

Pressekonferenz

Berlin, 5. April 2016

„RESET-TASTE“ DRÜCKEN:

Abriß und Neubau als Chance für den Wohnungsmarkt

Mehr Senioren-Wohnungen – Mehr Energiespar-Wohnungen



Studie:

ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.



KOORDINATION:

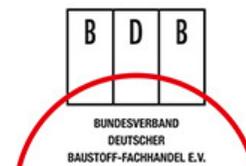
DGfM

Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerks-
und Wohnungsbau e.V.



bbs die baustoffindustrie

Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.
German Building Materials Association



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen



ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUGEWERBE ZDB

Pressekonferenz

Berlin, 5. April 2016

Dietmar Walberg | ARGE Kiel



Studie:

ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.



KOORDINATION:

DGfM

Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerks-
und Wohnungsbau e.V.



bbs die baustoffindustrie

Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.
German Building Materials Association



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen



ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUGEWERBE ZDB

Wohnungsbau in Deutschland 2016

Analyse des Wohngebäudezustands:

Altengerechtigkeit

Energieeffizienz

Chancen des Bestandsersatzes

Dietmar Walberg

GF Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

ARGE//eV Institute for Sustainable Constructions

Walkerdamm 17 • D - 24103 Kiel • www.arge-sh.de

Fon: +49 431/663 69-0 • Fax: +49 431/663 69 -69 dwalberg@arge-sh.de

Wohngebäudebestand

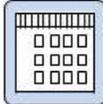
Struktur, Status und Entwicklung

Wohngebäudebestand

Bezugsjahr: 2013

Struktur

Wohnungen
[Anzahl]

	Wohngebäude- bestand	 EFH/ZFH	 MFH
	100 % 39.195.494	47,1 % 18.452.231	52,9 % 20.743.263
vor 1918	5.183.521	2.457.333	2.726.188
1918-1948	4.402.087	2.360.680	2.041.407
1949-1957	4.636.520	1.797.543	2.838.977
1958-1968	7.159.427	2.869.370	4.290.057
1969-1978	5.306.039	2.480.854	2.825.185
1979-1987	4.167.863	2.066.419	2.101.444
1988-1993	2.577.158	1.223.954	1.353.204
1994-2001	3.476.395	1.690.236	1.786.159
2002-2008	1.502.098	1.037.069	465.029
seit 2009	784.386	468.773	315.613

Von den ca. 39 Mio. Wohnungen wurden ca. 27 Mio. vor 1979 errichtet

Wohngebäudebestand Struktur

Bezugsjahr: 2013

Gebäude

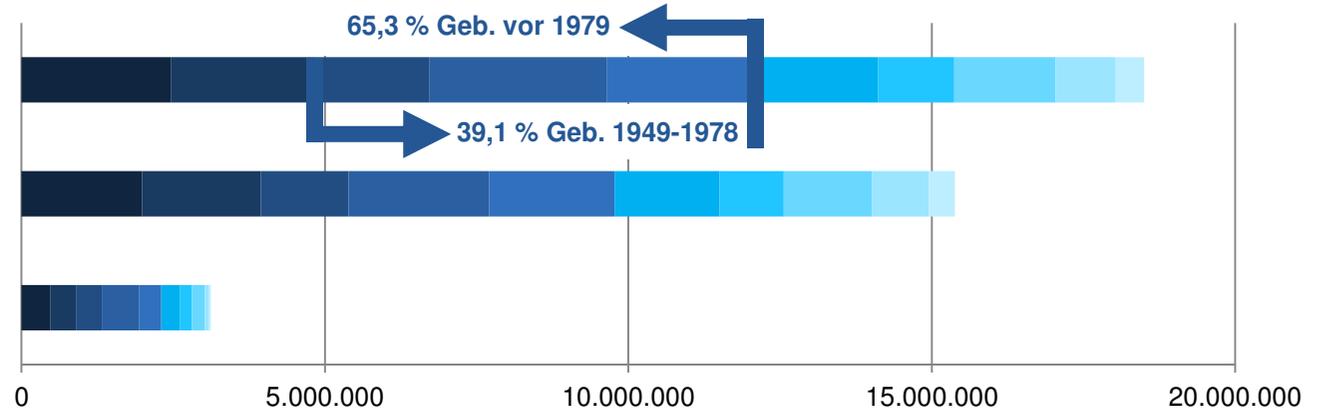
Wohngebäudebestand
100% der Gebäude



EFH/ZFH
83,1 % der Gebäude



MFH
16,9 % der Gebäude



Wohnungen

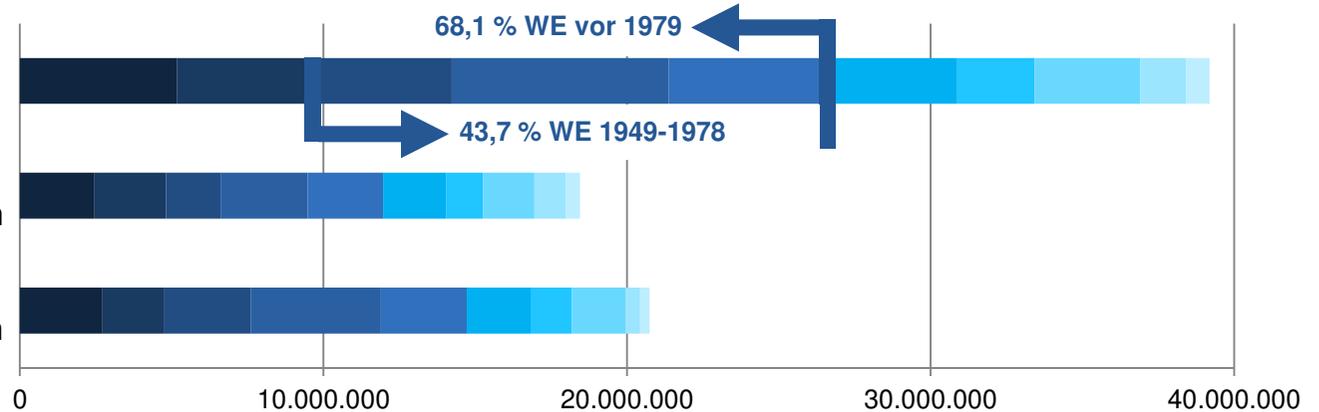
Wohngebäudebestand
100% der Wohnungen



EFH/ZFH
47,1 % der Wohnungen



MFH
52,9 % der Wohnungen



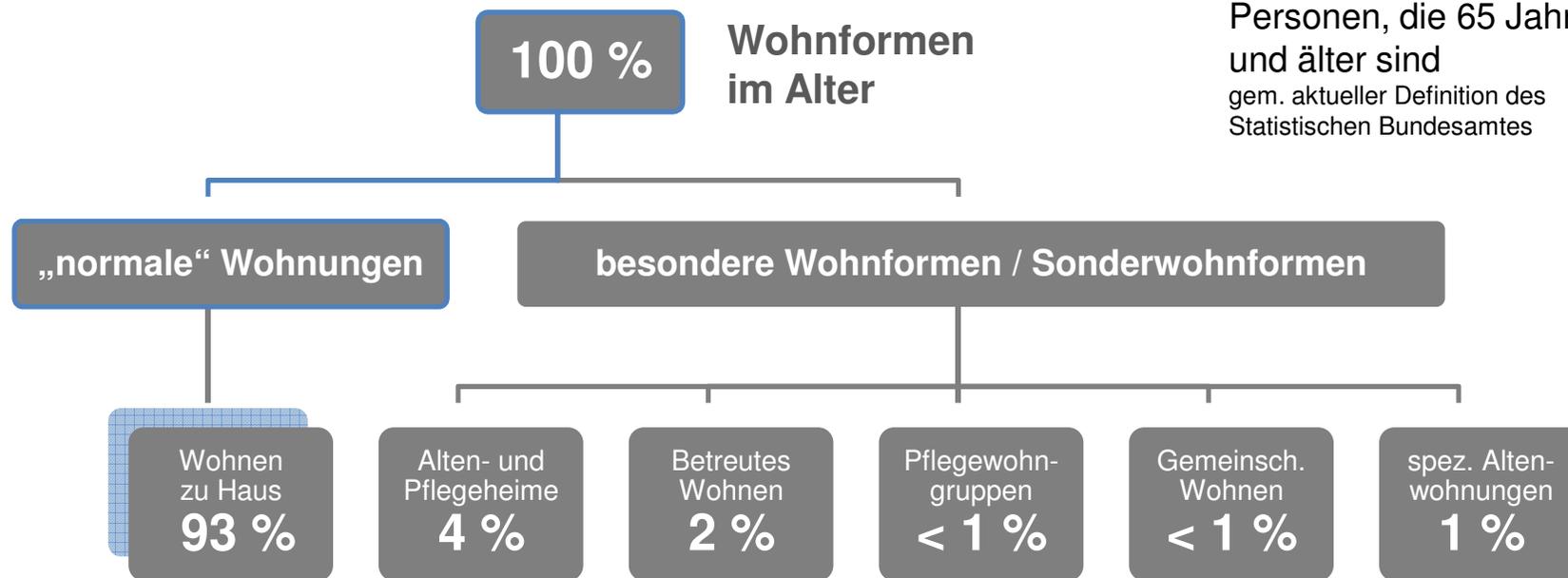
2/3 des deutschen Wohngebäudebestands wurde vor 1979 errichtet, wobei der Großteil hiervon auf die Bautätigkeit der 50er bis 70er Jahren entfällt

Wohngebäudebestand

Status des altersgerechten Zustandes – 2013

Übersicht- und Verteilungsschema

“Generation 65+“
(Seniorinnen/Senioren)
Personen, die 65 Jahre
und älter sind
gem. aktueller Definition des
Statistischen Bundesamtes



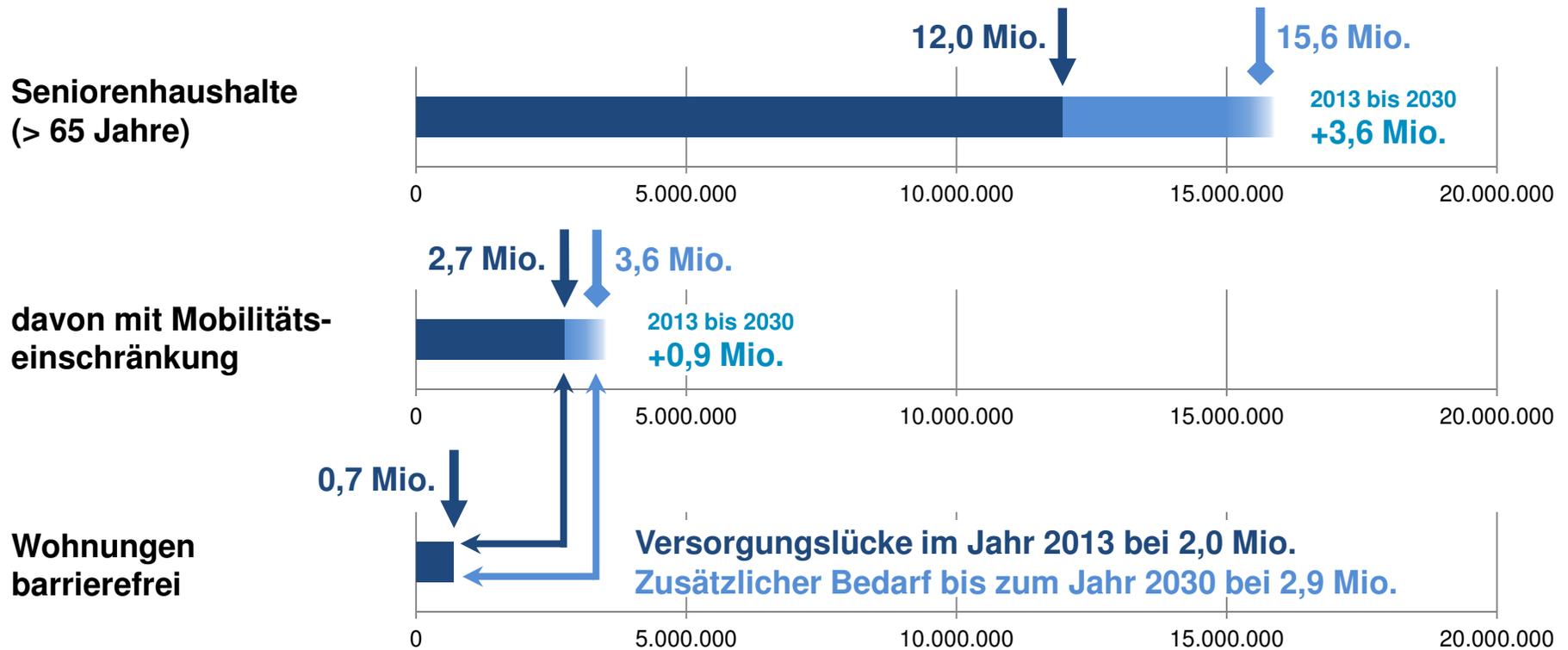
Von den rund 17 Mio. Personen der Generation 65+ lebt nur ein sehr geringer Anteil in besonderen Wohnformen bzw. Sonderwohnformen. Die meisten älteren Menschen wohnen zu Hause in „normalen“ Wohnungen“

Wohngebäudebestand

Status des altersgerechten Zustandes – Ausblick

Aktueller und zukünftiger Bedarf – Übersicht

■ 2013 ■ 2030



Zusätzlicher Bedarf an weitestgehend barrierefreien Wohnungen (altengerecht) bis 2030 liegt für die zentrale Zielgruppe bei ca. 2,9 Mio. WE

Wohngebäudebestand

Status des altersgerechten Zustandes – Folge

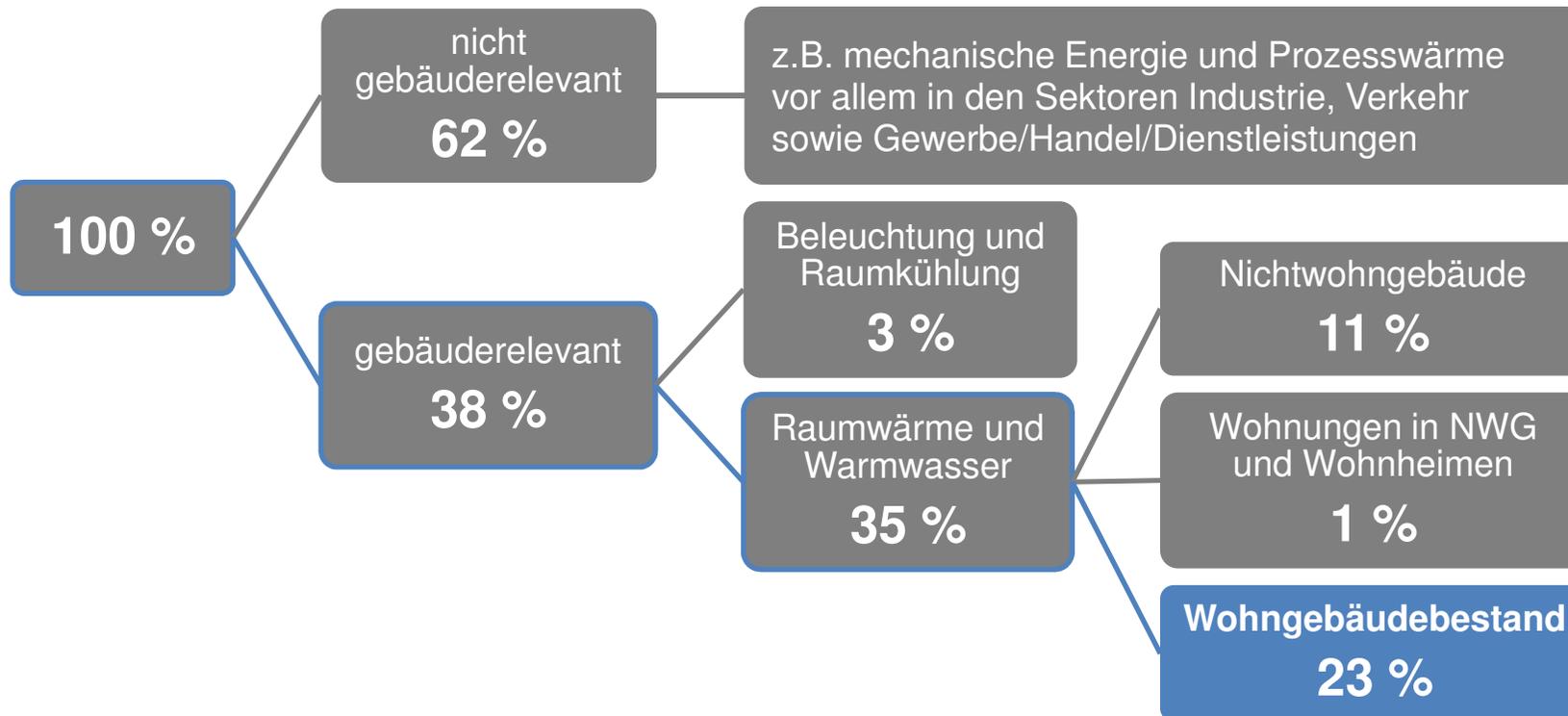
- Wohnungsangebote in den nächsten Jahrzehnten an den demografischen Wandel anzupassen, wird für alle Beteiligten (z.B. Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik) eine große Herausforderung darstellen
- Altersgerechter Neubau reicht aufgrund der starken Zunahme an Seniorenhaushalten in den nächsten Jahren nicht aus, um eine spürbare Verringerung der bereits vorhandenen Versorgungslücke zu erzielen
- Der Großteil der älteren Bevölkerung lebt in Wohnungen die vor 1979 errichtet wurden. Altersgerechter Umbau ist in diesen Bestandsgebäuden allerdings nicht immer möglich bzw. nachhaltig.
- Bestandersatzmaßnahmen gewinnen vor diesem Hintergrund zunehmend an Bedeutung und können einen bedeutenden Beitrag zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs an altersgerechten Wohnungen bis 2030 leisten

Wohngebäudebestand

Bezugsjahr: 2013

Status des Endenergieverbrauchs in Deutschland – 1. Betrachtungsebene

Verteilungsschema – Übersicht



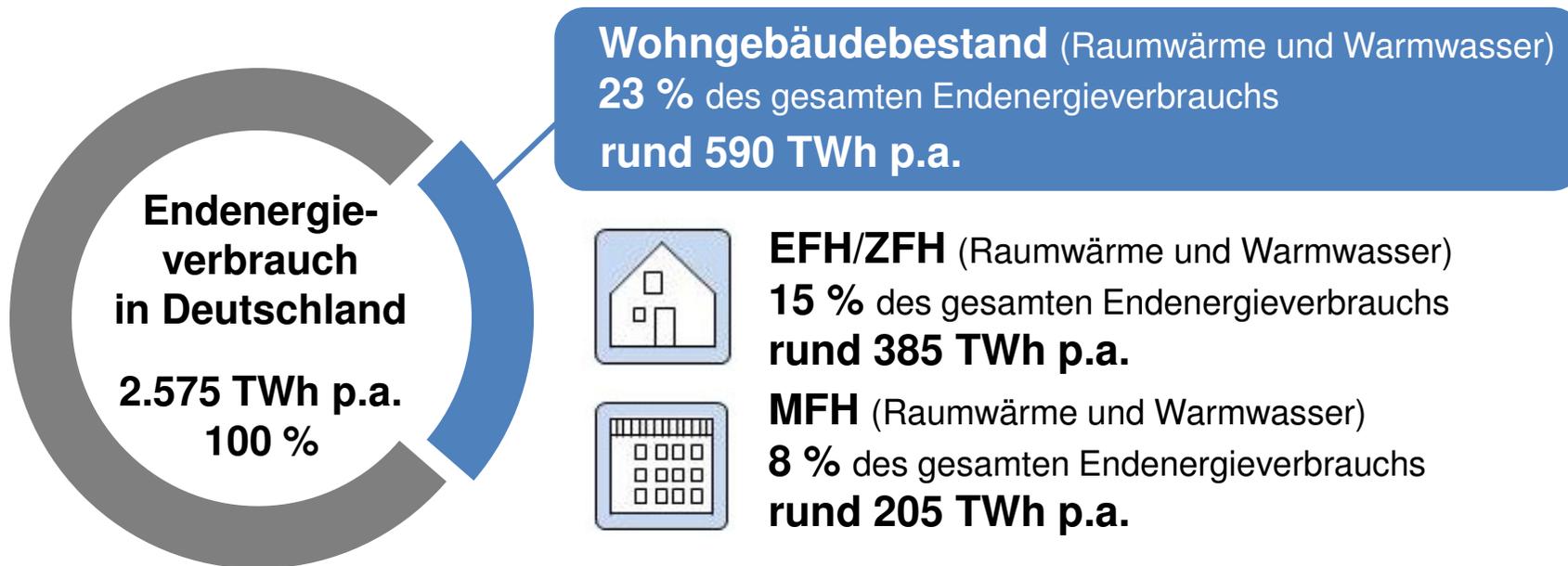
Der deutsche Wohngebäudebestand weist einen Anteil von 23 % des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland bzw. ca. 590 TWh p.a. auf

Wohngebäudebestand

Bezugsjahr: 2013

Status des Endenergieverbrauchs in Deutschland – 2. Betrachtungsebene

Diagramm – Gebäude



Hinweis: Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen benötigen in Bezug auf Raumwärme und Warmwasser ca. 1 % des gesamten Endenergieverbrauchs (rund 20 TWh p.a.)

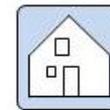
Der größte Anteil am Endenergieverbrauch im Wohngebäudebestand ist mit rund 15 % im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden

Wohngebäudebestand

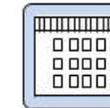
Bezugsjahr: 2013

Status des Endenergieverbrauchs in Deutschland – 3. Betrachtungsebene

Tabelle – Gebäude und Eigentümergruppen



EFH/ZFH



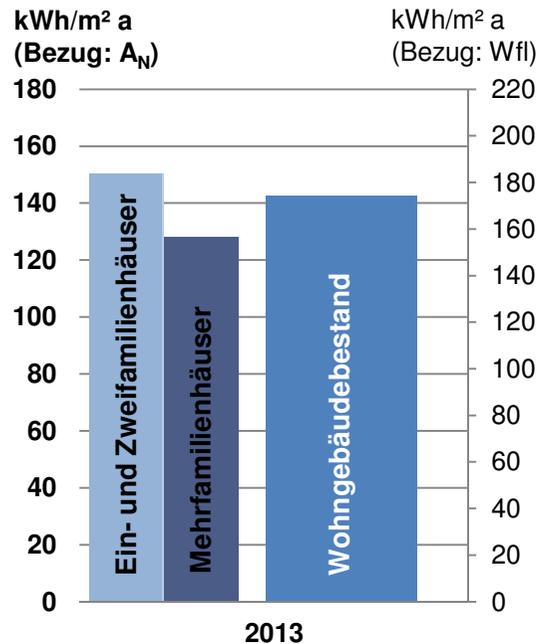
MFH

Selbstnutzer ca. 12 % bzw. 310 TWh p.a.		ca. 11 % bzw. 280 TWh p.a.	ca. 1 % bzw. 30 TWh p.a.
Private Kleinvermieter ca. 8 % bzw. 210 TWh p.a.		ca. 4 % bzw. 95 TWh p.a.	ca. 4 % bzw. 115 TWh p.a.
Professionell-gewerbliche Eigentümer ca. 3 % bzw. 70 TWh p.a.	Öffentliche Hand	< 1 % bzw. < 10 TWh p.a.	< 1 % bzw. < 25 TWh p.a.
	Private Wohnungsunternehmen und Unternehmen		< 1 % bzw. < 25 TWh p.a.
	Wohnungsgenossenschaften und Sonstige		< 1 % bzw. < 25 TWh p.a.
Summe		ca. 15 % bzw. 385 TWh p.a.	ca. 8 % bzw. 205 TWh p.a.

Auf professionell-gewerbliche Eigentümer entfallen mit 70 TWh p.a. nur ca. 3 % des Endenergieverbrauchs in Deutschland

Wohngebäudebestand Energieverbrauchskennwerte

Bezugsjahr: 2013



Wohngebäudebestand
142,1 kWh/m²_{AN} a bzw. 174,2 kWh/m²_{Wfl} a
 (Raumwärme und Warmwasser)



Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
151,7 kWh/m²_{AN} a bzw. 188,1 kWh/m²_{Wfl} a
 (Raumwärme und Warmwasser)



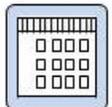
Mehrfamilienhäuser (MFH)
127,7 kWh/m²_{AN} a bzw. 153,2 kWh/m²_{Wfl} a
 (Raumwärme und Warmwasser)

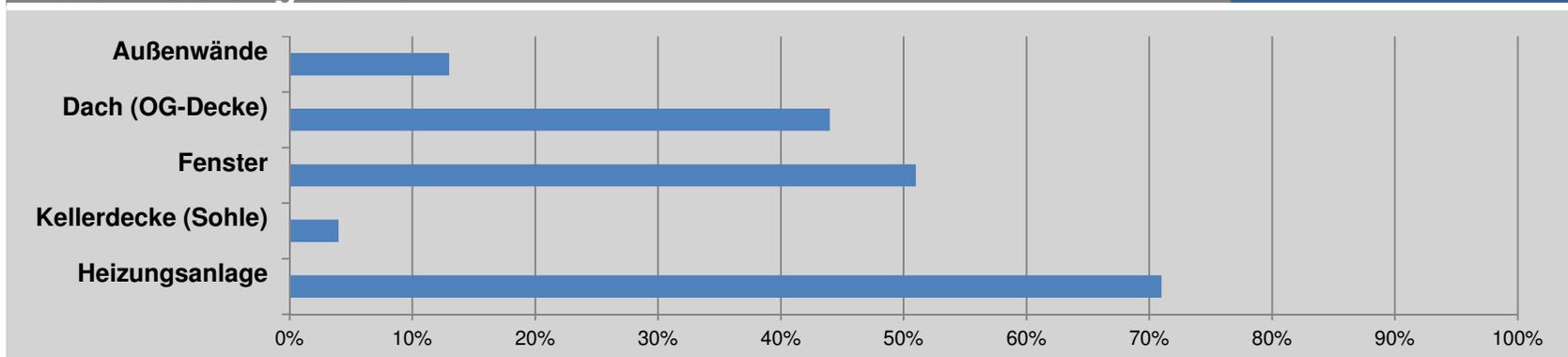
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
162,7	161,2	159,3	150,4	152,2	144,1	142,1

Der Energieverbrauchskennwert des deutschen Wohngebäudebestandes liegt heute um knapp 13 % niedriger als noch im Jahr 2007

Wohngebäudebestand Modernisierungsstand

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen
an Bestandsgebäuden seit 1985

Modernisierungsmaßnahmen [angegebene Werte in %]	 EFH/ZFH	 MFH	Wohngebäude- bestand
Außenwände	12	16	13
Dach (OG-Decke)	43	45	44
Fenster	50	61	51
Kellerdecke (Sohle)	4	5	4
Heizungsanlage	69	80	71
Energetischer Modernisierungsstand	33	38	34



Hieraus ist abzulesen, dass von 1985 bis heute ca. 1/3 der Bestandsgebäude äquivalent vollständig modernisiert wurden

Wohngebäudebestand

Modernisierungsrate und Modernisierungseffizienz

Kurzerklärungen

➤ **Energetische IST-Modernisierungsrate (ohne Maßnahmenbewertung)**

Diese umfasst alle energ. Modernisierungsmaßnahmen mit ihren jeweiligen Ausführungen und Einsparungen, d.h. auch Kleinmaßnahmen wie z.B. der Austausch eines geringen Fensteranteils werden angerechnet und mit der entsprechenden Modernisierungseffizienz verknüpft.

➔ **Prozentsatz der jährlichen Teil-/Vollmodernisierungen im gesamten Gebäudebestand**

➤ **Modernisierungseffizienz**

Unter diesem Begriff ist die in Zusammenhang mit energ. Modernisierungsmaßnahmen festzustellende Reduktion des Endenergieverbrauchs für Wärme im Gebäudebereich zu verstehen. Die Höhe der Modernisierungseffizienz ist in großem Maße sowohl vom Ausgangszustand der Bauteile als auch vom Umfang und der Qualität der Modernisierungen abhängig.

➔ **Modernisierungserfolg der energetischen Maßnahmen im Gebäudebereich**

➤ **Energetische IST-Modernisierungsrate (Vollmodernisierungsäquivalente)**

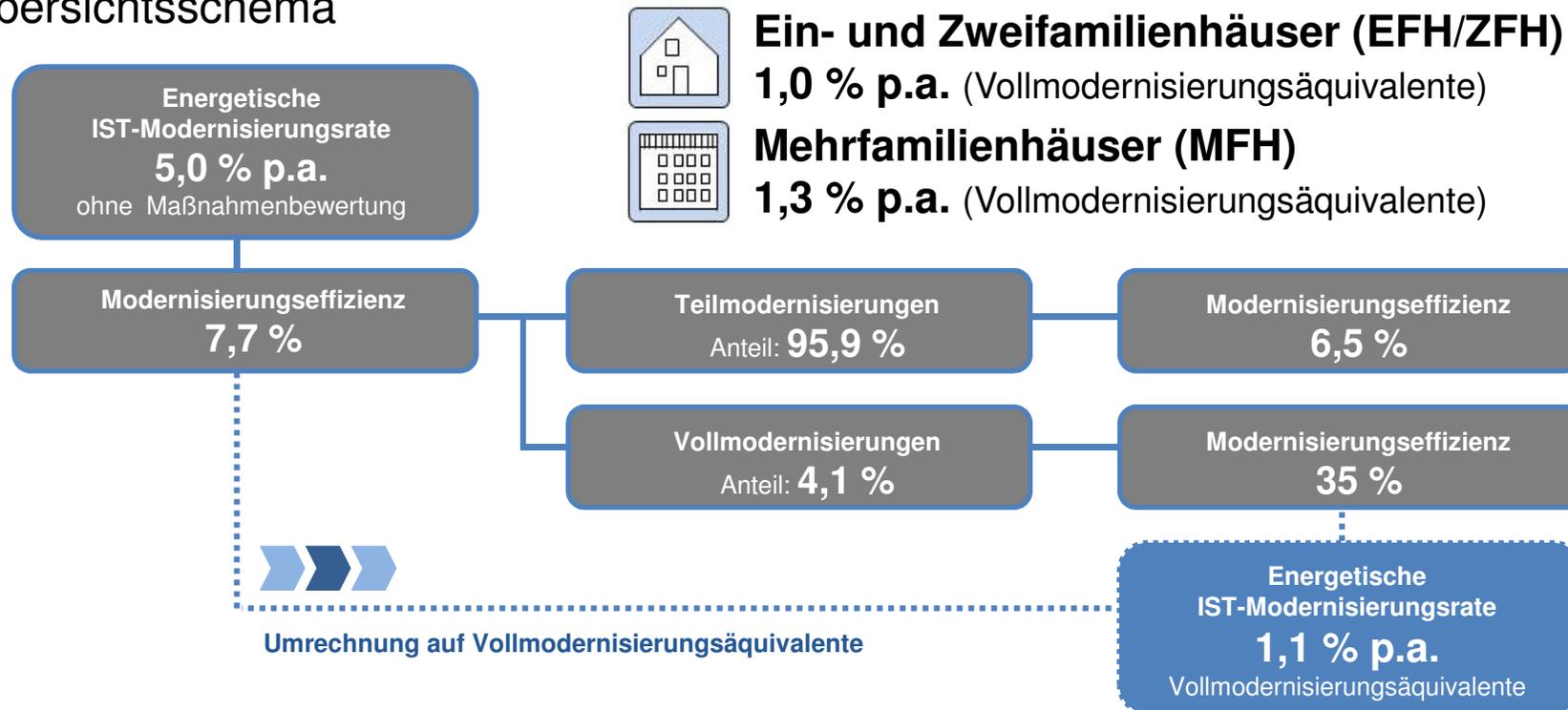
Bei dem Bezug auf Vollmodernisierungsäquivalente werden alle Modernisierungsmaßnahmen auf Basis ihrer jeweiligen Modernisierungseffizienz in Anteile von Vollmodernisierungen umgerechnet, d.h. aus einer bestimmten Anzahl an Teilmodernisierungen ergibt sich ein Vollmodernisierungsäquivalent. Auf Grundlage von Energieverbrauchsauswertungen und im Abgleich mit Veröffentlichungen der Prognos AG und des NABU wird für heutige Vollmodernisierungen eine Modernisierungseffizienz auf dem Niveau von 35 % in Ansatz gebracht.

➔ **Prozentsatz der jährlichen Vollmodernisierungsäquivalente im gesamten Gebäudebestand**

Wohngebäudebestand Modernisierungsrate und Modernisierungseffizienz

Bezugsjahr: 2013

Übersichtsschema

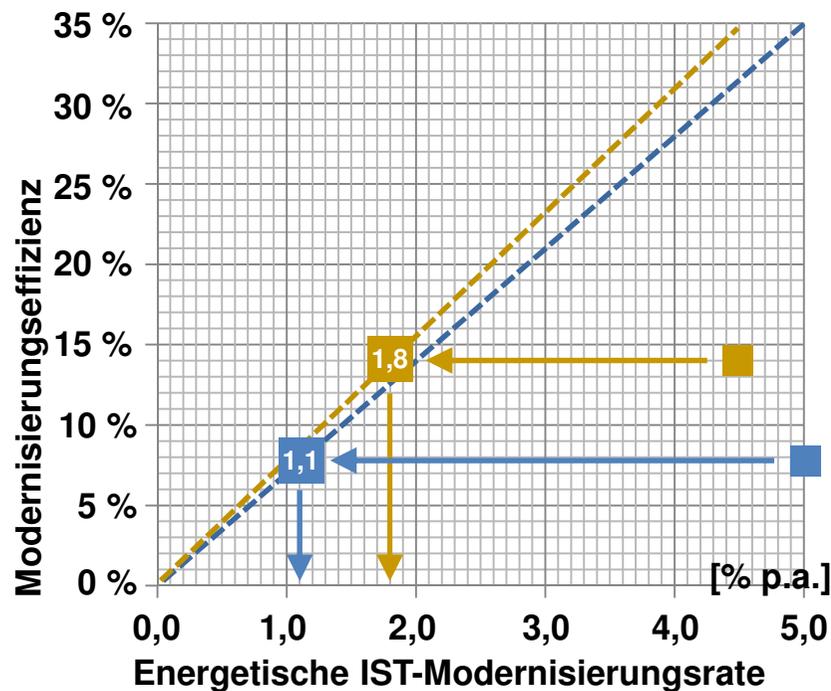


Die tatsächliche energetische IST-Modernisierungsrate liegt um ein Vielfaches über der auf Vollmodernisierungsäquivalente bezogenen Rate, da hier auch kleine Modernisierungen, wie z.B. der Austausch einzelner Fenster oder die nachträgliche Dämmung geringer Bauteilflächen als Maßnahme gezählt werden)

Wohngebäudebestand

Modernisierungsrate und Modernisierungseffizienz

Effizienz-Quoten-Diagramm



- Energetische IST-Modernisierungsrate – ohne Maßnahmenbewertung
- - - Bewertungskennlinie – Vollmodernisierungen (35 % Modernisierungseffizienz)
- Energetische IST-Modernisierungsrate – Vollmodernisierungsäquivalente

Berechnung Vollmodernisierungsäquivalent
Aus 5 Teilmodernisierungen mit einer Effizienz von 7 % lässt sich 1 Vollmodernisierung abbilden

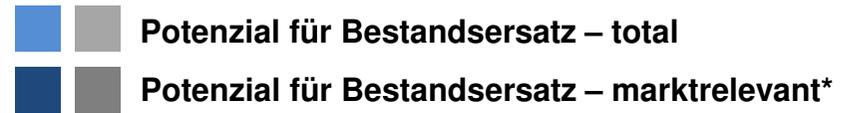
**Energetische
IST-Modernisierungsrate**
5,0 % p.a.
ohne Maßnahmenbewertung
bei einer vorhandenen
Modernisierungseffizienz von
7,7 %
entspricht
1,1 % p.a.
Vollmodernisierungsäquivalente
(35 % Modernisierungseffizienz)

Beispiel
4,5 % p.a. bei 14 % \triangleq 1,8 % p.a. bei 35 %

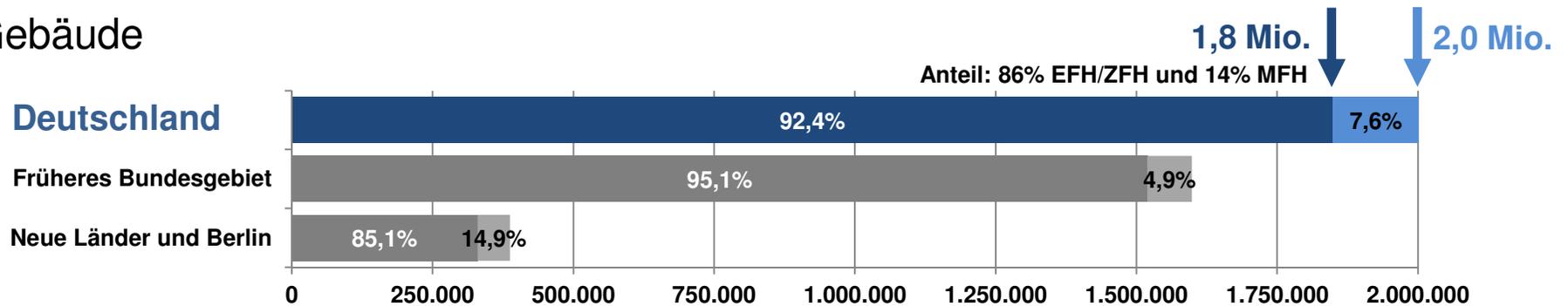
Potenzial für Bestandersatz

Marktrelevanz, Auswirkungen und Effekte

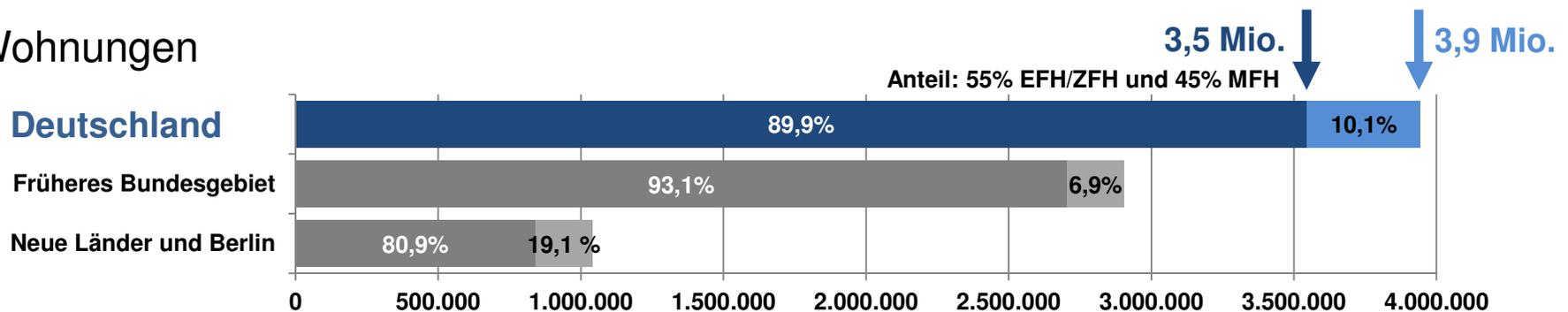
Potenzial für Bestandsersatz bautechnisch/wirtschaftlich



Gebäude



Wohnungen



*Berücksichtigung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsüberhang unter Beachtung des strukturellen Leerstandes in den verschiedenen Teilräumen Deutschlands (u.a. in Schrumpfungregionen mit negativem Entwicklungen im „klassischen“ Wohnungsbedarf)

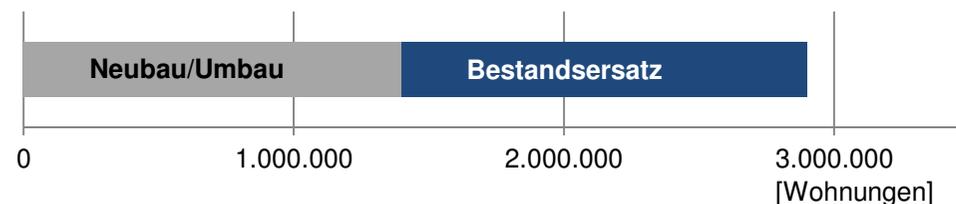
Das Potenzial für Bestandsersatz liegt bei rund. 3,9 Mio. Wohnungen, von denen ca. 3,5 Mio. Wohnungen als marktrelevant einzustufen sind

Auswirkungen bzw. Effekte Einfluss des Bestandsersatzes

Annahme einer Verteilung des marktrelevanten Potenzials für Bestandsersatz auf die nächsten 35 Jahre (bis 2050): Demnach könnten durch **Bestandsersatzmaßnahmen bis zu 100.000 Wohnungen p.a. entstehen**, die sowohl einen **guten Qualitätsstandard** als auch eine **barrierereduzierte/barrierefreie und energieeffiziente Ausführung** besitzen.

Unter der Voraussetzung, dass Neubau- und Umbaumaßnahmen im Bereich der Barrierefreiheit mindestens auf dem heutigen Niveau fortgesetzt werden, kann die verbleibende Versorgungslücke an weitestgehend barrierefreien Wohnungen durch Bestandsersatz bis 2030 vollständig geschlossen werden. Hiermit verbunden wäre auch eine deutliche Entspannung auf entsprechend angespannten Wohnungsmärkten u.a. in Wachstumsregionen.

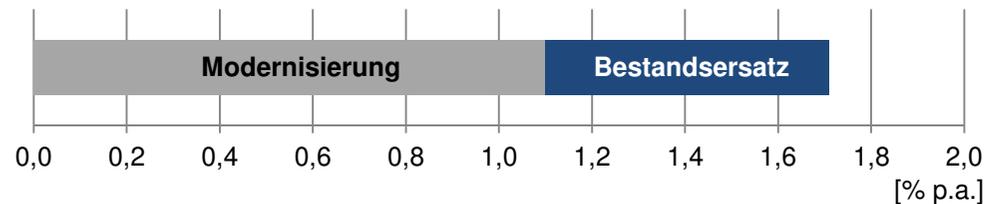
Zusätzlicher Bedarf an weitestgehend barrierefreien Wohnungen bis 2030



Auswirkungen bzw. Effekte Einfluss des Bestandsersatzes

Bei einer weitestgehend gleichbleibenden Intensität im Modernisierungsbereich kann die energetische Modernisierungsrate durch Bestandsersatz von 1,1 % p.a. auf über 1,7 % p.a. gesteigert werden. Die Zielmarke von annähernd 2 % p.a. könnte somit deutlich leichter erreicht werden.

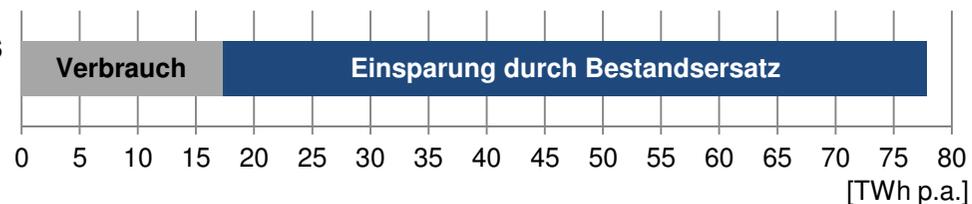
**Energetische Modernisierungsrate
(Vollmodernisierungsäquivalente)**



Eine vollständige Umsetzung des beschriebenen Potenzials im Rahmen des Bestandsersatzes würde zu erheblichen Energieeinsparungen führen. Im Bereich der Wärmeversorgung (Raumwärme und Warmwasser) könnten somit bis zu 60 TWh p.a. Endenergieverbrauch vermieden werden.

(Zum Vergleich: Bei Ansatz ambitionierter Vollmodernisierungen wäre unter heutigen Rahmenbedingungen eine max. Einsparung von ca. 45 TWh realisierbar.)

**Energieverbrauch des Gebäudebestands
mit dem Potenzial für Bestandsersatz**



Auswirkungen bzw. Effekte Einfluss des Bestandsersatzes

Auch bei den Treibhausgasemissionen (CO₂-Äquivalente) sind hinsichtlich des Potenzials für Bestandsersatz wesentliche Einsparungen möglich. Durch eine entsprechende Umsetzung im Gebäudebestand könnten die THG-Emissionen um bis zu 16 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente p.a. reduziert werden.

(Zum Vergleich: Bei Ansatz ambitionierter Vollmodernisierungen wäre unter heutigen Rahmenbedingungen eine max. Einsparung von ca. 12 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente p.a. realisierbar.)

Emissionen des Gebäudebestands mit dem Potenzial für Bestandsersatz



Eine solche Reduktion entspricht unter Ansatz der veröffentlichten Statistiken zu den Treibhausgasemissionen in Deutschland des BMU und des Statistischen Bundesamtes in Bezug auf die privaten Haushalte (Wohnen - direkte Emissionen) einem um ca. 15 % abgesenkten Emissionswert.

(Zur Information: Der Anteil der privaten Haushalte (Wohnen - direkte Emissionen) an den THG-Emissionen in Deutschland beträgt aktuell nur noch rund 10 %. Auf die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr entfallen hingegen mehr als 75 % aller derzeit in Deutschland entstehenden Treibhausgasemissionen.)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

www.arge-sh.de

ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Bauforschungseinrichtung
Fort- und Weiterbildungsträger
Gesprächsplattform des Bauwesens

Wohnungsbauinstitut im Auftrag der
Landesregierung Schleswig-Holstein

Baufachverlag seit 1947

ARGE//SH

Pressekonferenz

Berlin, 5. April 2016

Matthias Günther | Pestel-Institut



Studie:

ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.



KOORDINATION:

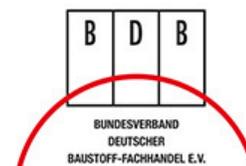
DGfM

Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerks-
und Wohnungsbau e.V.



bbs die baustoffindustrie

Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.
German Building Materials Association



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen



ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUGEWERBE ZDB

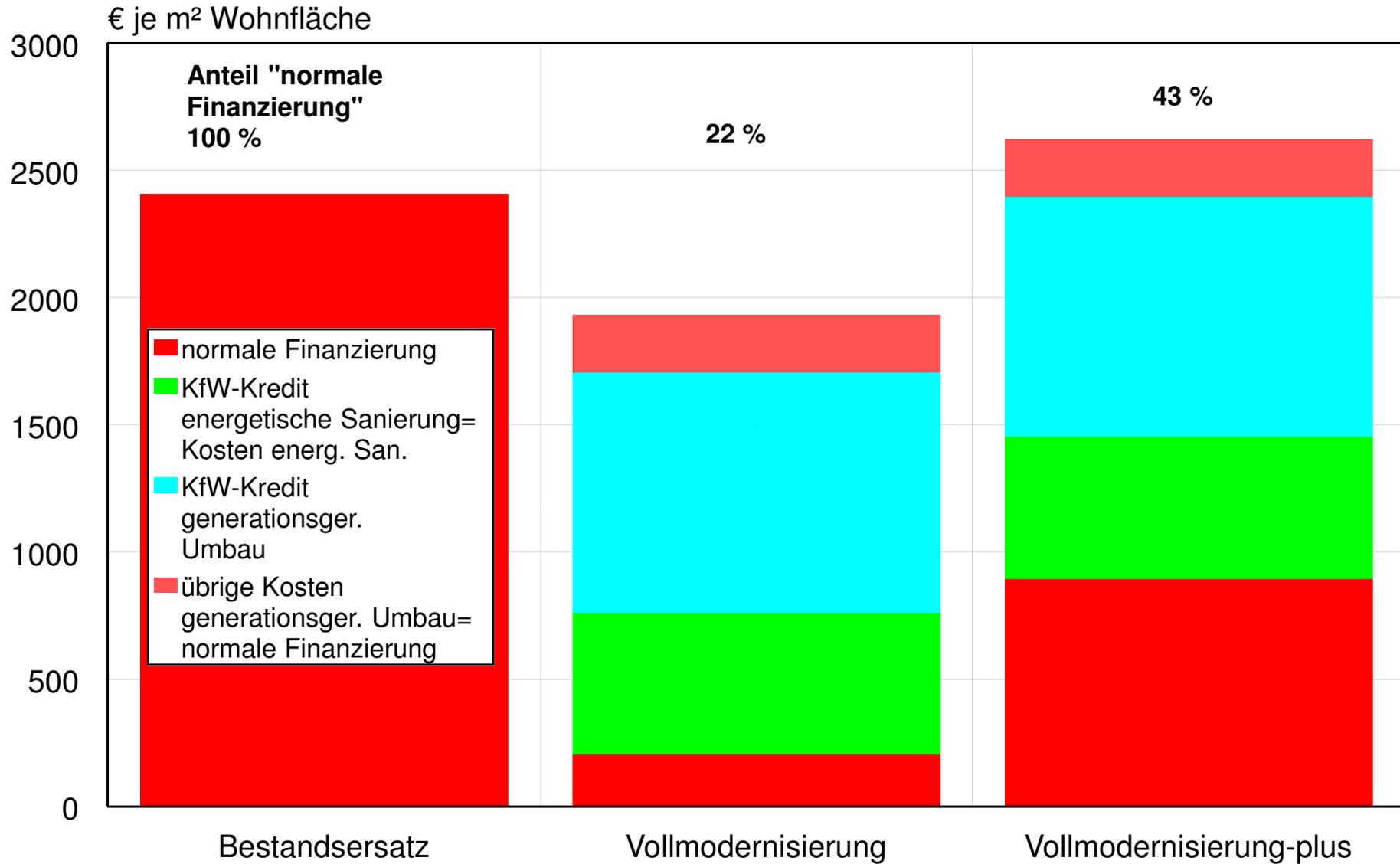
Rahmenbedingungen der Investoren und Ansätze für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen:

Lfd. Nr.	Parameter	Ansatz
1	Grenzsteuersatz privater Investoren	47,48 %
2	Grenzsteuersatz kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen	0 %
3	Betrachtungszeitraum	30 Jahre
4	Zinssatz zur Abzinsung (=Eigenkapitalrendite)	4,0 %
5	Eigenkapitalanteil	20,0 %
6	Darlehenszins	3,0 %
7	Darlehenstilgung	jeweils auf 30 Jahre Laufzeit ausgelegt
8	Inflationsrate	2,0 %
9	Mietsteigerung (ab dem 3. Jahr)	0,5 % p. a. unter Inflationsrate
10	Mietausfall im ersten Jahr (jährliche Erhöhung um 0,1 %-Punkte)	2,0 %
11	nicht umlegbare Kosten (Verw., Inst.) (jährliche Erhöhung um 0,5 %-Punkte über Inflationsrate)	1,2 € je m ² und Monat
12	Wertentwicklung der Immobilie	1 %-Punkt unter Inflation
13	Verkaufserlös bei Verwertung	Abschlag von 20 %
14	Abschreibung	2 % linear
15	Grundstückswert Mehrfamilienhaus	318.000 €
16	Grundstückswert Einfamilienhaus	100.000 €

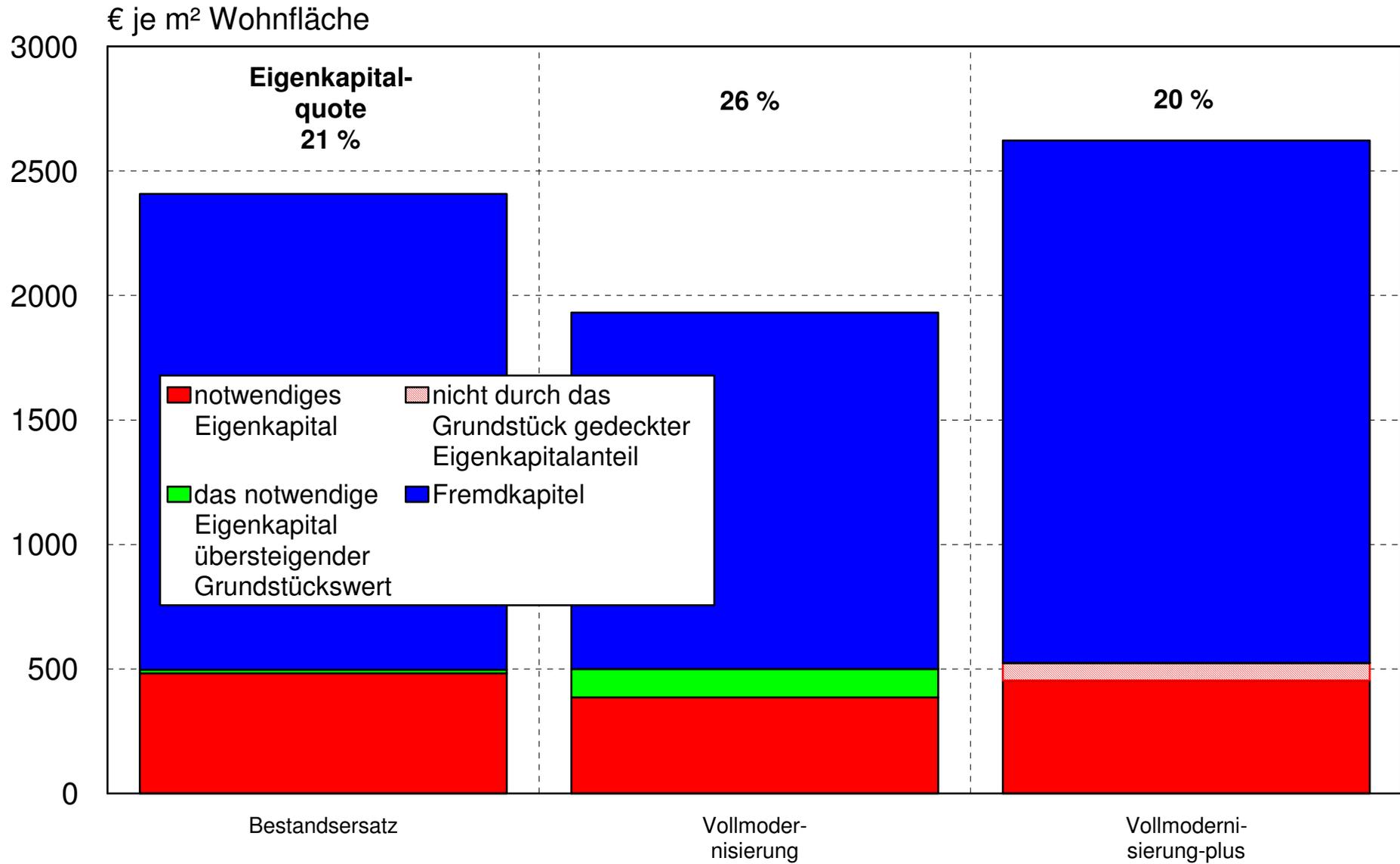
Kreditprogramme KfW

KfW – EES 100:	0,75 % Zinsen für die ersten 10 Jahre danach 3,0 % Tilgungszuschuss 15 %
KfW – Altengerecht:	1,10 % Zinsen für die ersten 10 Jahre danach 3,0 %

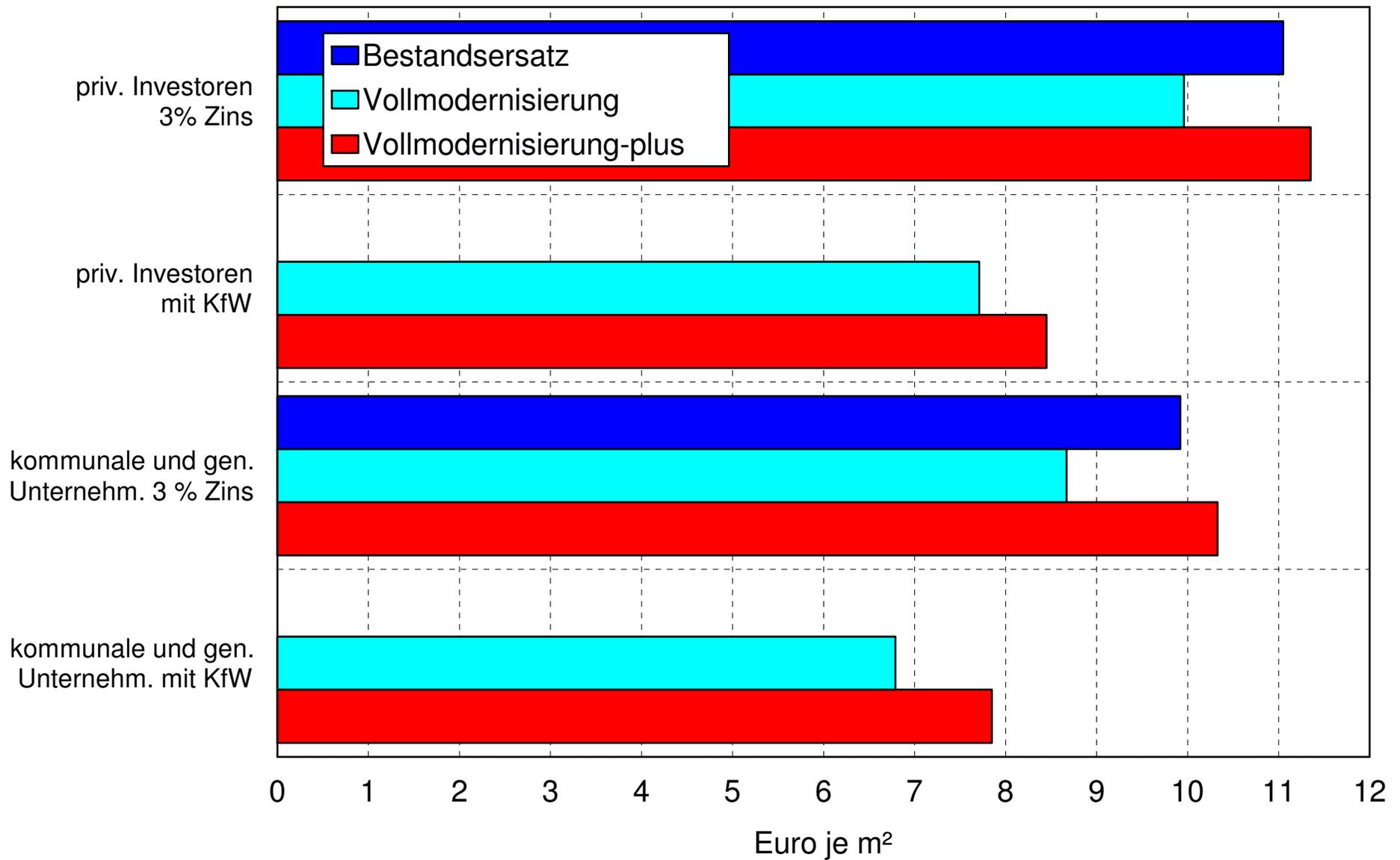
Gesamtkosten je m² Wohnfläche, die auf die energetische Sanierung und den generationsgerechten Umbau entfallenden Anteile sowie die davon mit KfW-Krediten finanzierbaren Anteile beim Mehrfamilienhaus



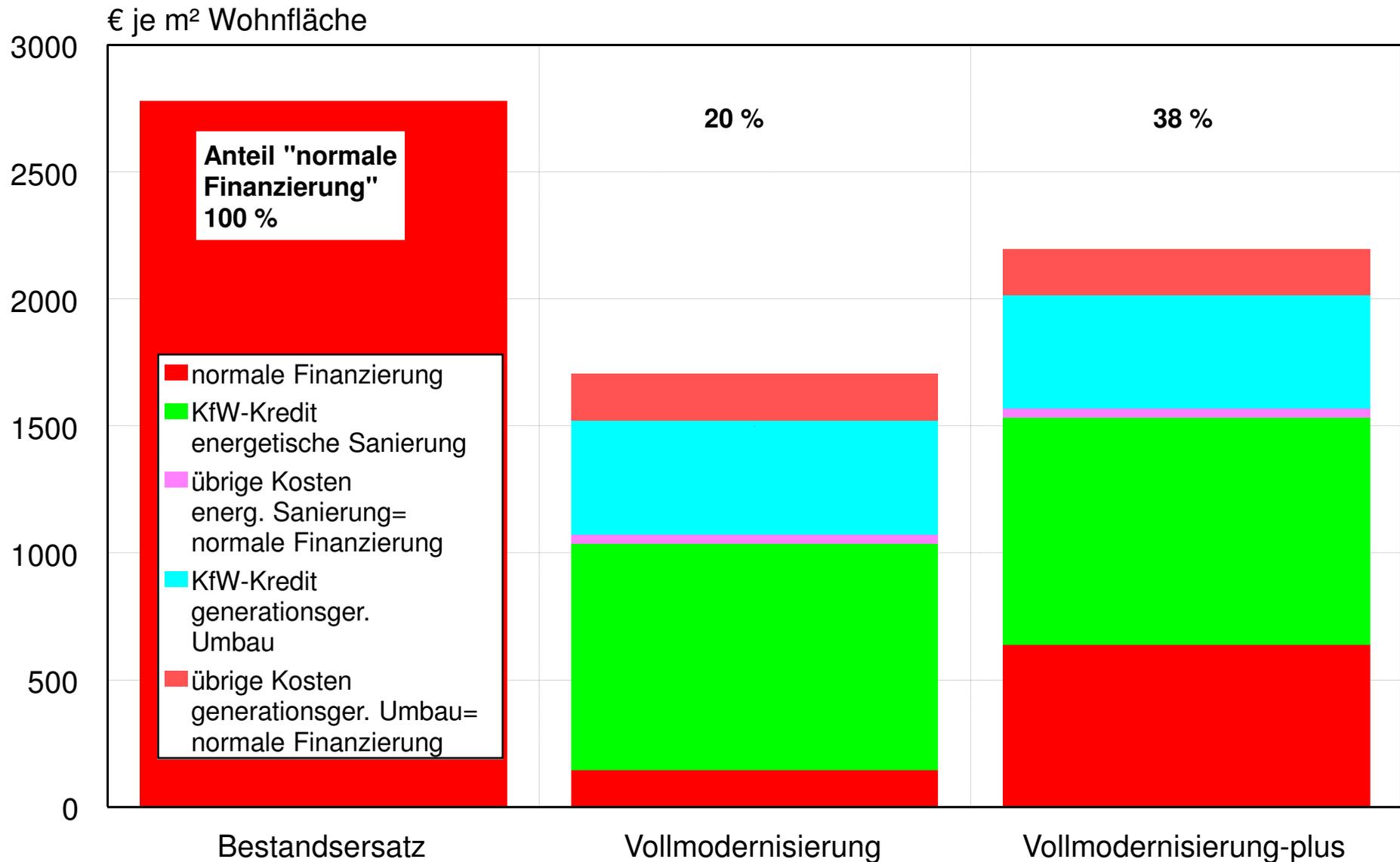
Gesamtkosten der Investition, notwendiges Eigenkapital, Grundstückswert und erforderliches zusätzliches Eigenkapital



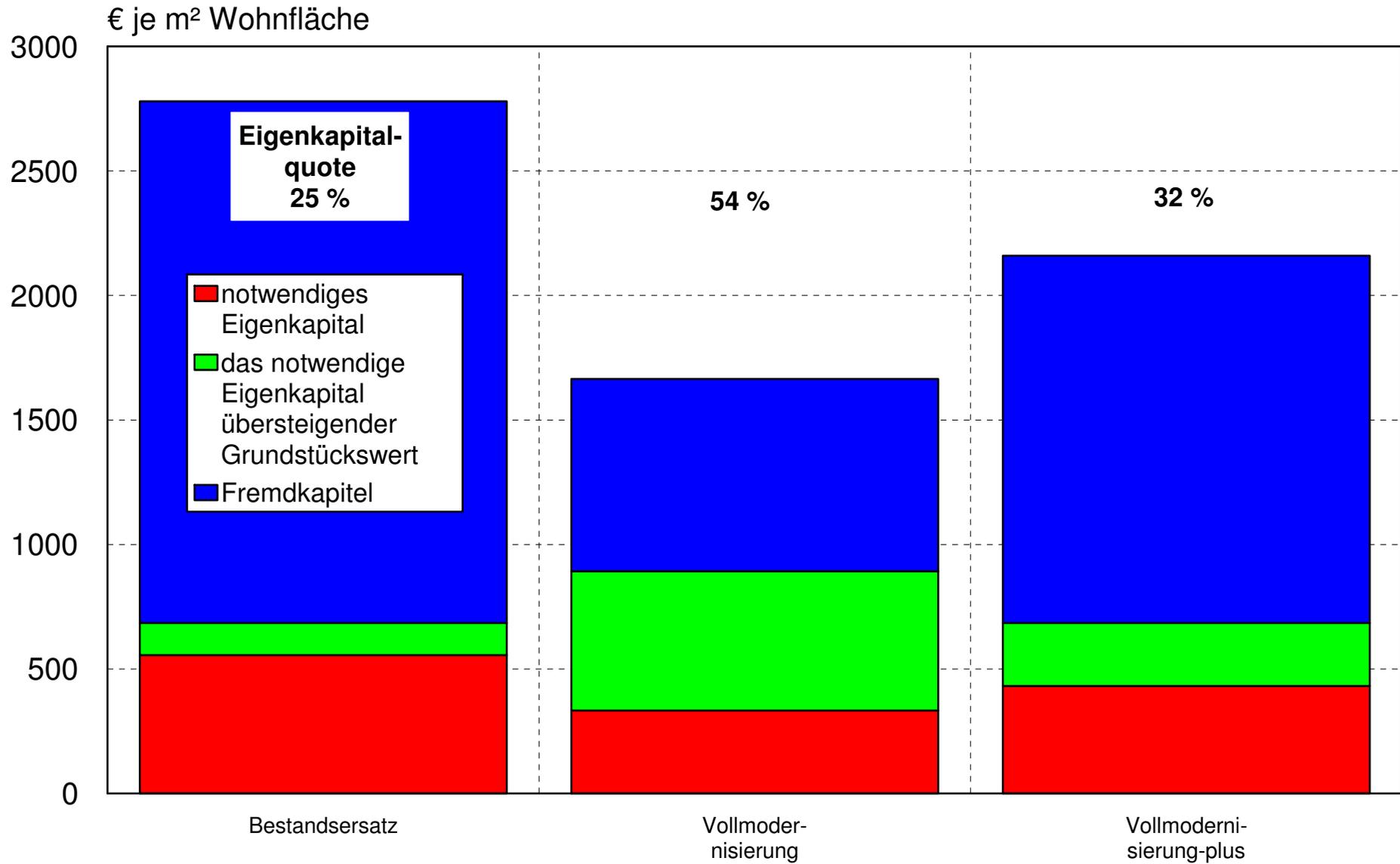
Notwendige anfängliche Kaltmiete zur Erzielung einer Eigenkapitalverzinsung in Höhe von 4 % für die betrachteten Varianten der Modernisierung und des Bestandsersatzes beim Mehrfamilienhaus



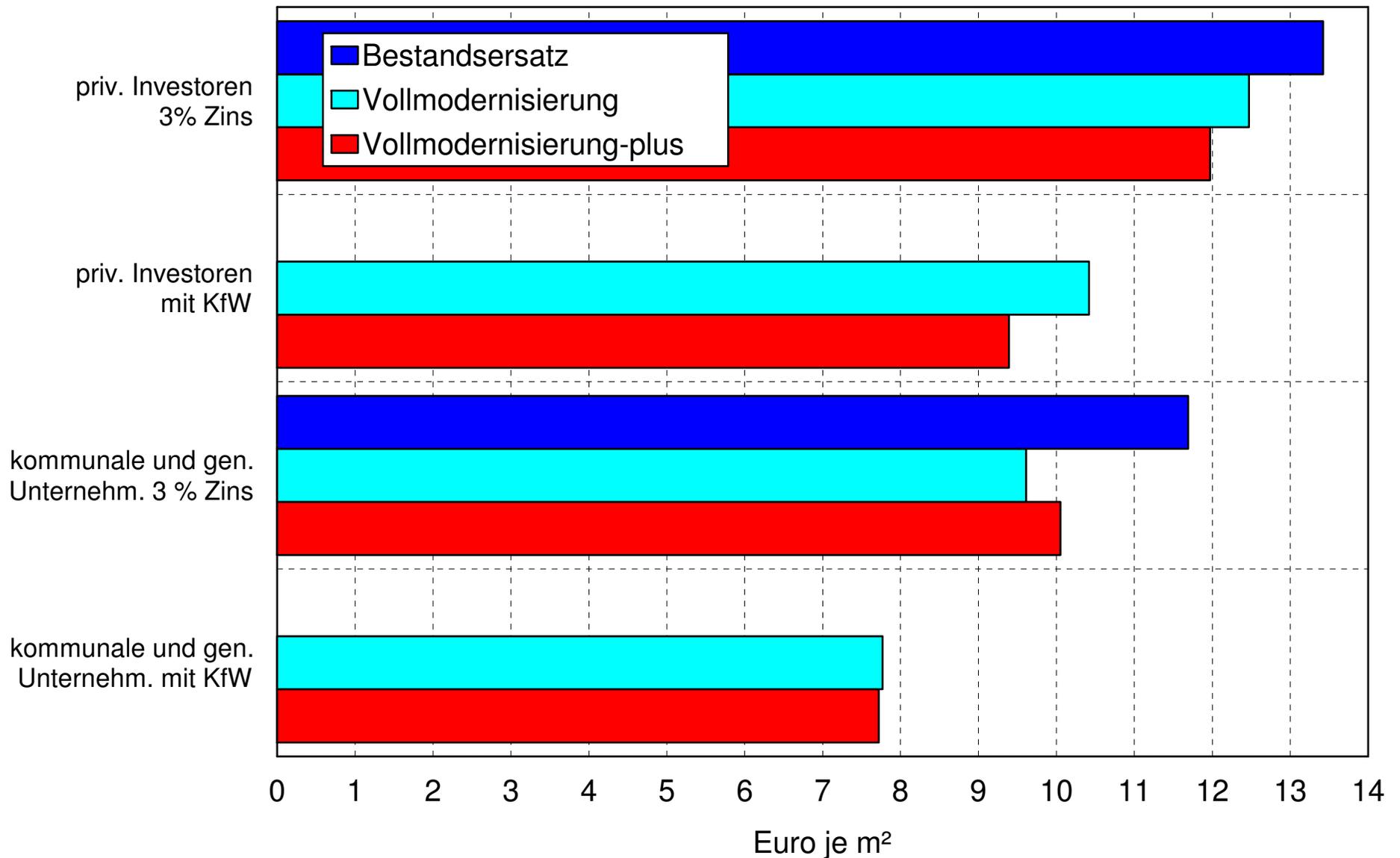
Gesamtkosten je m² Wohnfläche, die auf die energetische Sanierung und den generationsgerechten Umbau entfallenden Anteile sowie die davon mit KfW-Krediten finanzierbaren Anteile beim Einfamilienhaus



Gesamtkosten der Investition, notwendiges Eigenkapital, Grundstückswert und erforderliches zusätzliches Eigenkapital



Notwendige anfängliche Kaltmiete zur Erzielung einer Eigenkapitalverzinsung in Höhe von 4 % für die betrachteten Varianten der Modernisierung und des Bestandsersatzes beim Einfamilienhaus



Pressekonferenz

Berlin, 5. April 2016

Berlin-Fakten



Studie:

ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.



KOORDINATION:

DGfM

Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerks-
und Wohnungsbau e.V.



bbs die baustoffindustrie

Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.
German Building Materials Association



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen



ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUGEWERBE ZDB

Potenzial für Bestandsersatz in Berlin bautechnisch/wirtschaftlich

Das Potenzial für Bestandsersatz in Berlin, das als marktrelevant einzustufen ist, liegt bei ca. 45 Tsd. Wohngebäuden (14 %) mit ca. 175 Tsd. WE (10 %)

Eine vollständige Umsetzung des beschriebenen Potenzials in Berlin könnte u.a. die folgenden Effekte generieren:

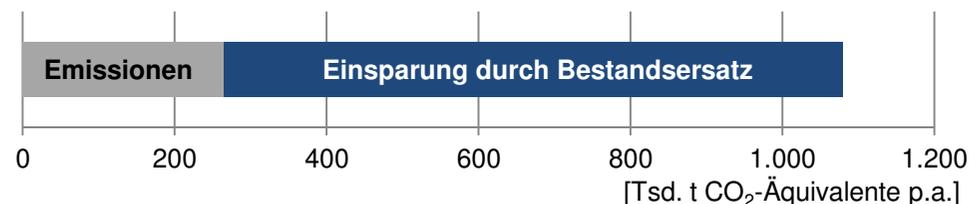
- Vermeidung von rund 3 TWh p.a. an Endenergieverbrauch

Energieverbrauch des Gebäudebestands mit dem Potenzial für Bestandsersatz



- Reduktion an Treibhausgasemissionen um bis zu 800 Tsd. t CO₂-Äquivalente p.a.

Emissionen des Gebäudebestands mit dem Potenzial für Bestandsersatz



Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Berlin

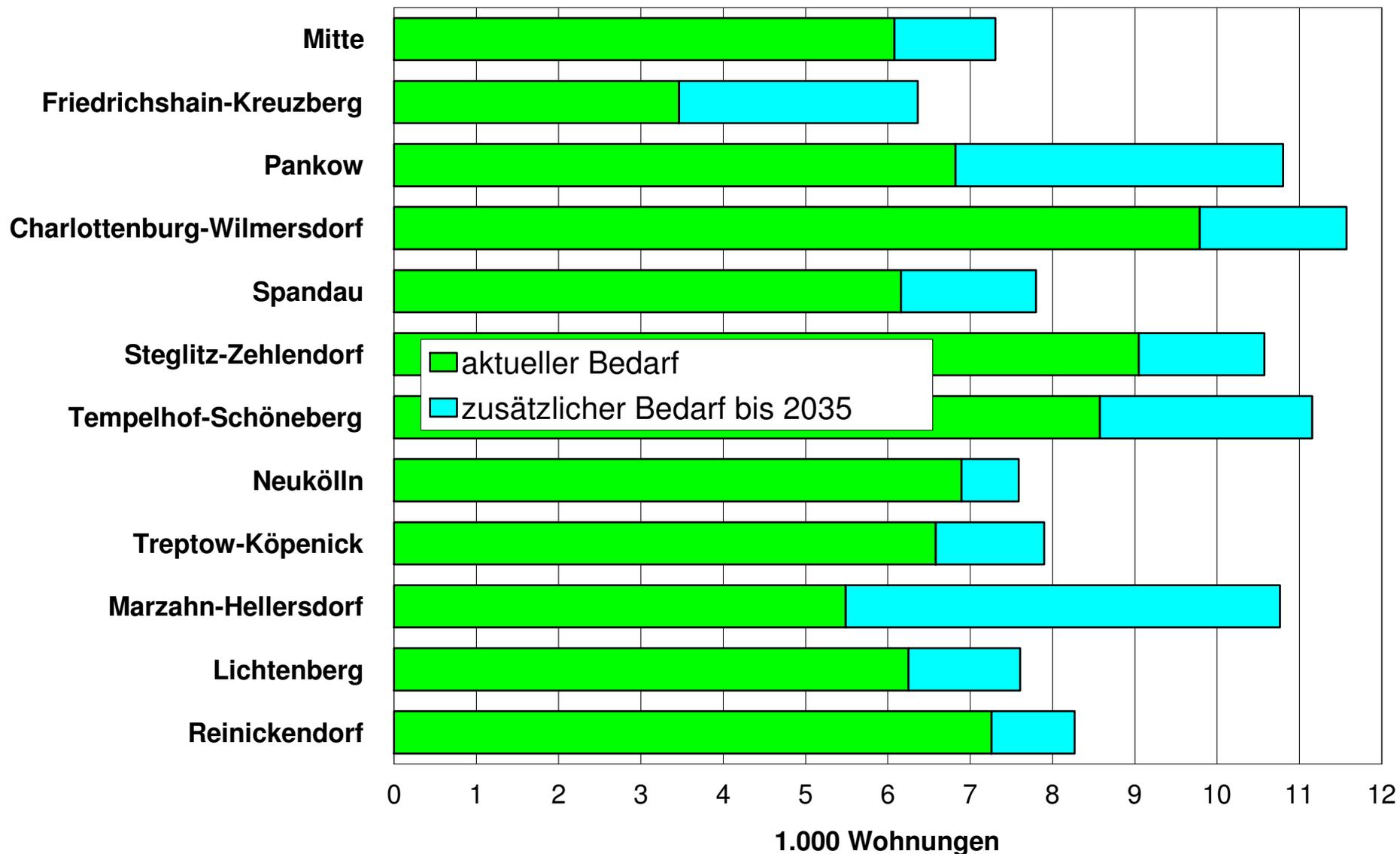
Folgt man einem im Auftrage des damaligen BMVBS erstellten Gutachten^[1], so leben gegenwärtig in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern.

Tatsächlich hatten nach den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Repräsentativbefragung aber nur 7 % der Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen. Überträgt man diese Ergebnisse auf Berlin, so muss bei über 500.000 Haushalten mit Senioren von rund 115.000 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei max. 35.000 Haushalten von einer barrierearmen Wohnung auszugehen. Auch wenn mit lokalen Abweichungen von diesen Durchschnittswerten gerechnet werden muss, so ist der zusätzliche Bedarf an barrierearmen, altengerechten Wohnungen in Berlin bereits aktuell mit rund 80.000 Wohnungen zu veranschlagen.

In der Perspektive werden bis 2035 weitere 25.000 seniorengerechte Wohnungen benötigt. In diesen Zahlen ist die wohnungswirtschaftliche Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention nicht enthalten.

^[1] Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

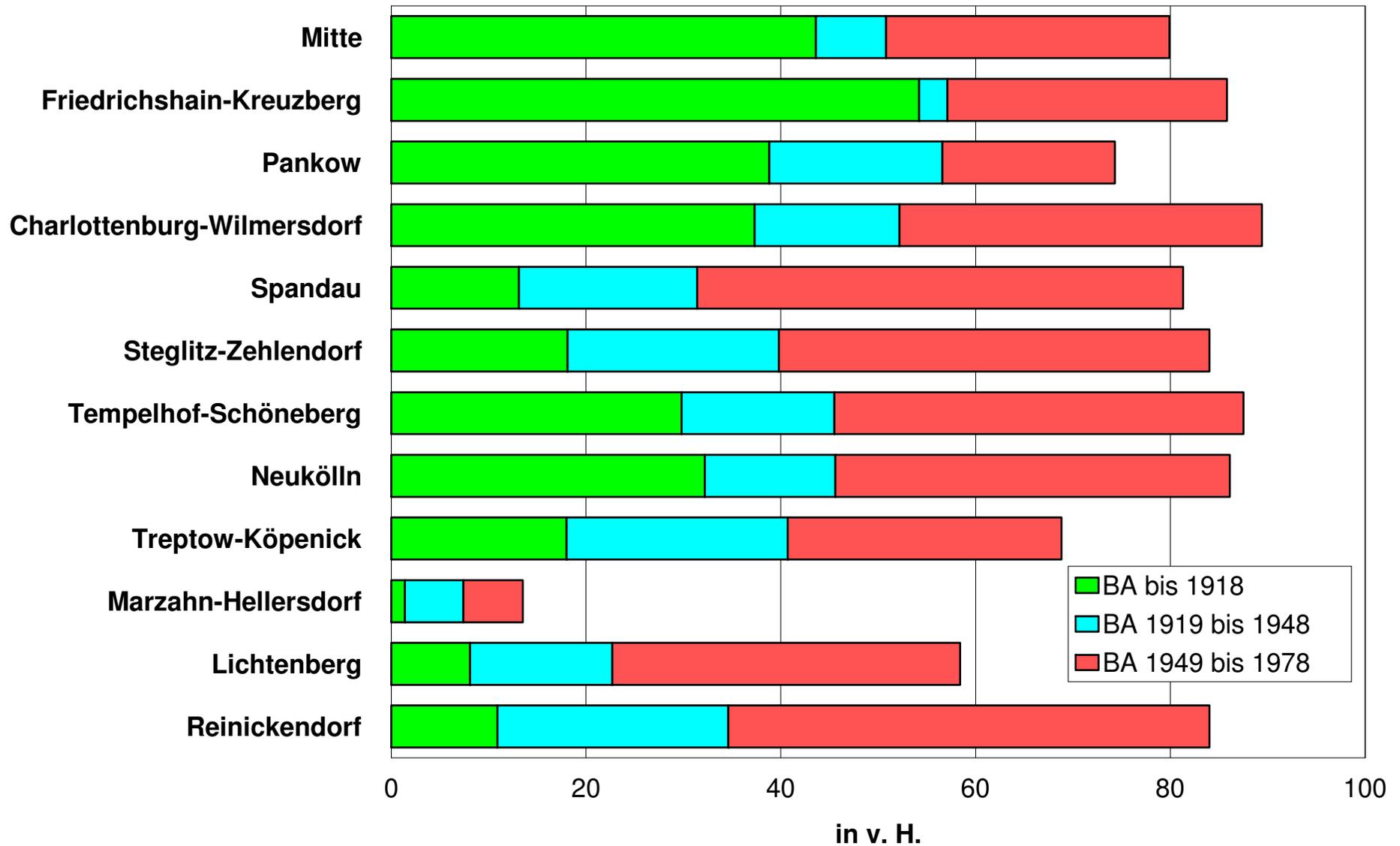
Aktueller und künftiger Bedarf an zusätzlichen seniorengerechten Wohnungen in den Bezirken der Bundeshauptstadt Berlin



Energieeffizienz im Gebäudebestand

Von den 1,9 Mio. Wohnungen in Berlin wurden knapp 1,43 Mio. vor 1979 gebaut. Energieeffizienz war somit zum Zeitpunkt der Errichtung von 75 % des aktuellen Berliner Wohnungsbestandes ein nachrangiges Thema. Selbst wenn in den vergangenen 20 Jahren jeweils 1 % des vor 1979 gebauten Bestandes jährlich saniert worden wäre, so würden noch über 1,1 Mio. Wohnungen dieser Baualtersklasse auf eine energetische Ertüchtigung oder ihren Abriss warten. Die Anteile am Wohnungsbestand sowie die absoluten Bestände der bis 1978 gebauten Wohnungen in den Berliner Bezirken zeigen die beiden folgenden Abbildungen.

Anteil der bis 1978 gebauten Wohnungen am Wohnungsbestand in den Bezirken der Bundeshauptstadt Berlin



Private Haushalte benötigen Wohnungen. Insoweit ist die reale Haushaltsbildung auch in Berlin begrenzt durch die Ausweitung des Wohnungsbestandes und die Überführung bisher leer stehender Wohnungen in den bewohnten Zustand.

Allerdings muss ein Mindestleerstand, ohne den Umzüge nicht mehr möglich wären, berücksichtigt werden. Dieser Mindestleerstand kann in einer Größenordnung von 1 % des Wohnungsbestandes angesetzt werden.

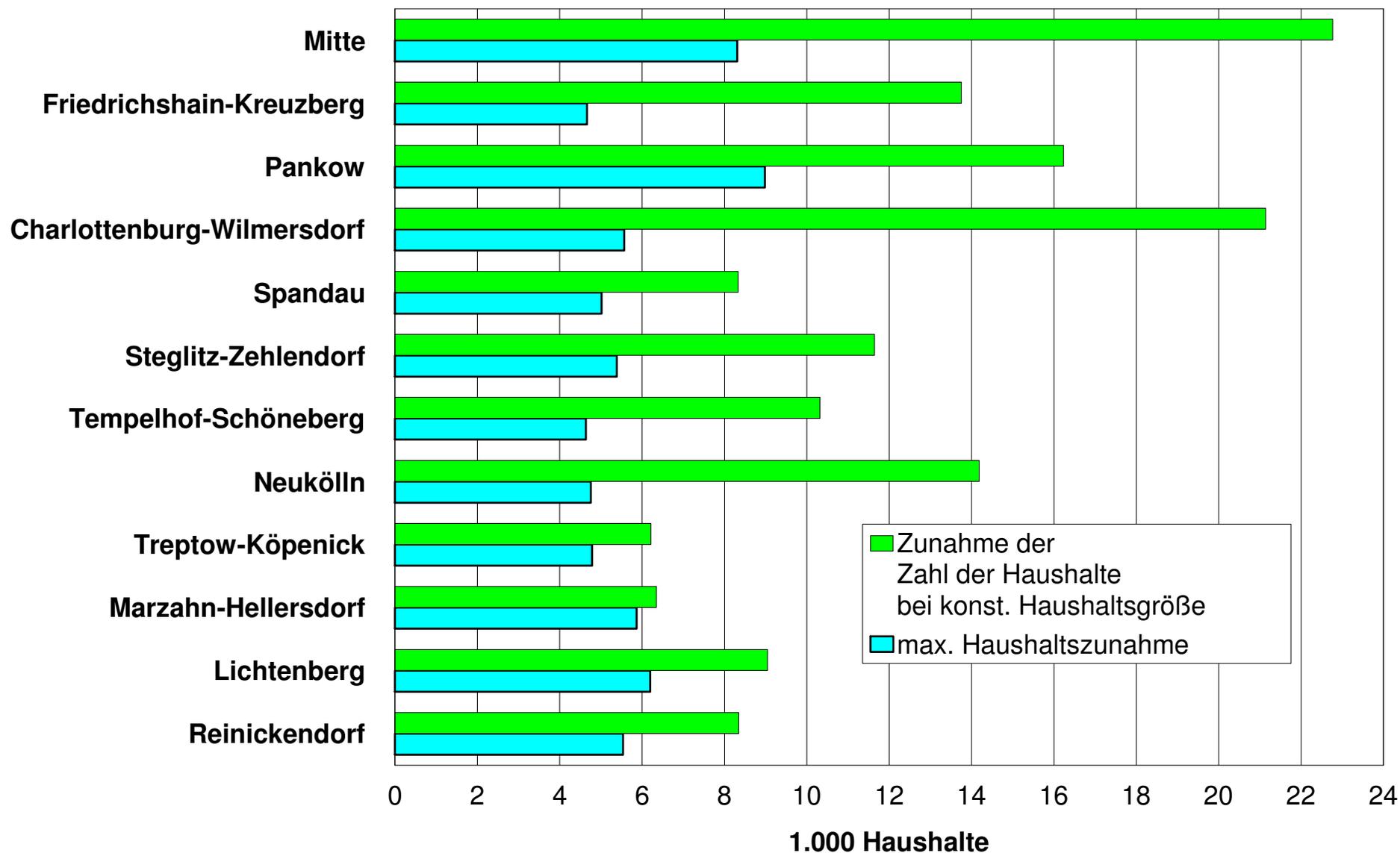
Der Wohnungsbestand hat sich vom Zensus 2011 bis zum 31.12.2014 um gut 22.300 Wohnungen erhöht. Eine Absenkung des Leerstands von durchschnittlich 3,5 % auf 1 % hätte weitere gut 47.000 Wohnungen aktivieren können.

Über diese beiden Wege wäre zusammen eine Steigerung der Haushaltszahl um 69.300 möglich gewesen.

Bei konstanter Haushaltsgröße, d. h. ohne weitere Singularisierung, hätte der Zuwachs an Haushalten aber bei gut 148.000 gelegen.

Berlin rückt enger zusammen. So sank die verfügbare Wohnfläche je Einwohner von 41,2 m² (Zensus 2011) auf 38,8 m² Ende 2014. Die durchschnittliche Zahl der Einwohner je Haushalt stieg von 1,83 (Zensus 2011) auf 1,91 Ende 2014 an.

Maximal mögliche Zunahme der Haushaltszahl und "theoretische" Zunahme der Haushaltszahl bei konstanter Haushaltsgröße vom Zensus 2011 bis Ende 2014 in den Bezirken der Bundeshauptstadt Berlin



Pressekonferenz

Berlin, 5. April 2016

Felix Pakleppa | ZDB

Forderungen der Verbände



Studie:

ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.



KOORDINATION:

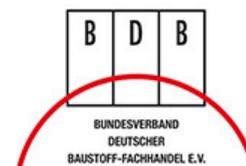
DGfM

Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerks-
und Wohnungsbau e.V.



bbs die baustoffindustrie

Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.
German Building Materials Association



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen



Pressekonferenz

Berlin, 5. April 2016

„RESET-TASTE“ DRÜCKEN:

Abriß und Neubau als Chance für den Wohnungsmarkt

Mehr Senioren-Wohnungen – Mehr Energiespar-Wohnungen



Studie:

ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.



KOORDINATION:

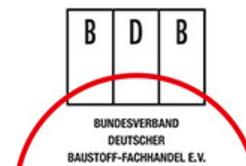
DGfM

Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerks-
und Wohnungsbau e.V.



bbs die baustoffindustrie

Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.
German Building Materials Association



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

