

Redevelopment Wohneigentum 2021

Potenziale Herausforderungen Notwendigkeiten

14. September 2021

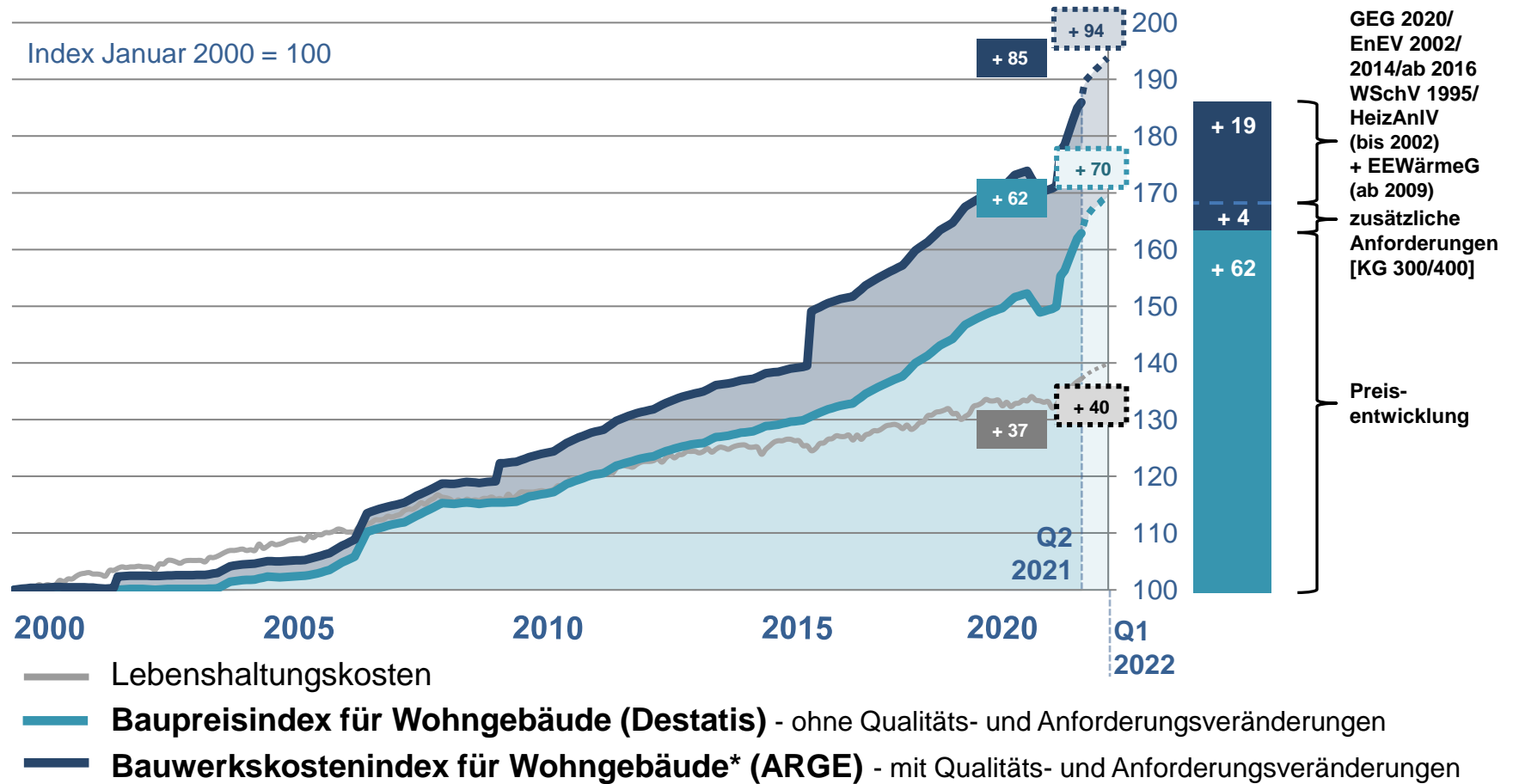
ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.



Aktuelle Baukostenentwicklung

Kostenentwicklung

Bauwerkskosten 2000 bis 2. Quartal 2021 + Prognose 1. Quartal 2022



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

Wohnungsbau 5.0

PostCorona

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

HomeOffice



!?



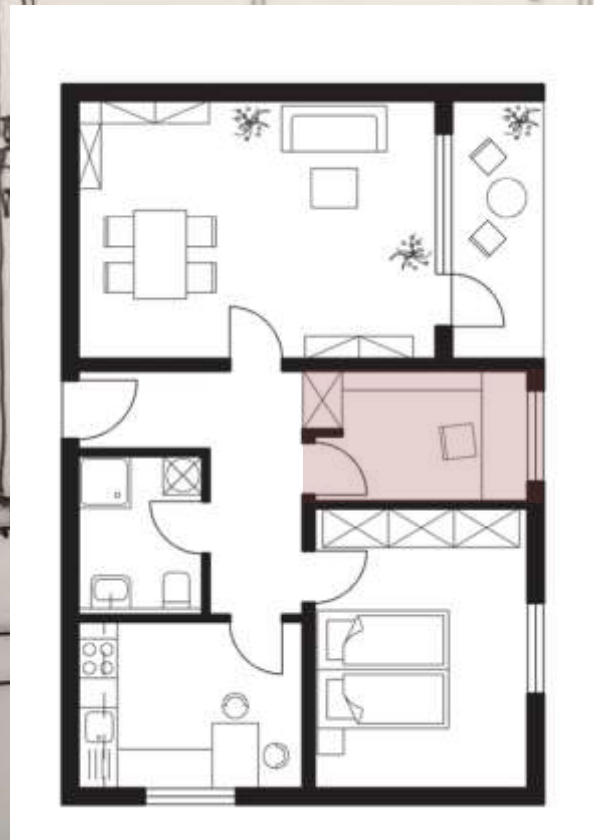
Wirtschaft 4.0 - Wohnungsbau 5.0 // Wohnungsbau mit / nach CORONA

HomeOffice



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

HomeOffice



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. 20 - 40 %



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

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

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

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.



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

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

OfficeHome: Redevelopment

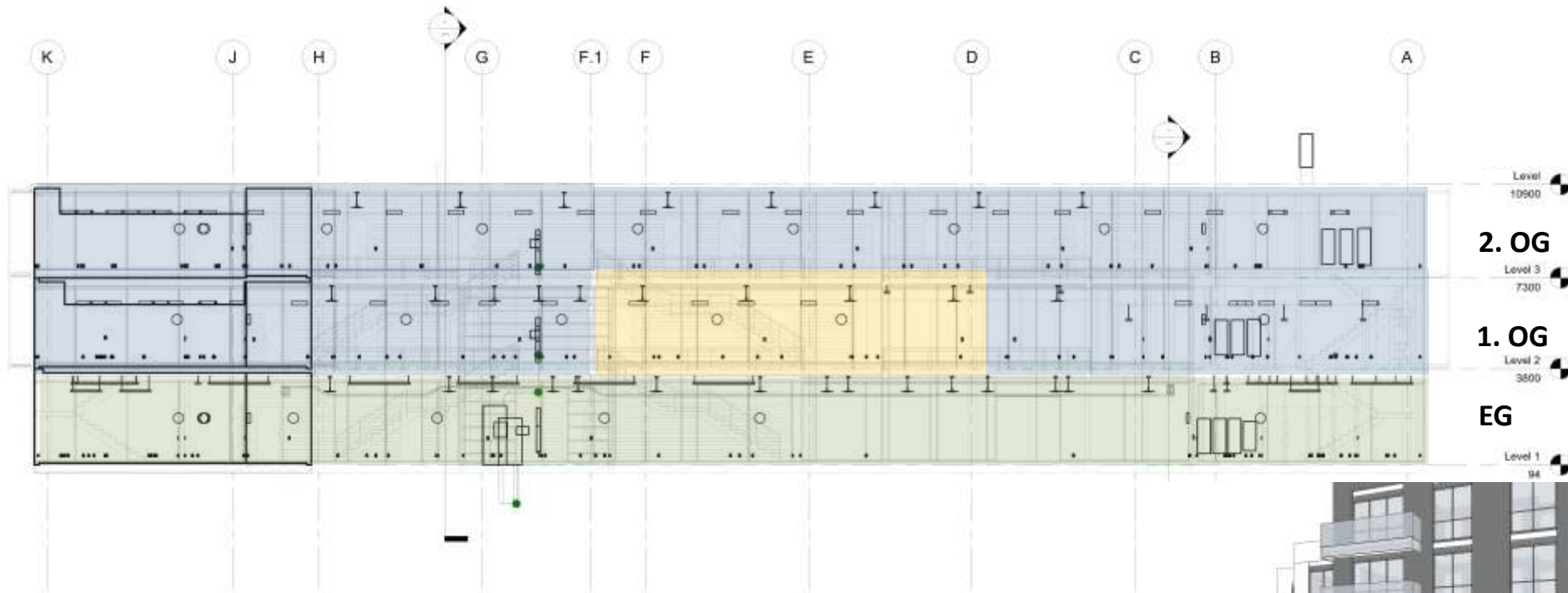


OfficeHome: Redevelopment + CoWorking-Spaces



- Wohnen
- CoWorking-Spaces

OfficeHome: Redevelopment - Mischnutzung



- Wohnen
- CoWorking-Spaces
- Gewerbliche Nutzung

OfficeHome: Redevelopment - Mischnutzung



- Wohnen
- CoWorking-Spaces
- Gewerbliche Nutzung

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:

1. Quartal 2021

NEUBAUGLEICHE MODERNISIERUNG	BESTANDS- ERSATZ	NEUBAU	VOLL- MODERNISIERUNG	AUSBAU/ AUFSTOCKUNG	UMBAU (BÜRO)
3.610,02 €/m ² Wfl.	3.314,69 €/m ² Wfl.	3.123,20 €/m ² Wfl.	2.322,03 €/m ² Wfl.	2.272,85 €/m ² Wfl.	1.164,92 €/m ² Wfl.
Vollmodernisierungskosten KG 200-700 (mit 810-890 teilw.)	Abriss-/ Herstellungskosten KG 200-700 (mit 810-890 teilw.)	Herstellungskosten KG 200-700 (mit 810-890 teilw.)	Vollmodernisierungskosten KG 200-700 (mit 810-890 teilw.)	Ausbau/ Herstellungskosten KG 200-700 (mit 810-890 teilw.)	Umbaukosten KG 200-700 (mit 810-890 teilw.)
Wohnungen zu zeitgemäßen Wohnungen (weitgehend neubaugleich) inkl. umfangreicher Grundrissveränderungen mit größeren Eingriffen in die Bausubstanz (barrierefreie Nutzbarkeit)	Vergleichbarer Neubau mit zeitgemäßen Wohnungen (barrierefreie Nutzbarkeit)	Neubau mit zeitgemäßen Wohnungen (barrierefreie Nutzbarkeit)	Wohnungen zu zeitgemäßen Wohnungen (nicht neubaugleich) inkl. kleiner Umbauten ohne größere Eingriffe in die Bausubstanz (barrierereduziert)	Ausbau bzw. Aufstockung von zeitgemäßen Wohnungen (barrierereduziert)	Büroflächen zu zeitgemäßen Wohnungen (barrierereduzierte bzw. barrierefreie Nutzbarkeit)
2.758,79	2.438,33	2.342,58	1.980,61	1.284,69	689,88
3.610,02	3.314,69	3.123,20	2.322,03	2.272,85	1.164,92
5.994,83	5.516,47	5.686,10	3.749,49	3.258,09	3.017,30
[€/m ² Wfl.]	[€/m ² Wfl.]	[€/m ² Wfl.]	[€/m ² Wfl.]	[€/m ² Wfl.]	[€/m ² Wfl.]

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

OfficeHome: Redevelopment

Effekte bis 2040:

**CO₂-Einsparung durch höhere
Flächeneffizienz, Umbau mit
energetischer Modernisierung
und Reduktion des
Pendelverkehrs:**

➤ **ca. 5,0 bis 9,2 Mio to CO₂ im
Jahr**



Entspricht im Effekt der CO₂-neutralen Vollmodernisierung von ca. 3,4 Mio. Wohnungen und einer Erhöhung der Sanierungsrate um ca. 50 % im Sektor Gebäude

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

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

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

Wohnungsbauinstitut im Auftrag der
Landesregierung Schleswig-Holstein
Baufachverlag seit 1947
Bauforschungseinrichtung
Fort- und Weiterbildungsträger
Gesprächsplattform des Bauwesens

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

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