



// WOHNUNGSBAU IN DEUTSCHLAND: BEDARF UND ERLEICHTERUNG

Den eingefrorenen Wohnungsmarkt auftauen

// Bauforschungsbericht Nr. 93

**Im Auftrag des
Verbändebündnisses Wohnungsbau:**



Studie zum 17. Wohnungsbautag 2026
und Ergebnisse aus aktuellen Untersuchungen
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
Dietmar Walberg – Timo Gniechwitz – Daniela Wientzek

In Kooperation mit:
RegioKontext GmbH
Arnt von Bodelschwingh – Katharina Enders –
Mara Bahls – Julia Grünky

und
Michael Halstenberg, Rechtsanwalt
Kiel, März 2026

Wohnungsbau in Deutschland 2026 – Bedarf und Erleichterung Den eingefrorenen Wohnungsmarkt auftauen

Auftraggeber:

Verbändebündnis Wohnungsbau bestehend aus:

Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. – BDB
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. -
BFW
Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. – DGfM
Deutscher Mieterbund – DMB
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. -
GdW
Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt – IG BAU
Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. – ZDB

Koordination der Studie:

Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. – BDB
Michael Hölker, Hauptgeschäftsführer
Am Weidendamm 1a, 10117 Berlin
Tel.: +49 (0)30 59 00 99 – 576; Fax: +49 (0)30 59 00 99 – 476
E-Mail: info@bdb-bfh.de; www.bdb-bfh.de

Auftragnehmer:

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
Walkerdamm 17
24103 Kiel

Datum:

06.03.2026

Bauforschungsbericht Nr. 93

Herausgeber

Dietmar Walberg
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
Arnt von Bodelschwingh
RegioKontext GmbH

Text und Inhalt

Dietmar Walberg
Timo Gniechwitz
Daniela Wientzek
Arnt von Bodelschwingh
Katharina Enders
Mara Bahls und Julia Grüncy
Michael Halstenberg

Mitarbeit

Emily Kuntz und Gina Geiseler

ISBN 978-3-939268-83-3

Die Bauforschungsberichte erscheinen in loser Folge.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort und Einführung	5
1. Ausgangslage: Bedarfe und Angebot	8
1.1 Demografie und Bevölkerung	8
1.2 Nachfrageseite des Wohnungsmarkts.....	14
1.3 Angebotsseite am Wohnungsmarkt.....	17
2. Situation bei Kosten und Finanzierung	26
2.1 Baukostenentwicklung im Wohnungsbau	27
2.2 Gestehungskosten für den Wohnungsbau in deutschen (Groß-) Städten.....	32
2.3 Entwicklung der Finanzierungssituation	36
3 Modelle eines anderen Bauens, weitere Lösungsrichtungen	43
3.1 Das Gebäudetyp-E-Prinzip und Initiativen zum kostengünstigen Wohnungsbau – ein Überblick	48
3.2 Rechtliche Einordnung der Initiativen	50
3.3 Regelstandard Erleichtertes Bauen - SH.....	57
3.4 Possible Practice	69
3.5 Möglichkeiten der Kostendämpfung	71
4. Welcher Wohnungsbau wird jetzt benötigt?	73
4.1 Wer wohnt wo und wie?.....	74
4.2 Umzugsgeschehen wieder in Gang bringen – durch Neubau	81
5. Fazit und Ausblick.....	85
6. Glossar	87
6.1 Kurzerklärung von Grundbegriffen des Wohnungsbaus.....	87
6.2 Erläuterung des Begriffs Wohnungsbedarf.....	88
6.3 Erläuterung des Begriffs Wohnungsnachfrage	89
7. Quellen und weiterführende Literatur	90

„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

Vorwort und Einführung

„Gefangen im Bestand“ so lautet richtigerweise der Titel einer Studierendenarbeit¹ im Modul Wohngebäudeportfolio im Fachgebiet Nachhaltiger Wohnungsbau an der Technischen Hochschule in Lübeck im Januar dieses Jahres. „Gefangen im Bestand“ bedeutet Stillstand auf dem Wohnungsmarkt und das eigentlich in den meisten Regionen. Der Remanenz-Effekt hat zugeschlagen, in den Großstädten bleiben die unfreiwilligen „Nest-Hocker“-Kinder bei den Familien wohnen, weil es Studien- oder Arbeitsplatz-nah keinen günstigen Wohnraum für junge Menschen gibt, und im ländlichen Raum bleiben die älteren Menschen in den „Empty-Nestern“ wohnen, weil für sie kein Angebot bezahlbaren und angemessenen Wohnraums im gewohnten Quartier vorhanden ist. Nur bedarfsgerechter und regional-spezifischer Neu- oder Umbau von Wohnraum kann dieses Problem lösen.

Je nach Schätzung fehlen aktuell mindestens 600.000 bis 800.000 Wohnungen in Deutschland.² Vieles, von dem tatsächlich vorhandenen, aber entweder in schwierigen Regionen befindlichen oder strukturellen Leerstands im Wohngebäudebestand, steht dem Markt überhaupt nicht mehr zur Verfügung. Der Anteil der überbelegten Wohnungen steigt weiter deutlich an und auch die bestgemeinte Wohnraumförderung kommt kaum noch hinterher. Diesen Teufelskreis gilt es zu durchbrechen.

Es liest sich daher wie eine Ironie der Geschichte, dass Albert Sigrist im Jahr 1930 einen Zustandsbericht in seinem „Buch vom Bauen“ abgibt, der wortgleich und inhaltlich mit dem Zustand des Jahres 2026, also fast 100 Jahre später, übereinstimmt.

Zum 17. Wohnungsbautag 2026 soll diese Studie einen Bericht über die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt liefern. Es gilt zum einen, die Entwicklung der Bevölkerung und die demografischen Auswirkungen für die nächsten Jahrzehnte zu beleuchten. Zum anderen ist auch die Entwicklung der Haushalte sowie die Nachfrage und der Bedarf zu betrachten. Es ist festzustellen, dass das Wohnungsangebot nicht hinterherkommt und etwas wie die sog. Reserve des „Bauüberhangs“ mittlerweile ganz offensichtlich mit hohem Tempo verpufft. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Bau- und damit die Bauwerkskosten weiterhin steigen. Es sind somit alle sinnvollen Maßnahmen gefragt, diese kurzfristig zu senken, um eine Grundlage für bezahlbaren Wohnraum auf baulicher Seite zu leisten.

Deshalb ist es wichtig, sich mit den momentanen Initiativen einiger Bundesländer – dazu gehören Schleswig-Holstein, Hamburg aber auch Bremen, Bayern und Berlin – zu beschäftigen, die unterschiedliche Maßnahmen und Wege eingeleitet haben, aber die gleiche Zielsetzung verfolgen: Das Bauen wieder günstiger und bezahlbarer zu machen.

¹ [Hörschen/Vogedes 2026]

² [ZIA 2024]

Diese Studie soll einen Ausblick leisten, wie am erstarrten Wohnungsmarkt wieder mehr Umlagebewegungen angeregt werden können, um uns aus der „Gefangenheit im Bestand“ zu befreien.

Zu danken ist den Kolleginnen und Kollegen befreundeter Institute und Einrichtungen, die neben den Herausgebern und Erstellerinnen und Erstellern dieser Studie zu den Erkenntnissen beigetragen haben. Vor allem Matthias Günther von Pestel Institut gGmbH in Hannover, den Kolleginnen und Kollegen von der IB.SH – Investitionsbank Schleswig-Holstein, Dr. Reiner Braun vom empirica-Institut sowie Christian Engelke vom Bundesverband Baustoffe-Steine und Erden e.V. sind zu erwähnen.

Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Walberg

Arnt von Bodelschwingh

Kiel/Berlin im März 2026

ARGE//eV

Die **Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE//eV)** ist, gegründet am 21. Februar 1946, die dienstälteste bundesdeutsche Bauforschungseinrichtung im öffentlichen Auftrag und als Wohnungsbauinstitut im Landesauftrag Schleswig-Holsteins zur Begleitung und Qualifizierung der Sozialen Wohnraumförderung tätig. Darüber hinaus ist die ARGE//eV Netzwerk des Bauwesens und Fort- und Weiterbildungsträger mit eigenem Fachverlag. Schwerpunkt der Bauforschung ist die permanente Beobachtung der bundesdeutschen Marktsituation im Wohnungsbau hinsichtlich der Bau- und Bauwerkskostenentwicklung sowie der baulichen und qualitativen Standards und deren Angemessenheit. Weiterhin gehören die gemeinnützigen Satzungszwecke, wie Erprobung und Erforschung neuer Bauarten und Baumethoden und die Schaffung von Grundlagen für bezahlbaren Wohnraum zu den Kernaufgaben der ARGE//eV.

Die ARGE//eV ist Rationalisierungsinstitut für den Wohnungsbau auf der Basis des Rationalisierungserlasses des Landes Schleswig-Holstein „Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Schleswig-Holstein; hier Förderungsmöglichkeiten von Bauvorhaben, Baukostensenkung, bauwirtschaftliche Überprüfungen, Rationalisierung des Baugeschehens und Einschaltung eines Rationalisierungsinstituts“ vom 11. Januar 1972 auf der Basis des „Rationalisierungskatalogs“ des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen vom 2. Juni 1971. Auf dieser Grundlage basieren auch die Tätigkeiten für andere, primär öffentliche Auftraggeber, wie die Bundesregierung oder den Senat der Freien und Hansestadt Hamburg sowie interessenübergreifenden Netzwerke wie Verbändebündnisse im Rahmen der „Impulse für den Wohnungsbau“ etc.

Die ARGE//eV ist eine Konsenseinrichtung, die interessenunabhängig arbeitet und deren ca. 460 weitgehend institutionellen Mitglieder als Architekten und Ingenieure, Rechtsanwälte, die Wohnungsunternehmen Schleswig-Holsteins, Hamburgs und Mecklenburg-Vorpommerns, Kommunen und Landkreise, die Bauwirtschaft und die Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft deutschlandweit, der Bauindustrie, Baustoffindustrie, Baustofffachhandel, die Hochschulen, die Verbraucherzentrale, die Investitionsbank Schleswig-Holstein, das gesamte Spektrum des Bauwesens abbilden sollen.

Die ARGE//eV verfolgt satzungsgemäß ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne der Abgabenordnung. Die ARGE//eV ist selbstlos tätig; sie verfolgt nicht in erster Linie wirtschaftliche Zwecke.



Die **RegioKontext GmbH**, 2003 gegründet von Arnt von Bodelschwingh, ist ein privates Forschungs- und Beratungsinstitut mit dem Fokus auf verschiedene Themenfelder im Kontext einer integrierten Stadt- und Regionalentwicklung. RegioKontext hat umfangreiche Expertise in der Durchführung von Forschungsprojekten und Gutachten im Bereich Wohnungsmärkte, Stadtentwicklung und Wohnraumförderung.

Ein Schwerpunkt liegt in der interdisziplinären und praxisnahen Zusammenführung von Forschungsansätzen und -bereichen – speziell in der Verbindung der Themenfelder integrierte Stadtentwicklung, Immobilienwirtschaft und Praxis der Förderung sowie entsprechender Monitoringprozesse. Besonderes Augenmerk gilt der wohnungswirtschaftlichen Perspektive auf diese Themen. Das Unternehmen verfügt über eine breite interdisziplinäre umfangreiche Expertise, insbesondere bezogen auf praxis- und marktnahe Ex-post-Analysen. Dazu gehört auch eine zielgruppengerechte Aufarbeitung von Sachverhalten in Form anschaulicher Print- und On-linepublikationen.

Das Team von RegioKontext deckt die Bereiche Ökonomie, Demografie und Statistik, Geografie und Stadtplanung ab. Es bringt ein hohes Maß an praktischer Erfahrung aus verschiedensten interdisziplinären Forschungsformaten ein.

Rechtsanwalt **Michael Halstenberg**, Ministerialdirektor a. D., war von 1988 bis 2004 im Bauministerium NRW tätig. 1999 bis 2004 war er EU-Referent der deutschen Bauministerkonferenz. 2004 bis 2009 leitete er die Abteilung Bauwesen, Bauwirtschaft und Bundesbauten im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Seit 2009 ist er als Rechtsanwalt tätig, aktuell in der Kanzlei Franßen & Nusser Rechtsanwälte Part-GmbH in Düsseldorf und Berlin.

Seit 2003 ist er Mitglied im Beirat der RG-Bau des Rationalisierungs- und Innovationszentrums der Deutschen Wirtschaft e. V., seit 2023 als stellvertretender Vorsitzender. Seit 2004 ist er stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Deutschen Gesellschaft für Baurecht. Er gehört dem Kuratorium der Stiftung Bauwesen, dem Rechtsausschuss der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen sowie dem Vorstand des Deutschland Baut! e. V. an und ist Vorsitzender des Kuratoriums des Institutes für Bauforschung in Hannover.

1. Ausgangslage: Bedarfe und Angebot

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

Auf dem Wohnungsmarkt bilden Menschen Haushalte, artikulieren ihre Wohnbedürfnisse als Nachfrage und versorgen sich im Idealfall bedarfsgerecht mit Wohnraum. Um ein ganzheitliches Bild der Einflussfaktoren am Wohnungsmarkt zu erhalten, werden zunächst nachfrageseitig die aktuelle Bevölkerungsentwicklung sowie die Prognose bis 2050 betrachtet. Dies wird ergänzt durch die Geburten- und Sterberate im Zeitverlauf sowie den Wanderungssaldo der letzten 20 Jahre. Außerdem wird die Entwicklung der Erwerbstätigen und Erwerbsfähigen betrachtet, um in diesem Zuge auch die Relevanz der Zuwanderung für die Bevölkerungsentwicklung abzuleiten. Dadurch wird ein detailliertes Bild der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und sich abzeichnenden Bedarfslagen und Trends aufgezeigt. Im Weiteren wird auf die damit verknüpfte Entwicklung der Haushalte in Deutschland eingegangen, da diese Größe maßgeblich für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist. Hierfür werden die vorher erläuterten demografischen Trends mit der vergangenen und zukünftigen Haushaltsentwicklung verknüpft. Darauf aufbauend werden anschließend die aktuellen angebotsseitigen Trends auf dem Wohnungsmarkt der Nachfrageseite gegenübergestellt. Hierfür werden unter anderem die Entwicklung der Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen, sowie die Art der gebauten Wohneinheiten betrachtet. Abschließend wird der Blick auf die Verteilung von Wohnungs- und Haushaltsgrößen geworfen, besonderer Fokus liegt hierbei auf der Wohnrealität von Einpersonenhaushalten.

1.1 Demografie und Bevölkerung

Um die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt im Gesamtkontext der sozio-demografischen Entwicklung einordnen zu können, wird zunächst ein Blick auf die bisherige und zukünftige Bevölkerungsentwicklung geworfen. Dies umfasst auch die Trends im Wanderungsverhalten sowie die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also Geburten- und Sterbefälle in Deutschland.

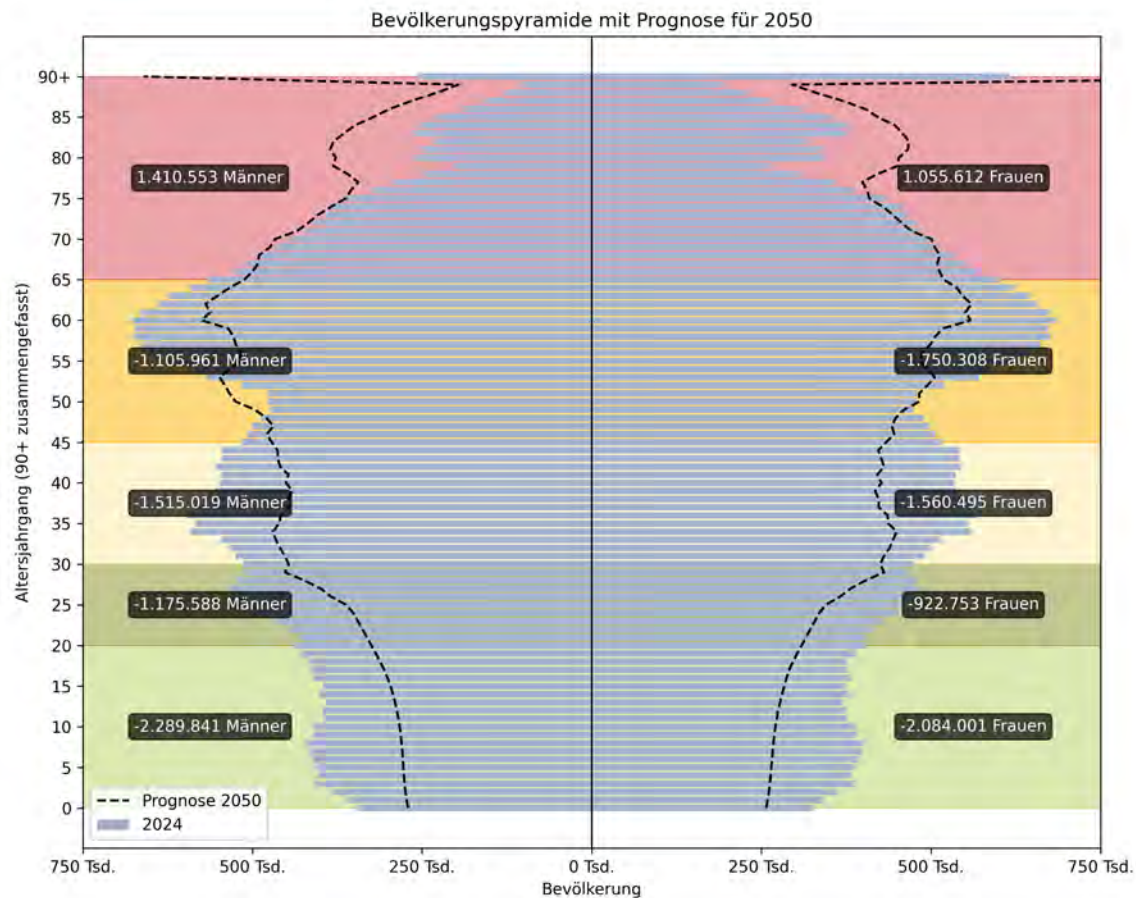


Abbildung 1: Bevölkerungspyramide 2024 und 2050

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

In der aktuellen Bevölkerungspyramide und der integrierten Prognose der Bevölkerungsentwicklung für 2050 wird der zentrale demografische Trend immer sichtbarer, nämlich die fortschreitende Alterung der Gesellschaft. Schon in der aktuellen Bevölkerungsverteilung (Stand 2024) überragt die Altersgruppe der 55- bis 65-jährigen deutlich jene der 0- bis 19-jährigen. Weitere geburtenstarke Jahrgänge lassen sich in der Altersgruppe der 35- bis 40-jährigen feststellen, gefolgt von einer weiteren leichten demografischen „Welle“ in der Altersklasse der 25- bis 30-jährigen. Insgesamt lässt sich eine wellenförmige Verteilung in den Altersgruppen erkennen, wobei die Ausschläge in den jüngeren Jahrgängen deutlich leichter ausfallen. Insgesamt zeigt sich ein großer Anteil mittelalter bis alter Menschen bei einer vergleichsweise kleineren jungen Bevölkerung.

In der Prognose für das Jahr 2050 lässt sich entsprechend eine Zunahme der über 75-Jährigen erkennen, konkret werden im Jahr 2050 rund 2,4 Mio. Menschen mehr auf die Altersklasse ab 65 Jahren entfallen. Im Gegensatz dazu lässt sich eine deutliche Reduzierung der jüngeren Bevölkerung erwarten, mit rund 4,4 Mio. Menschen weniger in der Altersklasse von 0-19 Jahren. In der Bevölkerungsprognose des BBSR, die nur bis 2045 berechnet wurde, wird die Bevölkerungszahl im Jahr 2045 bei 83,1 Millionen Menschen liegen. Insgesamt lässt sich somit ein Bevölkerungsrückgang erwarten.

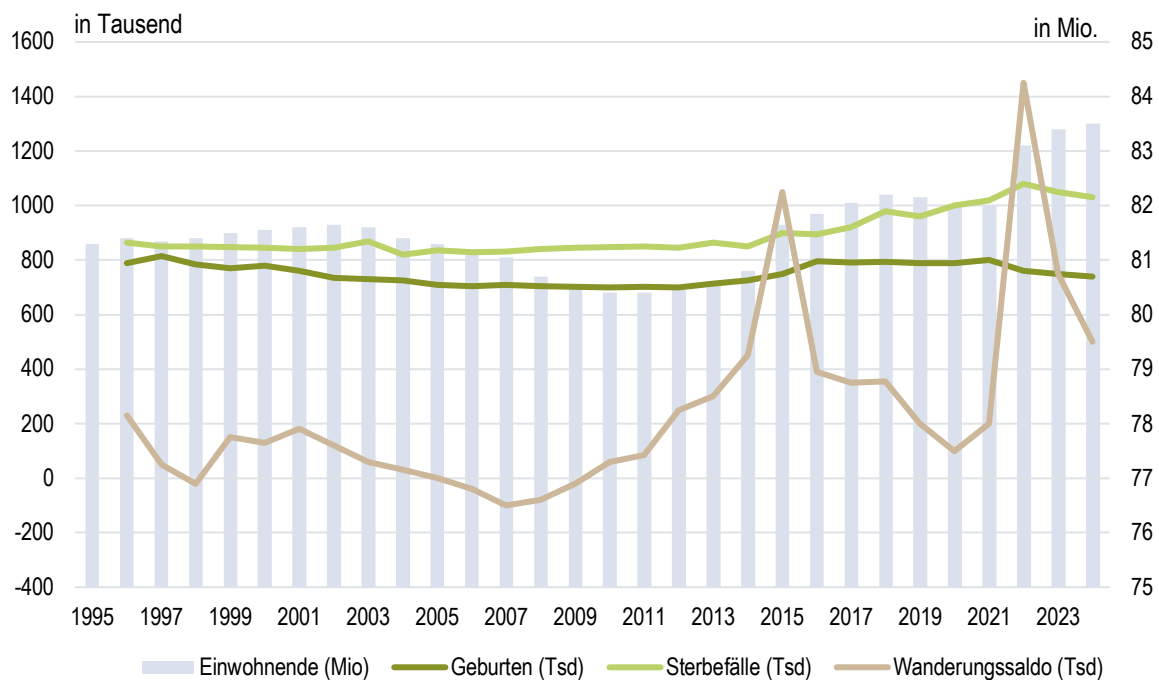


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2024

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

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung lässt einen insgesamt zunehmenden Bevölkerungsstand erkennen. Nach einer Phase von weitgehender Stagnation und sogar von Rückgang bis in die späten 2000er Jahre, setzt ab den frühen 2010er Jahren ein ausgeprägter Aufwärtstrend ein. Eine Trendumkehr wird möglicherweise in 2025 erkennbar: in diesem Jahr ist laut Prognose des Statistischen Bundesamt auf Grundlage des Zensus 2022 erstmals seit 25 Jahren die Bevölkerungsentwicklung leicht rückläufig. Hierbei beeinflusst die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) die Veränderung der Bevölkerungszahl nur in geringem Umfang. Die Geburtenzahlen sinken zunächst, stabilisieren sich in den 2000er Jahren und steigen in den 2010er Jahren moderat an, bevor zuletzt wieder ein leichter Rückgang einsetzt. Die Sterbefälle liegen dauerhaft über den Geburten, sodass der natürliche Saldo negativ bleibt. Zugleich nehmen die Sterbefälle seit Mitte der 2010er Jahre tendenziell zu, erreichen in den frühen 2020er Jahren ein erhöhtes Niveau und gehen danach wieder etwas zurück.

Vor diesem Hintergrund rücken Wanderungsbewegungen als zentrale Determinante der Bevölkerungsentwicklung in den Vordergrund. In den Jahren 2005 bis 2009 war der Wanderungssaldo negativ, seit 2010 indes durchgängig positiv. Im Zuge von massiven Fluchtbewegungen zeigen sich markante Höchststände in den Jahren 2015 und – v.a. im Kontext des Angriffskrieges auf die Ukraine – im Jahr 2022. Zwischen diesen Peaks schwächen sich die Zugewinne teilweise wieder ab, verbleiben jedoch insgesamt – verglichen mit dem langjährigen Durchschnitt – auf einem höheren Niveau. Insgesamt wird deutlich, dass der Bevölkerungsanstieg primär durch Wanderungsgewinne getragen wird, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht zum Wachstum beiträgt.

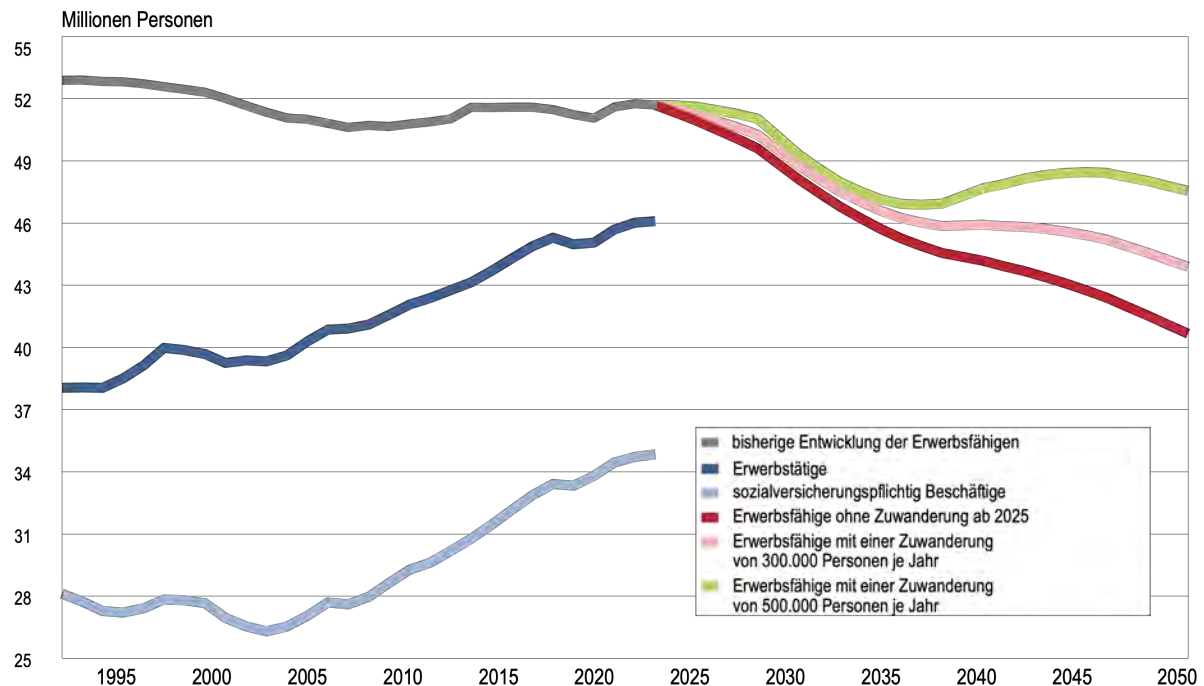


Abbildung 3: Entwicklung der Zahl an Erwerbsfähigen, Erwerbstätigen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland bis 2024 und der Erwerbsfähigen bei unterschiedlichen Wanderungsansätzen in der Perspektive bis 2050; Erwerbstätige im Jahresdurchschnitt mit Arbeitsort in Deutschland (Inlandskonzept); Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte jeweils per 30.6.d.J.,
Quelle: Pestel, 2026

An die dargestellten demografischen Trends schließt die Frage an, wie sich die Bevölkerungsentwicklung in der erwerbsfähigen Altersgruppe auf den Arbeitsmarkt auswirkt. Die Abbildung 3 verdeutlicht zunächst die bisherige Entwicklung zentraler arbeitsmarktbezogener Größen bis 2024. Die Zahl der Erwerbstätigen steigt seit den 2000er Jahren deutlich an, parallel nimmt im selben Zeitraum auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung spürbar zu. Zu den Erwerbstätigen zählen alle Personen zwischen 15 und 64 Jahren, „die mindestens eine Stunde in der Woche gegen Entgelt irgendeiner beruflichen Tätigkeit nachgehen [...] oder als mithelfende Familienangehörige im Betrieb eines Familienmitgliedes mitarbeiten, ohne dafür Lohn oder Gehalt zu beziehen.“³ Parallel dazu zeigt die Zahl der Erwerbsfähigen in der Rückschau eher eine leicht rückläufige, beziehungsweise stagnierende Tendenz. Erwerbsfähige umfasst alle Personen im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre), die nicht durch Krankheit oder anderweitige Gründe einer Erwerbstätigkeit nachgehen können.

Diese zunächst gegensätzlich erscheinenden Trends lassen sich durch die zuvor bereits beschriebenen demografischen Entwicklungen erklären: Durch niedrige Geburtenraten treten immer weniger Menschen in das erwerbsfähige Alter ein, die Gesamtmenge an Erwerbsfähigen sinkt somit. Dem gegenüber stehen insbesondere Personen, die auch nach dem Renteneintritt (über 65-jährige) erwerbstätig bleiben. Laut dem Mikrozensus 2024 ist die Anzahl der erwerbstätigen über 65-jährigen von knapp 1,3 Mio. im Jahr 2020 auf 1,72 Mio. im Jahr 2024 gestiegen⁴. Diese Entwicklung dürfte maßgeblich durch die in Rente gehende Baby-Boomer Generation befördert worden sein. Gleichzeitig starten junge Menschen früher in die Erwerbstätigkeit, auch durch die Möglichkeit der geringfügigen Beschäftigung. Die Gesamtmenge der Erwerbstätigen steigt folglich.⁵

³ [Destatis 2026]

⁴ [Mikrozensus 2024]

⁵ [IAB 2025]

Für die Perspektive bis 2050 rückt insbesondere die Entwicklung der Erwerbsfähigen in den Fokus. Ohne Zuwanderung sinkt deren Zahl stark und kontinuierlich, sodass mittelfristig ein deutlicher Rückgang des Arbeitskräftepotenzials zu erwarten wäre. Bei einer jährlichen Nettozuwanderung von 300.000 Personen fällt der Rückgang merklich geringer aus, er bleibt jedoch weiterhin erkennbar. Erst im Szenario mit 500.000 Personen jährlicher Nettozuwanderung wird die Abnahme weitgehend abgefedert, wobei sich das Niveau im Zeitverlauf vergleichsweise stabilisiert. Insgesamt wird damit die zentrale Bedeutung von Migration für die Sicherung des Erwerbspersonenpotenzials unter den Bedingungen des demografischen Wandels sichtbar.

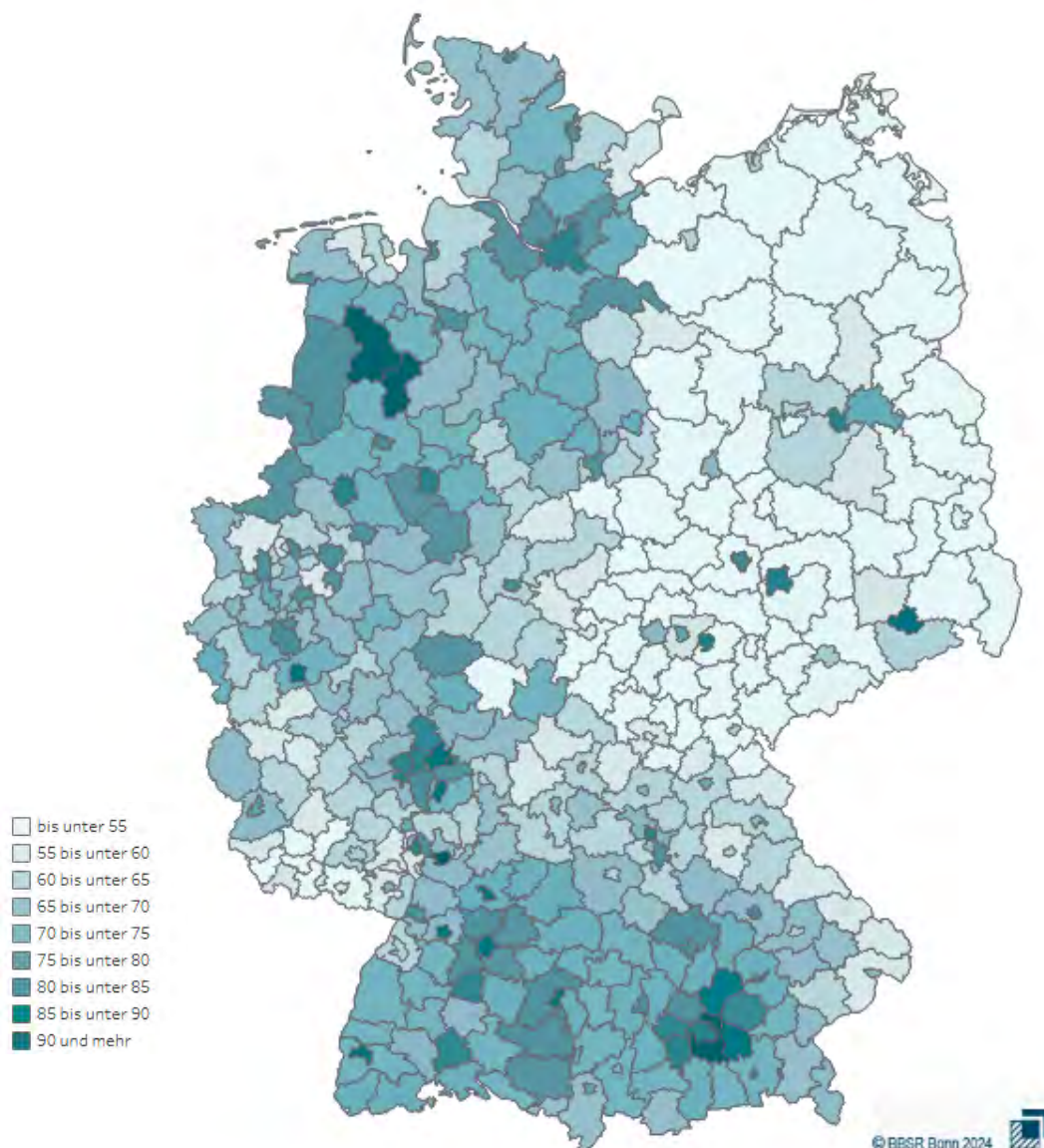


Abbildung 4: Ruhestandsübergängerersatzquote 2024
Quelle: BBSR 2024, Bevölkerungsprognose

Die beschriebene Dynamik lässt sich auch anhand der sogenannten Ruhestandsübergängerersatzquote kenntlich machen. Die Quote, welche durch das BBSR im Zuge der aktuellen Bevölkerungsprognose errechnet wurde, trifft Aussagen darüber, „wie groß das Potential ist, in nahe[r] Zukunft aus dem Erwerbsleben ausscheidende Personen durch jungen Nachwuchs

zu ersetzen“⁶. Sie wird berechnet aus der Bevölkerungszahl der 15- bis unter 20-jährigen dividiert durch die Zahl der 62- bis unter 67-jährigen. Damit ist die Quote als Annäherung an die tatsächlich reale Arbeitsmarktsituation zu verstehen und verdeutlicht vor allem, welche Regionen stärker von demografischen Alterungsprozessen betroffen sind als andere. In Abbildung 4 lässt sich erkennen, dass vor allem Gebiete im Osten bis hinein nach Hessen und Niedersachsen sowie im äußersten Süd-Westen Deutschlands starke Unterdeckungen aufweisen. Es lässt also darauf schließen, dass entweder die Geburtenraten in diesen Regionen geringer waren, sie insgesamt eine geringere Bevölkerungszahl aufweisen als andere Regionen oder unattraktiver für jüngere Generationen sind. Insbesondere in den östlichen Regionen lässt sich die geringe Quote mit einer insgesamt weniger dichten Besiedlung sowie mit den demografischen Verwerfungen der Nachwendezeit (asymmetrisches Wegzugsverhalten, extrem geringe Geburtenzahlen) erklären. Besonders hohe ‚Ersatzquoten‘ weisen vor allem die Großstädte und Metropolregionen auf, wie beispielsweise Dresden, das Frankfurter Umland oder die Kreise Cloppenburg, Vechta und München.

Anhand der hier skizzierten Entwicklungstrends wird deutlich, dass sich Deutschland in einem starken Veränderungsprozess befindet. Die Alterung der Bevölkerung schreitet immer weiter voran, was deutliche Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt hat. Insgesamt wird damit auch die zentrale Bedeutung von Migration für die Sicherung des Erwerbspersonenpotenzials unter den Bedingungen des demografischen Wandels sichtbar. Wie sich diese Trends auf den Wohnungsmarkt auswirken und zukünftig auswirken werden, wird im Folgenden detaillierter betrachtet.

⁶ [BBSR, 2025]

1.2 Nachfrageseite des Wohnungsmarkts

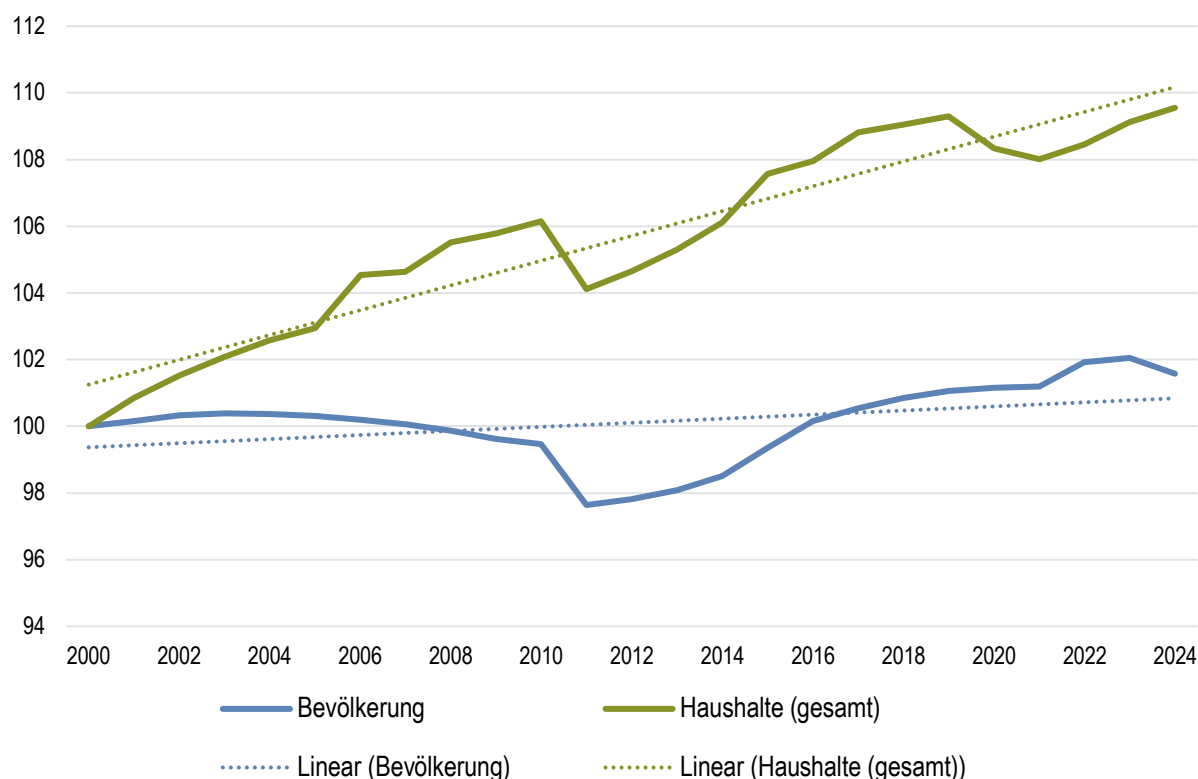


Abbildung 5: Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte, 2000-2024, indiziert (2000=100)
Quelle: Bevölkerung (Destatis), 2025; Haushalte (Mikrozensus), 2024

Die im vorangegangenen Kapitel bereits skizzierte Bevölkerungsentwicklung kann nur als mittelbare Determinante für die Wohnungsnachfrage betrachtet werden. Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt sind immer die Haushalte, und deren Entwicklung gestaltet sich im Vergleich zur Bevölkerung sehr unterschiedlich (vgl. Abbildung 5). Was zunächst widersprüchlich zu klingen scheint, lässt sich gut erklären: Als Haushalte werden alle in einer Wohnung lebenden Personen gezählt. Weil nun immer mehr Personen allein in einer Wohnung leben, steigt die Anzahl der Haushalte insgesamt und das ohne, dass es ein generelles Bevölkerungswachstum gäbe. Sinkt der Anteil der alleinlebenden Personen, sinkt auch die insgesamt Zahl der Haushalte, ohne, dass es einen Bevölkerungsrückgang gäbe. Dies bedeutet auch, dass selbst bei stagnierender Bevölkerungsentwicklung steigende Haushaltszahlen möglich sind, da sich die Struktur der Haushalte ändert. Wie in Abbildung 5 erkennbar, steigt die Zahl der Haushalte seit Jahren an und das bei einem eher moderaten Bevölkerungswachstum – ein Trend, der sich auf die immer stärker werdende Singularisierung der Bevölkerung zurückführen lässt. Singularisierung bedeutet, dass vermehrt Personen allein leben. In Kombination mit den bereits skizzierten demographischen Veränderungen kann darauf geschlossen werden, dass dies vermehrt auf die ältere Bevölkerung zutrifft. Der Einfluss der demographischen Veränderungen auf die Haushalte wird somit deutlich. In der Prognose des Statistischen Bundesamtes⁷ zeigt sich in der Trend-Variante der Haushaltsentwicklung, dass sich die Singularisierung in einer etwas abgeschwächteren Form in den kommenden Jahren weiter fortsetzen wird.

⁷ [DESTATIS 2026a]

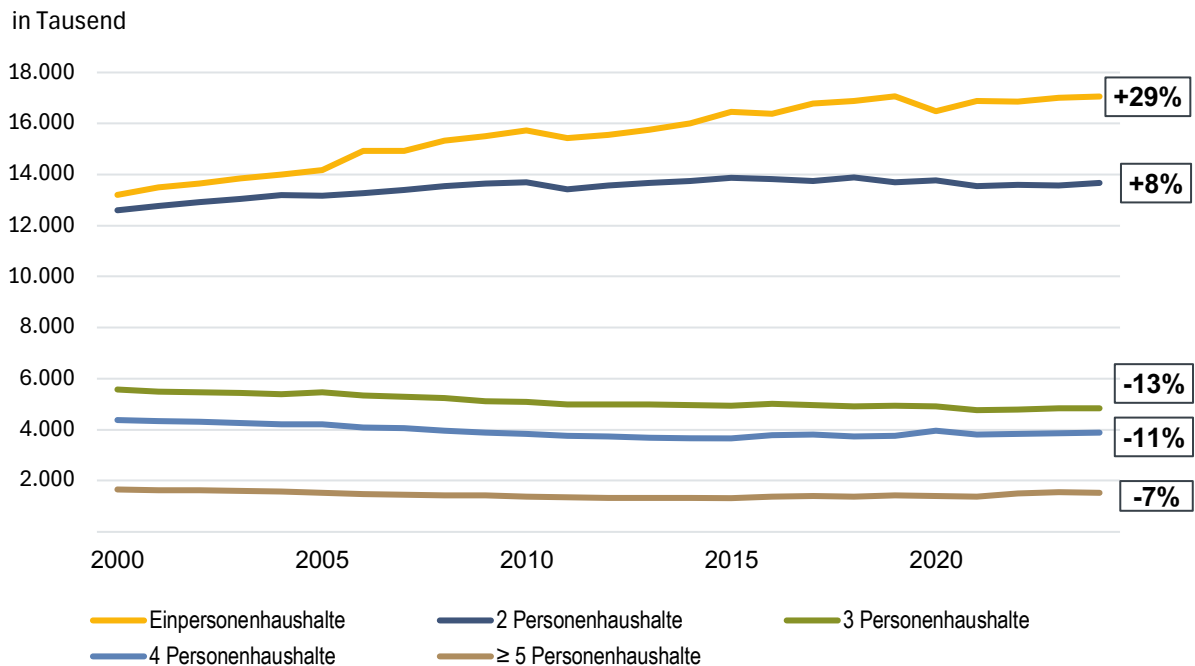


Abbildung 6: Wohnungsbestand und Haushalte in Deutschland von 2000 bis 2024
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Der Befund einer zunehmenden Singularisierung auf dem deutschen Wohnungsmarkt lässt sich mit einem Blick auf die Entwicklung der Haushaltsgrößen bestätigen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist in den letzten 25 Jahren kontinuierlich gestiegen (2000: 13.202.000 Haushalte; 2024: 17.048.000 Haushalte), auch die Zweipersonenhaushalte weisen einen Anstieg auf. Parallel dazu sind die Anteile der größeren Haushalte im Betrachtungszeitraum durchgehend rückläufig (allerdings lässt sich in den letzten vier Jahren wieder ein leichter Anstieg der Haushalte mit fünf und mehr Personen feststellen). Am stärksten rückläufig sind die Dreipersonenhaushalte mit einem Rückgang um 13 % in den letzten 25 Jahren, der Anteil der Vierpersonenhaushalte ist um 11 % gesunken.

Ein direkter Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Haushalte und jenen des Wohnungsbestands lässt sich nicht herstellen, da weder der Bestand noch die reine Zahl der Haushaltsgrößen Aufschluss darüber gibt, wie diese Haushalte konkret wohnen. Der Frage danach, welche Haushalte auf wie viel Fläche oder in welcher Art von Wohnungen leben, wird sich in Kapitel 4 eingehender gewidmet.

Aus den zuvor beschriebenen Entwicklungen lässt sich schlussfolgern, dass sich die Haushalte in Zukunft anders zusammensetzen werden und sich dadurch immer drängender die Frage stellen wird, welchen Wohnraum es zukünftig braucht. Vor allem durch Singularisierungstendenzen steigt die Zahl der Haushalte weiter an: Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird hoch bleiben – aber die Diversifizierung der Haushaltsformen führt zu neuen und unterschiedlichen Anforderungen an den zukünftig zu bauenden Wohnraum.

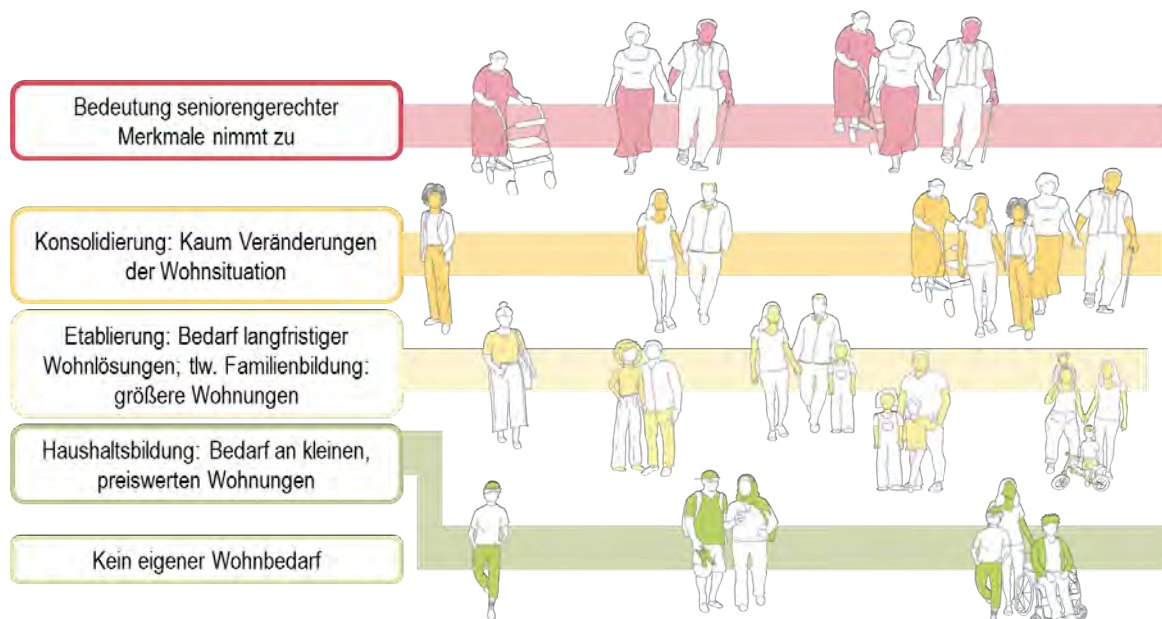


Abbildung 7: Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt und unterschiedliche Haushaltstypen
Quelle: eigene Darstellung, RegioKontext GmbH

Welch vielfältige Haushaltskonstellationen hinter den unterschiedlichen Haushaltsgrößen stehen, ist in Abbildung 7 beispielhaft dargestellt. Es soll verdeutlicht werden, dass sowohl die unterschiedlichen Altersgruppen sich in diverse Haushaltstypen auffächern als auch die jeweiligen Haushaltsgrößen ein diverses Bild abbilden. So kann ein Dreipersonenhaushalt zum Beispiel aus zwei Erwachsenen und einem Kind bestehen, einem Erwachsenen mit zwei Kindern oder aus drei Erwachsenen mit eventuellen Pflegebedarfen für eine oder mehrere Personen. Die Ansprüche an den Wohnraum variieren und werden immer vielschichtiger. In Verbindung mit den beschriebenen demografischen Trends ist unter anderem eine zunehmende Nachfrage nach seniorengerechten und barrierearmen Wohnraum zu erwarten. Zugleich müssen sie in den vielen Fällen mit gebrochenen Erwerbsbiografien und daraus resultierenden geringen Altersrenten (und in Ostdeutschland in der Regel ohne zusätzliche private Altersvorsorge) bezahlbar sein.

Inwieweit der Wohnungsmarkt den unterschiedlichen Bedarfen auf dem Wohnungsmarkt heute schon nachkommt, wird im folgenden Kapitel weiter beleuchtet.

1.3 Angebotsseite am Wohnungsmarkt

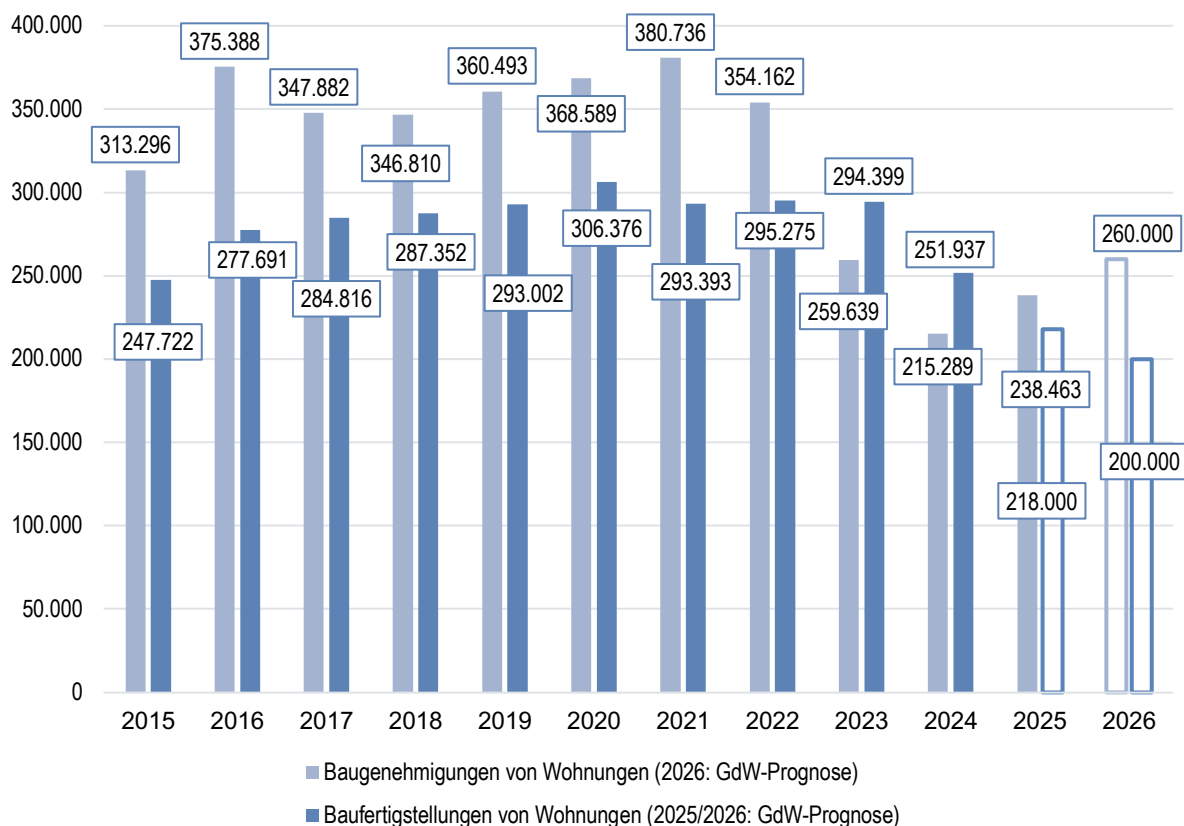


Abbildung 8: Baugenehmigungen und -fertigtellungen in Deutschland von 2015 bis 2026

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025 und 2026, Prognose GdW 2026.

Das Ziel von jährlich 400.000 neu zu errichtenden Wohnungen, das von der vorherigen Bundesregierung formuliert wurde, konnte in keinem der zurückliegenden Jahre erreicht werden.⁸ Dies gilt vor allem für Fertigstellungen, aber auch für die dem Bau vorgelagerten Genehmigungen. Zwar nahmen die Genehmigungszahlen ab 2016 zunächst zu und bewegten sich mehrere Jahre auf einem Niveau von rund 350.000 Wohnungen. Diese Entwicklung hat sich jedoch seit 2021 deutlich umgekehrt: Im Vergleich zu 2021 ging die Zahl der genehmigten Wohnungen um mehr als 43 % zurück und lag 2024 nur noch bei etwa 215.000 Einheiten. Einen vergleichbaren Einbruch verzeichnete Deutschland zuletzt zur Jahrtausendwende zwischen 1999 und 2001 – allerdings unter grundlegend anderen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt. Im Jahr 2025 liegen die Baugenehmigungen zumindest wieder 10 % über dem Wert von 2024.

Auf Ebene der Baufertigstellungen wurden die politisch formulierten Neubauziele in allen zurückliegenden Jahren verfehlt. Dies gilt ebenso für die aktuell geltende Zielgröße von 320.000 Wohneinheiten pro Jahr der zuletzt veröffentlichten Wohnungsbedarfsprognose des BBSR.⁹ Andere Quellen gehen von einem zukünftigen Neubaubedarf zwischen 225.000 und 270.000 Wohneinheiten jährlich aus.¹⁰ Für einen leistungsfähigen Wohnungsmarkt kann man davon ausgehen, dass die Grenze bei mindestens 300.000 Wohnungen pro Jahr liegt. Insgesamt zeigten sich die Fertigstellungszahlen bis einschließlich 2023 vergleichsweise stabil. Ihren Höchststand erreichten sie im Jahr 2020 mit knapp über 300.000 fertiggestellten Wohnungen; seit 2016 wurden jährlich mindestens 275.000 Wohnungen fertiggestellt. Im Zeitraum von 2019 bis 2023 lag die Zahl konstant bei rund 290.000 Einheiten. Im Jahr 2024 kam es jedoch

⁸ [Bundesregierung 2022]

⁹ [BBSR 2025a]

¹⁰ [empirica 2026]

zu einem deutlichen Rückgang auf etwas mehr als 250.000 Wohnungen, was einer Reduktion von rund 14 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Damit verbleibt Jahr für Jahr ein rein quantitatives Defizit von mehreren zehntausend Wohnungen.

Zuletzt zeigte sich jedoch eine leichte Gegenbewegung: Die GdW Prognose 2025 liefert eine jährliche Analyse der Entwicklung in der deutschen Wohnungswirtschaft, einschließlich Trends zu Wohnungsbau, Mieten, Energieeffizienz und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Laut dieser Prognose ist für 2025 ein leichter Anstieg der Genehmigungen auf insgesamt rund 221.000 Wohnungen zu erwarten. Für 2026 wird ein weiteres Wachstum auf etwa 228.000 Genehmigungen prognostiziert. Die Fertigstellungszahlen liegen leicht darunter, allerdings auf niedrigerem Niveau als in den Vorjahren, bedingt durch die geringeren Genehmigungszahlen in den Jahren 2023 und 2024.¹¹

Zum tieferen Verständnis v.a. der künftigen Bauleistungen in Deutschland ist der Blick gezielt auf das Genehmigungsgeschehen zu richten. Baugenehmigungen bilden die Grundlage für zukünftige Wohnungsfertigstellungen und gelten daher als zentraler Frühindikator für die Entwicklung der Bautätigkeit.

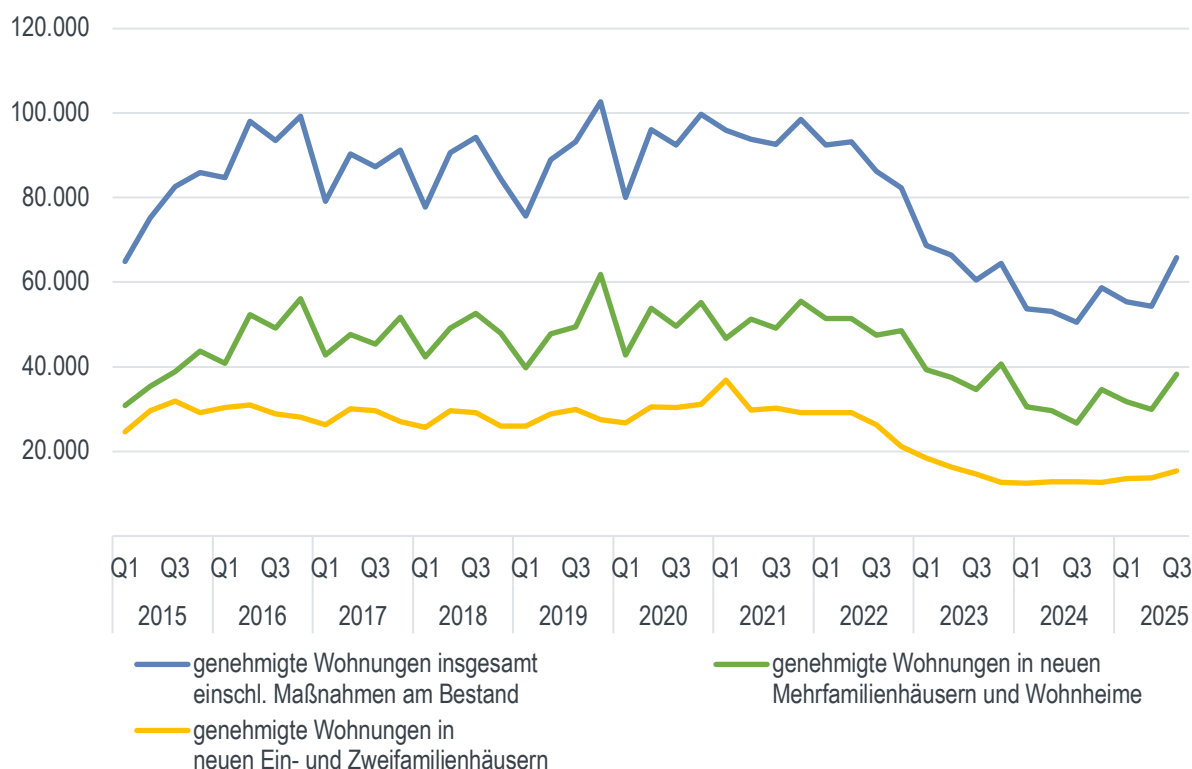


Abbildung 9: Baugenehmigungen nach Gebäudetyp (1. Quartal 2015 – 3. Quartal 2025)

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026

Mit Blick auf die Entwicklungen der Genehmigungen differenziert nach Bestandsmaßnahmen, Neubau von Mehrfamilienhäusern und Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern lässt sich seit Mitte 2025 ein leichter Anstieg in den Zahlen erkennen. Damit scheint der Abwärtstrend der letzten Jahre zunächst gebremst. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass die Daten durch Nachmeldungen verzerrt sein können. Das heißt, dass die Daten nicht trennscharf pro Jahr vorliegen, sondern in den Zahlen für das aktuelle Jahr auch noch jene Genehmigungen mit aufgeführt sein können, die schon im vorherigen Jahr genehmigt wurden, aber

¹¹ [GDW 2025]

erst jetzt an die entsprechenden Stellen gemeldet wurden. Dadurch sind insbesondere die Daten für das aktuelle Jahr mit Vorsicht zu behandeln. Insgesamt bleiben die Genehmigungen dennoch weiterhin deutlich unter jenen vor dem Jahr 2022.

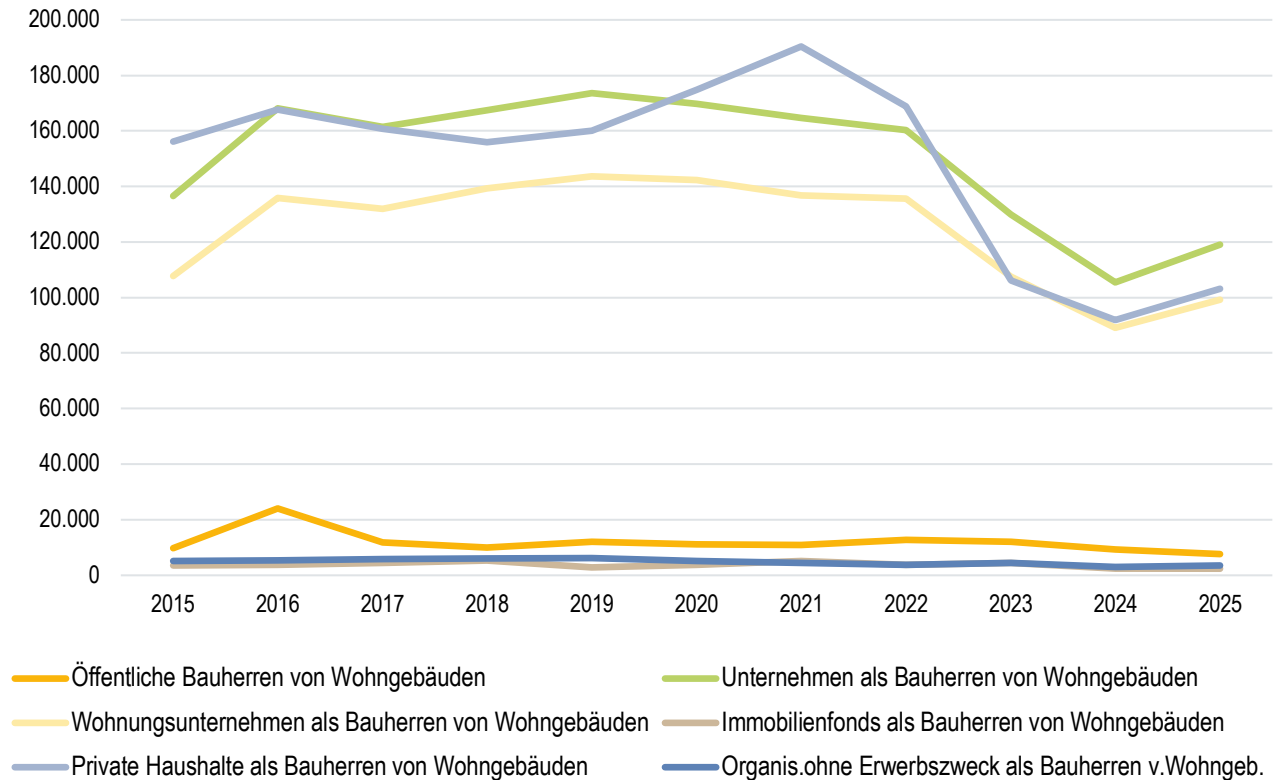


Abbildung 10: Baugenehmigungen nach Bauherr:innengruppen in Deutschland von 2015 bis 2025

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026

Der Rückgang der Baugenehmigungen seit 2021 betrifft sämtliche zentralen Akteursgruppen des Wohnungsbaus. Sowohl Projektentwickler und Wohnungsunternehmen als auch private Bauherr:innen haben ihre Bautätigkeit deutlich eingeschränkt. Bei den privaten Bauherr:innen verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen im Jahr 2024 gegenüber 2021 um mehr als 95.000 Einheiten. Auch bei Projektentwicklern sowie bei Wohnungsunternehmen lag der Rückgang jeweils bei über 30 %. 2025 lässt sich nun wieder ein Umschwung erkennen, mit deutlich gestiegenen Genehmigungszahlen.

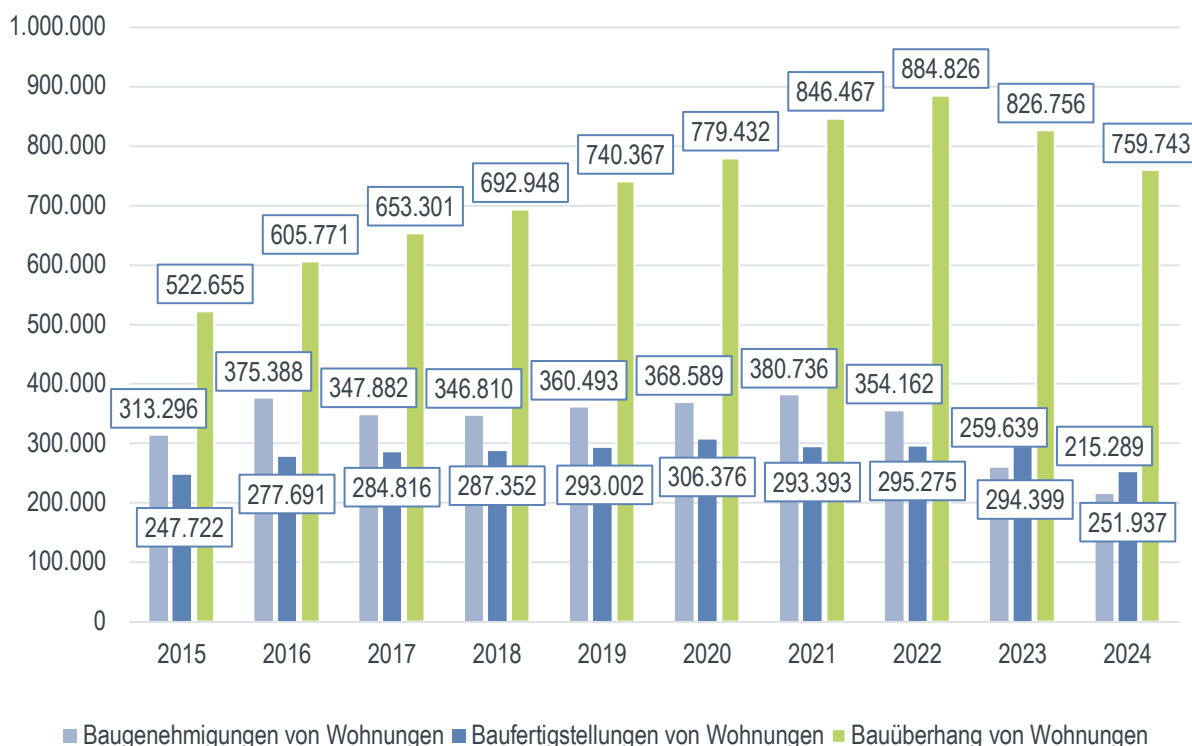


Abbildung 11: Baugenehmigungen, -fertigstellungen und Bauüberhang in Deutschland von 2015 bis 2024
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025 und 2026

Der Vergleich von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zeigt über weite Teile des Betrachtungszeitraums eine deutliche Divergenz zwischen beiden Größen. In den meisten Jahren wurden mehr Wohnungen genehmigt als tatsächlich fertiggestellt, wodurch sich ein zunehmender Bauüberhang aufgebaut hat. Zwischen der Erteilung einer Baugenehmigung und der Fertigstellung eines Vorhabens liegt die Realisierungsphase: In der amtlichen Statistik werden Bauprojekte in diesem Zeitraum dem Bauüberhang zugeordnet. Dieser wird häufig als „Neubaureserve“ interpretiert, da er selbst bei vorübergehend niedrigen Genehmigungszahlen am ehesten Potenzial für kurzfristige Fertigstellungen bietet. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass der Überhang ein ausreichendes Volumen aufweist und die darin enthaltenen Vorhaben tatsächlich begonnen oder zeitnah umgesetzt werden bzw. in ihrer ursprünglichen Planung noch marktgerecht sind.

Wie sich aus Abbildung 11 entnehmen lässt, kehrt sich ab dem Jahr 2023 das Verhältnis zwischen Baugenehmigungen und -fertigstellungen erstmals seit langem um: Die Zahl der Fertigstellungen übersteigt die der Genehmigungen. Dieser Trend setzt sich im Jahr 2024 fort und macht deutlich, dass derzeit keine neuen Genehmigungsreserven entstehen, sondern bestehende, bislang nicht realisierte Bauvorhaben schrittweise abgebaut werden. Neben dem Genehmigungsniveau beeinflussen auch die Realisierungszeiten maßgeblich die Höhe des Bauüberhangs: Je länger die Bauphase dauert, desto stärker wächst der Überhang an. Bereits im Jahr 2022 lag die durchschnittliche Realisierungsdauer eines Wohnungsbauvorhabens in Berlin bei rund 28 Monaten. Damit verlängerte sich die Bauzeit gegenüber 2016 um etwa acht Monate.¹²

¹² [IBB 2024]

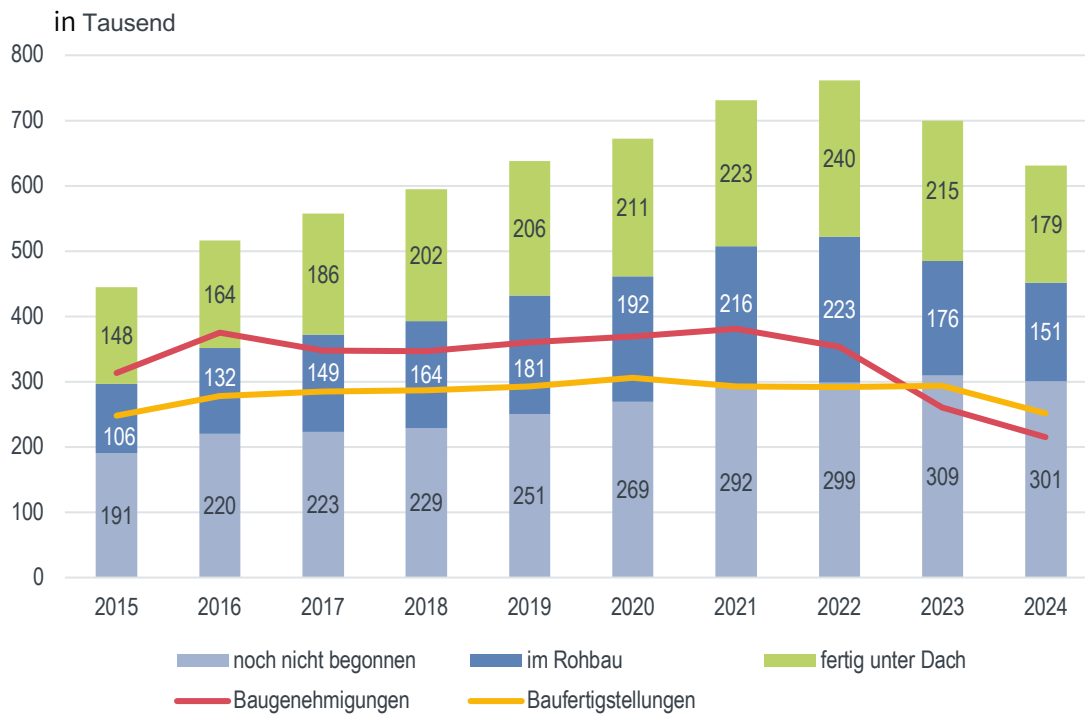


Abbildung 12: Bauüberhang (hier nur Neubau), Baugenehmigungen - und fertigstellungen von 2015 bis 2024
 Quelle: Statistisches Bundesamt, Abbildung in Anlehnung an den Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.

Eine große Rolle spielt zudem, wann ein genehmigtes Vorhaben tatsächlich begonnen wird bzw. wie schnell wichtige Zwischenschritte erreicht werden. Der Status „unter Dach“ stellt beispielsweise einen wichtigen Meilenstein dar, weil ab diesem Zeitpunkt die Abhängigkeit der Arbeiten von der Witterung deutlich abnimmt.

An die konzeptionelle Einordnung des Bauüberhangs als potenzielle Neubaureserve schließt die empirische Entwicklung der vergangenen Jahre an. Zwischen 2015 und 2022 weitete sich der Bauüberhang im Neubau deutlich aus und erreicht 2022 seinen Höchststand. Ab 2023 zeichnet sich hingegen eine Umkehr des Trends ab, da der Bauüberhang zurückgeht und 2024 deutlich unter dem Spitzenwert liegt. Mit dem Rückgang verändert sich zugleich die Struktur des Bauüberhangs. Nach 2022 nehmen insbesondere die Volumina im Rohbau sowie im Status „fertig unter Dach“ spürbar ab (Abbildung 12). Demgegenüber steigt der Anteil der noch nicht begonnenen Vorhaben bis 2023 weiter an und geht 2024 lediglich leicht zurück. In der Gesamtschau spricht das Muster dafür, dass insbesondere gestiegene Baukosten und verschlechterte Realisierungsbedingungen die Bautätigkeit bremsen, während die aktuell rückläufigen Genehmigungszahlen die Fertigstellungen mit zeitlicher Verzögerung zusätzlich dämpfen dürften.

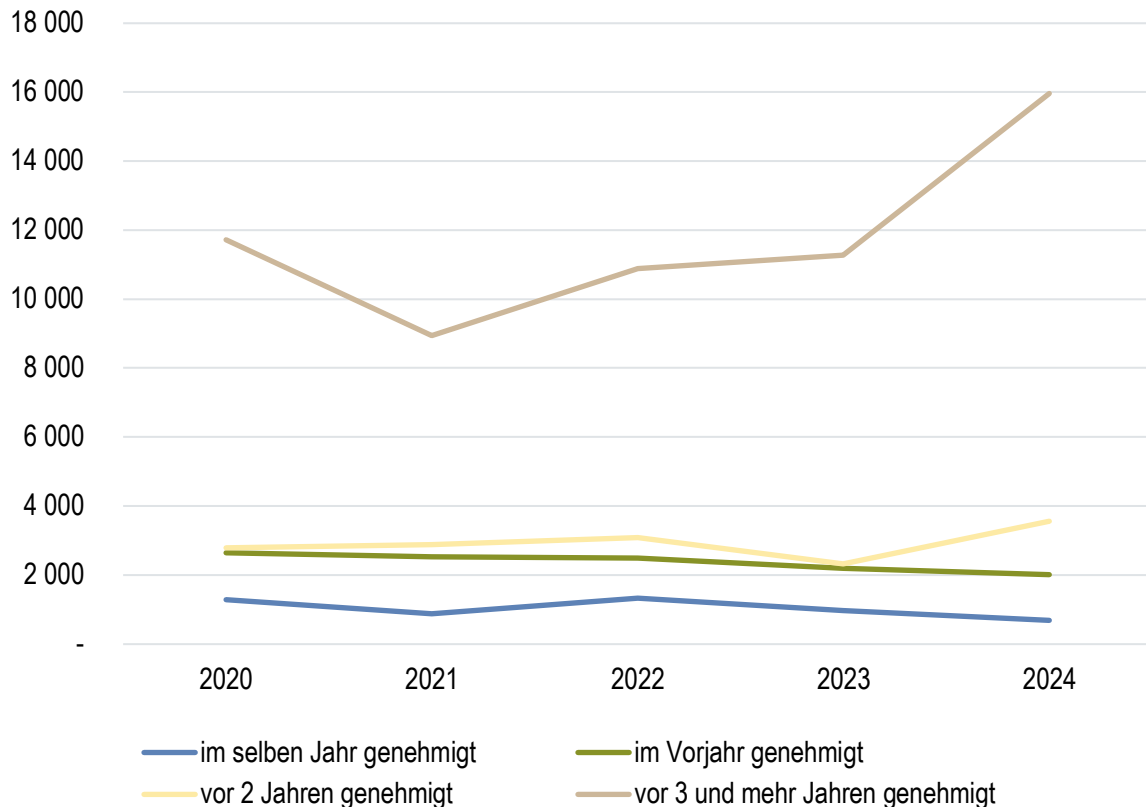


Abbildung 13: Erloschene Baugenehmigungen 2020 bis 2024

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

Vor dem Hintergrund des rückläufigen Bauüberhangs und der seit 2023 sichtbaren Abschwächung bei Genehmigungen und Fertigstellungen rückt stärker in den Blick, wie belastbar der Bestand bereits erteilter Genehmigungen tatsächlich ist. Abbildung 13 bildet die Struktur der erloschenen Genehmigungen ab und weist dabei auf eine deutliche Verschiebung hin. Am stärksten steigt seit 2022 die Zahl erloschener Genehmigungen, die bereits vor mehreren Jahren erteilt wurden. 2024 erreicht dieser Trend einen Höhepunkt, da rund 16.000 Genehmigungen erloschen, die 2021 oder früher erteilt worden waren. Demgegenüber bleiben die Größenordnungen der im selben Jahr oder im Vorjahr erteilten Genehmigungen vergleichsweise niedrig und sind eher rückläufig. Damit deutet sich an, dass weniger kurzfristige Vorhaben betroffen sind, sondern vor allem ältere, bislang nicht realisierte Projekte zunehmend aus dem Genehmigungsbestand herausfallen. Die zeitliche Häufung seit 2022 und die Konzentration auf länger zurückliegende Genehmigungen legen als Erklärung veränderte Realisierungsbedingungen nahe. Unter verschobenen Rahmenbedingungen können Planungen ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit verlieren oder in der Umsetzung blockiert werden. In der Folge könnte sich das Potenzial künftiger Fertigstellungen verringern, weil ein Teil der bereits genehmigten Vorhaben nicht mehr realisiert und damit weder in Bauaktivität noch in Fertigstellungen umgesetzt wird.

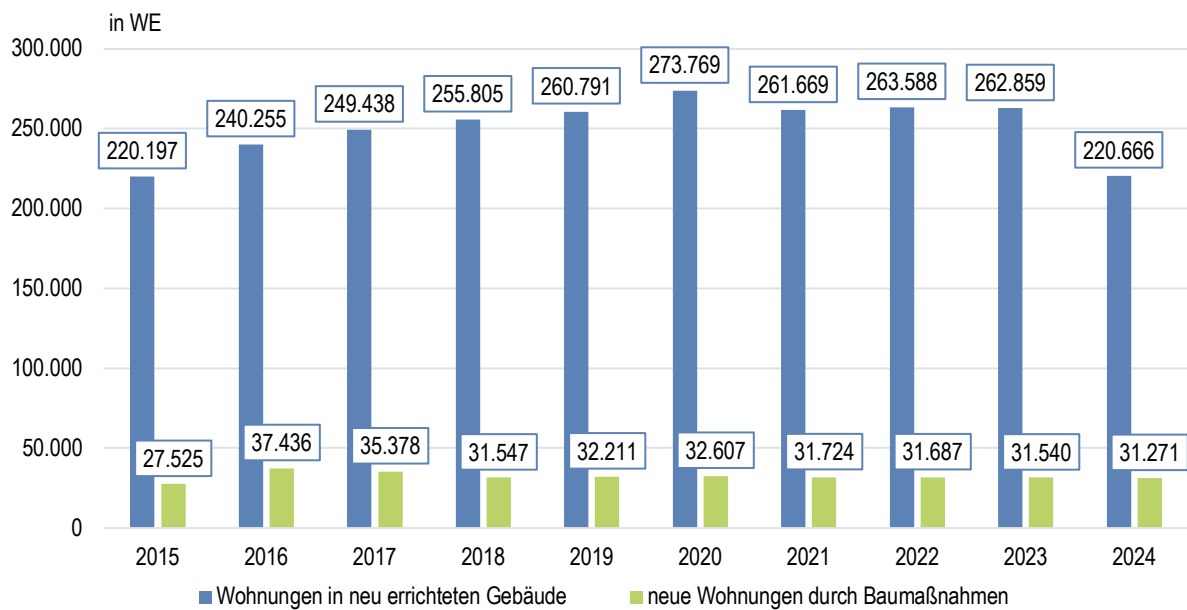


Abbildung 14: Baumaßnahmen und Wohnungsbau, 2015 bis 2024
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025 und 2026

Angesichts der zuletzt erkennbaren Veränderungen bei Bauüberhang und Genehmigungsbestand lohnt der Blick darauf, welche Rolle auch Aktivitäten im Bestand spielen. Abbildung 14 macht eine deutliche Differenz sichtbar: Wie bereits festgestellt, verzeichnete die Errichtung neuer Gebäude zuletzt einen anhaltenden Rückgang. Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zeigt sich dagegen ein weniger dynamischer Verlauf. Seit 2018 liefert dieser Bereich faktisch stabile Beiträge für mehr Wohnraum. Damit bleiben Bestandsmaßnahmen ein wichtiger Faktor, um Wohngebäude in einem bewohnbaren Zustand zu halten und zugleich durch Umbau, Ausbau oder Umnutzung zusätzlichen Wohnraum innerhalb vorhandener Strukturen zu schaffen. Gleichzeitig wird deutlich, dass Bestandsmaßnahmen den Bedarf an zusätzlichen Wohnungen nicht eigenständig decken können. Sie stellen vielmehr eine Ergänzung dar, während für eine bedarfsgerechte Ausweitung des Wohnungsangebots weiterhin Neubau in relevantem Umfang erforderlich bleibt.

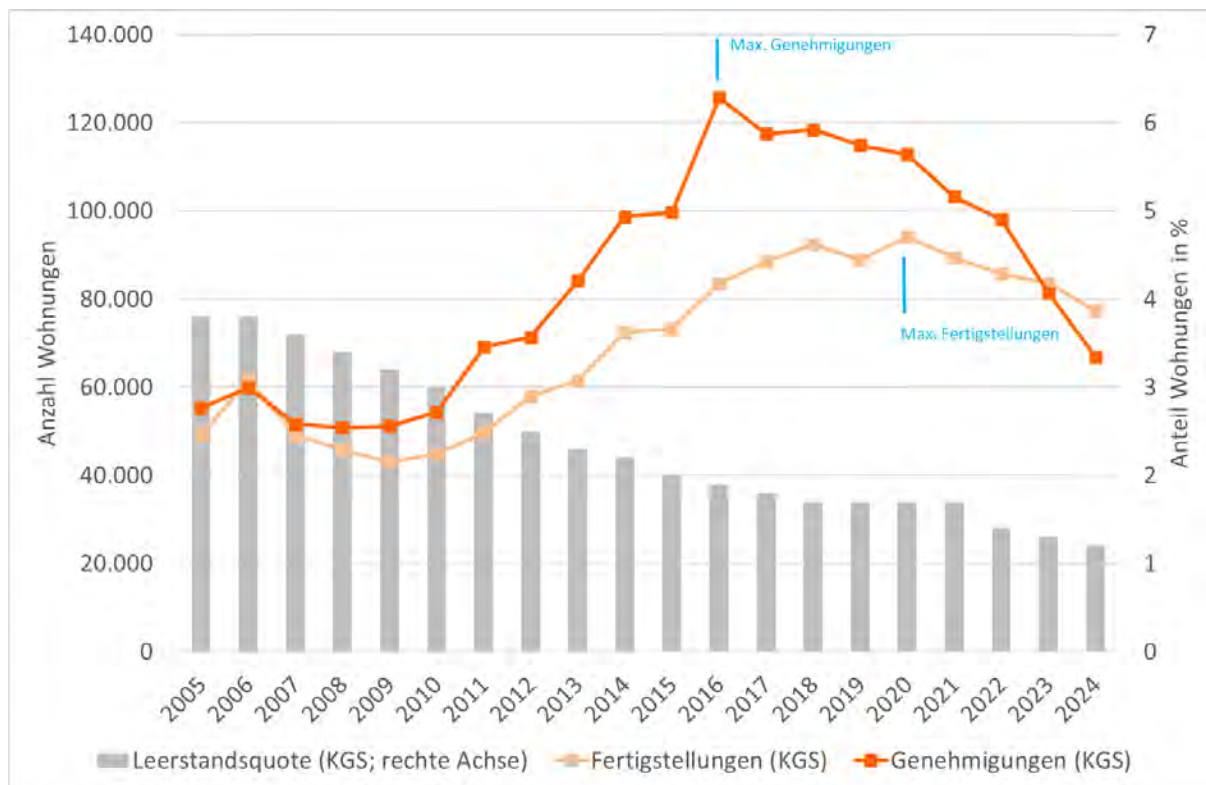


Abbildung 15: Leerstand, Fertigstellungen und Genehmigungen in kreisfreien Städte 2005 bis 2024
Quelle: Empirica, 2025

Die Entwicklung zentraler Bauindikatoren in den betrachteten kreisfreien Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten zeichnet ein Bild deutlicher Anspannung. Im Unterschied zur bundesweiten Betrachtung, die auch weniger problematische Teilmärkte umfasst, treten die strukturellen Defizite hier klar hervor. Auch in diesem Teilmarkt erreichten die Baugenehmigungen 2016 ihren Höchststand (ca. 125 Tsd.). Seitdem ist ein nahezu durchgängiger Rückgang zu beobachten. Bis 2024 sinkt das Genehmigungsniveau auf einen Stand, der etwa dem Jahr 2011 entspricht. Damit wird die Grundlage für zukünftige Neubautätigkeit erheblich geschwächt. Die Baufertigstellungen folgten dieser Entwicklung zeitlich verzögert. Sie liegen über Jahre hinweg unterhalb der Genehmigungen und erreichten ihren Höchstwert um 2020 mit knapp 95.000 fertiggestellten Wohnungen. Seitdem ist auch hier ein Rückgang festzustellen. Aktuell liegen die Fertigstellungen erstmals seit fast zwei Jahrzehnten über der Zahl der genehmigten Wohnungen, was vor allem auf das niedrige Genehmigungsniveau zurückzuführen ist.

Die ebenfalls dargestellte Leerstandsentwicklung unterstreicht die Problemlage. Die Leerstandsquote in den kreisfreien Städten ist seit 2006 kontinuierlich gesunken und liegt 2023 bei unter 1,5 %. Dies weist auf eine ausgeprägte Angebotsknappheit hin; die gängige Annahme aus der Immobilienbranche ist, dass der Wohnungsmarkt eine Leerstandsquote von etwa 3 - 4 % benötigt, um funktionsfähig zu bleiben und Umzüge zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wirkt der anhaltende Rückgang von Genehmigungen und Fertigstellungen eindeutig problemverschärfend. Der Wohnungsneubau bleibt deutlich hinter dem Bedarf zurück, sodass sich das strukturelle Ungleichgewicht auf den Wohnungsmärkten weiter verfestigt.

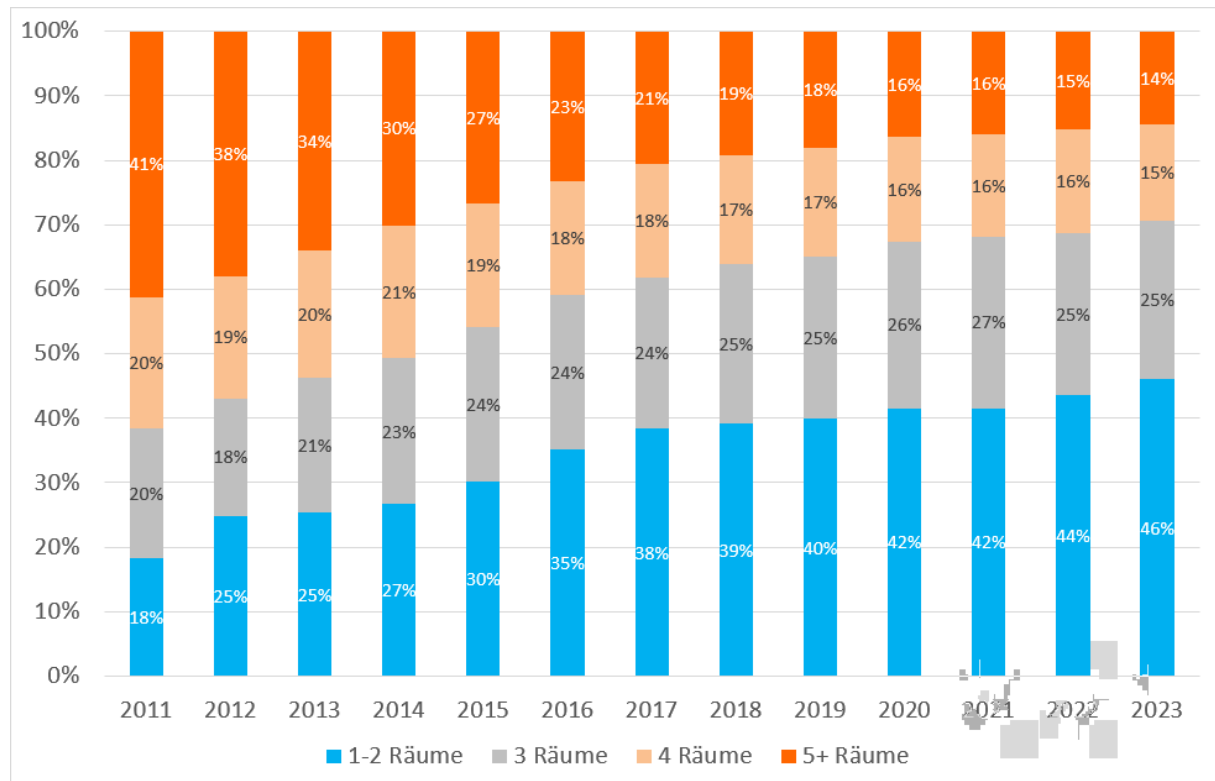


Abbildung 16: Anzahl der Räume im Wohnungsneubau in den kreisfreien Großstädten, 2011 bis 2023
Quelle: empirica-regio Marktdatenbank, 2025

Ergänzend lohnt sich ein vertiefter Blick in die Struktur des Wohnungsneubaus (in den kreisfreien Großstädten). Im Zeitverlauf wird deutlich, dass zunehmend deutlich mehr Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen gebaut werden: Von 18 % im Jahr 2011 zu 46 % im Jahr 2023. Diese Entwicklung geht vor allem „zu Lasten“ der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Die Zahl der gebauten Drei- sowie Vier-Zimmer-Wohnungen bewegt sich über den betrachteten Zeitraum auf einem nahezu konstanten Niveau, mit einer leichten Verringerung der Vier-Zimmer-Wohnungen bei einer gleichzeitigen leichten Zunahme der Drei-Zimmer-Wohnungen.

Ohne Neubau friert der Wohnungsmarkt ein

Insgesamt wird deutlich, dass der Wohnungsmarkt aktuell und zukünftig vor großen Herausforderungen steht. Die beschriebenen Trends weisen auf wachsende Bedarfe hin, entsprechender Neubau ist im aktuellen Umfeld – mit hohen Bau- und Grundstückskosten sowie volatiler Zinslandschaft – weiterhin nur schwer bedarfsgerecht umzusetzen. Die Zahl der Baufertigstellungen übersteigt weiterhin die Baugenehmigungen, eine leichte Erholung beim Genehmigungsgeschehen ist indes absehbar. Dennoch ist der Einbruch der Genehmigungen bei privaten Haushalten als Bauherr:innen besonders deutlich. Eine Folge des eingebrochenen Genehmigungsgeschehens ist, dass der Bauüberhang schrumpft – auch weil immer mehr Baugenehmigungen erlöschen. Immerhin lassen die aktuellen Genehmigungszahlen für das Jahr 2025 kein weiteres Absinken erwarten.

Vor diesem Hintergrund kommt dem Neubau eine zentrale Funktion zu. Er erhöht nicht nur die Zahl der Wohnungen, sondern erweitert vor allem die Angebotsstruktur und kann dadurch Umzugsbewegungen in Gang setzen. Ohne einen solchen Impuls sinkt die Marktbeweglichkeit weiter und der Wohnungsmarkt verharrt zunehmend in einem Zustand geringer Dynamik.

2. Situation bei Kosten und Finanzierung

- Die Bauwerkskosten für die Errichtung eines Quadratmeter Wohnraums in Deutschland haben sich in den letzten 25 Jahren mehr als verzweieinhalbfacht. Kostentreiber bleiben vor allem die technischen Gewerke (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro), die sich nahezu verfünffacht haben.
- Zwischen 2020 und Ende 2025 haben sich die (Bau-)Kosten extrem dynamisch entwickelt, die Herstellungs- und Bauwerkskosten sind in diesem Zeitraum um über 52 % angestiegen und liegen aktuell 96 Indexpunkte über der allgemeinen Teuerungsrate.
- Trotz vereinzelter Preisrückgänge bei einzelnen Baumaterialien wird der überwiegende Teil der Bauprodukte kontinuierlich teurer. Noch mehr betrifft dies den gesamten technischen Ausbau.
- Der Anstieg der Bauwerkskosten und Materialpreise ist nicht mehr so dynamisch wie während der jüngsten Krisen in den letzten Jahren, steigt aber kontinuierlich weiter an.
- Mit zunehmenden Bauwerkskosten wird es immer schwieriger, die individuellen – subjektiven – noch die gesellschaftlichen Funktionserwartungen an den Wohnungsbau und Erwartungen an den Wohnraum generell, im Neubau und im Bestand, zu leisten. Der Median der Erstellungskosten inkl. Grundstückskosten (Investitionskosten) für Wohnraum in deutschen Großstädten liegt aktuell bei ca. 5.390 €.
- Eine frei finanzierte Vermietung landet bei den aktuellen Konditionen des Kosten- und Zinsniveaus bei einer durchschnittlichen monatlichen Zinslast und Tilgung pro Quadratmeter von mindestens 18 €. Hierbei noch nicht berücksichtigt sind weitere Kosten wie Verwaltung, Mietausfallrisiko, Instandhaltung und zusätzliche Kosten der Bewirtschaftung.
- Weitere, qualitative Anforderungen für die Erstellung von Wohngebäuden machen die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum kaum noch möglich.
- 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.
- 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 Anforderungen – sei es auf Grund 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.**

2.1 Baukostenentwicklung im Wohnungsbau

Kostenentwicklung: Baupreise, Bau(werks)kosten und Kostenstand im deutschen Wohnungsbau

In mehreren umfassenden Untersuchungen und Umsetzungsbetrachtungen zum bautechnischen und kostenoptimierten Mietwohnungsbau und zu den aktuellen Kostentreibern für den Wohnungsbau¹³ in Deutschland hat sich die ARGE eV (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.) eingehend mit der systematischen Daten- und Baukostenanalyse von fertiggestellten Neubauvorhaben¹⁴ beschäftigt.

In diesem Zusammenhang werden bei der ARGE eV in einem laufenden Prozess entsprechende Evaluierungsdaten erfasst und ausgewertet. Diese Vorgehensweise einer kontinuierlichen Datenerhebung und -analyse ermöglicht beispielsweise die regelmäßige Publikation von Fachinformationen zu aktuellen Kostenentwicklungen im deutschen Wohnungsbau.

Darüber hinaus liegt der Schwerpunkt der Bauforschung der ARGE eV im öffentlichen Auftrag, auch als Wohnungsbauinstitut im Landesauftrag Schleswig-Holsteins für die Soziale Wohnraumförderung, in der permanenten Beobachtung der Marktsituation im Wohnungsbau¹⁵ hinsichtlich der Bau- und Bauwerkskostenentwicklung sowie der baulichen und qualitativen Standards und deren Angemessenheit.¹⁶

Die Ergebnisse und Erkenntnisse dieser Untersuchungen beziehen sich in dieser Studie auf den optimierten Wohnungsbau im mittleren Preissegment mit gutem Wohnkomfort (Geschosswohnungsneubau) in Deutschland. Um Baukosten vergleichbar ermitteln und darstellen zu können, ist unter anderem eine einheitliche Betrachtungsbasis wichtig. Zu diesem Zweck hat die ARGE eV in einer Grundlagenstudie¹⁷ ein modellhaftes Gebäude definiert, das für Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau typisch ist.

¹³ [ARGE 2015] ff.

¹⁴ z.B. [ARGE 2017], [ARGE 2019b], [ARGE 2021], [ARGE 2022c], [ARGE2023], [ARGE 2023c], [ARGE 2024], [ARGE 2024b], [ARGE 2025d], [ARGE 2025e]

¹⁵ siehe auch [ARGE 2019a]

¹⁶ Hinweis: Seit Gründung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. im Jahr 1946 finden jährliche Auswertungen und Berichte über die regionale und überregionale Bautätigkeit sowie die Erfassung spezifischer und bauwirtschaftlicher Daten statt. Gleichzeitig werden beispielsweise Preis-/Kosten-datenbanken geführt, die auf der Analyse abgerechneter Baumaßnahmen beruhen. Diese werden in einem regionalen, aber auch überregionalen Archiv mit Vergleich von nationalen Daten erfasst. Die Begleitung der Pilot- und Demonstrativbauvorhaben der Bundesrepublik Deutschland seit 1950 mit den Schwerpunkten der 50er, 60er, 70er und Anfang der 80er Jahre, die Begleitung und Evaluation der mit Schwerpunkt Energie- und Ressourcenschutz geplanten Projekte ab der 90er Jahre sowie die Bestandserfassung der selbst durchgeführten Gebäudetypisierungen werden ebenfalls laufend ausgewertet.

¹⁷ [ARGE 2014]

Kostenentwicklung im Wohnungsbau – Reihe ab 2000

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

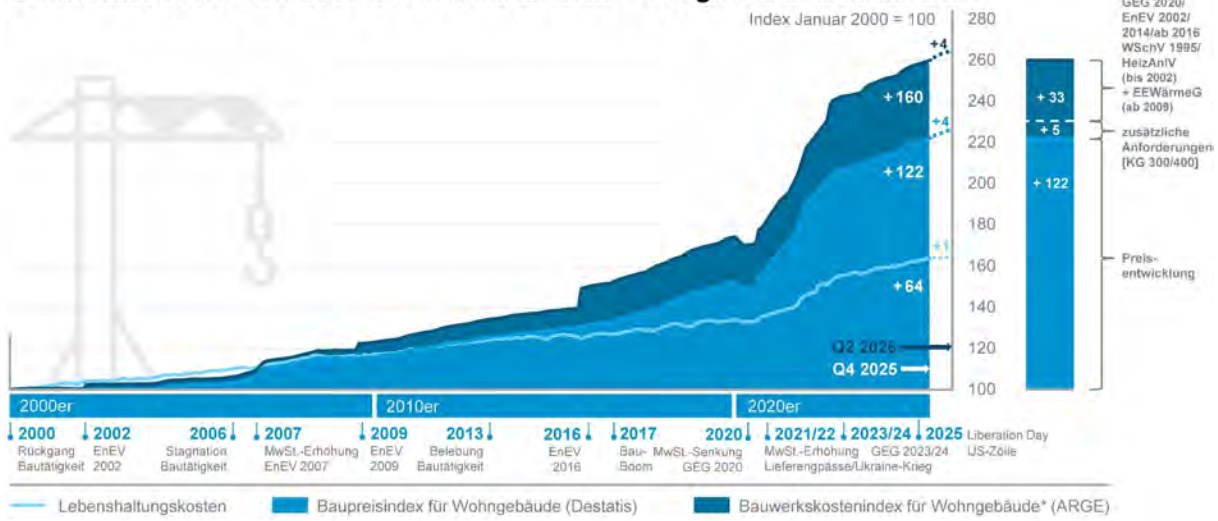


Abbildung 17: Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (Destatis-Preisindex/ARGE-Kostenindex, Bezug: TypengebäudeMFH)¹⁸ unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 4. Quartal 2025 sowie prognostiziert für das 2. Quartal 2026
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2026, Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Anhand des vorstehenden Diagramms ist vor allem für den Betrachtungszeitraum der letzten zehn bis fünfzehn Jahre (besonders ersichtlich seit 2021) eine im Vergleich deutlich stärker ausgeprägte Preis- und Kostenentwicklung bei den Bauwerkskosten im Wohnungsneubau zu erkennen.

In diesem Zusammenhang ebenfalls auffallend ist das höhere Niveau des Bauwerkskostenindex und damit verbunden die insbesondere im vergangenen Jahrzehnt angestiegene Differenz zum Baupreisindex einschließlich markanter Sprünge im Verlauf der Bauwerkskostenentwicklung. Zum Kostenstand des 4. Quartals 2025 befindet sich der Kostenindex gegenüber dem Bezugszeitpunkt des 1. Quartals 2000 bei 260 Indexpunkten und liegt somit um 38 Punkte über dem Baupreisindex. Die Differenz gegenüber dem Index für die Lebenshaltungskosten fällt allerdings mit 96 Punkten noch deutlich höher aus. Beachtenswert ist hierbei auch der vorhandene Abstand des Lebenshaltungskostenindex zum Baupreisindex. Seit den Jahren 2010/2011 entwickeln sich die Baupreise in einer höheren Intensität als die allgemeine Teuerung – von 2015 bis Anfang 2023 mit einer immer stärkeren (beschleunigten) Ausprägung. Entgegen diesem Trend ist seit Mitte 2023 wieder eine gewisse Angleichung der Preissteigerungsraten bei beiden Indizes (Lebenshaltungskosten/Baupreise) zu beobachten, welche sich mit gewissen Schwankungen bis heute fortsetzt.

Von einem „Explodieren“ der Baupreise kann (insbesondere bei mittel- und langfristigen Betrachtungen) grundsätzlich keine Rede sein, da sich diese viele Jahre analog zur Inflations- oder Preissteigerungsrate entwickelt haben, und jetzt auch die Ergebnisse von unter anderem außerordentlichen Preissteigerungen für bestimmte Materialien bemerkbar werden. Dramatischer und tiefgreifender ist hingegen die Entwicklung bei den Bauwerkskosten. Sie kennzeichnen die Kosten, die zum jeweiligen Zeitpunkt entstehen, wenn ein Quadratmeter Wohnraum in einem Mehrfamilienhaus nach den gesetzlichen, normativen und sonstigen Mindeststandards, die in Deutschland gelten, geschaffen wird.

¹⁸ Typengebäude, siehe [ARGE 2014]

Eine Sondersituation stellt der vorhandene „Knick“ in der Indexentwicklung vom 2. Quartal 2020 zum 3. Quartal 2020 dar. Für diesen Zeitraum wurde vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie und ihrer u.a. wirtschaftlichen Folgen in Verbindung mit der auf die Dauer von Juli 2020 bis Dezember 2020 begrenzten Mehrwertsteuersenkung eine verstärkte Dynamik mit tendenziell negativen Entwicklungen bei den Baupreisen und -kosten festgestellt.

Hingegen sind die Baupreise und Baukosten seit dem 1. Quartal 2021 unter anderem aufgrund von instabilen globalen Lieferketten und der damit verbundenen Materialknappheit bei bestimmten Bauprodukten in einen stark ansteigenden Entwicklungstrend übergegangen, welcher in seiner Intensität durch den russischen Überfall auf die Ukraine am 24. Februar 2022 und die damit einhergehenden Schwierigkeiten und Einschränkungen für die Bauwirtschaft nochmals beschleunigt wurde.

Ferner hinzugekommen ist, dass bei den Baukosten (Ausbau technisch) durch die Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum 1. Januar 2023 und erneut zum 1. Januar 2024 und den damit verbundenen erhöhten Anforderungen im Neubau (weitere Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs, verbindlicher, hoher Anteil Erneuerbarer Energie (EE) an der Wärmeversorgung) diese bereits sehr schwierige Situation zusätzlich verschärft wurde – weshalb sich Baukosten und Baupreise im 1. Quartal 2023 und im 1. Quartal 2024 weiter auseinanderentwickelt haben.

Auch wenn sich die Angebots- und Nachfragesituation insbesondere für bestimmte international gehandelte Güter, wie z.B. Stahl, Eisen und Nichteisen, Elektronikkomponenten, aber auch Holz – unter anderem durch die Einbeziehung neuer Bezugsquellen bzw. anderer Lieferanten – mittlerweile wieder stabilisiert hat, bleiben die Materialpreise dennoch über dem Vorkrisenniveau. Infolgedessen hat sich die Preis- und Kostenentwicklung für Bauleistungen in den letzten zwei Jahren zwar wieder grundsätzlich verlangsamt, dennoch liegt die aktuelle Dynamik noch immer oberhalb der Entwicklung bei den Lebenshaltungskosten.

Vor dem Hintergrund weiterhin erhöhter Energiepreise sowie grundsätzlich ansteigender Beschaffungs-, Produktions- und Transportkosten – letztlich auch für lokal vermarktete Baumaterialien – und nachziehender Arbeitskosten ist prognostisch, trotz unterschiedlicher Entwicklungen bei den verschiedenen Baustoffen, auch für Anfang/Mitte 2026 nicht von einer größeren Entspannung, sondern von einem weiteren, vergleichsweise moderaten Anstieg bei den Baupreisen und Baukosten – leicht oberhalb der Preissteigerungsraten bei den Lebenshaltungskosten – auszugehen.

Kostenentwicklung in den Leistungsbereichen Detailbetrachtung von 2000 bis 4. Quartal 2025

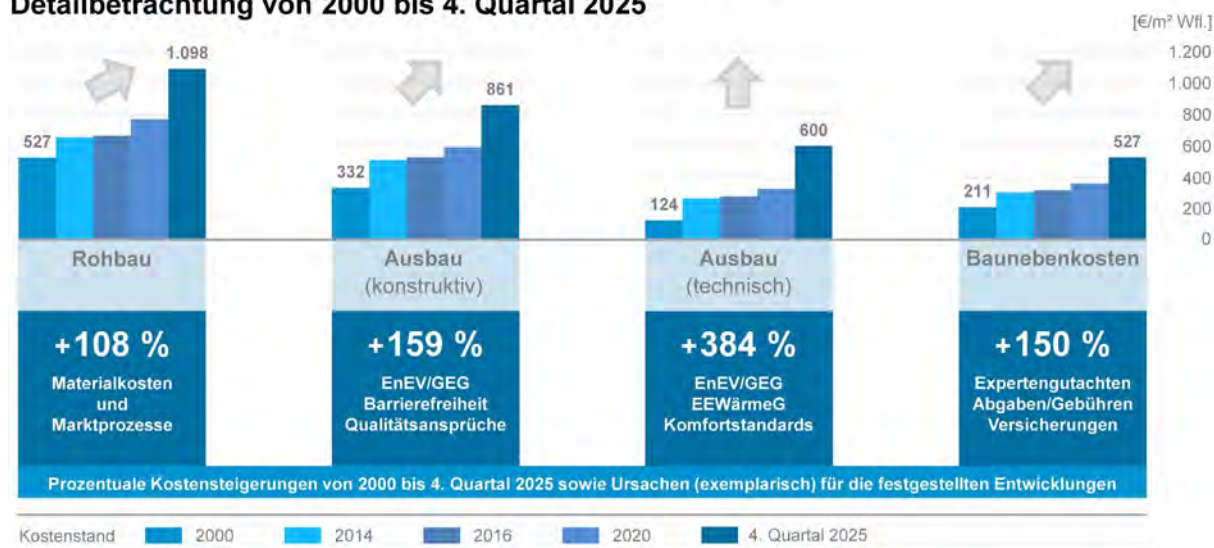


Abbildung 18: Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (ARGE-Kostenindex, Bezug Typengebäude^{MFH}) unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer, differenziert nach übergeordneten Leistungsbereichen unter Nennung der Baunebenkosten; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 4. Quartal 2025; Kostenangaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche

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

Die mit Abstand stärkste Kostenentwicklung ist im Bereich der Bauwerkskosten im technischen Ausbau festzustellen: Gegenüber dem Basisjahr 2000 wird im 4. Quartal 2025 eine Kostensteigerung in Höhe von 384 % deutlich. Auch der konstruktive Bereich des Ausbaus weist eine verhältnismäßig hohe Kostenentwicklung in Höhe von 159 % gegenüber dem Jahr 2000 auf. Dies ist unter anderem auf höhere Anforderungen und Ansprüche im Zusammenhang mit der Energieeffizienz¹⁹, der Barrierefreiheit sowie den sich veränderten Qualitätsansprüchen im Wohnungsbau zurückzuführen. Die niedrigste Kostensteigerung mit 108 % entfällt auf den Rohbau. Hier liegt die Entwicklung aktuell über der allgemeinen Teuerung, aber unter den Veränderungen bei den Baupreisen.

Die Tatsache einer sich ändernden Verteilung bei den Bauwerkskosten hat nicht nur Einfluss auf die Höhe der Rohbau- und Ausbaupreisen, sondern auch auf die Nutzungsdauer von Wohngebäuden²⁰. Die mittlere Nutzungsdauer von Gebäuden ergibt sich aus den anteiligen Kosten von Bauteilen in Verbindung mit den entsprechenden Nutzungsdauern und der damit verbundenen Ersatzhäufigkeit und liegt damit heute bei dieser Betrachtungsart eines repräsentativen (Referenz-)Wohngebäudes nur noch bei ca. 36 Jahren.

¹⁹ [ARGE 2017]; [ARGE 2025d]

²⁰ Definition aus „Nutzungsdauertabellen für Wohngebäude“ (Pfeifer, Bethe, Fanslau-Görlitz, Zedler): „Die Nutzungsdauer von Bau- und Anlagenteilen von Wohngebäuden ist der Zeitraum der geplanten Nutzung bei gleichbleibend dauernden Ansprüchen, Wirtschaftlichkeit, Umweltverträglichkeit und Nutzungsgerechtigkeit“, die Nutzungsdauer kann sich somit teilweise deutlich von der Lebensdauer unterscheiden

Entwicklung in den Leistungsbereichen

Prozentanteile der Bauwerkskosten 2000 bis 4. Quartal 2025

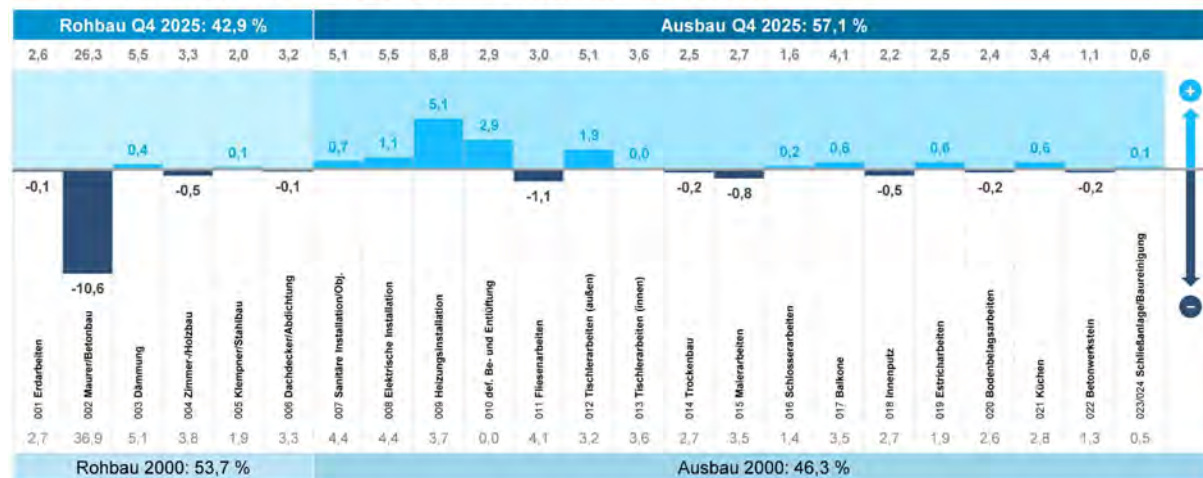


Abbildung 19: Entwicklung der Prozentanteile der Einzelgewerke an den Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (ARGE-Kostenindex, Bezug TypengebäudeMFH) unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 4. Quartal 2025; in Prozent

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

Die Untersuchungen zeigen, dass die Qualitätsstandards im Hinblick auf die Bauwerkskosten inzwischen ausgereizt sind.²¹

Das Bewusstsein über die Zusammenhänge zwischen Kosten, Bedarf und Standards ist eine der fundamentalen Voraussetzungen des bautechnischen und kostenoptimierten Bauens.²² Bereits bei der Planung ist deshalb zu prüfen, ob bestimmte kostenintensive Ausführungen und Ausstattungen in der vorgesehenen Art und Weise notwendig und bedarfsgerecht sind. Diesen Betrachtungen stehen allerdings grundsätzliche Trends bei der aktuellen Nachfrageentwicklung entgegen, die sowohl im Eigentumswohnungsbau als auch im Mietwohnungsbau immer höhere Qualitätsansprüche aufzeigen.

Angesichts der sich stark entwickelnden Baukosten einerseits und der zunehmenden Überforderung der gesamten Wertschöpfungskette Bau (planende, ausführende, produzierende als auch regulierende Beteiligte) mit der zunehmenden, stets komplexer werdenden Bandbreite der für den Bau geltenden Regelwerke (Normen, Gesetze, Vorschriften, Verordnungen und Baubestimmungen etc.) andererseits, hat sich eine wichtige Diskussion um die qualitativen Standards für den Wohnungsbau entwickelt.

Es geht um die grundsätzliche Frage, welche baulichen, technischen und funktionalen Standards wünschenswert und realisierbar, welche verzichtbar und über einen gemeinsam zu definierenden Qualitätsmaßstab hinausgehend überflüssig erscheinen.

²¹ vgl. [ARGE 2013], [ARGE 2019b], [ARGE 2023a], [ARGE 2023c], [ARGE 2024a], [ARGE 2025b]

²² [ARGE 2024], [ARGE 2025b], [BDA 2025]

2.2 Gestehungskosten für den Wohnungsbau in deutschen (Groß-) Städten

Über allgemeine Preissteigerungen hinaus führen vor allem gestiegene Qualitätsansprüche und ordnungsrechtliche Anforderungen beispielsweise in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit sowie eine Vielzahl von kommunalen Auflagen, insbesondere in den letzten Jahren, zu deutlich erhöhten Kosten im Wohnungsbau. Eine dynamische Regelsetzung sowie das komplexe Gefüge der technischen Normen verhindert, dass vor allem kleine und mittlere Unternehmen (KMU) Skaleneffekte erzielen können und dadurch produktiver werden. Stattdessen müssen sie ein laufendes Management des baurechtlichen Instrumentenkastens bewältigen, was die allgemeinen Geschäftskosten belastet.²³

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

Aktuelles Kostenniveau

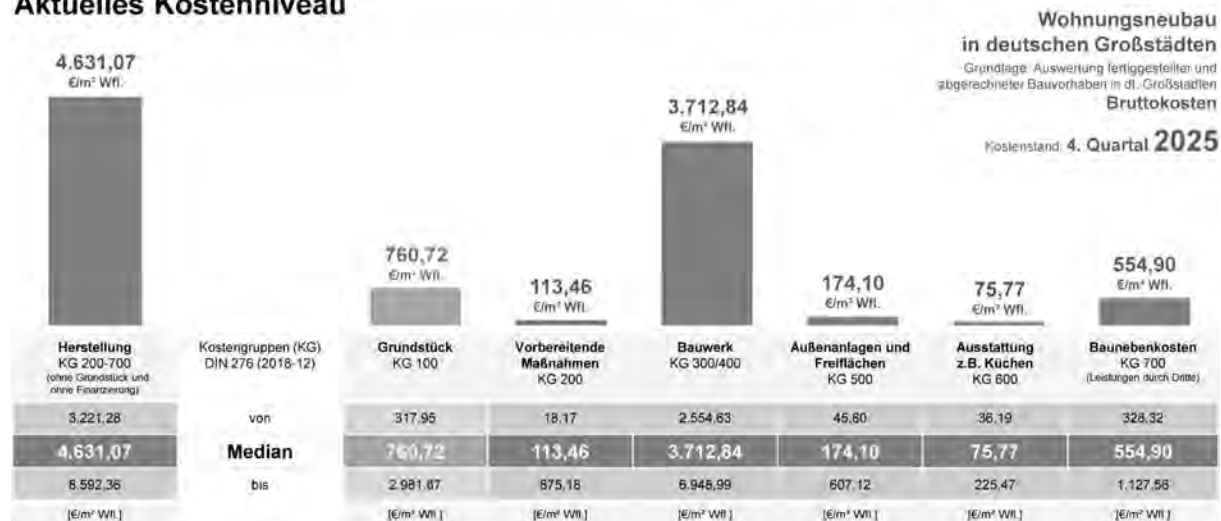


Abbildung 20: Darstellung der festgestellten Herstellungs- und Grundstückskosten in deutschen Großstädten; Aufschlüsselung in die einzelnen Kostengruppen unter Nennung der jeweils festgestellten Kostenspannen (von/bis) und Medianwerte (Median); Bezug: Geschosswohnungsneubau; Kostenstand: 4. Quartal 2025, Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

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

Die vorhandene Kostenspanne bei den Herstellungskosten für den Geschosswohnungsneubau liegt aktuell zwischen ca. 3.200 und ca. 8.600 € je Quadratmeter Wohnfläche (im Median ca. 4.630 €/m² Wfl.) und besitzt in allen deutschen Großstädten eine ähnliche Größenordnung. Grundsätzlich wird das Kostenniveau im Wohnungsneubau immer direkt durch die Individualität eines Projekts inklusive der vorhandenen projektspezifischen Besonderheiten bzw. primären Kostenfaktoren²⁴ beeinflusst.

Darüber hinaus ergaben sich stark überdurchschnittliche Entwicklungen bei den Herstellungs- und Grundstückskosten des Geschoss- und Mietwohnungsbaus in deutschen Großstädten aus einem dynamischen Schub bei den Bauwerkskostensteigerungen in den letzten Jahren.

²³ Vgl. [ARGE 2015], [ARGE/Pestel 2018], [ARGE2019a], [ARGE 2021], [ARGE 2023a], [ARGE 2025d]

²⁴ z.B. primäre Kostenfaktoren (Wettbewerbe, Fachgutachten, Planungsvorgaben, Baustellenlogistik, Abbrucharbeiten, Kampfmittelsondierung/-beseitigung, Dekontamination/Bodenaustausch, Baugrubenverbau, Wasserhaltung, Gründung, Tiefgarage, Teilkeller/Vollkeller, Balkone/Loggien, Aufzugsanlagen, energetische Standards, Barrierefreiheit, Qualität der Außenanlagen etc.)

Das erste Quartal 2020 liefert damit einen Blick auf den letzten Kostenstand vor der COVID-19-Pandemie.

Zum weiteren Vergleich zeigt die Abbildung 21 den Median des Kostenniveaus im Jahr 2010 in Höhe von ca. 2.180 €/m² Wfl., der im Zeitraum von zehn Jahren um rd. 40 % auf ca. 3.030 €/m² Wfl. gestiegen ist (siehe Abbildung 22).

Eine noch höhere Kostensteigerung erfolgte im Anschluss in einem Zeitraum von lediglich fünf Jahren im Laufe der COVID-19-Pandemie sowie des am 24. Februar 2022 begonnenen russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und den damit einhergehenden Schwierigkeiten und Einschränkungen unter anderem für die Bauwirtschaft (siehe Abbildung 23).

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

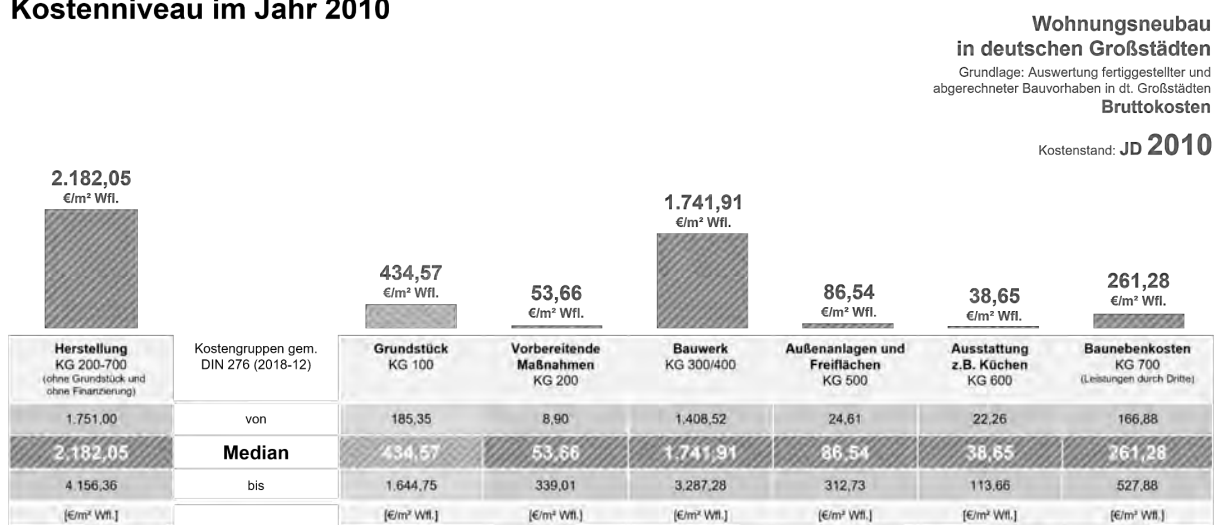


Abbildung 21: Darstellung der festgestellten Herstellungs- und Grundstückskosten in deutschen Großstädten; Aufschlüsselung in die einzelnen Kostengruppen unter Nennung der jeweils festgestellten Kostenspannen (von/bis) und Medianwerte (Median); Bezug: Geschoßwohnungsneubau; Kostenstand: JD 2010, Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

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

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

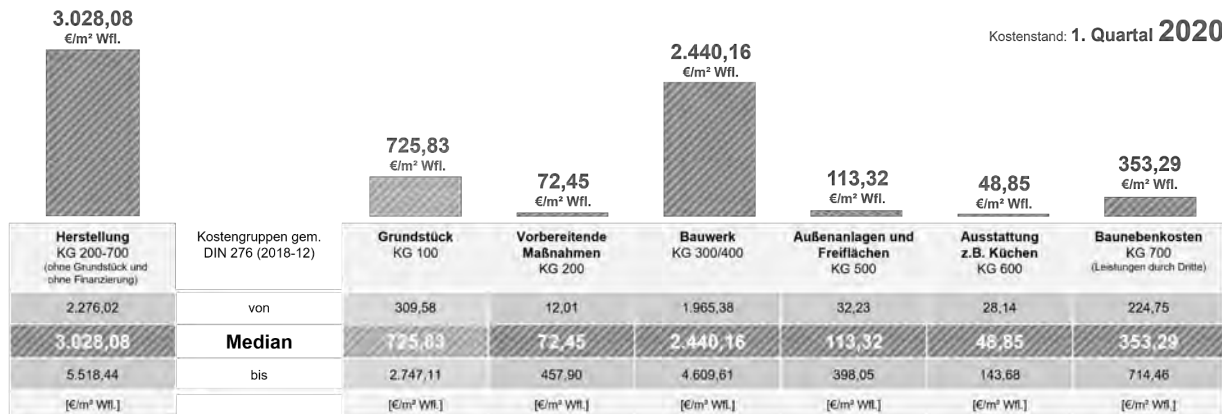


Abbildung 22: Darstellung der festgestellten Herstellungs- und Grundstückskosten in deutschen Großstädten; Aufschlüsselung in die einzelnen Kostengruppen unter Nennung der jeweils festgestellten Kostenspannen (von/bis) und Medianwerte (Median); Bezug: Geschosswohnungsneubau; Kostenstand: 1. Quartal 2020, Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

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

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten 1. Quartal 2020 und Entwicklung zum aktuellen Kostenniveau

Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

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

Kostenstand: 4. Quartal 2025

Kostenstand: 1. Quartal 2020



Abbildung 23: Zusammenfassende Darstellung der festgestellten Entwicklung bei den Herstellungs- und Grundstückskosten in deutschen Großstädten vom 1. Quartal 2020 bis zum 4. Quartal 2025; Aufschlüsselung in die einzelnen Kostengruppen unter Nennung der jeweils festgestellten Medianwerte (Median) und der jeweiligen prozentualen Kostenentwicklung; Bezug: Geschosswohnungsneubau; Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

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

In den fünf Jahren zwischen 2020 und 2025 sind nahezu alle Kostengruppen für die Herstellung von Geschosswohnungsneubau in deutschen Städten und Oberzentren um mindestens 52 % angewachsen. Im 4. Quartal 2025 liegen die Mediankosten bei 4.631,07 €/m² Wfl. und sind nochmals um 3,5 % zum Vorjahr gestiegen.

Über den Median hinaus:

Ein weiteres Auswertungsergebnis zeigt in Abbildung 24 das Kostenniveau und die Häufigkeitsverteilung der Bauwerkskosten in deutschen Großstädten. Auf Basis der dargestellten Verteilungskurve der relativen Häufigkeit bildet sich eine grundsätzlich heterogene Verteilung bei den Bauwerkskosten ab.

Der betreffende Medianwert bei den Bauwerkskosten liegt im Kostenintervall > 3.500 bis 3.750 €/m² Wfl. Die größte Häufigkeit der Projekte liegt mit 27,6 % ebenfalls in diesem Kostenintervall. Lediglich 2,3 % der Bauvorhaben liegen unterhalb eines Kostenniveaus von unter 3.000 €/m² Wfl., das sowohl unter Einhaltung von gesetzlichen Mindestanforderungen sowie einer auskömmlichen Gebäudeausstattung umsetzbar ist. Der Median liegt somit rd. 25 % über diesem möglichen Kostenniveau von < 3.000 €/m² Wfl. Wohnungsneubauten zu Bauwerkskosten von über 5.000 €/m² Wfl. kommen hingegen in deutschen Großstädten mit einem Anteil von zusammen 4,5 % häufiger zur Ausführung als die vorgenannte Variante im unteren Baukostensegment.

Betrachtet man alle kostenmäßig oberhalb von 3.500 €/m² Wfl. liegenden Bauvorhaben zusammen, handelt es sich um über 70 % der Bauvorhaben in deutschen Großstädten, deren Baukosten bei stringent ökonomischer Betrachtung, effizienter Planung und Ausführung weit unter dem realisierten Kostenniveau liegen könnten.

Bauwerkskosten in dt. Großstädten Häufigkeitsverteilung in signifikanten Kostenintervallen



Abbildung 24: Darstellung der Häufigkeitsverteilung bei den Bauwerkskosten in deutschen Großstädten, Stand 4. Quartal 2025; Bestimmung der Medianwerte (Median) und Perzentile; Bezug: Geschosswohnungsneubau; Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)
Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

2.3 Entwicklung der Finanzierungssituation

Wie in den vorherigen Abschnitten beschrieben, ist ein weiterer Anstieg der Gestehungskosten im Wohnungsbau zu verzeichnen. Für die Finanzierung dieser Kosten setzen Wohnungsunternehmen Eigen- und vor allem auch Fremdkapital ein. Für letzteres ist die Entwicklung der Bauzinsen eine wichtige Kenngröße. Diese bestimmen, wie „teuer“ das Fremdkapital bereitgestellt wird – und haben damit auch Auswirkungen auf die gesamte Finanzierung des Wohnungsbaus und seine Refinanzierung im Zuge der Bewirtschaftung.

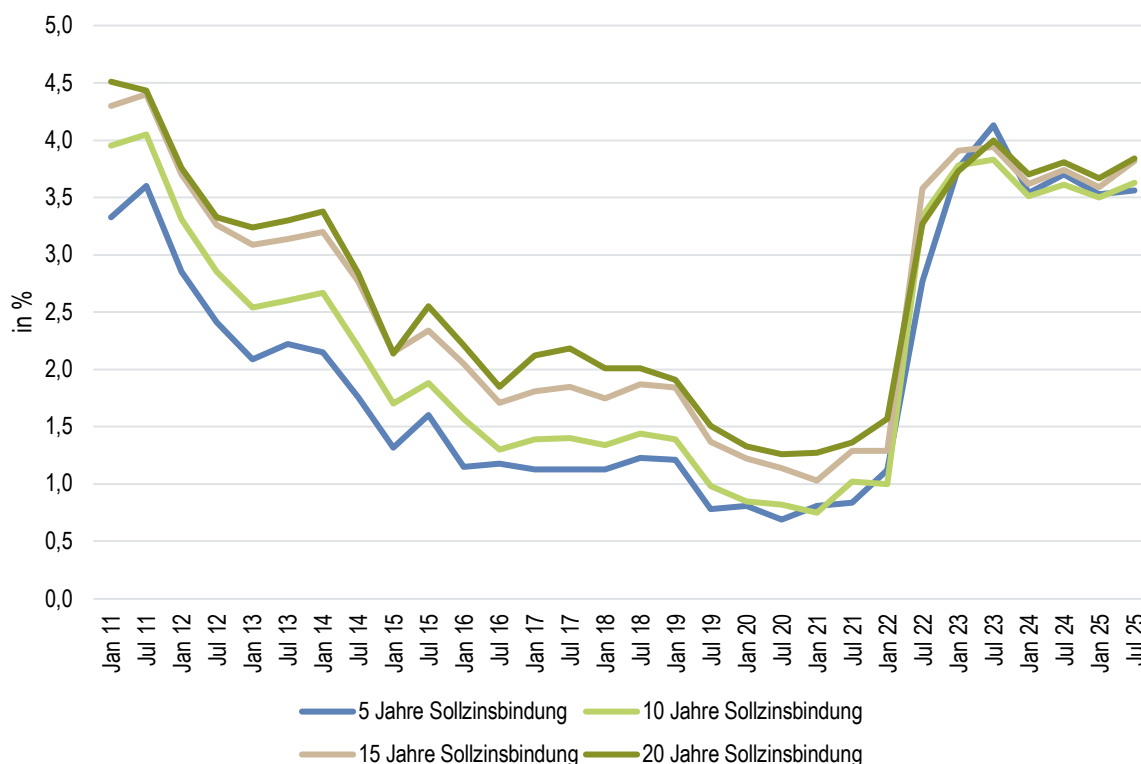


Abbildung 25: Bauzinsen, 2011 – 2025
Quelle: Interhyp, 2025

Die Bauzinsen in Deutschland haben seit 2011 eine fast zehnjährige Abwärtsbewegung durchlaufen, die allerdings im Jahr 2022 abrupt endete. Nach einem deutlich höheren Niveau zu Beginn der 2010er-Jahre (zwischen rund 3,3 % und 4,5 % im Januar 2011) waren die Zinssätze über mehrere Jahre kontinuierlich gesunken und erreichten zwischen 2019 und Anfang 2021 historische Tiefstände von teils unter 1 % (siehe Abbildung 25). Je nach Dauer der Sollzinsbindung lag dieser Wert zwischen 1,27 % und 0,69 % (sowie Zu- und Abschläge je nach Sicherheitenstellung). Ab 2022 setzte schlagartig eine Trendwende ein: Bedingt durch äußere Einflüsse wie der Angriffskrieg gegen die Ukraine und sich abzeichnende inflationäre Effekte hob die Europäische Zentralbank innerhalb eines Jahres den Leitzins schrittweise von –0,5 % auf rund 4,0 % an. Analog stiegen die Bauzinsen innerhalb kürzester Zeit wieder stark an und erreichten 2023 zeitweise ebenfalls etwa 4 %. Obgleich der Leitzins bis Mitte 2025 wieder auf etwa 2,0 % zurückging, verblieben die Bauzinsen auf einem erhöhten Niveau zwischen 3,5 % und 3,8 %. Dabei besteht kaum noch eine Bandbreite je nach der Dauer der Sollzinsbindung; alle Zinsbindungsvarianten rangieren etwa auf dem gleichen Niveau. Anfang 2026 verlängerte sich diese Zinspause, der EZB-Leitzins wurde zum fünften Mal in Folge nicht verändert.²⁵

²⁵ [EZB 2026]

Im Wirkungsgeflecht immobilienwirtschaftlicher Investitionen spielt das aktuelle Zinsniveau eine zentrale Rolle. Darauf wird mit der folgenden Darstellung vertieft eingegangen.

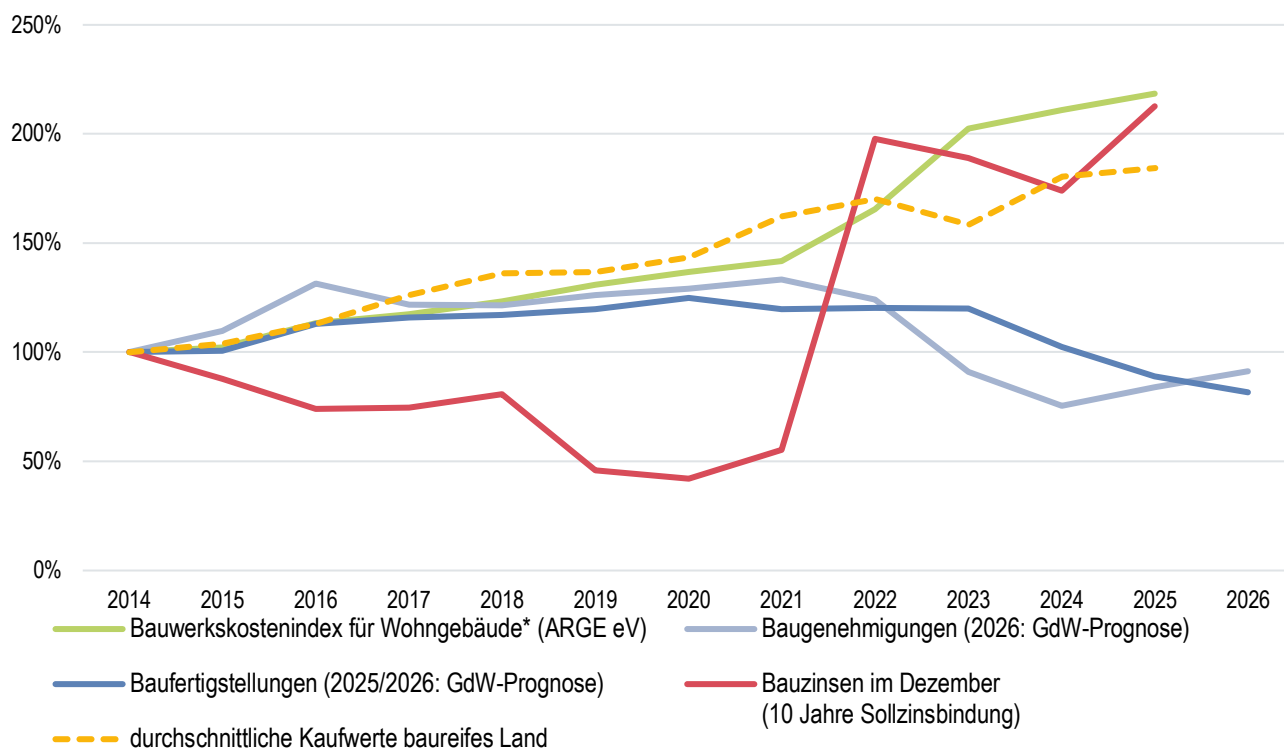


Abbildung 26: Zentrale Indikatoren für den Wohnungsbau, indiziert (2014=100), 2014 bis 2026
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025 und 2026; Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft; GdW Prognose 2026

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

Entscheidungen in der Bau- und Wohnungswirtschaft werden unter vielschichtigen und anspruchsvollen Rahmenbedingungen getroffen. Die zahlreichen Einflussgrößen können hier nur auszugsweise dargestellt werden und sind daher im Folgenden auf einige zentrale Indikatoren reduziert. Bereits diese begrenzte Auswahl macht jedoch deutlich, in welchem tiefgreifenden Spannungsfeld sich die Immobilien- und Wohnungsmärkte zuletzt befunden haben.

Trotz des über Jahre hinweg kontinuierlichen und deutlichen Anstiegs der Bauwerkskosten und der Preise für baureifes Land blieb das Genehmigungs- und Fertigstellungsgeschehen in Deutschland bis 2021 beziehungsweise 2022 vergleichsweise stabil. Der Bauwerkskostenindex für Wohngebäude erhöhte sich zwischen 2014 und 2021 um rund 30 % und beschleunigte sich anschließend stark auf über 201 Punkte im Jahr 2022 und mehr als 238 Punkte im Jahr 2023. Parallel stiegen auch die durchschnittlichen Kaufwerte für baureifes Land bis 2022 kontinuierlich an. Gleichwohl bewegten sich die Baugenehmigungen bis 2021 auf hohem Niveau, und auch die Baufertigstellungen zeigten bis einschließlich 2023 keine strukturellen Einbrüche.

Dass sich das Genehmigungs- und Fertigstellungsgeschehen bis 2021/2022 weitgehend stabil entwickelte, ist zeitlich mit dem bis dahin anhaltend niedrigen Zinsniveau zu verknüpfen. Die Bauzinsen bewegten sich über Jahre auf einem Niveau, das trotz stark steigender Bauwerks- und Grundstückskosten weiterhin tragfähige Finanzierungsrechnungen zuließ. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass das Bauvolumen bereits in dieser Phase strukturell hinter dem erforderlichen Versorgungsniveau zurückblieb. Die Entwicklung der Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen zeigt insofern weniger eine besondere Widerstandskraft des Wohnungsbaus als

vielmehr eine zeitliche Entkopplung zwischen zunehmender Kostenbelastung und deren tatsächlicher Wirkung auf Investitionsentscheidungen.

Eine deutliche Zäsur zeigt sich erst mit der Zinswende ab 2022. Die Bauzinsen (Stand Dezember) stiegen sprunghaft von rund 1 % im Jahr 2021 auf über 3,5 % im Jahr 2022 und verharrten auch 2023 und 2024 auf deutlich erhöhtem Niveau. Erst mit diesem abrupten Anstieg entwickelten sich Bauwerkskosten und Baugenehmigungen/-fertigstellungen in gegensätzliche Richtungen: Nach dem Höchststand von rund 381.000 Genehmigungen im Jahr 2021 sank deren Zahl bis 2024 auf 215.000 (- 43 %). Der zunächst noch begrenzte Rückgang der Baugenehmigungen von 2021 zu 2022 (-26.574 WE) erklärt sich plausibel daraus, dass ein erheblicher Teil der genehmigten Vorhaben bereits vor der Zinswende finanziell abgesichert war. Da Finanzierungs- und Genehmigungsprozesse üblicherweise eng verzahnt sind, konnten viele Projekte noch zu den alten Zinssätzen geplant und durchgeführt werden. Die GdW-Prognose für 2025 beschreibt einen weiteren Rückgang der Baufertigstellungen von 2024 auf 2025 um knapp 34.000 Einheiten und vermutet bis 2026 einen weiteren Rückgang um etwa 18.000 Fertigstellungen. Insgesamt ergibt sich damit von 2024 bis 2026 ein Rückgang von mehr als 20 %.²⁶

Bei den Preisen für baureifes Land zeigten sich nach dem Höchststand der durchschnittlichen Kaufwerte im Jahr 2022 ab 2023 rückläufige bzw. stagnierende Werte. Dies unterstreicht, dass die vorgelagerten Baulandmärkte sensibler und schneller auf die veränderten Finanzierungsbedingungen reagieren als das eigentliche Baugeschehen, dessen Anpassung aufgrund von Planungsvorlauf und Bauzeiten zeitlich verzögert erfolgt. Tatsächlich markierte diese Entwicklung offenkundig nur eine Zäsur in Reaktion auf den Zinsschock. Inzwischen hat sich die Preisdynamik wieder dem früheren Entwicklungspfad angepasst.

In der Gesamtschau der genannten Indikatoren wird deutlich, wie stark die Zinsentwicklung der Jahre 2022/23 die Bau- und Immobilienwirtschaft beeinflusst hat. Im Folgenden werden die Folgen veränderter Zinsen für zentrale Mechanismen in den jeweiligen Investitionskalkulationen erläutert und für die aktuell geltenden Werte dargestellt.

Förder-/Subventionsbarwert

Zum Wohnungsbautag 2025 wurden erneut die kalkulatorischen Folgen aufgezeigt, die Investitionskosten von 5.000 €/m² Wohnfläche für die Finanzierung mit den entsprechenden Auswirkungen auf die notwendige Kaltmiete bei der Vermietung von Wohnraum haben.²⁷ Zum Wohnungsbautag 2026 wird darüber hinaus ergänzend auch betrachtet, welche positiven Effekte sich aus einem konsequenten Ansatz der Modelle eines anderen Bauens (siehe hierzu Kapitel 3.1) mit Investitionskosten von 4.000 €/m² Wohnfläche auf Mieten und erforderliche Subventionshöhen aufweisen. Wie im Folgenden ausführlicher dargelegt wird, ist bei dem derzeitigen Niveau der Erstellungskosten inkl. Grundstückskosten (Vollkosten) für Wohnraum in deutschen Großstädten von im Median knapp 5.400 €/m² Wohnfläche eine wirtschaftliche Nettokaltmiete von unter 20 €/m² Wohnfläche freifinanziert praktisch nicht darstellbar.²⁸ Berechnungen kommen unter anderen Realisierungs-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungsmodellen zu noch höheren notwendigen Kaltmieten zwischen 23 und 25 €/m² Wohnfläche (Kaltmiete).

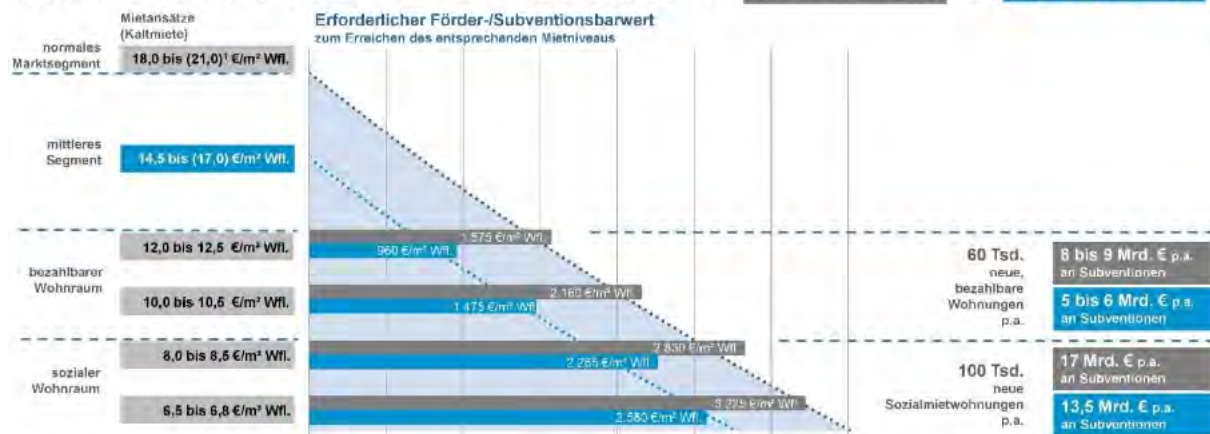
²⁶ [GDW 2025]

²⁷ [ARGE 2025b]

²⁸ langfristige Dynamische Investitionsrechnung für bezahlbaren Wohnraum in Verbindung mit bestimmten notwendigen Kaltmieten; Quelle: IB.SH - Investitionsbank Schleswig-Holstein (02/2026)

Um eine notwendige Kaltmiete zu erreichen, die in der Größenordnung bei 10 bis 10,50 € je Quadratmeter Wohnfläche liegt, ist ein Förder- oder Subventionsbarwert (zum Beispiel aus Zuschüssen und zinsvergünstigten/zinslosen Darlehen) in einer Höhe von ca. 2.160 € je Quadratmeter Wohnfläche notwendig.

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 %)

Abbildung 27: Darstellung der Ergebnisse auf Basis einer langfristigen dynamischen Investitionsrechnung zur Ermittlung des Förder-/Subventionsbarwerts in Verbindung mit bestimmten notwendigen Kaltmieten bei Investitionskosten in Höhe von 5.000 €/m² Wfl. und von 4.000 €/m² Wfl. im Wohnungsbau

Quelle: IB.SH - Investitionsbank Schleswig-Holstein (02/2026) sowie eigene Berechnung und Darstellung

Um in die Größenordnung der bezahlbaren, also für über 60 % der Mieterinnen- und Mieterhaushalte in Deutschland²⁹, leistbaren Kaltmiete von ca. 8 bis 8,50 € zu kommen, sind ca. 2.830 € Subventionsbarwert je Quadratmeter Wohnfläche erforderlich. Für die Erreichung einer Zielgrenze für die Kaltmiete – wie sie in der sozialen Wohnraumförderung üblicherweise angesetzt wird – von i.d.R. unter 7 € den Quadratmeter Wohnfläche sind sogar ca. 3.225 € Subventionsbarwert je Quadratmeter Wohnfläche anzusetzen.

Wenn das Ziel des Erreichens einer angemessenen Anzahl von Wohnungen im Bereich des Segments des bezahlbaren Wohnraums oder gar des Sozialwohnraums in Deutschland weiterhin angestrebt werden soll, ist mit diesen Kosten für die Ausstattung angemessener Förderprogramme von Seiten des Bundes und der Länder zu kalkulieren.

Das Dilemma für die soziale Wohnraumförderung zeigte sich in den vergangenen Jahren auf drastische Weise: Da das Marktsegment des frei finanzierten Wohnungsbaus in vielen Regionen faktisch komplett zusammengebrochen war (mangelnde Nachfrage), suchten zahlreiche Investoren und Bauträger ihre Rettung in der letzten, noch sinnvoll verfügbaren Finanzierungsmöglichkeit: In der sozialen Wohnraumförderung. Allerdings sind noch nicht mal die prinzipiell gut aufgestellten Förderprogramme, wie die auf Zweckvermögen beruhenden, wie zum Beispiel in Schleswig-Holstein, so ausgestattet, dass sie eine ganze Branche auffangen können. Die Mittel waren also relativ schnell erschöpft.

Diese vorstehend beschriebene Situation knapper bzw. überzeichneter Fördermittel besteht grundsätzlich auch unter Ansatz der Modelle eines anderen Bauens mit Investitionskosten von ≤ 4.000 €/m² Wohnfläche. Allerdings fällt hier der Subventionsbedarf im Gegensatz zur aktuellen Baupraxis mit Investitionskosten von ≥ 5.000 €/m² Wohnfläche deutlich niedriger aus (siehe

²⁹ [Böckler 2017]

Abbildung 27). Folglich könnten durch die Umsetzung der Modelle eines anderen Bauens selbst bei gleichbleibendem Fördermittelniveau deutlich mehr Wohnungen im Bereich des Segments des bezahlbaren Wohnraums oder gar des Sozialwohnraums in Deutschland realisiert werden.

Exkurs:

KfW-Förderung und Auswirkungen auf den Wohnungsbau

Die KfW bietet Kredite und Zuschüsse für energieeffizientes Bauen und Sanieren. Bis 2020 wurden Neubau- sowie Sanierungsförderungen für unterschiedliche Effizienzhaus-Standards angeboten, die entsprechend der jeweils geltenden Rechtslage angepasst wurden. Zum Jahr 2021 startete die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), welche Sanierung und Neubau zusammenführte. Hierbei wird die Effizienzhaus-Förderung für Wohn- und Nichtwohngebäude von der KfW übernommen, die Förderung für Einzelmaßnahmen (BEG EM) durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Die BEG-Förderung der KfW wurde aufgrund der extrem hohen Nachfrage und frühzeitigen Mittelausschöpfung zu Beginn des Jahres 2022 temporär gestoppt und dann durch eine neue Förderstruktur ersetzt³⁰. 2023 wurden die neuen Neubau-Förderprogramme eingeführt: Klimafreundlicher Neubau (KFN) und Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN). Diese gelten für den Neubau und Ersterwerb von Wohn- und Nichtwohngebäuden. Während die BEG-Förderung als nicht rückzahlbare Zuschüsse aufgesetzt wurde und das Programm Energieeffizient Bauen als Kredit mit Tilgungszuschuss, sind die KFN und KNN-Förderung zinsverbilligte Kredite. Die Förderzusagen lagen im Jahr 2017 bei 125.407³¹, stiegen dann zwischenzeitlich bis zum Jahr 2022 auf 349.802 und sanken nach 2022 wieder ab auf einen Bereich zwischen 60.000 und 50.000 Förderzusagen (2023-2025)³². Der kurzzeitig drastische Anstieg in den Jahren 2020 bis 2022 kam zum Teil durch die Einführung der BEG und eine dadurch entstandene Überlappung mit dem alten „Energieeffizient Bauen“-Programm sowie durch eine erhöhte Nachfrage nach Förderkrediten durch die Folgen des Hochwassers im Ahrtal im Jahr 2021 zustande³³. Diese erhöhte Nachfrage nach Fördergeldern ist sicherlich auch durch die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt zu erklären.

³⁰ [KfW 2021]

³¹ [IWU und Fraunhofer IFAM 2018], eigene Hochrechnung

³² [Drucksache 20/14808] [BMWSB 2026], eigene Hochrechnung

³³ [KfW 2022]

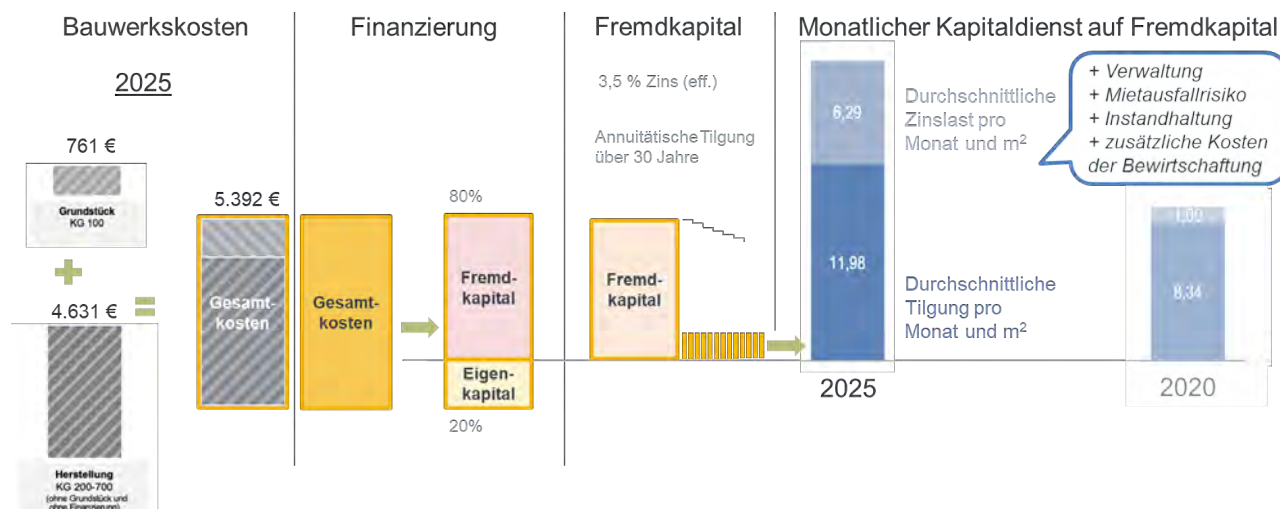


Abbildung 28: Veränderte Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbau
Darstellung: RegioKontext GmbH

Finanzierungs- und Bauplanung laufen vor der Genehmigung üblicherweise parallel, damit mit der Erteilung der Baugenehmigung die Konditionen direkt festgeschrieben werden können. Projekte, die sich bereits in dieser Phase befanden, wurden daher vom Zinsanstieg zunächst kaum getroffen oder sogar beschleunigt weiterverfolgt. Erst bei später einsetzenden Planungen wirkte sich das veränderte Zinsumfeld auf die Investitionskalkulation aus; entsprechend ging die Zahl der Baugenehmigungen mit zeitlicher Verzögerung deutlich zurück. Mit zeitlichem Nachlauf wirkten sich die veränderten Finanzierungsbedingungen jedoch zunehmend auf neue Planungen aus. Erst bei später initiierten Projekten schlugen die höheren Zinsen voll auf die Wirtschaftlichkeitsrechnung durch. Bei den Baufertigstellungen ist dieser Effekt verzögert sichtbar. Bis einschließlich 2023 blieben die Fertigstellungen weitgehend stabil. Ab 2024 sind jedoch spürbare Rückgänge zu erkennen, da nun vermehrt Projekte betroffen sind, die nach der Zinswende geplant und finanziert werden mussten (Abbildung 28).

Die Zinswende 2022 bewirkte, dass sich der Preis für Fremdkapital dramatisch veränderte. Abbildung 28 illustriert die Übertragung der Kostenrechnung in die Finanzierung: Von den Gesamt-Bauwerkskosten des Jahres 2025, wie sie die ARGE eV ermittelt hat (s. hierzu Abschnitt 2.2), sind typischerweise 80 % mit Fremdkapital zu finanzieren (die wirtschaftliche Behandlung des üblichen Eigenkapitals in Höhe von 20 % variiert zwischen den Investorentypen stark und wird daher an dieser Stelle ausgeblendet). Das Fremdkapital ist in diesem Beispiel über 30 Jahre annuitätisch vollständig getilgt. Unterstellt ist hierbei ein effektiver Zinssatz von 3,5 %. Der durchschnittliche Kapitaldienst pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche, der sich hieraus ergibt, beträgt insgesamt 18,27 €/m² Wohnfläche. Diese Summe ist durch das investierende Wohnungsunternehmen über die Vermietung mindestens zu erwirtschaften, um die Verbindlichkeit gegenüber der Bank ordnungsgemäß abzutragen. Hinzu kommt nicht nur die Verzinsung des Eigenkapitals (Rendite); um das Objekt ordnungsgemäß zu bewirtschaften, werden weitere Mittel benötigt, die nicht auf die Betriebskosten umlegbar sind, wie die Kosten der Hausverwaltung oder Mittel für die Instandhaltung.

Im Vergleich zur Situation von 2020 wird zudem deutlich, wie stark vor allem der höhere Zins auf die Gesamtkalkulation durchschlägt. Betrug die durchschnittliche monatliche Zinslast damals noch einen Euro/m² Wohnfläche, sind es in der Berechnung für den Kostenstand 2025 6,29 €. Diese regelrechte Zinsexplosion erklärt sich aus der Tatsache, dass der Zinsaufwand von mehreren Faktoren beeinflusst (und beschleunigt) wird: Auch ohne Zinserhöhung entsteht durch die höheren Baukosten ein Mehrbedarf an Fremdkapital und damit eine höhere Zinslast.

Die faktische Vervielfachung der Zinsen von unter 1 % auf hier 3,5 % multiplizierte auch den erforderlichen Zinsaufwand. Dieses sog. „Zins-Echo“, das zentraler Betrachtungsgegenstand des ARGE-Bauforschungsbericht Nr. 91 war, ist weiterhin wirksam und bestätigt den aktuell vielfach getätigten Befund, dass Wohnungsneubau frei finanziert (d.h. ohne Fördermittel) unter 20 Euro/m² Wohnfläche „nicht geht“ – und daher für die Mehrzahl der Nachfragehaushalte schlicht nicht bezahlbar ist.³⁴

³⁴ [ARGE 2025b]

3 Modelle eines anderen Bauens, weitere Lösungsrichtungen

- Eine weitere, ordnungsrechtliche, förderrechtliche 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

Als Ausgangspunkt zu weiteren Überlegungen ist die Kenntnis der Anzahl der zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung in Deutschland fehlenden Wohnungen hilfreich, die laut den vom Pestel-Institut im Januar 2026 veröffentlichten Zahlen auf mittlerweile 1,4 Millionen Wohnungen³⁵ gestiegen ist. Diese angegebene Zahl ist allerdings stark abhängig von der zugrundeliegenden Annahme zur Aktivierung von Leerständen. Sicher ist jedoch, dass aktuell mindestens 600.000 bis 800.000 Wohnungen auf dem Markt fehlen.³⁶ Dabei leben 12 % der Bevölkerung in Deutschland in überbelegten Wohnungen.³⁷ Andererseits hat sich die durchschnittliche Gesamtwohnfläche der Wohnungen in den Jahren 2014 bis 2024 um über 9 % erhöht.³⁸

Langfristig gesehen, auch um die demographische Entwicklung und den notwendigen Wanderungssaldo zur Stabilisierung der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Struktur Deutschlands aufrechtzuerhalten, und um gleichzeitig dem steigenden pro Kopfwohnflächenverbrauch Alternativen durch neu gebaute effizientere Wohnungen anzubieten, beträgt der Zuwachs bzw. Neubaubedarf für die nächsten anderthalb Dekaden nach wie vor ca. 250.000 - 350.000 Wohnungen jährlich.³⁹

Die Beobachtung der Baukosten und Baupreisentwicklungen geben nach wie vor keinerlei Indizien, dass in naher Zukunft mit einem Sinken von Preisen oder Kosten zu rechnen ist. Diesem Umstand, die Baukosten zu senken, kann man nur über eine rationellere und ökonomischere Art anhand der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu bauen, begegnen:

³⁵ [Pestel 2026]

³⁶ [ZIA 2024] und [Pestel 2024]

³⁷ [Eurostat 2026]

³⁸ [Destatis 2025]

³⁹ [Pestel 2024], [Pestel 2026] und [ARGE 2023a], Bedarf laut Prognose des BBSR 2025: 320.000 Wohnungen

Maßhaltung

- **Funktionalitätserwartung**
- **Konstruktionsoptimierung**
- **Topstandards**

Substitution

- **Wettbewerb**
- **Bauweisen**
- **Bauverfahren**

Skalierung

- **Typisiertes Bauen**
- **Serielles Bauen**
- **Modulares Bauen**

Prozessoptimierung

- **Genehmigungsverfahren**
- **Rationelles Bauen**
- **Digitalisierung**

Gerade der erste Punkt, die „Maßhaltung“ bewirkt allerdings den größten Anteil möglicher Kosteneinsparpotentiale und bedingt gleichzeitig ein hohes Maß gesellschaftlicher und baufachlicher Diskursnotwendigkeit.

Maßhaltung bedeutet eine substanzielle Diskussion und Abwägung über die grundsätzliche Frage der leistbaren Standards im Wohnungsbau. Gleichzeitig muss objektscharf über die Optimierung von Tragwerken, gleich welcher Bauweise, ein intensiverer Dialogprozess zwischen Planung, Ausführung und Auftraggeberschaft geführt werden.

Der Wohnungsbau hat zahlreiche wichtige Funktionen zu erfüllen, wird aber – tendenziell zunehmend – mit weiteren Zielstellungen und Themen überfrachtet. Neben der eigentlichen Hauptfunktion einer Wohnung, ein sicheres, bezahlbares und langfristig nutzbares, beheizbares und einer unabhängigen Haushaltsführung dienendes Zuhause zu bieten, sind gerade in den letzten 20 Jahren stark ansteigend, weitere und neue Anforderungen hinzugekommen.

Die Themenvielfalt, die heutzutage im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum verbunden ist, wird zunehmend umfangreicher. Die hauptsächliche Zielstellung: Wohnen als Grundbedürfnis zu bedienen, wird damit häufig überlagert und der Wohnungsbau regelmäßig ökonomisch, funktional und technisch überlastet. Die Lehre aus diesen Zusammenhängen und der Erkenntnis, dass der Wohnungsbau ein sehr komplexes System ist, bedeutet, dass es keine einfachen Lösungen gibt, hebelartig Strategien umzulegen, um möglichst einfach komplexe (positive) Veränderungen auszulösen.

Gleichzeitig ist auch festzustellen, dass vermeintlich einfache Veränderungen in einem Teilbereich eines komplexen Systems eher negative Auswirkungen für das Gesamtsystem hervorrufen können.

Unter anderem gestiegene Qualitätsansprüche an die Energieeffizienz und das barrierefreie Bauen, Auflagen zu Stellplätzen sowie das innerstädtische Bauen mit seinen erhöhten logistischen Anforderungen haben das Bauen in den letzten Jahren immer weiter beeinträchtigt. Bezüglich des energetischen Anforderungsniveaus für den Wohnungsneubau ist zu bedenken, dass zum Erreichen der Klimaneutralität die Relevanz des Neubaus gegenüber der

Bestandssanierung um ein Vielfaches geringer ist. Am Beispiel der Klimaschutzrelevanz und vermeintlicher Energieeffizienz im Wohnungsbau kann dies anschaulich verdeutlicht werden.

Aus umfangreichen Simulationsberechnungen, zum Beispiel aktuell im Rahmen der Machbarkeitsstudie für die Umsetzung der Klimaschutzziele im Wohngebäudesektor der Freien und Hansestadt Hamburg im Auftrag des Hamburger Senats, geht hervor, dass in den möglichen Szenarien trotz unterschiedlicher Anforderungsniveaus im Zeitablauf der Anteil des Neubaus am Gesamtverbrauch bzw. an den Gesamtemissionen des Wohngebäudesektors im Jahr 2045 nur eine untergeordnete Bedeutung aufweist.⁴⁰

Die Kosten der CO₂- und Energieeinsparung durch höhere Effizienzstandards im Wohnungsneubau zeigen, dass der bisher erreichte Standard nach dem Gebäudeenergiegesetz das individuelle und volkswirtschaftliche Optimum darstellt.⁴¹ Alle Simulationen von Klimaschutzszenarien für den Wohngebäudesektor zeigen auf, dass der erhebliche Hebel zur Erreichung der Klimaneutralität in der beschleunigten Dekarbonisierung der relevanten Energieträger liegt. Weitere, vermeintliche Effizienzsteigerungen für den Neubau von Wohngebäuden haben auf die Zielerreichung im Jahr 2045 fast keine Auswirkung.

Weitere ordnungsrechtliche Verschärfungen für die Energieeffizienz von Wohnungs-Neubauten müssen auch in Bezug auf den Nutzen für die Mieterinnen und Mieter mit entsprechender Förderung begleitet und sozial angemessen ausgeglichen werden.

Kommunale Wärmeplanungen können wirtschaftliche Einsparpotentiale für Neubauten, für den Gebäudebestand und Optionen für eine hocheffiziente bzw. erneuerbare Restwärmeversorgung praxisnah darstellen. Deshalb sind die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung mit maximaler Transparenz zu kommunizieren, um hierbei sowohl Bauherr:innen bzw. Investoren als auch Eigentümern von Wohngebäuden eine zielgerichtete Orientierung zu geben und somit individuelle Investitionsentscheidungen zu leiten und zu erleichtern. Die Kommune ist im eigenen und im Interesse der Bürger gefordert, ihre Rolle als Moderator und Koordinator bzw. als Mediator mit den relevanten Akteuren vor Ort wahrzunehmen.⁴²

Das Potenzial klimaschutzrelevanter Einsparungen liegt im Quartier und in der Betrachtung des baulichen Zusammenhangs der Gebäude – auch im Wechselspiel von Bestands- und Neubauten, Wohn- und Nichtwohngebäuden. Eine weitere Optimierung von Neubauten oder energetischer Gebäudesanierung nur auf das Einzelgebäude fokussiert, führt nicht zu wesentlich verbesserten, energetischen Einspareffekten.

Der entscheidende Hebel für die Transformation des Wohngebäudesektors liegt in der Modernisierung und klimaneutralen Anpassung der Bestandsgebäude und der Dekarbonisierung der Energieträger.⁴³

Insgesamt 60,1 % der Wohngebäude in Deutschland wurden vor dem Jahr 1979 errichtet. Diese Baualtersklassen sind als prioritär für eine nachhaltige klimaschutzrelevante Sanierungsoffensive anzusehen. In dieser Baualtersklasse befindet sich gleichzeitig der größte Anteil an Mietwohnungen und, je älter der (Nachkriegs-)Bestand ist, der größte Teil der Wohnungen mit den tendenziell geringsten Kaltmieten.⁴⁴

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind gerade in den Baualtersklassen von 1949 bis 1978 bis zu 90 % aller Wohnungen vermietet. In diesen Wohnungen wohnt der überwiegende Anteil

⁴⁰ [ARGE et al 2023], [ARGE et al 2025]

⁴¹ Vgl. auch [ARGE 2019a] oder [ARGE 2021a]

⁴² [ARGE 2023b], [ARGE et al 2025]

⁴³ [ARGE 2024a], [Endres 2024], [Endres 2024a], [Endres 2024b]

⁴⁴ [ARGE 2024]

der ca. 6,9 Millionen Haushalte in Deutschland, die über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.500 € verfügen.⁴⁵

Die Transformation dieser Wohngebäudebestände in die Zielrichtung der Klimaneutralität erzeugt eine zusätzliche wirtschaftliche Konnexität zwischen Bestandsmaßnahmen und notwendigem Neubau. Diese aus heutiger Sicht älteren Wohngebäude mit einem Schwerpunkt des Errichtungszeitraums in den 1950er Jahren und mit in der Regel ihren niedrigen Kaltmieten zwischen 3,50 bis 5,50 EUR/m² liegen aufgrund des technisch-energetischen Zustandes in den schlechteren Effizienzklassen. Die deutlich abnehmende Wirtschaftlichkeit dieser Objekte in den kommenden 5 bis 10 Jahren durch u.a. exponentiell steigende Instandhaltungs- und Heizkosten sowie nicht aktivierungsfähigen Instandsetzungskosten, setzen die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen, z.B. die Genossenschaften, unter kurzfristigen Handlungsdruck. Hier gilt es, Wohnungsneubauten mit eigenkapitalschonender Förderung, also idealerweise mit sozialer Wohnraumförderung und mit deutlich mehr vermietbarer Wohnfläche zu realisieren. Diese Objekte wirken mittelfristig für das Gesamtunternehmen „Cash Flow stabilisierend“ und sorgen für die wirtschaftliche Basis der erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand. Darüber hinaus wirkt die Förderung insgesamt mietpreisdämpfend und damit Wohnungsmarkt entlastend.

Weitere ordnungsrechtliche Vorgaben zur energetischen Optimierung von Gebäuden sollten sich an einer Logik der technischen und ökonomischen Balance zwischen Einzelgebäuden und den Gebäuden in Quartiersbezügen und der dringend notwendigen Dekarbonisierung der Energieversorgung orientieren.

Wenn die Gebäude nicht als Einzelgebäude, sondern im Quartiersverbund betrachtet werden, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Flächenverfügbarkeit flexibler gestalten lässt, da die Freiraumgestaltung des Quartiers eher an die Belange der Energieversorgung angepasst werden kann. Am Einzelgebäude ist dieser Spielraum nur in deutlich geringerem Umfang gegeben. Insbesondere die Nutzung von erneuerbaren Energien für die Wärmeversorgung kann ihre Vorteile aufgrund von Skaleneffekten oft erst in größeren Zusammenhängen ausspielen. Allein aus diesem Grund sind Handlungsoptionen im Wohnungsbau, die sich auf der Ebene des räumlichen Zusammenhangs eines Quartiers ergeben, fortan in einen besonderen Fokus zu nehmen.

Da der heutige und zukünftige Wohnungsneubau voraussichtlich rund ein Zehntel des Wohngebäudebestandes in Deutschland im Jahr 2045 ausmachen wird, sollte auch bei diesen Gebäuden das energetische Anforderungsniveau auf das Erreichen einer möglichst frühzeitigen Klimaneutralität ausgerichtet werden. Allerdings ist hierbei unter anderem zu bedenken, dass die Relevanz des Neubaus gegenüber der Bestandssanierung um ein Vielfaches geringer ist. Zur Veranschaulichung dieses Sachverhaltes können die Ergebnisse von Simulationsberechnungen anhand des praxisnahen *SGMS-Modells*⁴⁶ der ARGE eV herangezogen werden, wonach in den möglichen Szenarien trotz unterschiedlicher Anforderungsniveaus im Zeitablauf der Anteil des Neubaus am Gesamtverbrauch bzw. an den Gesamtemissionen des Wohngebäudesektors im Jahr 2045 im niedrigen einstelligen Bereich liegt.

Grundsätzlich richtig ist, die Wahl eines höheren Effizienzstandards senkt zwar den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen, führt aber auch zu signifikant höheren Kosten. Insbesondere die in der Vergangenheit oft vernachlässigten höheren Kosten für Wartung, Instandhaltung und den Austausch von Bauteilen über den Betrachtungszeitraum von 50 Jahren, beeinträchtigen die Wirtschaftlichkeit. Infolgedessen zeigen auch die Kosten der CO₂- und

⁴⁵ [ARGE 2022a]

⁴⁶ SGMS = „Statische-Gebäude-Matrix-Simulation“, vgl. Machbarkeitsstudie Klimaneutrales Wohnen 2045 in Hamburg [ARGE et al 2023], [ARGE et al 2025]

Energieeinsparung bei höheren Effizienzstandards im Wohnungsneubau, dass sowohl individuell als auch volkswirtschaftlich der bisher erreichte Standard nach dem Gebäudeenergiegesetz bereits das individuelle und volkswirtschaftliche Optimum darstellt. Vor diesem Hintergrund sind weitere ordnungsrechtliche Verschärfungen für die Energieeffizienz von Wohnungsneubauten auch in Bezug auf den Nutzen für die Mieterinnen und Mieter mittelfristig nur dann sinnvoll, wenn sie förder technisch begleitet und ausgeglichen werden.

Diese umfangreiche Erläuterung soll dazu beitragen Verständnis dafür zu wecken, dass es nicht nur aus ökonomischer Sicht, sondern eben auch aus Klimaschutzsicht keinen Sinn ergibt, die Mindestanforderung an Energieeffizienz im Wohnungsneubau weiter zu stärken. Weitere, sehr aktuelle Untersuchungen stützen dies auch hinsichtlich der tatsächlich klimaschutzrelevanten Fragen, nämlich dem Einsatz von „Grauen Emissionen“ (Einsatz von Baustoffen bei Neubau und Modernisierung) hinsichtlich ihrer Wirksamkeit gegenüber der langfristigen Einsparung von CO₂-Emissionen: „Operativen Emissionen“ für den Betrieb und der Nutzung der Gebäude für die nächsten Jahrzehnte. Im Bereich der Dämmung von Außenwänden liegt ein Optimum irgendwo zwischen 12 und 16 cm herkömmlicher Dämmstoffe⁴⁷. Was bedeutet, wie bereits im Bericht der Baukostensenkungskommission festgestellt,⁴⁸ dass keine Notwendigkeit besteht über das Maß der Energieeinsparverordnung 2009, spätestens 2016 hinauszugehen.

Bestimmte Technologien haben sich jetzt auch in empirischen Betrachtungen als nicht klimaschutzrelevant erwiesen, so zum Beispiel die Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, wie in zahlreich ausgewerteten Projekten bewiesen.⁴⁹ Insgesamt muss also hier abschließend festgestellt werden, dass Maßhaltung angebracht ist, weil nicht nur der ökonomische Nutzen von höherwertigen Effizienzmaßnahmen an den Gebäuden – sei es durch Materialeinsatz oder Technik in Bezug auf die Instandhaltung⁵⁰ – vermieden werden sollte, weder technisch sinnvoll⁵¹, noch in Bezug auf den Einsatz der „Grauen Emissionen“ um „Operative Emissionen“ einzusparen, tatsächlich wirksam ist.⁵²

Bei anderen technischen Standards gilt ähnliches hinsichtlich des Wohnkomforts:

Der Schallschutz, spätestens seit der Novellierung der DIN 4109 im Jahr 2017, hat bereits in den Mindestanforderungen zu einem Niveau geführt, das mehr als angemessen für zeitgemäßen Wohnraum einzuschätzen ist. Trotzdem wird überwiegend erhöhter Schallschutz, auch im bezahlbaren Wohnraumsegment, mit erheblichen Konsequenzen auf die Primärstruktur der Gebäude und konstruktiven Ausbau, ausgeführt.

Bei den technischen Anlagen sollte auf die jeweilige individuelle, konkrete Nutzung des Wohngebäudes Rücksicht genommen werden. Es hat sich in den letzten Jahren ein Übermaß an Installationen (besonders im Bereich der Elektrotechnik im Wohnungsbau – DIN 18015) aufgeschaukelt. Das ist auch auf eine undifferenzierte Vermengung von technischen Regeln und Ausstattungsempfehlungen zurückzuführen, so dass vielfach Komfortstandards als anerkannte Regeln der Technik angesehen und damit als rechtlich verbindlich eingestuft wurden. Tatsächlich sind solche Ausstattungsempfehlungen aber auch dann keine technischen Regeln, wenn sie in technische Regelwerke eingebettet sind.⁵³

Um zu einer einfachen Bauweise zurückzukehren, ist daher aus gutem Grund auf der Basis der Erfahrungen der Pilotprojekte in Bad Aibling⁵⁴ der sogenannte Gebäudetyp „E“, auch als

⁴⁷ [Uni Luxembourg 2024]

⁴⁸ Siehe: Bericht der Baukostensenkungskommission 2015

⁴⁹ [Jarmer 2024] und [ARGE 2023b]

⁵⁰ [ARGE 2023a]

⁵¹ [Endres 2024]

⁵² [Sobek 2023]

⁵³ OLG Düsseldorf, Urt. v. 9.2.2023 – 5 U 227/21

⁵⁴ [Nagler 2017/2018] und [Jarmer 2024]

Synonym für „Einfaches Bauen“⁵⁵ aus der Taufe gehoben worden. Die Grundidee bezieht sich auf Maßnahmen des rationellen und ökonomischen Bauens, wie unter anderem der Maßhaltung, Substitution, Skalierung und Prozessoptimierung.

Die Voraussetzung einer unbürokratischen und schnellen praktischen Umsetzbarkeit des einfachen Bauens wird auf Bundesebene und in vielen Bundesländern mit hoher Priorität behandelt, die man u. a. mit Gesetzesanpassungen verfolgt, wie man im folgenden Teil des Berichts sehen kann.

Vier Leitsätze des Einfachen und Erleichterten Bauens

Robust

Instandhaltungsarm

Bezahlbar

Komponentenarm

Abbildung 29: Konsens der bundesweiten Akteure des Erleichterten und Einfachen Bauens Workshop „Hindernisse des Einfachen Bauens“ am 10.02.2025, BBR Berlin

3.1 Das Gebäudetyp-E-Prinzip und Initiativen zum kostengünstigen Wohnungsbau – ein Überblick

Der „Gebäudetyp-E“ war ursprünglich die Beschreibung des Problems einer überbordenden Beschränkung der Planung durch technische Regelwerke und Gesetzgebung. Darauf hatte zunächst die Bayerische Architektenkammer mit ihrer „Gebäudetyp-E-Initiative“ aufmerksam gemacht. Der Gebäudetyp-E ist daher vor allem ein Appell für mehr planerische Freiheit und Konzentration auf substantielle Anforderungen des Wohnungsbaus durch Verzicht auf überflüssige Elemente. Dementsprechend steht das „E“ für einfach oder experimentell. Das ist eigentlich das Gegenteil eines bestimmten Gebäudetyps.

Die Lösung des Problems wurde zunächst in der Lockerung öffentlich-rechtlicher Vorgaben für Planer:innen und Bauunternehmen gesehen. Dementsprechend hat der Bayerische Gesetzgeber die **Bayerische Bauordnung** mit dem Ziel angepasst, den Anwendern größere Freiheiten bei der Planung und Realisierung von **neuen Bauweisen oder experimentellen Gebäuden** einzuräumen. Diese Änderung hat Eingang in die Musterbauordnung (MBO) und andere Landesbauordnungen gefunden. Für die Möglichkeit, neue Wege zu gehen und experimentell zu bauen, stehen vor allem die **Modellhäuser in Bad Aibling**.

Nach Unterstützung der Gebäudetyp-E-Initiative durch die Bundesarchitektenkammer und die Bundesingenieurkammer hat die Politik die Idee als Lösungsbeitrag für die Realisierung eines

⁵⁵ [Nagler 2017/2018]

kostengünstigeren Wohnungsbaus aufgegriffen.⁵⁶ Die Umsetzung des Gebäudetyp-E ist daher in die Koalitionsvereinbarung der Regierungsparteien aufgenommen worden.⁵⁷ Der Gebäudetyp-E-Initiative steht nunmehr vor allem für zeitgemäßes, gutes und sicheres Wohnen zu einem bezahlbaren Preis. Gleichwohl hat die Kombination von „einfach und kostengünstig“ der Initiative gelegentlich den Vorwurf eingebracht, billig bauen zu wollen. Diese Kritik ist unberechtigt. Der Gebäudetyp-E propagiert keinen Schlichtwohnungsbau. Zwar sollen Gebäude kostengünstiger erstellt werden können. Allerdings sollen die essentiellen Qualitätsstandards hierbei nicht abgesenkt werden. Zudem müssen auch Gebäude nach dem Gebäudetyp-E-Prinzip immer alle gesetzlichen Standards einhalten. Es soll vielmehr auf Ausstattungen verzichtet werden können, die die Nutzer:innen nicht unbedingt benötigen. Des Weiteren sollen technische Einsparpotentiale bei der Realisierung genutzt werden können, ohne Robustheit und Gebrauchstauglichkeit spürbar zu beeinträchtigen.⁵⁸ Dies führt zur Vermeidung von unnötigen Bauwerkskosten.

Das Gebäudetyp-E-Prinzip bedeutet mithin die Vermeidung von nicht benötigten Standards. Es geht dabei auch um die praktische Umsetzung eines zentralen Prinzips der Nachhaltigkeit: „reduce“. Die Vermeidung steht an oberster Stelle der Abfall-Vermeidungshierarchie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (§ 6 Abs. 1 KrWG).⁵⁹ Das Gebäudetyp-E-Prinzip dient also auch dazu, Architektur als Ressource für nachhaltiges Bauen besser nutzen zu können. In diesem Sinn ist das „neue Normal“ des Wohnungsbaus nicht ein billiges Bauen, sondern die Nutzung von Erkenntnissen, wie mit vermindertem Materialeinsatz und abgesenkten Bauwerkskosten gutes Wohnen ermöglicht werden kann. Die Bauherr:innen sind gefordert, zusammen mit Planer:innen und Bauunternehmen projektbezogen zu entscheiden, welche technischen Standards oder qualitativen Ausstattungen verzichtbar sind und daher abgesenkt oder reduziert werden oder gänzlich entfallen können, um die Bauwerkskosten zu reduzieren. Es bedarf daher auch keiner gesetzlichen Vorgaben für einen solchen „Gebäudetyp“.

Die konkreten Initiativen auf Landes- und Bundesebene sind vielfältig:

Das Land **Schleswig-Holstein** war Urheber der Idee, im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung einen Wohnungsbaustandard zu beschreiben, der trotz Einsparungen als ausreichend angesehen werden kann, um ein gutes Wohnen zu gewährleisten. Dieser Regelstandard ist seit 2023 Bezugsgröße für die öffentliche Förderung und wirkt damit auf eine Senkung der Baukosten. Daher liegen hierzu auch erste Erkenntnisse zur Umsetzung in der Praxis vor (siehe nachstehend 3.3).

Durch Diskussionen und Gebäudetyp-E-Initiativen auf Bundes- und Landesebene wurden in einigen Bundesländern eine Vielzahl von Erkenntnissen zusammengetragen, wie Wohnungsbau kostengünstiger gestaltet werden könnte. Der sog. **Hamburg Standard** und der **Bremer Weg** verfolgen das Ziel, Bauherr:innen vielfältige Möglichkeiten zur Senkung von Bauwerkskosten an die Hand zu geben, setzen aber auch auf Eigeninitiative der Wohnungsbauakteur:innen.

⁵⁶ Der am 6.11.2024 vom Kabinett beschlossene Gesetzentwurf der Bundesregierung unterfiel aufgrund der Neuwahlen dem Grundsatz der Diskontinuität und wurde im Bundestag nicht mehr beraten. Im Juli 2024 wurde vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ein Leitfaden „Einfaches Bauen Gebäudetyp E – Leitlinie und Prozessempfehlung“ als Hilfestellung zum einfachen und kostengünstigen Bauen veröffentlicht.

⁵⁷ Der Koalitionsvertrag sieht insbesondere vor: Baustandards werden vereinfacht und der Gebäudetyp-E abgesichert. Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, wird eine gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder vorgenommen. Das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik stellt künftig keinen Mangel mehr dar.

⁵⁸ Bei Nutzung technischer Spielräume können z. Bsp. beim Holzbau bis zu 19 % der Bauwerkskosten gegenüber einer Normlösung eingespart werden (Initiative NORMholz BW). <https://www.f01.uni-stuttgart.de/fakultaet/aktuelles/news/Forschungsprojekt-NORMholz-im-Rahmen-des-Strategiedialogs-Bezahlbares-Wohnen-und-innovatives-Bauen-vorgestellt>

⁵⁹ Schon das Motto der 13. Internationale Architekturausstellung La Biennale di Venezia 2012 lautete: Reduce / Reuse / Recycle.

Die Diskussionen in Hamburg und Bremen haben auch gezeigt, dass spezifische rechtliche Anforderungen auf Landesebene existieren, die zusätzliche Kosten verursachen. Soweit diese Anforderungen rechtlich verbindlich sind, können sie nur durch die Änderung von Gesetzen, insbesondere der Bauordnungen und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) reduziert werden. Dadurch fließen die Diskussionen über die Nutzung vorhandener rechtlicher Möglichkeiten, die Beseitigung werkvertraglicher Hindernisse zur Vereinbarung abgesenkter Standards und die Absenkung gesetzlicher Standards auf Landes- und Bundesebene ineinander.

Um den Herausforderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden, hat das Land **Berlin** mit dem Gesetz zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben (kurz: **Schneller-Bauen-Gesetz** – SBG)⁶⁰ ein umfassendes Maßnahmenpaket mit dem Ziel verabschiedet, Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozesse zu beschleunigen und die Rahmenbedingungen für die Bau- und Wohnungswirtschaft zu verbessern. Damit werden vor allem Finanzierungskosten reduziert. Inhaltlich handelt es sich um eine Ergänzung des sog. „Bauturbo“ (§246e BauGB) auf Landesebene. Zugleich wurden materiell-rechtliche Anforderungen reduziert, um Maßnahmen im Wohnungsbestand zu erleichtern. In einem zweiten Schritt plant das Land Berlin durch eine weitere Gesetzesnovelle (Entwurf eines **Gesetzes für einfaches Bauen**) weitere Reduzierungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen, die auch den Neubau betreffen.

Bei der Gebäudetyp-E-Initiative auf Bundesebene steht vor allem das **Werkvertragsrecht** im Fokus. Denn die rechtlichen Rahmenbedingungen müssen rechtssichere Vereinbarungen der Bauherr:innen und der Unternehmer:innen zu Standards, insbesondere alternativen technischen Verfahren, zulassen. Dazu sind gesetzliche Änderungen erforderlich.

3.2 Rechtliche Einordnung der Initiativen

Es ist zwischen den öffentlich-rechtlichen Initiativen und den zivilrechtlichen Ansätzen zu unterscheiden. In den Jahren 2024 und 2025 haben vor allem die Länder, die von der Wohnungsverknappung betroffen sind, zahlreiche **Änderungen ihrer Bauordnungen** vorgenommen um Baugenehmigungsverfahren zu reduzieren, zu vereinfachen und zu beschleunigen. Daneben wurden gesetzliche Anforderungen verringert. Das betraf z. Bsp. die Reduzierung von Abstandsflächen, Einbau von Aufzügen, Erleichterungen bei der Schaffung von Rettungswegen, Einbau von Wasserzählern, Reduzierung von Raumhöhen und Verzicht auf Pflicht-Abstellräume. Daneben gab es Einschränkungen von Pflichten, die eigentlich die begleitende städtische Infrastruktur betreffen, z. Bsp. bei Stellplatzpflichten oder Schaffung von Kinderspielplätzen.

Diese Initiativen zielen zwar auch auf eine Bauwerkskostenreduzierung. Der Hamburg-Standard und der Bremer Weg umfassen auch Vorschläge, die Änderungen des Bauordnungsrechts erfordern. Gleichwohl sind diese gesetzlichen Maßnahmen als parallele bzw. flankierende Maßnahmen zur Gebäudetyp-E-Initiative zu bewerten. Das eigentliche „Kernstück“ der bauordnungsrechtlichen „Gebäudetyp-E-Regelung“ in der MBO und den Landesbauordnungen ist eine spezielle Regelung zu Abweichungen. Danach soll die Bauaufsichtsbehörde insbesondere für Vorhaben zur **Erprobung neuer Bau- und Wohnformen** Abweichungen von Anforderungen vom Bauordnungsrecht zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind (§ 67 MBO).

⁶⁰ <https://www.berlin.de/sen/bauen/baurecht-und-bauplanung/schneller-bauen-gesetz/gesetzliche-aenderungen-1508275.php>

Die Bayerische Gebäudetyp-E Initiative⁶¹ dient dazu, die erleichterten Abweichungs- und Experimentiermöglichkeiten der Bayerischen Bauordnung in 19 konkreten Bauvorhaben auszuloten. Hierdurch soll das einfache, experimentelle und nachhaltige Bauen gestärkt werden. Es handelt sich aber nicht nur um Wohnraumprojekte. Bei den Projekten werden zudem sehr unterschiedliche Ansätze erprobt, z. Bsp. vereinfachte Haustechnik, reduzierter Schallschutz oder der Einsatz alternativer Baustoffe, um im Ergebnis kostengünstige und ressourcenschonende Gebäude zu errichten. Ein Projekt der bayerischen Initiative ist die Errichtung eines Neubaus mit 24 Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten in Bad Aibling.⁶² Das Bauvorhaben soll die Reihe der Forschungshäuser „einfach Bauen“ ergänzen. Das Forschungsprojekt der Technischen Universität München wird unter der Leitung von Florian Nagler Architekten GmbH im B&O Bau Forschungsquartier der B&O Gruppe umgesetzt. Das Konzept befasst sich im Schwerpunkt mit dem verantwortungsvollen Umgang von Ressourcen. Zentrales Element ist ein Low-Tech Ansatz, der auf komplexe und wartungsintensive Technik verzichtet. Eine Holzhybridkonstruktion soll die CO₂-Emissionen in der Herstellung senken und einen hohen Grad an Vorfertigung ermöglichen, um so Effizienz und Dauer des Bauprozesses zu optimieren. Ebenso wie bei den bereits realisierten Forschungshäusern sind Kosteneinsparungen möglich, stehen aber nicht im Vordergrund.

Die praktische Bedeutung der vermeintlichen Erleichterungen für den Gebäudetyp-E in den Bauordnungen der Länder ist fraglich. Denn Abweichungen von bauaufsichtlichen Vorschriften bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Schutzziele waren schon immer genehmigungsfähig. Auch ist unklar, was unter „neuen Bau- und Wohnformen“ konkret zu verstehen ist. Zwar wird oft auf die Musterhäuser in Bad Aibling oder die 19 Pilotprojekte in Bayern verwiesen. Allerdings sind diese unter Berücksichtigung der alten bzw. geltenden bayerischen Bauordnung realisiert worden. Dafür bedurfte es keiner Änderung. Das grundsätzliche Problem der Umsetzung des Gebäudetyp-E-Prinzips besteht in der hohen Komplexität des **Zusammenspiels von technischen Regelwerken und Gesetzgebung**. Diese Komplexität hat in der Praxis zu erheblichen Defiziten bei der Anwendung technischer Regelwerke geführt.

Die Anwendung technischer Regelwerke ist grundsätzlich freiwillig. Es handelt sich nur um „Lösungsvorschläge“, die sich auf bestimmte technische Sachverhalte beziehen und daher im konkreten Projekt flexibel angewandt werden können. Im Regelfall ist daher niemand gezwungen, diese anzuwenden oder zu beachten. Auch dienen technische Regelwerke durch die Dokumentation bewährter technischer Lösungen unter Einbeziehung neuer Erkenntnisse ebenfalls der Kostenersparnis und der Qualitätssicherung. Eine Verpflichtung nach bestimmten Regelwerken zu bauen, kann sich im Einzelfall aus dem Bauordnungsrecht, dem Gebäudeenergiegesetz oder anderen gesetzlichen Regelungen ergeben.

Das Prinzip der Technologieoffenheit wird bzw. sollte gesetzlich aber nur für den Fall eingeschränkt werden, dass nur eine ganz bestimmte technische Lösung die Einhaltung des gesetzgeberischen Schutzziels sicherstellt. Das trifft nur in Ausnahmefällen, die überwiegend den Brandschutz betreffen, zu. Dementsprechend verweisen die technischen Baubestimmungen der Länder zwar vielfach auf technische Regelwerke, z. Bsp. DIN-Normen. Allerdings kann von diesen Regelwerken abgewichen werden, wenn die gesetzlichen Schutzziele auch auf andere (technische) Weise gleichwertig erreicht werden (§ 85 MBO). Tatsächlich ist die Erfüllung bauordnungsrechtlicher Anforderungen an Bauwerke daher weitgehend flexibel gestaltet. Viele Regelungen der technischen Baubestimmungen haben den Charakter einer technischen Empfehlung.

Die Nutzung dieser planerischen Freiheiten ist allerdings mit einem Nachteil verbunden. Wird ein Bauwerk unter Beachtung der technischen Regelwerke errichtet, die der Gesetz- und Verordnungsgeber als ausreichend definiert hat, um ein sicheres Gebäude zu bauen, so können

⁶¹ <https://www.gebaeudetyp-e.bayern.de/>

⁶² <https://www.einfach-bauen.net/forschungshaeuser-bad-aibling/>

Anwender:innen für sich in Anspruch nehmen, dass gesetzgeberische Schutzziel erreicht zu haben. Wählt er hingegen eine andere technische Lösung, so hat der Bauherr oder die Bauherrin im Zweifel nachzuweisen, dass diese Lösung technisch ebenfalls geeignet ist, um das gesetzliche Schutzziel gleichwertig zu erreichen. Dieser Gleichwertigkeitsnachweis ist im Zweifel also zusätzlich erforderlich.

Daher tragen sowohl Planer:innen, Unternehmen als auch Bauherr:innen die Verantwortung für rechtlich mögliche Abweichungen von den in rechtlichen Regelwerken vorgeschlagenen Lösungen. Diese Verantwortung wollen sie aber oft nicht tragen. Im Ergebnis steht das Bauordnungsrecht der Realisierung des Gebäudetyp-E-Prinzips grundsätzlich aber nicht entgegen. Ein deutlich größeres Problem stellt das weit verbreitete Missverständnis dar, dass nahezu alle bautechnischen Regelungen im Gebäudebereich allgemein anerkannte Regeln der Technik sind, die nach der zivilrechtlichen Gesetzeslage eingefordert werden können, so dass ein Verstoß gegen solche technischen Regelwerke automatisch einen Mangel darstellen, für den Planer:innen und Bauunternehmer:innen haften.

Richtig ist, dass Unternehmer:innen im Zweifel das „übliche“ Qualitätsniveau schulden, dass die Besteller:innen berechtigterweise erwarten können. Dazu gehören nicht nur Ausstattungsstandards (was gebaut wird), sondern auch die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik (wie gebaut wird). Da in Deutschland im Wohnungsbau hohe Standards üblich sind, bedarf eine Abweichung regelmäßig einer (top-down) Vereinbarung. Die wirksame Vereinbarung einer Abweichung von einem in der Praxis üblichen Standard ist vor allem bei Verbraucher:innen nicht einfach. Das Eckpunktepapier des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) und des Bundesministeriums für Wohnen, Städtebau und Bauwesen (BMWSB)⁶³ beschreibt das Problem zutreffend wie folgt:

Die Vereinbarung ist nur wirksam, wenn der Auftragnehmer (Bauträger) den Auftraggeber / Käufer umfassend aufklärt. In der Praxis wird die umfassende Aufklärung als schwierig und aufwändig und daher als „Risiko“ erlebt. Vor dem Hintergrund der Fehleranfälligkeit einer abweichenden Vereinbarung nebst Aufklärung und des damit verbundenen Haftungsrisikos entscheiden sich viele Auftraggeber und Auftragnehmer für eine Bauausführung unter Einhaltung hoher Qualitäts- und Komfortstandards sowie der anerkannten Regeln der Technik, obwohl kostengünstigere und/oder innovativere Bauausführungen für das konkrete Bauwerk zur Verfügung stünden.

Gelingt die Aufklärung nicht, kann ein höherer Standard geschuldet sein. Die Haftungsfolgen können erheblich sein. So kann die bauordnungsrechtlich geforderte Umsetzung des einfachen Schallschutzes nach DIN 4109-1:2018 im Nachhinein kaum zu dem als üblich geltenden erhöhten Schallschutzniveau nachgebessert werden. Dass erhöhte Standards als üblich gelten, beruht vor allem auf der Praxis des Marktes. Das ist kein Problem, das der Gesetzgeber geschaffen hat. Allerdings erschwert der Gesetzgeber die Möglichkeit, sich von diesen „üblichen“ Standards wieder zu lösen.

Die Diskussion um ein Gebäudetyp-E-Gesetz betrifft daher vor allem die Möglichkeit von Abweichungsvereinbarungen. Es geht darum, die rechtssichere Vereinbarung von Abweichungen von

- den anerkannten Regeln der Technik („wie“)

und/oder

- den üblichen Ausstattungsstandards („ob“) schließen zu können,

⁶³ https://hdr4.bmj.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/2025_GebaedetypE.html?nn=110490

d. h., möglichst eindeutig festzulegen, wie Planer:innen und Unternehmen ihren Aufklärungspflichten gegenüber den Bauherr:innen ausreichend nachkommen können.

Ein Grundproblem stellt die gesetzliche Verpflichtung dar, dass **anerkannte Regeln der Technik** grundsätzlich zu beachten sind. Da anerkannte Regeln der Technik solche sind, die in der Praxis überwiegend genutzt werden und sich bewährt haben, stellt dies praktisch einen Anspruch der Bauherr:innen dar, dass erfahrungsbasiert gebaut wird. Tatsächlich verpflichtet der Gesetzgeber die am Bau Beteiligten vielfach selbst zur Einhaltung der aktuellen technischen Regelwerke, d. h. des Stands der Technik (z. Bsp. im GEG oder Bauproduktenrecht). Der Stand der Technik ist nur annahmebasiert und beruht grundsätzlich nicht auf Erfahrungen. Zudem sind technische Regelwerke nur Empfehlungen und stehen anderen technisch Lösungen nicht entgegen. Die Annahme, dass von technischen Regelwerken abweichende Lösungen einen Mangel darstellen bzw. vermuten lassen, ist daher aus technischer Sicht nicht gerechtfertigt.

In der Rechtsprechung werden diese Grundsätze aber oft missachtet. Die Gerichte nehmen vielfach an, dass zu vermuten ist, dass alle kodifizierten aktuellen technischen Regelwerke als bewährte anerkannte Regeln der Technik angesehen sind.⁶⁴ Das entspricht zwar nicht der rechtlichen Intention und widerspricht eigentlich dem Gesetz. Trotzdem ist in der Praxis jegliche Abweichung von technischen Regelwerken rechtlich riskant. Das steht einer Realisierung von alternativen technischen Verfahren i. S. d. Gebäudetyp-E-Prinzips entgegen. Die Lösung läge darin, dass der Gesetzgeber den Anspruch auf eine Beachtung der anerkannten Regeln der Technik, d. h. erfahrungsbasierten Bauens, aufgibt. Es stünde den Parteien allerdings frei, dies weiterhin vertraglich zu vereinbaren.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, zumindest klarzustellen, dass (aktuellen) technischen Regelwerken per se keine Vermutungswirkung zukommt, anerkannte Regeln der Technik zu sein. Dies bedeutet, dass im Einzelfall positiv festgestellt werden muss, ob ein technisches Regelwerk eine anerkannte Regel der Technik wiedergibt, d. h. in der Praxis überwiegend genutzt wird und sich über einen längeren Zeitraum bewährt hat. Das dürfte regelmäßig nicht vorliegen bzw. nur schwer zu beweisen sein. Im Zweifel müsste künftig aber Auftraggeber:in bzw. Käufer:in beweisen, dass das von ihm angeführte Regelwerk eine anerkannte Regel der Technik ist und aus diesem Grund ein Mangel vorliegt. Ein Abweichen von technischen Regelwerken wäre daher nicht mehr „automatisch“ selbst dann ein Mangel, wenn eine alternative technische Ausführung gewählt würde. Das würde eine flexible Nutzung technischer Regelwerke und damit das Gebäudetyp-E-Prinzip spürbar erleichtern.

Im Hinblick auf eine **ausreichende Bauwerkssicherheit** ist festzustellen, dass diese gesetzlich durch das Bauordnungsrecht abgesichert ist. Daher sollte das Bauvertragsrecht künftig festlegen, dass die Vertragsparteien die technischen Baubestimmungen der Länder in dem Bauvertrag mit der Folge in Bezug nehmen können, dass die Einhaltung der dort geregelten bzw. in Bezug genommenen technischen Regelwerke ausreichend ist, sofern die Vertragsparteien keine abweichenden Standards festlegen. Das würde auch dann gelten, wenn dieser Standard den üblichen Standard unterschreitet. Dies wäre z. Bsp. beim Schallschutz der Fall. Bauordnungsrechtlich ist nur der einfache Schallschutz gem. der DIN 4109-1: 2018 geschuldet, üblich ist hingegen der Schallschutz gem. der DIN 4109-5:2028. Damit würde das Prinzip der top-down Vereinbarung im Hinblick auf die Gebäudesicherheit umgekehrt. Um einen über das gesetzliche Schutzniveau hinausgehenden Standard zu erhalten, wäre eine bottom-up Vereinbarung zu treffen, die sich im Hinblick auf Aufklärungspflichten deutlich einfacher gestaltet. Damit verbleibt als Problem die Vereinbarung einer Abweichung von sonstigen üblichen Ausstattungsstandards und der sog. Gebrauchstauglichkeit. Ein bloßer schematischer

⁶⁴ Vgl. hierzu im Einzelnen die Leitlinie des BMWsB: https://www.bmwbs.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/bauen/gebaudetyp-e-leitlinie.pdf?__blob=publicationFile&v=5

Hinweis auf die Abweichung genügt grundsätzlich nicht. Vielmehr besteht eine dynamische Hinweispflicht, die sich an den Umständen des Einzelfalls richtet. Das führt zu Rechtsunsicherheit.

Zunächst ist allerdings festzustellen, dass viele technische Regelungen auch Ausstattungsempfehlungen beinhalten, die tatsächlich gar keine technischen Regelungen sind. Diese Regelungen sind daher allenfalls vermeintlich verbindlich. Als Beispiel für eine verpflichtende aber kostentreibende technische Festlegung wird oft die DIN 18015-2 „Elektrische Anlagen in Wohngebäuden – Art und Umfang der Mindestausstattung“ genannt. Der in der Norm verwendete Begriff „Mindestausstattung“ ist irreführend. Tatsächlich handelt sich, jedenfalls in Bezug auf die Zahl der Steckdosen, nur um eine rechtlich unverbindliche Empfehlung in Bezug auf einen technischen Komfort. In seiner Entscheidung vom 9.2.2023⁶⁵ hat das OLG Düsseldorf zutreffend verneint, dass eine Empfehlung zu Ausstattungsstandards überhaupt eine anerkannte Regel der Technik sein kann. Daher kann die Zahl der Steckdosen zwischen den Parteien – unter Beachtung der Aufklärungsverpflichtung – grundsätzlich frei vereinbart werden. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Anforderungen an Abweichungsvereinbarungen je nach Gegenstand sehr unterschiedlich sind.

Das schlichte „Weglassen“ von Ausstattung ist in vielen Fällen leicht nachvollziehbar. Der Verzicht auf Keller, Tiefgaragen, Aufzügen oder die Reduzierung von Steckdosen kann Auftraggeber:innen relativ einfach dargelegt und erklärt werden. Die Folgen sind in diesen Fällen ohne weiteres erkennbar. Das betrifft auch viele Vorschläge bzw. Elemente des Regelstandards Schleswig-Holstein, des Hamburg-Standards oder des Bremer Wegs. Problematisch ist hingegen eine von technischen Regelwerken abweichende Ausführung des Bauwerks. Um diese nachzuvollziehen bedarf es oft eines gewissen technischen Verständnisses, dass gerade bei Verbraucher:innen nicht vorausgesetzt werden kann und nur schwer vermittelbar ist. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es regelmäßig ausreichend sein dürfte, wenn Bauherr:innen die Folgen der alternativen Ausführung verstehen. Zudem ist zu beachten, dass Käufer:innen und Verbraucher:innen durch das Gesetz (§ 633 BGB) auch weiterhin ausreichend geschützt sind, und zwar durch

- die Beschaffensvereinbarung
- die geschuldete Funktionalität und
- die obligatorische Baubeschreibung (gem. Art. 249 § 2 EGBGB).

Die Baubeschreibung könnte durch eine gesetzliche Musteraufklärung ergänzt werden, in der festgelegt wird, welche Informationen für eine wirksame Abweichungsvereinbarung, d. h. einer Abweichung bzw. Unterschreitung von üblichen Ausstattungsstandards generell ausreichend ist.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass auch Verbraucher:innen i. S. einer Eigenverantwortlichkeit in der Lage sind, sich durch Sachverständige oder Verbraucherschutzorganisationen beraten zu lassen und damit die asymmetrische Informationslage auszugleichen. Beim Kauf gebrauchter Gebäude oder Wohnungen ist dies auf Grund des Fehlens vergleichbarer Aufklärungspflichten, üblich und bewährt.

Bei der Diskussion über den Gebäudetyp E muss schließlich beachtet werden, dass die Parteien in der Vertragspraxis bisher vielfach vereinbaren, dass die Beachtung „aller“ relevanten DIN-Normen, VDE, DVGW-Regelungen etc. und die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik geschuldet ist. Das ist angesichts der bisherigen Komplexität zwar verständlich. Neben einer Sensibilisierung für die Kostentreiber im Wohnungsbau muss im Rahmen des Gebäudetyp-E-Prinzips künftig aber auch über neue Vertragsinhalte und deren Umsetzung durch

⁶⁵ OLG Düsseldorf, Urt. v. 9.2.2023 – 5 U 227/21.

die Planer:innen, Bauunternehmer:innen und Bauherr:innen diskutiert werden. Nur auf diese Weise lässt sich ein breiter „Kulturwandel im Wohnungsneubau“ bewerkstelligen.

Die vorstehenden Ausführungen sind hinsichtlich der untersuchten Modelle nicht einheitlich. Zwar liegt beim Regelstandard SH, dem Hamburg-Standard und dem Bremer Weg das Ziel darin, über kosteneffizientes Bauen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, d. h. Projekte zu verwirklichen, die von dem üblichen Standard oder der üblichen Ausführung abweichen. Die Konzepte unterscheiden sich aber sowohl inhaltlich als auch in der rechtlichen Vorgehensweise.

Beim **Regelstandard Erleichtertes Bauen des Landes Schleswig-Holstein** ist ein Baustein der öffentlichen Wohnungsbauförderung. Es handelt es sich um einen Gebäudestandard, der bestimmte abgesenkte Standardanforderungen festlegt. Die Einhaltung des abgesenkten Regelstandards ist zur Bestimmung bzw. Berechnung der förderfähigen Kosten grundsätzlich verbindlich. Abweichungen vom Regelstandard Erleichtertes Bauen sind im Einzelfall aus nutzungstechnischen, konstruktiven oder ökonomischen Gründen möglich oder falls solche städtebaulich unabweisbar sind. Die Realisierung von höherwertigen Standards, die insbesondere über die in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein oder sonstiger gesetzlicher Bestimmungen (GEG) festgelegter (Mindest-) Standards hinausgehen, wird zwar nicht ausgeschlossen. Diese sind aber nicht förderfähig. Dadurch entsteht ein Anreiz, vor allem Komfort- und Ausstattungsstandards abzusenken oder bestimmte Bauteile (z. Bsp. Keller oder Aufzugsanlagen) wegzulassen.

Wohnungsbauprojekte bestehen selten allein aus geförderten Sozialwohnungen. Vielmehr werden Sozialwohnungen mit sog. preisgedämpften Wohnungen und freifinanzierten Wohnungen kombiniert. In diesen Fällen wirken die preisdämpfenden Maßnahmen vielfach auch für die nicht geförderten Wohnungen, da innerhalb eines Gebäudes vielfach nur ein einheitlicher Standard, wie z. Bsp. der Schallschutz, realisiert werden kann. Rechtlich gesehen ist die Umsetzung einfach, da alle gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden. Da die Vorgaben auf Grund der Förderbedingungen den Bauherr:innen vorgegeben werden und diese die Bauprojekte entsprechend beauftragen, ergeben sich auch keine werkvertraglichen Probleme für die Auftragnehmer:innen. Insbesondere müssen Planer:innen und Bauunternehmen die Bauherr:innen / Auftraggeber:innen nicht über die Folgen geringerer Standards aufklären. Damit entfällt ein wesentliches Hindernis bei der Abweichung von üblichen Standards.

Voraussetzung dieses Konzepts in anderen Ländern wäre die Implementierung in die jeweiligen Wohnungsbauförderungsbestimmungen. Dabei hat Schleswig-Holstein mit der ARGE, die die Förderanträge auch technisch prüft, allerdings unter den Ländern ein Alleinstellungsmerkmal. Aus diesem Grund sollen andere Länder diesem Weg bislang nicht gefolgt sein.

Der sog. **Hamburg Standard** beschreibt in drei Themenclustern (Optimierte Prozesse und Planung, beschleunigte Verfahren und Baustandards) Vereinfachungsmöglichkeiten, die zu den prognostizierten Kosteneinsparungen führen können. Dabei wird für ein sog. Hamburger Medianhaus (Einzelhaus mit 31 Wohnungen, 5 Vollgeschossen, einer Wohnungsgröße von 68 qm und einer Gesamtwohnfläche von 2.100 qm) eine Zielmarke von 3.000 €/qm Wohnfläche (KG 200 bis 700 gem. DIN 276) vorgegeben. Diese Zielmarke soll durch die Anwendung der genannten Einsparmöglichkeiten (theoretisch) erreichbar sein. Es handelt sich bei den Vorschlägen aber nicht um eine systematische Sammlung, sondern eher um eine Auflistung von unterschiedlichen Ideen. Oft überschneiden sich die Ansätze von Einzelpunkten (Detailbetrachtungen) auch über thematische Zuordnungsgrenzen hinaus. Es gibt mehrere relevante Einzelpunkte, die nur einen Teil der Hamburger Wohnungsbauprojekte betreffen. Bestimmte Einsparungen lassen sich nur in Hamburg erzielen, da sie auf spezifisches Hamburger Landesrecht zurückgehen. Da bestimmte Instrumente zur Bauwerkskostenreduktion bereits in der heutigen Planungs- und Ausführungspraxis umgesetzt werden, liegen die tatsächlich

herbeiführbaren Bauwerkskostensparnisse i.d.R. niedriger als bei den zugrunde gelegten Maximalbetrachtungen.

Der Hamburg Standard identifiziert in 3 Modulen 65 „Kostentreiber“ mit unterschiedlicher Priorisierung. Im Rahmen der Bewertung hat Hamburg auf die Maßnahmen des Regelstandards Schleswig-Holstein zurückgegriffen und diese im Modul Baustandards einbezogen. Das thematische Cluster „Baustandards“ differenziert zwischen baulichen, technischen sowie Standards zur Barrierefreiheit und zum Schall- und zum Brandschutz, wobei sich diese in weitere Maßnahmen (Unterthemen) aufzählen. Insgesamt werden 39 Vereinfachungsmöglichkeiten vorgeschlagen. Viele der Detail-Vorschläge lassen sich ohne rechtliche Änderungen umsetzen, z. Bsp.: baustoff- und ausführungsgerechter Entwurf, tragende Wände übereinander anordnen, Errichtung von Tiefgaragen in TG-Rastern, Verzicht auf Staffelgeschosse, Reduzierung von Lastannahmen, Planung von Bewehrungsstahl etc. Dabei ergeben sich auch keine der oben geschilderten bauvertraglichen Probleme.

Zum Teil bedürfen die rechtlichen Einschätzungen einer genaueren rechtlichen Überprüfung. So dürfte ein Standsicherheitsnachweis auch ohne Berechnung nach Eurocode 2 möglich sein, sofern die Berechnung die Erreichung der Schutzziele der jeweiligen LBO erreicht. Die rechtliche Verbindlichkeit von Normen oder die Abweichungsmöglichkeiten von Technischen Baubestimmungen ist stärker zu berücksichtigen. Beim Verzicht auf Zertifizierungen sollte z. Bsp. darauf hingewiesen werden, dass einige KfW Förderprogramme eine Zertifizierung des QNG-Standards voraussetzt. Insofern bedeutet der Verzicht auf eine solche Zertifizierung einen Verzicht auf diese KfW-Förderung. Das ist durch die Beteiligten im Einzelfall zu entscheiden.

Auch andere Anforderungen ergeben sich aus Hamburger Gesetzen, so dass diese Einsparpotentiale nicht auf andere Länder übertragbar sind. Bei einigen der im Hamburg Standard aufgelisteten kostendämpfenden Maßnahmen ist die Mitwirkung von Bund, CEN oder DIN erforderlich, die noch genauer zu spezifizieren sind. Das gilt auch für die genauen Ursachen und Folgen für die identifizierten „Kostentreiber“ (Rechtliche Festlegung, „üblicher“ Qualitätsstandard).

Einige der vorgeschlagenen Maßnahmen (Wärmebrückenberechnung, Verzicht auf Dämmschichten in bestimmten Bereichen) setzen Änderungen des GEG voraus, betreffen mithin Bundesrecht. Insgesamt ist der Hamburg-Standard in konkreten Projekten immer nur in Teilbereichen - niemals mit allen für Hamburg gelisteten Einsparungsmöglichkeiten - umsetzbar. Eine praktische Erprobung soll im Rahmen von Pilotprojekten erfolgen.

Der Hamburg Standard stellt allen am Bau Beteiligten aber viele Hinweise zur Verfügung, wie Gebäude günstiger realisiert werden können und enthält Handlungsempfehlungen. Soweit Investoren, Bauträger oder sonstige Wohnungsunternehmen diese umsetzen wollen, bestehen jedoch die o. g. bauvertraglichen Probleme, jedenfalls soweit es um alternative technische Ausführungen geht. Daher wäre eine Anpassung des Bauvertragsrechts, z. Bsp. durch Einführung von Musterbelehrungen, eine Maßnahme, die die Umsetzung des Gebäudetyp-E-Prinzips spürbar erleichtern, z. T. erst ermöglichen würde.

Auch der **Bremer Weg** zeigt den Bauherr:innen Möglichkeiten auf, wie sie durch die Realisierung von Maßnahmenvorschlägen bei konkreten Neubauvorhaben Bauwerkskosten (unter idealen Rahmenbedingungen) um bis zu 30% absenken können. Es handelt sich folglich um die Benennung von Kostensenkungspotentialen, die von Bauherr:innen unter Berücksichtigung der spezifischen Projektbedingungen angewendet werden können. Allerdings setzt dies in einer Reihe von Fällen die Änderung von Vorschriften, etwa der Bremer Landesbauordnung, voraus.

Es sind auch spezifische Bremer Regelungen identifiziert worden, die gegenüber bundeseinheitlichen Standards höher sind, so dass sich allein durch Verringerung dieser Standards in Bremen deutliche Kosteneinsparungen erzielen ließen. Allerdings sollen funktionale, soziale und ökologische Mindestanforderungen nicht unterlaufen werden.

Ausgangspunkt der Überlegungen waren die Maßnahmen des Hamburg-Standards und des Regelstandards Schleswig-Holstein, die durch weitere Vorschläge ergänzt wurden. Nach (nicht abschließender) Bewertung aller 212 diskutierten Vorschläge wurden Maßnahmen identifiziert, die nunmehr in Umsetzungsbeispielen praktisch angewendet werden sollen. Das Bauwerkskosteneinsparpotenzial der Maßnahmenbündel im Bremer Weg wurde anhand der für den Hamburg Standard ausgewiesenen Kostenkennwerten auf rund 1.250 Euro/m² Wohnfläche beziffert (Angaben brutto, einschl. Umsatzsteuer), wobei sich die Kosteneinsparung nicht am Hamburger Medianhaus, sondern am ARGE Typenhaus orientiert.

Der Bremer Weg benennt fünf Handlungsfelder:

- Senken der Baukosten für Wohnbauvorhaben in Bremen
- Vereinfachen von Bauprozessen
- Auslegen der Planung auf kosteneffizientes Bauen
- Beschleunigen und Vereinfachen von Planungs-, Genehmigungs- und weiteren Zulassungsverfahren.
- Berücksichtigen wichtiger Aspekte von Suffizienz und Ressourcenschutz.

Die rechtlichen Ausführungen zur Verbindlichkeit technischer Regelwerke sind rudimentär. Dadurch entsteht der Eindruck einer rechtlichen Verbindlichkeit von technischen Baubestimmungen oder technischer Regelwerke, die nicht besteht. Tatsächlich sind die Realisierungsmöglichkeiten daher größer als angenommen.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich viele der im Regelstandard des Landes Schleswig-Holstein oder im Hamburg Standard oder Bremer Weg vorgeschlagenen Maßnahmen ohne Änderungen des Bauordnungsrechts oder anderer gesetzlicher Regeln umsetzen lassen. Das betrifft vor allem das Weglassen von Ausstattungen. Sie können entweder von den Bauherr:innen einfach umgesetzt werden (z. Bsp. Entfall eines Kellers) oder betreffen Planungsabläufe oder den Verwaltungsvollzug in den Ländern bzw. Kommunen. Bestimmte Maßnahmen des Hamburg Standards und des Bremer Wegs erfordern hingegen gesetzliche Änderungen des Hamburger bzw. Bremer Landesrechts oder aber von Bundesrecht (GEG). Schließlich ist festzuhalten, dass die Durchführung einiger Maßnahmen, insbesondere die Umsetzung alternativer technischer Lösungen, durch eine Anpassung des Werkvertragsrechts in Bezug auf Aufklärungspflichten deutlich erleichtert würde.

3.3 Regelstandard Erleichtertes Bauen - SH

Vor dem Hintergrund ist festzustellen, dass ohne Aussetzen von Normen oder sonstigen geltenden Regelwerken oder einem substanziellen unterschreiten von Anerkannten Regeln der Technik auch jetzt schon Bauweisen möglich sind, die zu einer effizienten Einsparung von Bauwerkskosten beitragen können.

Das Land Schleswig-Holstein hat diesbezüglich eine aufwachsende Grundlage für eine konsensuale Definition der Anerkannten Regeln der Technik erarbeitet, welche auf dem Regelstandard Erleichtertes Bauen - SH beruht. Das Ziel ist eine zügige Baukostensenkung auf Grundlage des Maßnahmenkatalogs, der auf die Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen ohne weitere Übererfüllung setzt.

Der Regelstandard Erleichtertes Bauen – SH wurde in Schleswig-Holstein am 13.09.2023 für die soziale Wohnraumförderung verbindlich eingeführt und zum 01.09.2024 mit neuen Förderstandards angepasst.

Nachfolgend wird der Regelstandard Erleichtertes Bauen – SH näher erläutert. Die mittlerweile vorliegenden Erkenntnisse – beispielsweise über Einspareffekte – können hierbei als wegweisend für den gesamten Wohnungsbau (in Deutschland) gelten.

Förderstandards der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein

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

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

Dies gilt insbesondere für:

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

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

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

Abbildung 30: Definition des Regelstandards, die seit dem 13.09.2023 bzw. 01.09.2024 in Schleswig-Holstein gültig sind.

Diese Definitionen gehen davon aus, dass die beschriebenen Mindeststandards, wie vorstehend ausgeführt, als angemessener Wohnraum im geförderten Wohnungsbau, selbstverständlich auch im freifinanzierten Wohnungsbau, für eine geeignete Ausstattung und Nutzungsfähigkeit vollständig ausreichend sind. Neben der ökonomisch wirksamen Vorteilhaftigkeit dieser Standards, sollen sich auch langfristige Effekte für geringere Instandhaltungsbedarfe und Reparaturen/Ersatzmaßnahmen durch geringeren Einsatz von Technik und gleichzeitig robusteren Konstruktionen auswirken.

Der **Regelstandard „Erleichtertes Bauen – SH“** soll nachfolgendes leisten:

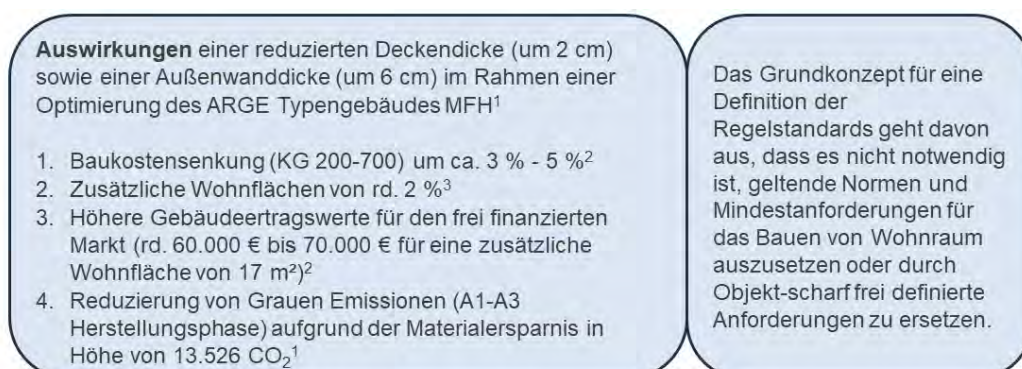
- Als Synonym gelten für „Einfaches“ oder auch „Erleichtertes“ Bauen
- Mehr Freiheit für innovatives und ressourcenschonendes Bauen
- Definition von leistbaren Mindeststandards
- Einhaltung der Stand- und Verkehrssicherheit – sonst keine Tabus
- Subjektive Funktionalitätserwartung der Nutzer:innen objektivieren
- Instandhaltungsarmut und Technikminimierung
- Optimierung der Primärkonstruktion und der Ausbaustandards
- Konsensuale Basisdefinition für die konstruktive Umsetzung der „Anerkannten Regeln der Technik“ (bezieht dabei die gesamte Bauwirtschaft, Architekt:innen, Ingenieur:innen und Wohnungswirtschaft mit ein)
- Possible Practice

- Aktuelle Umsetzungsdiskussion in der gesamten Fachöffentlichkeit und regelgebenden Instanzen



Abbildung 31: Die gebauten Projekte einschließlich der Kostenauswertungen für die laufenden Bauvorhaben zeigen, dass mit geringeren Herstellungskosten in den Kostengruppen 200-700 nach DIN 276 von bis zu 25 % bezogen auf die gebaute Praxis vor Einführung des Regelstandards zu erzielen sind.

Weiterhin ist es notwendig festzustellen, dass auch die konstruktive Gestaltung und Tragwerksplanung durchschnittlicher Wohngebäude in Deutschland mit allzu viel Sicherheit und einem in vielen Fällen nicht notwendigen Materialeinsatz umgesetzt wurde. Tragwerksplanerische Untersuchungen von Referenzgebäuden⁶⁶ zeigen, dass bis zu 40 % der Primärkonstruktion (Tragwerk der Gebäude, Wände, Decken, Fundamente etc.) durch konstruktive Optimierung erreicht werden können. Der Effekt ist in Abbildung 31 dargestellt.



¹ vorher: 20 cm Stb.-Decke, 17,5 cm KS-Außenwand – nachher: 18 cm Stb.-Decke, 11,5 cm KS-Außenwand
² Die Kostenersparnis wurde anhand von Auswertungen fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben ermittelt.
³ vorher 804 m² (inklusive Balkonflächen) – nachher 921 m² (inklusive Balkonflächen).
⁴ Barwerte modellhaft nach DCF-Verfahren über 40 Jahre ermittelt. Mietannahme: von 13,50 €/m² mit jährlicher Steigerung von 1,5 % nach den ersten drei Anfangsjahren, Diskontierungszinssatz 4 %, keine Bewirtschaftungskosten, keine Abschreibungen berücksichtigt.
⁵ Die CO₂-Emission (A1-A3) beträgt für die zur Ermittlung des Unterschiedes zugrunde gelegten Materialien (Stahlbeton, Kalksandstein) > ohne Materialersparnis 105.148 kg CO₂ > mit Materialersparnis 91.622 kg CO₂. Es wurden keine Gebäudegesamtmissionen gerechnet. Pro qm Wohnfläche beträgt die Einsparung CO₂-Emission rd. 17 bis 18 kg.

Abbildung 32: Durch Einsparung von Primärkonstruktion in den Regelkonstruktionen der Wohngebäude sind Reduzierungen von grauen Emissionen möglich, die bis 18-20 kg/m² Wohnfläche CO₂-Äquivalenz aufweisen können. Bei der Optimierung von Tragwerkskonstruktionen über schnelle Reduktion von Wänden können gleichzeitig, bei gleicher Außenkubatur, zusätzliche Wohnflächen akquiriert werden.

Die Anwendung von Konstruktionsoptimierungen wird also nicht nur kostenmäßig günstiger, sondern hat auch auf die dauerhafte Wirtschaftlichkeit, also den Gebäudeertrag sowie auf den Klimaschutz bei der gewählten Konstruktion erhebliche Auswirkungen.

Beim Einsatz von Materialien ist natürlich insbesondere bei den „herkömmlichen“ Materialien die absehbare Optimierung künftig zu berücksichtigen: Gerade im Bereich des Betons werden durch den Einsatz innovativer Werkstoffe, wie zum Beispiel von Carbonfaser-Beton,

⁶⁶ [Hansen 2024]

Gradientenbeton⁶⁷ und weiterhin jeder Art von smarter Betonverwendung⁶⁸ ökonomisch und Klimaschutztechnisch relevante Effekte zu erzielen sein.

In der

Abbildung 33 ist dargestellt, wie sich die spezifischen Anteile der primären Kostenfaktoren in den Regionaltypen verteilen. Es wird dargestellt, dass die Zahl der gebauten Tiefgaragen oder Aufzugsanlagen z. B. im Hamburger Umland oder in Oberzentren gegenüber den Mittelzentren oder übrigen Gemeinden überwiegt.

Darüber hinaus wird ebenfalls deutlich, dass sich die spezifischen Anteile der primären Kostenfaktoren zu Gunsten des Regelstandards verschoben haben. Die größte Veränderung wird bei der Realisierung von Bauvorhaben oberhalb des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sichtbar, die von 84 % auf 17 % gesunken sind. Die bauliche Umsetzung eines Kellers ist von 79 % auf 48 % und der Bau einer Tiefgarage von 43 % auf 23 % gesunken.

Sozialer Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

Spezifische Anteile von primären Kostenfaktoren in den Regionaltypen

Baupraxis ohne/mit Regelstandard Erleichtertes Bauen

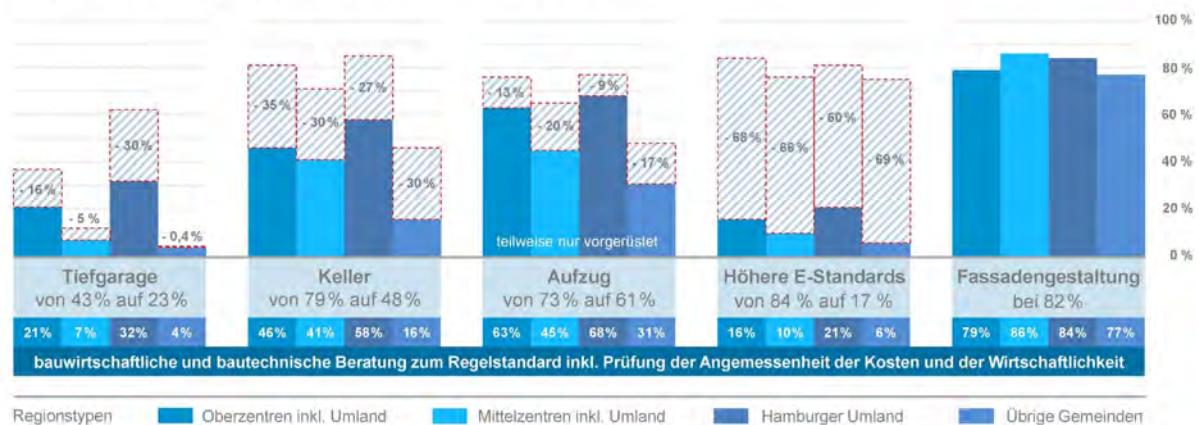


Abbildung 33: Darstellung der spezifischen Anteile primärer Kostenfaktoren in der Baupraxis im Vergleich zur Ausführung ohne und mit Regelstandard im Sozialen Wohnungsbau in Schleswig-Holstein.

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

Die Gegenüberstellung auf der folgenden Abbildung 34 zeigt die Ausführung der primären Kostenfaktoren in der Baupraxis, mit und ohne Berücksichtigung des Regelstandards Erleichtertes Bauen.

Dabei wird auch deutlich, dass es sich beim Regelstandard Erleichtertes Bauen nicht um einen Mindeststandard handelt, sondern, dass eben bestimmte wohnwertsteigernde Maßnahmen - wie zum Beispiel Freisitze, Balkone etc. - für eine angemessene Wohnnutzung noch mit angesetzt werden sollten.

⁶⁷ Siehe Forschungsergebnisse am Institut für Leichtbau Entwerfen und Konstruieren (ILEK) Universität Stuttgart, Prof. Lucio Blandini et al.

⁶⁸ „Wir müssen aufhören, Beton zu verteufeln. Es geht nicht ohne Beton. ... Wir müssen mit weniger Beton zurechtkommen.“ (Prof. Werner Sobek, in: WELT vom 17. Mai 2022)

Sozialer Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

Weitere primäre Kostenfaktoren und ihre Ausführungen in der Baupraxis

	ohne Regelstandard	mit Regelstandard
Primärkonstruktion (Lastabtrag)	teilweise komplex	direkt bzw. gradlinig
Geschosdecken (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

Abbildung 34: Darstellung weiterer primärer Kostenfaktoren in der Baupraxis im Vergleich zur Ausführung ohne und mit Regelstandard im Sozialen Wohnungsbau in Schleswig-Holstein.

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

Auf den beiden nachfolgenden

Abbildung

35

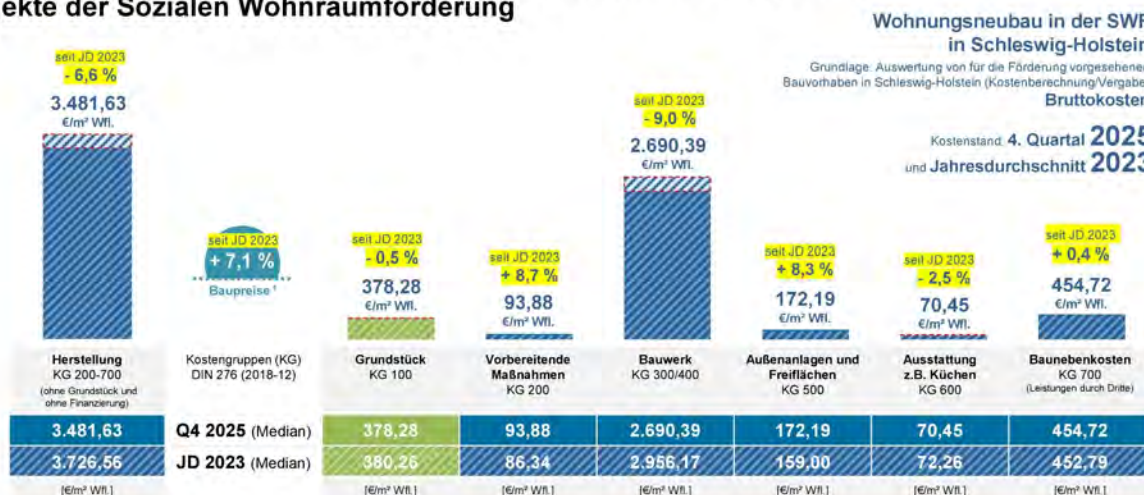
und

Abbildung 36 werden die Kostenentwicklungen der Herstellungs- und Grundstückskosten in Schleswig-Holstein in der sozialen Wohnraumförderung einmal gesondert sowie im Vergleich zu Deutschland zu gezeigt.

Erkennbar ist, dass die Herstellungskosten in Schleswig-Holstein gegenläufig zum bundesweiten Trend sinken.

Herstellungs- und Grundstückskosten in Schleswig-Holstein

Projekte der Sozialen Wohnraumförderung



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

Abbildung 35: Herstellungs- und Grundstückskosten in Schleswig-Holstein, Stand 4. Quartal 2025; Aufschlüsselung in die einzelnen Kostengruppen unter Nennung der jeweils festgestellten Medianwerte (Median) und der jeweiligen prozentualen Kostenentwicklung; Bezug: Geschoßwohnungsneubau; Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

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

Herstellungs- und Grundstückskosten in Schleswig-Holstein Kostenentwicklungen im Vergleich – Deutschland und SWF SH

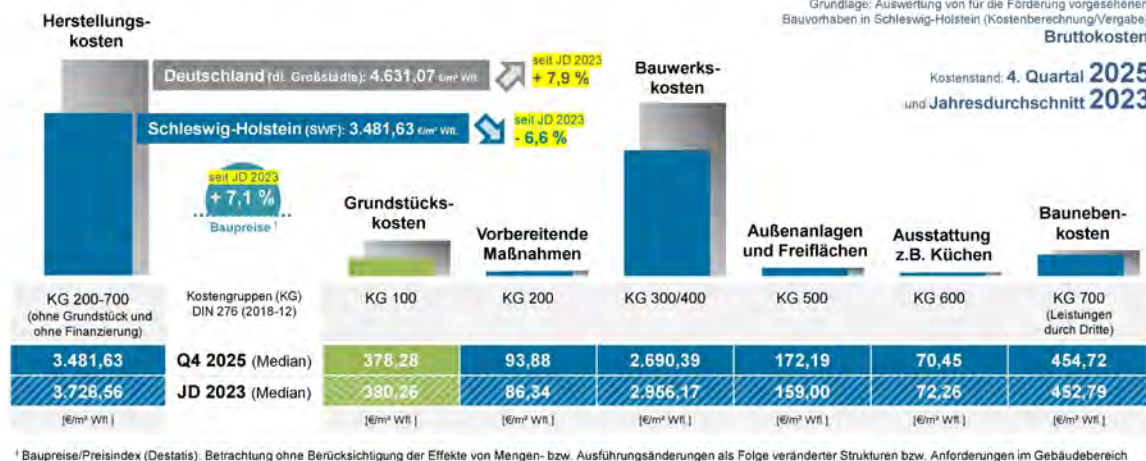


Abbildung 36: Vergleichende Darstellung der festgestellten Entwicklung bei den Herstellungs- und Grundstückskosten in deutschen Großstädten und Schleswig-Holstein, Stand 4. Quartal 2025; Aufschlüsselung in die einzelnen Kostengruppen unter Nennung der jeweils festgestellten Medianwerte (Median) und der jeweiligen prozentualen Kostenentwicklung; Bezug: Geschosswohnungsneubau; Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

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

Bauwerkskosten in dt. Großstädten Häufigkeitsverteilung in signifikanten Kostenintervallen



Abbildung 37: Darstellung der Häufigkeitsverteilung bei den Bauwerkskosten in deutschen Großstädten im Vergleich zum Regelstandard Erleichtertes Bauen mit/ohne Tiefgarage, Stand 4. Quartal 2025; Bestimmung der Medianwerte (Median) und Perzentile; Bezug: Geschosswohnungsneubau; Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

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

Unter der Annahme, dass sich der Trend bei den Kostenentwicklungen fortsetzt, kann der Regelstandard Erleichtertes Bauen dazu beitragen, dass Gebäude im Median zwischen 15 bis 20 % (in Einzelfällen bis zu 30%) günstiger errichtet werden können, als die bauliche Praxis (ohne Ansatz des Regelstandards) derzeit im Geschosswohnungsbau aufzeigt.

Gebäude, die für ca. 3.000 € je Quadratmeter Wohnfläche errichtet werden, können bei bezahlbaren Grundstückspreisen dazu beitragen, dass diese Wohnungen auch freifinanziert mit einer Kaltmiete an den Markt gehen können, die den Normal- oder auch Geringverdiener noch mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Umgelegt sind hier 10-12 € Kaltmiete/m² Wohnfläche realistisch möglich.⁶⁹

Daraus folgt, dass der Regelstandard Erleichtertes Bauen zu einem wertvollen Instrument werden kann, das über reduzierte Baukosten eine Basis für die Erstellung von mehr Wohnungen schafft und gleichzeitig den Subventionsbedarf verringert.

Selbstverständlich müssen projektspezifische Anforderungen, wie zum Beispiel Wohngebäude, die sich ausschließlich an ältere oder physisch eingeschränkte Menschen richten, ab einer gewissen Höhe mit Aufzugsanlagen ausgestattet werden. Gleichzeitig muss natürlich auch über die Unterbringung von Funktionsräumen, Abstellräumen etc. nachgedacht werden. Gerade im innerstädtischen Bereich sind Abwägungen bezüglich einer Unterkellerung etc. vorzunehmen.

Hamburg-Standard: Im Auftrag der Stadt Hamburg wurde am Beispiel eines „Hamburger Medianhauses“ mit Bezug zum „ARGE Typengebäude^{MFH}“ als Benchmark, eine Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen durchgeführt, mit dem Ziel das aktuelle Baukostenniveau in Höhe von 4.600 €/m² Wfl. auf 3.000 €/m² Wfl. zu senken.

Abbildung 38 zeigt die zugrunde liegenden Parameter bzw. die Bewertungsbasis, während Abbildung 39 die identifizierten Kostentreiber auflistet und deren Einsparpotenzial in zwei Schritten darstellt.



Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen

Grundlage und Bewertungsbasis

Datengrundlage der Bewertung

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

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

Bewertungsbasis und Benchmarking

	Hamburger Medianhaus	ARGE Typengebäude ^{MFH}
Anzahl Wohnungen	31 Wohnungen	12 Wohnungen
Gesamtwohnfläche	2.109,5 m ² Wohnfläche	880 m ² Wohnfläche
Einbausituation	Einzelhaus	Einzelhaus
Anzahl der Geschosse	5 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
Ø Wohnungsgröße	68 m ²	73 m ²
	Grundlage: Statistische Daten und Kriterien (z.B. vom Statistikamt Nord und aus ALKIS) für den Geschosswohnungsbau in Hamburg	Grundlage: Statistische Daten und Kriterien (z.B. vom Statistischen Bundesamt, Erkenntnissen aus dem Bau- und Kostencontrolling der ARGE sowie allgemeinen Marktbeobachtungen für den Geschosswohnungsbau in Deutschland)

„Hamburg-Standard“

Abbildung 38: Darstellung der Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen der Stadt Hamburg mit Angabe der Bewertungsbasis

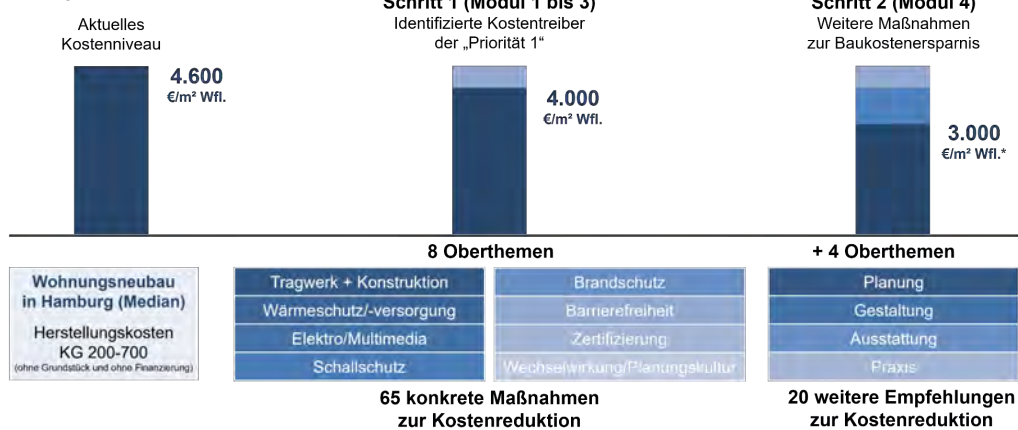
Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und der Stadt Hamburg

⁶⁹ [ARGE 2024a]



Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostenersparnissen

Praxispotenzial



„Hamburg-Standard“

* Einschätzung bezieht sich auf Neubauprojekte mit idealen Rahmenbedingungen

Abbildung 39: Darstellung der Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostenersparnissen der Stadt Hamburg mit Angabe der Kostentreiber als Einsparpotenzial
Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und der Stadt Hamburg

Qualitative Einordnung – Modelle eines anderen Bauens

Basierend auf der Prämisse, dass ein Konsens über die Notwendigkeit eines „anderen Bauens“ mit dem Fokus auf ein einfacheres, effizientes und kostenreduziertes Bauen besteht, haben – wie vorstehend ausgeführt – bereits einige Bundesländer konkrete Anforderungsniveaus für den Wohnungsbau als Basis für die (heutige bzw.) zukünftige Baupraxis definiert, z. B. den Regelstandard Erleichtertes Bauen in Schleswig-Holstein, den Hamburg Standard etc.

Für einen weiteren fachlichen Austausch bzw. eine breitere Akzeptanz ist die Einschätzung und die qualitative Einordnung dieser neuen Baustandards von großer Bedeutung. Wie man auf der nachfolgenden Abbildung 40 anhand der dort aufgezeigten stufenweisen Darstellung sehen kann, wurde der Wohnungsbestand in Deutschland⁷⁰ auf Grundlage historischer und aktueller Anforderungsniveaus zueinander ins Verhältnis gesetzt. Unterhalb der horizontalen Achse findet man zusätzlich noch die Angabe zur Anzahl der in den jeweiligen Anforderungsniveaus aktuell vorhandenen Wohnungen.

⁷⁰ [Destatis 2026b]

Differenzierung von Baustandards nach Anforderungsniveaus

Qualitative Einordnung – Modelle eines anderen Bauens

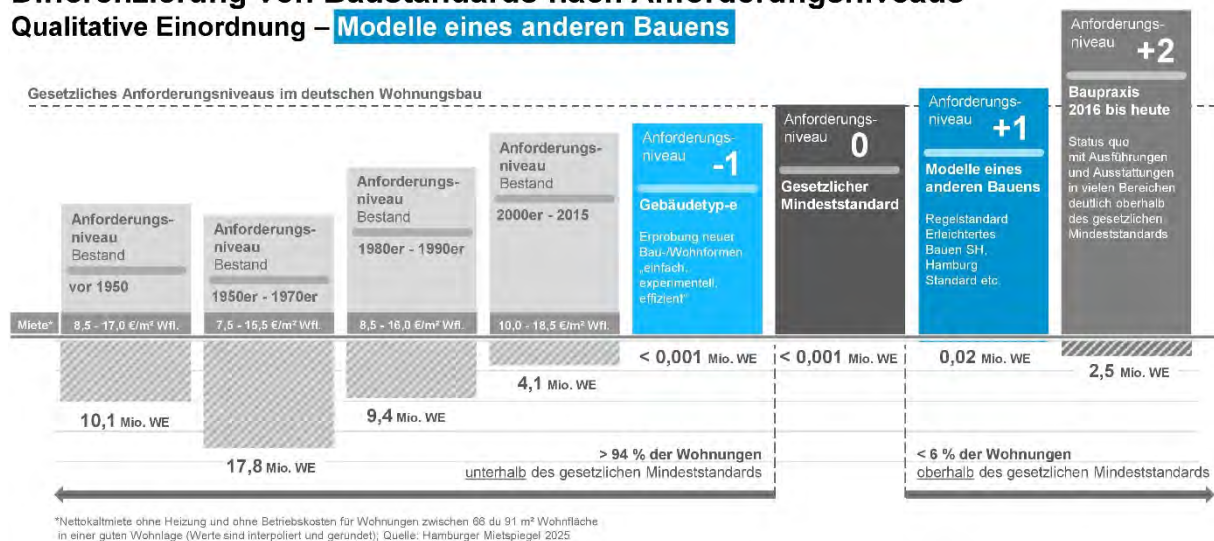


Abbildung 40: Stufenweise Darstellung zur qualitativen Einordnung der „Modelle eines anderen Bauens“ im Verhältnis zu historischen und anderen aktuellen Anforderungsniveaus; Basisbezug: Gesetzlicher Mindeststandard im deutschen Wohnungsbau (Stufe 0)

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

Um zu einem Verständnis zu gelangen, welche Qualität die „Modelle eines anderen Bauens“ besitzen, sollte berücksichtigt werden, dass mehr als 94 % der vorhandenen Wohnungen in Deutschland ein Anforderungsniveau aufweisen, welches (teilweise deutlich) unterhalb des derzeitigen gesetzlichen Mindeststandards liegt.

Die „Modelle eines anderen Bauens“, die als Grundlage zur Senkung der Baukosten dienen und in der Folge sowohl in der Erstellung als auch in der Vermietung zu mehr bezahlbarem Wohnraum führen und zukünftig noch verstärkter führen sollen, sind qualitativ (Stufe +1) noch oberhalb des aktuellen gesetzlichen Mindeststandards (Stufe 0) aber mit Abstand unterhalb des Anforderungsniveaus der momentanen Baupraxis (Stufe +2) angesiedelt.

Der Baustandard Gebäudetyp-e, der z. B. derzeit im Bundesland Bayern in Form von Pilotprojekten getestet und dann ausgewertet werden soll, ist zwar in Teilen unter anderem aufgrund von geringeren Komfortmerkmalen eines Gebäudes (z. B. eine geringere Anzahl an Steckdosen, ein bestimmter Low-tech-Ansatz in der Anlagentechnik/Wärmeversorgung) im Allgemeinen unterhalb der üblichen Standards gelegen.

Diese formelle Einordnung des Gebäudetyp-e unterhalb des gesetzlichen Mindeststandards lässt allerdings ohne Vorliegen einer entsprechenden Evaluierung und Auswertung zu den betreffenden Maßnahmen noch keinen direkten Rückschluss bezüglich der Relevanz für die Nutzer zu.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine Fortführung der bisherigen baulichen Praxis mit einer (Über-)Erfüllung von Nutzeranforderungen auf dem aktuellen Anforderungsniveau, welche sich perspektivisch in der Zukunft zu üblichen Standards manifestiert, sowohl aus der Sicht der Nutzer als auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten grundsätzlich hinterfragt werden muss. Deshalb sollte die aktuelle Fixierung auf absolute und nominelle hohe Anforderungsniveaus – unter Ausblendung praktischer Merkmale und gesellschaftlicher und nutzungsspezifischer Notwendigkeiten – einem praxisorientierten, bezahlbarem Bauen weichen und somit zur gängigen Praxis im Wohnungsbau in Deutschland werden.

Quintessenz:

Der Versuch Topstandards, also gleichzeitig eine sogenannte Energieeffizienz mit erhöhten Wohnkomforts, erhöhtem Schallschutz und einer Unterbringung von einem oder mehr PKWs je Wohneinheit in einer Tiefgarage unter dem Gebäude zu platzieren, führt zwangsläufig zu nicht mehr bezahlbarem Wohnraum.

Allgemeine Empfehlungen für die Planung von (Wohn-)Gebäuden sollten generell Berücksichtigung finden:

- Kompakte Baukörper
- Linearer Lastabtrag
- Lichte Raumhöhen begrenzen (max. 2,51 m)
- Tiefgarage und/oder Kellergeschoss vermeiden
- Raumhohe Türelemente
- Effiziente Grundrisse (Vermeidung/Minimierung von Verkehrsflächen)
- Fensterformate reduzieren
- Balkone vorständern
- Technische Ausstattung reduzieren

Es ist also projektspezifisch zu klären, welche Funktionen tatsächlich notwendig sind, welche Standards angemessen und welcher Wohnkomforts in Abwägung mit der Notwendigkeit bezahlbaren Wohnraum zu erstellen, zukunftsfähig ist.

Um eine Frage vorwegzunehmen: Warum wurde denn bisher nicht so gebaut? Weil es gesellschaftlich nicht zwingend gewünscht und unter den gegebenen Rahmenbedingungen mit vergleichsweise geringen Baukosten, niedrige Zinsen etc. längere Zeit auch nicht erforderlich war.

Denn die KfW-Förderung war auf Optimierung vermeintlicher Energieeffizienz ausgelegt. Ferner wurde den potenziellen Funktionalitätserwartungen künftiger Nutzer:innen, vor allem im Eigentumssektor und dem Hochpreissegment, konstruktiv durch Überdimensionierung in allen Primärstrukturen vorgebeugt. Dies hatte wiederum unmittelbare Auswirkungen auf die Planung und Ausführung von Tragwerk und Konstruktionen in anderen, nämlich den bezahlbaren Segmenten.

Bis zum Jahr 2018 [ARGE Baukostenauswertungen 2000-2024] waren Überdimensionierungen oder Überausstattungen noch finanzier- und am Wohnungsmarkt platzierbar. Dies ist aktuell nicht mehr der Fall.

Der Regelstandard Erleichtertes Bauen soll als Blaupause dienen, nicht als Dogma, um bezahlbaren Wohnraum konstruktiv und kostenmäßig optimiert erstellen zu können.

Dies entbindet uns alle nicht von der Frage der weiteren Ausgestaltung der Rahmenbedingungen für das Bauen, nämlich eine breit angelegte Verbesserung der Förderbedingungen, der steuerlichen Rahmenbedingungen und natürlich die Beschleunigung jeglicher Genehmigungs-

und Abstimmungsprozesse, um Wohnraum auch zeitnah und deutlich schneller errichten zu können.

Das nachfolgend gezeigte Referenzgebäude basiert auf der Definition des Regelstandards Erleichtertes Bauen SH und soll die entsprechenden Kostentreiber eines Gebäudes auf einen Blick schematisch darstellen. Die textliche Erläuterung dazu ist auf Abbildung 41 zu finden.

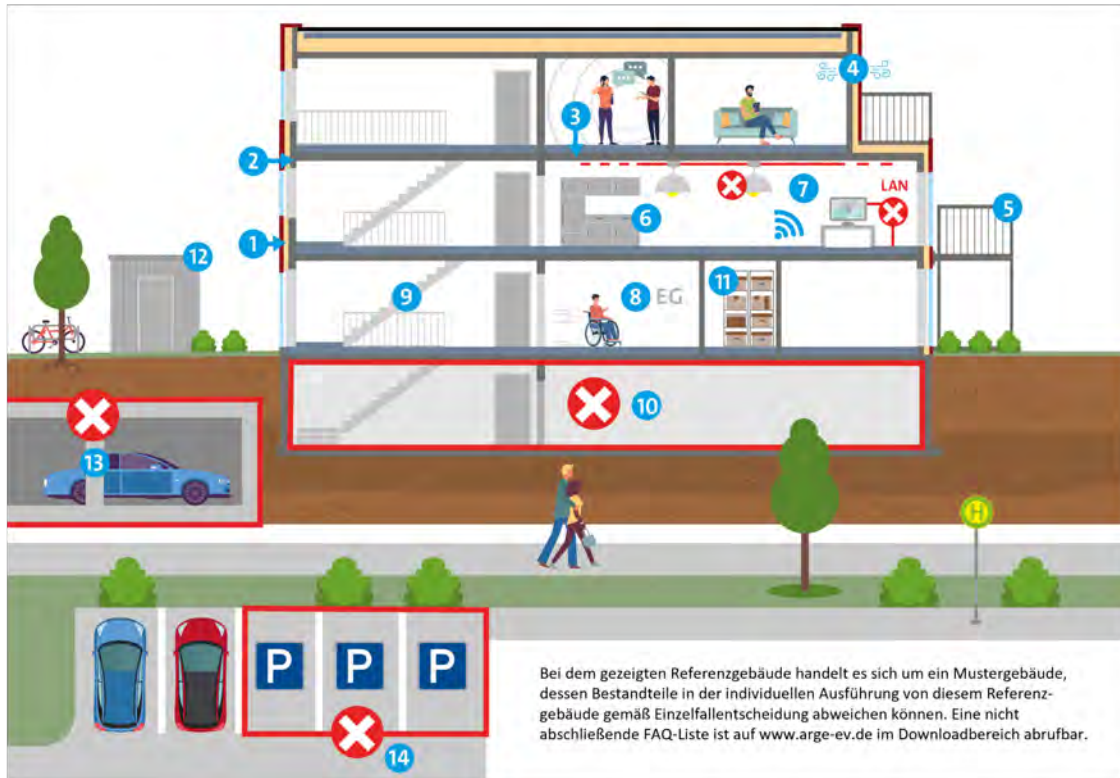


Abbildung 41: Schematische Darstellung eines Referenzgebäudes Regelstandard Erleichtertes Bauen
Quelle: ARGE eV

// Referenzgebäude für den Regelstandard Erleichtertes Bauen SH

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



Abbildung 42: Textliche Erläuterung des Schemas zum Referenzgebäude Regelstandard Erleichtertes Bauen
Quelle: ARGE SH

3.4 Possible Practice

Im Folgenden wird anhand gebauter oder sich im Bau befindlicher Objekte aufgezeigt, dass die Anwendung von Prinzipien, wie dem Regelstandard Erleichtertes Bauen - SH und gleichzeitiger Tragwerksoptimierung⁷¹, Bauvorhaben entstehen lassen, die im besten Sinne als bezahlbar gelten. Gleichzeitig sollen diese Bauvorhaben aufzeigen, dass die Anwendung von Regelstandards nicht dazu führt, dass Objekte entstehen, die unter dem Gesichtspunkt baukultureller Bewertungen nicht standhalten können.

Im Gegenteil: Bauliche, konstruktive und standardgemäße Optimierung führt zu Bauvorhaben, die ihren Beitrag zur Baukultur im Wohnungsbau leisten.



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

Abbildung 43: Aktuell fertiggestellte sowie im Bau befindliche Projekte der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein⁷²

⁷¹ Vgl. [Hansen 2024]

⁷² Weitere „Possible Practice“-Beispiele, sinngemäß mit dem „Regelstandard E“ vergleichbar, gibt es auch in der Wohnungsbau-Praxis der letzten Jahre: Konstruktionsoptimierte Neubauten, zum Beispiel in Büdelsdorf durch die Baugenossenschaft Mittelholstein eG /BSP – Bock, Schulz und Partner Architekten BDA Kiel - im Rahmen des „Erleichterten Bauens“ der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein; und die umgesetzten Beispiele des „Kieler Modells“ auf der Basis der Planungshilfe für diese Form optimierten Bauens, gleichzeitig als umnutz- und leicht anpassbares Angebot für zwei Nutzungsphasen (im Sinne der Typengebäude „Duplex-Haus“), einmal als kurzfristige Wohnraumstellung für hohe Bedarfe (Geflüchtete etc.) und dann dauerhaft als nachhaltiger Wohnraum nutzbar, vgl. [Holz et al 2015]



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

Abbildung 44: Aktuell fertiggestellte sowie im Bau befindliche Projekte der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein



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

Abbildung 45: Aktuell fertiggestellte sowie im Bau befindliche Projekte der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein⁷³

⁷³ Grundlagen der Förderung, siehe auch: markportal.bauen-sh.de (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. / Investitionsbank Schleswig-Holstein IB.SH / Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein MIKWS)

3.5 Möglichkeiten der Kostendämpfung

Um die Herstellungskosten im Wohnungsbau zu senken und damit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wurden die vorgestellten Modelle eines anderen Bauens entwickelt. Daneben gibt es weitere Möglichkeiten, auf Finanzierung im Wohnungsbau einzuwirken.

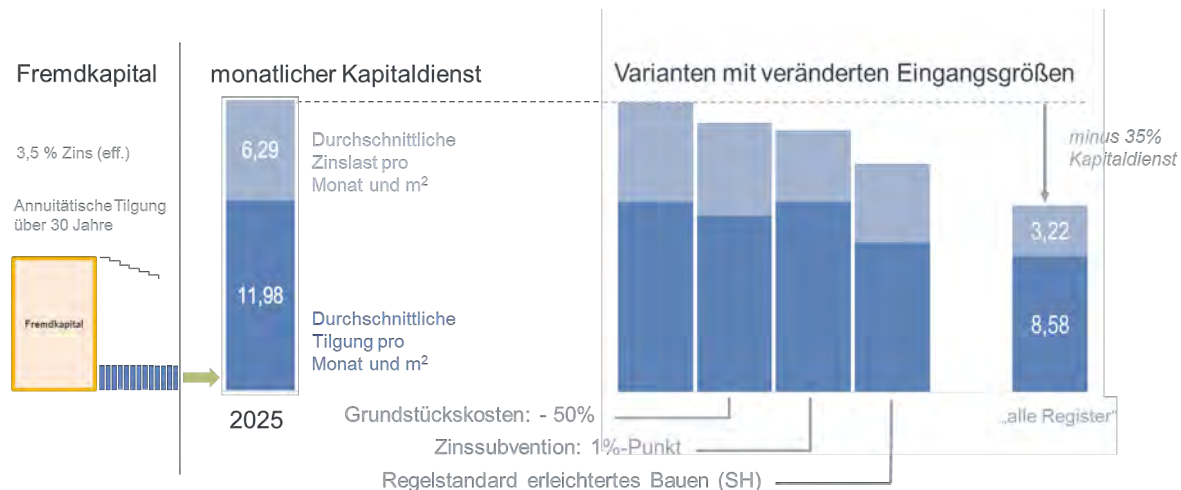


Abbildung 46: Möglichkeiten der Kostendämpfung
Quelle: eigene Darstellung RegioKontext GmbH

Wie in Kapitel 2.3 dargestellt, führen die aktuellen Herstellungskosten für Wohnungsbau unter den gegenwärtigen Kapitalmarktbedingungen zu hohen Kapitaldiensten, die ihrerseits in weiten Teilen nicht marktgerechte Nettokaltmieten nach sich ziehen. Zu der skizzierten Preisspirale tragen auch die Grundstückskosten bei. So sind die Preise für baureifes Land in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt um 100 % gestiegen (Abbildung 26). Was würde es für den Kapitaldienst als wichtigste Komponente zur Bestimmung der Nettokaltmiete bedeuten, wenn das Grundstück im Kauf günstiger wäre? Diesen Fall simuliert die erste der vier Varianten in Abbildung 46. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** mit einem rechnerischen Preisnachlass auf den im Modell angesetzten durchschnittlichen Grundstücksaufwand um 50 %. Im Ergebnis sinken durchschnittliche Tilgung und Zinszahlung sichtlich ab. Einen noch größeren Effekt erzielt eine Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes auf 2,5 % statt 3,5 % im Ausgangsszenario – bei gleichbleibender durchschnittlicher Tilgung. Als besonders wirksam erweist sich die Anwendung des Regel Standards Erleichtertes Bauen auf die kalkulierten Bauwerkskosten. Die Wirkungsrichtung aller drei Maßnahmen- bzw. Subventionsbereiche ist die gleiche. Es liegt daher nahe, sie gleichzeitig zur Anwendung zu bringen. Das Ergebnis spricht für sich: Gegenüber dem ursprünglichen Kostenszenario ergibt die Kombination dieser drei kostendämpfenden Stellgrößen einen um 35 % niedrigeren Kapitaldienst. Hier müssen in Summe nur mehr 11,8 €/m² Wohnfläche zur Bedienung des Kapitaldienst über die Nettokaltmiete erwirtschaftet werden.

Diese Modellrechnung zeigt exemplarisch, wo die heutige Kostenkalkulation wirksam angesetzt werden kann. Mit dem Regelstandard Erleichtertes Bauen SH ist es gelungen, bereits einen Beitrag zur Kostendämpfung zu realisieren, der seinerseits keinen zusätzlichen finanziellen Aufwand etwa in Form von Subventionen verursacht. Bei den weiteren Stellschrauben sieht dies anders aus: Die entsprechenden Beiträge zur Kostendämpfung sind nur im Rahmen einer Förderung oder einer Subventionierung zu realisieren. Umso wichtiger ist es, für diese Art der Förderung möglichst jenen Wohnungsbau gezielt zu adressieren, der besonders große Entlastungseffekte – unmittelbar wie auch mittelbar – für den Wohnungsmarkt bewirkt. Dafür sind Informationen darüber unerlässlich: Wo, bei welchen Zielgruppen, in welchen Gebäude- und Wohnungstypologien gibt es besondere Engpässe? Was wird – aktuell, aber auch perspektivisch – besonders dringend an Wohnungsbau gebraucht? In welchen Segmenten und Bedarfsbereichen sind am ehesten auch mittelbare Effekte bis in den Bestand hinein zu erwarten? Diesen Fragen wird das nächste Kapitel nachgehen.

4. Welcher Wohnungsbau wird jetzt benötigt?

- Jahrzehntlang waren Eigenheime ein Ventil für Ballungsräume
- Deren Neubau stagniert auf niedrigem Niveau, Bestands-EFH werden nicht frei
- In der Folge ist der Wohnungsmarkt im Bestand eingefroren
- Es braucht neue Entlastungslösungen
- Ziel: Versorgungsleistung des Wohnungsmarktes auch im Bestand wieder erhöhen, indem durch Neubau und Modernisierung wieder mehr Umzüge ermöglicht werden
- Welcher Neubau kann unter den aktuellen Voraussetzungen besondere Entlastungseffekte induzieren und Umzugsketten 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.)
- Konkrete Bedürfnisse vor Ort als Motor nutzen
- Die Fluktuation wiederbeleben – für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt
- Wohnungsneubau muss hier Impulse setzen – es kommt aber auf die lokalen Bedingungen an
- Wenn gebaut wird, sollte das bedarfsgerecht, passgenau und regional differenziert sein
- Regionale Entwicklungsperspektiven können Handlungsoptionen aufzeigen

4.1 Wer wohnt wo und wie?

Die Versorgungsleistung des Wohnungsmarkts hängt entscheidend davon ab, ob und wie gut Neubau und Bestand bei der Wohnungsversorgung der Haushalte ineinandergreifen. Nur sofern dieser zentrale Mechanismus funktioniert, kann es gelingen, die sich immer wieder ändernden Bedürfnisse auf der Nachfrageseite mit dem eher statischen Wohnungsangebot wirksam in Einklang zu bringen. Die Fähigkeit, diese angemessen zu befriedigen, hängt elementar davon ab, dass sich das Wohnungsangebot durch bauliche Ergänzung (Neubau) und Anpassung (Modernisierung, Umbau) als Ganzes laufend weiterentwickelt und so neue Anforderungen antizipieren kann. Zugleich braucht es eine Mindestfluktuation, um gegebenenfalls neu entstandene oder noch entstehende Mismatches von Haushalten und Wohnungen aufzulösen.

Diese Weiterentwicklung erfolgt im komplexen Geflecht unterschiedlicher Gebäude- und Wohnungstypologien, Qualitäten, Lagen, Eigentums- und Bewirtschaftungsmodellen etc. Der Neubau von Geschosswohnungen – sei es frei finanzierter oder geförderter Mietwohnungsbau oder Wohneigentum – trug hierzu ebenso bei, wie die Entstehung von Eigenheimen. Gerade in dynamischen Ballungsräumen blieb so der Wohnungsmarkt in Bewegung und eröffnete Haushalten mit Veränderungsbedarf/-wunsch entsprechende Angebote.

Wie in den vorausgehenden Kapiteln ausführlich erläutert, ging in den zurückliegenden Jahren diese wichtige Impulsfunktion des Wohnungsneubaus verloren. Die Fertigstellungszahlen neuen Wohnraums gerieten aus vielschichtigen Gründen ins Stocken. Die enger werdenden Märkte mit teils sprunghaft mehr Nachfrage bei weitgehend stabilem Angebot verzeichneten deutlich steigende Preise, was Umzüge zusätzlich unattraktiv machte. Mit dem zurückgehenden Umzugsgeschehen entfiel zunehmend auch die Entlastungswirkung aus dem ungleich größeren Bestand heraus, bei dem unter normalen Voraussetzungen bestehende Wohnangebote im Zuge einer marktlichen „Neuverteilung“ einen zentralen Beitrag zur bedarfsgerechten Wohnversorgung leisten können.

Der in Folge dieser Entwicklungen regelrecht eingefrorene Wohnungsmarkt braucht neue Entlastungslösungen und -impulse. Ziel muss es sein, die Versorgungsleistung des Wohnungsmarktes im Bestand zu erhöhen, indem durch Neubau und Modernisierung wieder mehr Umzüge ermöglicht werden. Trotz der aktuell erschwerten Investitionsbedingungen muss dieser wichtige Entlastungsimpuls räumlich passend und zu bezahlbaren Konditionen erfolgen, um die gewünschte Ventilfunktion zu bewirken, das heißt: Lokal nah zu den Bedarfslagen im Bestand, kostenreduziert und sparsam im Flächenverbrauch.

Um dieses Anforderungsprofil weiter für bestimmte Ausgangssituation konkretisieren zu können, bedarf es zunächst eines Blickes auf die aktuellen Wohnungsversorgung: Wo sind möglicherweise Potenziale im Bestand vorhanden, die man durch entsprechende Impulsinvestitionen aktivieren kann? Um Fragen wie diese zu beantworten, werden im Folgenden ausgewählte Statistiken zur aktuellen Wohnungsversorgung herangezogen.

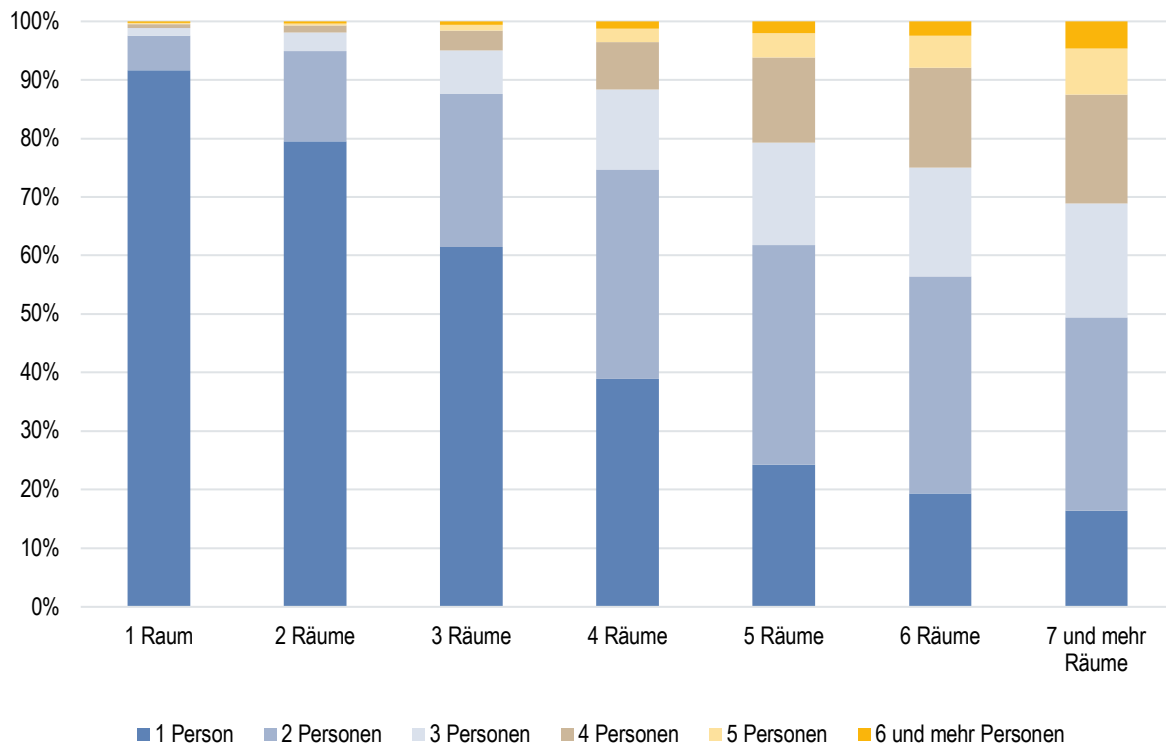


Abbildung 47: Größe der Haushalte und Wohnungsgröße (Räume), prozentual
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026, Datenstand 2022

Für einen ersten Überblick lassen sich Wohnungsbestand und Haushaltsgößen vor allem über das Merkmal „Zahl der Wohnräume“ differenzieren. In der prozentualen Verteilung (Abbildung 47) zeigt sich zunächst der erwartbare Zusammenhang: Je weniger Räume eine Wohnung hat, umso kleiner ist auch der darin lebende Haushalt. Umgekehrt leben Haushalte mit mehr Personen auch in größeren Wohnungen mit mehr Räumen. Gerade die Gruppe der größeren Haushalte ist indes – gemessen an den Raumbedarfen pro Haushaltsmitglied – verhältnismäßig oft auch in den kleinen Wohnungskategorien vertreten. So finden sich Haushalte mit fünf oder mehr Personen selbst in Wohnungen, die mit 3 oder sogar weniger Räumen definitiv viel zu klein sind. Diesem Befund ist im Folgenden ebenso nachzugehen wie auch der Beobachtung, dass bis einschließlich 6 Räumen die Wohnungen stets mehrheitlich von einer oder zwei Personen bewohnt sind.

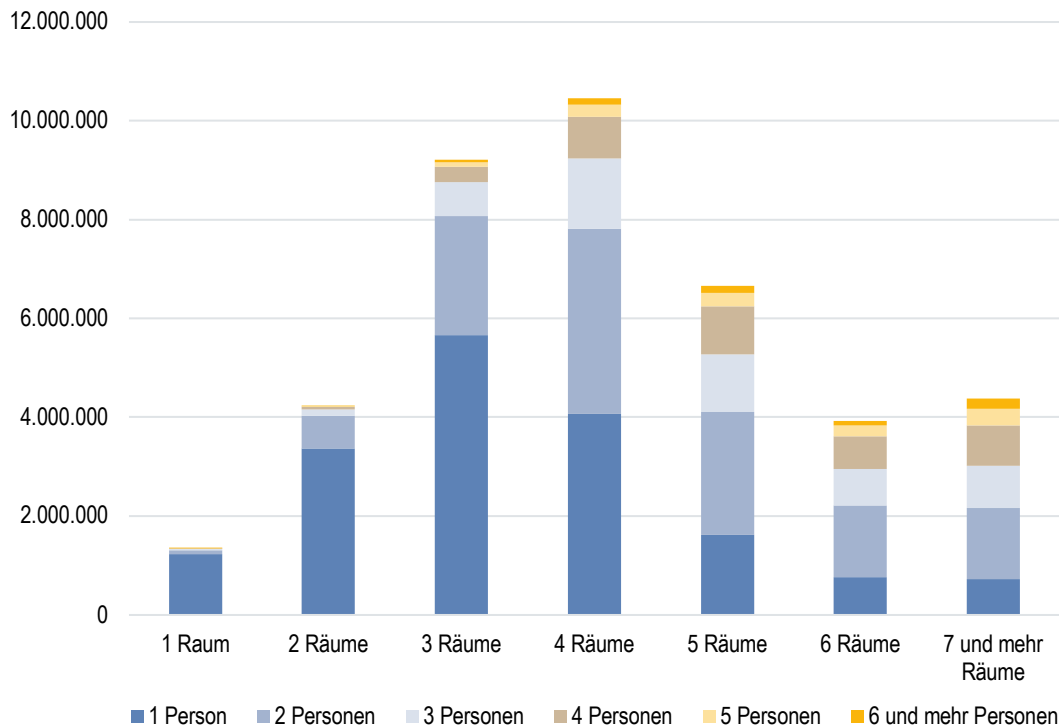


Abbildung 48: Größe der Haushalte und Wohnungsgröße (Räume), absolut
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026, Datenstand 2022

Das skizzierte Verteilungsbild ist indes stark abhängig von der bestehenden Wohnungsstruktur. Die demografische Entwicklung führt zu Haushaltsgrößen, die im Durchschnitt immer kleiner werden: Menschen leben länger als früher, auch länger allein, Familien sind kleiner als früher, durch Trennungen entstehen mehrere kleinere Haushalte etc. Dieser v.a. demografisch bedingten „Haushaltsverkleinerung“ steht indes ein weitgehend gleicher Wohnraum gegenüber. Zumindest ein Teil der heutigen Belegungsstruktur ist also der veränderten Zusammensetzung der Nachfrageseite geschuldet.

63,2 % der Wohnungen in Deutschland haben vier oder mehr Räume. Da es überwiegend größere Wohnungen gibt, die überwiegende Mehrheit der Haushalte jedoch nur aus einer oder zwei Personen besteht, überrascht es nicht, dass sich diese auch oftmals in größeren Wohnungen finden. Abbildung 48 zeigt, dass die meisten Haushalte in Vier-Zimmer-Wohnungen leben, hier sind es vor allem jeweils rund 4 Mio. Ein- und Zweipersonenhaushalte.

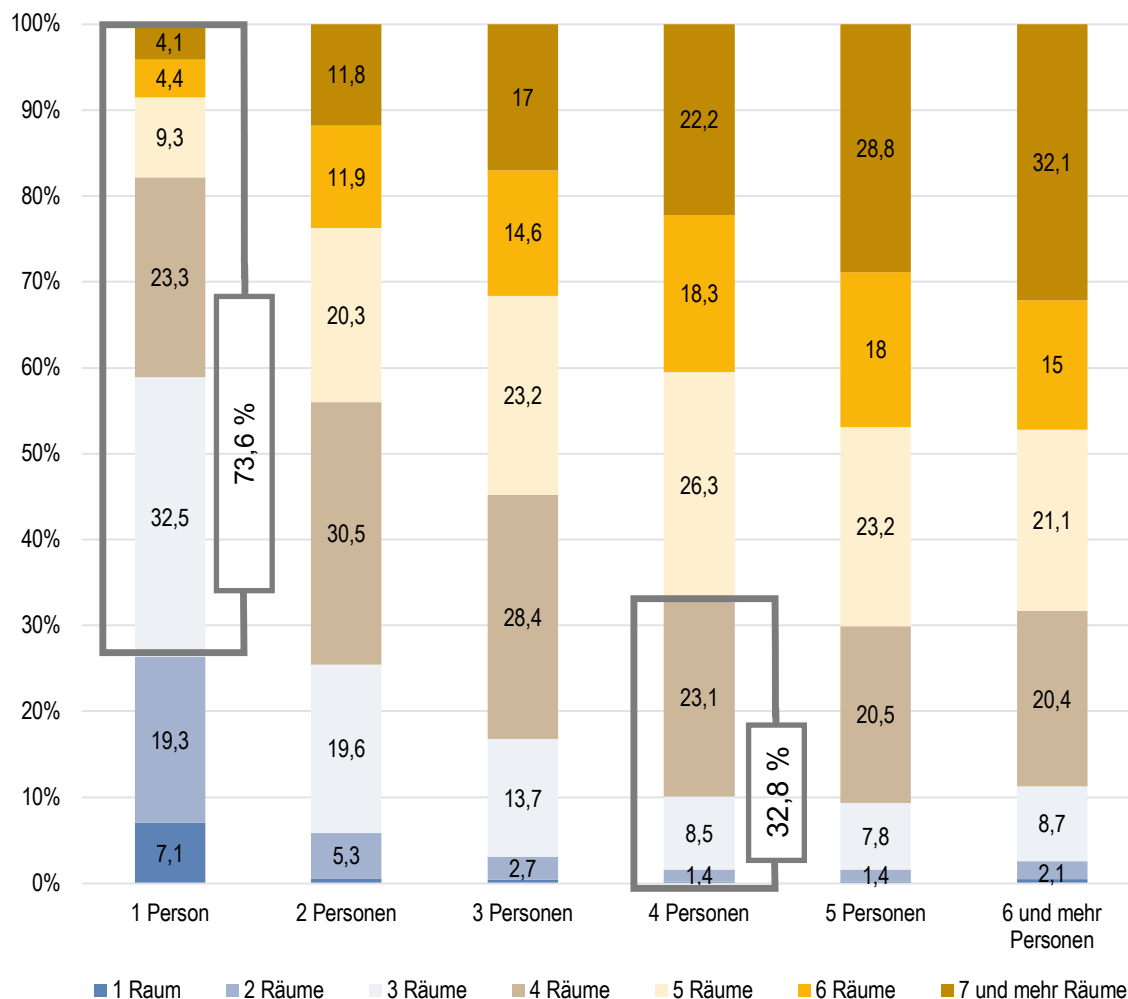


Abbildung 49: Wohnungsgröße (Räume) und Größe der Haushalte
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026, Datenstand 2022

Je nach Größe der Haushalte stellt sich die Versorgungssituation der einzelnen Haushaltstypen unterschiedlich dar:

- Knapp drei Viertel der **Einpersonenhaushalte** leben in Wohnungen mit mindestens drei Räumen. Über 40 % haben sogar mindestens vier Räume zur Verfügung. Circa 20 % leben in zwei Räumen, eine Einraumwohnung bewohnen rund 7 % von diesen Haushalten. Dieses Gesamtbild differenziert sich regional deutlich aus. In Rheinland-Pfalz oder Sachsen-Anhalt wohnen im Landesdurchschnitt sogar 85 % der Einpersonenhaushalte in drei Räumen oder mehr, in den sogenannten Top-7-Städten sind es hingegen „nur“ rund 65 %.
- Bei den **Zweipersonenhaushalten** zeigt sich ein vergleichbares Bild: Rund 75 % leben in Wohnungen mit vier oder mehr Räumen, also mit mindestens zwei Zimmern mehr als Personen. Fast 45 % haben sogar mehr als vier Räume zur Verfügung, indes rund 5 % nur zwei Räume.
- Auffällig ist, dass sich gerade **größere Haushalte** (vier Personen und mehr) zu erstaunlich hohen Anteilen in offenkundig (viel) zu kleinen Wohnungen finden. Unabhängig davon, ob es sich um Kinder oder erwachsene Zusammenlebende handelt, ist der Befund alarmierend: Jeweils rund ein Drittel der Haushalte mit vier, fünf oder sechs und mehr Personen

leben demnach in Wohnungen mit maximal vier Räumen; jeweils etwa jeder zehnte dieser größeren Haushalte verfügt sogar nur über max. drei Räume! Zwar weisen diese Haushaltsgrößen nur vergleichsweise geringe Anteile an allen Haushalten auf, dennoch verbergen sich hinter diesem Sachverhalt mehrere hunderttausend Haushalte.

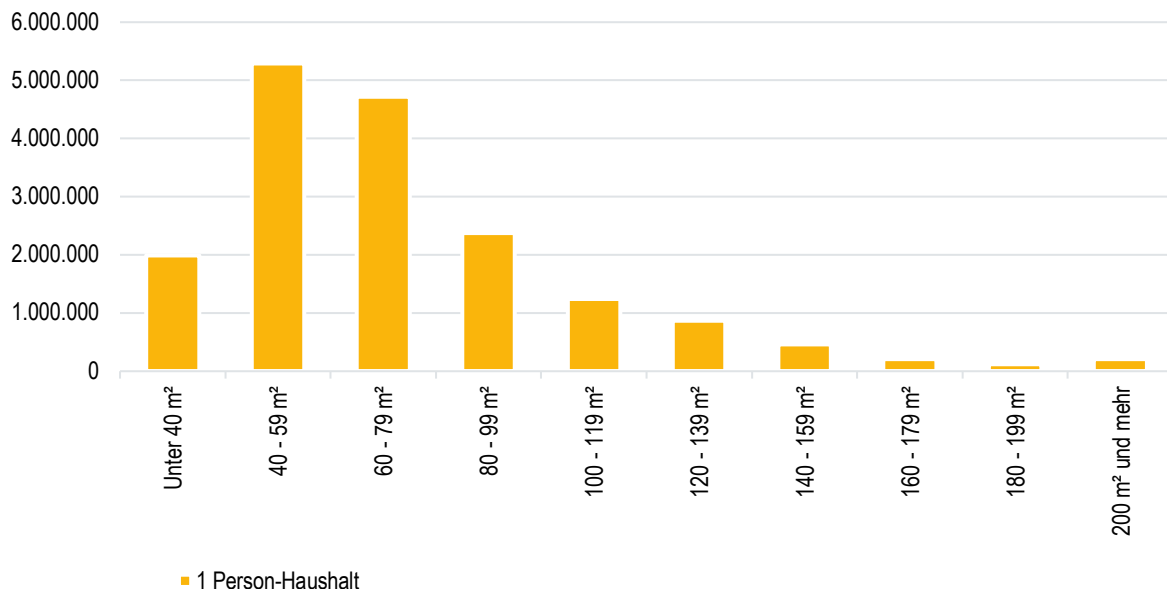


Abbildung 50: Größe der Wohnungen von Einpersonenhaushalten
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026, Datenstand 2022

Analog zu den Wohnräumen lässt sich auch bei der Wohnfläche erkennen, dass die größte Gruppe der **Einpersonenhaushalte** in sehr unterschiedlichen Wohnsituationen zu finden ist (Abbildung 50). Mit knapp 12 Mio. lebt die überragende Mehrheit der Kleinsthaushalte (bestehend aus einer Person) auf bis zu 80 m² Wohnfläche, davon rund 7,3 Mio. Einpersonenhaushalte auf bis zu 60 m². Aufgrund der Größe geht es hier offenkundig weitestgehend um Geschosswohnungen.

Zugleich leben knapp 3,1 Mio. Einpersonenhaushalte auf 100 m² und mehr. Die vielfältigen Ursachen für dieses hohe Versorgungsniveau können an dieser Stelle allenfalls prototypisch angenähert werden. Ohne Zweifel befinden sich in dieser Gruppe absehbar hohe Anteile an alleinlebenden Senior:innen in Eigenheimen. Auf der anderen Seite umfasst diese Verteilungsdarstellung verschiedene Alters- und Lebensphasen, die sich absehbar sehr unterschiedlich mit Wohnraum versorgen: Alleinlebende und/oder Starterhaushalte, Azubis etc. dürften in der Regel in den ersten beiden Größenkategorien zu suchen sein.

Im Überblick stellt sich einerseits die Frage, wie effektiv der vorhandene Wohnraum tatsächlich ausgelastet ist – andererseits ist weiterhin zu klären, wie groß das Ausmaß an Unterversorgung tatsächlich ist.

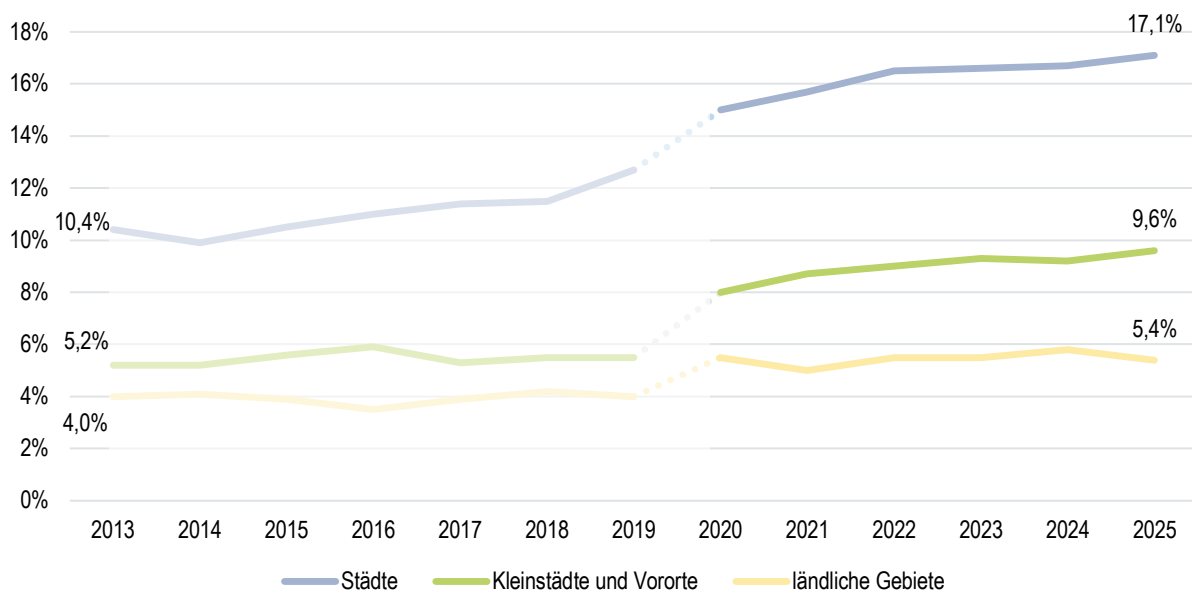


Abbildung 51: Anteil der Bevölkerung in überbelegten Wohnungen in Deutschland, 2013 bis 2025
Quelle: Eurostat EU-SILC, 2025

Überbelegung ist ein Phänomen, das sich auf den ersten Blick vor allem in urbanen Kontexten findet (Abbildung 51). In den Städten lebt durchschnittlich jeder sechste Mensch in einer überbelegten Wohnung (17,1 %). Doch auch in Kleinstädten und Vororten sowie in ländlichen Gebieten gibt es nennenswerte Anteile. Diese haben seit 2020 in allen Raumtypen zugenommen, wie die Abbildung zeigt.⁷⁴ Kleinstädte und Vororte verzeichnen einen merklichen Anstieg auf zuletzt 9,6 %. In ländlichen Gebieten liegt der Anteil über den gesamten Zeitraum am niedrigsten (5,4 %), nahm in der Gesamtbetrachtung ebenfalls deutlich zu, weist jedoch als einziges eine rückläufige Tendenz in 2025 auf. Insgesamt weist der Verlauf auf eine allgemein deutlich zunehmende Wohnraumknappheit hin, und zwar über alle Raumtypen hinweg.

Was bedeutet das in absoluten Zahlen? Gemäß der Definition des Statistischen Amtes der Europäischen Union (Eurostat) leben in Deutschland aktuell 9,9 Mio. Menschen in überbelegten Wohnungen⁷⁵; dies sind knapp 12 % der Bevölkerung. 2013 waren es etwa 5,8 Mio. Menschen. Das ist ein Zuwachs um 71,9 % in nur 12 Jahren.⁷⁶ Überproportional von überbelegten Wohnsituationen betroffen sind Kinder:⁷⁷ Etwa jedes fünfte Kind lebt in einer zu kleinen Wohnung.⁷⁸

Die Befunde zur Überbelegung adressieren mittelbar auch die Nachfragegruppe der jungen Erwachsenen. Gerade potenzielle Haushaltsgründer:innen sehen sich vor der Herausforderung, dass passender kompakter Wohnraum am Ort von Ausbildung oder Studium für die erste

⁷⁴ An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass seit dem Erhebungsjahr 2020 die EU-SILC Erhebung in Deutschland in den Mikrozensus integriert wurde und dadurch repräsentativere Daten liefert. Damit ist jedoch ein 1:1-Vergleich mit den Vorjahren nicht möglich [Destatis 2026d].

⁷⁵ Die Definition der Überbelegung von Eurostat/EUSILC führt dazu, dass alle Einpersonenhaushalte in Apartments (Zimmer/Küche/Bad – keine Trennung von Schlaf- und Wohnzimmer) zur Bevölkerung in überbelegten Wohnungen zählen. Dadurch ist die Zahl tendenziell überhöht. Selbst wenn man jedoch die 1,2 Mio. Einpersonenhaushalte in Einraumwohnungen, die dadurch tendenziell in überbelegten Wohnungen leben, von der Gesamtzahl der Bevölkerung in überbelegten Wohnungen abziehen würde, verbleiben über 8,7 Mio. Menschen in dieser Gruppe.

⁷⁶ [Eurostat 2026]

⁷⁷ [Stadt Aachen 2025]

⁷⁸ [ARGE 2025b]

eigene Wohnung entweder unbezahlbar ist (v.a. in den urbanen Wohnungsmärkten mit Wohnkostenbelastungen von über 50 %) – oder z.B. in ländlichen Regionen – ganz fehlt.⁷⁹

Viele junge Menschen können daher ihre Wohnbedürfnisse kaum umsetzen. Sie geraten zunehmend in eine strukturelle Versorgungslücke, weil fehlender bezahlbarer Wohnraum nicht nur den Alltag und die eigenständige Lebensführung erschwert, sondern auch Bildungs- und Ausbildungsentscheidungen beeinflussen und begrenzen kann.⁸⁰ Laut der Studie des BBSR „Wohnraumversorgung und Wohnraumbedarfe von Studierenden und Auszubildenden“ fehlen bis 2040 zudem bis zu rund 77.000 Wohnheimplätze für Auszubildende und bis zu etwa 204.000 Wohnheimplätze für Studierende.⁸¹

⁷⁹ [CIMA 2025]

⁸⁰ [Pestel 2026]

⁸¹ [BBSR 2025b]

4.2 Umzugsgeschehen wieder in Gang bringen – durch Neubau

Die rechnerischen Zugänge zur Beurteilung der Wohnungsverorgung lassen nur ahnen, wie groß die tatsächliche „Not“ ist. Völlig ausgeblendet bleibt zudem, wie viele Haushalte gar nicht erst gegründet oder gebildet werden, weil hierfür die zentrale Voraussetzung fehlt: Nämlich der geeignete Wohnraum. So kommt es zu dem – nur vermeintlich widersprüchlichen – Ergebnis, dass Menschen in Deutschland einerseits auf durchschnittlich fast 50 m² Wohnfläche pro Kopf leben und andererseits fast jede:r Achte in einer eigentlich zu kleinen Wohnung wohnt. Dass dieser Befund inzwischen sogar die weniger urbanen Wohnungsmarktregionen erreicht, muss ebenso alarmieren wie die dramatische Tatsache, dass vor allem Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene darunter leiden.

Die Auswertungen zeigen eindrucksvoll, dass die Pro-Kopf-Ausstattung mit Wohnfläche theoretische Potenziale aufzeigt, aber in der Praxis kein geeigneter Indikator für die Leistungsfähigkeit und die Versorgungsqualität des Wohnungsmarktes ist. Die Erklärung hierfür ist trivial: Eine bestehende Wohnung lässt sich nicht beliebig anpassen. Könnte man einfach einige Quadratmeter abgeben oder nehmen, wäre die Schwelle für eine bessere Allokation am Wohnungsmarkt deutlich geringer. In der Praxis führt die Veränderung von Wohnanforderungen normalerweise zu einem Umzug. Wenn allerdings die Alternativen (deutlich) teurer sind als die bisherige Wohnungslösung, sinkt die Hürde, sich auch mit größeren Kompromissen abzufinden.

Im Ergebnis finden sich im Wohnungsmarkt sowohl Über- als auch Unterversorgung als verbreitete Phänomene. In diesem Verteilungs-Status-Quo zementieren sich die Verhältnisse zunehmend, die Fluktuation der ansässigen Bevölkerung geht immer weiter zurück. Ob durch Wanderung oder Haushaltsgründung: Haushalte, die hinzukommen (wollen), konkurrieren um die wenigen freien Angebote, deren Preis sich aufgrund der Knappheit und der großen Nachfrage immer weiter nach oben schraubt.

Will man die Potenziale im Bestand aktivieren, sind diejenigen Haushalte, die tendenziell sehr auskömmlich mit Wohnraum ausgestattet sind, mit ihren spezifischen Bedarfslagen, Anforderungen und möglichen Anreizen in den Blick zu nehmen. Dies betrifft etwa die Wohnzufriedenheit, die (perspektivische) Passgenauigkeit hinsichtlich der spezifischen Anforderungen des Haushalts und auch die Wohnungsgröße. Letztlich geht es darum, die Bedarfe prototypisch zu systematisieren, um passende Angebote durch die bauliche Ergänzung fehlender Typologien zu schaffen.⁸² Das setzt eine vertiefende Kenntnis darüber voraus, was konkret am Ort fehlt. Es müssen aktivierende Angebote durch Neubau, bauliche Ergänzung oder auch Modernisierung andernorts im Bestand ermöglicht werden, wodurch ein immer weniger passender Wohnraum freigezogen werden kann – während sich gleichzeitig die Wohnsituation des Bestandshaushalts verbessert.

⁸² [Spital, S./Bodelschwingh, A.v. 2026]

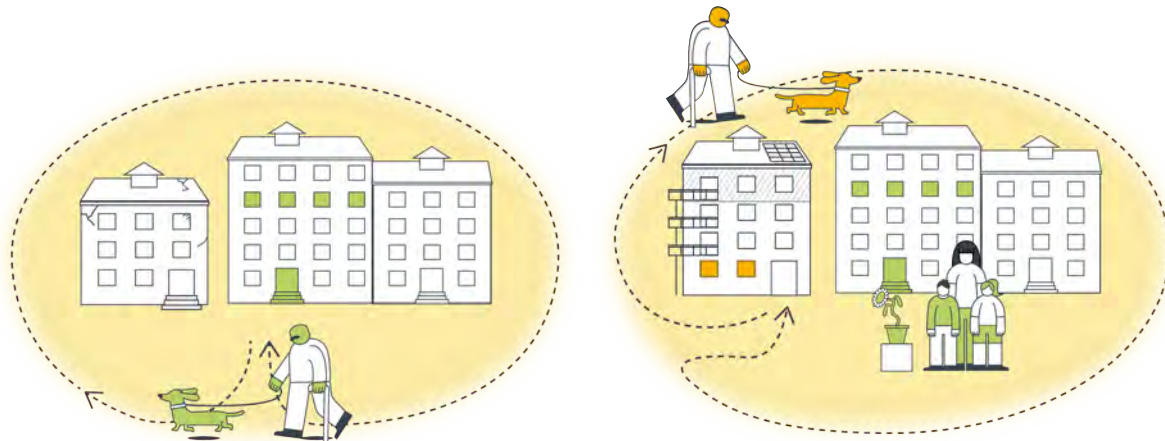


Abbildung 52: Wie zielgenauer Neubau im lokalen Kontext Potenziale im Bestand eröffnet
Darstellung: eigene Darstellung RegioKontext GmbH

Elementar für die Akzeptanz ist hierbei der räumliche Horizont. Egal, ob im Eigenheim, in der selbst genutzten Eigentums- oder in der Mietwohnung: Solange mögliche Wohnalternativen nicht auch den räumlichen Kontext wahren, werden alle guten Argumente wie Bezahlbarkeit, besserer Ausstattung, Barrierefreiheit oder Wohnungsgröße meist nicht greifen.⁸³ „Innerhalb der Gassi-Runde“ markiert hierbei exemplarisch einen Planungsmaßstab mit räumlicher Verträglichkeit (Abbildung 52). Der räumliche Bezug bewahrt den sozialen Kontext und das gewohnte Umfeld. Ob in der Stadt oder auf dem Land, im Eigenheim oder im Geschoss, ob großmaßstäblich oder als kleinteilige Nachverdichtung: Diese Planungsregel gilt es bei allen Lösungsmodellen und auch in den verschiedenen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen, wenn der Hebel in den Bestand wirksam funktionieren soll.⁸⁴ **Der Neubau kann die festgefahrenen Umzugsbewegungen nur dann wieder wirksam in Gang setzen, wenn dadurch besser passende Angebote für Ansässige entstehen.**

Was fehlt konkret? Es hängt also stark von den vorhandenen Baustrukturen und Bedarfslagen vor Ort ab, welcher Neubau und welche Typologie konkret benötigt wird. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der lange Investitionshorizont von Immobilien und die damit verbundene Frage: Welche Typologie wird langfristig am konkreten Ort funktionieren? Hier kommt die konkrete Entwicklungsperspektive auf der Nachfrageseite ins Spiel. Es macht einen Unterschied, ob die Prognosen ein anhaltendes Wachstum oder eine dauerhafte Stagnation erwarten lassen.

⁸³ [Bodelschwingh 2026]

⁸⁴ [Heimstätte Dünne 2025]

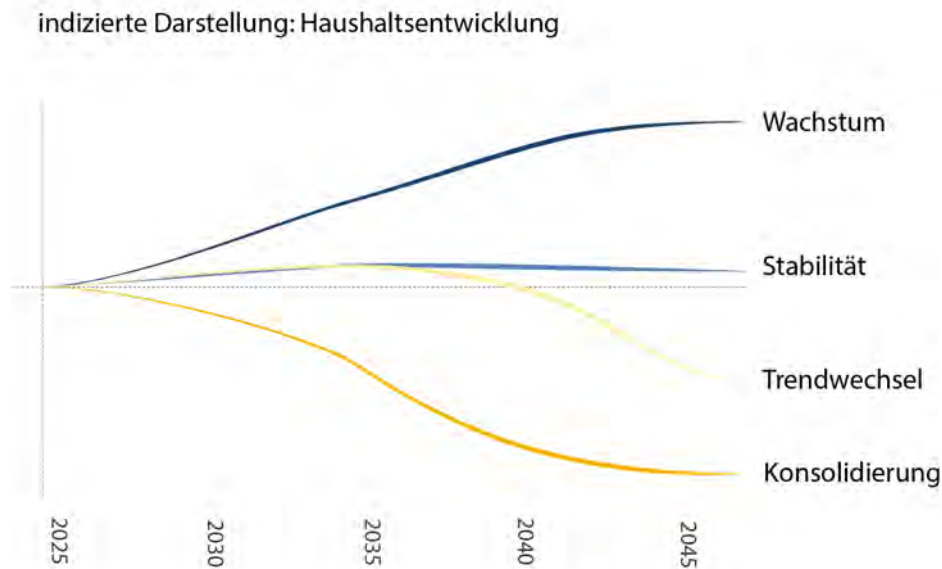


Abbildung 53: mögliche Entwicklungsoptionen der Wohnungsnachfrage
 Quelle: eigene Darstellung RegioKontext GmbH

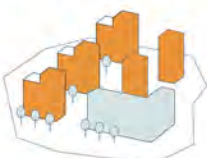
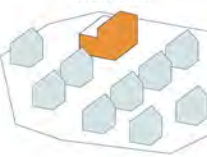
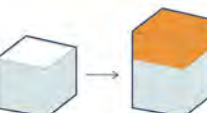
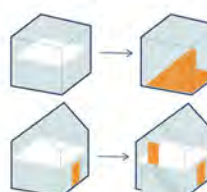
Abbildung 53 illustriert modellhaft unterschiedliche Pfade für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage. Diese reichen von anhaltendem Wachstum aufgrund wirtschaftlicher Stabilität, weitreichender Anziehungskraft für Zuwanderung und mit demografischer Dynamik bis zu Regionen, in denen die Schrumpfung schon heute Alltag ist. Neben dem Szenario einer insgesamt stabilen Entwicklung ist vor allem der Trendwechsel planerisch und für Investitionen herausfordernd. Denn kurz- bis mittelfristig wird eine steigende Nachfrage erwartet, die langfristig jedoch – demografisch bedingt – in Richtung Stagnation oder sogar Schrumpfung übergehen kann.⁸⁵

Damit **vom Wohnungsbau wirksame Entwicklungsimpulse ausgehen, wird je** nach Entwicklungsperspektive 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

Die nachfolgende Matrix bietet eine systematische Übersicht unterschiedlicher Neubau- und Nachverdichtungsansätze und ordnet diese in Abhängigkeit von vier Entwicklungsperspektiven ihren jeweiligen räumlichen Voraussetzungen und planerischen Einsatzkontexte zu.

⁸⁵ [NBank 2026]

	WACHSTUM	STABILITÄT	TRENDWECHSEL	KONSOLIDIERUNG
Neubau im größeren Umfang, Entwicklung neuer Quartiere 	Neue Wohnviertel mit gut integrierender Anbindung und innerer Infrastruktur	In gebotenen Kontexten: z.B. innerörtliche Konversion	✗	✗
Neubau als Komplex, größeres Einzelobjekt 	größere Bauprojekte, die bestehende Infrastrukturen mitnutzen und das vorhandene Quartier nicht überfordern	zentral oder – wenn gut angebunden – in Randlagen	allenfalls in zentraler Lage – Stadtbildreparatur	✗
Ergänzender Neubau (kleine MFH, v.a. mit EFH-Kontext) 	Im Siedlungsgefüge, in Lücken und auf Brachen, konsequent altersgerecht	Im Siedlungsgefüge bzw. in integrierter Lage, in Lücken und auf Brachen, 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)
Ersatzneubau Modifizieren nicht mehr zeitgemäßer oder „abgelaufener“ Gebäude, auch bei ehemals gewerblichen Liegenschaften 	Umsetzung mit höherer Dichte	Umsetzung möglichst mit höherer Dichte, wenn städtebaulich sinnvoll	eher an zentralen Stellen	nur in zentralen Lagen – Stadtbildreparatur
Bauliche Bestandsergänzung, Anbauten, Aufstockung, Nachverdichtung 	Aktivierung niedrigschwelliger Potenziale z.B. im Dachgeschoss Supermärkte überbauen Im EFH-Gebiet mehr Dichte durch Anbauten oder zusätzliche Baukörper auf großen Grundstücken	Aktivierung niedrigschwelliger Potenziale z.B. im Dachgeschoss Supermärkte überbauen Im EFH-Gebiet mehr Dichte durch Anbauten oder zusätzliche Baukörper auf großen Grundstücken	Barrierefreie Ergänzung fehlender Wohnungstypen, ggf. mit Pflegestützpunkt Im EFH-Gebiet mehr Dichte durch Anbauten oder zusätzliche Baukörper auf großen Grundstücken	Barrierefreie Ergänzung fehlender Wohnungstypen, ggf. mit Pflegestützpunkt
Neuzuschnitt des Bestandes, Umnutzung, Neuprogrammierung des Bestandes, Nutzungsverdichtung 	Teilung großer Altbauwohnungen oder Einfamilienhäuser in zwei (oder mehr) Wohneinheiten (ggf. kleine Anbauten erforderlich)	Teilung großer Bestandswohnungen oder Einfamilienhäuser in zwei (oder mehr) Wohneinheiten (ggf. kleine Anbauten erforderlich), altersgerechte Anforderungen mitdenken	Teilung großer Bestandswohnungen oder Einfamilienhäuser in zwei (oder mehr) Wohneinheiten (ggf. kleine Anbauten erforderlich), altersgerechte Anforderungen mitdenken	Teilung großer Bestandswohnungen oder Einfamilienhäuser in zwei (oder mehr) Wohneinheiten (ggf. kleine Anbauten erforderlich), altersgerechte Anforderungen mitdenken

5. Fazit und Ausblick

Deutschlands Wohnungsmärkte befinden sich in einer anhaltenden Schieflage. Besonders in wirtschaftlich dynamischen Städten und deren Umland übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum seit Jahren deutlich das verfügbare Angebot. Die Folge sind steigende Preise, sinkende Verfügbarkeit von Wohnalternativen und zunehmend eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten für Haushalte. In dieser Situation wird das Wohnen in seinen impliziten Funktionen als Voraussetzung für wirtschaftliche Entwicklung, soziale Stabilität und regionale Wettbewerbsfähigkeit immer schmerzhafter spürbar.

Der demografische Wandel erweist sich hierbei eher als Treiber, denn als Entlastungsfaktor. Denn auch wenn die Bevölkerungszahlen allenfalls moderat wachsen: Die Nachfrage am Wohnungsmarkt wird von den Haushalten artikuliert, bei denen sich deutlich abweichende Strukturveränderungen zeigen. Absolut betrachtet steigt ihre Zahl seit Jahren kontinuierlich an – vor allem infolge fortschreitender Singularisierung und demografischer Prozesse. Gleichzeitig differenzieren sich die Haushaltstypen zunehmend aus: Neben klassischen Familienhaushalten gewinnen Einpersonenhaushalte, ältere Haushalte sowie Patchwork- und Mehrgenerationenkonstellationen weiter an Bedeutung. Damit geht eine wachsende Nachfrage nach einem stärker ausdifferenzierten Wohnungsangebot einher, welches unterschiedlichen Lebenslagen, Wohnformen und Flächenbedarfen gerecht wird. Der demografische Wandel verschärft diese Anforderungen zusätzlich und führt zu einem steigenden Bedarf an barrierearmen und altersgerechten Wohnangeboten.

Gleichzeitig zeigen sich deutliche Fehlallokationen in der bestehenden Wohnraumversorgung. Immer mehr Menschen leben in beengten Wohnverhältnissen, während zugleich insbesondere ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte über vergleichsweise große Wohnflächen verfügen. Diese parallele Über- und Unterversorgung ist Ausdruck eines zunehmend erstarrten Wohnungsmarktes. Der sogenannte Remanenzeffekt verstärkt diese Entwicklung: Haushalte verbleiben mangels geeigneter und bezahlbarer Alternativen im Bestand, selbst wenn sich ihre Wohnbedarfe deutlich verändert haben. Obwohl rein rechnerisch ausreichend Wohnfläche vorhanden ist, kann der Wohnungsmarkt seine Versorgungsfunktion immer weniger erfüllen.

Auf der Angebotsseite gelingt es dem Wohnungsbau seit Jahren nicht, mit dieser Entwicklung Schritt zu halten. Politische Zielwerte beim Neubau werden regelmäßig verfehlt, während insbesondere bis 2024 rückläufige Baugenehmigungen als Frühindikator auf eine anhaltend schwache Bautätigkeit hinweisen. Der Wohnungsmarkt gerät dadurch zunehmend in einen Zustand struktureller Blockade: Mit den wichtigen Neubauimpulsen bleibt auch die dringend erwünschte Entlastung aus, die Verfestigung bestehender Fehlentwicklungen verstärken.

Eine zentrale Ursache hierfür liegt in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Bauens. Das veränderte Zinsumfeld und die stark gestiegenen Herstellungskosten wirken unmittelbar als Determinanten der erforderlichen Mieten im Neubau. Dies zieht höheren Kapitalbedarf nach sich, während zugleich höhere Zinsen die Finanzierung zusätzlich verteuern. In der Konsequenz wird bezahlbares Wohnen – insbesondere im Neubau – für immer größere Teile der Bevölkerung unerreichbar und für die Wohnungsunternehmen nicht wirtschaftlich machbar. Der ökonomisch darstellbare Wohnungsbau stößt unter den aktuellen Bedingungen vielerorts an harte Grenzen.

Diese Entwicklungen stellen den Wohnungsmarkt insgesamt vor eine zentrale Frage: **Wie kann unter den gegebenen ökonomischen, demografischen und strukturellen Rahmenbedingungen dennoch bedarfsgerechter und passgenauer Neubau realisiert werden?**

Vor diesem Hintergrund gewinnt ein stärker innovationsorientierter und experimenteller Neubau an Bedeutung. Gemeint ist kein Absenken grundlegender Sicherheits- oder

Qualitätsanforderungen, sondern ein bewusster Perspektivwechsel im Wohnungsbau: hin zu konstruktiver Vereinfachung, robusten und instandhaltungsarmen Bauweisen, reduzierter technischer Komplexität sowie einer stärkeren Konzentration auf funktionale Anforderungen. Ziel ist es, Kosten möglichst gering zu halten und zugleich eine dauerhaft hohe Nutzungsqualität sicherzustellen. Solche Ansätze eröffnen Spielräume, um Neubau auch unter schwierigen Rahmenbedingungen wieder wirtschaftlich realisierbar zu machen.

Unter den aktuellen Knappheitsbedingungen wird die qualitative Passgenauigkeit des Neubaus entscheidend. Wohnungsbau entfaltet seine größte Entlastungswirkung dort, wo er gezielt Angebotslücken schließt und neue Umzugsketten ermöglicht – etwa durch kleinere, barrierearme Wohnungen für ältere Haushalte oder durch bezahlbare, flächeneffiziente Wohnungen für Haushalte in der Ausbildungs- und Berufseinstiegsphase. Auf diese Weise kann Neubau nicht nur zusätzlichen Wohnraum schaffen, sondern auch die Versorgungsleistung des Bestands insgesamt verbessern. Dies setzt eine genaue Kenntnis der lokalen Bedarfe voraus.

Denn es gibt regionale Unterschiede: Während Wachstumsregionen vor allem zusätzliche Wohnungsangebote benötigen, stehen in stabilen oder perspektivisch schrumpfenden Regionen stärker qualitative Verbesserungen, Bestandsanpassungen oder städtebauliche Aufwertungen im Vordergrund. Eine differenzierte Betrachtung regionaler Entwicklungsperspektiven ist Voraussetzung für wirksame und nachhaltige Wohnungsbaustrategien.

Insgesamt steht der Wohnungsbau vor einer doppelten Herausforderung: kurzfristig für Entlastung zu sorgen und langfristig die großen Transformationsaufgaben – demografischer Wandel, Klimaneutralität, Ressourcenoptimierung und soziale Resilienz – zu bewältigen. Wohnen ist dabei weit mehr als ein Konsumgut. Es gehört zu den grundlegenden Voraussetzungen gesellschaftlicher Teilhabe und wirtschaftlicher Entwicklung.

Der Wohnungsbau bleibt damit eine der zentralen Zukunftsaufgaben. Nur wenn es gelingt, unter veränderten Rahmenbedingungen neue Wege im Neubau zu beschreiten, Kosten nachhaltig zu senken und Wohnangebote konsequent an den tatsächlichen Bedarfen der Haushalte auszurichten, kann der Wohnungsmarkt seine Versorgungsfunktion langfristig wieder erfüllen.

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

Franz Kafka: „Der Prozess“, Berlin 1925

6. Glossar

6.1 Kurzerklärung von Grundbegriffen des Wohnungsbaus

Die im Folgenden aufgeführten Erläuterungen zu wichtigen Grundbegriffen des Wohnungsbaus wurden auszugsweise aus Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes⁸⁶ übernommen. Diese Definitionen finden in der vorliegenden Studie Anwendung, sodass durch diese einheitliche Basis ein Vergleich beispielsweise von Gebäude- und Wohnungsangaben möglich ist.

Als **Gebäude** gelten gemäß der Systematik der Bauwerke selbstständig benutzbare, überdachte Bauwerke, die auf Dauer errichtet sind und die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Als **einzelnes Gebäude** gilt jedes freistehende Gebäude oder bei zusammenhängender Bebauung – z.B. Doppel- und Reihenhäuser – jedes Gebäude, das durch eine vom Dach bis zum Keller reichende Brandmauer von anderen Gebäuden getrennt ist. Ist keine Brandmauer vorhanden, so gelten die zusammenhängenden Gebäudeeinheiten als einzelne Gebäude, wenn sie ein eigenes Erschließungssystem (eigener Zugang und eigenes Treppenhaus) besitzen und für sich benutzbar sind.

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte – gemessen am Anteil der Wohnfläche an der Nutzfläche nach DIN 277 (in der jeweils gültigen Fassung) – Wohnzwecken dienen.

Unter einer **Wohnung** sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Wohnungen haben einen eigenen Eingang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum. Zur Wohnung können aber auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende, zu Wohnzwecken ausgebaut Keller- oder Bodenräume (z.B. Mansarden) gehören.

Die Zahl der **Räume** umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z.B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6m² Größe sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt. Ein Wohnzimmer mit einer Essecke, Schlafnische oder Küchennische ist als ein Raum zu zählen. Dementsprechend bestehen Wohnungen, in denen es keine bauliche Trennung der einzelnen Wohnbereiche gibt (z.B. sogenannte „Loftwohnungen“), aus nur einem Raum.

Die **Wohnfläche** (zu berechnen nach der Verordnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)) umfasst die Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören, also die Flächen für Wohn- und Schlafräume, Küchen und Nebenräume (z.B. Dielen, Abstellflächen und Bad) innerhalb der Wohnung.

Als **Abgang** werden im Rahmen der Abgangstatistik Gebäude und Gebäudeteile erfasst, die durch ordnungsbehördliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch der Nutzung entzogen werden oder deren Nutzung zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken (mit und ohne Baumaßnahmen) geändert wird.

⁸⁶ z.B. [DESTATIS 2022]

6.2 Erläuterung des Begriffs *Wohnungsbedarf*

Der Wohnungsbedarf ist eine normative Größe, der anhand von definierten Bedarfsnormen ermittelt wird. Insgesamt orientiert sich der Wohnungsbedarf an definierten Bedürfnissen und nicht am Einkommen. Es gelten folgende Bedarfsnormen als klassisch:

- Für jeden Haushalt soll eine Wohnung verfügbar sein (der Haushaltsbegriff orientiert sich am gemeinsamen Wohnen, nicht an der wirtschaftlichen Eigenständigkeit; eine Wohngemeinschaft wird als ein Haushalt gezählt, auch bei den Eltern lebende erwachsene Kinder werden als Mitglieder im Elternhaushalt berücksichtigt).
- Um Umzüge und Modernisierungen zu ermöglichen, wird als Sollgröße ein Stichtags-leerstand von drei Prozent des Wohnungsbestandes angesetzt.
- Bei den Wohnungsabgängen wird ein Abgang in Höhe von 0,1 Prozent des Wohnungsbestandes als Ersatzbedarf angesetzt. Dieser Ansatz liegt höher als die vom statistischen Bundesamt ausgewiesenen Werte (0,04 bis 0,06 Prozent) in den vergangenen 5 Jahren. Der Ansatz berücksichtigt, dass gegenwärtig offensichtlich Leerstände in der Statistik mitgeführt werden, die voraussichtlich nie wieder bezogen werden können.
- In verschiedenen Regionen Deutschland haben Zweit- und Freizeitwohnungen eine erhebliche Bedeutung sowohl im Bestand als auch beim Neubau. Dies ist bei den regionalen Betrachtungen entsprechend zu berücksichtigen. Den letzten „erhobenen“ Wert zu diesen Größen stellen die Daten des Mikrozensus dar. Für die Zeit danach kann die Veränderung nur auf der Basis von Plausibilitätsüberlegungen abgeschätzt werden.
- Demografischer Wandel und weiter voranschreitende Singularisierung der Bevölkerung erhöhen die Nachfragen nach kleineren Wohnungen, die zumeist noch nicht existieren

Kern dieser Bedarfsermittlung ist die quantitative Versorgung der privaten Haushalte. Qualitative Aspekte werden bei dieser Bedarfsbetrachtung nur über Plausibilitätsüberlegungen einbezogen. So gelten rund 10 % der Wohnungsbestände in Deutschland als technisch/wirtschaftlich nicht sanierbar. Regional lässt sich die Größenordnung über die Verteilung auf die Baualtersklassen und die Gebäudetypen abschätzen und in die bundesweite Bedarfsberechnung integrieren. Weiterhin ist die Überbelegung von Wohnungen in die Rechnung einzubeziehen. Die besonders betroffenen Gruppen (Alleinerziehende und in Städten lebende Menschen) sind bekannt und bei gezielten regionalen Untersuchungen können diese Aspekte stärker herausgearbeitet werden. Generell gilt: Je höher das Wohnungsdefizit, desto stärker fällt die Ausgrenzung der Gruppen aus, die bereits bei ausgeglichenen Wohnungsmärkten Schwierigkeiten bei der Anmietung einer Wohnung haben.

6.3 Erläuterung des Begriffs *Wohnungsnachfrage*

Die Wohnungsnachfrage rückt im Vergleich zur bedürfnisorientierten Bedarfsbetrachtung das tatsächliche Marktgeschehen realisierter Kauf- und Mietvertragsabschlüsse in den Vordergrund. Damit ist die Nachfrage abhängig vom Einkommen und Preisniveau des Wohnens.

Als Einflüsse auf der Nachfragerseite sind insbesondere die Entwicklung der Erwerbseinkommen, die Höhe und Verteilung der Nettoeinkommen (staatlicher Einfluss), die Entwicklung der Transfereinkommen (staatlicher Einfluss) und die relativen Preise des Wohnens zu nennen.

Als Einflüsse auf der Anbieterseite sind die Abschreibungsmodalitäten (staatlicher Einfluss), mögliche Förderungen wie etwa Investitionszuschüsse (staatlicher Einfluss), die Zinssituation allgemein sowie die Darlehensgewährung zu Sonderkonditionen (staatlicher Einfluss), die Grunderwerbsteuer (staatlicher Einfluss), das Mietrecht (staatlicher Einfluss) sowie die Bau- und Grundstückskosten (teilweise staatlicher Einfluss wegen Erbbaurechten) zu nennen.

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.

Eine 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).

7. Quellen und weiterführende Literatur

[ARGE 1950] „Gedanken zur Typenentwicklung für das Wohnungsbauprogramm 1951, Mitteilungsblatt der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Heft 25, Kiel 1950

[ARGE 1989] „Ökologisches Bauen – Umweltverträgliche Baustoffe, Heft I, II, III“, Mitteilungsblatt der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel 1989-1991

[ARGE 1993] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) e.V. (Hrsg.): „Stand- und Entwicklung der Bau- und Wohnungswirtschaft 1956-1993“, Mitteilungsblatt Nr. 194; Kiel April 1993

[ARGE 2007] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) e.V. (Hrsg.): „Innovative Dämmtechniken“, Mitteilungsblatt Nr. 235; Kiel September 2007

[ARGE 2007a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Holz, Astrid; Walberg, Dietmar; et al: „Siedlungen der 50er Jahre - Modernisierung oder Abriss?“, Methodik zur Entscheidungsfindung über Abriss, Modernisierung oder Neubau in Wohnsiedlungen der 50er Jahre; Endbericht (im Auftrag des BBSR), Bauforschungsbericht Nr. 56, Kiel Juni 2007

[ARGE 2008-2020] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.: Auswertungen der Quartierszenarien in Schleswig-Holstein und mehrstufige Evaluation des Klimapaktes Schleswig-Holstein; Berichte an die Landesregierung; Kiel, 2008 bis 2020

[ARGE 2010] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) e.V. (Hrsg.): „Barrierefreiheit – Barrierearmut/Kosten – und Maßnahmen-Katalog: Einfamilienhäuser – Privater Wohnungsbau“ (ExWoSt -Projekt-Beitrag); Mitteilungsblatt Nr. 242; Kiel April 2010

[ARGE 2011] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Holz, Astrid; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten: „Wohnungsbau in Deutschland - 2011 - Modernisierung oder Bestandsersatz“, Studie zum Zustand und der Zukunftsfähigkeit des deutschen „Kleinen Wohnungsbaus“, Band I + II; Bauforschungsbericht Nr. 59; Kiel April 2011

[ARGE 2011a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) e.V. (Hrsg.): „Gebäudetypologie Kreis Nordfriesland“, Mitteilungsblatt Nr. 243; Kiel Oktober 2011

[ARGE 2013] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo: „Kostensteigernde Effekte im Wohnungsbau“, Bauforschungsbericht Nr. 65 (Auftrag: Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW), Kiel August 2013

[ARGE 2014] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Cramer, Antje: „Optimierter Wohnungsbau – Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnischen und kostenoptimierten Wohnungsbau in Deutschland“, Bauforschungsbericht Nr. 66, Kiel August 2014

[ARGE 2015] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Halstenberg, Michael: „Kostentreiber für den Wohnungsbau - Untersuchung und Betrachtung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Gestehungskosten und die aktuelle Kostenentwicklung von Wohnraum in Deutschland“, Bauforschungsbericht Nr. 67, Kiel April 2015

[ARGE 2015a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Schulze, Thorsten; Cramer, Antje: „PluSWohnen – selbstbestimmt/altersgerecht/betreut/barrierefrei“, Mitteilungsblatt Nummer 252, Heft 4/2015; Kiel 2015

[ARGE 2016] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechitz, Timo: „Bestandsersatz 2.0 - Potenziale und Chancen - Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudezustandes in Deutschland unter Berücksichtigung von Neubau, Sanierung und Bestandsersatz“, Bauforschungsbericht Nr. 69, Kiel Februar 2016

[ARGE 2016a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) e.V. (Hrsg.): „Wohngebäude – Fakten 2016. Eine Analyse des Gebäudezustandes in Deutschland.“; Mitteilungsblatt Nr. 253; Kiel April 2016

[ARGE 2016b] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechitz, Timo; Selk, Michael; Brosius, Oliver; Schulze, Thorsten; Depner, Jürgen; Herrmann, Joachim; Fischer, Carsten: „666. Baugespräche – Kostengünstiger Wohnungsbau“, Mitteilungsblatt Nr. 254, Kiel Dezember 2016

[ARGE 2017] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechitz, Timo; Schulze, Thorsten; Herrmann, Joachim; Hölting, Julia: „Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg – Erhebung, Erfassung und Feststellung der Herstellungskosten in Hamburg sowie konkreter baulicher Einsparpotenziale einschließlich einer Vergleichsanalyse zur Bestimmung des aktuellen Kostenniveaus in anderen Großstädten“, Bauforschungsbericht Nr. 74, Kiel Oktober 2017

[ARGE 2019] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechitz, Timo; Hölting, Julia; Schulze, Thorsten; Petersen, Cäcilie: „Gutachten zum Thema Baukosten und Kostenfaktoren im Wohnungsbau in Schleswig-Holstein – Erhebung, Erfassung und Feststellung der Baukosten und Kostenfaktoren der letzten Jahre in Schleswig-Holstein und seinen Regionen“, Bauforschungsbericht Nr. 75, Kiel April 2019

[ARGE 2019a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechitz, Timo: „Auswirkungen energetischer Standards auf die Bauwerkskosten und die Energieeffizienz im Geschosswohnungsneubau in Deutschland“, Bauforschungsbericht Nr. 78, Kiel September 2019

[ARGE 2019b] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechitz, Timo; Schulze, Thorsten; Hölting, Julia; Petersen, Cäcilie: „Hamburger Baukosten 2020 - Fortschreibung des Basisgutachtens zum Thema Baukosten in Hamburg: Feststellung der momentanen Baukostensituation in Hamburg sowie Analyse der aktuellen Baupreis- und Baukostenentwicklung einschließlich einer entsprechenden Prognose bis 2020 sowie Darstellung der hieraus resultierenden Auswirkungen, insbesondere auf die Herstellungskosten in Hamburg“, Bauforschungsbericht Nr. 79, Kiel September 2019

[ARGE 2020] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechitz, Timo: „Bezahlbarer Wohnraum 2021: Herausforderungen - Belastungen - Notwendigkeiten - Potenziale“, Kurzgutachten im Auftrag des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“, Kiel Dezember 2020

[ARGE 2021] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechitz, Timo; Schulze, Thorsten; Herrmann, Joachim; Kempe, Markus: „Hamburger Baukosten 2021 - Fortschreibung des Basisgutachtens (2017) und des Folgegutachtens (2019) zum Thema Baukosten in Hamburg: Feststellung der momentanen Baukostensituation in Hamburg sowie Analyse der aktuellen Baupreis- und Baukostenentwicklung einschließlich einer entsprechenden Prognose bis 2021 sowie Darstellung der hieraus resultierenden

Auswirkungen, insbesondere auf die Herstellungskosten in Hamburg“; Bauforschungsbericht Nr. 81, Kiel Februar 2021

[ARGE 2021a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo: „Energiebedarf und tatsächlicher Energieverbrauch bei Wohngebäuden – Verbrauchsbenchmarks für Intervalle des Norm-Energiebedarfs“, Arbeits- und Informationsblätter/24-2021, Kiel Mai 2021

[ARGE 2022] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) e.V. (Hrsg.): „684. Baugespräch: „Zukunft Wohnen, Bauen, Arbeiten – Lernen aus der Krise“, Mitteilungsblatt Nr. 262; Kiel Februar 2022

[ARGE 2022a] Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Paare, Klaus / Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes - Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudebestands in Deutschland und seiner Potenziale, Modernisierungs- und Anpassungsfähigkeit“, Bauforschungsbericht Nr. 82, Kiel Februar 2022

[ARGE 2022b] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Paare, Klaus: „Baukostenentwicklung - Lohn und Material“, Arbeits- und Informationsblatt Nr. 25, Kiel April 2022

[ARGE 2022c] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Herrmann, Joachim; Kempe, Markus; Paare, Klaus: „Hamburger Baukosten 2022 - Fortschreibung des Basisgutachtens (2017) und der Folgegutachten (2019/2021) zum Thema Baukosten in Hamburg: Feststellung der momentanen Baukostensituation in Hamburg sowie Analyse der aktuellen Baupreis- und Baukostenentwicklung einschließlich einer entsprechenden Prognose bis 2023 sowie Darstellung der hieraus resultierenden Auswirkungen, insbesondere auf die Herstellungskosten in Hamburg“, Bauforschungsbericht Nr. 85, Kiel Dezember 2022

[ARGE 2023] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Paare, Klaus: „Baukostenentwicklung - Lohn und Material 2022“, Arbeits- und Informationsblatt Nr. 26, Kiel 03/2023

[ARGE 2023a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Paare, Klaus: „Status und Prognose: So baut Deutschland – so wohnt Deutschland. Der Chancen-Check für den Wohnungsbau“, Bauforschungsbericht Nr. 86, Kiel April 2023

[ARGE 2023b] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Schulze, Thorsten; Vollert Sören; Koeppen, Juri – KApplus Ingenieurbüro: „Bausteine für die Wärmewende“, Bauen in Schleswig-Holstein, Band 49, Kiel April 2023

[ARGE 2023c] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Herrmann, Joachim; Kempe, Markus; Paare, Klaus: „Machbarkeitsstudie Klimaneutrales Wohnen 2045 in Hamburg“, Bauforschungsbericht Nr. 84, Kiel April 2023

[ARGE 2023d] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Herrmann, Joachim; Kempe, Markus; Paare, Klaus: „Hamburger Baukosten 2023 - Fortschreibung des Basisgutachtens (2017) und der Folgegutachten (2019/2021/2022) zum Thema Baukosten in Hamburg: Feststellung der momentanen Baukostensituation in Hamburg sowie Analyse der aktuellen Baupreis- und

Baukostenentwicklung einschließlich einer entsprechenden Prognose bis Ende 2023 sowie Darstellung der hieraus resultierenden Auswirkungen, insbesondere auf die Herstellungskosten in Hamburg“; Bauforschungsbericht Nr. 87, Kiel Dezember 2023

[ARGE 2024] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechitz, Timo; Paare, Klaus; Schulze, Thorsten: „Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten - Bedarf - Standards“; Bauforschungsbericht Nr. 88, Kiel April 2024

[ARGE 2024a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechitz, Timo; Paare, Klaus: „Machbarkeitsstudie klimaneutraler Wohnungsbau in Schleswig-Holstein“; Bauforschungsbericht Nr. 89, Kiel September 2024

[ARGE 2024b] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechitz, Timo; Wientzek, Daniela: „Regelstandard E in Schleswig-Holstein“; Mitteilungsblatt 263, Kiel September 2024

[ARGE 2024c] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Selk, Michael; Paare, Klaus: „Quartier Boostedt – Chancen und Herausforderungen im Bestand“; Mitteilungsblatt 264, Kiel Dezember 2024

[ARGE 2024d] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (im Entwurf) (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechitz, Timo; Paare, Klaus; Schulze, Thorsten; Herrmann, Joachim; Kempe, Markus; Wientzek, Daniela: „Hamburger Baukosten 2024“; Bauforschungsbericht Nr. 90, Kiel Oktober 2025

[ARGE 2025] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): „Bauwerkskostenindex für Wohngebäude, Baulandpreise“; Kiel 2025

[ARGE 2025b] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechitz, Timo; Wientzek, Daniela (ARGE eV); von Bodelschwingh, Arnt; Enders, Katharina (RegioKontext GmbH): „Wohnungsbau in Deutschland 2025 – Quo Vadis? Wege zu einem leistungsfähigen Wohnungsmarkt“; Bauforschungsbericht Nr. 91, Kiel April 2025

[ARGE 2025c] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (im Entwurf) (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechitz, Timo; Paare, Klaus; Schulze, Thorsten; Herrmann, Joachim; Kempe, Markus; Wientzek, Daniela: „Hamburger Baukosten 2025“; Bauforschungsbericht Nr. 92, Kiel September 2025

[ARGE 2025d] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechitz, Timo; Schulze, Thorsten; Herrmann, Joachim; Kempe, Markus; Paare, Klaus; Wientzek, Daniela: „Hamburger Baukosten 2025 - Fortschreibung des Basisgutachtens (2017) und der Folgegutachten (2019 bis 2024) zum Thema Baukosten in Hamburg“; Bauforschungsbericht Nr. 92, Kiel September 2025

[ARGE 2025e] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Paare, Klaus: „Baukostenentwicklung – Lohn und Material 2024“; Arbeits- und Informationsblatt Nr. 27, Kiel 09/2025

[ARGE et al 2023] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. / ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH / Ingenieurgesellschaft mbH / RegioKontext GmbH / complan Kommunalberatung GmbH (Hrsg.): „Umsetzungsorientierte Machbarkeitsstudie zur Erreichung der Klimaschutzziele im Bereich der Wohngebäude in Hamburg“; im Auftrag des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen; Hamburg März 2023

[ARGE et al 2025] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. / ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH / Ingenieurgesellschaft mbH / RegioKontext GmbH / complan

Kommunalberatung GmbH (Hrsg.): „Umsetzungsorientierte Machbarkeitsstudie zur Erreichung der Klimaschutzziele im Bereich der Wohngebäude in Hamburg“; im Auftrag des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen; aktualisierte Fassung, Hamburg Februar 2025

[ARGE/IB-EA 2014] Landesinitiative Wärmeschutz Schleswig-Holstein (Hrsg.): „Thesen zur Wärmewende in Schleswig-Holstein - Memorandum der Energieagentur Schleswig-Holstein und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.“; Im Rahmen der Landesinitiative Wärmeschutz Schleswig-Holstein - Gefördert durch das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein; Kiel April 2014

[ARGE/LCEE/Pestel 2022] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V./Life Cycle Engineering Experts/Pestel Institut für Systemforschung (Hrsg.): „Wohnungsneubau -THG-Emissionen, Energieverbrauch und Kosten im Lebenszyklus“; Kiel/Darmstadt/Hannover Dezember 2022

[ARGE/MEGAWATT 2020] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V./MEGAWATT Ingenieurgesellschaft/SAGA Unternehmensgruppe/HANSA Baugenossenschaft (Hrsg.): „iQk – Intelligentes Quartierskonzept- Modellprojekt Horner Geest in Hamburg“, Hamburg Januar 2020

[ARGE/Pestel 2018] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V./Eduard Pestel Institut e.V. (Hrsg.): Günther, Matthias; Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo: „Das Baujahr 2018 im Faktencheck“; Hannover/Kiel Februar 2018

[Bardi 2017] Ugo Bardi: „Der Seneca-Effekt - Warum Systeme kollabieren und wie wir damit umgehen können“, München 2017

[Bauindustrie 2020] Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. / Zentralverband Deutsches Baugewerbe / Deutscher Abbruchverband e.V. (Hrsg.): „Mantelverordnung: Bau- und Abbruchwirtschaft warnt vor Deponieknappheit und höheren Baukosten“, Berlin 10. November 2020

[Baukultur 2023] Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.): Baukulturbericht – Neue Umbaukultur 2022/23“, 2. Auflage, Potsdam Februar 2023

[bbs 2016] BBS Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V. (Hrsg.): „Monitoring mineralische Bauabfälle“, Berlin 2016

[BBSR 2011] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Struktur der Bestandsinvestitionen“ unter Verweis auf aktualisierte Zahlen bzw. Angaben aus dem Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2014

[BBSR 2014] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung“, Bearbeitung: Prognos AG, Bonn 2014

[BBSR 2015] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Wohnungsmarktprognose 2030“, BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015, Bonn 2015

[BBSR 2015a] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“; BBSR ExWoSt-Forschungsfeld; Bonn 2015 ff.

[BBSR 2016] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien - Ein ExWoSt-Forschungsfeld“; ExWoSt-Informationen 47/2 - 09/2016; Bonn 2016

[BBSR 2016a] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Datenbasis zum Gebäudebestand - Zur Notwendigkeit eines besseren Informationsstandes über die Wohn- und Nichtwohngebäude in Deutschland“; BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2016; Bonn Dezember 2016

[BBSR 2017] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien - Ein ExWoSt-Forschungsfeld“; ExWoSt-Informationen 47/3 - 04/2017; Bonn 2017

[BBSR 2017a] Reinhard Aehnelt, Carsten Venus, Bärbel Winkler-Kühlken; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien - Dokumentation der Abschlussveranstaltung des ExWoSt-Forschungsfeldes am 10. Mai 2017 im BMUB in Berlin“; Bonn Juli 2017

[BBSR 2017b] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe“; Bonn August 2017

[BBSR 2020] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Zukunft Bau - Forschungsförderung“; Bonn 2020

[BBSR 2020a] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.); Fachhochschule Potsdam, Institut für angewandte Forschung Urbane Zukunft/HTW Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin et al.: „Cluster-Wohnungen – Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung“; Forschung für die Praxis, Bd. 22, Bonn 2020

[BBSR 2020b] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)(Hrsg.); IRI – Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Dortmund; Roland Busch, Guido Spars, Stephan Wardzala: „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“; BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020; Bonn Juli 2020

[BBSR 2020c] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland – Regionale Besonderheiten und Auswirkungen“, Bonn August 2020

[BBSR 2020d] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Bestandsinvestitionen 2018 – Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen“; Bonn August 2020

[BBSR 2021] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Die Raumordnungsprognose 2040 -

Bevölkerungsprognose: Entwicklung nach Altersgruppen“, BBSR-Analysen KOMPAKT April 2021

[BBSR 2021a] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2020“; BBSR-Online-Publikation Nummer 32/2021; Bonn 2021

[BBSR 2022] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): „Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden“; Bonn 11/2022

[BBSR 2025] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Die Bevölkerungsprognose 2045 des BBSR, Ruhestandsübergängersersatzquote 2024, Stand: 02.09.2025

[BBSR 2025a] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnraumbedarfsprognose“, BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025

[BBSR 2025b] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Wohnraumversorgung und Wohnraumbedarfe von Studierenden und Auszubildenden“, Spital-Online-Publikation Nummer 46/2025; Bonn 2025

[BCG 2021] Boston Consulting Group im Auftrag des BDI; „Klimapfade 2.0 - Ein Wirtschaftsprogramm für Klima und Zukunft“; 10/2021

[BCG/Prognos 2018] Boston Consulting Group und Prognos AG im Auftrag des BDI; „Klimapfade für Deutschland“; 01/2018

[BDA 2025] Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA): „WOHNUNGEN PREISWERT BAUEN – Positionen für bezahlbaren und Qualitätvollen Wohnungsbau“; BDA-Positionen, Broschüre, Berlin 2025

[Blazejczak/Edler 2021] Blazejczak, Jürgen/Edler, Dietmar: „Arbeitskräftebedarf nach Sektoren, Qualifikationen und Berufen zur Umsetzung der Investitionen für ein klimaneutrales Deutschland“ (Kurzstudie im Auftrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen), Berlin Mai 2021

[BMI 2021] Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (Hrsg.): Dokumentation des Expertengesprächs „Potenziale und Möglichkeiten bei der Umnutzung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum“ im Rahmen des „Immobilienwirtschaftlichen Dialogs“ beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) am 11. Mai 2021; Berlin September 2021

[BMRBS 1967] Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.); Grundrißsammlungen von Wohnungen (Teil I – Mehrfamilienhäuser, Teil II Einfamilienhäuser, Teil III Mehrfamilienhäuser – neue und ausgewählte Beispiele, Teil IV Einfamilienhäuser – ausgewählte und neue Beispiele), Bonn 1967 – 1976

[BMRBS 1977] Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): „Rationalisierungskatalog – Orientierungsdaten – Nachweisliste – Checkliste als Grundlage für die Planung und Beurteilung von Wohnungsbauten“; Schriftenreihe „Bau- und Wohnforschung“ des Bundesministers für Raumordnung Bauwesen und Städtebau 04.021 1977; Bonn 1977

[BMSW 1972] Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen (Hrsg.): „Rationalisierungsfibel als Kommentar (erste Fassung) zum Rationalisierungskatalog – Leitsätze für die Rationalisierung im Wohnungsbau (Ergebnisse und Erfahrungen aus Forschung und Praxis bei Versuchs- und Vergleichsbauten und Demonstrativmaßnahmen)“; erstellt durch das Institut für Bauforschung e.V., Hannover, in Arbeitsgemeinschaft mit: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel/Forschungsgemeinschaft Bauen und Wohnen, Hannover/ SIN-Städtebauinstitut, Nürnberg; Bonn-Bad Godesberg, im November 1972

[BMU 2018] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) (Hrsg.): „Klimaschutz in Zahlen - Fakten, Trends und Impulse deutscher Klimapolitik Ausgabe 2018“; Berlin Mai 2018

[BMU 2020] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) (Hrsg.): „Nationaler Asbestdialog – 5. Dialogforum, Sachstandsbericht“, Dr. Michael Siemann, Referatsleiter WR II 8 – Schadstoffe, mineralische Abfälle, Deponierung, Berlin 26. März 2020

[BMUB 2015] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): „Bericht der Baukostensenkungskommission“; Endbericht, Berlin November 2015

[BMUB 2016] Klimaschutzplan 2050. Klimapolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung. http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Klimaschutz/klimaschutzplan_2050_bf.pdf

[BMVBS 2008] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Einschätzung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren – Sondergutachten im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnobjekten im Bestand, BBR-Online-Publikation, Nr. 13/2008

[BMVBS 2010] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): „Wohnen und Bauen in Zahlen“, 5. Auflage, Berlin April 2010

[BMVBS 2011] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): „Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus“, Forschungen, Heft 147, Bearbeitung: Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA), Berlin Mai 2011

[BMVBS 2012] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): „Wohnen im Alter“, Forschungen, Heft 154, Berlin 2012

[BMVBS 2013] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): „Umwandlungsprojekte von Nichtwohngebäuden in Studentenwohnungen“; (Ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR); BMVBS-Online-Publikation, Nr. 10/2013; Berlin Juni 2013

[BMVBS 2013a] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln, Tabelle 3: Muster eines Berechnungsschemas zur Bildung einer Bewertungsgröße aus Einzelmaßnahmen“, unter wissenschaftlicher Beratung des BBSR, IWU und F+B GmbH, Berlin Juni 2013

[BMWi 2021] Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWi) (Hrsg.): Gesamtausgabe der Energiedaten – Datensammlung, <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Binaer/Energiedaten/energiedaten-gesamt-xls.html>, Berlin September 2021

[BMWSB 2026] Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Pressemitteilung, BMWSB informiert: Bilanz der Förderprogramme für Neubau, Eigentumserwerb und Genossenschaften im Jahr 2025, https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2026/02/Bilanz_Foerderprogramme.html?nn=42820

[Böckler 2017] Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.): Lebuhn, Henrik; Holm, Andrej; Junker, Stephan; Neitzel, Kevin: „Wohnverhältnisse in Deutschland - eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten“, Berlin/Düsseldorf September 2017

[Bodelschwingh et al. 2021] Arnt von Bodelschwingh, Katharina Enders, Jochen Lang, Dirk Löhr: „Bezahlbare Wohnungen sichern - Sozialer Wohnungsbau, Wohnungsgemeinnützigkeit und Gemeinwohlwohnungen“, FES diskurs; Friedrich-Ebert-Stiftung (Hrsg.); Bonn 2021

[Bodelschwingh 2026] Arnt von Bodelschwingh: „Wohnraumschaffung im Bestand zur Stärkung des Wohneigentums. Potenziale und Grenzen.“ Foliensatz zum ifs Wohnungspolitischen Forum); Berlin 2026

[Bölting 2021] Torsten Bölting, Christoph Dylewski, Regina Höbel, Mira Boler, Adrian Bungarten, Leonie Gröning, Tobias Wendorff, InWIS Forschung&Beratung GmbH (Hrsg.): „Wohnungsbau braucht (mehr) Fläche – Flächenneuanspruchnahme und Innenentwicklung auf dem Prüfstand“, Bochum 2025

[Bundesregierung 2022] - Presse- und Informationsamt der Bundesregierung (Hrsg.): „Bundesbaupolitik Mehr bezahlbare und klimagerechte Wohnungen schaffen“, o.O. 2024

[BVK 2020] Bundesverband der Deutschen Kalkindustrie e. V. (BVK) (Hrsg.): „CO₂-Roadmap Kalkindustrie 2050 - Über die klimaneutrale Produktion zur klimapositiven Industrie“, Köln Oktober 2020

[CIMA 2025] Arnt von Bodelschwingh, Fabian Böttcher, Julia Grüny, Dr. Karsten Lenk, Sophia Wiedergrün; CIMA Institut für Regionalwirtschaft/RegioKontext GmbH (Hrsg.): Wissenschaftliche Analyse der Immobilienmärkte in den ländlichen Räumen Deutschlands. Studie im Auftrag der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE), Hannover/Bonn 2025

[DAfM 2020] Deutscher Ausschuss für Mauerwerk e.V. (DAfM) (Hrsg.): „Kostenoptimiertes und typisiertes Bauen mit Mauerwerk im Geschosswohnungsbau“, DAfM Schriftenreihe – Heft 5, Berlin 12/2020

[David, K. 2021] David, Dr.-Ing. Kirsten: „Funktionales Kostensplitting bei energetischen Modernisierungen als Beitrag zur Nachhaltigen Entwicklung von Mietwohnungsbeständen“, Bauphysik 43, Heft 3, Seiten 186-194, Berlin 2021

[DENA 2016] Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) (Hrsg.): „dena-GEBÄUDEREPORT - Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand“, Berlin 2016

[DENA 2019] Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) (Hrsg.): „dena-GEBÄUDEREPORT KOMPAKT 2019 - Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand“, Berlin Oktober 2019

[DENA 2021] Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) (Hrsg.): „dena-Leitstudie Aufbruch Klimaneutralität“; Berlin 10/2021

[DENA 2025] Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) (Hrsg.): „dena-GEBÄUDEREPORT 2025 – Zahlen, Daten, Fakten, Berlin 12/2024

[deskmag 2019] deskmag coworkingspaces: „Mehr als zwei Millionen Menschen arbeiten 2019 in Coworking Spaces“, Berlin 23.05.2019

[DESTATIS 2000] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „50 Jahre Wohnen in Deutschland: Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken“, Wiesbaden, Oktober 2000

[DESTATIS 2019] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden 27.06.2019

[DESTATIS 2019a] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Altersgerechtes Wohnen – Auswertung und Analyse der Haushaltserhebungen“, Wiesbaden 10.12.2019

[DESTATIS 2019b] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Dienstleistungen – Strukturerhebung im Dienstleistungsbereich: Architektur- und Ingenieurbüros 2017“, Wiesbaden 2019

[DESTATIS 2020] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Pressemitteilung Nr. 069“, Wiesbaden 02.03.2020

[DESTATIS 2020a] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Pressemitteilung Nr. N 079“, Wiesbaden 26.11.2020

[DESTATIS 2021] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Datenreport 2021 – Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland - Kapitel 7: Wohnen“, Wiesbaden 10.03.2021

[DESTATIS 2021a] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Bevölkerung – Ältere Menschen: die Bevölkerungsgruppe ab 65 Jahren, Wiesbaden 09.07.2021

[DESTATIS 2021b] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Gebäude und Wohnungen – Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden – Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden“, Lange Reihen ab 1969-2020, Wiesbaden 22.07.2021

[DESTATIS 2021c] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Wohnungsbestand Ende 2020: 42,8 Millionen Wohnungen“, Pressemitteilung Nr. 326, Wiesbaden 26.07.2021

[DESTATIS 2021d] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „8,5 Millionen Menschen lebten in Deutschland 2020 in überbelegten Wohnungen“ Pressemitteilung Nr. 506“, Wiesbaden 04.11.2021

[DESTATIS 2021e] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Zahl der Studierenden im Wintersemester 2021/2022 auf Vorjahresniveau“, Pressemitteilung Nr. 538, Wiesbaden 26.11.2021

[DESTATIS 2022] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Bevölkerung Deutschlands bis 2070 – 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung“, Wiesbaden 02.12.2022

[DESTATIS 2022a] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Bauen und Wohnen - Baugenehmigungen / Baufertigstellungen u. a. nach Gebäudeart, Lange Reihen z. T. ab 1960“, Wiesbaden 16.11.2022

[DESTATIS 2022b] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Gebäude und Wohnungen – Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden – Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden“, Lange Reihen ab 1969-2021, Wiesbaden 28.07.2022

[DESTATIS 2023] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Pressemitteilung Nr. 129 – Haushalte wendeten 2022 durchschnittlich 27,8 % ihres Einkommens für die Miete auf“, Wiesbaden 31.03.2023

[DESTATIS 2023a] DESTATIS - Statistisches Bundesamt (Hrsg.): „Bautätigkeit. Bauüberhang am Jahresende.“; Fachserie 5, Reihe 1, 2023.

[DESTATIS 2024] Auswertungen Bauen und Wohnen. 1. Quartal 2024

[DESTATIS 2024a] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „20,3 % der Menschen in Deutschland leben allein“; Zahl der Woche Nr. 27 vom 2. Juli 2024

[DESTATIS 2025] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Fortschreibung Wohngebäude- und Wohnungsbestand“; Code: 31231; abrufbar auf der GENESIS-Online Datenbank von DESTATIS

[DESTATIS 2025a] DESTATIS - Statistisches Bundesamt (Hrsg.): „Gebäude und Wohnen - Baugenehmigungen u. a. nach Gebäudeart, Lange Reihen ab 2014“, Wiesbaden 26.03.2025

[DESTATIS 2025b] DESTATIS - Statistisches Bundesamt (Hrsg.): „Gebäude und Wohnen - Baufertigstellungen u. a. nach Gebäudeart, Lange Reihen ab 2014“, Wiesbaden 26.03.2025

[DESTATIS 2025c] DESTATIS - Statistisches Bundesamt (Hrsg.): „Gebäude und Wohnen - Baugenehmigungen u. a. nach Bauherrn, Lange Reihen ab 2015“, Wiesbaden 26.03.2025

[DESTATIS 2025d] DESTATIS - Statistisches Bundesamt (Hrsg.): „Gebäude und Wohnen – Bauüberhang, Lange Reihen ab 2014“, Wiesbaden 26.03.2025

[DESTATIS 2025e] DESTATIS - Statistisches Bundesamt (Hrsg.): „Pressemitteilung Nr. 1098 – Baugenehmigungen für Wohnungen im Januar 2025: +6,9 % zum Vorjahresmonat“, Wiesbaden 15.03.2025

[DESTATIS 2025f] DESTATIS - Statistisches Bundesamt (Hrsg.): „Pressemitteilung Nr. N041 – Seit 1950 wurden in der Bundesrepublik Deutschland durchschnittlich 405 000 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt“, Wiesbaden 29.06.2023

[DESTATIS 2026] DESTATIS – Statistisches Bundesamt: Glossar Arbeitsmarkt – „Erwerbstätige“, Stand: 23.02.2026

[DESTATIS 2026a] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: vorausberechnete Privathaushalte: Deutschland, Jahre, Varianten der Haushaltsvorausberechnung, Haushaltsgröße, Code: 12421-0100; abrufbar auf der GENESIS-Online Datenbank von DESTATIS

[DESTATIS 2026b] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Fortschreibung Wohngebäude- und Wohnungsbestand“; Code: 31231; abrufbar auf der GENESIS-Online Datenbank von DESTATIS in Verbindung mit Zensus 2022 „Wohnungen: Baujahr (Jahrzehnte)“; Code: 4000W-1006; abrufbar auf der ZENSUS-Online Datenbank von DESTATIS; Stand: 09.02.2026

[DESTATIS 2026c] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart, Code: 31111-0001, abrufbar auf der GENE-SIS-Online Datenbank von DESTATIS

[DESTATIS 2026d] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: Einkommen und Lebensbedingungen, Armutsgefährdung, Erhebung über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC), <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Lebensbedingungen-Armutsgefahr/Methoden/EU-SILC.html>

[Dilg 2023] Dilg, Florian: für die Bundesarchitektenkammer, Vortrag auf dem 690. Schleswig-Holsteinischen Baugespräch „Gebäudeklasse E - oder welche Standards brauchen wir?“ der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. am 15.03.2023 in Neumünster

[DIW 2019] DIW Berlin - Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (Hrsg.): „Wochenbericht“ 36 / 2019 Wärmemonitor 2018: Steigender Heizenergiebedarf, Sanierungsrate sollte höher sein“, Berlin 2019

[DIW 2021] DIW Berlin - Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (Hrsg.): „Wochenberichte 2021“, Berechnungen des Bauvolumens, etc.; Berlin 2021

[DIW 2022] DIW Berlin - Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (Hrsg.): „Wochenbericht 1+2 2022“, Bauvolumenrechnung; Berlin 2022

[DIW 2023] DIW Berlin - Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (Hrsg.): „Wochenbericht 1+2 2023“, Bauvolumenrechnung; Berlin 2023

[DIW 2025] DIW Berlin - Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (Hrsg.): Wochenbericht 1+2/2025 „Trendwende in der Bauwirtschaft in Sicht – politischer Handlungsdruck nimmt dennoch zu“; Berlin 2025

[DIW 2026] DIW Berlin - Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (Hrsg.): Pressemitteilung „Kehrtwende am Bau: Die Zeichen stehen wieder auf Wachstum“; Berlin 2026

[DMB/DV/GdW 2019] DMB Deutscher Mieterbund / DV Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. / GdW Spitzenverband der Wohnungswirtschaft (Hrsg.): „Wohngebäude: Klimaziele sozialverträglich erreichen“ (Gemeinsames Papier); Berlin 10.09.2019

[Drucksache 20/14808] Deutscher Bundestag, Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion CDU/CSU – Drucksache 20/14511- Wohnungsbauförderbilanz des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen der 20. Wahlperiode, Drucksache 20/14808, <https://dserver.bundestag.de/btd/20/148/2014808.pdf>

[DSW 2017] DSW Deutsches Studentenwerk/Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) (Hrsg.): „Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016 – 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung“; Bonn/Berlin Juli 2017

[DV 2019] DV - Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.; B.&S.U. Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH, Hochschule für Technik Stuttgart (Hrsg.): „3 %plus – Das Quartier als Schlüssel zur Steigerung der Sanierungsrate“ – Erkenntnisse aus dem „3 % Projekt – energieeffizienter Sanierungsfahrplan für kommunale Quartiere 2050“; Berlin Juni 2019

[DV 2021] DV - Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (Hrsg.): „Runder Tisch – Räumlich integriert und sektorübergreifend zu treibhausgasneutralen Quartieren“ - Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen des Runden Tisches „Neue Impulse zu nachhaltigem Klimaschutz im Gebäudebestand“; Berlin Juni 2021

[Edinger 2001] Edinger, Susanne; Lerch, Helmut; Wolff-Böhme; Nagel, Karl: „Was passiert in Zukunft mit den Siedlungen der 50er Jahre?“ Interview von Katja Reich in Fachzeitschrift: baustanz, Jg. 17, 2001, Nr.8, S.6-9

[Edinger 2003] Edinger, Susanne: „Sind die Bestandsgrundrisse noch zeitgemäß? Ziele und Möglichkeiten baulicher Änderungen in Geschossbauten der 50er Jahre“; in Fachzeitschrift: wohnen, Jg. 93 (2003), Nr.1, S.10-16

[Edinger 2003a] Edinger, Susanne/ Lerch, Helmut: „Barrierearme Wohnkonzepte für Geschosswohnungsbauten der 50er Jahre“ Leinfelden-Echterdingen 2003

[empirica 2019] empirica ag (Hrsg.): „Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle“, empirica-Paper Nr. 246; Berlin Januar 2019

[empirica 2023] Braun, Rainer: „Hohe Zinsen bei nicht fallenden Preisen ist die Kombination des Grauens“, in: Verband der privaten Bausparkassen e.V. (Herausgeber): „Wohnen in Deutschland – Daten. Fakten. Analysen“, Ausgabe 1; Berlin März 2023

[empirica 2023a] Braun, Rainer: „Wohnungsmangel – wir brauchen den Masterplan“, Interview in der Zeitschrift immobilien wirtschaft des Verlags Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Seiten 8 bis 9, Heft 03/2023

[empirica 2023b] empirica ag (Hrsg.): Wohnungsmarktprognose 2023/2024, Basisjahr 2021, Berlin 2023

[empirica 2025] empirica ag (Hrsg.): empirica-regio Marktdatenbank, Berlin 2025

[empirica-regio 2025a] empirica regio GmbH (Hrsg.): „Wohnungsbau und Leerstand in den kreisfreien Großstädten in Deutschland, 2005-2023“, Berlin 2025

[empirica 2026] Prof. Dr. Simons, Harald; Grade, Jan: empirica Wohnungsmarktbericht 2026, Berlin

[Endres 2024] Elisabeth Endres, Technische Universität Braunschweig/Ingenieurbüro Hausladen: „Energiewende – Chancen der Herausforderungen im Gebäudebestand“; Braunschweig/München/Neumünster (Foliensatz zum 696. Schleswig-Holsteinischen Baugespräch) März 2024

[Endres 2024a] Prof. Dipl.-Ing. (Univ.) Elisabeth Endres, Ing.-Büros Hausladen GmbH (Hrsg.): „Präzisierung der Niedertemperaturfähigkeit der Gebäudehülle von Bestandsgebäuden beim Einsatz von Wärmepumpen“; Kirchheim, Endbericht vom 27. März 2024

[Endres 2024b] Prof. Dipl.-Ing. (Univ.) Elisabeth Endres, Technische Universität Braunschweig/Ingenieurbüro Hausladen: „Energiewende – Chancen der Herausforderungen im Gebäudebestand“; Braunschweig/München/Neumünster (Foliensatz zum 696. Schleswig-Holsteinischen Baugespräch), März 2024

[Eurostat 2026] Glossar: Überbelegungsquote, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding_rate/de, abgerufen am 17.02.2026

[EU-SILC 2020] Europäische Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC) 2020

[EWI/ITG/FIW/ef.Ruhr 2021] dena-Leitstudie Aufbruch Klimaneutralität. Klimaneutralität 2045 - Transformation der Verbrauchssektoren und des Energiesystems. Zusammenfassung. Herausgegeben von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena), 10/2021

[EZB 2026] Europäische Zentralbank: Pressemitteilung, Geldpolitische Beschlüsse, <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260205~001d26959b.de.html>, Stand: 23.02.2026

[F+B 2022] F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (Hrsg.): „Energiekennwerte Analyse von Eigentums-, Mietwohnungen und Eigenheimen - in Schleswig-Holstein (+ Deutschland)“, Hamburg Februar 2022

[FES 2019] Friedrich-Ebert-Stiftung/Prognos AG (Hrsg.): „Jobwende – Effekte der Energiewende auf Arbeit und Beschäftigung“, Bonn 2019

[Fisch et al 2021] Fisch, M. Norbert; Wilken, Thomas; Kley, Christian; Marx, Simon; Lennerts, Kunibert; Kropp, Tobias; Zak, Jan: „Verantwortung übernehmen – Der Gebäudebereich auf dem Weg zur Klimaneutralität“, Gutachten im Auftrag des ZIA, Berlin 11/2021

[Frankfurt a. M. 2007] Magistrat der Stadt Frankfurt am Main - Dezernat Planung und Wirtschaft – Stadtplanungsamt - Abteilung 61.G1 Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung (Hrsg.): „Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main“, Frankfurt am Main Januar 2007

[Fraunhofer 2014] Fraunhofer (IFAM) / Fraunhofer (ISI) (Hrsg.); Klaus-Dieter Clausnitzer, Bernd Eikmeier, Karen Janßen (alle IFAM) Clemens Rhode, Jan Steinbach (ISI); „Datenquellen zur Erfassung statistischer Basisdaten zum Nichtwohngebäudebestand“, Bremen November 2014

[Fraunhofer 2020] Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) (Hrsg.); Milena Bockstahler, Mitja Jurecic, Stefan Rief; „Homeoffice Experience - Eine empirische Untersuchung aus Nutzersicht während der Corona-Pandemie“, Stuttgart 2020

[GDW 2021] GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): „Asbest - Häufig gestellte Fragen und Antworten“, GdW Arbeitshilfe 87; Berlin Dezember 2021

[GDW 2025] GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, ISBN: 978-3-648-19988-6, Berlin: 2025

[GDW 2026] GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 205/2026, GdW Informationen 173, Kurzbericht

[Göpel 2022] Göpel, Maja: „Wir können auch anders – Aufbruch in die Welt von morgen“, Berlin 2022

[Greenpeace 2014/2018] Greenpeace: „FSC at Risk: Progress Report“, 2014/2018

[Halstenberg 2024] Halstenberg, Michael: „Anerkannte Regeln der Technik, technische Baubestimmungen und Regelwerke – was ist zwingend zu beachten?“ (Foliensatz zum 693. Schleswig-Holsteinischen Baugespräch/56. Schleswig -Holsteinischen Bau- und Vergabe-rechtstag) Neumünster, März 2024

[Hansen 2024] Hansen, Conrad: „Effizient und einfach bauen – trotz Normen“; (Foliensatz zum 694. Schleswig-Holsteinischen Baugespräch) Neumünster, März 2024

[Heimstätte Dünne 2023] Bodelschwingh, Arnt v.; Enders, Katharina; Lang, Jochen; Löhr, Dirk: „Gemeinwohlwohnungen: Bezahlbares Wohnen im Bestand sichern“; Heimstätte Dünne (Hrsg.); Berlin 2023

[Heimstätte Dünne 2025] Bodelschwingh, Arnt v.; Enders, Katharina, Golnik, Sascha; Jin, Yü: „Neue Wege für ein zukünftiges Wohnen auf dem Land“; Heimstätte Dünne (Hrsg.); Berlin 2025

[Heise 2020] Heise Medien GmbH & Co. KG / Heise online: „Homeoffice: Die Zukunft?“, Hannover Oktober 2020

[Holz et al 2015] Holz, Astrid; Zastrow, Marie; Zastrow, Peter: „Das Kieler Modell – Arbeits- und Planungshilfe für Kommunen und Wohnungswirtschaft“; Kiel 05/2015 www.erleichtertes-bauen.de

[Hörschen/Vogedes 2026] Hörschen, Marvin/Vogedes, Eileen: „Gefangen im Bestand – Ursachen, Folgen und Auswege aus dem Lock-in-Effekt im ländlichen Raum“; Studienarbeit im Wohngebäudeportfolio WS 25/26 bei Prof. Dietmar Walberg; Technische Hochschule Lübeck – Fachbereich Bauwesen – Fachgebiet Nachhaltiger Wohnungsbau, Lübeck 02/2026

[IAB 2025] Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Presseinformation des Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung vom 17.02.2025: Generation Z: Erwerbsbeteiligung der 20- bis 24 Jährigen klettert auf den höchsten Stand seit Jahrzehnten, Stand: 23.02.2026

[IBB 2024] Investitionsbank Berlin (Hrsg.): „IBB Wohnungsmarktbericht 2023“, Berlin 2024

[IBB 2025] Investitionsbank Berlin (Hrsg.): „IBB Wohnungsmarktbericht 2024. Zusammenfassung“, Berlin 2025

[IFB 2014] Institut für Bauforschung (Hrsg.): „Demografische Entwicklung und Wohnen im Alter“, Forschungsbericht IFB-14559, Hannover 2014

[ifeu 2015] Pehnt, Martin et al.; ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg et al. (Hrsg.): „Weiterentwicklung des bestehenden Instrumentariums für den Klimaschutz im Gebäudebereich“; Heidelberg, Darmstadt, Köln, Bielefeld April 2015

[ifeu 2019] Mellwig, Peter; Pehnt, Martin; ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (Hrsg.): „Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen - Kurzgutachten zur sozialen und klimagerechten Aufteilung der Kosten bei energetischer Modernisierung im Wohnungsbestand“; Heidelberg September 2019

[ifo 2020] ifo Zentrum für Industrieökonomik und neue Technologien (hrsg.); Jean-Victor Ali-pour, Oliver Falck, Simone Schüller: „Homeoffice während der Pandemie und die Implikationen für eine Zeit nach der Krise“; München 2020

[ILS 2014] und [IÖR 2014], Institut für Landes und Stadtentwicklungsforschung gGmbH sowie Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (Hrsg.) „Wohnsituation und Wohnwünsche älterer Menschen in ost- und westdeutschen Städten“, Kurzbericht aus der Bauforschung, Dortmund /Aachen und Dresden Oktober 2014

[Initiative Praxispfad 2024] Initiative Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor (Hrsg.); Endres, Elisabeth; Fisch, Manfred Norbert; Hebel, Dirk; Sobek, Werner; Walberg, Dietmar: „Manifest und Hintergrundpapier“; Berlin 11/2024

[Interhyp 2025] Interhyp AG (Hrsg.): „Bauzinsen aktuell: Zinsentwicklung bei Immobiliendarlehen“, München 2025

[InWIS 2025] InWIS Forschung & Beratung GmbH (Hrsg.): „Wohnungsbau braucht (mehr) Fläche – Flächenneuanspruchnahme und Innenentwicklung auf dem Prüfstand“, unveröffentlichte Studie, Bochum 2025

[InWIS/IAB/ARGE 2022] InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum/ARGE – Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel/IAB - Institut für Angewandte Bauforschung Weimar gGmbH, Weimar (Hrsg.): „Evaluierung der Umsetzung der Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen“; Im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) vertreten durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR); Bochum/Weimar/Kiel/Berlin 2022

[IREBS 2023] Just, Tobias (IRE|BS-Immobilienakademie – International Real Estate Business School – Universität Regensburg): „Herausforderungen für unsere Immobilien-/Wohnungsmärkte“; Foliensatz für den Fachkongress: „Handlungsfähig in schwierigen Zeiten!“; Forum Stadt & Land.SH, Investitionsbank Schleswig-Holstein; Kiel, 24. März 2023

[IWU 2018] Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) (Hrsg.) „Datenerhebung Wohngebäudebestand 2016 - Datenerhebung zu den energetischen Merkmalen und Modernisierungsraten im deutschen und hessischen Wohngebäudebestand“, Darmstadt, 04/2018

[IWU und Fraunhofer IFAM 2018] Institut Wohnen und Umwelt GmbH und Fraunhofer-Institut für Fertigungstechnik und Angewandte Materialforschung IFAM, Monitoring der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ 2017, KfW Bankengruppe, <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-alle-Evaluationen/Monitoring-der-KfW-Programme-EBS-2017.pdf>

[Jarmer 2024] Jarmer, Tilman (TU München): „Einfach Bauen – spart eine Wohnraumlüftungsanlage Kosten und Energie?“; in: Bauphysik, 46. Jahrgang, Heft 1 Februar 2024, S. 21 - 32

[Jarmer 2024a] Jarmer, Tilman, Technische Universität München, Florian Nagler Architekten München: „Einfach Bauen in Bad Aibling“; (Foliensatz zum 694. Schleswig-Holsteinischen Baugespräch) Neumünster, März 2024

[KfW 2014] Kreditanstalt für Wiederaufbau: Fokus Volkswirtschaft Nr. 65: „Altersgerechter Wohnraum: Große Versorgungslücke, dringender Investitionsbedarf“, Frankfurt 29.07.2014

[KfW 2021] Finanzbericht 2021, https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Finanzpublikationen/PDF-Dokumente-Berichte-etc/3_Finanzberichte/Finanzbericht_2021.pdf

[KfW 2022] Infoblatt zur Antragsstellung BEG Wohngebäude Zuschuss Effizienzhaus. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)- Wohngebäude, [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000004859_Infoblatt_461_Antragstellung.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000004859_Infoblatt_461_Antragstellung.pdf)

[Lassen, U. 2024] - Erich Schmidt Verlag (Hrsg.): „Immobilienfinanzierung und -investition: eine Einführung in Praxis und Theorie“, Berlin, Bielefeld, und München 2024

[McKinsey 2007] McKinsey&Company (Hrsg.): „Kosten und Potenziale der Vermeidung von Treibhausgasemissionen in Deutschland – Sektorperspektive Industrie“; Eine Studie von McKinsey&Company, Inc., erstellt im Auftrag von „BDI Initiative – Wirtschaft für Klimaschutz“, Berlin 2007

[Meadows 2010] Meadows, Donella H.: „Die Grenzen des Denkens“, (1972/1992/2004), Deutsche Ausgabe: München 2010

[Mikrozensus 2024] DESTATIS – Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2024 „Bevölkerung, Erwerbstätige, Erwerbslose, Erwerbspersonen, Nichterwerbspersonen aus Hauptwohnsitzhaushalten: Deutschland, Jahre, Geschlecht, Altersgruppen“, Code: 12211-0001; ; abrufbar auf der GENESIS-Online Datenbank von DESTATIS

[Nagler 2017/2018] Nagler Florian: „Ganzheitliche Strategien für energieeffizientes, einfaches Bauen – Untersuchung der Wechselwirkung von Raum, Technik, Material und Konstruktion“, München 2017/2018

[Nagler 2021] Nagler, Florian: „Einfach Bauen: Ein Leitfaden“, München 2021

[NBank 2025] Investitions- und Förderbank Niedersachsen (Hrsg.): „Wohnbauland in Niedersachsen. Ergebnisse der 17. Umfrage“, Hannover 2025

[NBank 2026] Investitions- und Förderbank Niedersachsen (Hrsg.): „Zeit UmZuBauen. Wohnungsmarktbeobachtung 2025 Niedersachsen“, Hannover 2026

[Neufert 2021] Neufert Bauentwurfslehre, 43. Aufl. Wiesbaden, 2021

[Pestel 2011] Eduard Pestel Institut e.V. (Hrsg.): Günther, Matthias: „Bedarf an seniorenge rechten Wohnungen in Deutschland“, Untersuchung im Auftrag der Kampagne Impulse für den Wohnungsbau, Hannover Januar 2011

[Pestel 2013] Eduard Pestel Institut e.V. (Hrsg.): Günther, Matthias: „Wohnen der Altersgruppe 65plus“, Untersuchung im Auftrag des Verbändebündnis WOHNEN 65PLUS, Hannover Juni 2013

[Pestel 2018] Eduard Pestel Institut e.V. (Hrsg.): Günther, Matthias: „Wohnen der Altersgruppe 65plus“, Untersuchung im Auftrag vom Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V., Hannover Dezember 2018

[Pestel 2020] Eduard Pestel Institut e.V. (Hrsg.): Günther, Matthias: „Bezahlbarer Wohnraum 2021: Herausforderungen - Belastungen - Notwendigkeiten - Potenziale“, Kurzstudie im Auftrag des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“, Hannover Dezember 2020

[Pestel 2021] Eduard Pestel Institut e.V. (Hrsg.): Günther, Matthias: „Potenziale zur Wohneigentumsbildung durch die Umnutzung von Nichtwohngebäuden und die Ertüchtigung bisher un- oder untergenutzter Bestandsgebäude“, im Auftrag vom „Verbändebündnis Wohneigentum“, Hannover September 2021

[Pestel 2022a] Eduard Pestel Institut e.V. (Hrsg.): Günther, Matthias: „Bezahlbarer Wohnraum 2022 - Sonderauswertungen“, Hannover Januar 2022

[Pestel 2023] Eduard Pestel Institut e.V. (Hrsg.): Günther, Matthias: „Wohnungsbau und Wohnungsmärkte 2023 - Sonderauswertungen“, Hannover März 2023

[Pestel 2023a] Eduard Pestel Institut e.V. (Hrsg.): Günther, Matthias: „Wohnen im Alter – Prognose zum Wohnungsmarkt und zur Renten-Situation der Baby-Boomer“, Hannover April 2023

[Pestel 2024] Eduard Pestel Institut e.V. (Hrsg.): Günther, Matthias: „Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland“, Hannover Januar 2024

[Pestel 2026] Eduard Pestel Institut e.V. (Hrsg.): Günther, Matthias: „Sozialer Wohn-Monitor 2026 – Wohnungsmarktsituation, Wohnungsbedarfe, sozialer Wohnungsbau“, im Auftrag vom „Verbändebündnis Soziales Wohnen“, Berlin Januar 2026

[Pestel/ARGE 2022] Eduard Pestel Institut e.V. / Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Günther, Matthias; Walberg, Dietmar: „Bezahlbarer Wohnraum 2022 – Neubau – Umbau – Klimaschutz“, im Auftrag vom „Verbändebündnis Soziales Wohnen“, Hannover/Kiel 14. Januar 2022

[Pestel/ARGE 2023] Pestel Institut für Systemforschung/Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): „Bauen und Wohnen in der Krise - Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte“, Hannover/Kiel Februar 2023

[Pestel/ARGE 2024] Eduard Pestel Institut e.V. (Hrsg.): Günther, Matthias: „Wohnungsbau und Wohnungsmärkte 2024 - Sonderauswertungen“, Hannover März 2024

[Pestel/ARGE 2025] Pestel Institut für Systemforschung/Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): „Wohnungsbau und Wohnungsmärkte 2025: Bilanz zur Bundestagswahl – Das Bauen und Wohnen in Deutschland neu justieren“, Berlin Februar 2025

[Prognos 2014] Prognos AG: „Entwicklung und Bedarf altersgerechter Wohneinheiten, Bedarfsszenarien bis zum Jahr 2030“, Schweiz Evaluation 2014

[Prognos et al 2020] Prognos AG, Fraunhofer ISI, Wuppertal Institut/ifeu (Hrsg.): „Roadmap Energieeffizienz – zweite Sitzung der Arbeitsgruppe Fachkräfte und Qualifikation“, Berlin, München, 16. September 2020

[Prognos/Öko-Institut/Wuppertal-Institut 2021] Stiftung Klimaneutralität (Hrsg.) „Klimaneutrales Deutschland 2045. Wie Deutschland seine Klimaziele schon vor 2050 erreichen kann“ Zusammenfassung im Auftrag von Stiftung Klimaneutralität, Agora Energiewende und Agora Verkehrswende, Juni 2021

[ProPotsdam/RegioKontext 2024] ProPotsdam GmbH, RegioKontext GmbH (Hrsg.): „Wohnflächensuffizienz: Es geht...noch besser!“, o.O. 2024

[RWI 2020] RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.): „Erstellung der Anwendungsbilanzen 2019 für den Sektor der Privaten Haushalte und den Verkehrssektor in Deutschland“ (Forschungsprojekt im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V.); Endbericht; Essen August 2020

[S&B STRATEGY 2021] S&B Strategy GmbH: „Klimaneutralität 2045 oder politische Utopie“, München 09/2021

[Sartor, F. J./Keller, H. 2017] - De Gruyter (Hrsg.): „Wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierung: Ein praxisorientierter Leitfadens für Immobilieninvestoren (1st ed.)“, Oldenbourg 2017

[Stadt Aachen 2025] Güncy, Julia; Abstiens, Lena; Kruschke, Sophie, Bodelschwingh, Arnt v., Urbanes Wohnen mit Kindern in Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Stadt Aachen, Berlin: 2025

[Sobek 2023] Werner Sobek AG (Hrsg.): „Einbeziehung der CO₂-Amortisationsdauer von Energieeffizienzmaßnahmen in die Hamburger Machbarkeitsstudie“; Stuttgart, Endbericht vom 24. August 2023

[Sobek 2024] Werner Sobek AG (Hrsg.): „Ergänzende Szenarienbetrachtung zu: Einbeziehung der CO₂-Amortisationsdauer von Energieeffizienzmaßnahmen in die Hamburger Machbarkeitsstudie“; Stuttgart, Bearbeitungsstand vom 13. März 2024

[Spital, S./Bodelschwingh, A.v. 2026] gif im Fokus (Hrsg.): „Mehr Wohnen im Bestand? Was wir dafür wissen müssen“; (unveröffentlicht, Erscheinungsdatum vls. März 2026).

[Terragon 2014] Terragon GmbH/Hundt GmbH (Hrsg.): „Aufzugsarmut: Wie altersgerecht sind Deutschlands Wohnhäuser?“; Hamburg/Berlin 2014

[TU Darmstadt/Pestel 2016] Technische Universität Darmstadt Fachbereich Architektur / Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. (Hrsg.): „Deutschlandstudie 2015 - Wohnraumpotenziale durch Aufstockungen“; Darmstadt Februar 2016

[TU Darmstadt/Pestel 2019] Technische Universität Darmstadt Fachbereich Architektur / Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. / VHT Institut für Leichtbau | Trockenbau | Holzbau (Hrsg.): „Deutschlandstudie 2019 - Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen - Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden“; Darmstadt Februar/2019

[UBA 2019] Umweltbundesamt/Institut für angewandte Forschung im Bauwesen (IaFB) e.V. (Hrsg.): „Potenziale von Bauen mit Holz - Erweiterung der Datengrundlage zur Verfügbarkeit von Holz als Baustoff zum Einsatz im Holzbau sowie vergleichende Ökobilanzierung von Häusern in Massiv- und Holzbauweise“; Dessau Dezember 2019

[UBA 2020] Umweltbundesamt, Nationale Treibhausgas-Inventare 1990 bis 2019 (Stand 12/2020) sowie Vorjahresschätzung (VJS) für das Jahr 2020 (PI 07/2021 vom 15.03.2021) sowie zum Endenergieverbrauch 2020 aus Auswertungstabellen zur Energiebilanz der Bundesrepublik Deutschland (Stand September 2021)

[UBA 2023] Umweltbundesamt, Emissionsübersichten nach Sektoren des Bundesklimaschutzgesetzes 1990 bis 2022, Entwicklung und Zielerreichung der Treibhausgasemissionen in Deutschland im Sektor Gebäude des Klimaschutzgesetzes (KSG), Datenabruf: 04.04.2023

[UNI Luxembourg 2024] Latz, Sebastian; Maas, Stefan; Delmonte, Branca et al: „Impact of Grey Energy on optimal wall insulation thickness/Optimale Dämmstoffdicke für Außenwände unter Berücksichtigung der grauen Energie“; University of Luxembourg, 2024

[VDI 2021] VDI Richtlinie 6202-3 (Schadstoffbelastete bauliche und technische Anlagen, Asbest – Erkundung und Bewertung), September 2021

[vdz 2021] vdz – Deutsche Zementindustrie (Hrsg.): „Dekarbonisierung von Zement und Beton – Eine CO₂-Roadmap für die deutsche Zementindustrie“; Düsseldorf 2021

[Verband Wohneigentum 2024] - Verband Wohnungseigentum e.V. (Hrsg.): „Teilen, Tauschen, Vermieten? Das Potenzial ungenutzten Wohnraums. Ergebnisse der Online-Wohnraumbefragung 2024“; o.O. 2024

[Verbändebündnis Soziales Wohnen 2022] Verbändebündnis Soziales Wohnen (Deutscher Mieterbund/Caritas/Industriegewerkschaft Bauen - Agrar - Umwelt/Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V./Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.) Pressemitteilung Berlin 14. Januar 2022

[Walberg 2020] Walberg, Dietmar: „Kostenoptimiertes und typisiertes Bauen mit Mauerwerk im Geschosswohnungsbau“, DAfM Schriftenreihe – Heft 5; Deutscher Ausschuss für Mauerwerksbau e.V. (Hrsg.); Berlin 12/2020

[Walberg 2024] Walberg, Dietmar: „Kostenoptimiertes Bauen im Wohnungsbau“, in: Mauerwerk Kalender 2024 – „Klimagerechtes und nachhaltiges Bauen“; (Hrsg.: Schermer, Detlef/Brehm, Eric), 49. Jahrgang, S. 155 - 177, Berlin 2024

[Wolters Kluwer 2025] Wolters Kluwer Deutschland GmbH (Hrsg.): „NBauO, NI – Niedersächsische Bauordnung“, Hürth 2025

[ZDB 2023] Zentralverband Deutsches Baugewerbe (Hrsg.): „Konjunkturentwicklung Bauhauptgewerbe 2022“; Berlin, 2.3.2023

[ZIA 2024] Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) (Hrsg.): „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen“, Berlin 2024



9 783939 268833