

Bezahlbar Bauen und Wohnen

WP/StB Ingeborg Esser

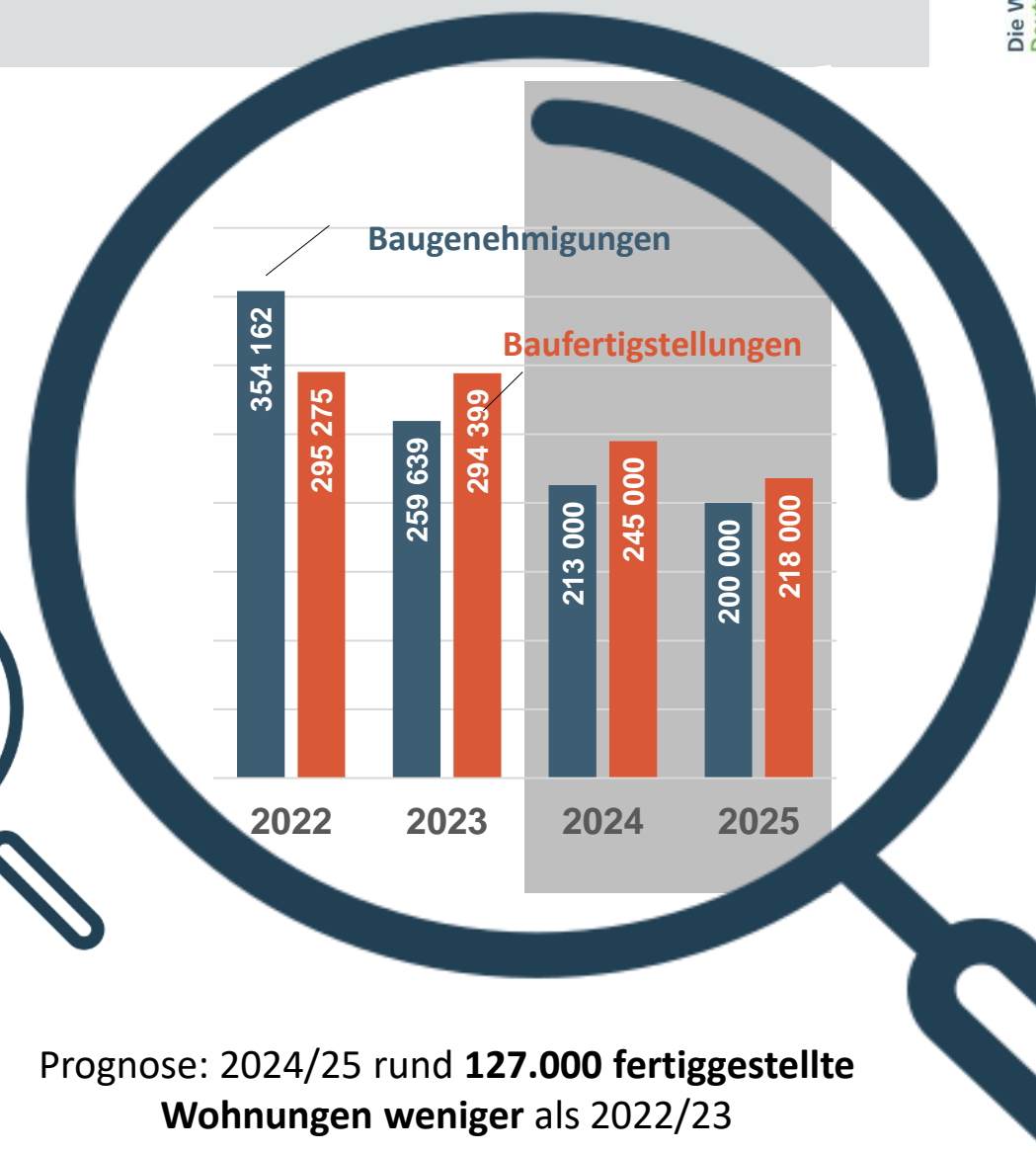
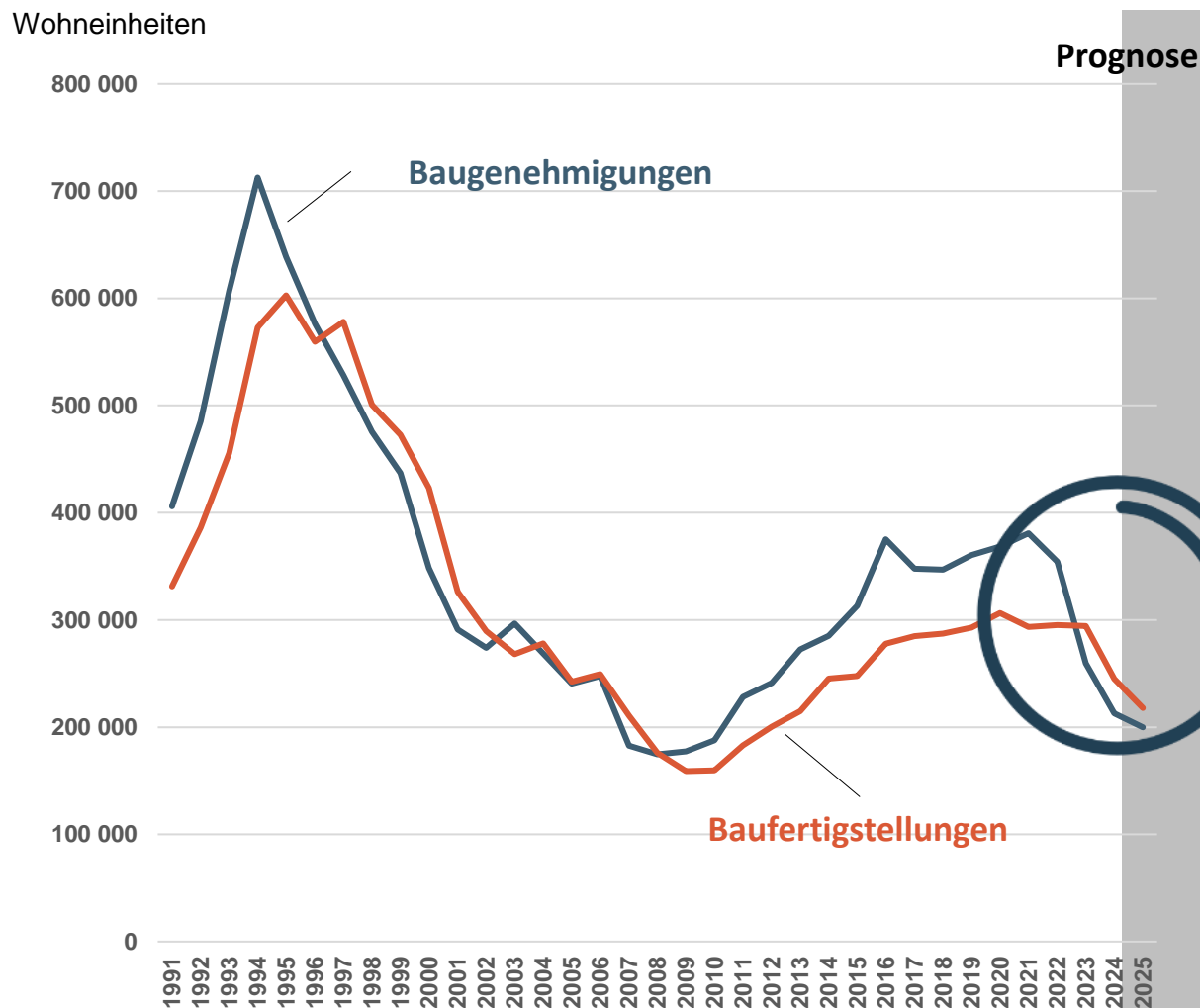
Hauptgeschäftsführerin

GdW Bundesverband deutscher

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

A Ausgangssituation

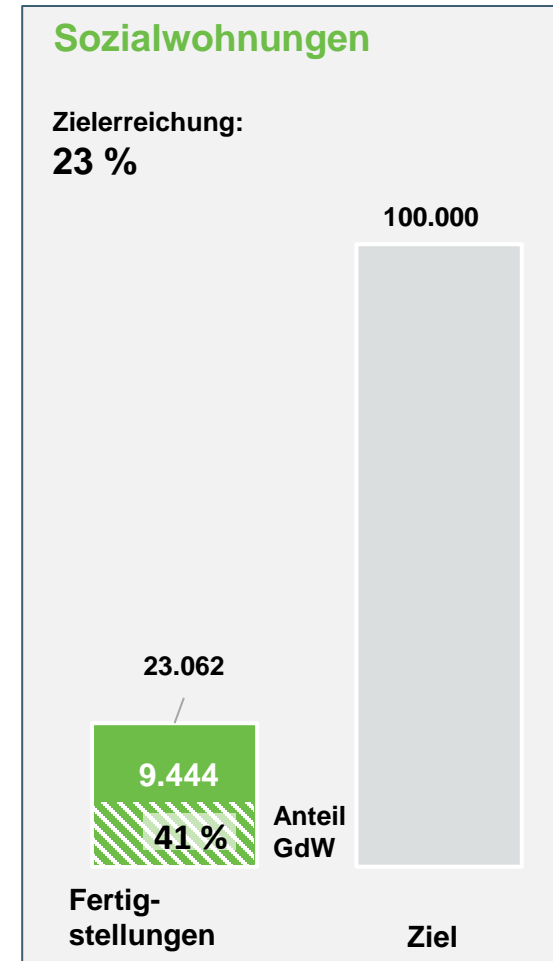
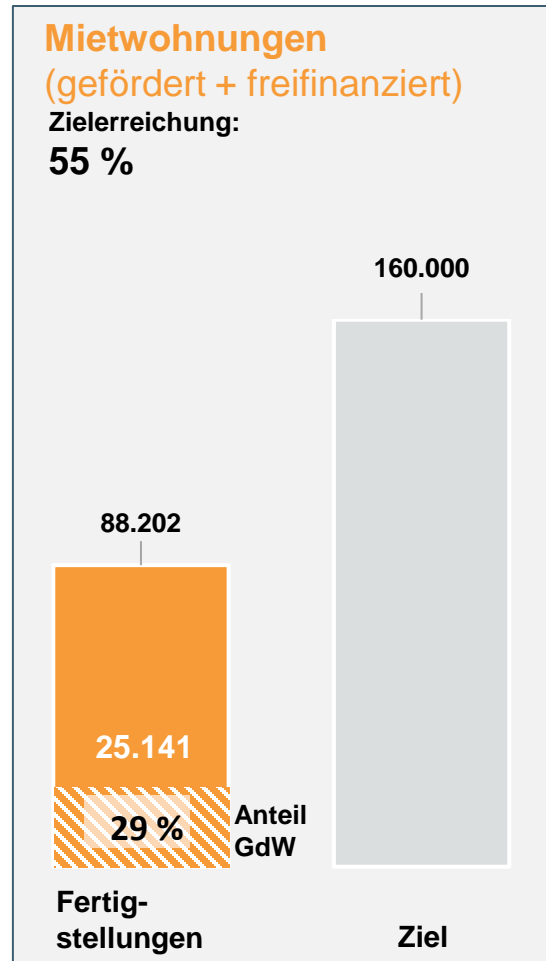
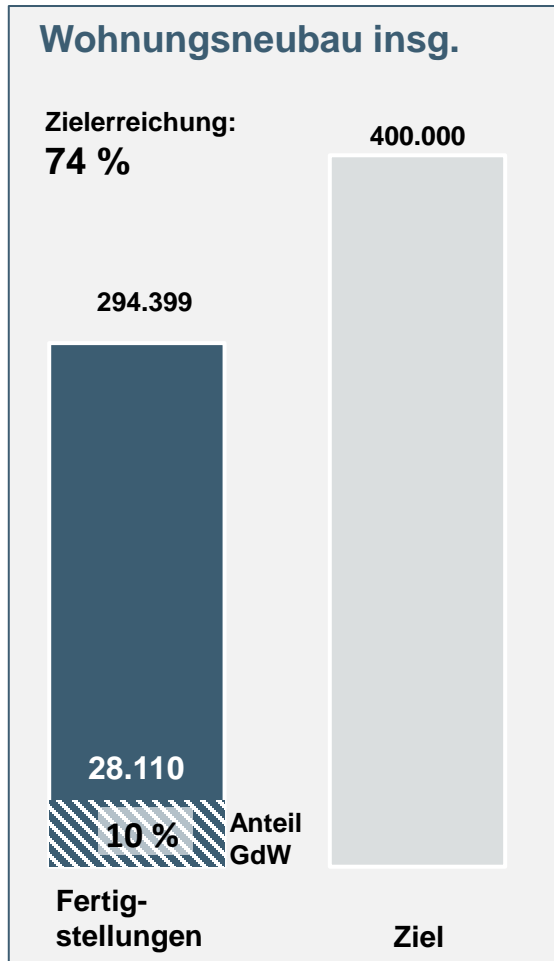
Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet



Prognose: 2024/25 rund **127.000 fertiggestellte Wohnungen weniger als 2022/23**

Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2024, eigene Schätzung, 2024- 2025

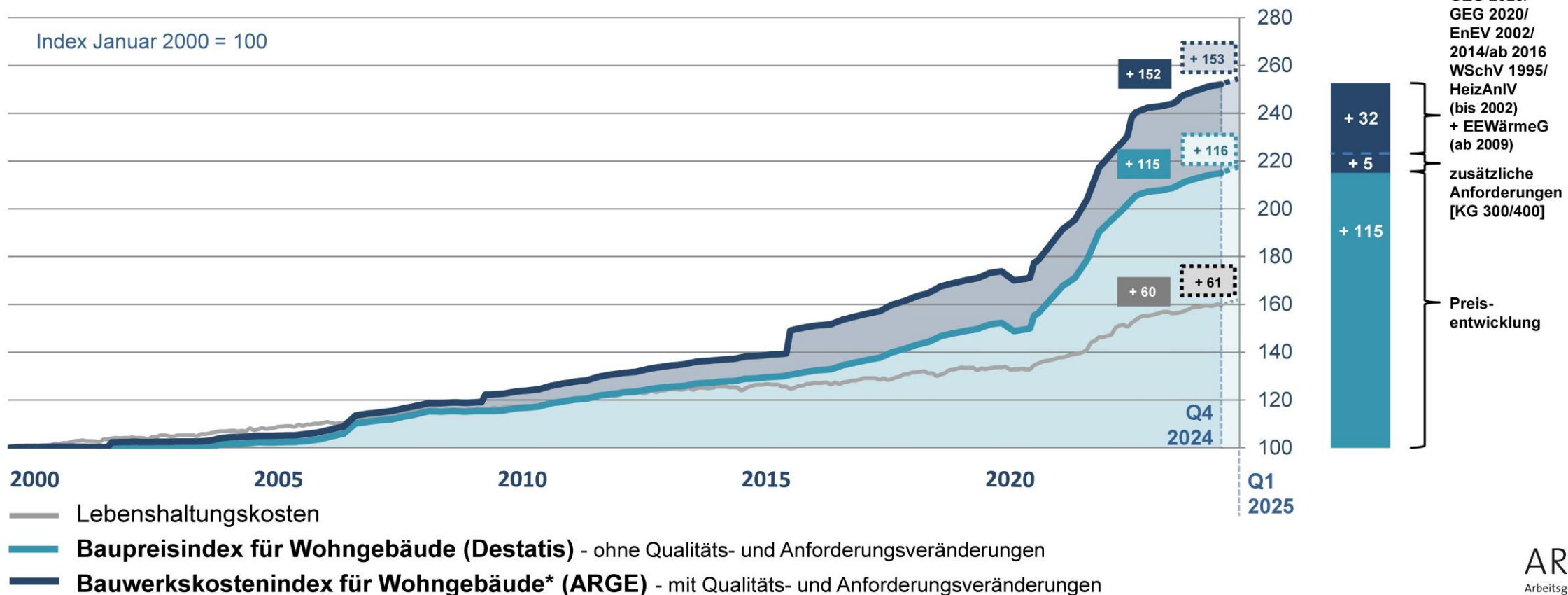
Wohnungsbau: Bilanz zwischen Ziel und Realität



Wohnungsneubau Kostenentwicklung

Kostenentwicklung

Bauwerkskosten 2000 bis 4. Quartal 2024 + Prognose 1. Quartal 2025

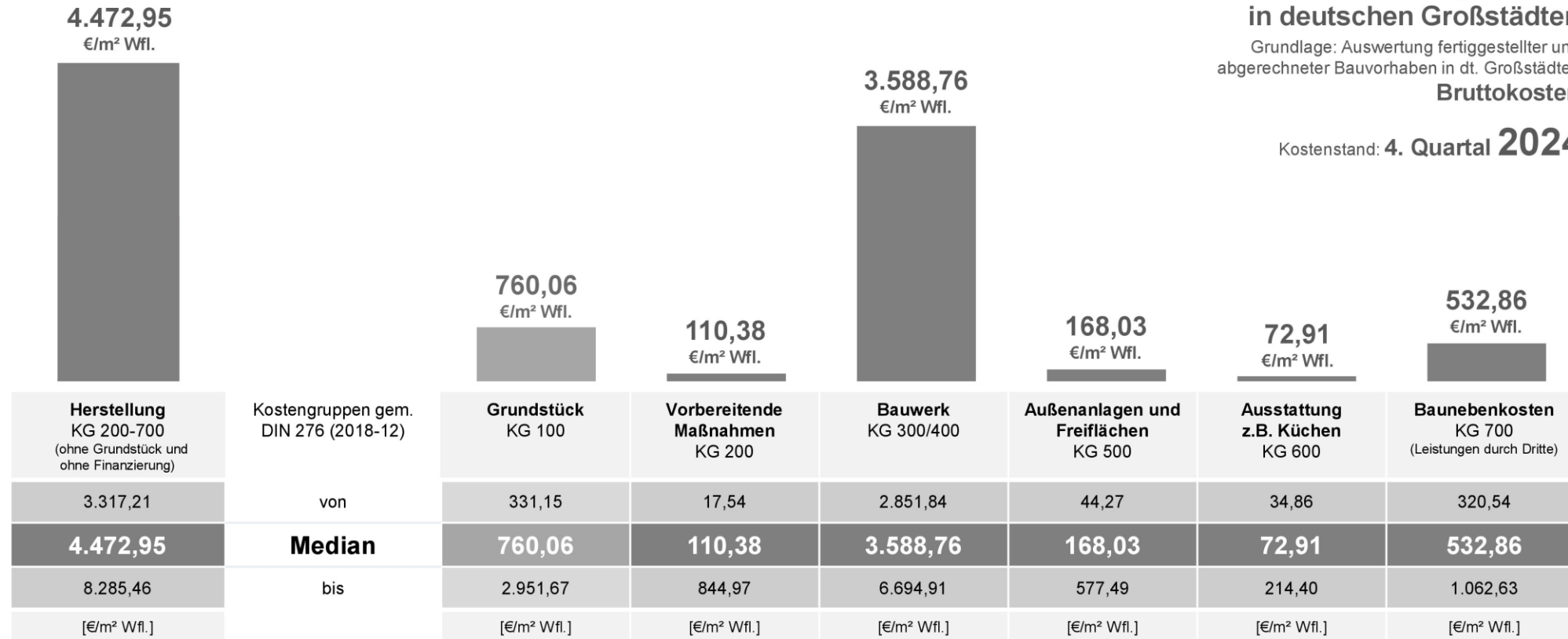


Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
 * Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}

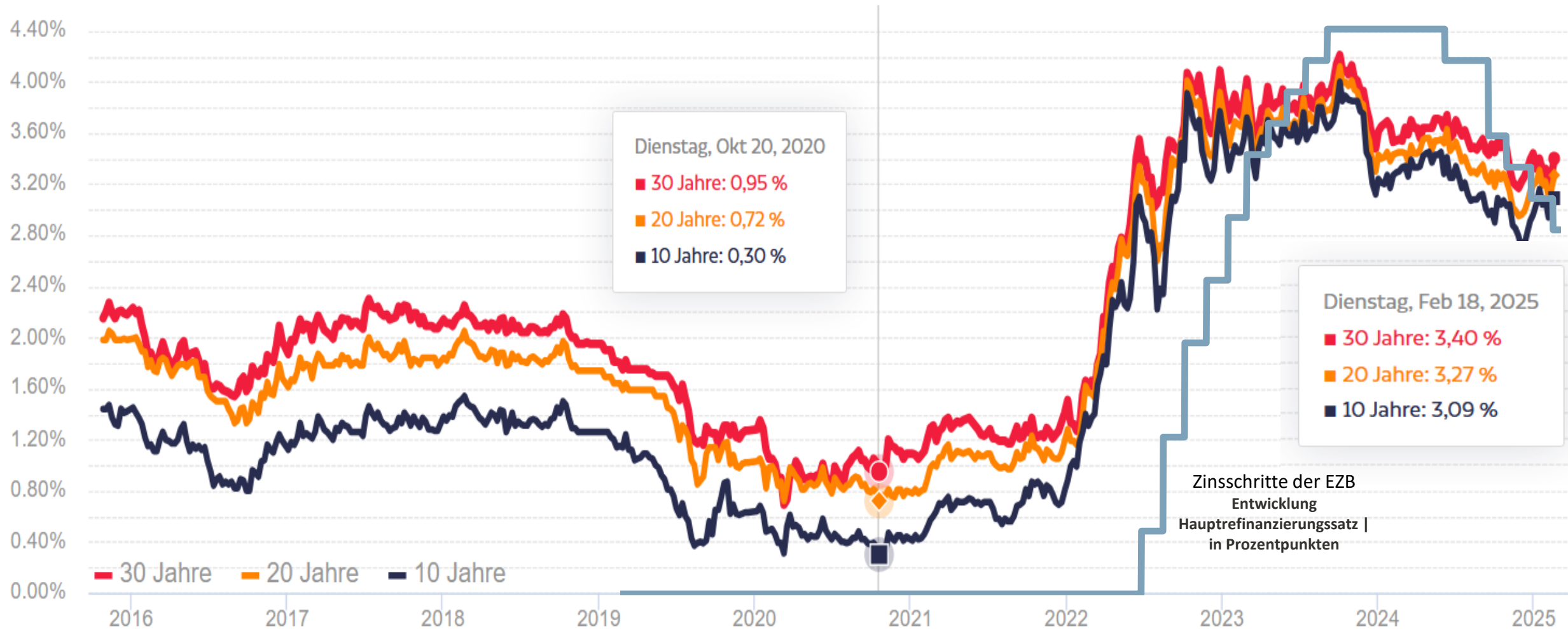
Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

Aktuelles Kostenniveau

Wohnungsneubau
in deutschen Großstädten
Grundlage: Auswertung fertiggestellter und
abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten
Bruttokosten
Kostenstand: **4. Quartal 2024**

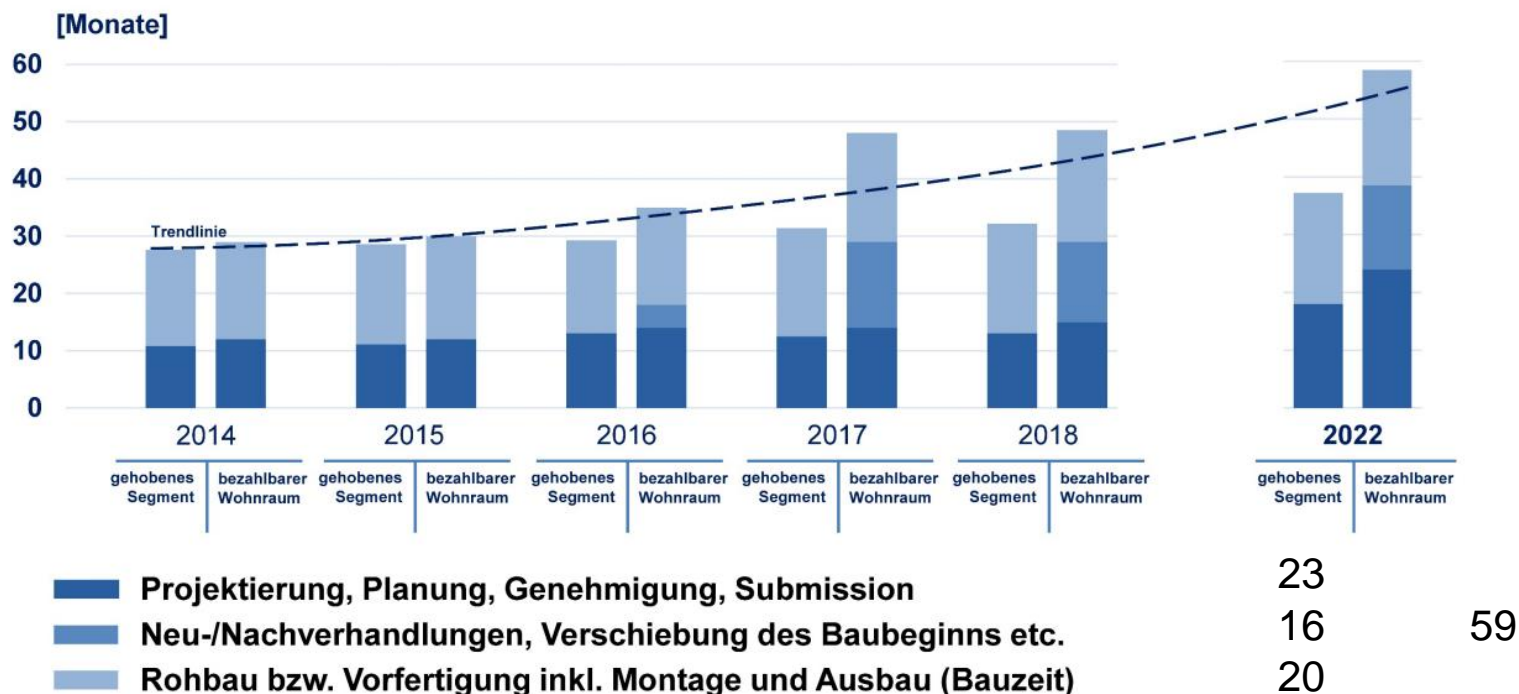


Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite mit unterschiedlicher Zinsbindung



Entwicklung der Brutto-Bauzeit von Projektierung bis Baufertigstellung

Planungs- und Realisierungszeiten im Geschosswohnungsbau drei bis fünf Jahre

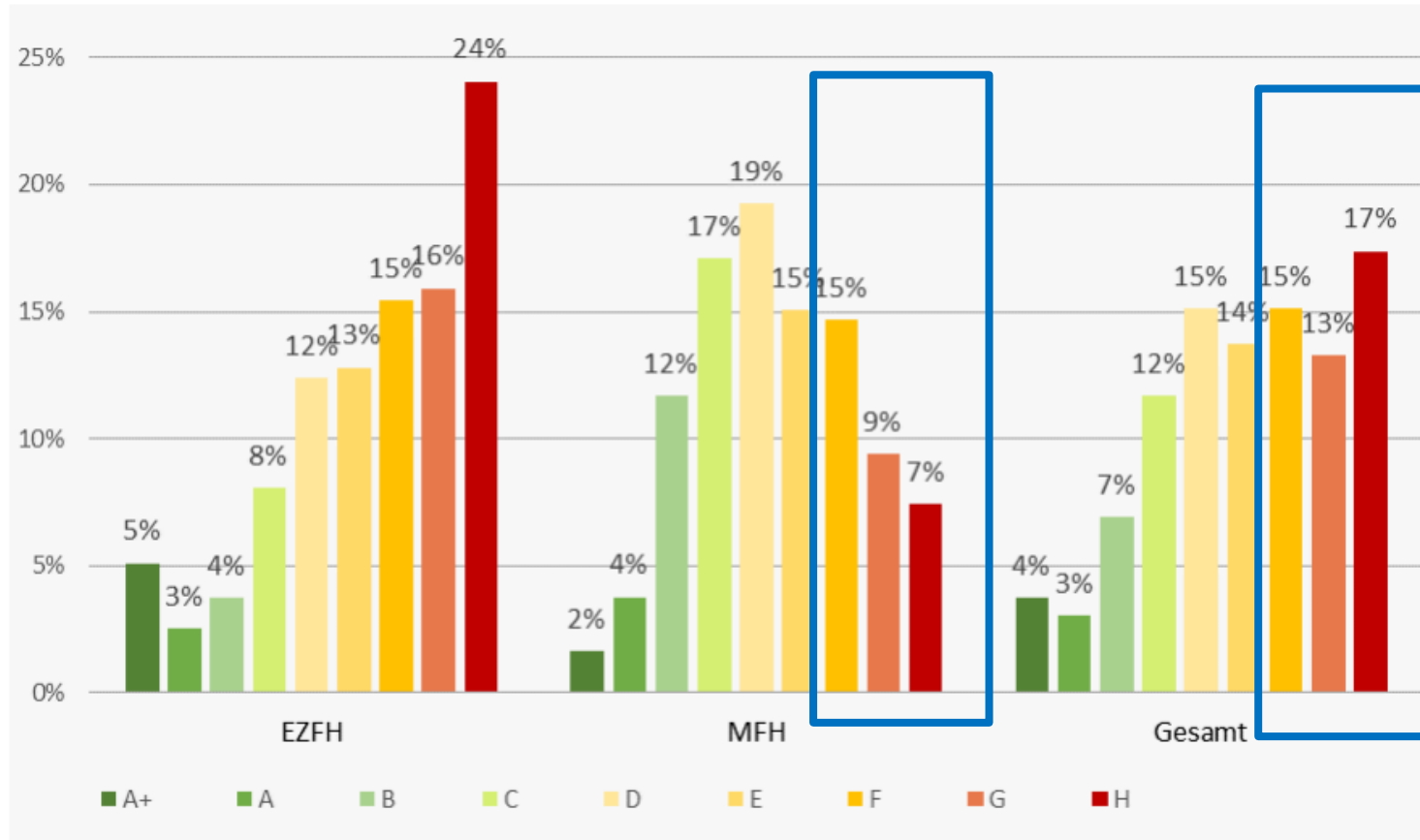


Ansatzpunkte:

- Planungsverfahren
- Genehmigungsverfahren
- Vergabeverfahren
- Bauverfahren

Quelle: Controlling ARGE eV und Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft, Bauforschungsbericht Nr. 86, 04.2023

Wohngebäudebestand: Häufigkeitsverteilung der Effizienzklassen nach Effizienzklassen



Energieeffizienz-	klasse	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Endenergie	kWh/m ² ANa	≤ 30	≤ 50	≤ 75	≤ 100	≤ 130	≤ 160	≤ 200	≤ 250	> 250
Endenergie	kWh/m ² WFLa	≤ 36	≤ 60	≤ 90	≤ 120	≤ 156	≤ 192	≤ 240	≤ 300	> 300

Quelle:
Langfristige Ren-
ovierungsstrategie
der Bundesregie-
rung, LTRS, 2020

B. Lösungsansätze für bezahlbares Bauen und Wohnen

1. bezahlbarer Neubau

- Baukosten reduzieren (Musterbauordnung, Regelstandard E)
- Gebäudetyp E rechtswirksam vereinbaren lassen
- GEG neu ausrichten (CO2 im Lebenszyklus statt Effizienzhaussystematik)
- Serielles und modulares Bauen befördern
- Bezahlbare Grundstücke

Seriell und modulares Bauen GdW-Rahmenvereinbarung 2.0



bereits mehr als 5.000 Wohnungen
in rund 200 Gebäuden beauftragt
oder konkret angefragt

Serielles und modulares Bauen



Mai 2018 bis 31.Dezember 2023 Rahmenvereinbarung 1.0

rd. 5000WE in 50 Bauvorhaben

Projekt in Taunusstein, KWB



Berlin, Stadt und Land



Wohnbau Mühlheim



Kreisbau Waiblingen



Leverkusen, WGL0



SWSG Stuttgart



Verträge und Ausschreibungen III/2023

- Waiblingen, Nordhausen
- Sangerhausen, Berlin
- Stuttgart, Sarstedt
- Bielefeld, Brühl
- Fellbach, Taunusstein
- Aschaffenburg, Nordhorn
- Bayreuth, Bad Cannstatt
- Kernen, Böblingen, Weil am Rhein
- Kriftel, Potsdam-Schlaatz

Σ 5000 WE

Fast 5000 WE wurden bis Ende 2023 beauftragt
Angepeilte Zielmarke 5 % der GdW Bauaufträge also rd. 1500 WE p.a.

Ø 100 WE/BV; rd. 1,15 Mrd Bauvolumen (4000€/m² Gesamtkosten / 62,5m²/WE)

Bilanz nach einem Jahr Rahmenvereinbarung 2.0 rd. 5000 WE „angeschoben“

Serielles und modulares Bauen

GdW-Rahmenvereinbarung 2.0



bereits

2.400 Wohnungen in
88 Gebäuden beauftragt



gdw.de

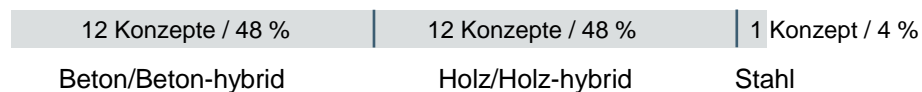
Ø 28 WE/Gebäude; rd. 600 Mio Bauvolumen (4000€/m² Gesamtkosten / 62,5m²/WE)

Zusätzlich ebenso viele Projekte aktuell bei den
Anbietern in der GdW-Rahmenvereinbarung
angefragt: 2.500 Wohnungen in 89 Gebäuden.

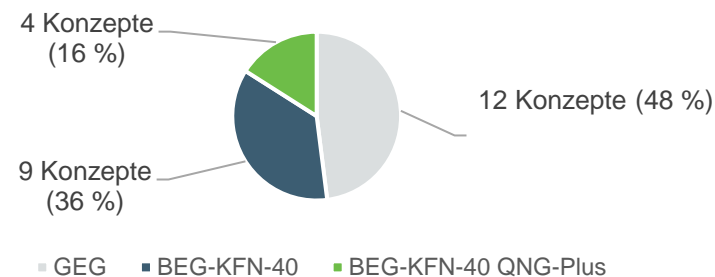


GdW Rahmenvereinbarung „Seriell und modulares Bauen“ Fakten zum Ergebnis des Verfahrens (bezuschlagte Konzepte)

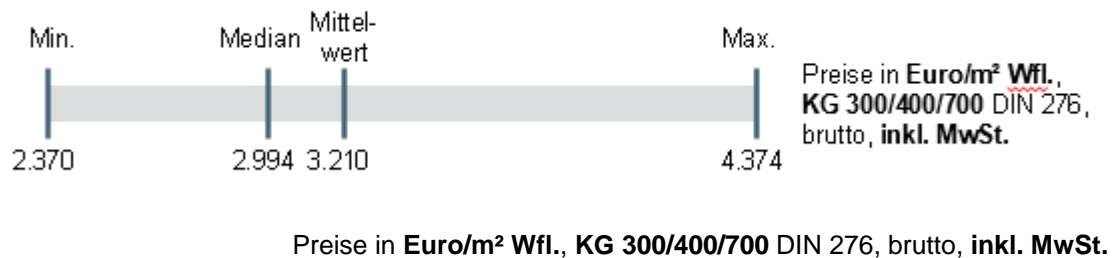
Unterteilung nach Hauptbaustoff



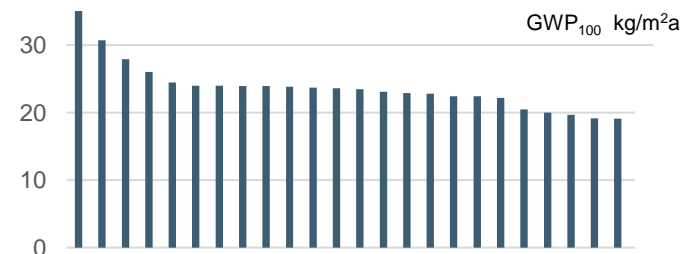
Erreichbarer Energieeffizienzstandard mit den Konzepten



Niveau der Preise für die Konzepte (Angebotspreise)



Treibhausgaspotenzial (GWP₁₀₀)

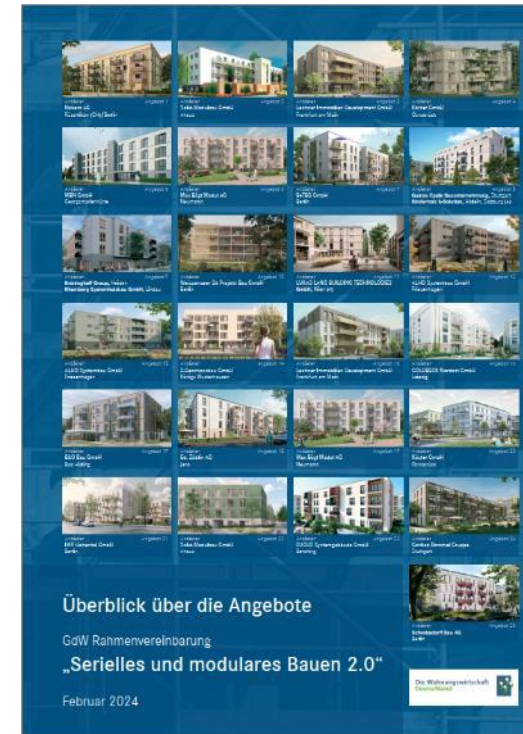


Spanne: 7,6 bis 36,6 kg/m²a
Mittelwert: 23,1 kg/m² a

Informationen finden Sie unter:

www.gdw.de/seriellesbauen

<https://netzwerkwohnungswirtschaft.de>



Seit 19.11.2024

www.serIELLER-wohNungsbau.de

Regelstandard Erleichtertes Bauen der Förderstandard der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein
Der echte Norden



Regelstandard Erleichtertes Bauen

der Förderstandard der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

Problemlage und Hintergrund

Bauen und Sanieren ist teuer wie nie. Hierfür gibt es diverse Ursachen. Hohe Baustoffpreise, Fachkräftemangel und Finanzierungskosten sind nur einige davon. Auch die Anpassung von Normen in Folge von Rechtsprechung, Entwicklungen beim Stand der Technik und sich ändernde Nutzerbedürfnisse haben zur Konsequenz, dass die Standards für das Bauen und Sanieren erheblich aufwändiger und damit kostenintensiver geworden sind.

Die Ursachen für den sukzessive gestiegenen Aufwand sind vielfältig. So können gestiegene Erwartungen der Haushalte z.B. beim Schallschutz zu Kostensteigerungen führen. Nicht selten folgen Kostensteigerungen aber auch aus städtebaulichen Erwägungen der Kommunen z.B. bei der Fassadengestaltung oder der Frage von Stellplätzen. Sehr häufig sind es aber auch bundesweit gültige Gesetze die dazu führen, dass Bauprojekte immer teurer werden. Diese Preissteigerungen konnten lange durch ein Niedrigzinsumfeld kompensiert werden. In der Konsequenz gestiegener Zinsen kommt es immer häufiger dazu, dass mangels Wirtschaftlichkeit Wohnraumprojekte nicht umsetzbar sind.

Die Folge daraus ist, dass die Zahl der Bau- und Sanierungsmaßnahmen erheblich zurückgegangen ist. Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum darf diese Entwicklung nicht weiter hingenommen werden. Um Bauprojekte wieder in die Umsetzbarkeit zu führen, ist die Senkung der Baukosten unumgänglich. Die Senkung von Baustandards kann dazu einen entscheidenden Beitrag leisten.

Der Regelstandard Erleichtertes Bauen

Mit dem Ziel, die Baukosten zu senken, wurde der Regelstandard Erleichtertes Bauen entwickelt. Der Standard definiert die in der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein förderfähigen Maßnahmen, die auf Grundlage von gültigen Normen und Gesetzen eine wirtschaftliche Umsetzung erlauben.

Die konsequente Umsetzung des Regelstandards Erleichtertes Bauen zeigt, dass sich Baukosten insbesondere für die Bauwerkskonstruktion und den technischen Ausbau in der Regel um rund 25 % bezogen auf die bislang geläufige Praxis reduzieren lassen. Darüber hinaus werden der Ressourcenverbrauch und die einhergehenden Treibhausgasemissionen gesenkt. So stellt der Regelstandard Erleichtertes Bauen über die einhergehende Kostenersparnis zusätzlich noch einen Beitrag zum Klimaschutz dar. Auch betriebswirtschaftlich ergeben sich positive Effekte. Bereits eine geringe Reduzierung der Decken- und Wandstärke führt zu sinkenden Baukosten, zusätzlicher Wohnfläche und somit zu höheren Gebäudeertragswerten.

Förderfähige Maßnahmen im Regelstandard Erleichtertes Bauen

Der Regelstandard Erleichtertes Bauen ist grundsätzlich auf alle Neubaumaßnahmen anzuwenden, die mit der Sozialen Wohnraumförderung SH gefördert werden.

Dienstgebäude Diesterlocher Weg 62, 24105 Kiel | Barrierefreier Zugang zum Gebäude über Anwed Emminghaus Weg | Telefon 0431 989-0 | Telefax 0431 989-2030 | Buslinien 41, 42, 51 | Haltestellen: Revertelbrücke, Landtag, Institut für Wohnerschaft | www.schleswig-holstein.de/sozialen-wohnraumfoerderung | Postfach@lwlw.schleswig-holstein.de | postfach@lwlw.schleswig-holstein.de | postfach@lwlw.schleswig-holstein.de | postfach@lwlw.schleswig-holstein.de | E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte und verschlüsselte Dokumente.

	Regelstandard Erleichtertes Bauen	Maßnahmen, wenn städtebaulich unabweisbar
Energiestandard		GEG 2024
Schallschutz		Mindestanforderung LBO SH / DIN 4109
Barrierefreiheit		Mindestanforderung LBO SH / DIN 18040-2
Außenwand und Decken		Massivbauweise, 18 cm Stahlbetondecken, 11,5 cm Mauerwerk
Dach		keine Dachbegrünung
Elektroinstallation		Mindestanforderung LBO / DIN 18015-2 (HEA 1 Standard)
Keller	kein Keller	Keller, einfache Qualität (ggf. in Tiefgarage integriert)
Tiefgarage	keine Tiefgarage	Tiefgarage, einfache Qualität
Aufzugsanlage	Vorrüstung bis zu 4 Haltestellen Aufzugsanlage ab 5 Haltestellen	Aufzugsanlage
Freisitze		Vorstellbalkon als Stahlkonstruktion
Stellplätze	Stellplatzschlüssel 0,7	Stellplatzschlüssel 0,7 bzw. 0,3 mit Mobilitätskonzept
Küche		Einbauküche, einfache Ausstattung
Abstellräume		Kellerersatz in Wohnungen oder Außenanlagen

Hamburg-Standard: Einsparpotenziale bei Baukosten in drei Handlungsfeldern



DER HAMBURG-STANDARD

**„Bezahlbarer Wohnungsneubau ist möglich,
wenn wir bestehende Prozesse hinterfragen,
mutig vereinfachen und partnerschaftlich zusammenarbeiten.“**

Die Drei Handlungsfelder des Hamburg-Standards

Handlungsfeld Kostenreduzierende Baustandards

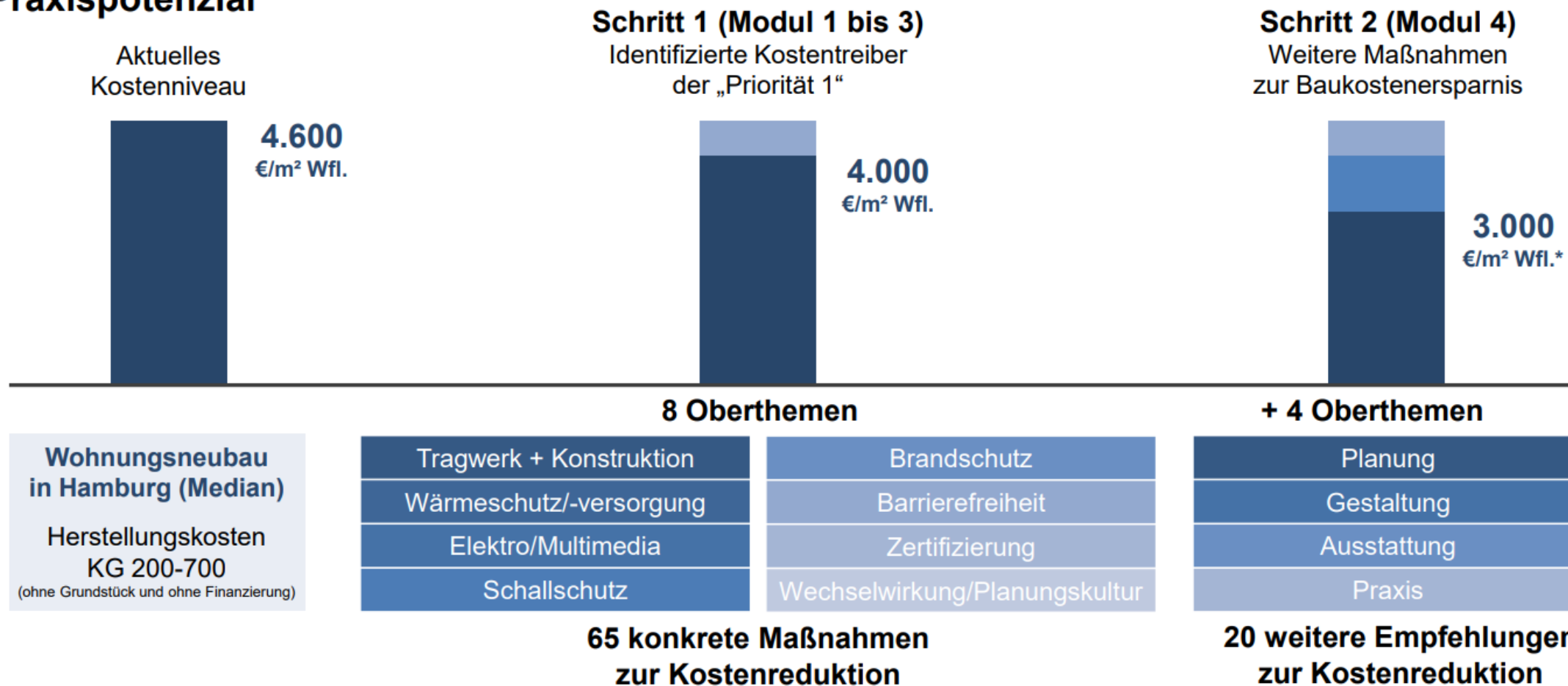
Handlungsfeld Optimierte Prozesse und Planung

Handlungsfeld Beschleunigte Verfahren

Hamburger Standard – Potenziale nutzen: ein Drittel Einsparung möglich



Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukosteneinsparnissen Praxispotenzial



Hamburg-Standard:

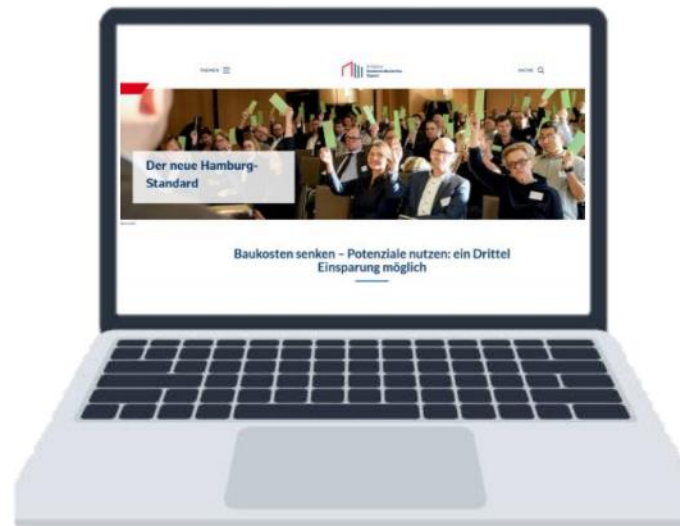
to be done



WWW.BEZAHLBARBAUEN.HAMBURG

Alle Informationen zum Hamburg Standard und den erarbeiteten Ergebnissen
finden Sie ab sofort auf unserer Webseite

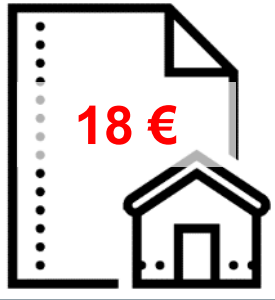
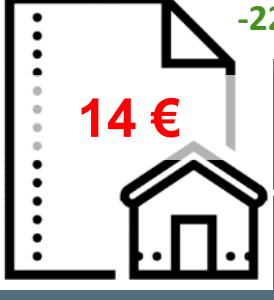
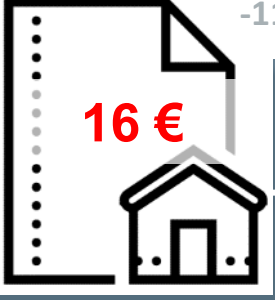
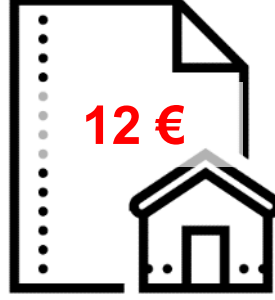
www.bezahlbarbauen.hamburg



Förderprogramm für bezahlbaren Neubau

3. Säule

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.584 qm Wohnfläche, 1.584 qm Grundfläche und 66 qm pro WE, Baukosten Medianwert 3.000 € zuzüglich KG 200 Erschließung = 3.200 € (Preise 2.370 €- 4.370 €)

	Aktueller Stand	Auswirkung Kostenreduzierung (z.B. serielles Bauen)	Auswirkung Zinssubvention auf 1%	Kombination: Kostenreduzierung und Zinssubvention
Miete nettokalt pro qm Wohnfläche				
	 18 €	 14 €	 16 €	 12 €
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	18%	24%	18%	24%
Baukosten GEG [€/qm]	4.500	3.200	4.500	3.200
Gesamt [€/qm]	5.500	4.200	5.500	4.200
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.582.000	1.582.000	1.582.000
Baukosten [€]	7.119.000	5.062.400	5.062.400	5.062.400
Absolut [€]	8.701.000	6.644.400	6.644.400	6.644.400
Zinssatz 10 Jahre fest	3,5%	3,5%	1,0%	1,0%
Anschlusszinssatz	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

2. Der Wohnungsbestand

Klimaneutralität 2045

Notwendig sind Lösungen mit Fokus CO₂-Neutralität



Ziele der Initiative Praxispfad CO₂-Minderung im Gebäudesektor

<https://www.initiativepraxispfad.de/>



**Emissionsfreie
Wärmeversorgung**



**Maßvolle
Sanierung**



**Effiziente
Wärmepumpen-
Nutzung**



**Einführung eines
Emissionsminderungs-
pfads**



**Förderung von
Bestandserhalt und
Kreislaufwirtschaft**



Manifest für einen Kurswechsel in der Klimapolitik für den Gebäudesektor

Die historisch gewachsene Fokussierung auf Energieeinsparung im Gebäudesektor ist gescheitert!

Nur ein Paradigmenwechsel im Klimaschutz bei Gebäuden auf einen Praxispfad, der die Reduzierung von Treibhausgasemissionen ins Zentrum unseres Handelns rückt, ist finanzierbar, stellt die Erreichung der Klimaschutzziele sicher und gewährleistet bezahlbares Wohnen!

Die Gründerin und Gründer der Initiative

Prof.
Elisabeth
Endres



Weiterlesen →

Prof. Dr.-Ing.
Manfred
Norbert Fisch



Weiterlesen →

Prof. Dirk
Hebel



Weiterlesen →

Prof. Dr. Dr.
E.h. Dr. h.c.
Werner Sobek



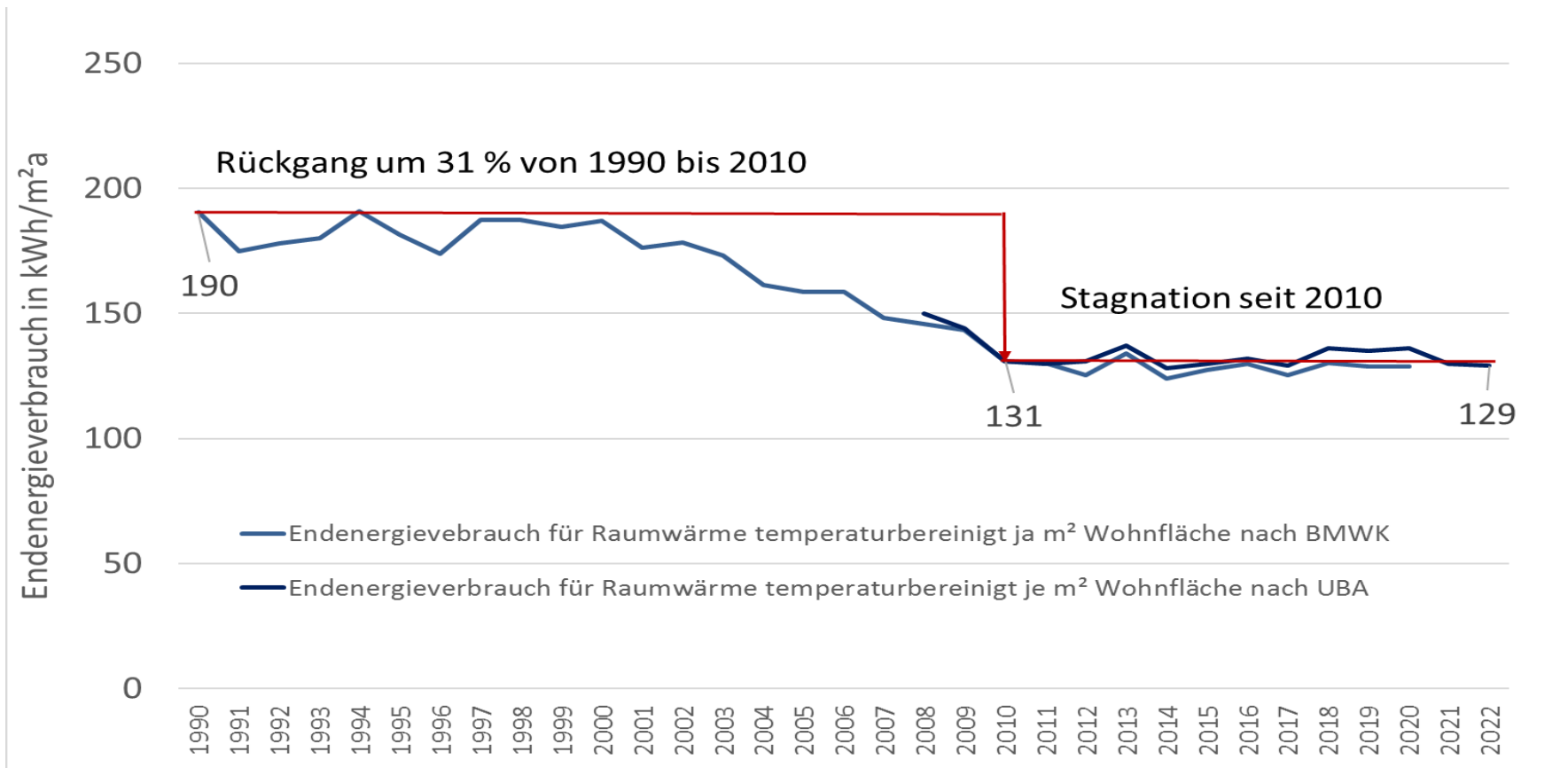
Weiterlesen →

Prof. Dipl.-Ing.
Dietmar
Walberg



Weiterlesen →

Entwicklung des spezifischen, temperaturbereinigten Energieverbrauchs



In den Jahren 2010 bis 2022 wurden **545 Mrd. EUR (Vollkosten)** in energetische Sanierungsmaßnahmen in Wohngebäuden investiert.

Praxispfad CO₂-Reduktion ermöglicht verantwortungsvollen Umgang mit Fördermitteln

- Der Förderbedarf für den vorherrschenden Energieeffizienzpfad ist angesichts der Höhe des Bundeshaushalts illusorisch – für 2025 sind **14,3 Mrd. EUR** für Förderung der Maßnahmen der Energieeffizienz und erneuerbarer Energien im Gebäudebereich vorgesehen.
- Die quadratmeterbezogene Investitionssumme, die beim Energieeffizienzpfad notwendig wäre, kann nicht durch die Miete erwirtschaftet werden.
- **Ein verantwortungsvoller Umgang mit knappen Fördermitteln ist nur im Praxispfad CO₂-Reduktion möglich. Der Förderbedarf wäre fast um 2/3 geringer.**

Energieeffizienz-Paradigma	Praxispfad CO ₂ -Reduktion
Gesamtkosten: 263 Mrd. EUR/a	Gesamtkosten: 96 Mrd. EUR/a
Förderbedarf: 50 Mrd. EUR/a	Förderbedarf: 18 Mrd. EUR/a
Quadratmeterbezogene Investitionssumme : 69 EUR/m ² a	Quadratmeterbezogene Investitionssumme : 25 EUR/m ² a

Den Zahlen des Hintergrundpapiers liegt zu Grunde:

Paradigma Energieeffizienz	Praxispfad Klimaneutralität	Anteile im Bestand
noch nicht sanierte WE		EFH: 40 % / MFH: 41 % GdW: 24 %
alle auf EH 55 bis EH70 und entweder an Fernwärme oder mit Wärmepumpe	zu 50 % auf GEG (140 %) und zu 50 % mit Wärmepumpe und Mindestmaßnahmen	
teilweise sanierten WE		EFH: 32 % / MFH: 29 % GdW: 30 %
alle auf EH 55 bis EH70 und entweder an Fernwärme oder mit Wärmepumpe	an Fernwärme: keine Maßnahme die anderen: zu 50 % auf GEG (140 %) und zu 50 % mit Wärmepumpe und Mindestmaßnahmen	
umfassend sanierte WE oder BJ ab 2001		EFH: 28 % / MFH: 30 % GdW: 46 %
entweder an Fernwärme oder mit Wärmepumpe		

Was wir ändern wollen, um die richtigen Weichen zu stellen

Bisher: Paradigma Energieeffizienz

Ziel: Einsparung fossiler Energie

1. Wärmedämmung

reduziert den Energieverbrauch so weit wie möglich: ständige Verschärfung der Wärmedämmung (H'_T)

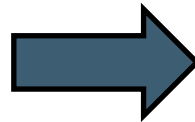
2. Erneuerbare Energien

decken den Restenergiebedarf: ständige Verschärfung Primärenergiebedarf

3. Anlagenoptimierung

ist eine Option

Schwankende Förderbedingungen



Ab jetzt: Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor

Ziel: Klimaneutralität bis 2045

1. Anlagenoptimierung und/oder Gebäudeautomation

Reduziert Treibhausgasemissionen und Energieverbrauch im gesamten Bestand, konsequente Unterstützung der Nutzer, laufende Optimierung

2. Erneuerbare Energien und rationelle Energieverwendung

sorgen für Klimaneutralität und nachhaltigen Einsatz erneuerbarer Energie: konsequente Erschließung aller EE-Quellen, konsequente Sektorenkopplung, Gebäudeflotten- und Quartiersansatz

3. Bauliche Maßnahmen

grenznutzenoptimierte Einsparung statt Überoptimierung, energetische Ertüchtigung am Lebensende der Bauteile

Planbare Förderung über Zuschüsse und „Fördern trotz Fordern“

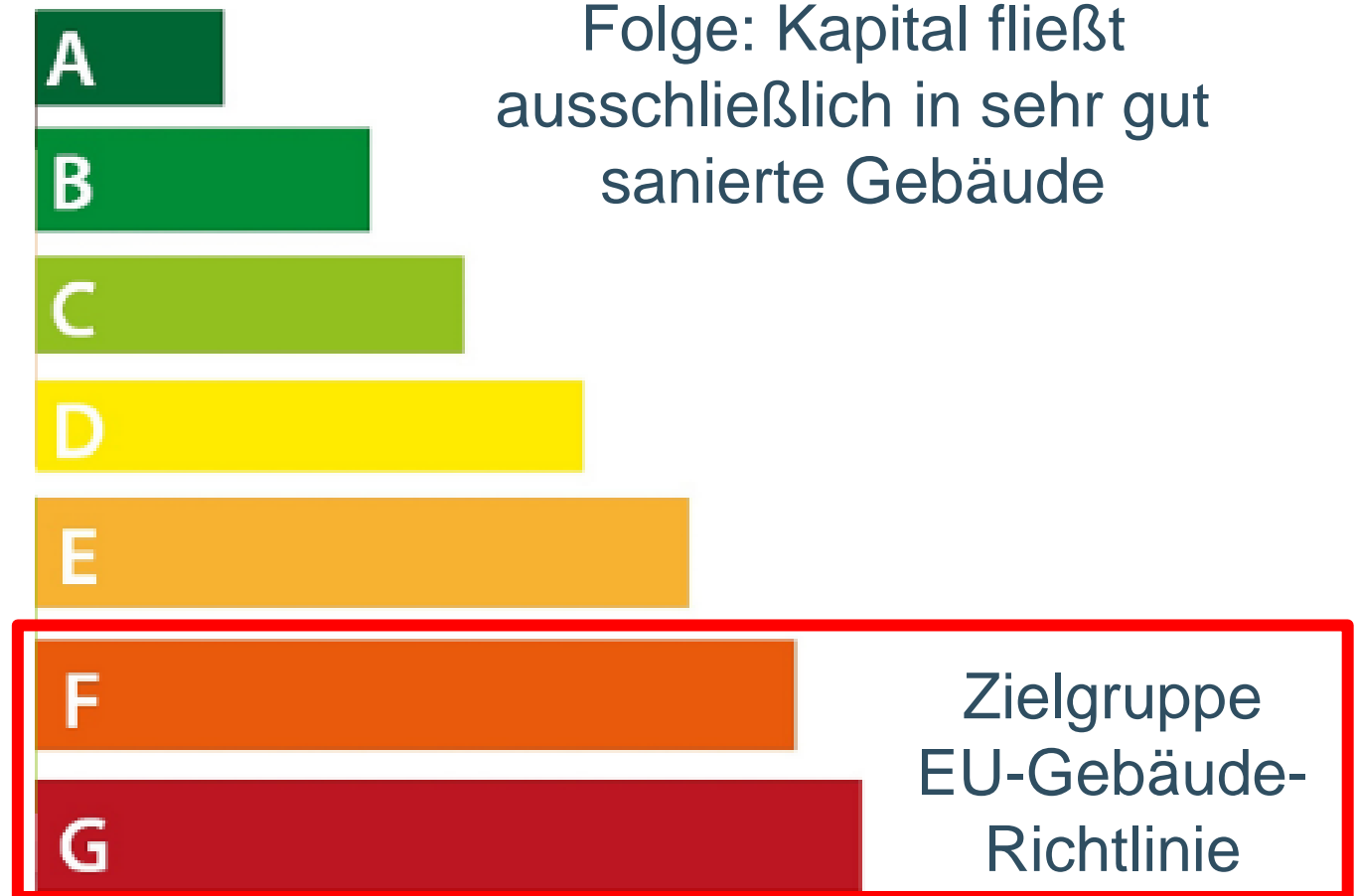
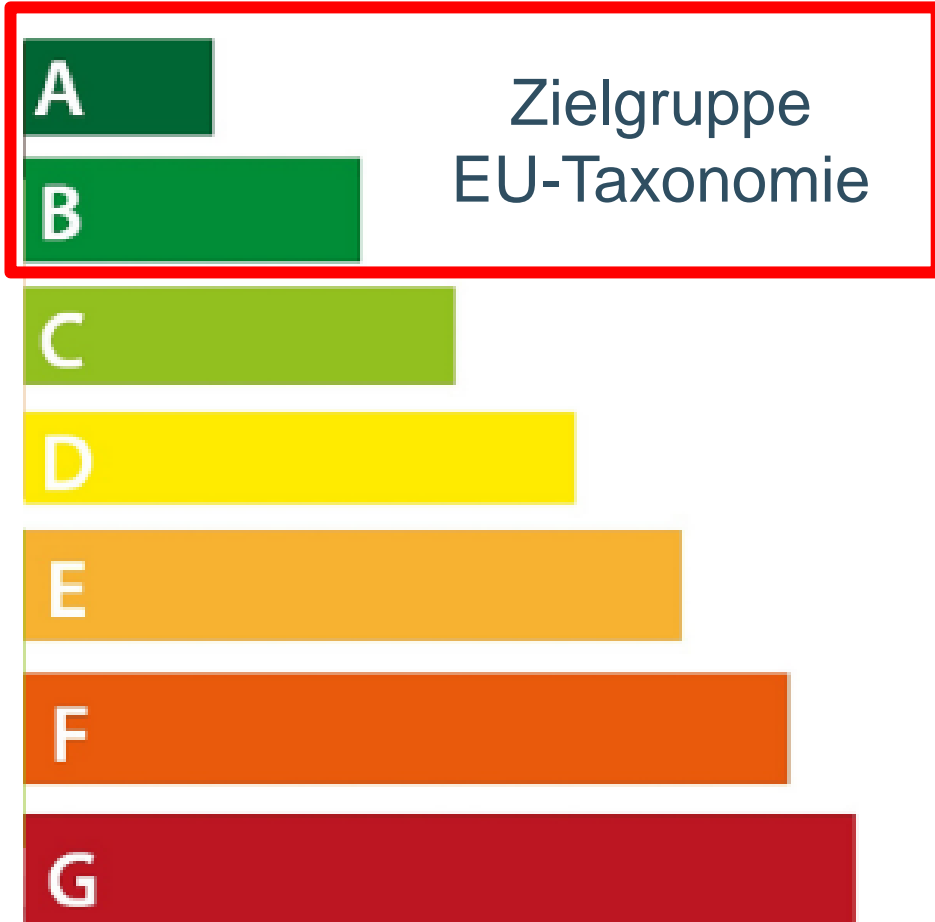
C. Hemmnisse

EU-Taxonomie
EPBD

Praxistaugliche EU-Taxonomie



EU-Taxonomie - Zielkonflikt zur EPBD



Kostentreiber Klimaschutz

	Wesentliches Umweltziel	Keine Beeinträchtigung der weiteren Umweltziele (Do No Significant Harm)				
	Klimaschutz	Klimawandel- anpassung	Schutz von Wasser- und Meeres- ressourcen	Übergang zur Kreislaufwirtschaft	Vermeidung und Verminderung der Umwelt- verschmutzung	Schutz und Wiederherstellung von Biodiversität und Ökosystemen
Neubau (Annex I, 7.1) 	Primärenergiebedarf (PEB) mind. 10% unter nationalem NZEB-Standard (Energieausweis EPC) Zusätzlich für Gebäude >5.000m²: - Tests zur Luftdichtigkeit und thermischen Integrität - Ermittlung Treibhauspotenzial GWP	- Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung der physischen Klimarisiken (Temperatur/ Wind/ Wasser/ Stoffe bzw. Böden) - Integration von Anpassungs-lösungen (Zeitraum von 5-10 Jahren)	- Einhaltung maximaler Wasserverbräuche für Sanitärbereich (Wasserhähne, Toiletten, Duschen); Nachweis durch Produktdatenblätter, Bauzertifikate etc.	- Recycling/ Wiederverwendung mind. 70% nicht-gefährlicher Bau- und Abbruchstoffe gem. Abfall-RL - Betreiber begrenzen Abfallaufkommen bei Bau und Abbruch - Gebäudeauslegung & Bautechnik unterstützt Kreislaufwirtschaft	- Baubestandteile / Baustoffe erfüllen Kriterien gem. Anl. C - Grenzwerte für Schadstoffe in Baustoffen und Baubestandteilen - Altlastenüberprüfung bei verunreinigten Grundstücksflächen - Verringerung von Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen	- Umweltverträglichkeitsprüfung gem. EU-RL - Neubau wird nicht in bestimmten Schutzgebieten errichtet.
Sanierung/ Renovierung (Annex I, 7.2)	„größere Renovierung“ (<i>major renovation</i>) gem. EU-Gebäude-richtlinie, oder: PEB-Einsparung von mind. 30 % in < 3 Jahren	Wie Neubau	Wie Neubau	Wie Neubau	Wie Neubau	-
Erwerb & Eigentum / Bestand (Annex I, 7.7)	EPC-Rating A , oder : innerhalb der Top 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands (PEB)	Wie Neubau	-	-	-	-