

# Bezahlbarer Wohnraum 2021

**Herausforderungen**

**Belastungen**

**Notwendigkeiten**

**Potenziale**

Kurzgutachten  
und Ergebnisse aus aktuellen Untersuchungen  
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.  
Dietmar Walberg – Timo Gniechwitz  
Kiel, Dezember 2020

Im Auftrag

**Verbändebündnis  
„Soziales Wohnen“**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Baukostenentwicklung im Wohnungsbau .....</b>	<b>4</b>
1.1 <i>Kostenentwicklung; Baupreise, Bau(werks)kosten und Kostenstand im deutschen Wohnungsbau ..</i>	<i>4</i>
1.2 <i>Kostentreiber für den Wohnungsbau .....</i>	<i>9</i>
<b>2. Sozialer und Bezahlbarer Wohnraum .....</b>	<b>12</b>
2.1 <i>Zielgruppen für Bezahlbaren und Sozialen Wohnraum .....</i>	<i>12</i>
2.2 <i>Notwendige Förderung und Finanzierung von Bezahlbarem und Sozialem Wohnraum .....</i>	<i>14</i>
2.3 <i>„Sickereffekte“ auf dem Wohnungsmarkt .....</i>	<i>15</i>
<b>3. Wohnungsbau 5.0 .....</b>	<b>16</b>
3.1 <i>HomeOffice .....</i>	<i>16</i>
3.2 <i>OfficeHome – Redevelopment .....</i>	<i>18</i>
<b>4. Quellen und Literatur .....</b>	<b>24</b>

## 1. Baukostenentwicklung im Wohnungsbau

- **Der Median der Erstellungskosten (Investitionskosten) für Wohnraum in deutschen Großstädten liegt aktuell bei ca. 3.800 €.**
- **Ein aktuell frei finanziert errichteter Wohnungsbau lässt eine Kaltmiete von unter ca. 12,50 € nicht mehr zu.**
- **Besondere Kostentreiber sind aktuell die technischen Anforderungen, die Baulandpreise und regelmäßige zusätzliche, spezifische Standortanforderungen bei innerstädtischen Bauprojekten.**
- **Weitere, qualitative Anforderungen für die Erstellung von Wohngebäuden machen die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum kaum noch möglich bzw. erfordern eine wirksam Regulierung der Kostentreiber.**

### 1.1 Kostenentwicklung; Baupreise, Bau(werks)kosten und Kostenstand im deutschen Wohnungsbau

In mehreren umfassenden Untersuchungen und Umsetzungsbetrachtungen zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau und zu den aktuellen Kostentreibern für den Wohnungsbau<sup>1</sup> in Deutschland hat sich die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. eingehend mit der systematischen Daten- und Baukostenanalyse von fertiggestellten Neubauvorhaben<sup>2</sup> beschäftigt.

Darüber hinaus liegt der Schwerpunkt der Bauforschung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. im öffentlichen Auftrag, auch als Wohnungsbauinstitut im Landesauftrag Schleswig-Holsteins für die Soziale Wohnraumförderung, in der permanenten Beobachtung der Marktsituation im Wohnungsbau<sup>3</sup> hinsichtlich der Bau- und Bauwerkskostenentwicklung sowie der baulichen und qualitativen Standards und deren Angemessenheit.<sup>4</sup>

Die Ergebnisse und Erkenntnisse dieser Untersuchungen beziehen sich in dieser Kurzstudie 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 Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. in einer Grundlagenstudie<sup>5</sup> ein modellhaftes Gebäude definiert, das für Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau typisch ist.

---

<sup>1</sup> [ARGE 2015]

<sup>2</sup> z.B. [ARGE 2017], [ARGE 2019c]

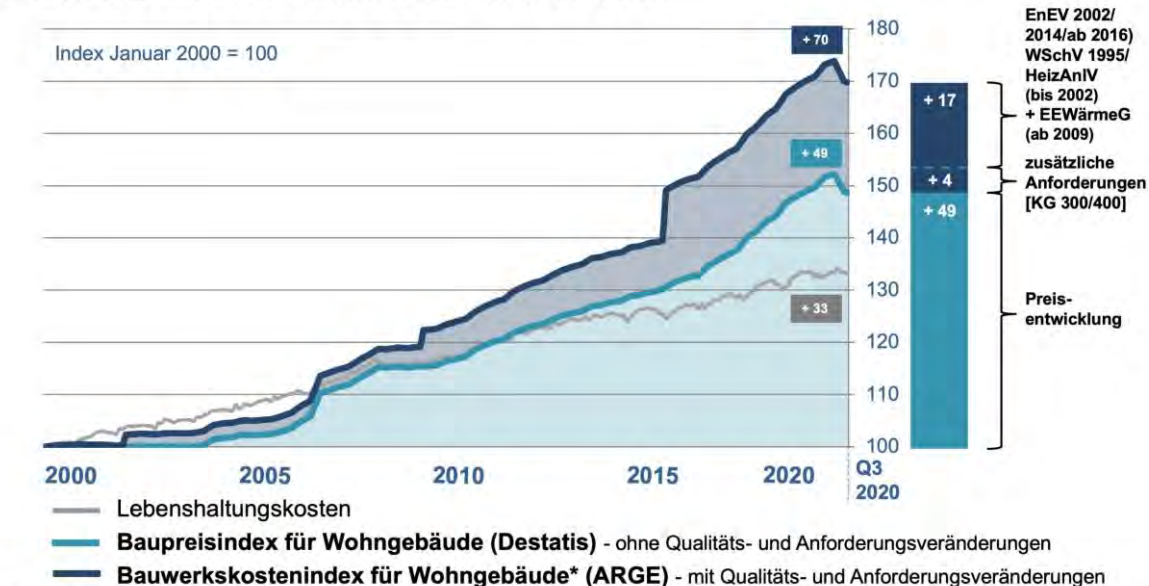
<sup>3</sup> siehe auch [ARGE 2019a]

<sup>4</sup> 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-/Kostendatenbanken 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.

<sup>5</sup> [ARGE 2014]

Bezahlbarer Wohnraum 2021

**Kostenentwicklung  
Bauwerkskosten 2000 bis 3. Quartal 2020**



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft  
 \* Bezug: (Median-)Typengebäude<sup>MFH</sup>

Abbildung 1: Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (Destatis-Preisindex/ARGE-Kostenindex, Bezug: Typengebäude<sup>MFH</sup>)<sup>6</sup> unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 3. Quartal 2020<sup>7</sup>

Anhand des vorstehenden Diagramms ist insbesondere in den letzten zehn Jahren eine deutlich stärker ausgeprägte Kosten- als Preisentwicklung zu erkennen.

Der Kostenindex liegt im 3. Quartal 2020 gegenüber dem Bezugszeitpunkt des 1. Quartals 2000 bei 170 Indexpunkten und befindet sich somit um 21 Punkte über dem Baupreisindex. Der Abstand zum Index für die Lebenshaltungskosten liegt mit 37 Punkten noch deutlich höher. Beachtenswert ist in diesem Zusammenhang auch die vorhandene Differenz des Lebenshaltungskostenindex zum Baupreisindex. Seit den Jahren 2010/2011 entwickeln sich die Baupreise in einer höheren Intensität als die allgemeine Teuerung – seit 2015 mit einer immer stärkeren (beschleunigten) Ausprägung.

Von einem „Explodieren der Baupreise“ kann also keine Rede sein, da sich diese viele Jahre analog zur Inflations- oder Preissteigerungsrate entwickelt haben, und jetzt auch (u.a.) die Ergebnisse von Materialpreissteigerungen und weiteren kostentreibenden Auswirkungen von sich verändernden Marktprozessen bemerkbar werden. Tatsächlich dramatisch ist die Entwicklung der 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.

<sup>6</sup> Typengebäude, siehe [ARGE 2014]

<sup>7</sup> Datenquellen: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag

Der „Knick“ in der Indexentwicklung vom 2. zum 3. Quartal 2020 ist eine direkte Auswirkung der Corona-Epidemie und ihrer wirtschaftlichen Folgen in Verbindung mit der seit Juli 2020 geltenden Mehrwertsteuersenkung. Nach den vorliegenden Daten wäre es selbst bei unverändertem Steuersatz im Vergleich zu den Vorjahresquartalen nur zu einer sehr gedämpften Indexentwicklung gekommen. Hierbei ist weniger der direkte Einfluss auf die Kostenentwicklung im Wohnungsbau relevant – vielmehr die Auswirkungen des Corona-bedingten Ausbleibens oder der Verzögerung öffentlicher Aufträge, die sich auf die Gestaltung der Kosten- und Preiskalkulationen, insbesondere eher größere baugewerblicher und bauindustrieller Unternehmen, die auch in Sektoren außerhalb des Wohnungsbaus tätig sind, etwas dämpfend auswirken. Ein weiteres, mittelfristiges Absinken der Preisentwicklung ist prognostisch nicht zu erwarten.



Abbildung 2: Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (ARGE-Kostenindex, Bezug Typengebäude<sup>MFH</sup>)<sup>8</sup> unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer, differenziert nach übergeordneten Leistungsbereichen unter Nennung der Baunebenkosten; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 3. Quartal 2020; Kostenangaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Die stärkste Kostenentwicklung ist im Bereich der Bauwerkskosten im technischen Ausbau festzustellen: Gegenüber dem Basisjahr 2000 wird im 3. Quartal 2020 eine Kostensteigerung in Höhe von 160 % deutlich. Auch der konstruktive Bereich des Ausbaus weist eine verhältnismäßig hohe Kostenentwicklung in Höhe von 77 % gegenüber dem Jahr 2000 auf. Dies ist unter anderem auf höhere

<sup>8</sup> Typengebäude, siehe [ARGE 2014]



Anforderungen und Ansprüche im Zusammenhang mit der Energieeffizienz<sup>9</sup>, der Barrierefreiheit sowie den sich veränderten Qualitätsansprüchen im Wohnungsbau zurückzuführen. Die niedrigste Kostensteigerung mit 46 % entfällt auf den Rohbau. Hier liegt die Entwicklung zwar über der allgemeinen Teuerung, aber noch 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 Ausbaukosten, sondern auch auf die Nutzungsdauer von Wohngebäuden.<sup>10</sup> 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.

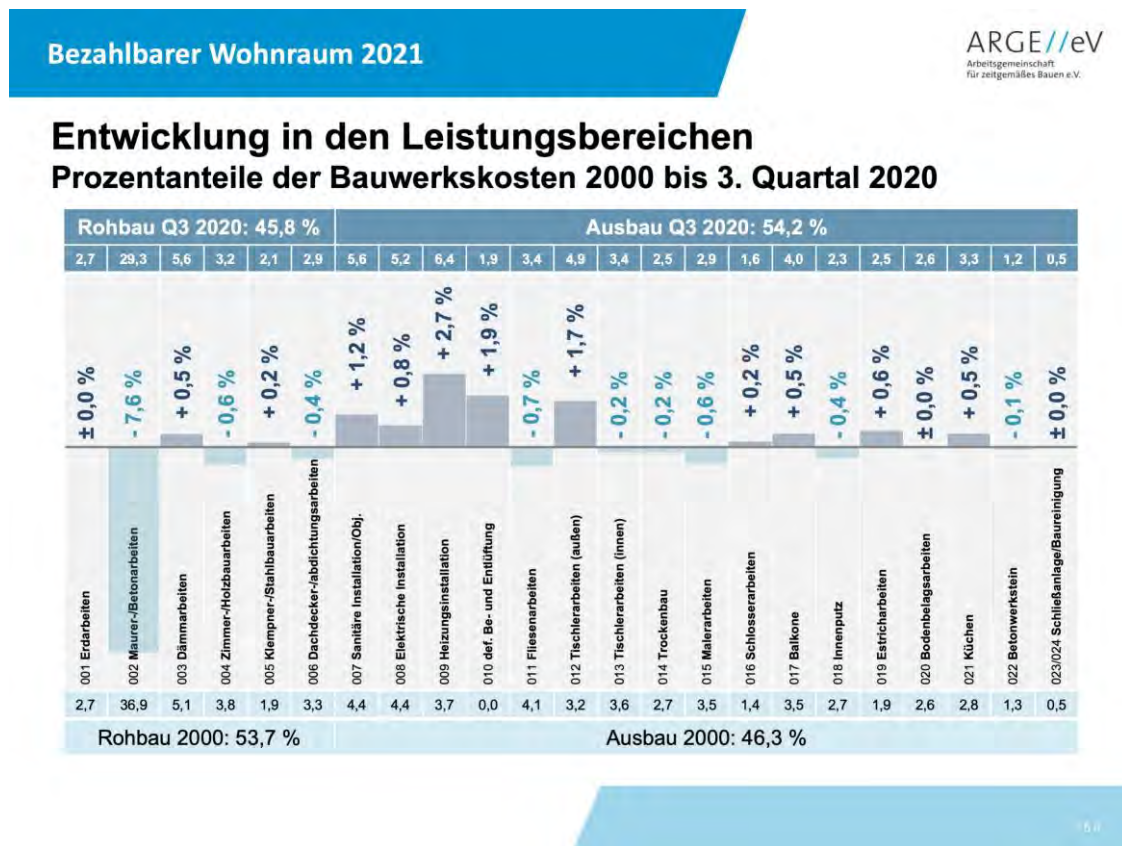


Abbildung 3: Entwicklung der Prozentanteile der Einzelgewerke an den Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (ARGE-Kostenindex, Bezug Typengebäude<sup>MFH</sup>) unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 3. Quartal 2020; in Prozent

Die Untersuchungen zeigen, dass die Qualitätsstandards im Hinblick auf die Bauwerkskosten inzwischen ausgereizt sind.<sup>11</sup> Das Bewusstsein der Zusammenhänge zwischen Qualität und Kosten ist eine der fundamentalen Voraussetzungen des bautechnischen und kostenoptimierten Bauens. Bereits bei

<sup>9</sup> [ARGE 2019b]

<sup>10</sup> 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

<sup>11</sup> vgl. [ARGE 2013], [ARGE 2019b]

der Planung ist 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 Eigentums- als auch im Mietwohnungsbau immer höhere Qualitätsansprüche aufzeigen.

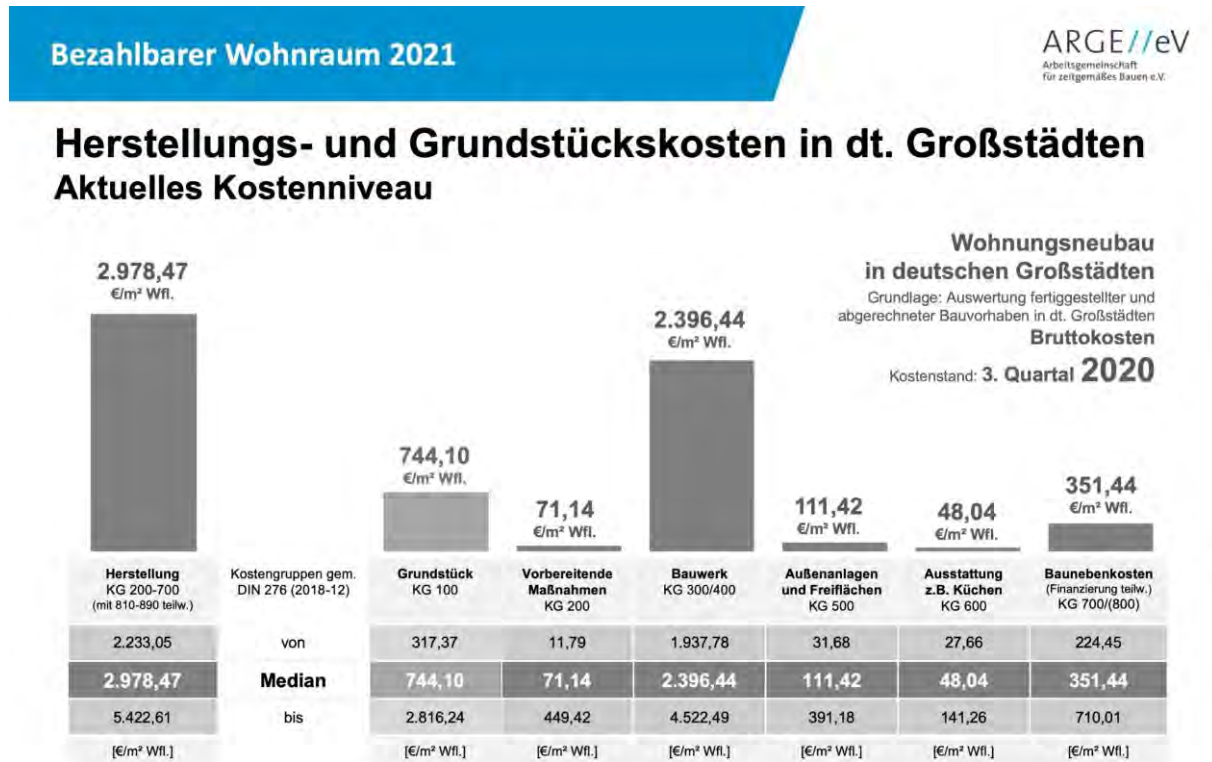


Abbildung 4: Zusammenfassende Darstellung der festgestellten Herstellungskosten in deutschen Großstädten sowie der Grundstückskosten mit prozentualer Aufschlüsselung nach Kostengruppen (Medianwerte); Bezug: Geschoßwohnungsneubau; Kostenstand 09/2020, Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

Die vorhandene Kostenspanne bei den Herstellungskosten für den Geschoßwohnungsneubau liegt aktuell zwischen ca. 2.200,- und ca. 5.400,- € je Quadratmeter Wohnfläche (im Median ca. 2.980,- €) 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 Kostenfaktoren<sup>12</sup> beeinflusst.

Bei den ausgewerteten Bauvorhaben, z.B. in Hamburg, ist projektbezogen das Zusammenwirken von in der Regel zwischen 10 bis 25 verschiedenen projektspezifischen Besonderheiten bzw. primären

<sup>12</sup> 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.)



Kostenfaktoren festzustellen (Median je Projekt in Hamburg: 15)<sup>13</sup>. Hierbei handelt es sich um eine großstadttypische Häufung.

## 1.2 Kostentreiber für den Wohnungsbau

- 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 für alle Segmente, besonders spürbar im Segment des Bezahlbaren Wohnraums.
- 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.
- Im Rahmen der durchgeführten bauwerkskostenbezogenen Detailbetrachtungen konnte, über diese deutlichen Kostenanstiege hinaus, eine grundsätzliche Veränderung der Verteilung bei den Bauwerkskosten festgestellt werden. Der Kostenschwerpunkt hat sich zwischen 2000 und 2020 immer weiter von den Leistungsbereichen des Rohbaus in die Leistungsbereiche des Ausbaus verlagert. In der heutigen Baupraxis liegt der Kostenanteil für die Ausbaugewerke bei über 54 %. Ursächlich sind hierfür vor allem die überdurchschnittlichen Preis- und Kostenanstiege im Bereich Ausbau, insbesondere bei Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroarbeiten. Diese sind auf der Kostenseite zu einem Großteil auf verschärfte gesetzliche Anforderungen zurückzuführen.
- Aus dieser veränderten Verteilung der Bauwerkskosten ergeben sich bestimmte Effekte für den Wohnungsbau, die sich insbesondere auf deren Nutzungsdauer negativ auswirken. Durch den erhöhten Kostenanteil in den „kurzlebigen Bereichen“, insbesondere im Hinblick auf die „Technischen Anlagen“ mit teilweise sehr kurzen Austauschintervallen einzelner Komponenten, ergibt sich zusehends eine verkürzte Nutzungsdauer der Gebäude. Bei einer steuerrechtlichen Betrachtungsweise ist die mittlere Nutzungsdauer aller Komponenten eines Neubaus aus den oben genannten Gründen bei Wohnungsbauten mittlerweile bei einem durchschnittlichen Wert von 36 Jahren angelangt und weist außerdem weiter einen eindeutig negativen Entwicklungstrend auf. Dieser festgestellte verstärkte Gebäudeverschleiß und der damit verbundene ansteigende Investitionsbedarf beim Gebäudeerhalt, stehen nicht mehr im Einklang mit den derzeitigen Abschreibungsmöglichkeiten. Eine diesbezügliche Anpassung auf den tatsächlichen Werteverzehr im modernen Wohnungsbau wäre deshalb folgerichtig und sachgerecht.
- Die durchgeführten Umfragen<sup>14</sup> zur Identifizierung von weiteren Kostentreibern im Wohnungsbau unter Beteiligung von über 500 Wohnungsunternehmen haben eine Vielzahl von Problemfeldern bzw. kostentreibenden Punkten dargelegt. Diese reichen von besonderen Kosten im Rahmen von Planverfahren bis hin zu einer Fülle von Kosten, die durch kommunale Anforderungen bzw. Auflagen verursacht werden.

<sup>13</sup> [ARGE 2017]

<sup>14</sup> [ARGE 2015] und laufend weiter fortgeführte Befragungen und Auswertungen aus dem Fördercontrolling der ARGE

- Zusätzlich verschärfend wirkt die knappe Baulandsituation und damit auch die Entwicklung der Grundstückskosten. Bei Untersuchungen zu Wohnungsbaukosten in Ballungsräumen und Großstädten, z.B. in Hamburg, konnten Steigerungen im Bereich der Grundstückskosten innerhalb von nur drei Jahren um bis zu 20 % festgestellt werden.<sup>15</sup>

Bezahlbarer Wohnraum 2021

### Veränderungen bei den Investitionskosten Übersichtsdiagramm

Investitionskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau auf die jeweiligen Verursacher am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, Bezug: Typengebäude<sup>MFH</sup>

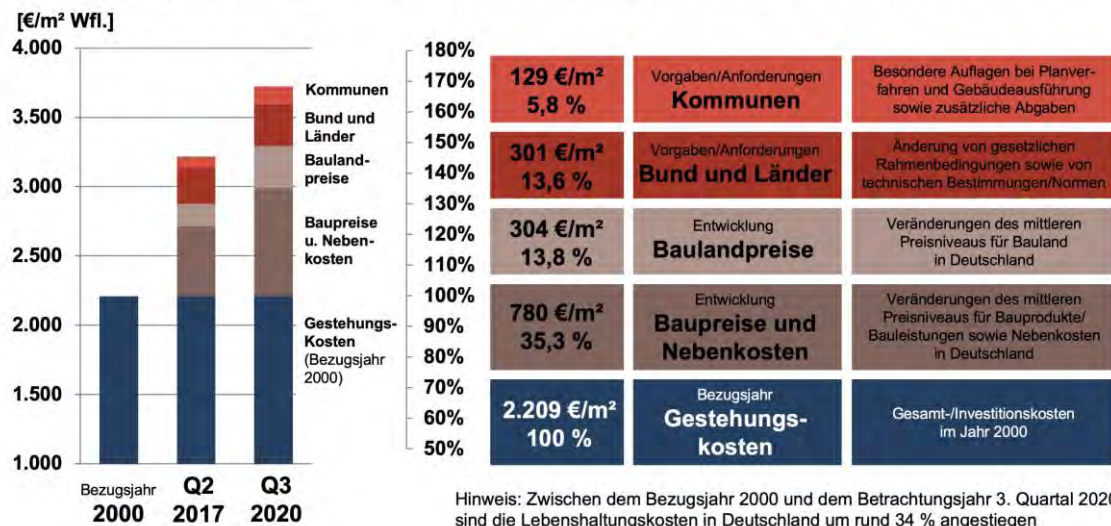


Abbildung 5: Kostentreiber: Veränderungen bei den Investitionskosten im Wohnungsbau bezogen auf das Typengebäude<sup>MFH</sup>; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 3. Quartal 2020 (Fortschreibung und Aktualisierung der umfassenden Untersuchung von 2015<sup>16</sup>)

Der Median-Kostenwert bei einer Realisierung von Wohnungsneubauten in Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten in Bezug auf die identifizierten Kostentreiber in der Kategorie Kommunale Auflagen, liegt derzeit bei 129 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, d.h. bei jedem Bauvorhaben in diesen Regionen ist mit deutlichen Mehrkosten zu rechnen, die ausschließlich vom Investor/Bauherrn bzw. den Mietern getragen werden müssen. Der Schwerpunkt bei diesen festgestellten Kostentreibern liegt eindeutig im Bauwerksbereich, wozu vor allem kommunale Vorgaben für den Baukörper, den energetischen Standard, den baulichen Brand- und Schallschutz sowie für die Stellplatzanzahl z.B. in Verbindung mit verstärkt geforderten Tiefgaragen im verdichteten städtischen Raum beitragen. Die Gebühren- und Planungsbereiche, die sich beispielsweise aus Kosten für geforderte städtebauliche, architektonische und/oder landschaftsplanerische Konzepte, Wettbewerbe, Planungen und Gutachten<sup>17</sup> sowie

<sup>15</sup> [ARGE 2019c]

<sup>16</sup> [ARGE 2015]

<sup>17</sup> [ARGE 2016c]

Auflagen bzw. Gebühren in den Bereichen Arten-/Naturschutz, Geologie und Infrastruktur zusammensetzen, machen momentan nur einen untergeordneten Kostenanteil aus, weisen aber die stärksten Entwicklungstendenzen auf. Die identifizierten Kostentreiber in der Kategorie Kommunale Auflagen führen insgesamt zu etwa 5,8 % höheren Gestehungskosten. Das sind für jede Neubauwohnung in Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten ca. 9.500 €.

Über die Kostentreiber in der Kategorie Kommunale Auflagen hinaus, wurden im Rahmen dieser Untersuchungen weitere Kostentreiber in zusätzlichen acht Kategorien erfasst. Hiervon sind die Kostentreiber in den Kategorien Baupreise, Energetische Anforderungen, Baulandpreise, Planungs- und Beratungsleistungen, Steuerrechtsänderungen, Technische Baubestimmungen/Normen und Qualitätsstandards aufgrund ihrer Kostenanteile von übergeordneter Bedeutung. Das Diagramm in Abbildung 5 stellt den Einfluss der erfassten Kostentreiber auf die aktuellen Gestehungskosten im Wohnungsbau bezüglich des Typengebäudes<sup>MFH</sup> am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten dar.

Demnach belaufen sich die speziell seit dem Bezugsjahr 2000 ausgebildeten Kostentreiber mit direktem Bezug zu Vorgaben bzw. Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen (Steuerrechtsänderungen, Baugenehmigungsgebühren, Technische Baubestimmungen/Normen und Qualitätsstandards, energetische Anforderungen und kommunale Auflagen) auf 430 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 31.400 € je Neubauwohnung.

Obwohl die durchschnittliche Eigenkapitalrendite bei Wohnungsbauprojekten in den letzten Jahren immer weiter gesunken ist, lässt sich beim derzeitigen Niveau von Baukosten und Bodenpreisen Wohnraum für kleinere und mittlere Einkommen insbesondere in städtischer Lage ohne eine entsprechende Förderung nicht mehr realisieren.

## 2. Sozialer und Bezahlbarer Wohnraum

- Die Zielgruppen des Bezahlbaren Wohnens (ca. 8 Euro Kaltmiete) und der Sozialen Wohnraumförderung (ca. 6 Euro Kaltmiete) sind fast 13 Millionen Haushalte in Deutschland. Dies entspricht 56 % aller Mieterhaushalte in Deutschland.
- Der Soziale Wohnungsbau muss, auch mit Bundeskompensationsmitteln, dauerhaft verstetigt werden.
- Andere Förderangebote des Bundes sollten noch stärker mit den jeweiligen Wohnraumförderungen der Länder abgestimmt und verzahnt werden.
- Der sogenannte „Sickereffekt“ wirkt auf angespannte Wohnungsmärkte nicht entlastend, sondern in Bezug auf das bezahlbare Segment negativ und zusätzlich kostentreibend.

### 2.1 Zielgruppen für Bezahlbaren und Sozialen Wohnraum

Rund 14 % der Bevölkerung in Deutschland lebten 2019 in Haushalten, die durch Wohnkosten überbelastet waren und mussten damit mehr als 40 % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgeben. Die Quote der Überbelastung durch Wohnkosten lag in Deutschland über dem EU-Durchschnitt von 9 %. Die finanzielle Überbelastung wird unabhängig davon erhoben, ob Menschen zur Miete oder in den eigenen vier Wänden wohnen.<sup>18</sup> Im Durchschnitt wendet die Bevölkerung in Deutschland rund 26 % ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Miete und Nebenkosten (auch für den Unterhalt ihres Wohneigentums) auf.

In den Großstädten liegen 40 % bis 60 % der privaten Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen, die zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigen. Sie haben damit die grundsätzliche Berechtigung, eine geförderte Mietwohnung zu beziehen. Demgegenüber macht das Angebot an Sozialwohnungen bundesweit weniger als 6 % des Mietwohnungsbestandes aus.<sup>19</sup>

Die hohe Bedeutung der Segmente „Bezahlbares Wohnen“ und „Soziale Wohnraumförderung“ wird aus Abbildung 11 ersichtlich. Unabhängig vom Wohnungsbedarf der Transferleistungsbezieher hätten ohne diese Segmente auch viele Erwerbstätige mit durchschnittlichem Haushaltseinkommen erhebliche Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt. Die Zuordnung der Berufsgruppen orientiert sich u. a. an den Durchschnittswerten der Entgelttabelle zum Tarifvertrag-Länder. Insgesamt umfassen die Zielgruppen (Berufsgruppen) 12,7 Mio. Haushalte in Deutschland.

<sup>18</sup> DESTATIS, „Überbelastung durch Wohnkosten“, 29.10.2020

<sup>19</sup> DESTATIS, 2020

Bezahlbarer Wohnraum 2021

**Zielgruppen**  
**Bezahlbares Wohnen und Soziale Wohnraumförderung**

Zielgruppen nach den Entgelttabellen des öffentlichen Dienstes		
Anzahl Haushaltsmitglieder	Bezahlbares Wohnen	Soziale Wohnraumförderung
	4,8 Mio. Haushalte	7,9 Mio. Haushalte
<b>1-Person</b>	z.B. Diätassistenten, Schiffsführerin, Aufzugsmonteur	z.B. Justizhelfer, Pförtner, Tierwärter
<b>2-Personen</b>	z.B. Forstamtmänner, Leiter Kita, Vermessungstechnische Beschäftigte	z.B. Erzieher, Ergotherapeuten, Arzthelferin, Rettungssanitäter
<b>2-Personen</b> (Alleinerziehend mit Kind)	z.B. Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten	z.B. Hebamme, Altenpfleger, Oberförster, Lehrkräfte (Gesundheit)
<b>3-Personen</b> (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	z.B. Verwaltungsdienst Einstiegsamt höherer Dienst	z.B. Forstamtmänner, Leiterin Kita, Vermessungstechnische Beschäftigte
<b>4-Personen</b> (Eltern + 2 Kinder)	z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit entsprech. Funktionen	z.B. Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten
<b>5-Personen</b> (Eltern + 3 Kinder)		z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit entsprech. Funktionen
<b>Summe: 12,7 Mio. Haushalte <math>\pm</math> 22,8 Mio. Personen <math>\pm</math> 56 % Mieterhaushalte</b>		

Hinweis: Die Zuordnung orientiert sich u.a. an den Durchschnittswerten der Entgelttabelle zum Tarifvertrag-Länder

Abbildung 11: Zielgruppen „Bezahlbares Wohnen“ und „Soziale Wohnraumförderung“ nach den Entgelttabellen des öffentlichen Dienstes

Hinweis: Die Zuordnung orientiert sich u.a. an den Durchschnittswerten der Entgelttabelle zum Tarifvertrag-Länder, d.h. auch bei den mit aufgeführten Ärzten und Apothekern geht es ausschließlich um Angestellte im öffentlichen Dienst<sup>20</sup>

Die vorgenannten Zielgruppen (Berufsgruppen) reichen je nach Familienstand und Haushaltsgröße vom Tierwärter über vermessungstechnische Beschäftigte bis hin zu angestellten Ärzten und Apothekern im öffentlichen Dienst.

In Ballungsräumen verfügen 35 bis 50 % aller Haushalte aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse mittlerweile über die Voraussetzung für einen Wohnberechtigungsschein.

Ohne politische Prioritätensetzung im Bereich der Sozialen Wohnraumförderung (Ausweitung des Angebots, Anhebung der KdU-Richtwerte etc.) wird die Wohnungssuche für Anspruchsberechtigte insbesondere für Grundsicherungsempfänger immer problematischer. Ihren Ausdruck findet diese Entwicklung in einer deutlich gesunkenen Fluktuation gerade in den Ballungsräumen.

Ohne die Kompensationsmittel des Bundes wären die Länder beim Auflegen von Förderprogrammen zur Erstellung von Wohnraum für kleine und mittlere Einkommen unter aktuellen Marktbedingungen

<sup>20</sup> Quelle: Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst der Länder (TV-L) vom 12. Oktober 2006 in der Fassung des Änderungstarifvertrags Nr. 11 vom 2. März 2019



überfordert. Die Aufstockung der Kompensationsmittel war ein wichtiger Schritt und muss langfristig verstetigt werden.

## 2.2 Notwendige Förderung und Finanzierung von Bezahlbarem und Sozialem Wohnraum

Auch bezahlbarer Wohnraum, der sich meist auf einem Niveau der Kaltmieten zwischen 7 und 8 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat bewegt, ist ohne Förderung bzw. Subventionierung nur in Ausnahmefällen und unter optimalen Bedingungen umsetzbar.

Den beim heutigen Kostenniveau zum Erreichen bestimmter Kaltmieten erforderlichen Subventionsbedarf zeigt Abbildung 12.

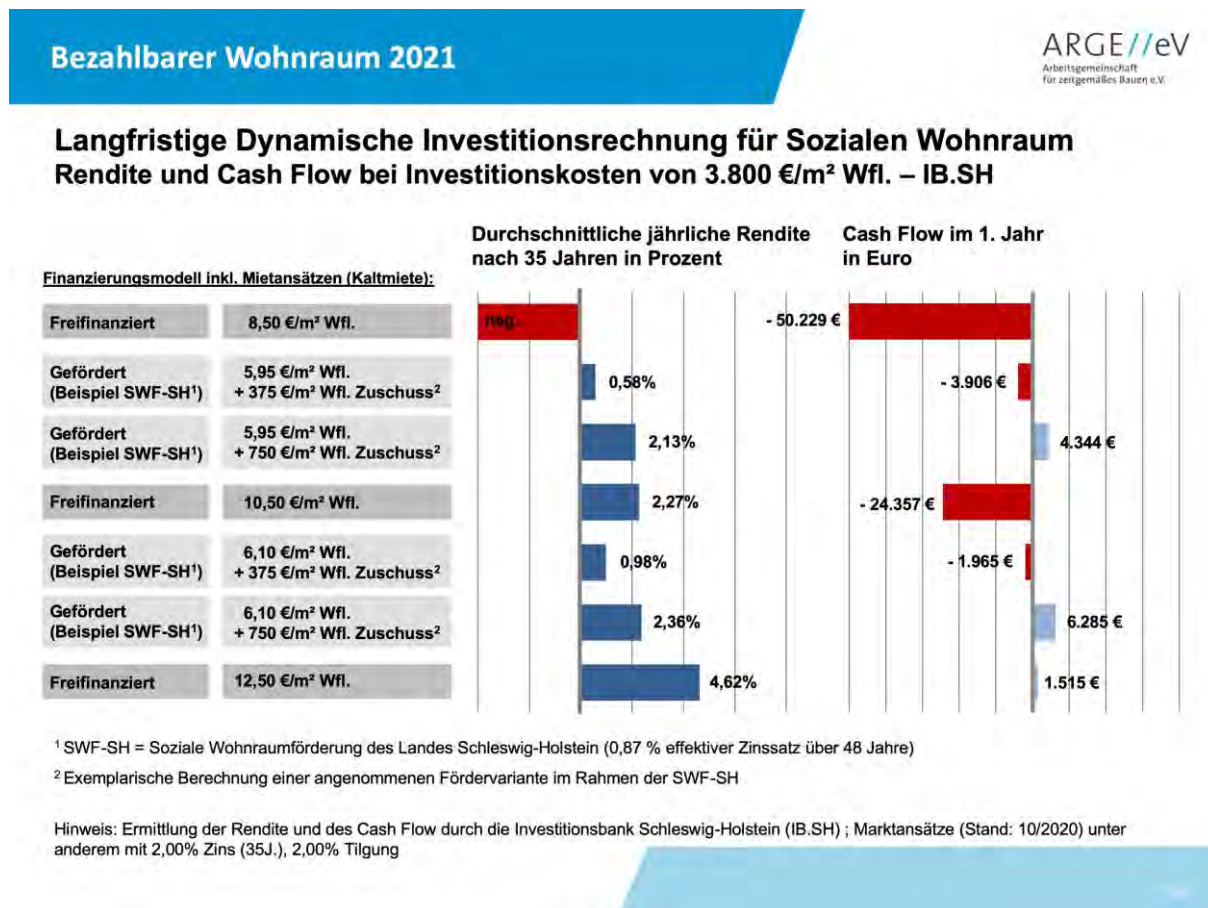


Abbildung 12: Dynamische Investitionsrechnung und Notwendigkeit von Kompensationsmitteln des Bundes - Rendite und Cash-Flow bei Investitionskosten von 3.800 €/m<sup>2</sup> Wfl. (IB.SH - Investitionsbank Schleswig-Holstein), die aufzeigt, dass ein aktuell frei finanziert errichteter Mietwohnungsbau nicht mehr unterhalb einer Kaltmiete von ca. 12,50 EUR vermietet werden kann.

Wohnungsbau muss für private, öffentliche und genossenschaftliche Investoren wirtschaftlich sein. Der aus dem niedrigen Marktzens resultierende zusätzliche Förderbedarf über Zuschüsse kann von



den Ländern ohne die Bundesmittel nicht abgedeckt werden. Renditeorientierte Investoren werden sich trotzdem eher im frei finanzierten Bereich oder beim Bau von Eigentumswohnungen engagieren, wenn die für Renditen jenseits der 3 % notwendigen Miet- und Kaufpreise am Markt erzielbar sind.

Insgesamt sind die Kompensationsmittel des Bundes ein wichtiger Bestandteil der Wohnungsbauförderung der Länder. Ein Fortfall dieser würde den Sozialen Wohnungsbau stark beeinträchtigen. Dabei ist auf eine dauerhafte Zweckbindung der Mittel und eine Kofinanzierung der Länder abzustellen.

Ohne ausreichende Förderung werden weder die Ausweitung des Sozialen Wohnungsbaus noch die Etablierung des "Bezahlbaren Wohnens" im Neubau gelingen.

### 2.3 „Sickereffekte“ auf dem Wohnungsmarkt

In der Theorie hilft jeder Neubau, egal welchen Standards, bezahlbaren Wohnraum in Deutschlands Städten zu schaffen, da auch teure Wohnungen andere Wohnungen frei werden lassen und damit Umzugsketten ausgelöst würden. Die Praxis ist allerdings komplizierter, wie eine neue Studie nachweist.

Ein bisher gängiges Vorurteil zur angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt lautet: Investoren, Bauträger und Wohnungsunternehmen sollen einfach so viel neue Wohnungen bauen, wie möglich, egal in welchem Segment. Denn jeder Neubau helfe, die Lage zu entspannen. Der Gedanke ist, dass automatisch günstiger Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten frei wird, wenn viel neu gebaut wird, selbst wenn Privatinvestoren vornehmlich im gehobenen Segment bauen.

In der Theorie sollen dann folgende Umzugsketten entstehen: Ein wohlhabender Haushalt zieht in den teuren Neubau und macht dafür eine größere Altbauwohnung im mittleren Preissegment frei. Dort wiederum zieht eine Familie ein, die zuvor beengt in einer preiswerten Wohnung gewohnt hat. Auf allen Ebenen (Wohnungsmarktsegmenten) käme es demnach durch einen sogenannten „Sickereffekt“ zu einer Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum.

Die Wirklichkeit allerdings, das zeigt eine aktuelle, umfassende Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR),<sup>21</sup> stellt sich in der Praxis viel komplexer dar. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten reißen demnach durch Neubau ausgelöste Umzugsketten schnell ab oder spielen sich nur in einem Preissegment ab, verbessern also nicht die Situation bei dem so dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum. Jeder Umzug und kurzfristige Leerstand ist zudem häufig mit einer Modernisierung verbunden - regelmäßig mit staatlichen Mitteln (KfW etc.) unterstützt - und verteuert die Miete in den ehemals preisgünstigen Wohnungen. Die Beobachtungssysteme der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. bestätigen diese negativen Effekte auf den Wohnungsmarkt und zudem die Auswirkungen auf die Baukostensituation im Wohnungsbau.<sup>22</sup> Die BBSR-Studie kommt folgerichtig zu der Bewertung, dass gerade auf angespannten Märkten der (sozial) geförderte Wohnungsbau ein effektives Instrument bleibt, um Haushalte mit geringen Einkünften mit Wohnraum zu versorgen.

---

<sup>21</sup> [BBSR 2020a]

<sup>22</sup> Bauwerkskostenindex der ARGE

### 3. Wohnungsbau 5.0

- Die Verlagerung der Arbeitswelt in den Wohnungsbereich hat Konsequenzen auf die Planung von Wohnungsgrundrissen. HomeOffice und Telearbeitsplätze müssen qualitativen Mindestanforderungen genügen.
- Zunehmende Tätigkeit im HomeOffice erzeugt Redundanz bei den bestehenden Büro- und Gewerbeflächen. Das vorhandene Flächenpotenzial könnte - bei konservativer Schätzung - zu ca. 235.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 in innerstädtischen Bereichen umgebaut und umgenutzt werden („Redevelopment“).
- Für Umnutzung und Redevelopment ist die Unterstützung der Kommunen für bauleitplanerische und verfahrenstechnische Erleichterungen und die Anpassung von Förderprogrammen notwendig.
- Der Klimaschutzeffekt der Umnutzungs-Potenziale von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum beträgt (bis zum Jahr 2040) bis zu 9,2 Millionen to CO<sub>2</sub> pro Jahr.

#### 3.1 HomeOffice

Einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Arbeitswelt hat sich – durch die Corona-Pandemie beschleunigt<sup>23</sup> – durch die Verlagerung von Bürotätigkeit in den heimischen Wohnraum ergeben.<sup>24</sup> Das so genannte „HomeOffice“ wurde schlagartig im Arbeitsalltag für einen großen Anteil von Beschäftigten notwendigerweise möglich gemacht.<sup>25</sup>

„HomeOffice“ hat für Arbeitnehmer wie für Unternehmen Vor- und Nachteile. Darüber wird aktuell intensiv diskutiert. Ebenso lassen sich bestimmte Tätigkeiten grundsätzlich nicht im „HomeOffice“ erbringen. Unabhängig davon lässt sich aber feststellen: Der Trend hin zu mehr „HomeOffice“ ist da. Künftig soll, nach den Vorstellungen der Bundesregierung, die Arbeit von zu Hause aus sogar, die Arbeitgeber verpflichtend, prinzipiell ermöglicht werden („Grundanspruch auf HomeOffice“).

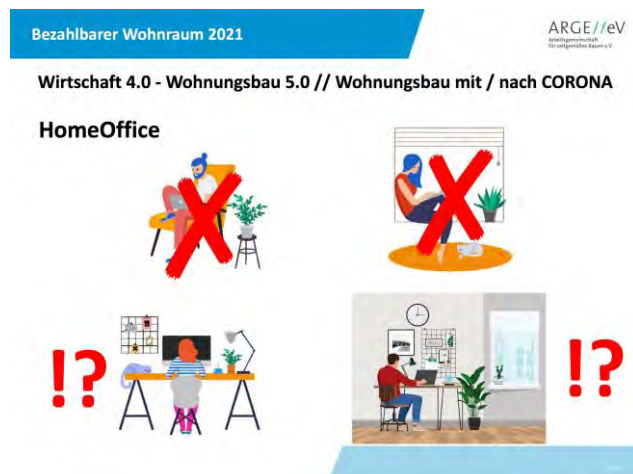


Abbildung 13: Bei derartig weitreichenden Vorstellungen bezüglich der Neustrukturierung der Arbeitswelt wird jedoch schnell übersehen, dass an Arbeitsplätze zu Hause (auch „Telearbeitsplätze“) grundsätzliche Anforderungen zu stellen sind. Ein Laptop auf dem Knie oder kauend in der Fensterbank sitzend, sind keine angemessenen Arbeitsplätze, die den Grundanforderungen der Arbeitsstättenverordnung und den

<sup>23</sup> [ifo2020]

<sup>24</sup> [iw 2020a]

<sup>25</sup> [iw 2020b]

Arbeitsstättenrichtlinien entsprechen.<sup>26</sup> Mindestens bei Neubauplanungen von zukunftsfähigem Wohnraum sollten also entsprechende, den Anforderungen an gesunden Arbeitsplätzen<sup>27</sup> genügende, Räume vorgesehen werden. Dies kann an dieser Stelle nicht nur ein Appell an Architekt\*innen oder Investoren sein, sondern hat auch z.B. Auswirkungen auf die behördliche Anerkennung von Wohnungsgrößen und der Anzahl von zulässigen Wohnräumen, da eine z.B. geförderte Wohnung ja nicht verlassen werden sollte, wenn der Haushalt auf KdU oder ähnliche Unterstützung angewiesen sein sollte.

Bezahlbarer Wohnraum 2021

Wirtschaft 4.0 - Wohnungsbau 5.0 // Wohnungsbau mit / nach CORONA

HomeOffice



Abbildung 14 – Beispielgrundrisse für die Unterbringung eines Telearbeitsplatzes bzw. HomeOffice in funktionsfähigen Wohnungszuschnitten<sup>28</sup>

Ein HomeOffice-Arbeitsplatz muss sinnvoll in die Funktionsabläufe einer Wohnung integriert werden.

Eine Grundregel zum Beispiel bei der Sozialen Wohnraumförderung lautet: Es sollen **keine drei Funktionen** in einem Raum untergebracht werden. **Drei Funktionen im Wohnungsbau sind üblicherweise: Schlafen - Wohnen - Kochen.** Diese Funktionen sollen, um wohngygienischen Grundanforderungen und Ansprüchen an zeitgemäßem Wohnraum zu genügen, räumlich sinnvoll getrennt sein.

Mit dem **HomeOffice** kommt **eine vierte Funktion** für den Wohnungsbau hinzu.

<sup>26</sup> [Neufert 2016]

<sup>27</sup> [mhplus / SDK 2020]

<sup>28</sup> Quelle: ARGE//eV, Grundrissanalysen im Wohnungsbau

Entsprechend muss diese Funktion räumlich berücksichtigt werden. Um den Mindestanforderungen an sinnvoll nutzbare Arbeitsplätze zu genügen, genügt ein zusätzlicher Raum in der Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 5 und 10 m<sup>2</sup>.<sup>29</sup>

Dieser Raum kann natürlich auch mit einer Doppelfunktion belegt werden, insbesondere wenn HomeOffice nur in Teilzeit stattfindet. Dies könnte dann ein Raum in der Wohnung sein, der mit sonstigen Optionen wie Bügelraum etc. belegt wird. Eine Wechselfunktion zum Beispiel als Kinderzimmer oder gar für die Essenszubereitung ist nicht sinnvoll.

### 3.2 OfficeHome – Redevelopment

Eine weitere, sehr wesentliche, Konsequenz ergibt sich aus dem entstehenden Potenzial, dass sich durch die Redundanz der vorhandenen Arbeitsplätze und deren Flächen in Büro- und Verwaltungsgebäuden befindet und damit für eine eventuelle anderweitige Nutzung zu Verfügung stehen.

## Bezahlbarer Wohnraum 2021

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

### Wirtschaft 4.0 - Wohnungsbau 5.0 // Wohnungsbau mit / nach CORONA

#### HomeOffice vs Office

ca. **14,8 Mio. Beschäftigte** in  
Deutschland in Büros

Potenzial für **HomeOffice**:  
**ca. 40 %**



Ein **Büroarbeitsplatz** hat ca. **23 – 45 qm** (Gesamtnutzfläche)

Vergleich: **HomeOffice Platzbedarf**: ca. **5 -10 qm** Nutzfläche

- Im Ergebnis sind damit ca. **136 Mio. qm Büronutzfläche** (Minimalannahme) redundant.

Abbildung 15 – Redundantes **Flächenpotenzial** in Büro- und Verwaltungsgebäuden in Deutschland

<sup>29</sup> Siehe auch [Neufert 2016], S. 478

Im Jahr 2020 arbeiten ca. 14,8 Million Beschäftigte<sup>30</sup> in Deutschland mit (überwiegend) sitzender Tätigkeit im Büro. Aktuelle Analysen, die auch aus der Erfahrung mit der Verlagerung von Arbeitsplätzen in den Wohnbereich im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie gesammelt wurden, gehen davon aus, dass insgesamt ein Potenzial für HomeOffice-Arbeitsplätze in Deutschland und ca. 40 % der Arbeitsplätze Platzkapazitäten besteht. Dieses Potenzial wird nicht sofort und kurzfristig geborgen werden können, angesichts der aktuellen Erfahrungen mit der Umstrukturierung einer Arbeitswelt ist aber sicher davon auszugehen, dass mittelfristig entsprechende Verlagerungen von Tätigkeiten stattfinden werden.

Die dauerhafte Einrichtung einer festen Quote für mobile und HomeOffice-Arbeitsplätze findet tatsächlich bereits jetzt, in zunehmend größerem Umfang konkret statt. Zahlreich große Arbeitgeber richten die Infrastruktur der Arbeitsorganisation dauerhaft darauf aus.<sup>31</sup> Auch auf die (Umbau-)Planung von genutzten Bürogebäuden oder der (neuen) Übernahme von Bestandsimmobilien finden, auf der Basis quotierter Auslagerungen von bisher im Büro stattfindenden Tätigkeiten, Flächen-effiziente Gestaltungen („flexible office“) von Grundrissen unter Berücksichtigung von Modellen, wie „desk-sharing“ etc., statt, die bereits jetzt Auswirkungen auf die (abnehmende) Flächeninanspruchnahme von Büro- und Verwaltungsgebäuden haben.<sup>32</sup> Die weiterhin deutliche Zunahme von Gemeinschaftseinrichtungen, wie „Coworking-Spaces“ trägt dazu bei, diese Entwicklung weiter zu forcieren.<sup>33</sup>

Die Leerstandsquote von Büroimmobilien in Deutschland (berücksichtigt wurden in diesen Erhebungen immer nur „marktfähige“ Immobilien ohne strukturellen Leerstand) war bis zum Jahr 2019 seit ca. 10 Jahren rückläufig.<sup>34</sup> Seit dem 1. Quartal des Jahres 2020 steigt die Leerstandsquote wieder an. Derzeit stehen in den größeren Städten etwa 3,5 Prozent der Büroimmobilien leer.<sup>35</sup> Bis zum Mai 2020 wurde von einer Zunahme der Leerstandsquote von bis zu 5,5 % im Jahr 2021 ausgegangen.<sup>36</sup> Die aktuellen Tendenzen lassen allerdings eine deutlich dynamischere Entwicklung erwarten, insbesondere durch die sich abzeichnende, organisatorisch bedingte, höhere Flächeneffizienz.

Ein Büroarbeitsplatz in Büro- und Verwaltungsgebäuden hat einen Gesamtnutzflächenbedarf von ca. 23-45 m<sup>2</sup>. Dies beinhaltet nicht nur die reine Fläche des eigentlichen Arbeitsplatzes, sondern auch die notwendigen Zubehör-, WC-, Erschließungs- und Verkehrsflächen, Stellplatzbedarf, Verwaltungsf lächen etc. Bei einer Minimalannahme potenziell redundanter Büroflächen in Deutschlands Nicht-Wohngebäuden ergibt sich so - als Prognose auf der Basis der bereits stattfindenden Entwicklungen in der Struktur der Umorganisation der Arbeitswelt - eine für anderweitige Nutzungen zu Verfügung stehende Fläche bis etwa zum Jahr 2040 von ca. 136 Millionen m<sup>2</sup>.

---

<sup>30</sup> [DESTATIS 2020]

<sup>31</sup> z.B. [Konradin 2020] oder [Heise 2020]

<sup>32</sup> z.B. [KN 2020]

<sup>33</sup> [deskmag 2019]

<sup>34</sup> [Statista 2020]

<sup>35</sup> [JLL 2020]

<sup>36</sup> [Colliers 2020]



Bezahlbarer Wohnraum 2021

Wirtschaft 4.0 - Wohnungsbau 5.0 // Wohnungsbau mit / nach CORONA

OfficeHome



Ca. 350 Mio. qm Nutzfläche Büros und Verwaltung in Deutschland

Davon ca.

20 % mit mittlerem baulichen Aufwand

30 % mit einfachem / geringem baulichen Aufwand

➤ für Umbau und Umnutzung zu Wohnzwecken geeignet.

21/

Abbildung 16 – Langfristige Nutzflächen-Potenziale in den Büro- und Verwaltungsgebäuden in Deutschland.<sup>37</sup>

Die Büro- und Verwaltungsgebäudestruktur in Deutschland ist auf den ersten Blick heterogener, als die - meist stringenteren Typologien folgenden - Wohngebäude in ihrer jeweiligen Gebäude-Altersklasse. Tatsächlich gibt es jedoch auch im Bereich der Bürogebäude spezifische Typologien, die eine Rasterung nach ihren baulichen und umnutzungstechnischen Möglichkeiten zulassen.

In Deutschland existieren zurzeit ca. 350 Millionen m<sup>2</sup> Nutzfläche<sup>38</sup> in Büros und Verwaltungsgebäuden. Nach Analysen und Auswertungen durch die Arbeitsgemeinschaft zeitgemäßes Bauen e. V. auf der Basis durchgeführter Bauvorhaben und Erkenntnissen aus aktuellen Forschungsprojekten<sup>39</sup> sind ca.

- 20 % (der Büro- und Verwaltungsgebäude) mit mittlerem baulichen Aufwand
- 30 % (der Büro- und Verwaltungsgebäude) mit einfachem/geringem baulichen Aufwand

für den Umbau und die Umnutzung zu Wohnungen („Redevelopment“) technisch und funktional geeignet.

<sup>37</sup> vgl. [Fraunhofer 2014], [BBSR 2016]

<sup>38</sup> [Fraunhofer 2014]

<sup>39</sup> z.B. [Kähler et al. 2009]



Bezahlbarer Wohnraum 2021

Wirtschaft 4.0 - Wohnungsbau 5.0 // Wohnungsbau mit / nach CORONA

OfficeHome:  
Redevelopment



Potenzial für den Umbau zu Wohnzwecken:  
(Prognose bis 2040) ca. 136 Mio. qm Nutzfläche



- Bis 2025: ca. 235.000 Wohnungen
- Bis 2040: ca. 1,86 Mio. Wohnungen

26 |

Abbildung 17: Dieses Flächenpotenzial entspricht, auf der Basis momentanen wohnungswirtschaftlichen Handelns im Bereich des Mietwohnungsbaus in Mehrfamilienhäusern, der Neuschaffung von ca. 1,86 Millionen Wohnungen („Redevelopment“) bis zum Jahr 2040.

**Bis zum Jahr 2025** ist, ausgehend vom Entwicklungsstand im 4. Quartal 2020, mit einem **Flächenpotenzial** - durch zunehmenden Lehrstand und höhere Flächeneffizienz - **für die Schaffung von ca. 235.000 Wohnungen in Deutschland** in bisherigen Büro- und Verwaltungsgebäuden zu rechnen.

Diese Wohnungen - in ehemaligen Nichtwohngebäuden - würden unter zeitgemäßen Aspekten errichtet, wären energieeffizient, barrierefrei und alten- und generationengerecht. Gleichzeitig wäre genug Potenzial vorhanden, aus den Erfahrungen der Pandemie erlernte, funktionale und notwendige Zusatzflächen, wie Ausweichräume, individuelle Gemeinschaftseinrichtungen und anpassungsfähige Wohnungstypologien, wie zum Beispiel „Cluster-Wohnungen“<sup>40</sup> oder auch ergänzende Angebote, wie „Coworking Spaces“<sup>41</sup>, zu schaffen.

Ein weiterer, ausgesprochen positiver Effekt für Stadt- und Raumplanung ergibt sich dabei aus der Tatsache, dass der überwiegende Teil der deutschen Bürogebäude im städtischen Zusammenhang und den Ballungsräumen angesiedelt ist, und somit neu geschaffener Wohnraum zielgerichtet in den Innerstädten (wieder) entstehen kann.

<sup>40</sup> [BBSR 2020b]

<sup>41</sup> [deskmag 2019]

Bezahlbarer Wohnraum 2021



Wirtschaft 4.0 - Wohnungsbau 5.0 // Wohnungsbau mit / nach CORONA

OfficeHome:  
Redevelopment

Neubau, Modernisierung und Umbau  
in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und  
abgerechneter Vorhaben in dt. Großstädten  
**Bruttokosten**

Kostenstand: 3. Quartal 2020

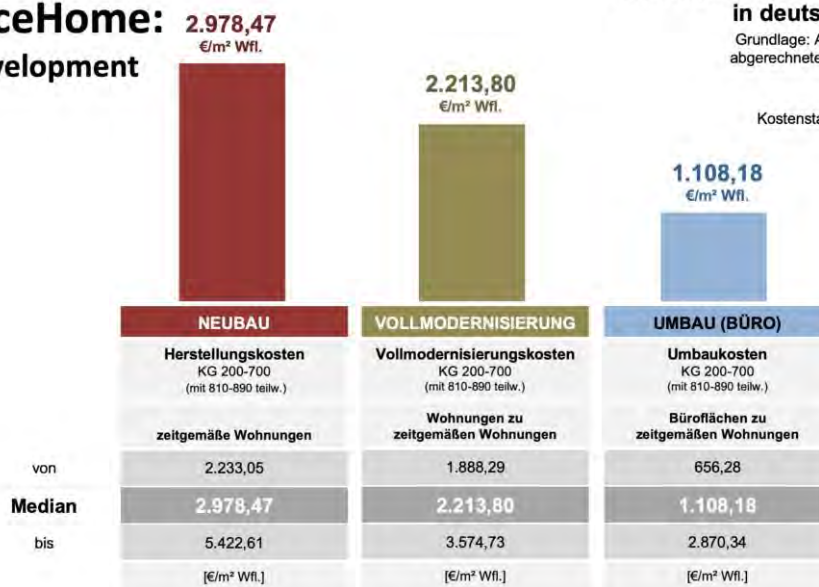


Abbildung 18 – Baukosten-Vergleich realisierter Wohnungsbauvorhaben aus den Bereichen: (1.) Neubau von Wohngebäuden, (2.) Vollmodernisierung mit Umbau von Wohngebäuden der 1950er und 1960er Baujahre zu zeitgemäßen Wohnungen und (3.) Umbau von Bürogebäuden bzw. Büroflächen zu zeitgemäßen Wohnungen. (Kostenstand 3. Quartal 2020 - Kostengruppen 200-700 DIN 276)

Der direkte Vergleich von realisierten Projekten<sup>42</sup> in Bezug auf die notwendigen Baukosten zeigt einen interessanten Kostenvorteil der Umbauprojekte aus Bauvorhaben, die Büroflächen zu Wohnungen umgenutzt haben. Die Median-Kosten liegen bei den Umbauprojekten ca. 2/3 günstiger als die derzeit festgestellten Kosten im Neubau von Wohnraum in deutschen Großstädten und ca. 50 % günstiger als die notwendigen Vollmodernisierungskosten bei - in der Regel aufwändigen - Anpassungen nicht mehr zeitgemäßer Wohnungen (Wohnungszuschnitte, mangelnde Barrierefreiheit, mangelnder Schallschutz, Anpassung der Energieeffizienz etc.) an zukunftsfähigen Wohnraum.

Für verfahrenstechnische Erleichterungen (Stand sicherheitsnachweise, Brand- und Schallschutz etc.) und die Beseitigung von bauleitplanerischen Hemmnissen ist die aktive Unterstützung der Kommunen notwendig. Hilfreich wäre auch, wenn Kommunen vorhandene Flächenpotenziale vor Ort ermitteln und Gebäudekataster erstellen, um zur Verknüpfung der Immobiliensektoren beizutragen.

Soziale Wohnraumförderungsprogramme der Länder müssen diese – in ihrer Bedeutsamkeit neue - Art der Wohnraumschaffung in ihre Fördermöglichkeiten aufnehmen und unterstützen.

<sup>42</sup> Realisierte Projekte (u.a.) aus: Berlin, Stuttgart, Kassel, Aachen, Magdeburg, Karlsruhe, Kiel, Flensburg, Bremen, Dortmund, Frankfurt a.M., Elmshorn, Bad Segeberg, Hamburg

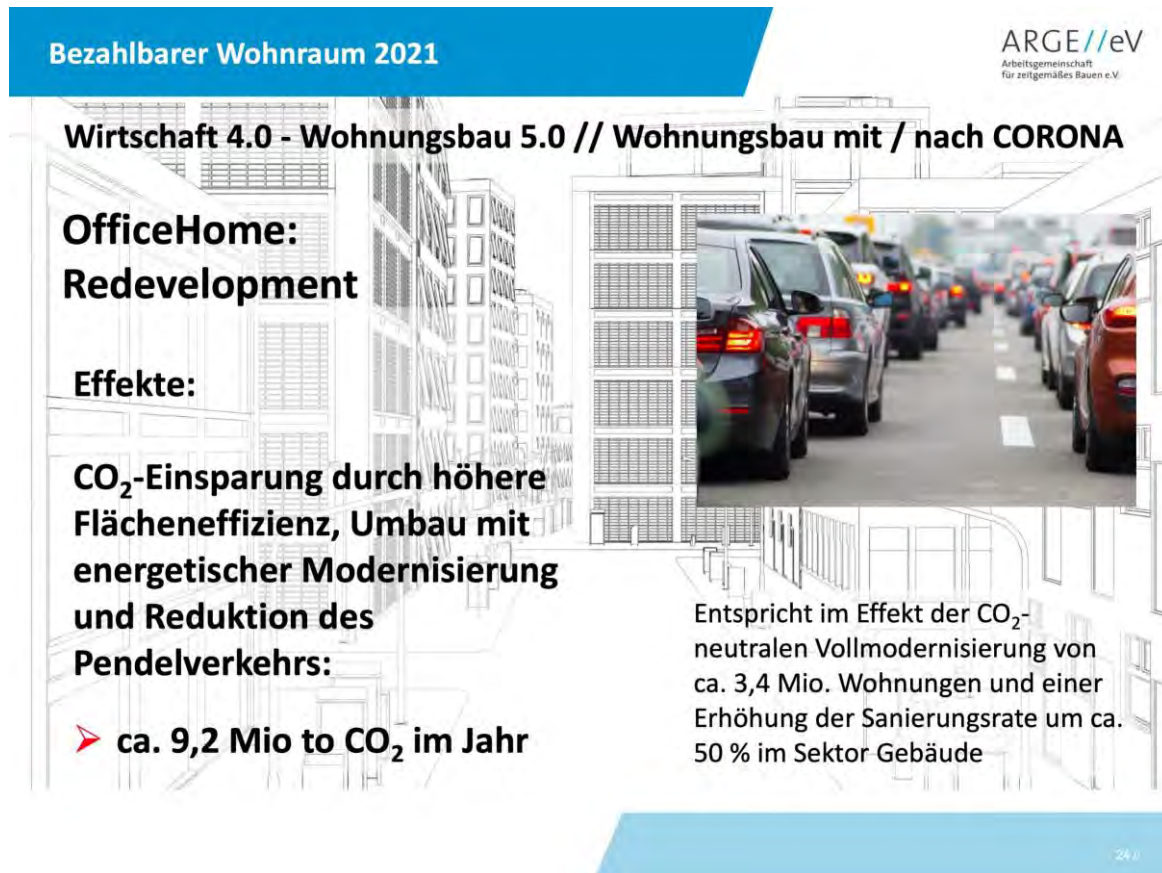


Abbildung 19 – Klimaschutzpotenziale, die sich aus der Umwandlung von Büroflächen zu Wohnungen in den Sektoren Haushalte, Gebäude und Verkehr bis etwa zum Jahr 2040 ergeben.

Der Umbau von Büroflächen<sup>43</sup> zu Wohnungen hat auch positive Effekte unter den Aspekten des Klimaschutzes. Durch die höhere Flächeneffizienz, inhärente energetische Ertüchtigung<sup>44</sup> und der gesamten Einsparung von Treibhausgasen, die sich aus der Reduktion des bislang notwendigen Pendelverkehrs<sup>45</sup> ergeben, können sich die Effekte auf eine Einsparsumme von ca. 9,2 Millionen to CO<sub>2</sub> im Jahr addieren.

Diese positiven Klimaschutzeffekte<sup>46</sup>, die sich auf mehrere Sektoren<sup>47</sup> erstrecken: Gebäude/Haushalte und damit Bestand und Neubau von Wohnbauten und Verkehr und Energiewirtschaft, entsprechen in ihrer Gesamtwirkung einer CO<sub>2</sub>-neutralen Vollmodernisierung von ca. 3,4 Millionen Wohnungen.

Diese Effekte wiederum entsprechen rechnerisch einer Erhöhung der Sanierungsrate<sup>48</sup> im Wohngebäudesektor um ca. 50 % auf dann etwa 1,5 % im Jahr und damit der notwendigen Sanierungsrate, einschließlich der sich ergebenden Sanierungstiefe, um die ambitionierten Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland im Sektor Wohngebäude zu erreichen.

<sup>43</sup> [DENA 2019]  
<sup>44</sup> [DENA 2016]  
<sup>45</sup> [IZT 2020]  
<sup>46</sup> [BMU 2018]  
<sup>47</sup> [RWI 2020]  
<sup>48</sup> [ARGE 2016a]

## 4. Quellen und Literatur

[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 08/2013

[ARGE 2014] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Cramer, Antje: „Optimierter Wohnungsbau – Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Wohnungsbau in Deutschland“; Bauforschungsbericht Nr. 66, Kiel 08/2014

[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 04/2015

[ARGE 2016a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, 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 02/2016

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

[ARGE 2016c] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Selk, Michael; Brosius, Oliver; Schulze, Thorsten; Depner, Jürgen; Herrmann, Joachim; Fischer, Carsten: „666. Baugespräche – Kostengünstiger Wohnungsbau“; Mitteilungsblatt Nr. 254, Kiel 12/2016

[ARGE 2017] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Herrmann, Joachim; Höltig, 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 10/2017

[ARGE 2019a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Höltig, 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 04/2019

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

[ARGE 2019c] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Höltig, 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 09/2019

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

[ARGE/IB-EA 2014] Landesinitiative Wärmeschutz Schleswig-Holstein (Hrsg.): „Thesen zur Wärme-wende in Schleswig-Holstein - Memorandum der Energieagentur Schleswig-Holstein und der Arbeits-gemeinschaft 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/MEGAWATT 2020] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V./MEGAWATT Ingenieur-gesellschaft/SAGA Unternehmensgruppe/HANSA Baugenossenschaft (Hrsg.): „iQk – Intelligentes Quartierskonzept- Modellprojekt Horner Geest in Hamburg“, Hamburg 01/2020

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

[BBSR 2020a] 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 Woh-nungsmärkte“; BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020; Bonn Juli 2020

[BBSR 2020b] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwe-sen 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

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

[BMUB 2015] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): “Be-richt 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/klimaschutz-plan\\_2050\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Klimaschutz/klimaschutz-plan_2050_bf.pdf)

[Colliers 2020] Colliers International: „Büroleerstand“, Frankfurt a. M. 05/2020

[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 10/2019

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

[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

[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

[Heise 2020] Heise Medien GmbH & Co. KG / Heise online: „Homeoffice: Die Zukunft?“, Hannover 10/2020

[ifeu 2015] Martin Pehnt 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] Peter Mellwig, Martin Pehnt; 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 Alipour, Oliver Falck, Simone Schüller: „Homeoffice während der Pandemie und die Implikationen für eine Zeit nach der Krise“; München 2020

[iw 2020a] ifD Der Informationsdienst des Instituts der Deutschen Wirtschaft (iw) (hrsg.): „Begeisterung für das Homeoffice wächst“; Köln, Mai 2020

[iw 2020b] ifD Der Informationsdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) (Hrsg.): „Das Büro bleibt zu Hause“; Köln, September 2020

[IZT 2020] Lisa Büttner, Anna Breitzkreuz; IZT-Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung gemeinnützige GmbH (Hrsg.) (im Auftrag von Greenpeace): „Arbeiten nach Corona - Warum Homeoffice gut fürs Klima ist“; Berlin August 2020

[JLL 2020] JLL (Hrsg.): „Büromarktüberblick“; Frankfurt a.M. 10/2020

[Kähler et al. 2009] Gert Kähler, Bernd Kritzmann, Carsten Venus: „Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen“; Forschungsbericht gefördert mit Mitteln der Forschungsinitiative ZukunftBAU des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung; Stuttgart 2009

[KN 2020] Kieler Nachrichten: „GMSH zieht in Gebäude der Ex-HSH-Nordbank ein“ („Ein großer Bürokomplex in der Innenstadt in Kiel bekommt einen neuen Mieter. Die Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH) zieht in leerstehende Räume der ehemaligen HSH Nordbank am Holstenfleet. Das Besondere an den Büros: Die GMSH verzichtet bewusst auf Arbeitsplätze für die Mitarbeiter. ...“), Kiel, 23.10.2020



[Konradin 2020] Industrie.de: "New Normal Working Model - Siemens will Homeoffice auch nach Corona zum Standard machen"; Leinfelden-Echterdingen, 21. Juli 2020

[mhplus / SDK 2020] mhplus Krankenkasse und SDK Süddeutsche Krankenversicherung (Hrsg.): Studie "Gesundes Homeoffice"; Fellbach/Ludwigsburg April 2020

[NABU 2012] NABU-Bundesverband Naturschutzbund Deutschland (NABU) e.V. (Hrsg.) „Strategie für eine wirkungsvolle Sanierung des deutschen Gebäudebestandes“; Berlin 2012

[Neufert 2016] Neufert Bauentwurfslehre, 41. Aufl. Wiesbaden, 2016

[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

[Statista 2020] Statista Research Development (Hrsg.): "Leerstandsquote für Büroimmobilien in Deutschland 2019"; Hamburg, 09/2020

[UBA 2020] „Emission der von der UN-Klimarahmenkonvention abgedeckten Treibhausgase.“  
<https://www.umweltbundesamt.de/indikator-emission-von-treibhausgasen#die-wichtigsten-fakten>