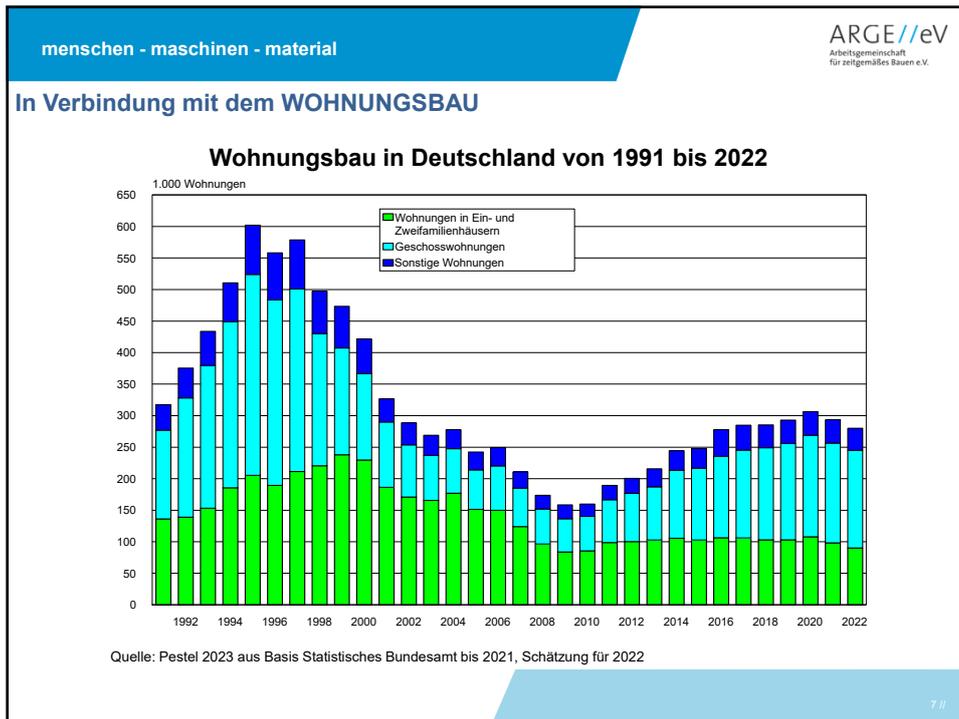
Neubaunachfrageprognose kann den auf der Basis verschiedener Parameter erwarteten Neubau aufzeigen. Politisch ist eine solche Prognose nur relevant, wenn sie mit einem „gewünschten“ Zustand abgeglichen werden kann und somit Handlungsbedarf signalisiert. Der „gewünschte“ Zustand kann sich auf die Beschäftigung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

DEMOGRAFIE

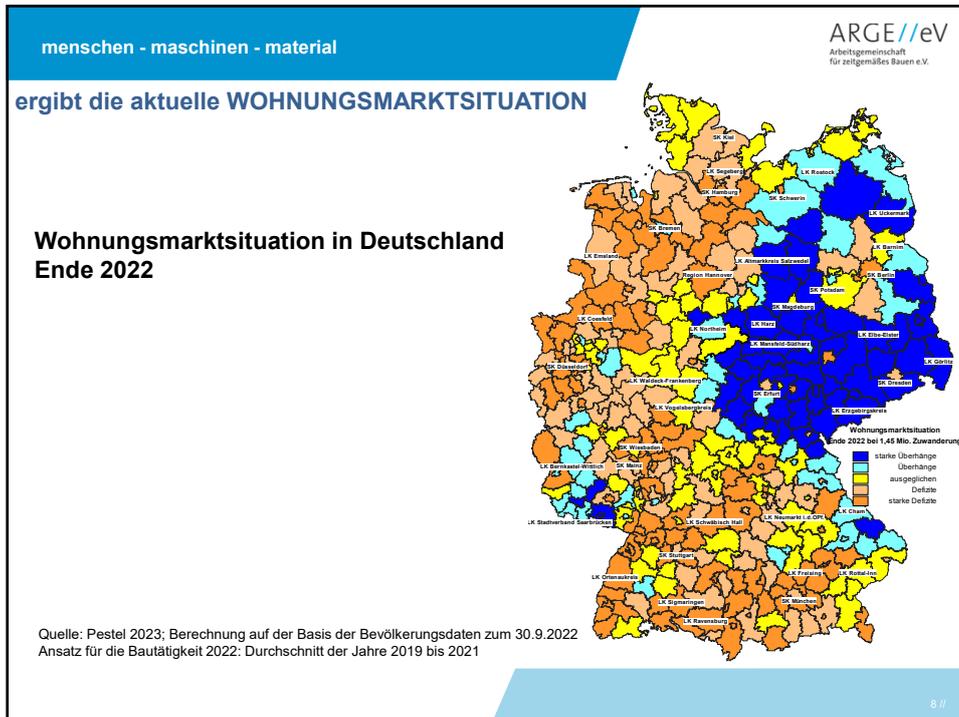
Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2022



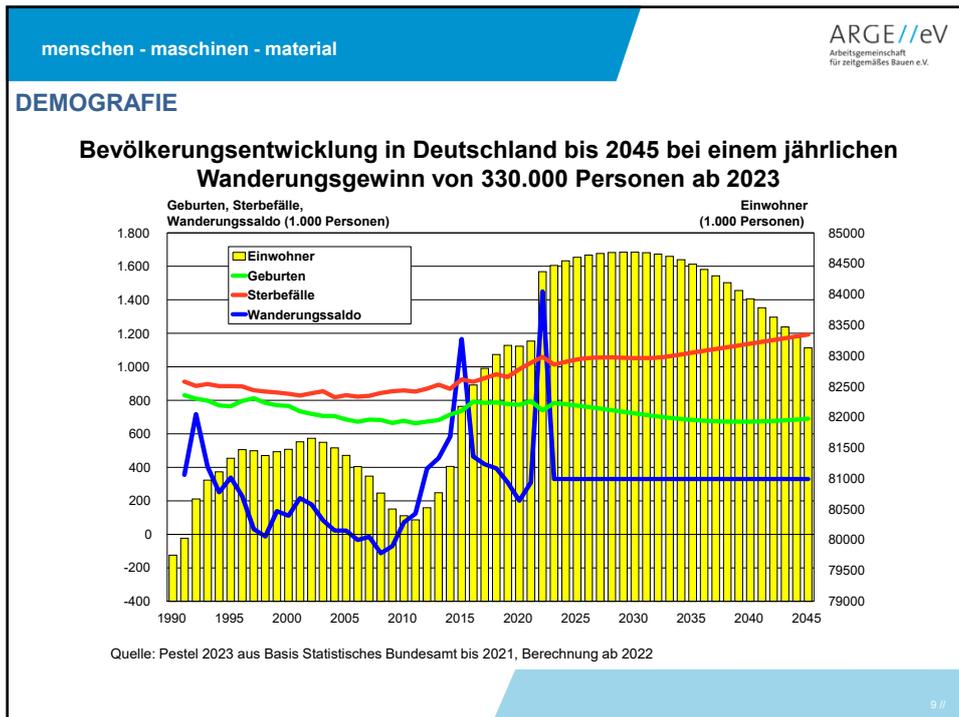
Quelle: Pestel 2023 aus Basis Statistisches Bundesamt bis 2021, Schätzung für 2022



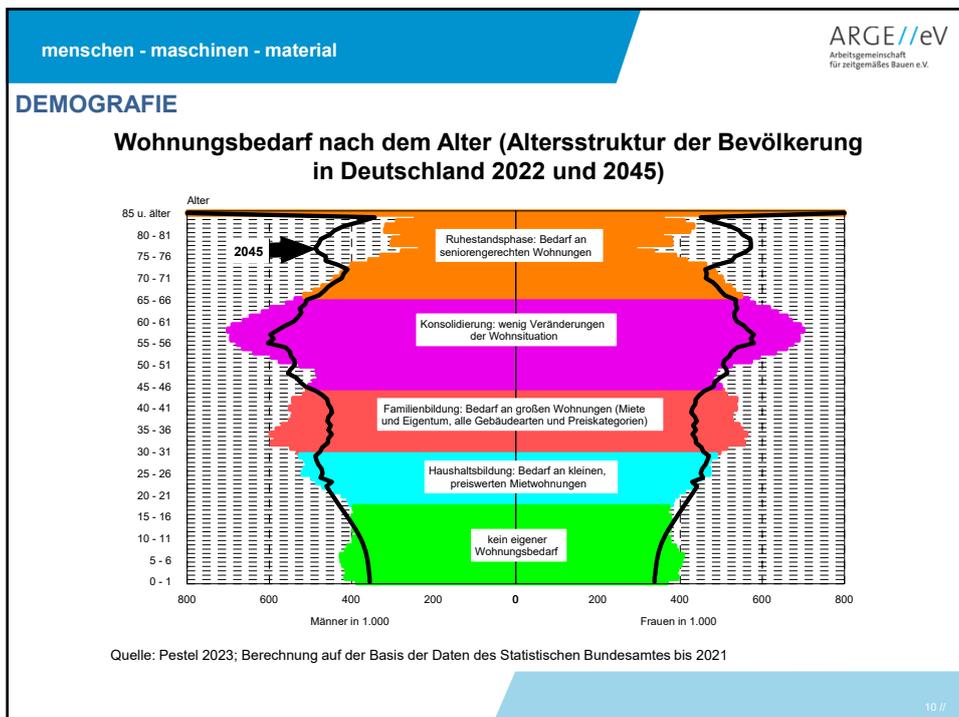
7



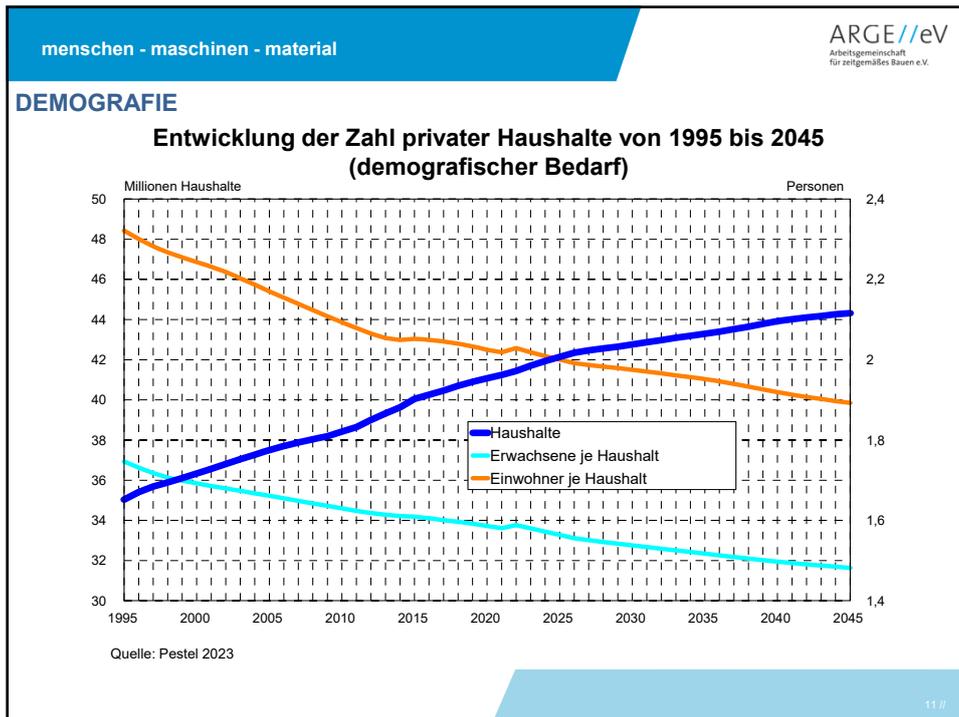
8



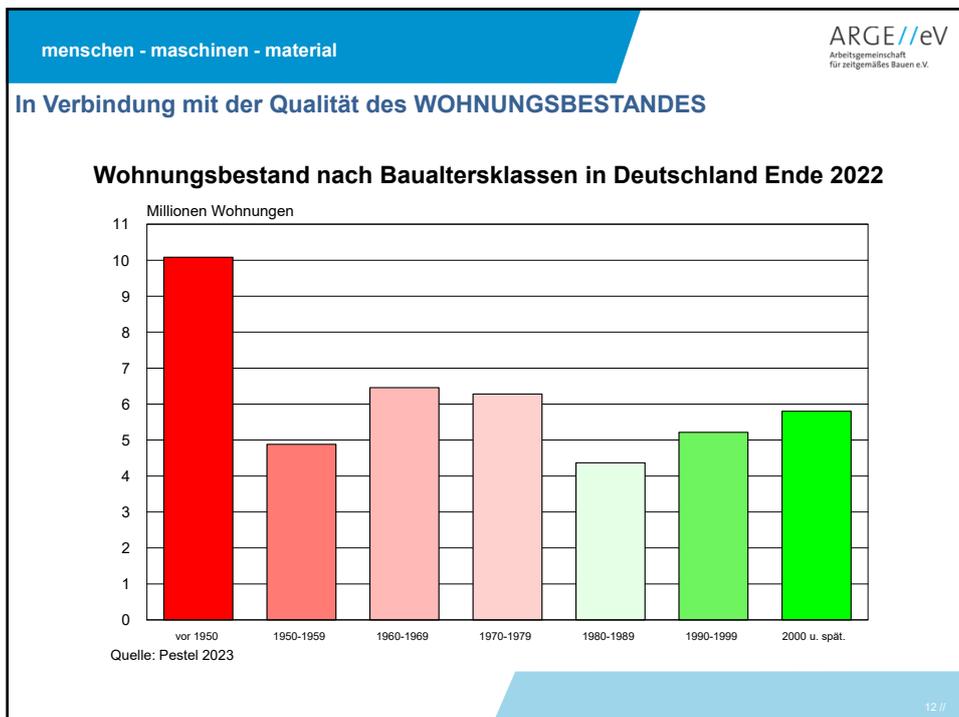
9



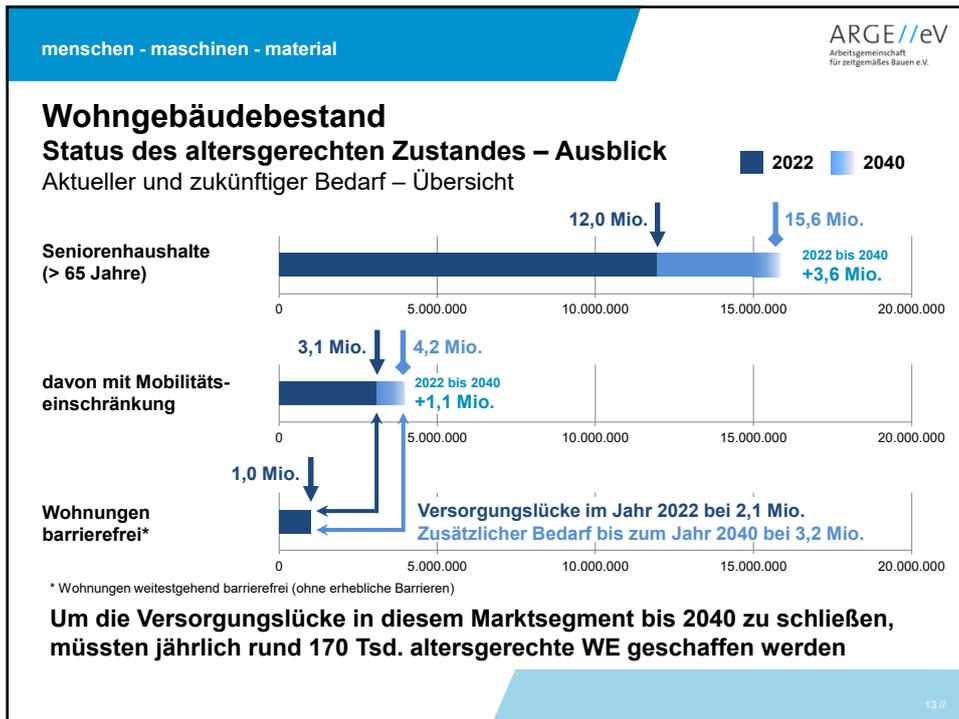
10



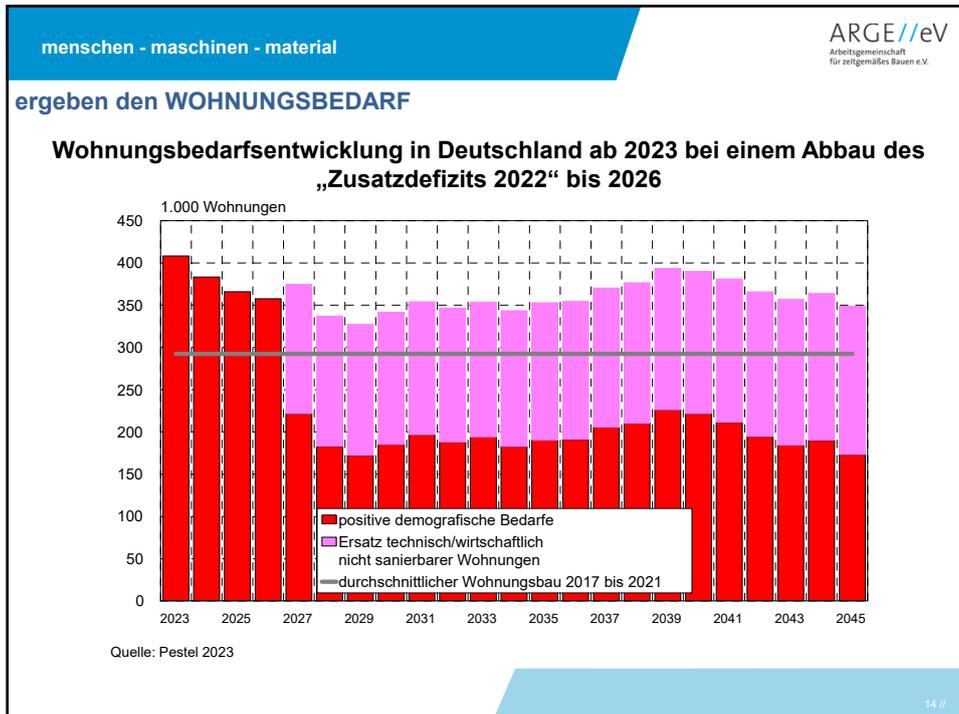
11



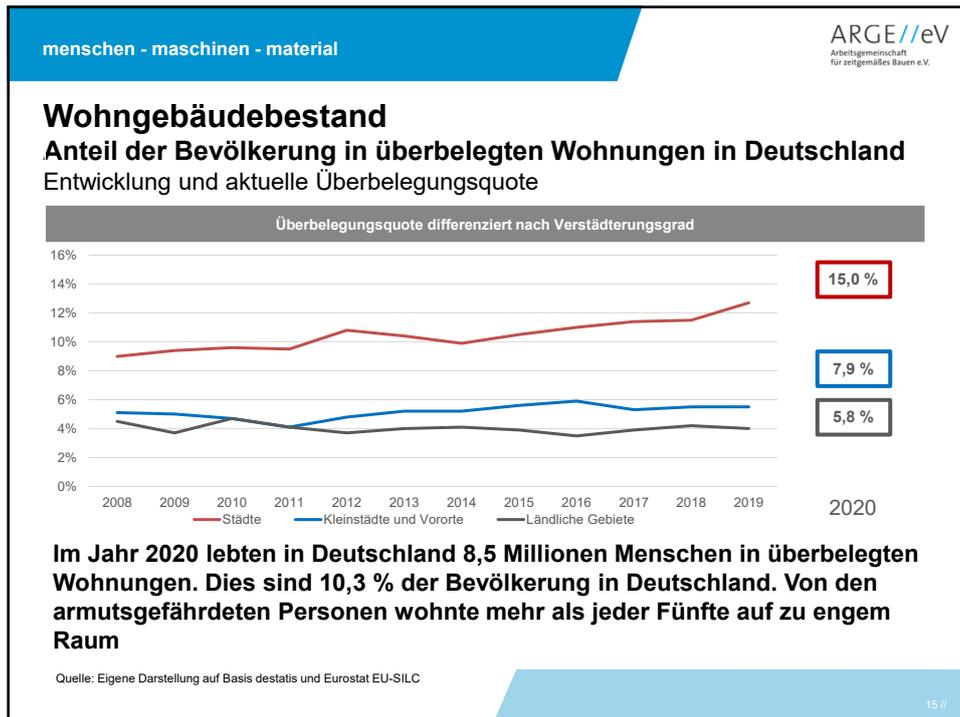
12



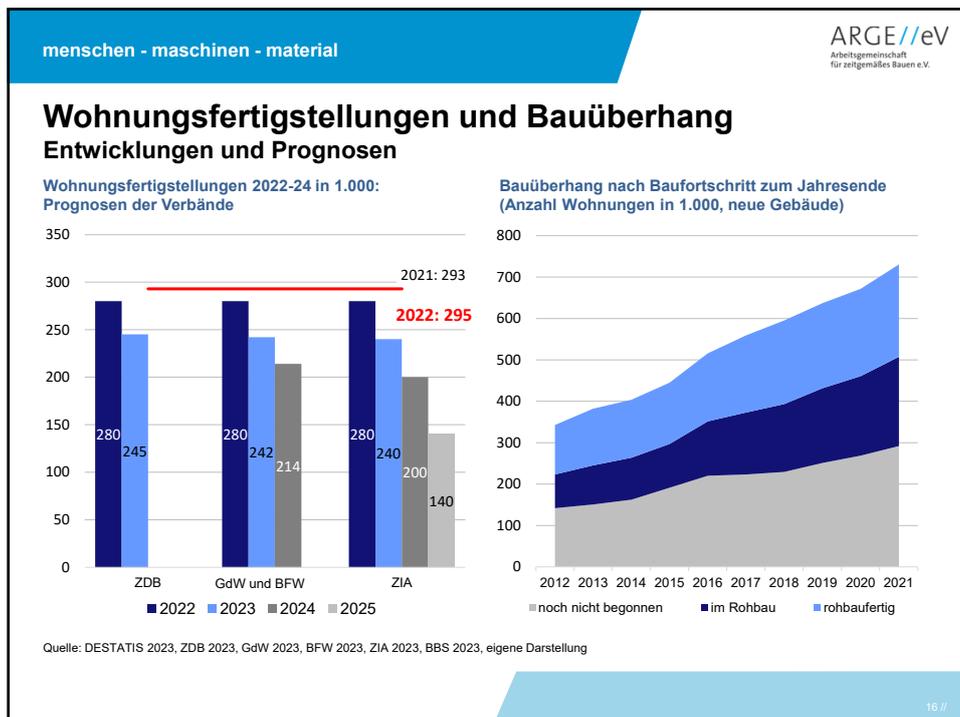
13



14



15



16

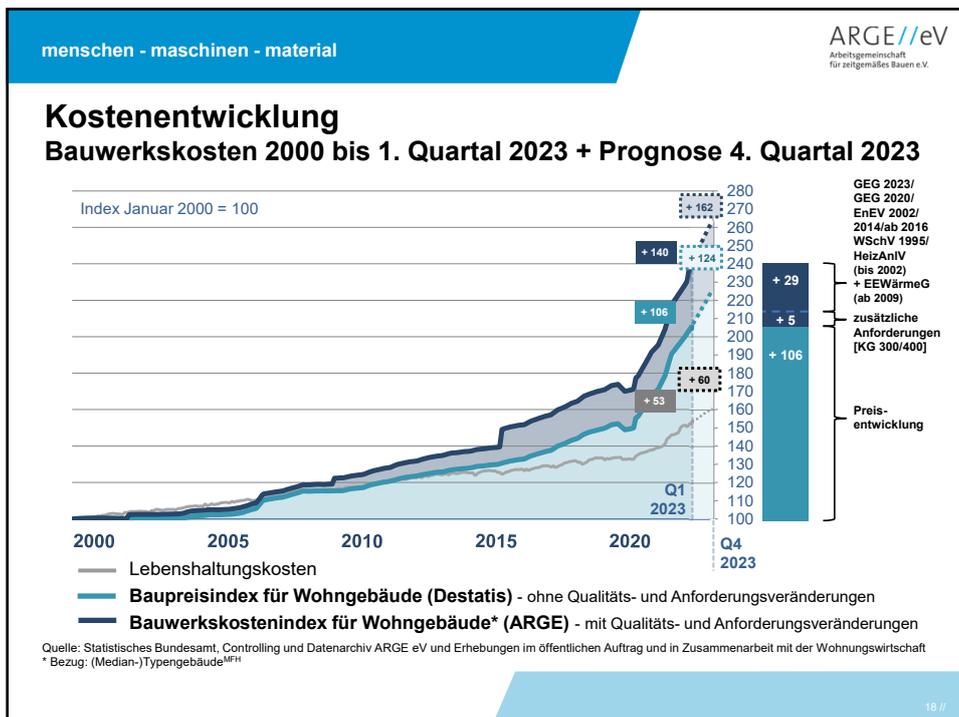
menschen - maschinen - material

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

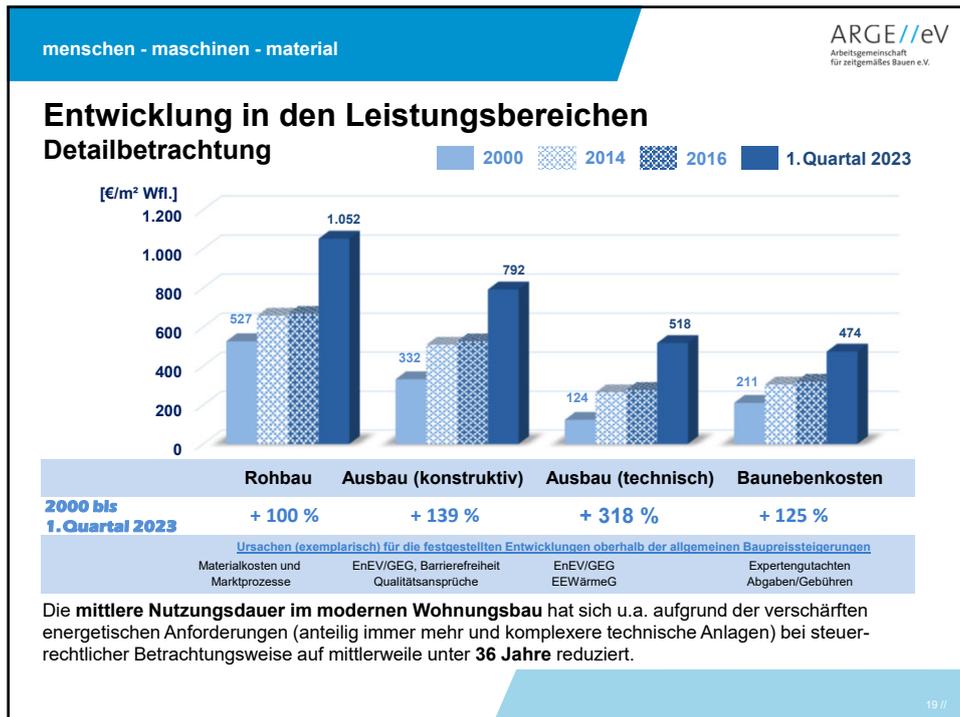
Aktuelle Rahmenbedingungen

17 //

17



18



19

menschen - maschinen - material

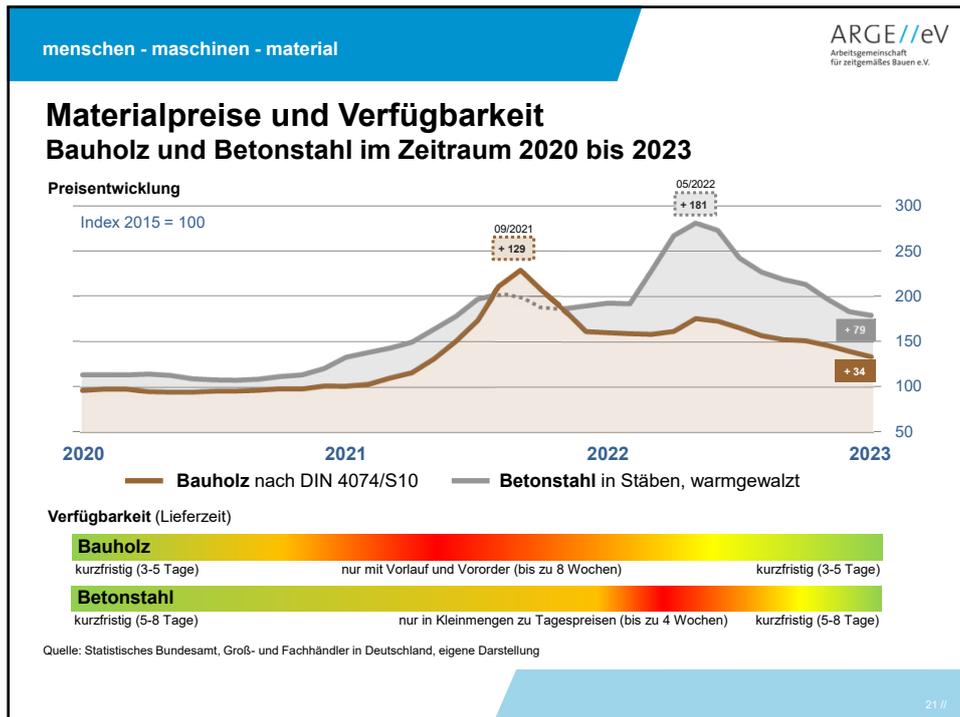
ARGE//ev
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Entwicklung in den Leistungsbereichen Prozentanteile der Bauwerkskosten 2000 bis 1. Quartal 2023

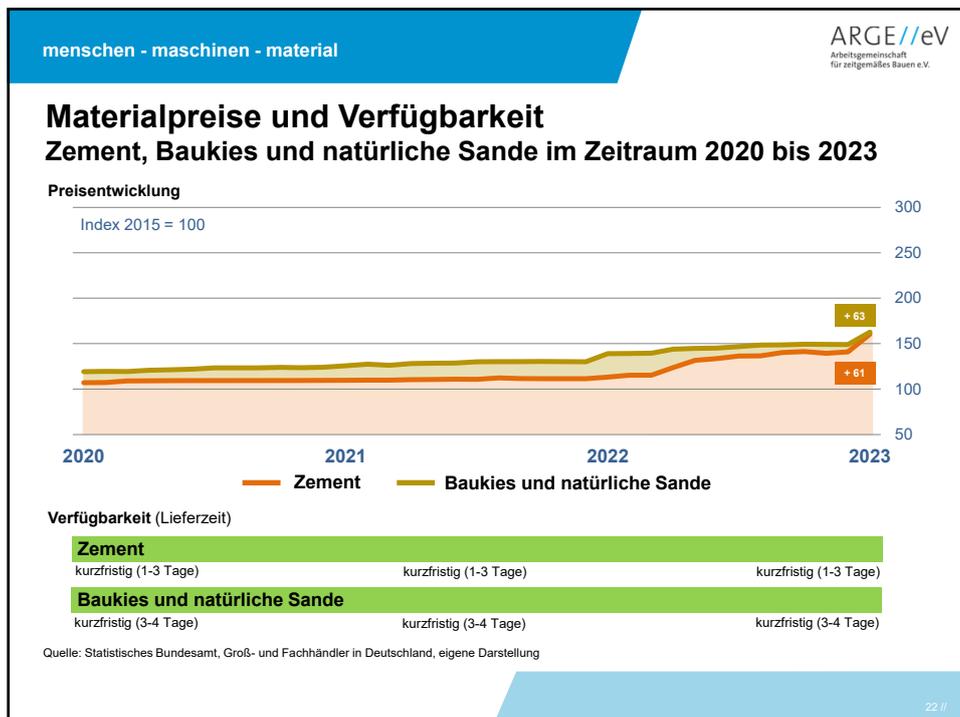
Rohbau Q1 2023: 44,5 %							Ausbau Q1 2023: 55,5 %															
2,5	28,1	5,4	3,4	2,1	3,0	5,0	5,2	8,0	2,8	3,0	5,0	3,5	2,4	2,7	1,6	4,2	2,1	2,5	2,4	3,4	1,1	0,6
- 0,2 %	- 8,8 %	+ 0,3 %	- 0,4 %	+ 0,2 %	- 0,3 %	+ 0,6 %	+ 0,8 %	+ 4,3 %	+ 2,8 %	- 1,1 %	+ 1,8 %	- 0,1 %	- 0,3 %	- 0,8 %	+ 0,2 %	+ 0,7 %	- 0,6 %	+ 0,6 %	- 0,2 %	+ 0,6 %	- 0,2 %	+ 0,1 %
001 Erdarbeiten	002 Mauer-/Betonarbeiten	003 Dacharbeiten	004 Zimmer-/Holzhandarbeiten	005 Klempner-/Stahlbauarbeiten	006 Drehtrecker-/abdichtungsarbeiten	007 Sanitär 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 Schließen/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 %															

20 //

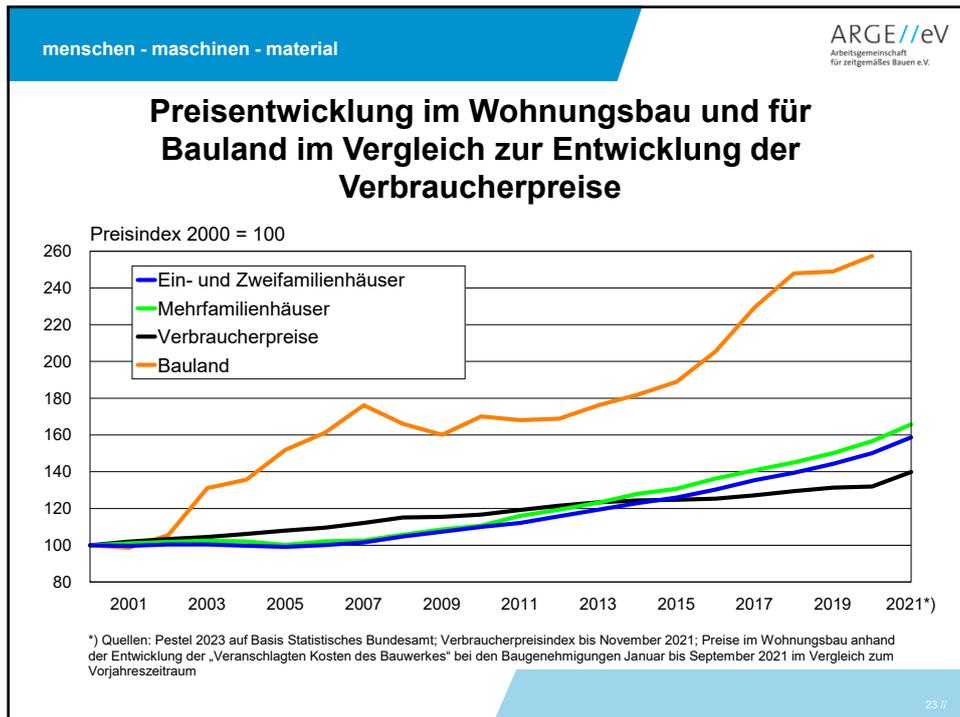
20



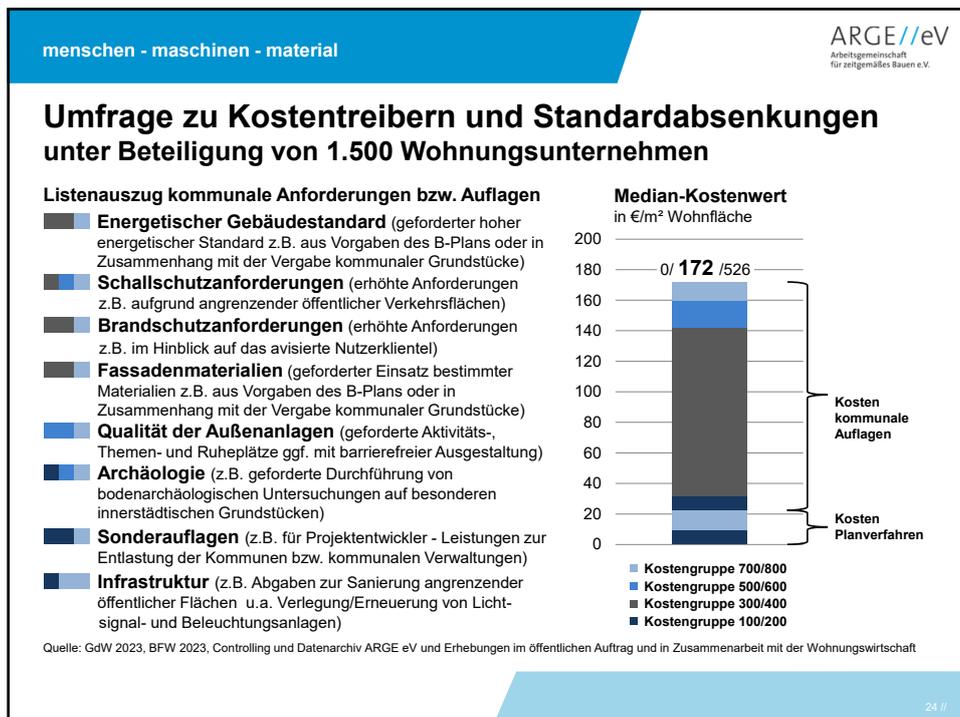
21



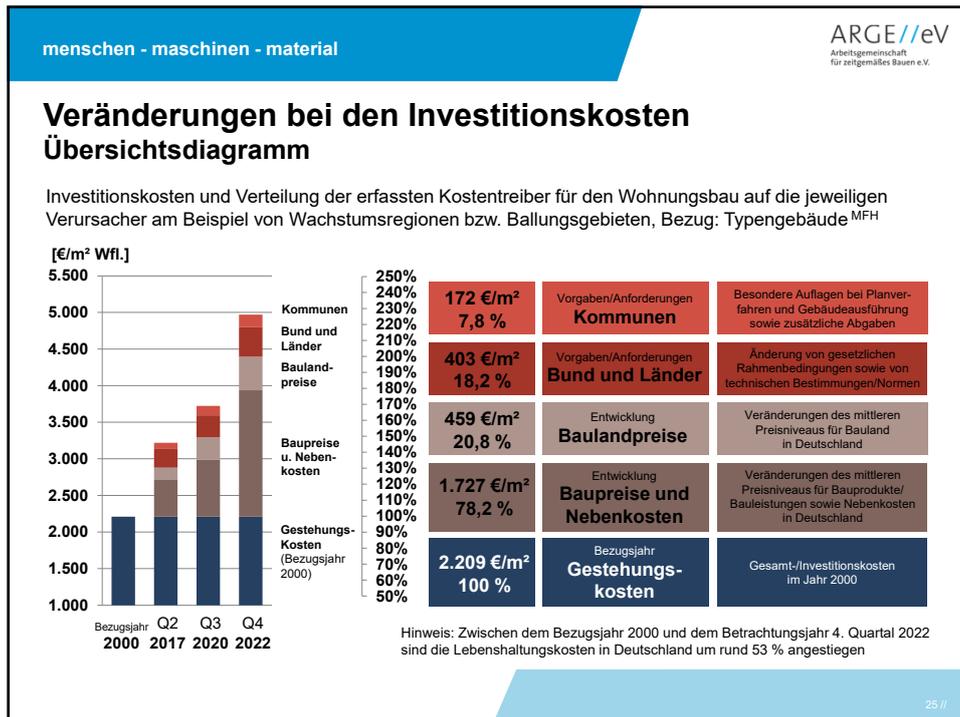
22



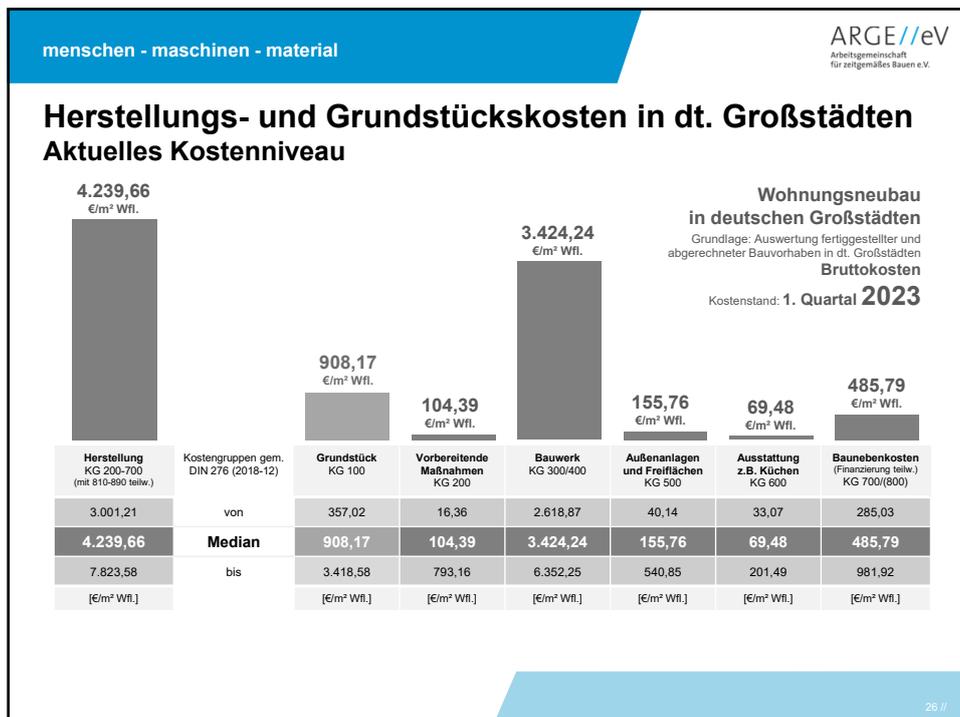
23



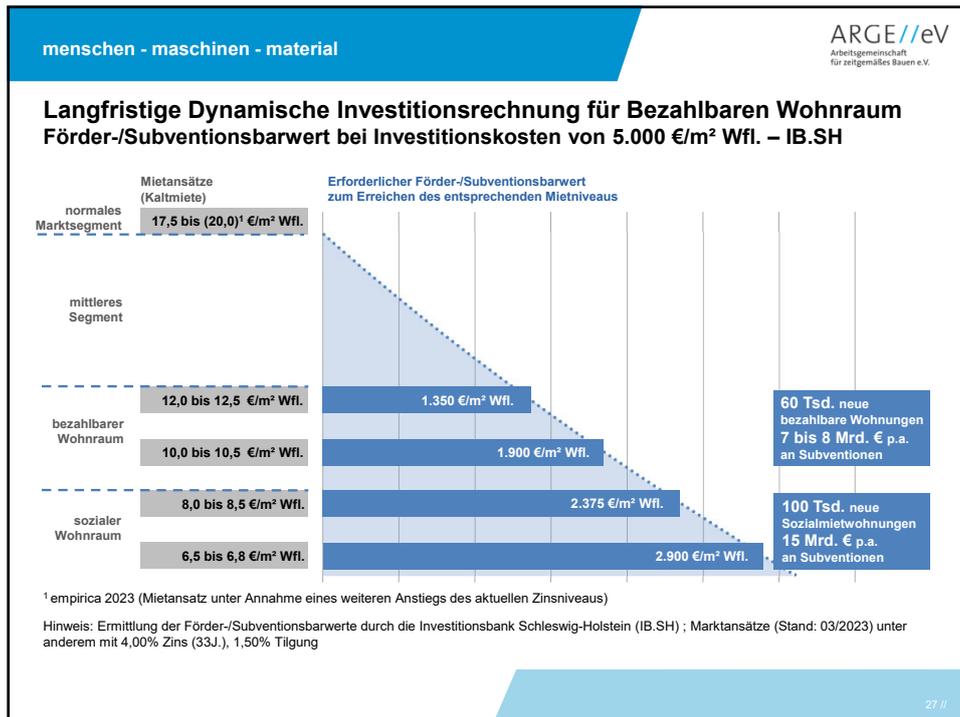
24



25



26



27

menschen - maschinen - material

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

Am Kipppunkt

28 //

28

menschen - maschinen - material

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

Komplexe Systeme

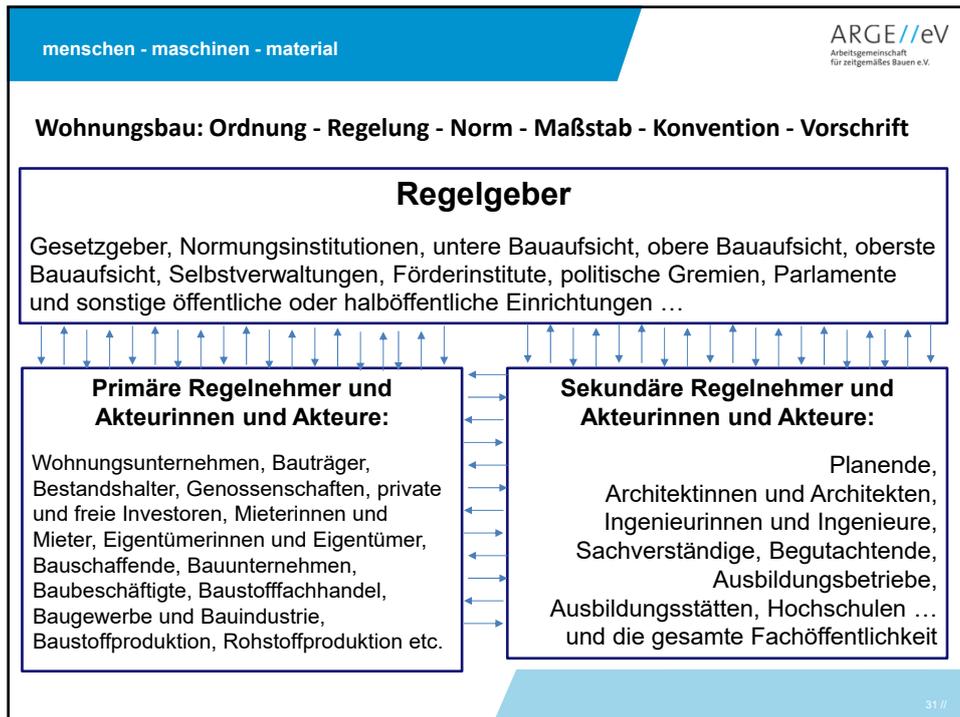
- Vernetzung
- Zeitliche Dynamik
- Zweck und Funktion

vgl. donella h. meadows: „die grenzen des denkens“ 29 //

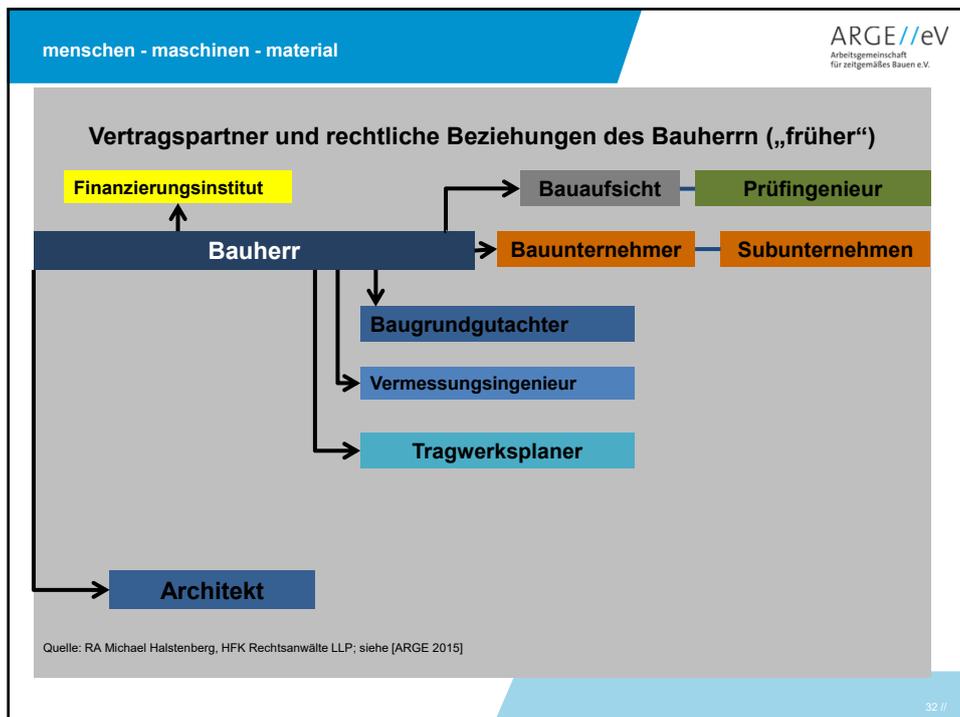
29

Wohnungsbau ist ein komplexes System.

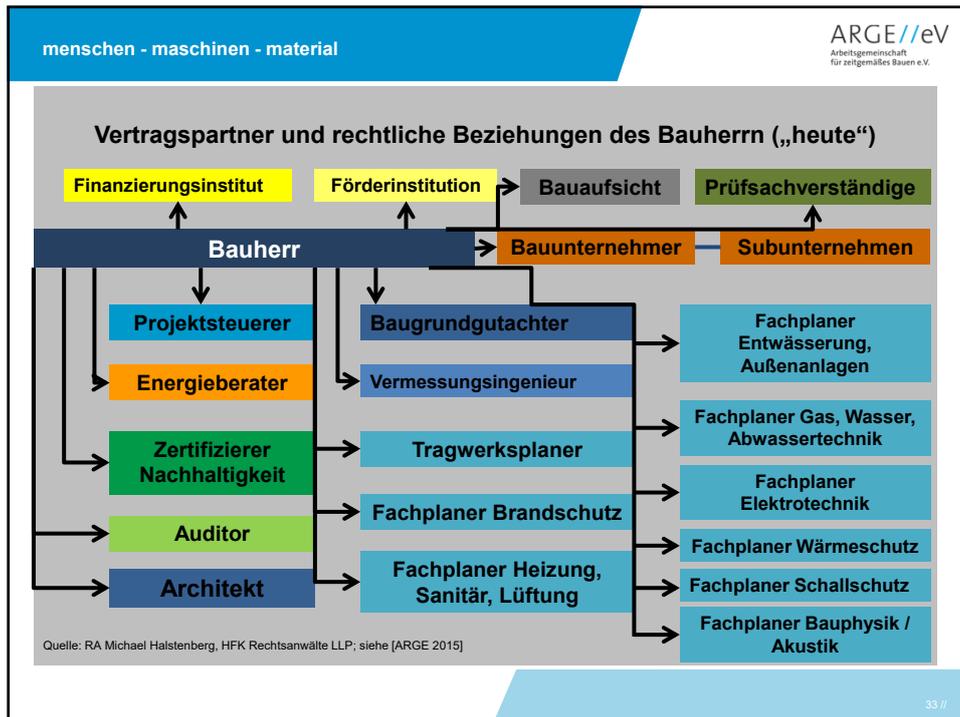
30



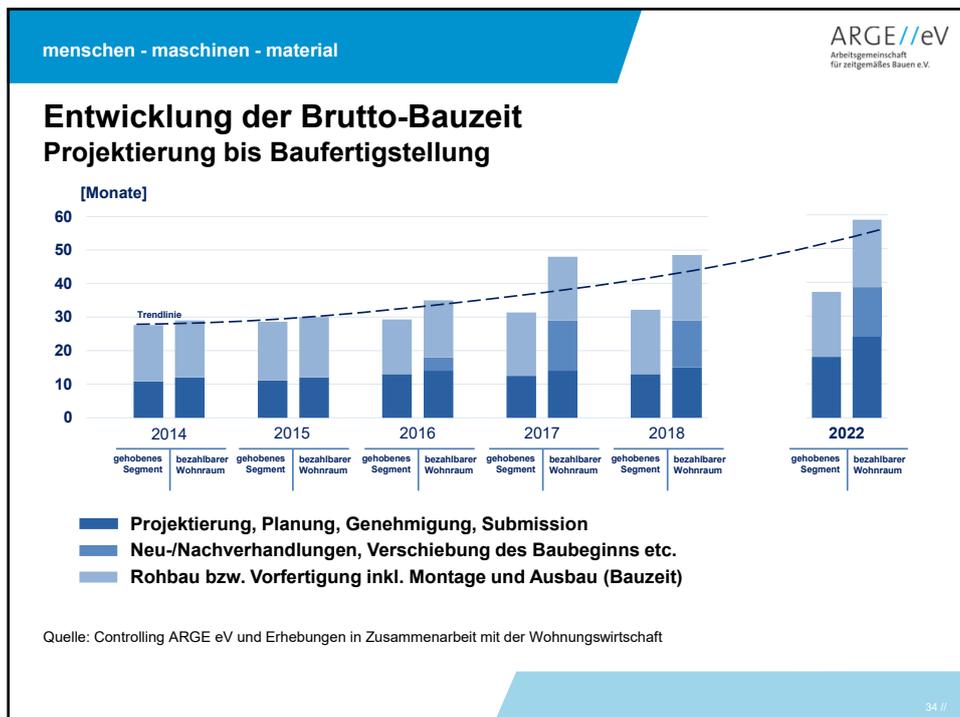
31



32



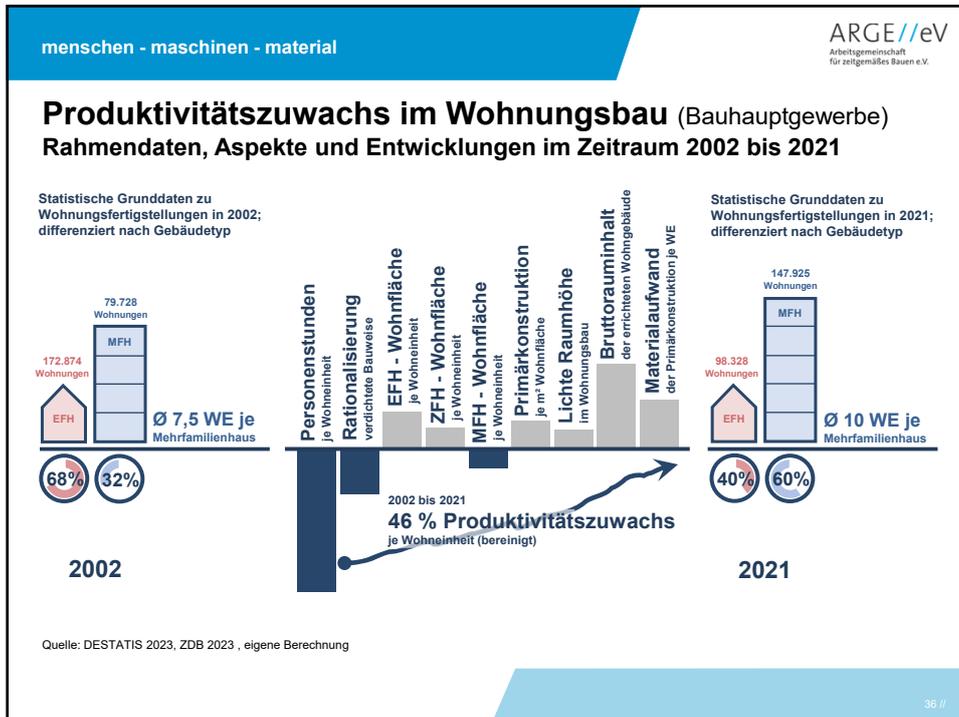
33



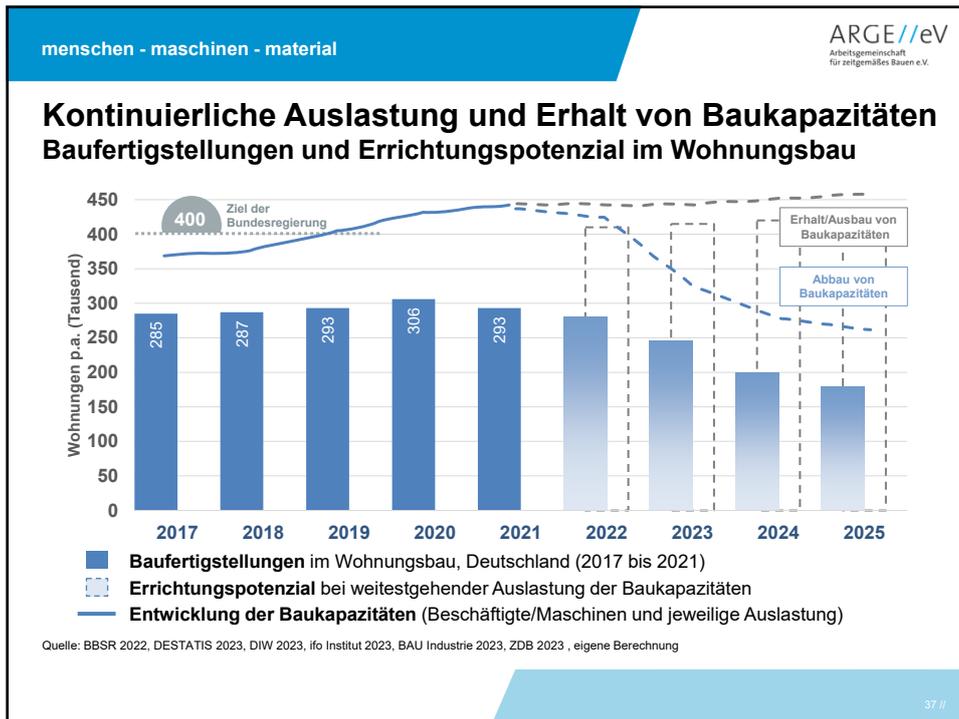
34



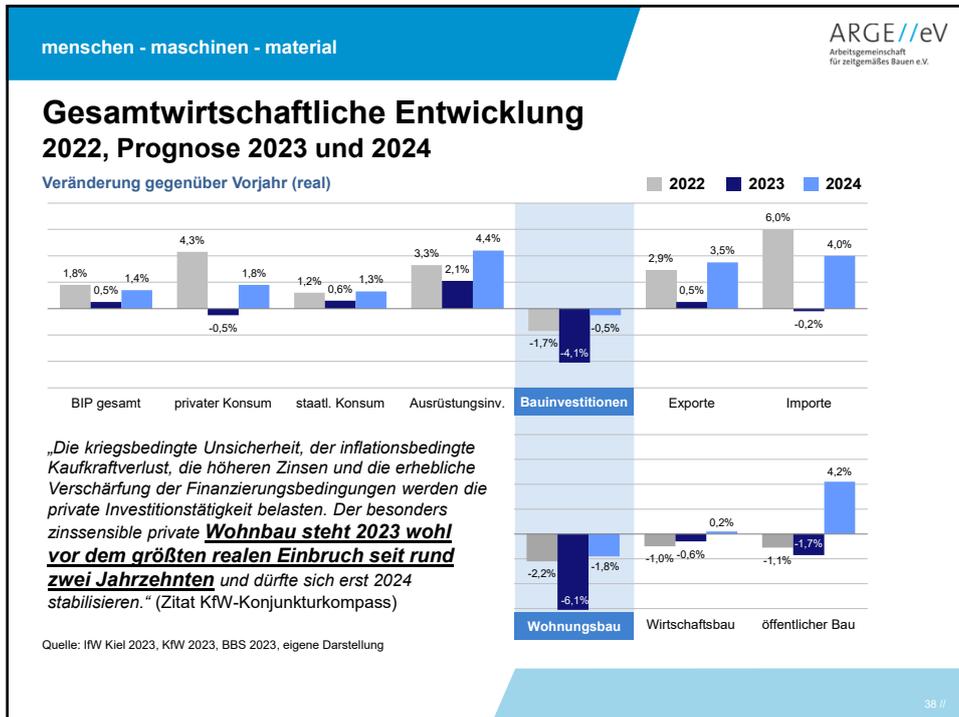
35



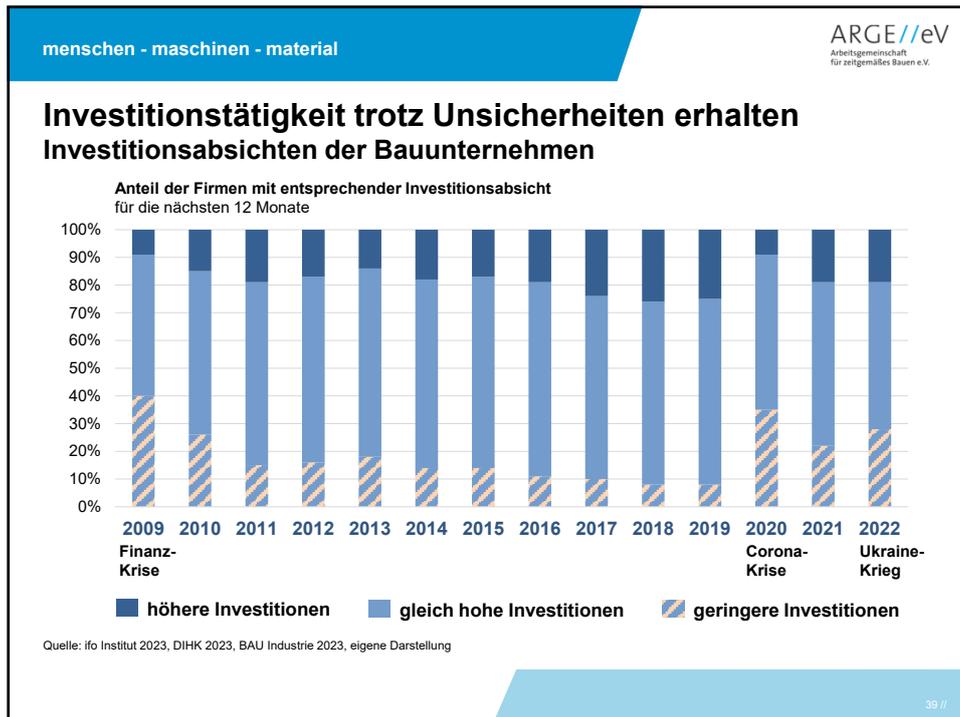
36



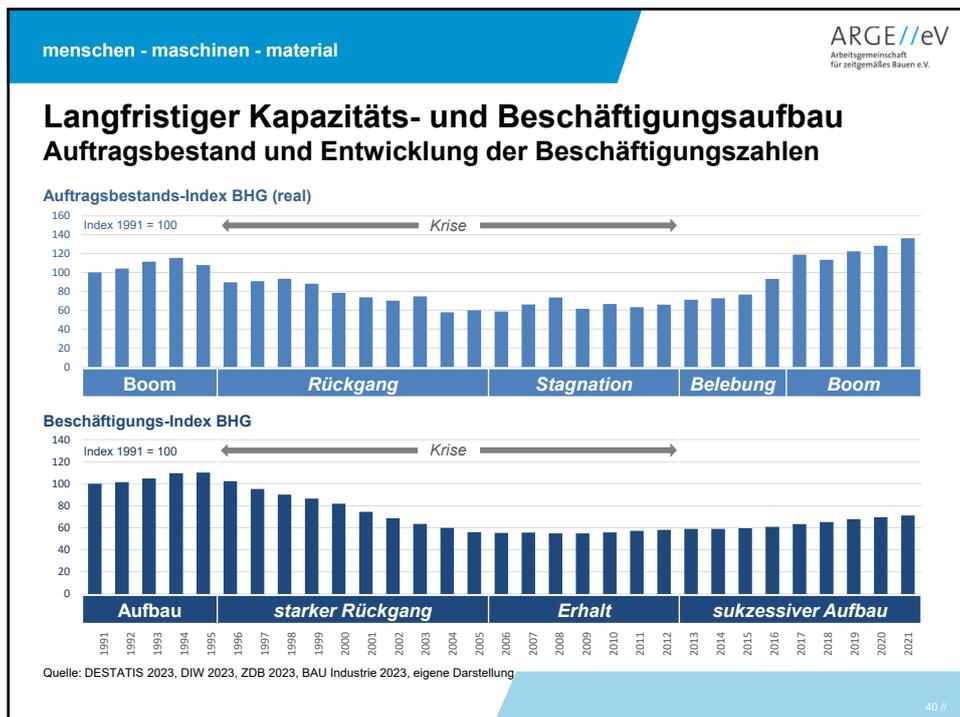
37



38



39



40

menschen - maschinen - material

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

Ausblick: Was tun?

41 //

41

menschen - maschinen - material

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

Definition: Standardisiertes Bauen

Erzeugung von Skaleneffekten
Rationalisierung durch Wiederholung
Fehlerminimierung und Effizienz

	Markt- anteil	Potenzial- prognose
Typisiertes Bauen	90 %	87 %
Serielles Bauen	5 %	10 %
Individuelles Bauen	5 %	3 %

Produktion vs. Konstruktion

Materialvorgabe vs. Konstruktionsoffenheit

Standardisiertes Bauen

Typisiertes Bauen

Serielles Bauen

Rationelles Bauen

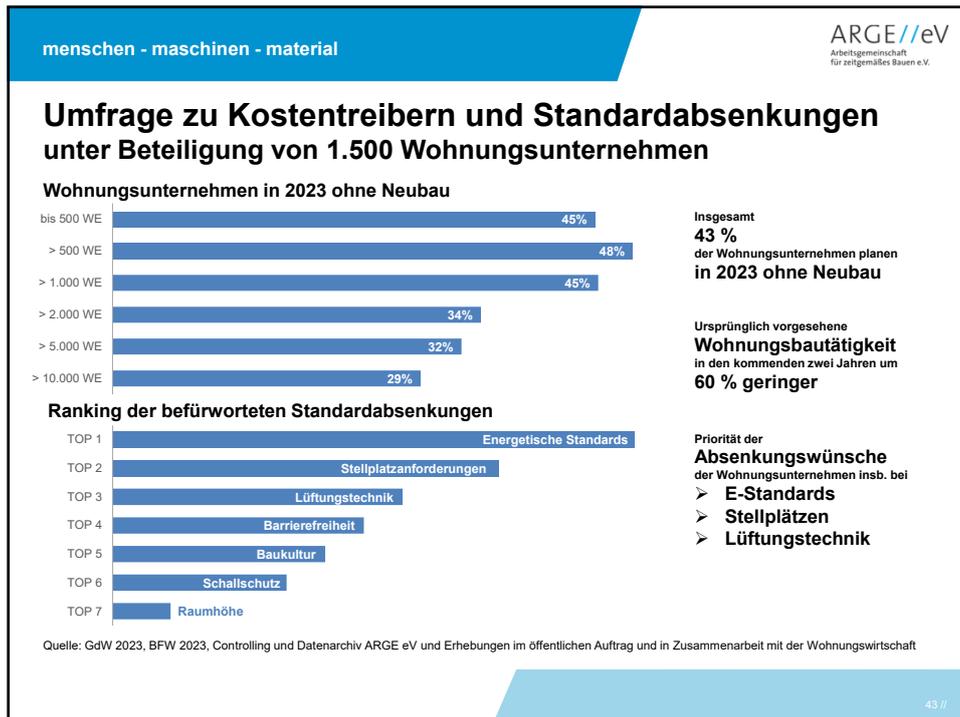
**Typengebäude
Typengrundrisse**

**Modulares
Bauen**

**Industrialisiertes
Bauen**

42 //

42



43



44

mensen - maschinen - material			ARGE//eV Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.			
Kostenbetrachtung			Wohnungsneubau (Typengebäude MFH)			
Wachstumsregionen/Ballungsgebiete			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		Außenanlagen		EffH 55
	Parkpalette	68/ 95 /112			Barrierefreies Bauen	EffH 40
	Tiefgarage	292/ 490 /698	Aufzugsanlage			Aufzugstyp 1 5 - 6 Haltest.
Aufzugsanlage	barrierereduziert	15/ 62 /105		Außenanlagen		Gering
	barrierefrei	135/ 199 /265			Außenanlagen	Mittel
	barrierefrei (R)	276/ 348 /439	Außenanlagen			Hoch

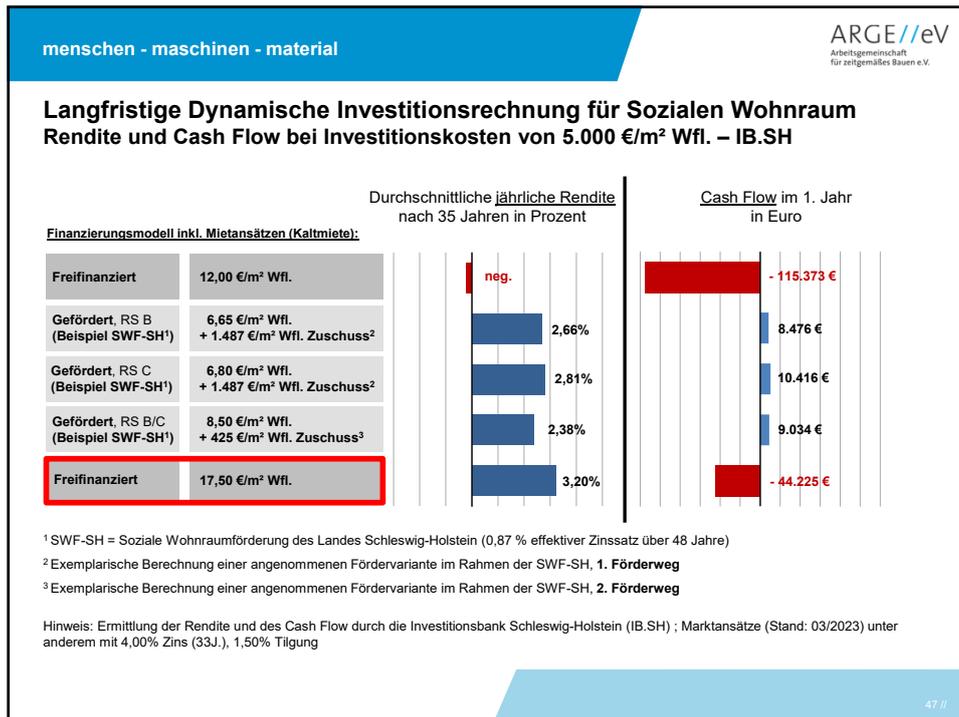
Hinweis: Bei einzelnen Bauvorhaben können weitere projektspezifische Kosten z.B. durch städtebauliche Auflagen oder nutzerspezifische Erfordernisse anfallen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass in Einzelfällen ggf. auch kostenintensive Abrissarbeiten oder Altlastenbeseitigungen vor dem eigentlichen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

45

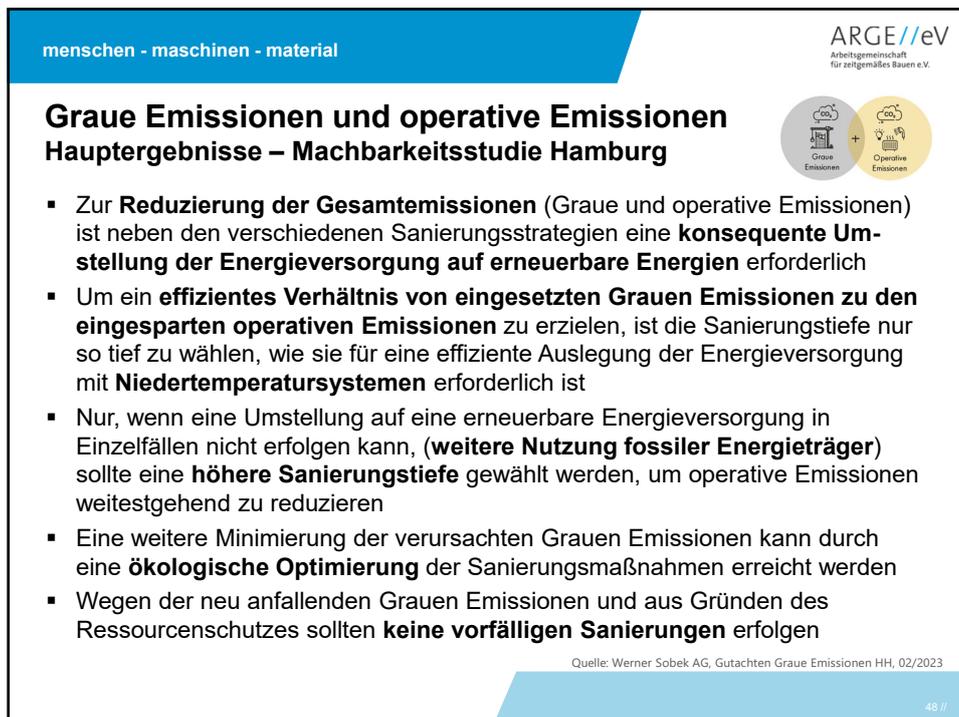
mensen - maschinen - material		ARGE//eV Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.	
Kostenbetrachtung		Wohnungsneubau (Typengebäude MFH)	
Wachstumsregionen/Ballungsgebiete		Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben	
		Kostenstand: 4. Quartal 2022 (Bruttokosten)	
	Kostenwerte		
Grundkosten (Kostengruppen 300 und 400) Wohnungsneubau im Standard „Effizienzhaus 55“ inkl. Küchen und in den Außenanlagen integrierten Kellerersatzräumen	2.436 €/m ² Wfl.		
Kellergeschoss Abzüglich der Kosten für die in der Grundvariante vorgesehenen Kellerersatzräume	+ 192 €/m ² Wfl.		
Tiefgarage Abzüglich der Kosten für eine kombinierte Ausführung von Keller und Tiefgarage	- 45 €/m ² Wfl.		
Aufzugsanlage	+ 490 €/m ² Wfl.		
Barrierereduzierte Ausführung	- 68 €/m ² Wfl.		
Anspruchsvolle Baustellenlogistik	+ 93 €/m ² Wfl.		
Außenanlagen	+ 62 €/m ² Wfl.		
Baunebenkosten inkl. Finanzierung	+ 212 €/m ² Wfl.		
Gesamtkosten (ohne grundstücksbezogene Kosten)	+ 150 €/m ² Wfl.		
Grundstücksbezogene Kosten (inkl. vorbereitende Maßnahmen)	+ 669 €/m ² Wfl.		
	4.191 €/m ² Wfl.		
	+ 1.001 €/m ² Wfl.		

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

46



47



48

menschen - maschinen - material

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

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

Quelle: BGM Baugenossenschaft Mittelholstein eG, BSR Architekten

49 //

49

menschen - maschinen - material

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

Bad Aibling B&O Florian Nagler Einfaches Bauen

50 //

50

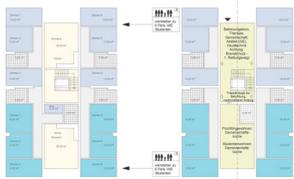
menschen - maschinen - material

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

Das „Kieler Modell“ = Gebäudetyp „E“



- schnell
- kostengünstig
- gemeinschaftlich
- nachhaltig



Arbeitsgruppe
Flüchtlingswohnungen in
Schleswig-Holstein 2015
unter Leitung von
Dr. Astrid Holz
mit
Marie + Peter Zastrow

SH  Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und
Bundesangelegenheiten

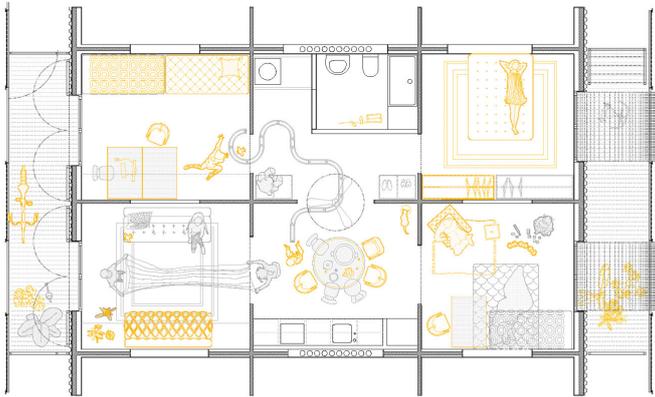
51 //

51

menschen - maschinen - material

ARGE//eV

Suffizienz

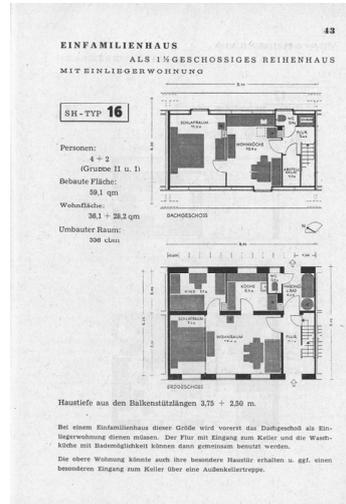
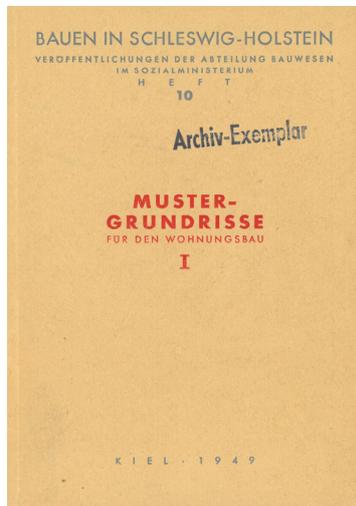


Sozialer Wohnungsbau von Peris + Toral in Cornellà de Llobregat bei Barcelona

52 //

52

Suffizienz



53 //

53

Possible Practice

Realisierter Wohnungsbau vor der Krise

54 //

54

menschen - maschinen - material

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

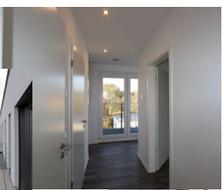
Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele

Altenburg Puschkinstraße 12-14

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







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

Bildquelle: Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH

55 //

55

menschen - maschinen - material

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

Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele

Hildesheim Stralsunder Str. 40

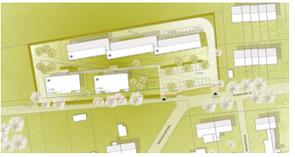
Das vorhandene bebauete Grundstück sollte mit einfachen Mitteln nachverdichtet werden, aber keinesfalls eine Stigmatisierung des Sozialen Wohnungsbaus implizieren.

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
- Modularartiges 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

56 //

56

menschen - maschinen - material

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

Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele

Hamburg-Schnelsen Barmbeker Str. 2

Die zwei besonders kompakt konzipierten Baukörper im Hamburger Stadtteil Schnelsen bieten Wohnraum für vorranglich 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 vorranglich 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**

Bildquelle: Benno u. Inge Behrens Stiftung

57 //

57

menschen - maschinen - material

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

Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele

Kiel-Friedrichsort Fontanestr. 4

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



Schlafz. 16,82 m² | Kind 10,11 m² | Wohnz. 21,99 m² | Terrasse/Balkon 2,22 m² | 23% = 1,08 m²

Für 8,73 m² | Abstell. 2,26 m² | Bad 2,22 m² | Küche 2,38 m²

3 - Zimmerwohnung 73,55 m²





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

Bildquelle: BGM Baugenossenschaft Mittelholstein eG, BSP Architekten

58 //

58

menschen - maschinen - material

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

Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele

Norderstedt Alter Kirchweg

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

Überblick Bauplanlage Alter Kirchweg, Norderstedt

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

Bildquelle: Adlershorst Baugenossenschaft eG, Paloh Architekten

59 //

59

menschen - maschinen - material

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

Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele

Trier Bobinethöfe

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

60 //

60

menschen - maschinen - material

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

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

61 //

61

menschen - maschinen - material

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

Possible Practice

Bezahlbarer und optimierter Wohnungsbau aktuell

62 //

62

mensen - maschinen - material		ARGE//eV Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
Kostenbetrachtung		Wohnungsneubau (Typengebäude MFH)
Wachstumsregionen/Ballungsgebiete		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.	
Barriere reduzierte 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		

63

mensen - maschinen - material		ARGE//eV Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
Bezahlbarer Wohnungsbau – gebaute Beispiele		Flensburg Freiland
Das Atriumhaus als gemeinschaftliches Bauprojekt entsteht neben zwei Reihenhauszeilen 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		
Bauherr:	Wohnprojekt Freiland Flensburg GbR, Flensburg	
Planer:	Meyer Steffens Architekten und Stadtplaner BDA, Lübeck	
Bildquelle: Meyer Steffens Architekten und Stadtplaner BDA		

64

menschen - maschinen - material



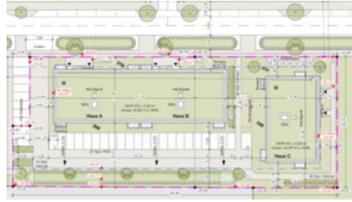
ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

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.



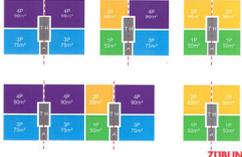
Totalübernehmer: **Ed. Züblin AG, Projektmanagement, Direktion Nord**

Schleswig-Holstein Typenhäuser

2. STAND PLANUNG - TYPEN

Weitergehende Anforderungen

- Ökologisches Verhalten (BSP) zu Wärmefläche bzw. Kältefläche
- Maximale Typenbildung (2 Personeneinheiten 3-4 Personeneinheiten)
- Kombiblockbau Blockrand optisch abgrenzen
- vollständige Grundrissgestaltung
- ALLE Wohnungen barrierefrei nach UNO
- Abstimmung in den Wohnungen
- >>> **Einhaltung investorengerechter Kosten**




Bildquelle: Ed. Züblin AG, Projektmanagement, Direktion Nord

65 //

menschen - maschinen - material



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

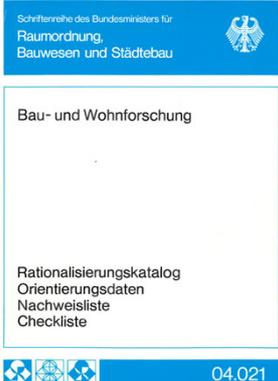
„Um rationeller zu bauen, muss man viele Maßnahmen zugleich anwenden.“

Quelle: [BMSW 1972]



VERSUCHS- UND VERGLEICHSBAUTEN UND
**DEMONSTRATIV-
MASSNAHMEN**
DES BUNDEMINISTERS FÜR STÄDTEBAU
UND WOHNUNGSWESEN

INFORMATIONEN
AUS DER PRAXIS - FÜR DIE PRAXIS



Schriftenreihe des Bundesministers für
Raumordnung,
Bauwesen und Städtebau

Bau- und Wohnforschung

Rationalisierungskatalog
Orientierungsdaten
Nachweisliste
Checkliste

04.021

66 //

- Aufbau eines **Sondervermögens**
- **Bedarfsgerechte Förderung** für die mittleren Marktsegmente - „**Bezahlbarer Wohnraum**“
- Ausweisung ausreichenden **Baulands**
- Erleichterung **flächeneffizienter Wohnraumschaffung: Umbau und Umnutzung** von Nichtwohngebäuden zu Wohnraum; Nachverdichtung im Bestand; Ausbau, Aufstockung und Bestandsanpassung und -substitution von Wohngebäuden
- **Keine weiteren Verschärfungen** von Auflagen und Ordnungsrecht für den Wohnungsbau
- **Definition von sinnvollen Mindeststandards** für Wohngebäude als Orientierungsrahmen für die Ausführung der „Anerkannten Regeln der Technik“ für den Wohnungsbau – z.B. Impuls des **Gebäudetyps „E“** in der Fachöffentlichkeit
- **Rasche Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren**, Digitalisierung/ Prozessoptimierung
- **Entschlackung kommunaler Auflagen**
- Drastischer **Ausbau von baugewerblicher Ausbildung und der Studienangebote** in Architektur, Bauingenieurwesen, Stadtplanung, Nachhaltiger Bauplanung und Gebäudetechnik
- Gelenkte und gezielte **Arbeitsmigration**



Wohnungsbau in der Metamoderne.



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

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

