

Wohnungsbau: Anmerkungen zur aktuellen Situation

Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Walberg

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

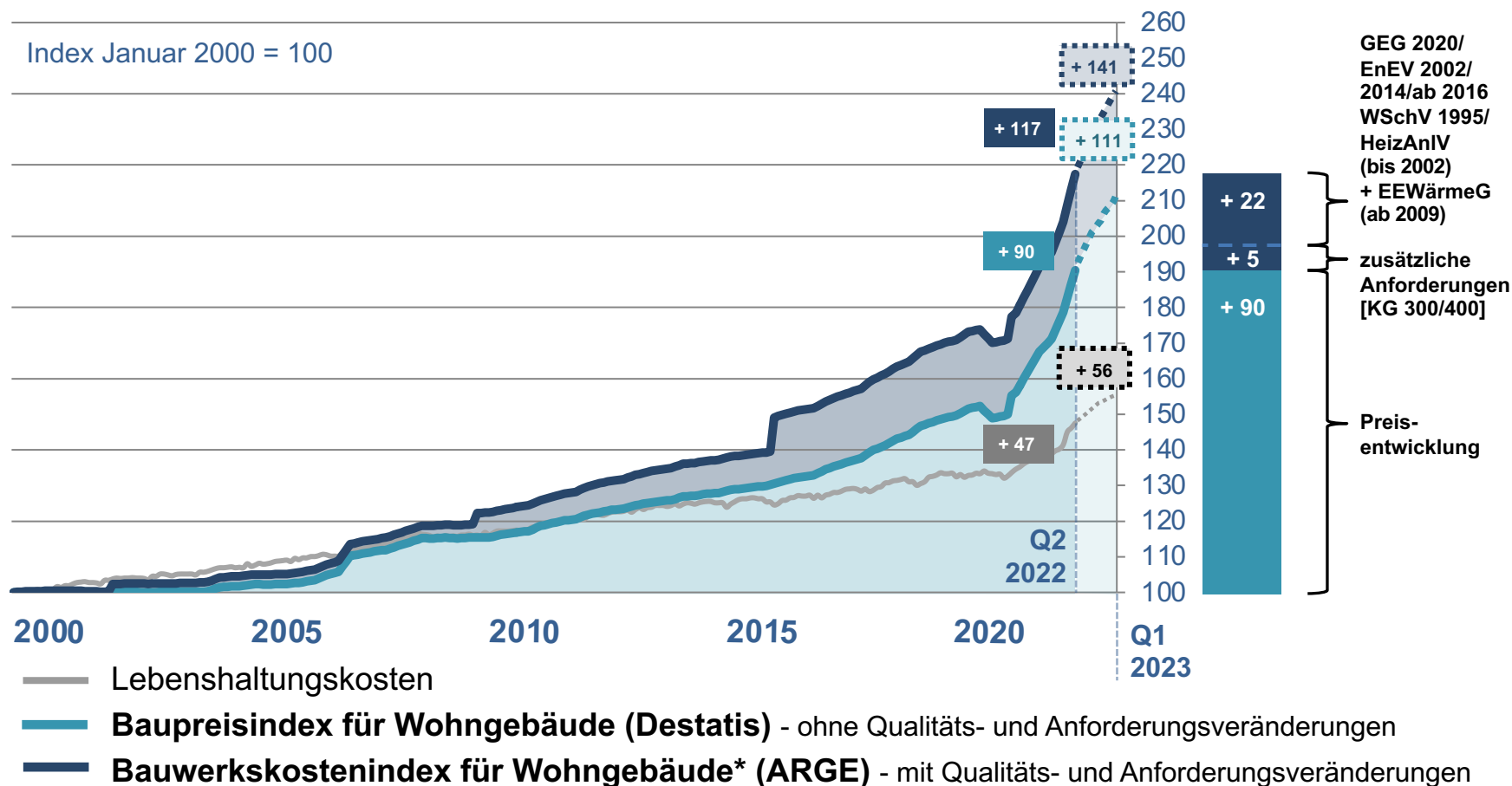
ARGE//eV Institute for Sustainable Constructions

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

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

Kostenentwicklung

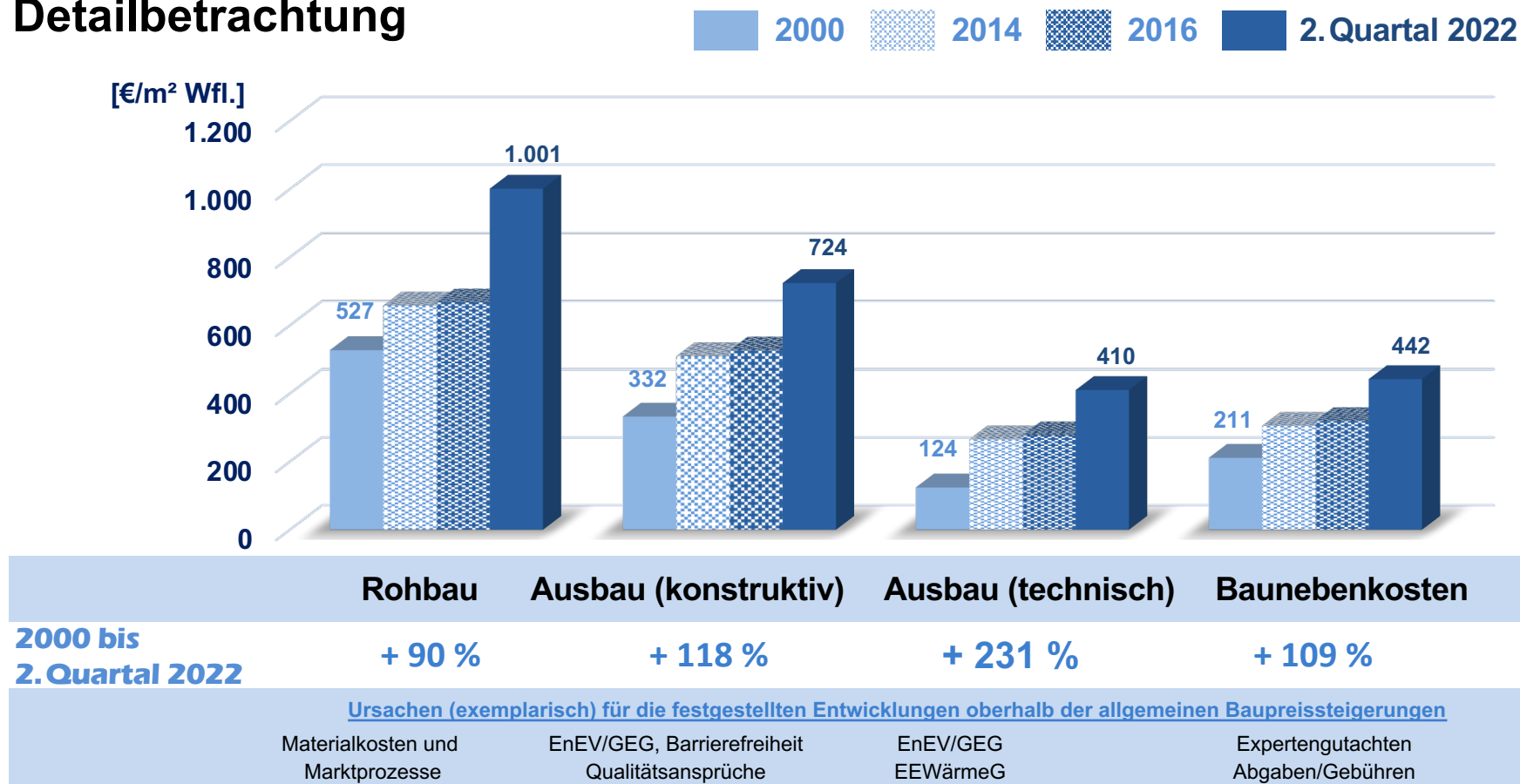
Bauwerkskosten 2000 bis 2. Quartal 2022 + Prognose 1. Quartal 2023



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

Entwicklung in den Leistungsbereichen

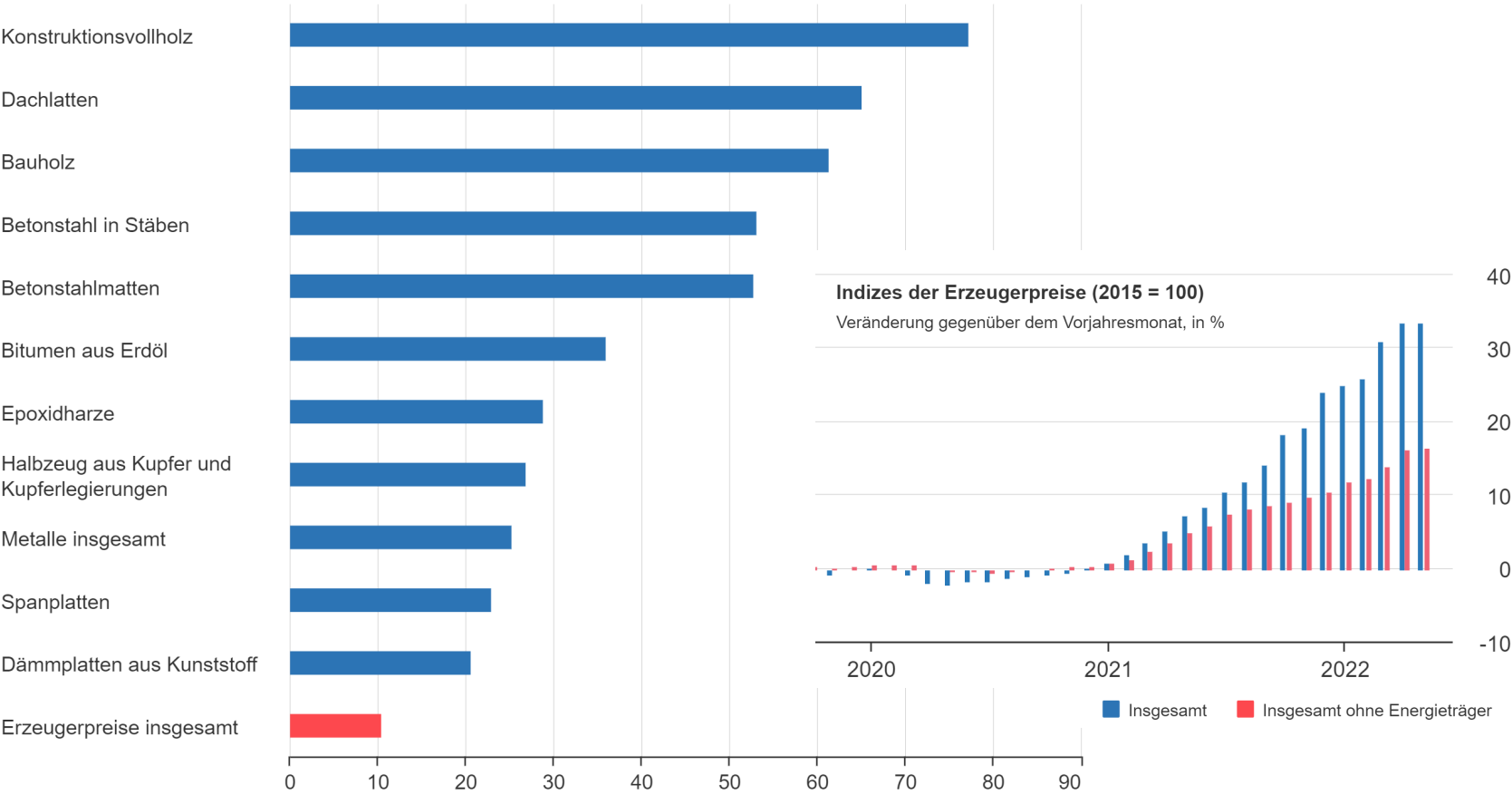
Detailbetrachtung



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

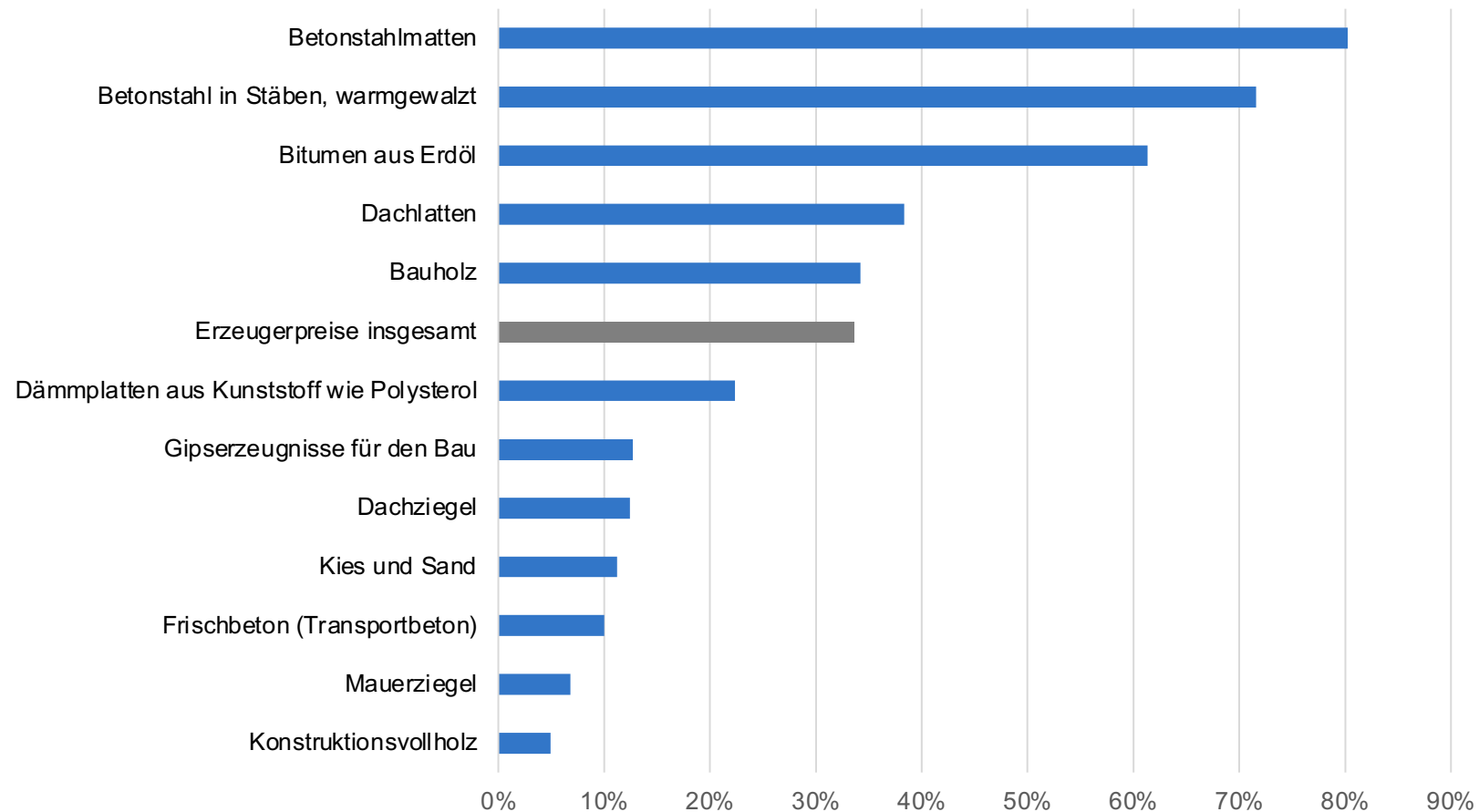
Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien 2021

Veränderungsrate gegenüber Vorjahr in %, Jahresdurchschnitt



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

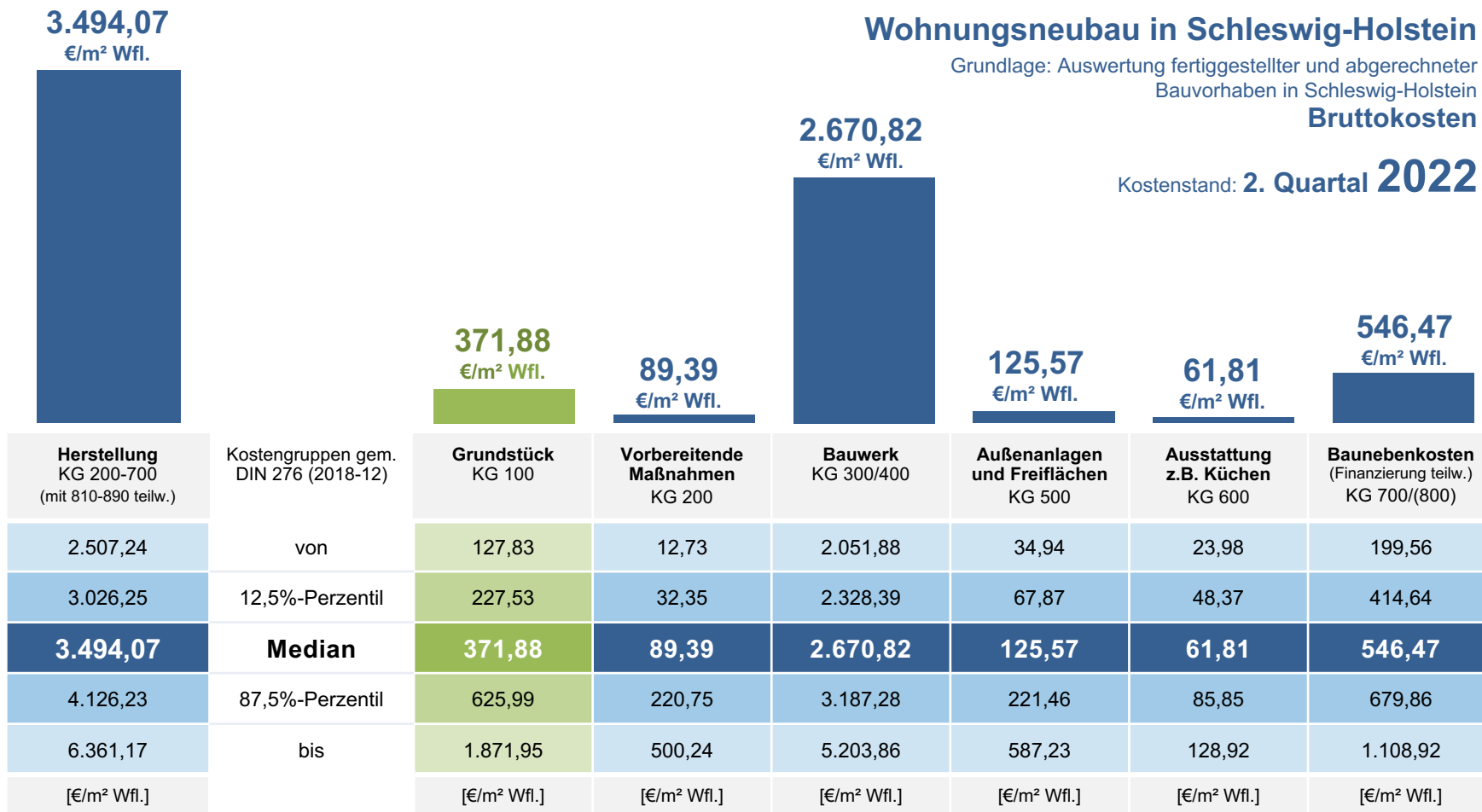
Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien im Mai 2022 Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahresmonat



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

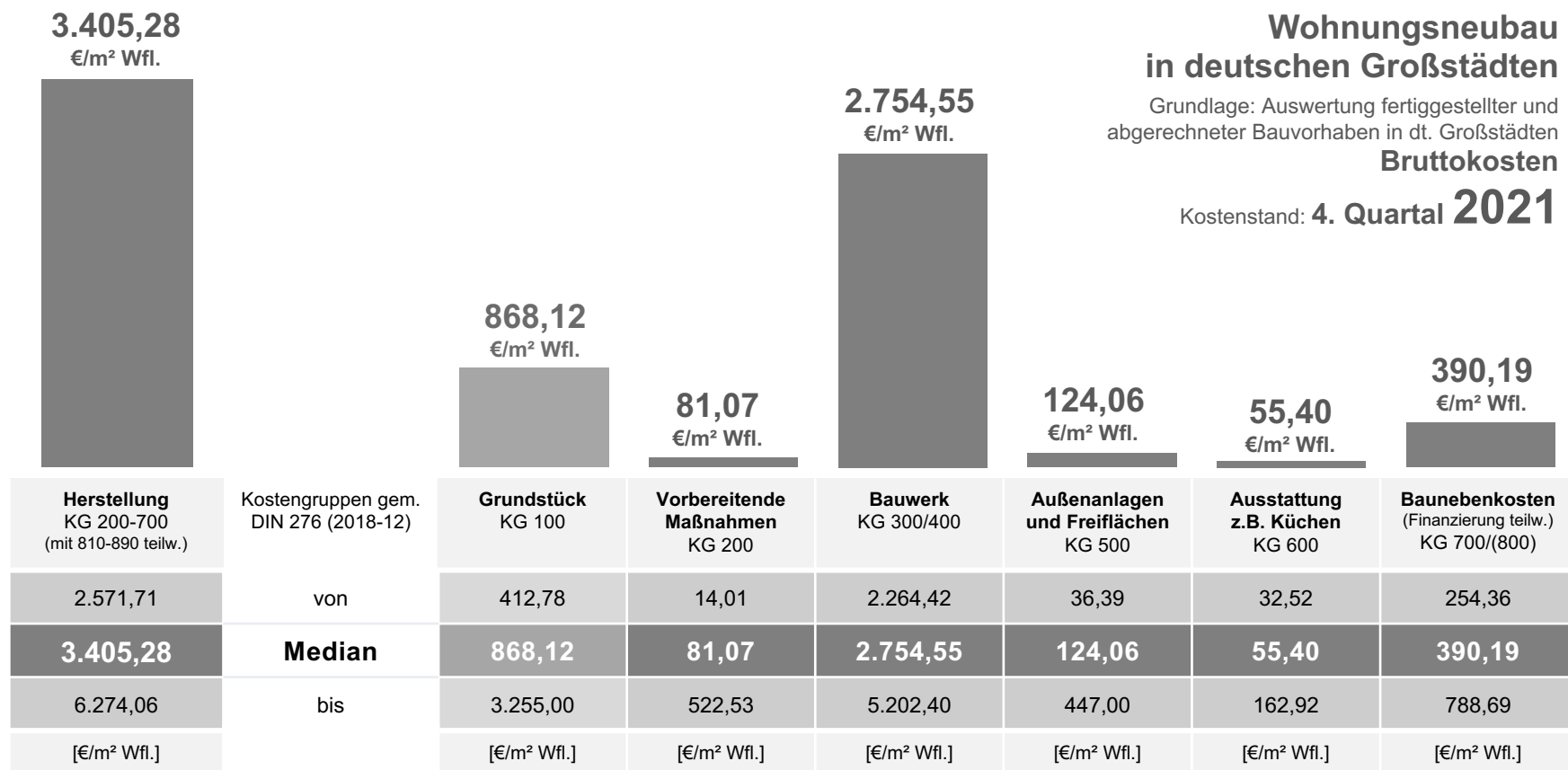
Herstellungs-/Grundstückskosten in Schleswig-Holstein

Aktuelles Kostenniveau in SH



Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

Aktuelles Kostenniveau - NEUBAU



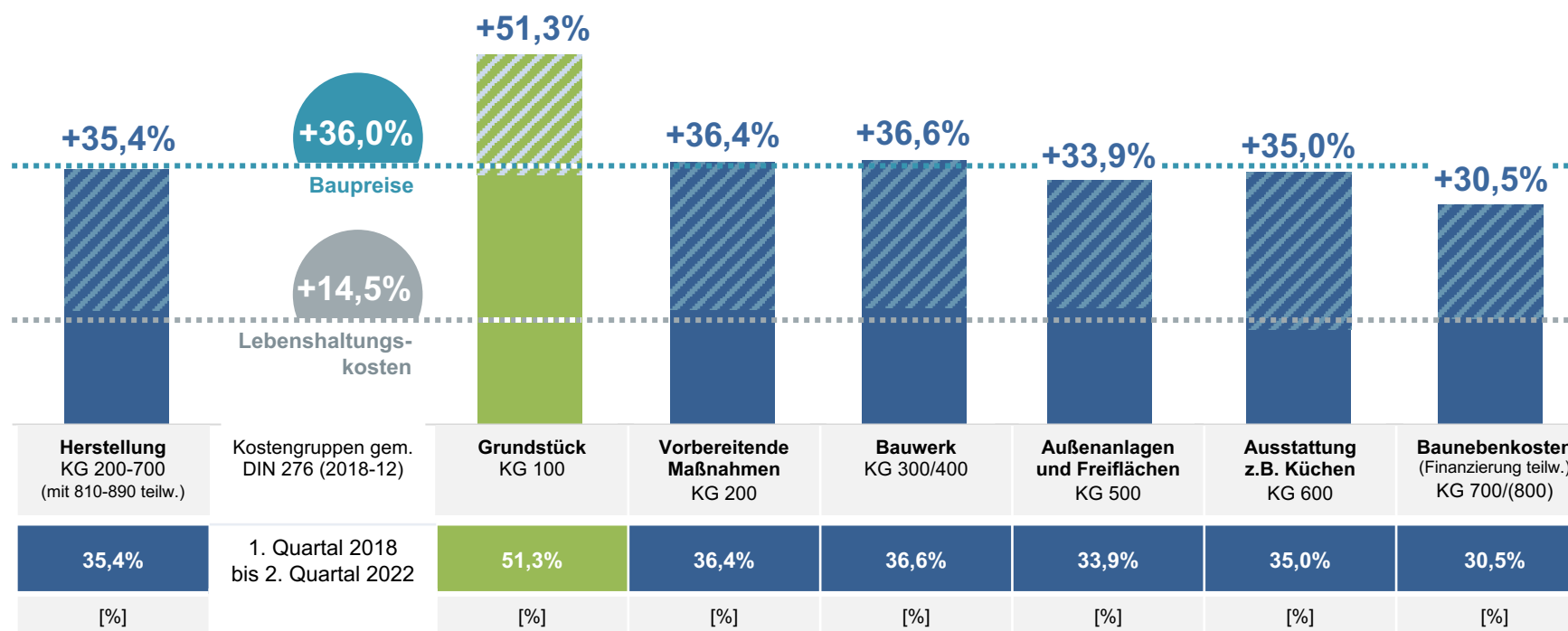
Herstellungs-/Grundstückskosten in Schleswig-Holstein

Kostensteigerung: 2018 bis 2022

  2. Quartal 2021 bis 2. Quartal 2022
  1. Quartal 2018 bis 2. Quartal 2021

Wohnungsneubau in Schleswig-Holstein

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter
 Bauvorhaben in Schleswig-Holstein
Bruttokosten



Gestehungskosten in Schleswig-Holstein

Aufschlüsselung nach Kostengruppen

Feststellung

// Kostenstand: 2. Quartal 2022

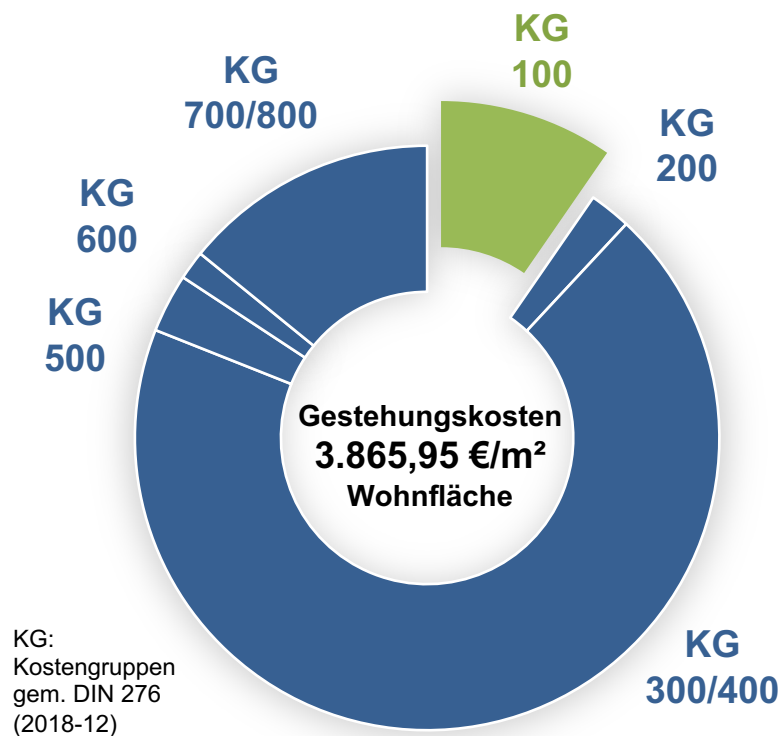
Schleswig-Holstein



Wohnungsneubau in Schleswig-Holstein

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter
Bauvorhaben in Schleswig-Holstein

Bruttokosten



Grundstückskosten in Schleswig-Holstein
371,88 €/m² Wohnfläche (Median)

Herstellungskosten in Schleswig-Holstein
3.494,07 €/m² Wohnfläche (Median)

9,6% Grundstück [KG 100]

2,3% Vorbereitende Maßnahmen [KG 200]

69,1% Bauwerkskosten [KG 300/400]

3,3% Außenanlagen und Freiflächen [KG 500]

1,6% Ausstattung (Küchen) [KG 600]

14,1% Baunebenkosten/Finanzierung [KG 700/800]

Hinweis: Insgesamt wurden für Schleswig-Holstein ausführliche Grund-, Energie-, Bauteil- und Kostendaten von 14.364 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 3,471 Mrd. € erfasst und analysiert

Kostenprognose – Schleswig-Holstein

Prognose

Baukosten 2023

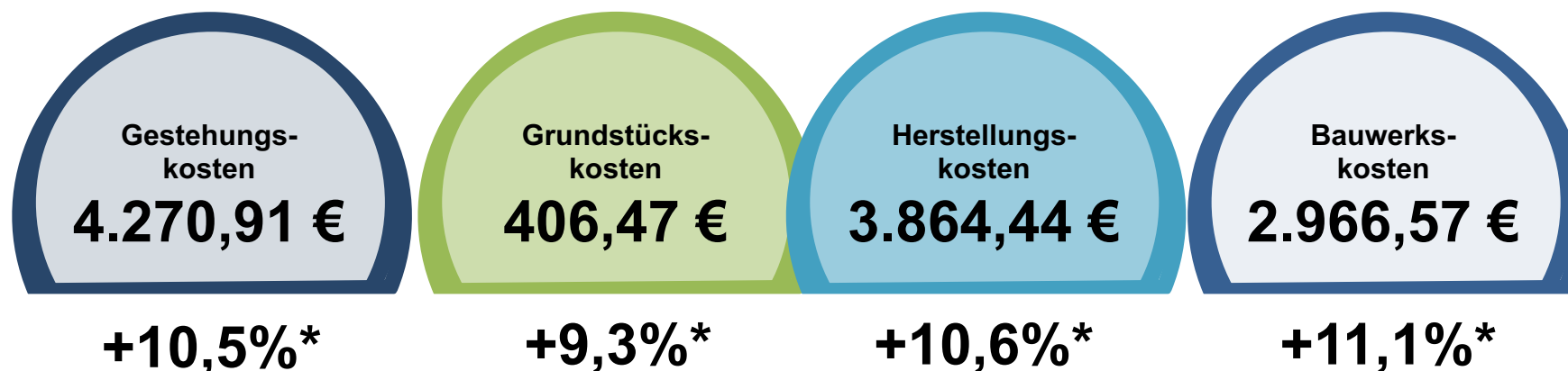
Schleswig-Holstein



Wohnungsneubau in Schleswig-Holstein

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter
Bauvorhaben in Schleswig-Holstein

Bruttokosten



Angabe der Kosten je m² Wohnfläche

Hinweis: Die Prognose wurde auf Grundlage zeitlich gegliederter Baukostendaten sowie aktueller Marktbeobachtungen des Wohnungsneubaus in Schleswig-Holstein im Abgleich mit weiterführenden Analysen der ARGE eV zu überregionalen bzw. nationalen Preis- und Kostenentwicklungen im Wohnungsneubau erstellt.

* 2. Quartal 2022 gegenüber dem 1. Quartal 2023



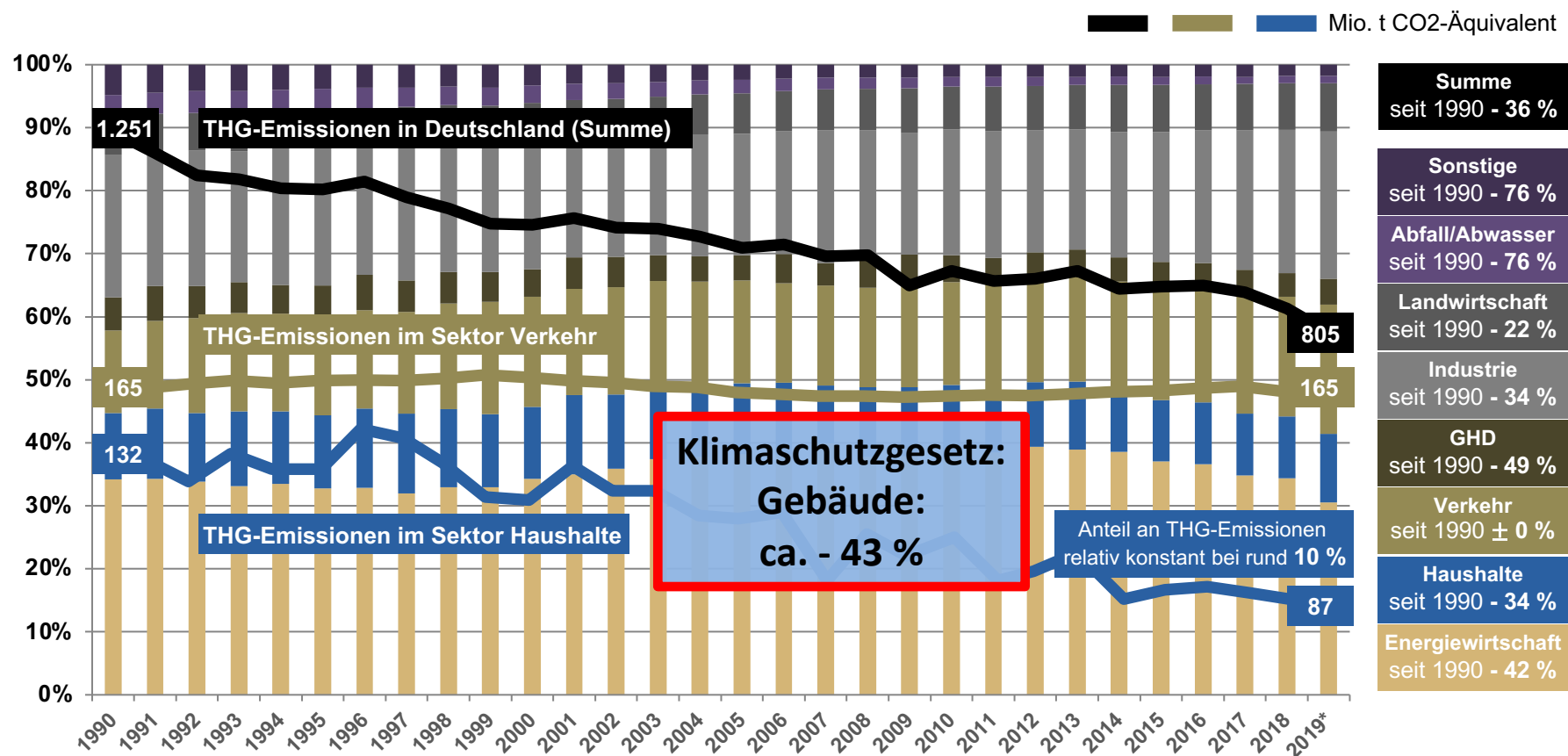
Wohnungsinventar

2022

Bestand

Entwicklung der THG-Emissionen in Deutschland

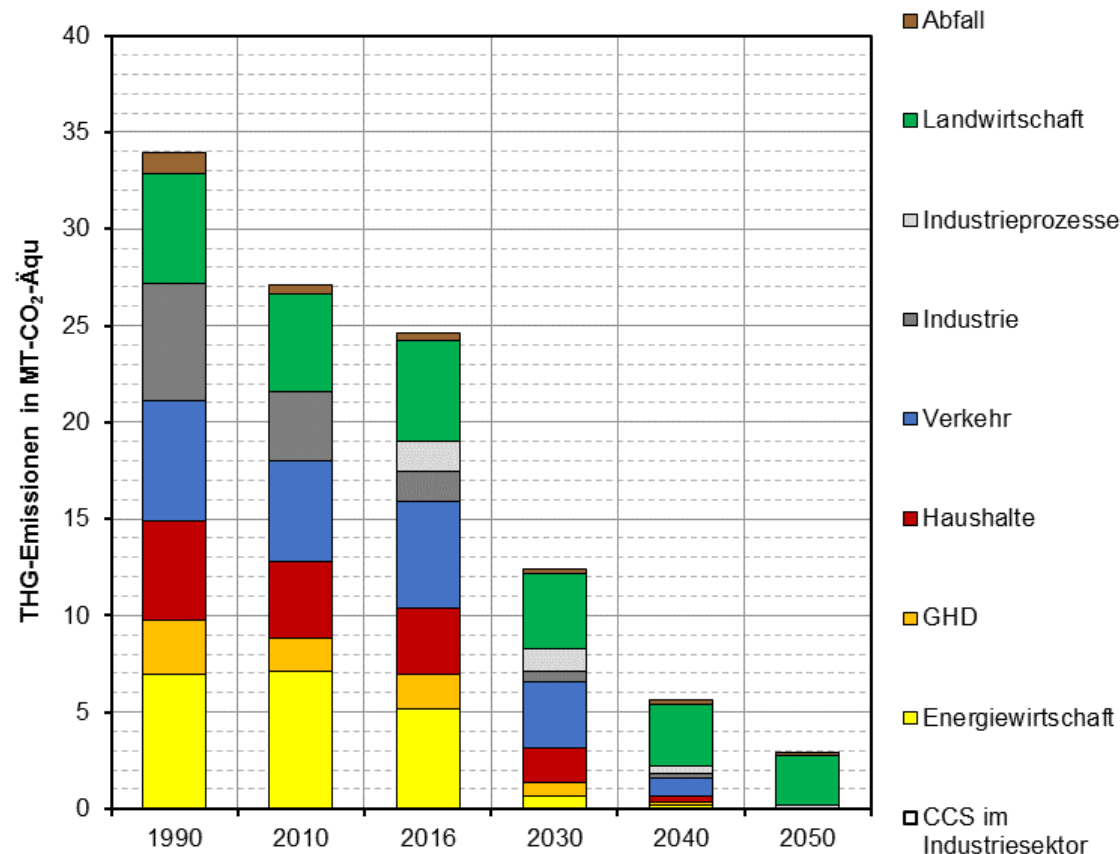
Anteile und Entwicklungen in den verschiedenen Sektoren



Quelle: Statistiken des Umweltbundesamtes (UBA) und des Statistischen Bundesamtes zur Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland inklusive Zeitnauschätzung für 2019 basierend auf PM des UBA zur aktuellen Klimabilanz vom 15.03.2020

Ergebnisse 95%-Szenario Schleswig-Holstein THG-Emissionen in Schleswig-Holstein

- Emissionen gehen bereits bis 2030 sehr stark zurück
- Energiewirtschaft bereits 2040 nahezu emissionsfrei
- 2050 lediglich Emissionen aus Landwirtschaft (87%)
- 2050 geringe Emissionen aus Abfall und Industrieprozessen (jeweils 6%)
- Reduktion ggü. 1990
 - 2030: 64%
 - 2040: 84%
 - 2050: 91%



URBAN MINING

OFFENER BRIEF AN DIE BUNDESBAUMINISTER-KONFERENZ

02. Juli 2021

Klimaneutrales bzw. klimapositives Bauen: Vorschläge für eine Muster(um)bauordnung

Änderungsvorschläge

0. Übergeordnete Prinzipien: Kreislauffähigkeit, Klimaschutz und Nachhaltigkeit.....	8
1. Differenzierte Anforderungen für Neubau und Maßnahmen an Bestandsgebäuden	8
2. Rückbaukonzepte und Abrissgenehmigung.....	11
3. Mobilitätskonzept und Stellplätze	12
4. Qualitativer Stadt- u. Freiraum statt Abstandsflächen	14
5. Kreislauffähigkeit: Baustoffe, Bauteile	
6. Datenkongruenz und Qualitätssicherung.....	
7. Serienfertigung nur als Best-Practice.....	

BUNDES
ARCHITEKTEN
KAMMER
ASKANISCHER PLATZ 4
10883 BERLIN
POSTFACH 81 03 18
10805 BERLIN
T 030 36 39 44 - 0
F 030 36 39 44 - 90
INFO@BAK.DE
WWW.BAK.DE

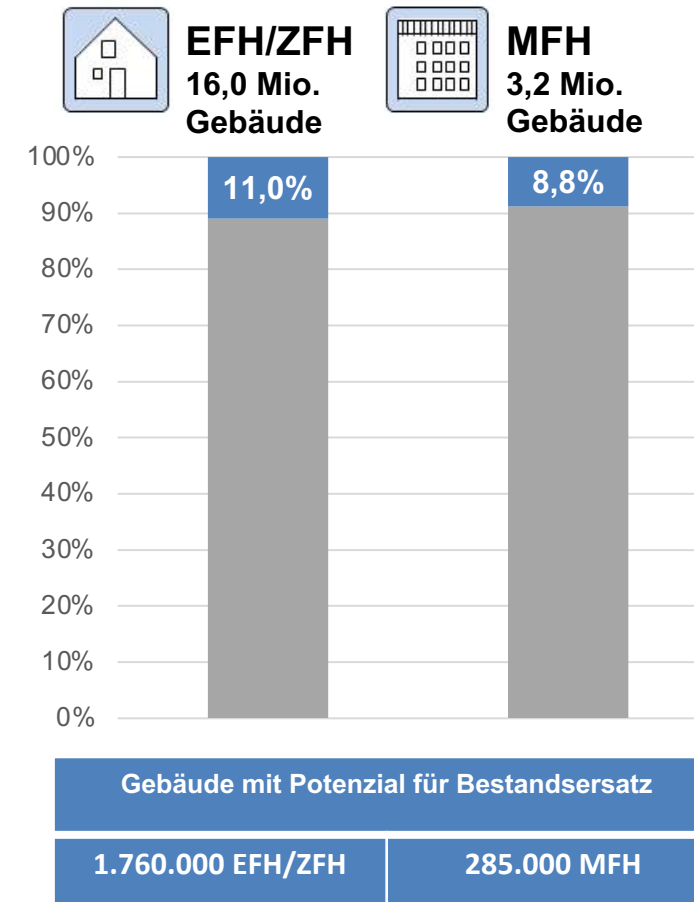


Wohngebäudebestand

Problematische Bausubstanz im Bestand

Kriterien für Abriss-/Bestandsersatz-Option

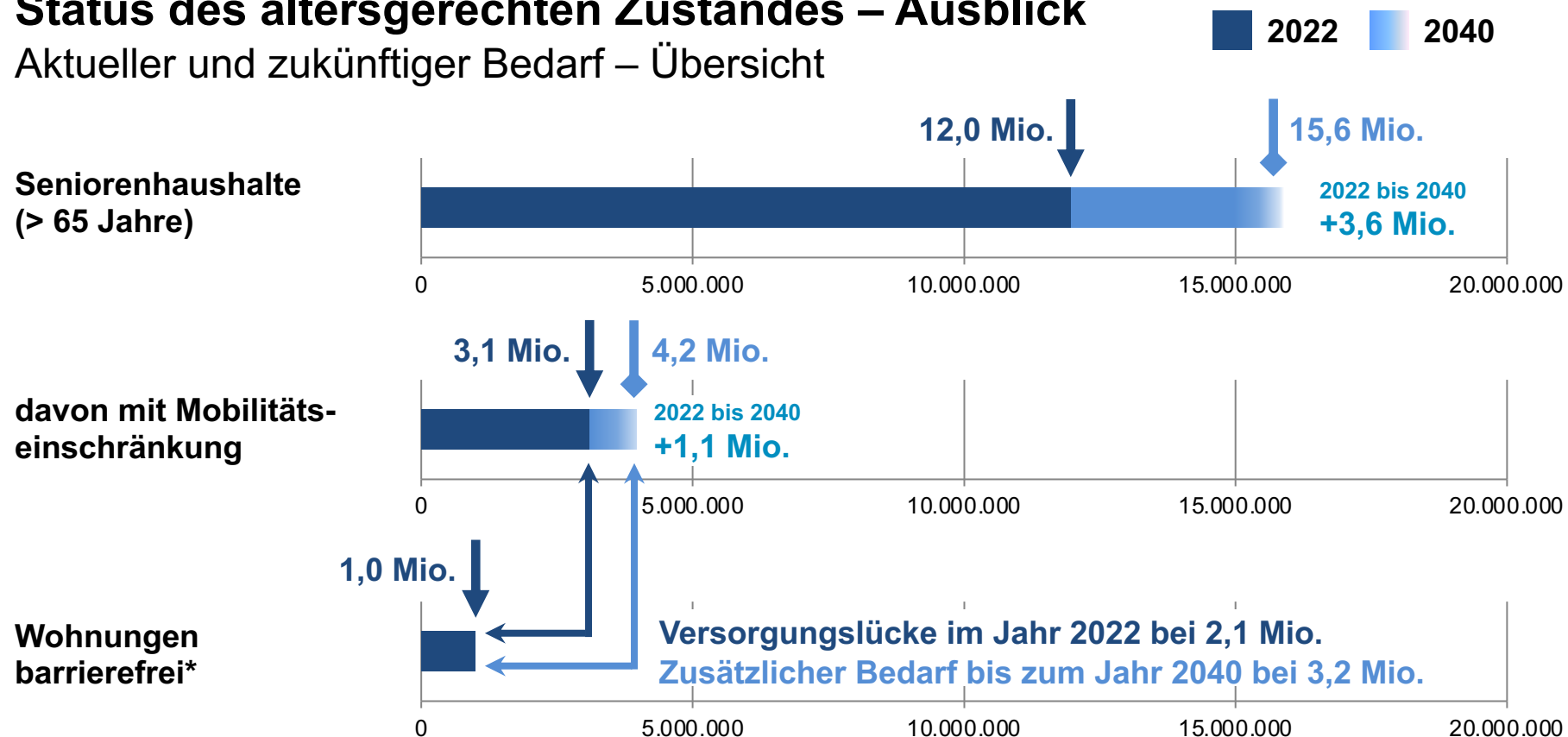
Nicht erweiterungsfähige Kubaturen, Gebäudetiefen von 7,75 – 9,00 m
Wohnungen, die zu struktureller Überbelegung führen
Zu geringe Geschosshöhen (< 2,65 m) / lichte Raumhöhen unter 2,40 m
Schadhafte, nicht ausreichend tragfähige und/oder emissionsträchtige Baumaterialien, poröses und weiches Steinmaterial, Substitutions-Baustoffe aus der unmittelbaren Wiederaufbauphase
Poröses und weiches Steinmaterial, Experimental- und Ersatzbaustoffe
Asbest
Nicht vorhandener Schallschutz
Zu aufwändige Barrierenbeseitigung
Problematische Bauteilanschlüsse
Nicht marktgerechte Grundriss-Strukturen (regionaler Wohnungsmarkt)
(Speziell bei EFH/ZFH:) Grundrissstruktur, Planung für nur eine zeitlich begrenzte Nutzungsphase von homogenen Familienstrukturen
(Speziell bei EFH/ZFH:) Mangelnde Flexibilität der Gebäude, nicht vorhandene Anpassbarkeit
(Speziell bei EFH/ZFH:) Nicht teilbar in kleinere Einheiten
Sonstige wirtschaftliche Grenzen der Modernisierungsfähigkeit



Wohngebäudebestand

Status des altersgerechten Zustandes – Ausblick

Aktueller und zukünftiger Bedarf – Übersicht



* Wohnungen weitestgehend barrierefrei (ohne erhebliche Barrieren)

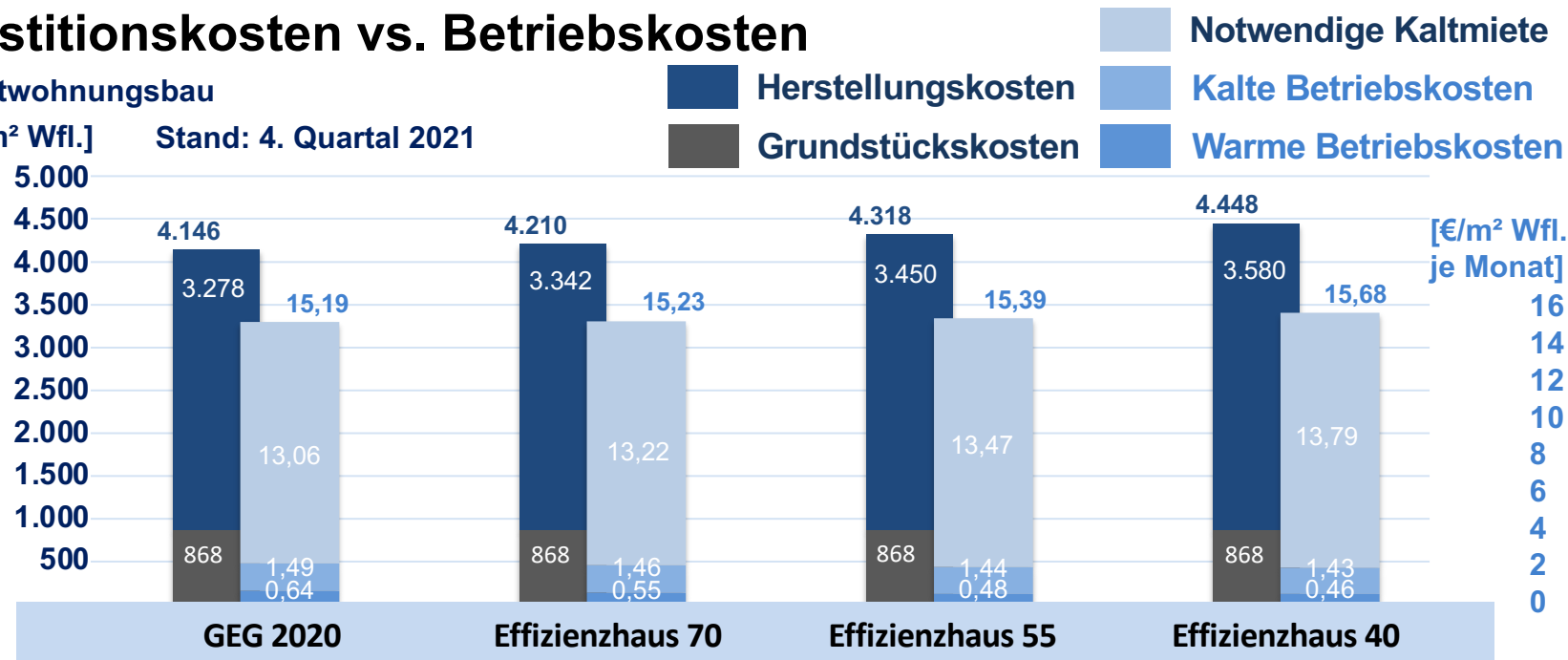
Um die Versorgungslücke in diesem Marktsegment bis 2040 zu schließen, müssten jährlich rund 170 Tsd. altersgerechte WE geschaffen werden

Kosten-Nutzen-Betrachtung

Investitionskosten vs. Betriebskosten

Mietwohnungsbau

[€/m² Wfl.] Stand: 4. Quartal 2021



Investitionskosten
gegenüber GEG 2020

+ 64 €/m² Wfl.

+ 172 €/m² Wfl.

+ 303 €/m² Wfl.

Warmmiete
gegenüber GEG 2020

+ 0,04 €/m² Wfl.
je Monat

+ 0,20 €/m² Wfl.
je Monat

+ 0,49 €/m² Wfl.
je Monat

z.B. Auswirkung auf
73m² WE (3-Personen)

+ 35 € im Jahr

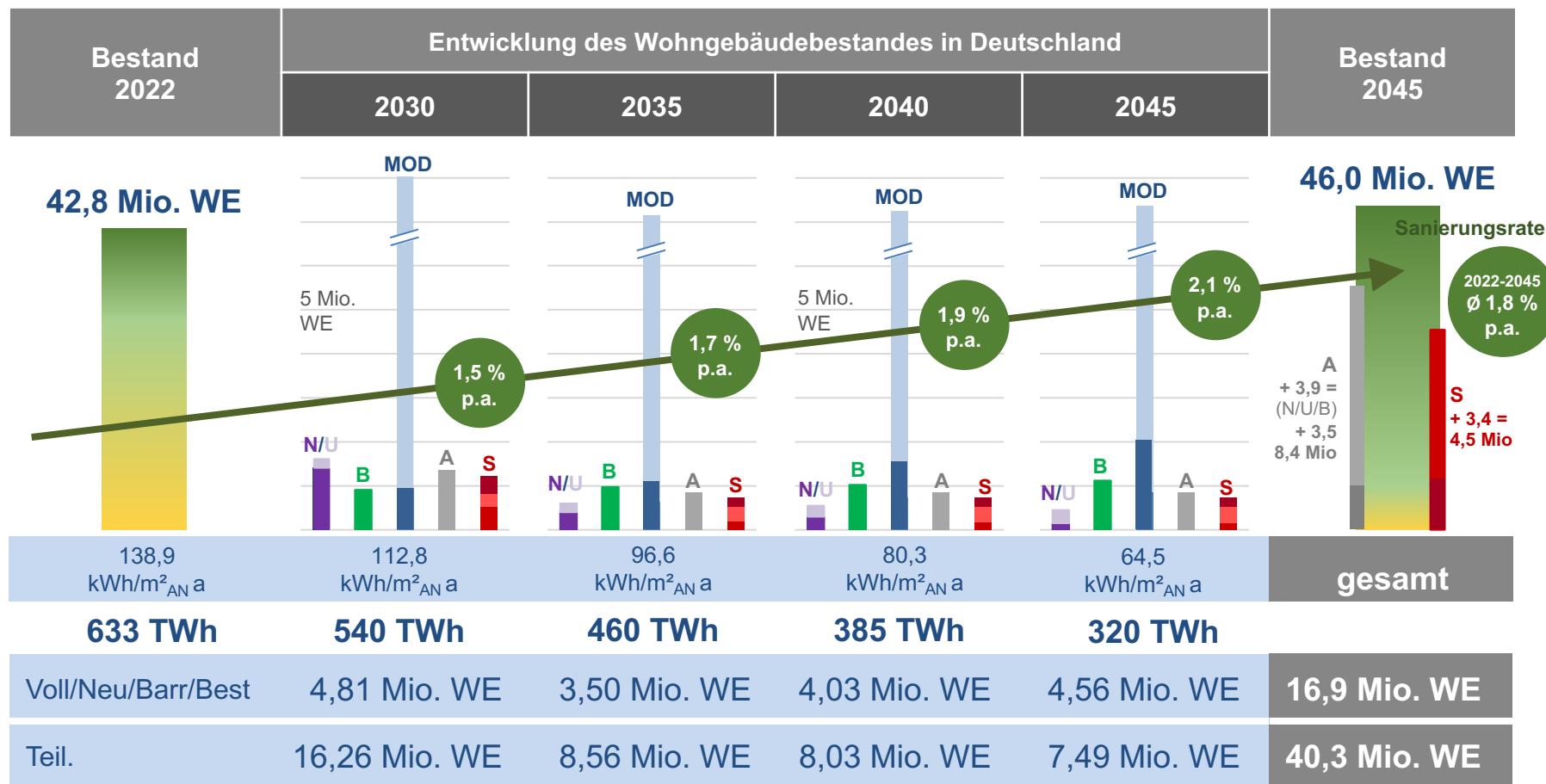
+ 175 € im Jahr

+ 429 € im Jahr

Hinweis: Ermittlung der notwendigen Kaltmiete durch das Eduard Pestel Institut e.V.; Rahmenbedingungen der Berechnung gem. der Veröffentlichung „Wohnungsmärkte in Deutschland“ (Stand: 05/2016) inklusive aktualisierter Marktansätze (Stand: 02/2022)

Die Zukunft des Bestandes

Potenzialanalyse und -prognose bis 2045



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

ARGE//SH

ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen GmbH

Wohnungsbauinstitut im Auftrag der
Landesregierung Schleswig-Holstein
Baufachverlag seit 1947

Bauforschungseinrichtung
Fort- und Weiterbildungsträger
Gesprächsplattform des Bauwesens

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

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