

Tag der Wohnungswirtschaft Bayern 2022

(aus der) Wohnungsbau-Studie:
Die Zukunft des Bestandes

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

ARGE//eV Institute for Sustainable Constructions

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



Wohngebäudebestand Struktur

Bezug: Bestand an Wohngebäuden
am 31.12.2020 (ohne Wohnheime)

Gebäude

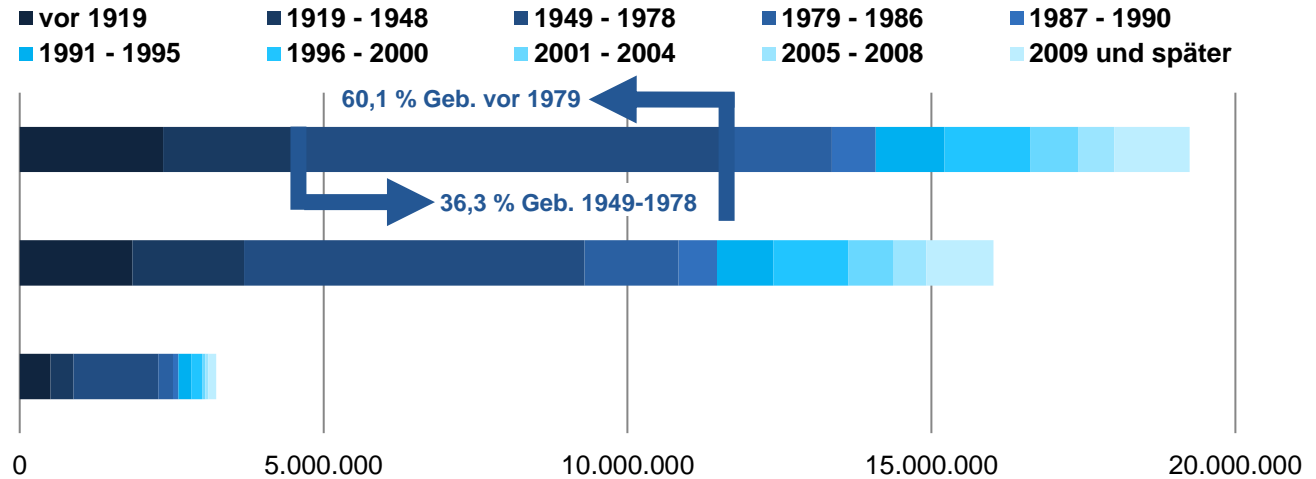
Wohngebäudebestand
100% der Gebäude



EFH/ZFH
83,2 % der Gebäude



MFH
16,8 % der Gebäude



Alter der Wohngebäude

[Anzahl / Anteil]	EFH/ZFH	MFH	Wohngebäudebestand
vor 1979	9,3 Mio. / 58,0 %	2,3 Mio. / 70,5 %	11,6 Mio. / 60,1 %
ab 1979	6,7 Mio. / 42,0 %	0,9 Mio. / 29,5 %	7,6 Mio. / 39,9 %
gesamt	16,0 Mio. / 100 %	3,2 Mio. / 100 %	19,2 Mio. / 100 %
50er bis 70er Jahre	5,6 Mio. / 35,0 %	1,4 Mio. / 43,2 %	7,0 Mio. / 36,3 %

60 % des deutschen Wohngebäudebestands wurde vor 1979 errichtet, wobei der Großteil hiervon auf die Bautätigkeit der 50er bis 70er Jahre entfällt

Quelle: Zensus 2011, destatis sowie Berechnungen und Erhebungen der ARGE eV im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Wohngebäudebestand Struktur

Bezug: Bestand an Wohnungen
am 31.12.2020 (ohne Wohnheime)

Wohnungen

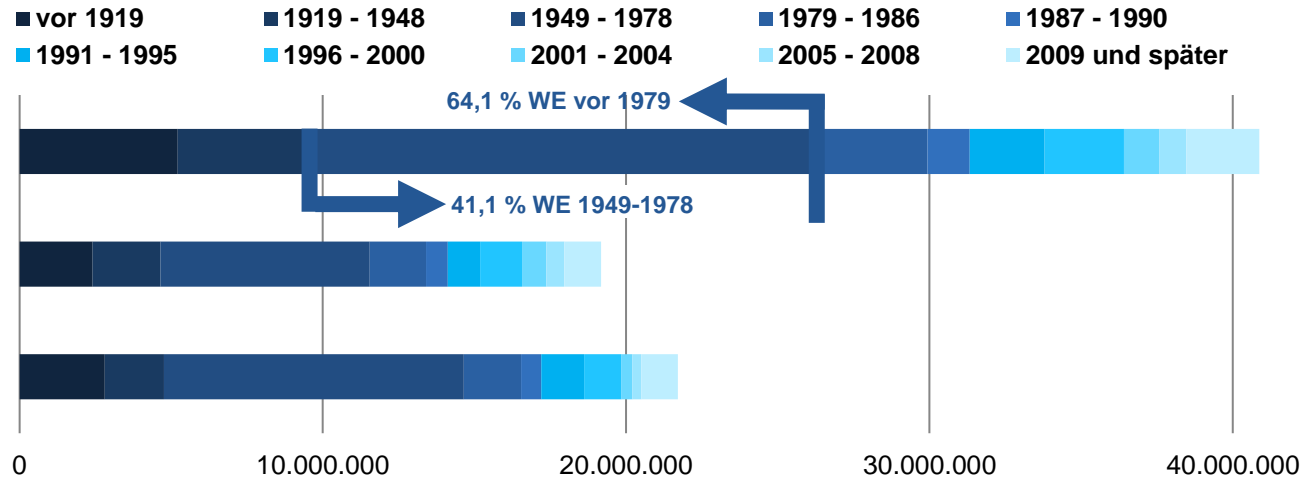
Wohngebäudebestand
100% der Wohnungen



EFH/ZFH
46,9 % der Wohnungen



MFH
53,1 % der Wohnungen



Alter der Wohnungen

[Anzahl / Anteil]	EFH/ZFH	MFH	Wohngebäudebestand
vor 1979	11,6 Mio. / 60,2 %	14,6 Mio. / 67,5 %	26,2 Mio. / 64,1 %
ab 1979	7,6 Mio. / 39,8 %	7,1 Mio. / 32,5 %	14,7 Mio. / 35,9 %
gesamt	19,2 Mio. / 100 %	21,7 Mio. / 100 %	40,9 Mio. / 100 %
50er bis 70er Jahre	6,9 Mio. / 36,0 %	9,9 Mio. / 45,6 %	16,8 Mio. / 41,1 %

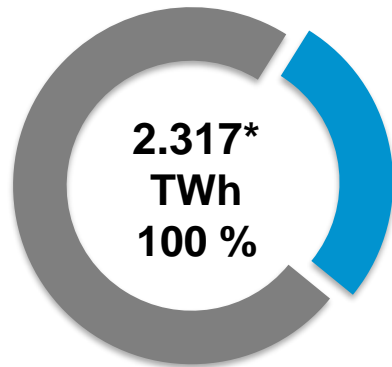
26,2 Mio. Wohnungen im Wohngebäudebestand wurden vor 1979 errichtet, das sind knapp zwei Drittel des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland

Wohngebäudebestand

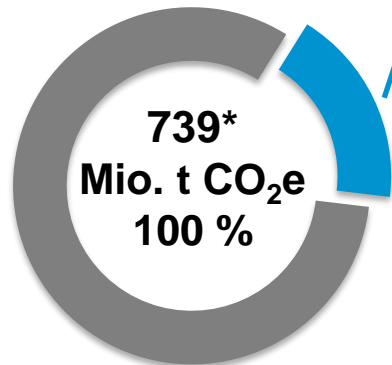
Endenergieverbrauch und CO₂e-Emissionen in Deutschland

Bezug: Bestand an Wohngebäuden
am 31.12.2020 (ohne Wohnheime)

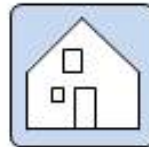
Endenergieverbrauch



CO₂e-Emissionen

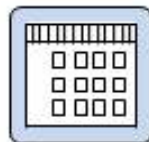


Wohngebäudebestand (Raumwärme und Warmwasser)
27 % des gesamten Endenergieverbrauchs (**633 TWh**)
18 % der gesamten CO₂e-Emissionen (**132 Mio. t CO₂e**)



EFH/ZFH (Raumwärme und Warmwasser)

17 % des gesamten Endenergieverbrauchs (**397 TWh**)
11 % der gesamten CO₂e-Emissionen (**79 Mio. t CO₂e**)



MFH (Raumwärme und Warmwasser)

10 % des gesamten Endenergieverbrauchs (**236 TWh**)
7 % der gesamten CO₂e-Emissionen (**53 Mio. t CO₂e**)

Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen benötigen in Bezug auf Raumwärme und Warmwasser ca. 1 % des gesamten Endenergieverbrauchs. Die CO₂e-Emissionen hierfür liegen bei < 1 %

* Die Gesamtwerte für Deutschland fallen im **Betrachtungsjahr 2020** außerordentlich niedrig aus. Dieses ist primär auf die **Covid-19-Pandemie** und die damit verbundenen Maßnahmen inkl. Lockdowns zurückzuführen. Im Gegensatz hierzu liegen die Werte für den Wohngebäudebestand in diesem Zeitraum im überdurchschnittlichen Bereich (u.a. aufgrund längerer Anwesenheitszeiten, Homeoffice etc.).

Hinweis: Datenerhebung zum Endenergieverbrauch und den CO₂e-Emissionen für Raumwärme und Warmwasser inkl. Hilfsenergie in Wohngebäuden (klimabereinigt) im Bottom-up-Verfahren nach Verursacherprinzip

Quelle: UBA, BMWi, destatis sowie Berechnungen und Erhebungen der ARGE eV im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Wohngebäudebestand

Aktueller Modernisierungszustand (energetisch)

Bezug: Bestand an Wohngebäuden
am 31.12.2020 (ohne Wohnheime)

Mehrfamilienhäuser		vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009 und später
nicht/gering modernisiert bzw. Errichtungszustand	Anteil Gebäude	1,1 %	0,8 %	2,1 %	0,9 %	0,4 %	0,9 %	0,9 %	0,3 %	0,2 %	0,7 %
	Anteil Nutzfläche	2,4 %	1,5 %	4,8 %	2,1 %	0,9 %	2,3 %	2,2 %	0,8 %	0,8 %	2,1 %
	Anteil Endenergieverbrauch	2,8 %	1,8 %	5,4 %	2,3 %	0,8 %	1,9 %	1,7 %	0,6 %	0,5 %	0,8 %
	Anteil CO ₂ e-Emissionen	2,9 %	1,8 %	6,0 %	2,3 %	0,9 %	2,0 %	1,9 %	0,6 %	0,5 %	0,8 %
	Endenergieverbrauch [TWh]	17,53	11,45	34,31	14,28	5,23	11,79	10,50	3,65	3,03	4,88
	CO ₂ e-Emissionen [Mio. t]	3,85	2,42	7,88	3,04	1,16	2,64	2,45	0,83	0,60	1,00
mittel/größtenteils modernisiert	Anteil Gebäude	1,0 %	0,7 %	2,5 %	0,2 %	0,1 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %		
	Anteil Nutzfläche	2,2 %	1,5 %	5,9 %	0,8 %	0,3 %	0,5 %	0,1 %	0,0 %		
	Anteil Endenergieverbrauch	2,4 %	1,7 %	6,0 %	0,7 %	0,2 %	0,4 %	0,1 %	0,0 %		
	Anteil CO ₂ e-Emissionen	2,4 %	1,8 %	6,6 %	0,7 %	0,2 %	0,4 %	0,1 %	0,0 %		
	Endenergieverbrauch [TWh]	15,22	10,81	38,12	4,42	1,48	2,44	0,46	0,07		
	CO ₂ e-Emissionen [Mio. t]	3,20	2,30	8,72	0,97	0,33	0,53	0,11	0,01		
umfassend modernisiert	Anteil Gebäude	0,5 %	0,5 %	2,6 %	0,1 %	0,0 %					
	Anteil Nutzfläche	0,9 %	0,8 %	6,1 %	0,3 %	0,0 %					
	Anteil Endenergieverbrauch	0,9 %	0,7 %	5,4 %	0,3 %	0,0 %					
	Anteil CO ₂ e-Emissionen	0,8 %	0,7 %	6,3 %	0,3 %	0,0 %					
	Endenergieverbrauch [TWh]	5,46	4,56	34,38	1,79	0,13					
	CO ₂ e-Emissionen [Mio. t]	1,04	0,92	8,29	0,40	0,02					

Hinweis: Datenerhebung zum Endenergieverbrauch und den CO₂e-Emissionen für Raumwärme und Warmwasser inkl. Hilfsenergie in Wohngebäuden (klimabereinigt) im Bottom-up-Verfahren nach Verursacherprinzip

Quelle: Zensus 2011, destatis sowie Berechnungen und Erhebungen der ARGE eV im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Wohngebäudebestand

Aktueller Modernisierungszustand (energetisch)

Bezug: Bestand an Wohngebäuden
am 31.12.2020 (ohne Wohnheime)

Ein-/Zweifamilienhäuser		vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009 und später
nicht/gering modernisiert bzw. Errichtungszustand	Anteil Gebäude	3,4 %	3,0 %	10,2 %	5,2 %	2,6 %	4,1 %	6,1 %	3,8 %	2,8 %	5,7 %
	Anteil Nutzfläche	2,6 %	2,1 %	6,7 %	3,8 %	1,7 %	3,0 %	4,5 %	2,8 %	2,1 %	4,6 %
	Anteil Endenergieverbrauch	3,5 %	2,7 %	8,6 %	4,1 %	1,5 %	2,7 %	4,0 %	2,1 %	1,2 %	1,7 %
	Anteil CO ₂ e-Emissionen	3,3 %	2,5 %	8,6 %	3,8 %	1,4 %	2,5 %	3,6 %	2,2 %	1,2 %	1,8 %
	Endenergieverbrauch [TWh]	22,30	17,38	54,19	26,07	9,90	17,42	25,07	13,45	7,84	10,48
	CO ₂ e-Emissionen [Mio. t]	4,40	3,32	11,32	5,05	1,85	3,28	4,71	2,95	1,64	2,36
mittel/größtenteils modernisiert	Anteil Gebäude	4,5 %	4,6 %	13,2 %	2,3 %	0,6 %	0,6 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	
	Anteil Nutzfläche	4,1 %	3,0 %	9,2 %	1,7 %	0,4 %	0,3 %	0,4 %	0,0 %	0,0 %	
	Anteil Endenergieverbrauch	5,2 %	3,8 %	11,4 %	1,7 %	0,4 %	0,3 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	
	Anteil CO ₂ e-Emissionen	4,8 %	3,5 %	11,1 %	1,7 %	0,3 %	0,3 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %	
	Endenergieverbrauch [TWh]	33,02	23,84	71,96	11,09	2,26	1,85	1,98	0,11	0,12	
	CO ₂ e-Emissionen [Mio. t]	6,37	4,58	14,61	2,20	0,42	0,35	0,30	0,02	0,02	
umfassend modernisiert	Anteil Gebäude	1,8 %	1,9 %	5,7 %	0,5 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %			
	Anteil Nutzfläche	1,8 %	1,4 %	3,8 %	0,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %			
	Anteil Endenergieverbrauch	1,8 %	1,4 %	3,7 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %			
	Anteil CO ₂ e-Emissionen	1,7 %	1,3 %	3,5 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %			
	Endenergieverbrauch [TWh]	11,32	9,17	23,68	2,13	0,08	0,19	0,02			
	CO ₂ e-Emissionen [Mio. t]	2,21	1,73	4,65	0,42	0,01	0,03	0,00			

Hinweis: Datenerhebung zum Endenergieverbrauch und den CO₂e-Emissionen für Raumwärme und Warmwasser inkl. Hilfsenergie in Wohngebäuden (klimabereinigt) im Bottom-up-Verfahren nach Verursacherprinzip

Quelle: Zensus 2011, destatis sowie Berechnungen und Erhebungen der ARGE eV im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

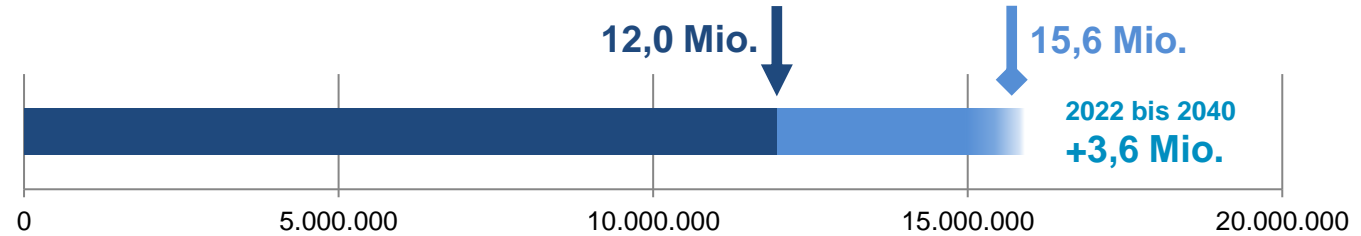
Wohngebäudebestand

Status des altersgerechten Zustandes – Ausblick

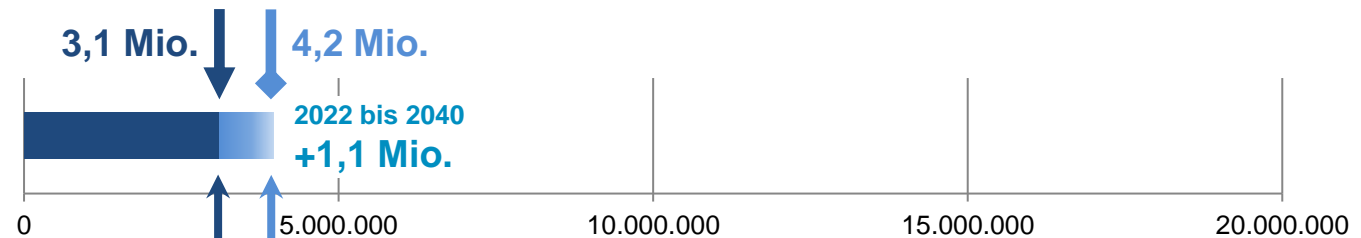
Aktueller und zukünftiger Bedarf – Übersicht

■ 2022 ■ 2040

Seniorenhaushalte
(> 65 Jahre)



davon mit Mobilitäts-
einschränkung



Wohnungen
barrierefrei*



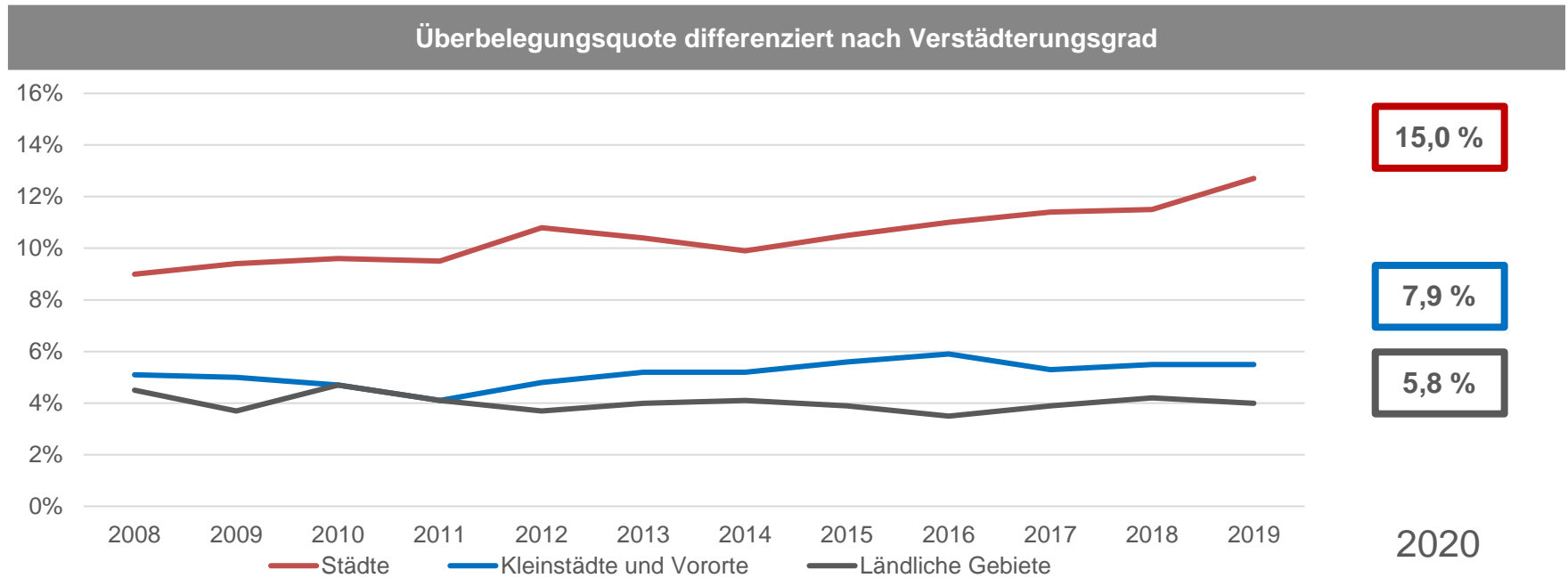
* Wohnungen weitestgehend barrierefrei (ohne erhebliche Barrieren)

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

Wohngebäudebestand

Anteil der Bevölkerung in überbelegten Wohnungen in Deutschland

Entwicklung und aktuelle Überbelegungsquote



Im Jahr 2020 lebten in Deutschland 8,5 Millionen Menschen in überbelegten Wohnungen. Dies sind 10,3 % der Bevölkerung in Deutschland. Von den armutsgefährdeten Personen wohnte mehr als jeder Fünfte auf zu engem Raum

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis destatis und Eurostat EU-SILC

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

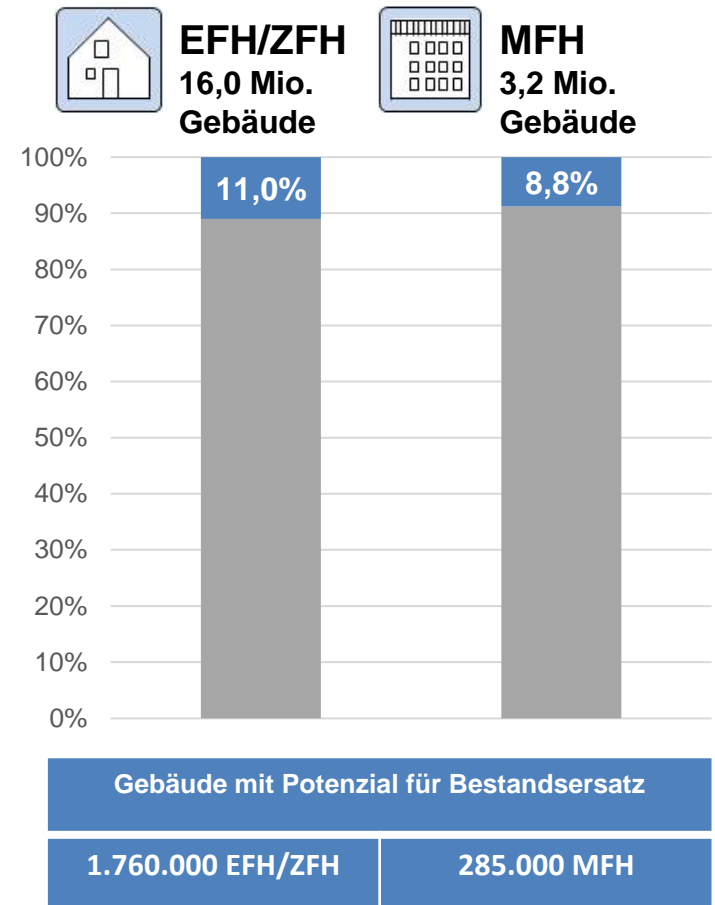
Nicht marktgerechte Grundriss-Strukturen (regionaler Wohnungsmarkt)

(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



Baukonstruktives u. bautechnisches Potenzial der Wohnraumschaffung ohne Flächenversiegelung - durch Nachverdichtung - Umnutzung - Umbau im Gebäudebestand bis 2040

Zusätzliche Wohnungen:

- **Aufstockungen auf Wohngebäude** der 1950er- bis 1990er-Jahre: **bis 1,5 Mio. Wohnungen**
- **Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden:** **bis 560.000 Wohnungen**
- **Aufstockungen auf Einzelhandel, Einkaufsmärkten oder Parkhäusern:** **bis 420.000 Wohnungen**
- **Umbau und Umnutzung von Büro-, Verwaltungs- und Nichtwohngebäuden (Redevelopment):**
bis 1,86 Mio. Wohnungen

Gesamtpotenzial: bis ca. 4,34 Mio. Wohnungen

Zeitgemäße Wohnungen im Wohnungsbestand:

- **Durch Bestandsanpassung: ca. 4,1 Mio. Wohnungen**

Entwicklung der THG-Emissionen in Deutschland

Anteile und Entwicklungen in den verschiedenen Sektoren

Investitions-
kosten für
Einsparung
(im Median)
to/CO₂/a:

Industrie:
10 – 100 €

Wohnungsbau:
850 - 2.500 €

Vergleich:

CO₂-Bepreisung
gem. BEHG 11/2020
der BRD:

2021: 25 €/t_{CO2}

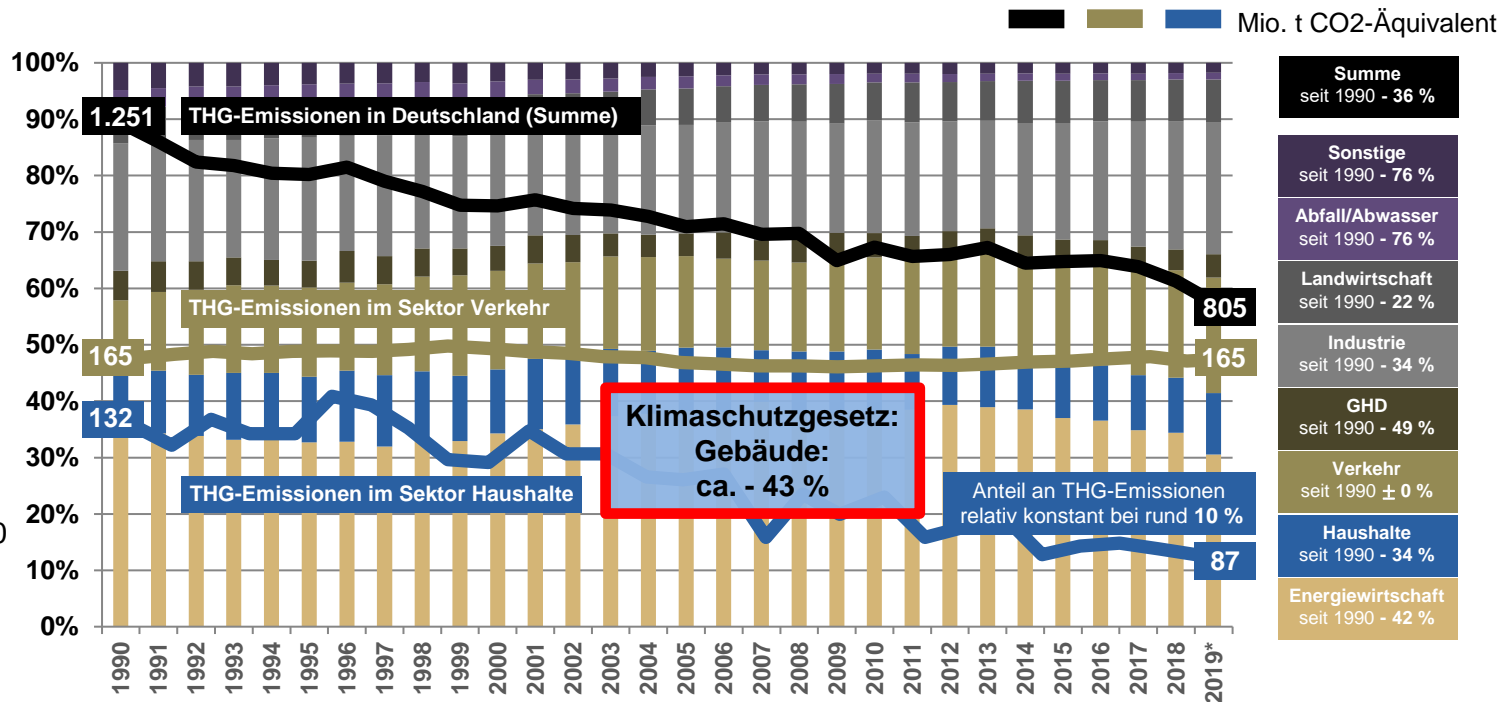
2022: 30 €/t_{CO2}

2023: 35 €/t_{CO2}

2024: 45 €/t_{CO2}

2025: 55 €/t_{CO2}

2026: 55 – 65 €/t_{CO2}



Die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor sind seit 1990 um ca. 43 % gesunken, obwohl seitdem ca. 9 Millionen Wohnungen gebaut wurden und die Wohnfläche insgesamt um ca. 42 % zugenommen hat.

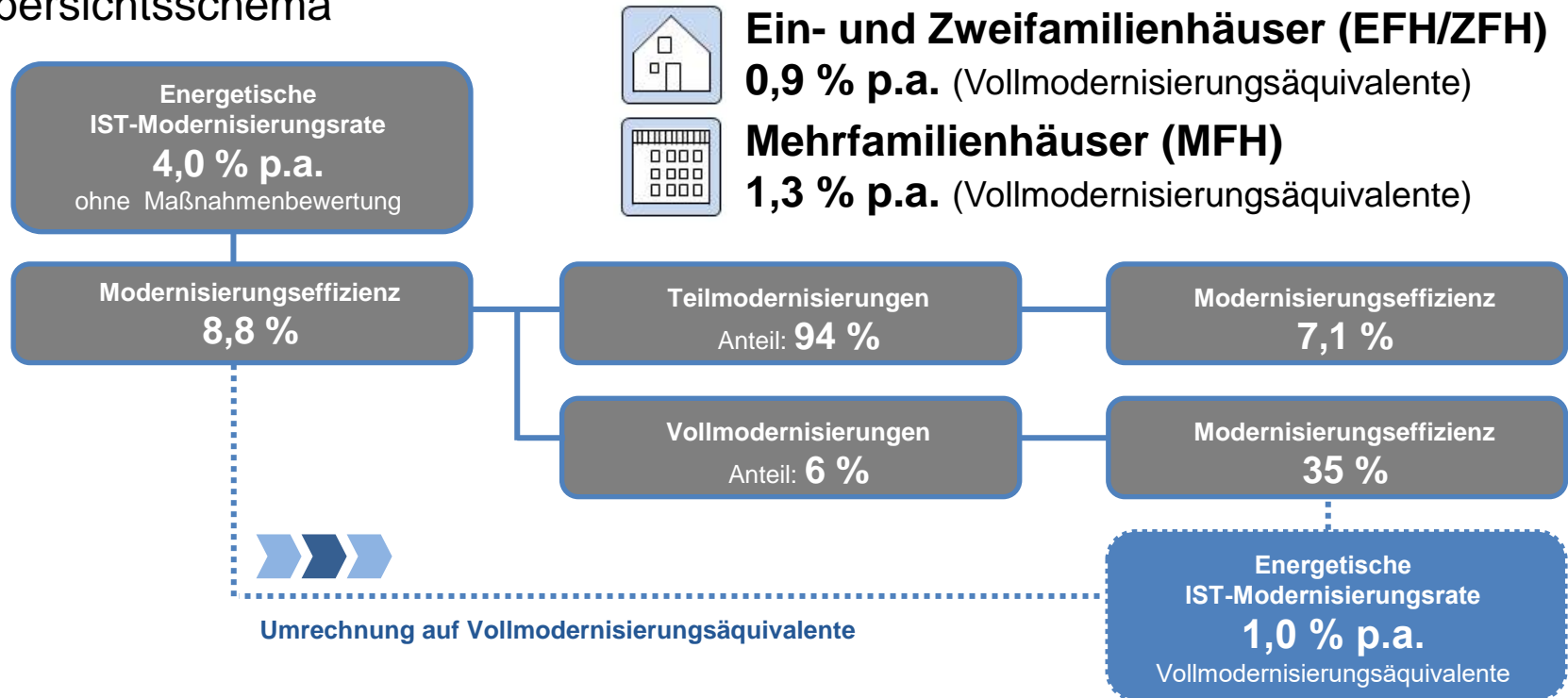
Quelle: Statistiken des Umweltbundesamtes (UBA) und des Statistischen Bundesamtes zur Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland inklusive Zeitnahschätzung für 2019 basierend auf PM des UBA zur aktuellen Klimabilanz vom 15.03.2020 (Quellenbilanz!)

Wohngebäudebestand

Modernisierungsrate und Modernisierungseffizienz

Bezug: Bestand an Wohngebäuden
am 31.12.2020 (ohne Wohnheime)

Übersichtsschema



Die tatsächliche energetische IST-Modernisierungsrate liegt um ein Vielfaches über der auf Vollmodernisierungsäquivalente bezogenen Rate, da hier auch kleine Modernisierungen, wie z.B. der Austausch einzelner Fenster oder die nachträgliche Dämmung geringer Bauteilflächen als Maßnahmen gezählt werden

Wohngebäudebestand

Übersicht der durchschnittlichen Modernisierungsaktivitäten

	Bauteil	Anteil		Anteil		Anteil		Trend	Schwerpunkt der Modernisierungen
		2008 bis 2010		2011 bis 2014		2015 bis 2020			
Selbstnutzer und private Kleinvermieter ohne Wohnungsunternehmen	Kellerwände /-decke	5,4 %	59,2 %	4,9 %	57,1 %	4,6 %	51,0 %	Anteil Gebäudehülle ▼	25 % des Bauteils
	Außenwände	9,9 %		8,7 %		7,0 %			25 % des Bauteils
	OG-Decke	9,5 %		9,4 %		7,5 %			100 % des Bauteils
	Dach	10,6 %		10,1 %		10,1 %			100 % des Bauteils
	Fenster	23,8 %		24,0 %		21,8 %			10 % des Bauteils
	Heizung	24,6 %	40,8 %	26,4 %	42,9 %	30,6 %	49,0 %	Anteil Anlagentechnik ▲	Erneuerung
	WW-Bereitung	15,7 %		16,1 %		17,9 %			Erneuerung
	Lüftung	0,5 %		0,4 %		0,5 %			Erneuerung/Einbau
Gewerbliche Wohnungsunternehmen	Kellerwände/-decke	15,5 %	69,6 %	15,1 %	67,9 %	13,9 %	64,9 %	Anteil Gebäudehülle ▼	75 % des Bauteils
	Außenwände	13,2 %		12,2 %		11,8 %			100 % des Bauteils
	OG-Decke	14,1 %		14,2 %		12,9 %			100 % des Bauteils
	Dach	13,3 %		12,9 %		13,1 %			100 % des Bauteils
	Fenster	13,5 %		13,5 %		13,2 %			100 % des Bauteils
	Heizung	16,4 %	30,4 %	16,7 %	32,1 %	18,4 %	35,1 %	Anteil Anlagentechnik ▲	Erneuerung
	WW-Bereitung	11,9 %		12,1 %		12,5 %			Erneuerung
	Lüftung	2,1 %		3,3 %		4,2 %			Erneuerung/Einbau

Wohngebäudebestand

Kosten der energetischen Modernisierung

Wohngebäudebestand

Grundlage: Auswertung durchgeführter und abgerechneter Modernisierungsvorhaben in Deutschland

Bruttokosten

Kostenstand: **3. Quartal 2021**

Mehrfamilienhäuser, Baualtersklasse: 1949-1978



		Zielstandards					
		E115	E100	E70	E55	E40	
Ausgangszustände	nicht/gering modernisiert bzw. Errichtungszustand	Vollkosten	350 - 630 €/m ² Wfl.	430 - 700 €/m ² Wfl.	520 - 730 €/m ² Wfl.	650 - 850 €/m ² Wfl.	760 - 970 €/m ² Wfl.
		Energiebedingte Mehrkosten*	100 - 270 €/m ² Wfl.	140 - 290 €/m ² Wfl.	230 - 330 €/m ² Wfl.	330 - 440 €/m ² Wfl.	440 - 560 €/m ² Wfl.
	mittel/größtenteils modernisiert	Vollkosten	300 - 480 €/m ² Wfl.	410 - 620 €/m ² Wfl.	530 - 730 €/m ² Wfl.	660 - 870 €/m ² Wfl.	770 - 990 €/m ² Wfl.
		Energiebedingte Mehrkosten*	115 - 260 €/m ² Wfl.	190 - 350 €/m ² Wfl.	290 - 440 €/m ² Wfl.	400 - 560 €/m ² Wfl.	510 - 680 €/m ² Wfl.
	umfassend modernisiert	Vollkosten	/	190 - 310 €/m ² Wfl.	300 - 430 €/m ² Wfl.	490 - 690 €/m ² Wfl.	680 - 910 €/m ² Wfl.
		Energiebedingte Mehrkosten*	/	120 - 240 €/m ² Wfl.	230 - 340 €/m ² Wfl.	400 - 580 €/m ² Wfl.	510 - 680 €/m ² Wfl.

* entspricht den umlagefähigen Modernisierungskosten gemäß § 559 BGB

Wohngebäudebestand

Kosten der energetischen Modernisierung

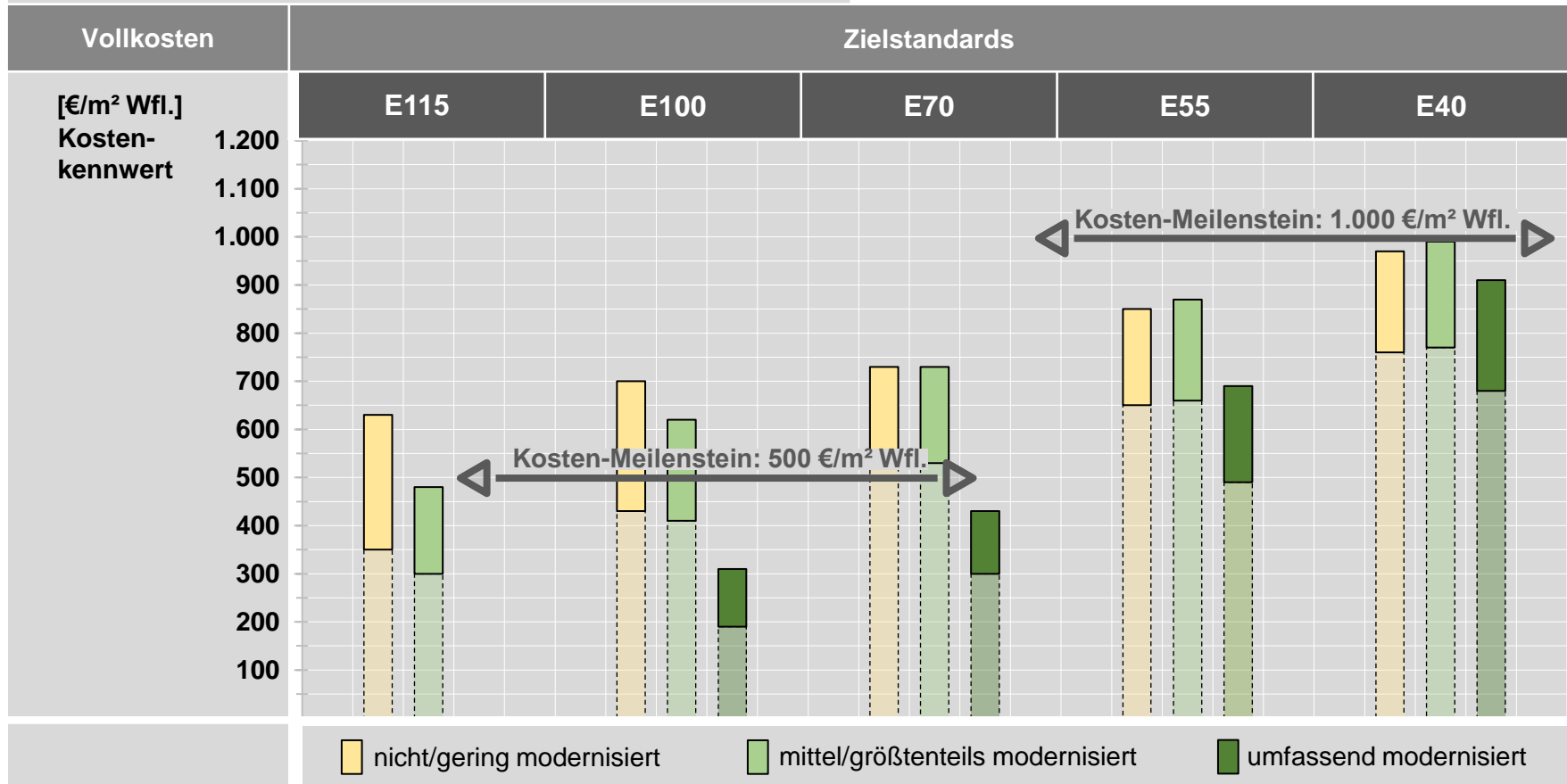
Wohngebäudebestand

Grundlage: Auswertung durchgeführter und abgerechneter Modernisierungsvorhaben in Deutschland

Bruttokosten

Kostenstand: **3. Quartal 2021**

Mehrfamilienhäuser, Baualtersklasse: 1949-1978



Wohngebäudebestand

Kosten für generationengerechten Umbau

Wohngebäudebestand

Grundlage: Auswertung durchgeführter und abgerechneter Modernisierungsvorhaben in Deutschland

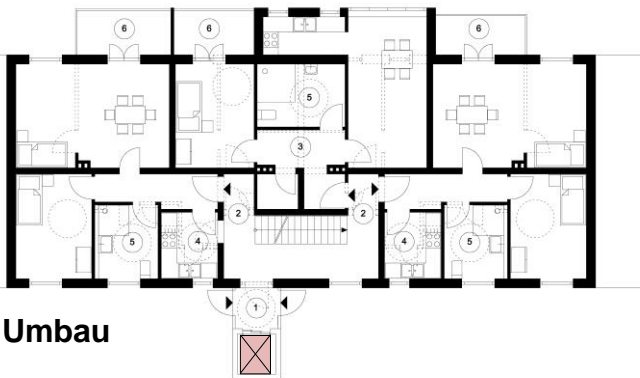
Bruttokosten

Kostenstand: **3. Quartal 2021**

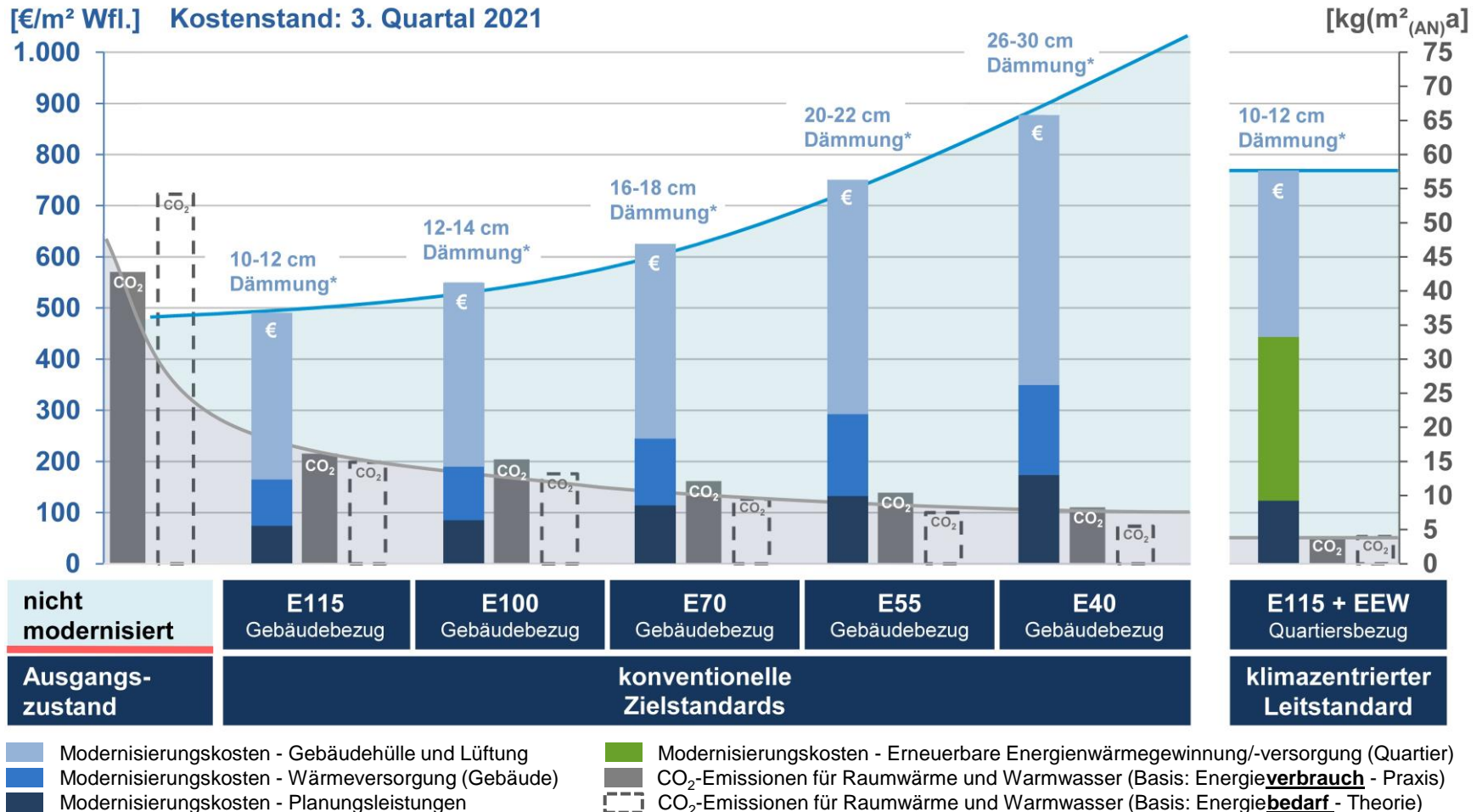
Mehrfamilienhäuser, Baualtersklasse: 1949-1978

Generationengerechter Umbau

Kategorie 1 Einfach umzusetzende Maßnahmen	Einfach umzusetzende Maßnahmen mit dem Ziel vorhandene Barrieren gemäß den individuellen Ansprüchen weitgehend zu reduzieren wie z.B.: Rampen, zusätzliche Handläufe und Griffe, zusätzliche Beleuchtung, schwellenfreie Türen, kontrastreiche Stufen	55 bis 70 €/m² Wfl.
Kategorie 2 Um- und Einbauten mittleren Umfangs	Um- und Einbauten mittleren Umfangs, die auch Raumzusammenschlüsse und einen umfangreichen Badumbau einschließen	310 bis 450 €/m² Wfl.
Kategorie 3 Umfangreiche Umbauten	Umbauten, die ein rollstuhlgerechtes Wohnen inkl. der Erschließung der Obergeschosse bei Mehrfamilienhäusern ermöglichen	960 bis 1.370 €/m² Wfl.
Kategorie 4 Umfangreiche Um- und Anbauten	Umbauten gemäß DIN 18040 inkl. Wohnraumerweiterungen durch Anbauten oder umfangreiche Grundrissänderungen	1.450 bis 2.102 €/m² Wfl.

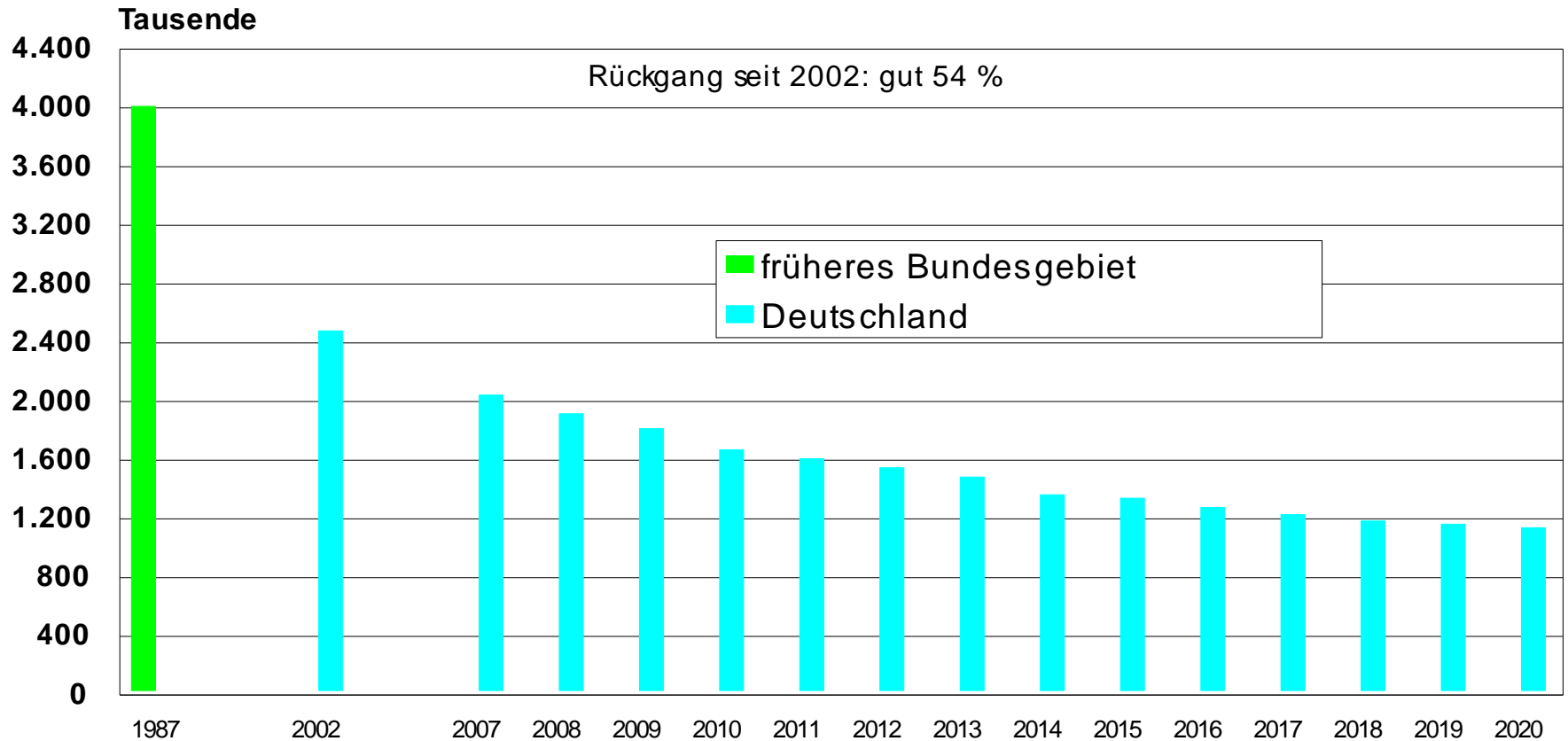


Modernisierungskosten und CO₂-Emissionen am Beispiel des Geschosswohnungsbaus der 50er bis 70er Jahre



* mittlere Dämmstoffdicke opaker Bauteile der Gebäudehülle (flächenspezifisch)

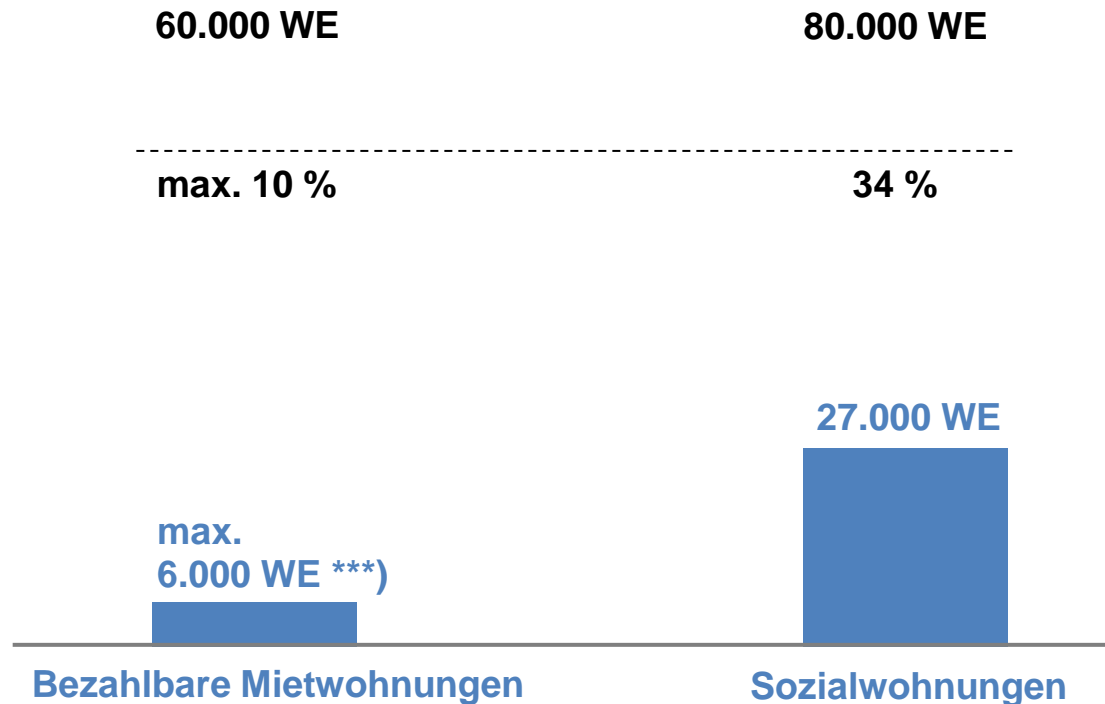
Entwicklung des Bestandes an Sozialmietwohnungen



Quelle: Pestel 2022a

Geschätzte Bedarfsdeckung (sozial / bezahlbar) im Wohnungsbau 2021

von MFH und sonstige
insgesamt:



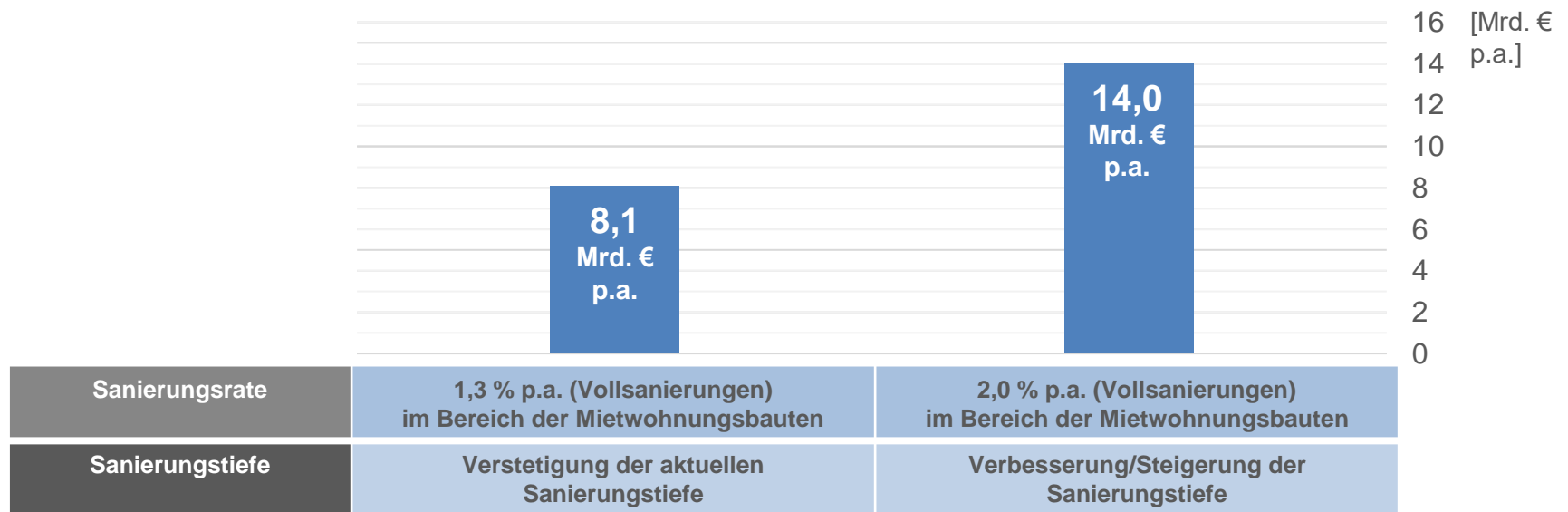
Quelle: Pestel 2022a auf der Basis erwarteter Fertigstellungen 2021. sonstige Wohnungsfertigstellungen in Nichtwohngebäuden und durch Maßnahmen im Bestand; (***) eine eindeutige Abgrenzung ist nicht möglich, da auch ein Teil der im Jahr 2021 errichteten Eigentumswohnungen vermietet wird

Soziale Verantwortung

Sozialverträglicher Klimaschutz im Wohngebäudebestand

Zur Umsetzung notwendigen Sanierungsstrategien im Wohngebäudebestand müsste ein Subventionsausgleich der Kaltmieten aufgrund der regelmäßigen Unwirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen bereitgestellt werden

Subventionsausgleich zur sozialverträglichen Umsetzung des Klimaschutzes im Mietwohnungsbau

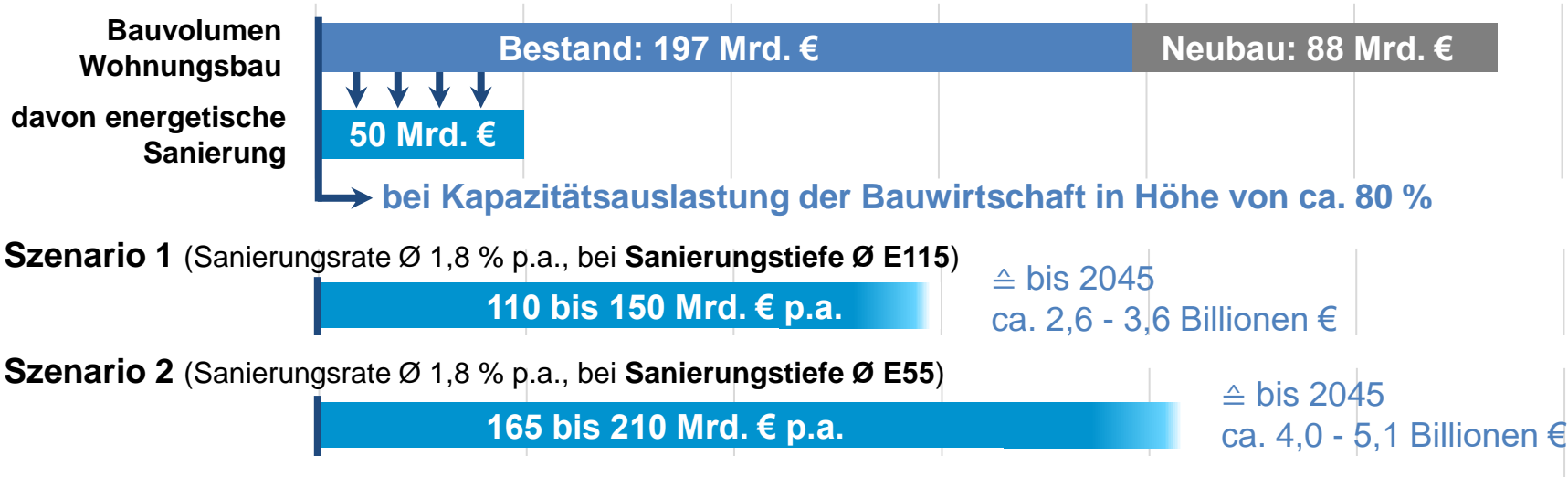


Subventionsausgleich der Kaltmieten aufgrund der regelmäßigen Unwirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen – Notwendige 8,1 – 14 Mrd. EUR jährlich für sozialen Ausgleich von Modernisierungen

Fazit und Ausblick

Notwendige Investitionen in den Wohngebäudebestand bis 2045

Stand 2021 (Sanierungsrate \emptyset 1,0 % p.a., bei **Sanierungstiefe GEG-Bestand**)



+ **Generationsgerechte Anpassungen** des Wohngebäudebestands: **5 - 10 Mrd. € p.a.**

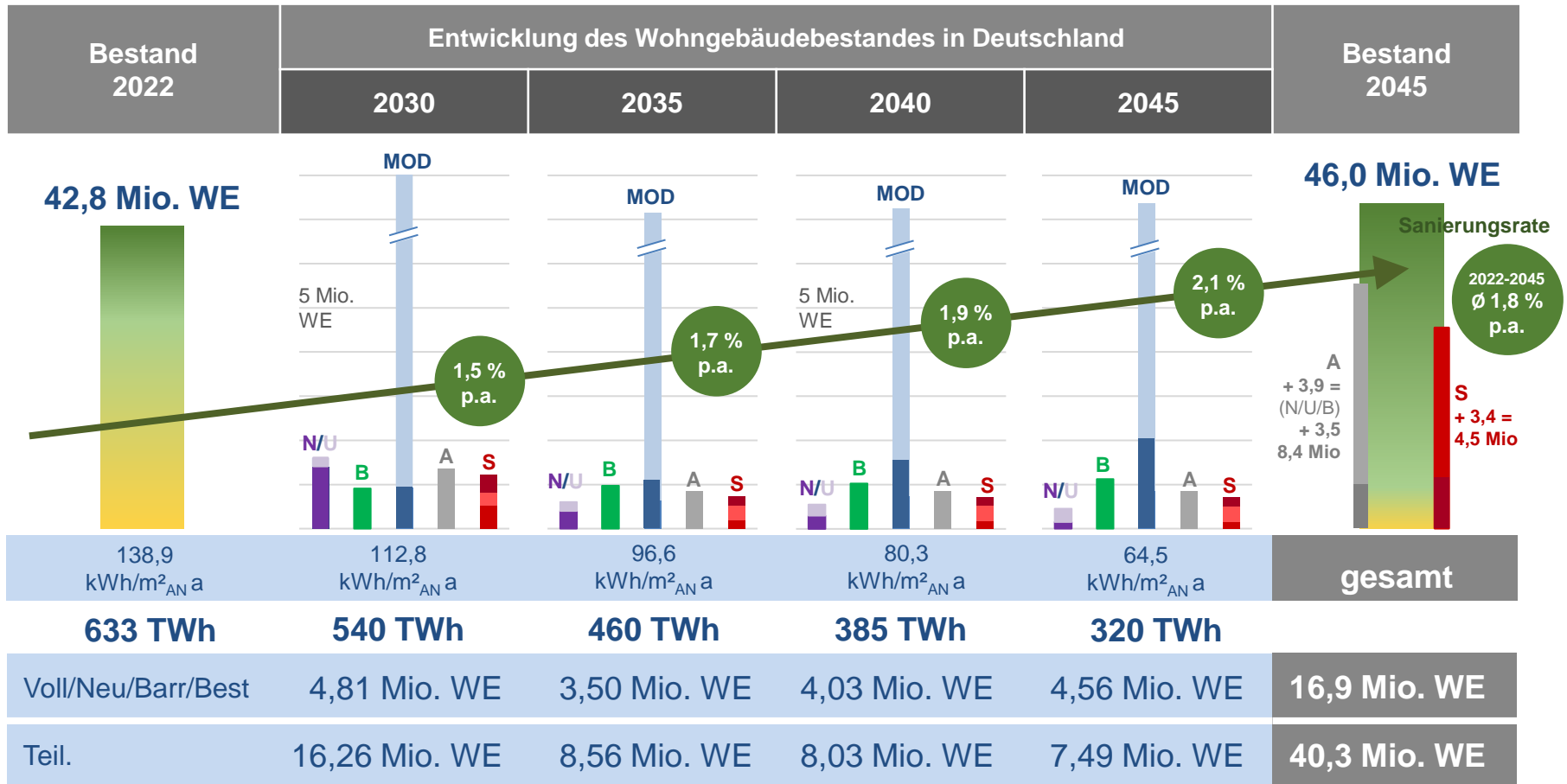
+ **Abbau Überbelegung/Zukunftsgerechte Anpassung** im Wohngebäudebestand: **25 - 40 Mrd. € p.a.**

+ **Instandhaltung und sonstige Modernisierung** (Wohnwertverbesserung): **120 - 170 Mrd. € p.a.**

6,7 bis 9,9 Billionen bis 2045

Die Zukunft des Bestandes

Potenzialanalyse und -prognose bis 2045



N/U = Neubau/Umnutzung (140 Tsd WE/a i.M.)
 B = Bestandsanpassung (175 Tsd WE/a i.M.)
 A = Altersgerecht (170 Tsd WE/a i.M.)
 S = Sozialer Wohnraum (Neu/Bestandsanpassung/Mod.+Belegrechte) (150 Tsd WE/a i.M.)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

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

ARGE//SH
ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen GmbH

Wohnungsbauinstitut im Auftrag der
Landesregierung Schleswig-Holstein
Baufachverlag seit 1947

Bundesdeutsche Bauforschungseinrichtung
Fort- und Weiterbildungsträger
Gesprächsplattform des Bauwesens

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

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

