



## Pressemitteilung

17. Februar 2022

Verbändebündnis  
WOHNUNGSBAU

**Koordination**  
Deutscher  
Baustoff-Fachhandel | BDB  
Michael Hölker  
BDB-Hauptgeschäftsführer  
Am Weidendamm 1A  
10117 Berlin

**Presse-Kontakt**  
Linda Bidner  
Tel.: 030 / 28 87 99 93  
Fax: 030 / 28 87 99 55  
E-Mail:  
presse@wohnungsbautag.de

[www.wohnungsbautag.de](http://www.wohnungsbautag.de)

### Wohnungsbau-Tag liefert Fahrplan zur Klimaneutralität beim Wohnen **Machbarer Klimaschutz bei Altbauten kostet 3,6 Billionen Euro bis 2045**

**Wohnungsbau-Studie: 4,3 Mio. neue Wohnungen durch Umbau möglich**

Für Menschen, die eine Wohnung suchen, wäre es – um es im Kanzler-Jargon zu sagen – ein „Wumms“. Für eine ganze Branche ist es vorher aber eine handfeste Herausforderung: 400.000 Wohnungen sollen in diesem und in den kommenden drei Jahren neu geschaffen werden – jede Vierte davon eine Sozialwohnung. Diese Zielmarke hat die Ampel-Regierung gesetzt. Dazu stehen ehrgeizige Klimaschutzziele im Koalitionsvertrag von SPD, Grünen und FDP, die enorme Auswirkungen auf das Bauen und Wohnen haben werden.

Sieben führende Organisationen und Verbände der Bau- und Immobilienbranche haben dazu am Donnerstag auf dem 13. Wohnungsbau-Tag 2022 in Berlin ein Konzept vorgestellt, wie diese „Herkulesaufgabe für ein neues Wohnen“ gemeistert werden kann. Als **Verbändebündnis Wohnungsbau** legten sie eine aktuelle Studie des **Bauforschungsinstituts „ARGE für zeitgemäßes Wohnen“** (Kiel) vor. Darin setzen die Wissenschaftler beim „Mammutprogramm Wohnen“ der Ampelkoalition auf einen Mix aus mehr Neubau und deutlich mehr Umbau im Gebäudebestand. Das sei – zusammen mit mehr Klimaschutz beim Wohnen – allerdings nur zu erreichen, wenn der Staat eine Reihe von zusätzlichen **Steuer-Anreizen setze und KfW-Programme anpasse bzw. neue Förderungen schaffe.**

„Aus der vorhandenen Gebäudesubstanz kann erstaunlich viel herausgeholt werden: Das Potential, das allein der Umbau bestehender Gebäude bietet, liegt bei über 4,3 Millionen neuen Wohnungen. Genug also, um in Kombination mit dem Bau komplett neuer Wohnhäuser das Ziel der Bundesregierung zu erreichen. Der Vorteil der Umbau-Offensive: Es gibt eine enorm hohe Anzahl neuer Wohnungen – ohne dafür auch nur einen einzigen Quadratmeter Bauland zusätzlich zu benötigen“, sagt ARGE-Institutsleiter Dietmar Walberg.

Eine gewaltige Chance sieht Walberg dabei im Umbau von Büros, die auch nach der Corona-Phase durch das Etablieren vom Homeoffice nicht mehr gebraucht werden. Rund 1,9 Millionen neue Wohnungen könnten so entstehen. Und das relativ kostengünstig: Der Umbau von Büros kostet pro Quadratmeter Wohnfläche nicht einmal 1.200 Euro. Zum Vergleich: Im Neubau sind es mehr als 3.400 Euro. Auch die Dachaufstockung bei Wohnhäusern, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 70er-Jahre gebaut wurden, bietet nach Angaben der Studie enormes Potential: Rund 1,5 Millionen neue Wohnungen sind hier durch On-Top-Etagen möglich. Und das zu Kosten von weniger als 2.300 Euro pro Quadratmeter.





Dazu kommen noch einmal rund 560.000 Wohnungen, die durch das Aufstocken von Verwaltungsgebäuden und Bürokomplexen entstehen könnten. Zusätzlich bieten On-Top-Etagen auf Supermärkten, Discountern, Einkaufspassagen und Parkhäusern die Chance auf rund 420.000 neue Wohnungen – meistens in attraktiven Citylagen.

Vor allem liefert die Wohnungsbau-Studie auch einen Fahrplan dafür, wie das Wohnen klimaneutral werden kann: Die Wissenschaftler setzen auf mehr Energiespar-Sanierungen bei den knapp 19,3 Millionen Wohngebäuden in Deutschland. Hier fordern sie, einen „Turbo-Gang“ einzulegen: Rein rechnerisch sollte künftig jeder 55. Altbau pro Jahr energetisch komplett modernisiert werden. Bisher ist es nur jedes hundertste Wohnhaus. Damit würde die jährliche Sanierungsrate von derzeit einem auf dann 1,8 Prozent steigen.

Bei der Klimaschutz-Modernisierung fordern die Wissenschaftler der ARGE allerdings, Kosten und Nutzen gründlich abzuwägen, um das Wohnen nicht unverhältnismäßig teuer zu machen. Deshalb favorisieren sie bei energetischen Sanierungen von Gebäuden das Effizienzhaus 115 als Standard. Ein voll sanierter Altbau würde dann beim Energieverbrauch sogar bis auf 15 Prozent an einen Neubau mit seinen heute – im Gebäudeenergiegesetz (GEG) – vorgeschriebenen Standards heranreichen. Beim künftigen Neubau empfiehlt die Studie das Effizienzhaus 70. Schließlich sei es beim Neubau genauso wie beim Modernisieren notwendig, die Ressourcen im Blick zu haben – vor allem auch Fachkräfte und staatliches Fördergeld. Beides sei knapp. Und hier bieten die Effizienzstufen 115 (Altbau) und 70 (Neubau), so die ARGE, einen „machbaren Mittelweg“.

Die jährlichen Kosten für die von der ARGE empfohlenen Energiespar-Sanierungen beziffert die Studie auf bis zu 150 Milliarden Euro pro Jahr – 3,6 Billionen Euro bis 2045. Dann nämlich soll Deutschland klimaneutral wohnen. Ohne zusätzliche grüne Energie fürs Heizen und für Strom wird das allerdings nicht gehen, so die ARGE. Und um die Energiespar-Offensive bei Altbauwohnungen überhaupt erst einmal anzustoßen, muss der Staat Anreize für die Modernisierung setzen: Mindestens 30 Milliarden Euro sind hierfür pro Jahr an Förderung notwendig, so die Empfehlung der Studie.

Würde die Politik die Energiespar-Messlatte noch höher legen, dann wären auch die Kosten und notwendige Förderungen dafür enorm viel höher: Um ein bestehendes Ein- oder Zweifamilienhaus auf das Niveau vom KfW-Effizienzhaus 115 zu bringen, nennt die Studie Kosten zwischen 660 und 1.070 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dagegen koste das Effizienzhaus 40 mindestens 50 Prozent mehr – in der Spitze sogar knapp 1.600 Euro pro Quadratmeter. Walberg spricht hier vom „falsch investierten Euro“. Grundsätzlich gelte: Im Neubau seien höhere Standards leichter zu erreichen als bei Altbauten.

Auch beim altersgerechten Umbau gebe es erheblichen Nachholbedarf: Nur jeder zwölfte Senioren-Haushalt lebe in einer Wohnung mit keinen oder nur wenigen Barrieren. Um mehr Wohnhäuser altengerecht zu modernisieren, müsse der Staat eine Förderung von 3 Milliarden Euro jährlich bieten – gegen eine wachsende „Graue Wohnungsnot“. Denn die werde spätestens dann zu einem drängenden Problem, wenn die Baby-Boomer-Generation in Rente gehe.

Die „Wohngebäude-Inventur“ der ARGE hat noch ein weiteres Ergebnis gebracht: Wenn mehr Klimaschutz und Seniorenwohnen kommen müssen, dann wird es auch mehr Häuser geben, bei denen es sich technisch oder wirtschaftlich nicht mehr lohnt, sie zu modernisieren. Nahezu jeder zehnte Altbau – überwiegend Häuser der Nachkriegszeit – müsste abgerissen und an gleicher Stelle durch einen Neubau ersetzt werden, so die Wissenschaftler. Allein beim Ersatzbau seien pro Jahr Investitionen von bis zu 40 Milliarden Euro notwendig.

## Hinweise

- Mehr zum 13. Wohnungsbau-Tag 2021: [www.wohnungsbautag.de](http://www.wohnungsbautag.de)
- Auf der Homepage steht das Presse-Kit zum Download bereit – mit der aktuellen ARGE-Studie, den Charts der Studien-Präsentation sowie den politischen Forderungen des Verbändebündnisses.
- Für Rück- und Interviewanfragen nutzen Sie bitte die **Medien-Hotline des Wohnungsbau-Tages: 0160 - 200 85 29.**



## Statements

zum 13. Wohnungsbau-Tag 2022  
vom Verbändebündnis Wohnungsbau

### „Minister-Dreieck“ entscheidet übers Wohnen von morgen

„Die Wohnungsbau-Studie liefert einen klaren und realistischen Bauplan für mehr Wohnungen – vor allem für mehr Sozialwohnungen. Und sie bietet einen Fahrplan fürs energetische Sanieren. Sie zeigt damit einen vernünftigen Weg auf, wie Deutschland es bis 2045 zum klimaneutralen Wohnen schaffen kann.

Dazu ist jetzt ein fester politischer Wille nötig, den Bundesbauministerin Klara Geywitz ohne Frage hat. Entscheidend ist, dass jetzt auch Bundesklimaschutzminister Habeck und Bundesfinanzminister Lindner mitziehen. Denn soviel steht fest: In diesem ‚Minister-Dreieck‘ entscheidet sich, wie die Menschen künftig wohnen. Und für ein gutes, bezahlbares und klimagerechtes Wohnen wird der Staat tief in die Tasche greifen müssen, damit das, was passieren muss, auch tatsächlich passiert.

Und der Wohnungsbau braucht Fachkräfte: Dazu muss der Bau als Arbeitsplatz noch einmal attraktiver werden. Um junge Menschen für eine Karriere auf dem Bau zu begeistern oder Fachkräfte aus dem Ausland zu gewinnen, muss der Bau faire und gute Arbeit, vor allem aber auch gute Löhne bieten. Und hier muss mit einem Mythos aufgeräumt werden: Gute Löhne auf dem Bau machen das Wohnen nicht entscheidend teurer. Der Lohn auf dem Bau macht nicht einmal ein Fünftel der Neubaukosten aus.“

#### **Robert Feiger**

**IG BAU-Bundesvorsitzender  
Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt**

### Masterplan für Zukunftsinvestitionen in Billionenhöhe

„Die Zukunftsfähigkeit des Wohngebäudebestandes sicherzustellen heißt, die Herausforderungen des Klimawandels und der demografischen Entwicklung im Blick zu haben.

Es geht bis 2045 um Zukunftsinvestitionen in Billionenhöhe. Dies erfordert rentable und verstetigte Investitionsbedingungen.

Für diesen Rahmen braucht es eine konzertierte Aktion – einen Masterplan – gemeinsam erstellt von Bauministerium, Wirtschafts- und Klimaschutzministerium und Finanzministerium mit den Akteuren der Bau- und Immobilienwirtschaft, um die Ziele der Klimawende, den demografischen Wandel und die Ziele im Wohnungsbau erfolgreich zu bewältigen.“

#### **Felix Pakleppa**

**ZDB-Hauptgeschäftsführer  
Zentralverband Deutsches Baugewerbe**



## **Ampel muss Plan liefern – Zielmarke: 2 Mio. Sozialwohnungen**

„Die Bundesregierung hat sich vorgenommen, pro Jahr 100.000 geförderte Wohnungen – so genannte Sozialwohnungen – zu schaffen. Das findet unsere volle Unterstützung.

Für dieses ehrgeizige Projekt, das angesichts von jährlich weniger als 30.000 fertiggestellten geförderten Wohnungen in den letzten Jahren mehr als eine Verdreifachung bedeutet, müssen nun aber auch die notwendigen zusätzlichen finanziellen Mittel bereitgestellt werden. Hierzu ist die Ampel einen Plan noch schuldig. Bloße Lippenbekenntnisse reichen da nicht aus. Unklar ist auch, ob und wie viele geförderte Wohnungen durch Investitionen im Bestand entstehen sollen.

Unser gemeinsames Ziel muss es sein die immer kleiner werdende Zahl geförderter Wohnungen, die zur Zeit nur noch etwa 1,1 Millionen beträgt, auf Sicht wieder auf mindestens zwei Millionen zu steigern.

Anders ist die effektive Bekämpfung der enormen Wohnungsknappheit vor allem bei Menschen im unteren Einkommenssegment nicht zu schaffen.“

**Lukas Siebenkotten**  
**DMB-Präsident**  
**Deutscher Mieterbund**

## **Klimaschutz: Der Mix macht's – Beim Fördern zählt CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro m<sup>2</sup>**

„Die Ampelkoalition muss jetzt den Weg frei machen für klimaschonendes Bauen und Modernisieren, das für alle bezahlbar ist. Das gelingt nur, wenn bei der Gebäudeeffizienz Kosten und Nutzen gründlich abgewägt werden.

Es darf nicht mit Scheuklappen nur auf die Gebäudehülle geachtet werden, sondern es ist ein Mix aus maßvoller und bezahlbarer Verbesserung der Gebäudehülle, CO<sub>2</sub>-freier Wärmeversorgung und robuster Technik zur verbrauchssenkenden Nutzerunterstützung notwendig.

Immer höhere Standards überfordern sowohl Bauherren als auch Mieter finanziell und bringen nicht den gewünschten Klima-Effekt. Erneuerbare Energien, Mieterstrom, kommunale Wärmeplanung sowie Flotten- und Quartierslösungen müssen nach vorne gebracht werden. Denn was für eine neue Fördersystematik zählt, ist der CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche.“

**Axel Gedaschko**  
**GdW-Präsident**  
**Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen**





## **Schluss mit der „Dämm-Olympiade“ – Wasserstoff fürs Wohnen**

„Der Schlüssel zum klimaneutralen Wohnen liegt in einer klimaneutralen Energieversorgung, nicht in immer dickeren Wänden und Fenstern. Wir müssen Schluss machen mit der Dämm-Olympiade.

Wir müssen breiter denken, echte Technologieoffenheit erlauben und auch fördern. Nah- und Fernwärme, Bio-Methan und vor allem auch Wasserstoff. Ja, die Produktion von Wasserstoff braucht viel Energie. Diese über Elektrizität direkt zu verwerten, ist effizienter. Doch wir müssen Energie eben auch speichern, transportieren und in Bestandsgebäuden nutzen können. Und da bietet Wasserstoff eine Lösung.“

**Andreas Ibel**

**BFW-Präsident**

**Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen**

## **Der Baustoff Stein für bezahlbares und klimafreundliches Wohnen**

„Für die notwendige Erstellung von mehr bezahlbarem Wohnraum sowie den Umbau des gesamten Wohnungsbestandes hin zu einem klimaneutralen Gebäudesektor kann und wird die mineralische Baustoffindustrie wertvolle Beiträge leisten.

Der Mauerwerksbau als sehr langlebige und die aktuell kostengünstigste Bauweise bietet sich zur Erstellung bezahlbaren Wohnraums an. Für eine sofortige weitere Effizienzsteigerung im Wohnungsneubau kann insbesondere auf noch mehr typisiertes Bauen mehr großformatigen sowie vorkonfektionierten Bauprodukten gesetzt werden.

Außerdem ist schon kurzfristig mit der Bereitstellung immer mehr klimaneutraler mineralischer Baustoffe für Neubau, Umbau und Sanierung zu rechnen. Allerdings setzt die ansteigende Liefermenge für deutlich mehr fertigzustellende Wohnungseinheiten bei gleichzeitiger Umstellung der Produktionsprozesse auf zunehmend klimaneutrale Bauprodukte eine angemessene staatliche Unterstützung voraus.“

**Dr. Hannes Zapf**

**DGfM-Vorsitzender**

**Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau**



## **Klimasanieren: Den „grünen Boden“ unter den Füßen nicht verlieren**

„Das Maximale ist nicht immer das Beste und deshalb auch nicht immer der Schlüssel zum Erfolg – auch nicht beim Wohnen. Abstriche bei der Energieeffizienz von Wohnhäusern zu machen, bringt am Ende mehr Klimaschutz. Denn dann ist er überhaupt erst machbar. Vor allem dort, wo wir ihn brauchen: bei den Altbauten.

Das Ziel ist klar: Klimaneutralität bis 2045 für den Wohnungsbestand. Die ARGE (Kiel) zeigt mit der Studie eindrücklich auf, dass man mit dem Effizienzhaus 115 für den Gebäudebestand und mit dem Effizienzhaus 70 für den Neubau pragmatische Ziele verfolgen sollte. Denn für mehr Klimaschutz beim Wohnen braucht man Arbeitskräfte und Fördergeld. Und beides ist knapp. Was hilft die aufwändigste Installation, wenn sie am Ende – neben der Finanzierung – auch daran scheitert, sie zu installieren, weil Fachkräfte fehlen?

Jedem muss klar sein, dass zunächst die Gebäudehülle optimiert sein muss, bevor eine passende Anlagentechnik installiert wird. Und eine Frage wird dabei immer gestellt: Wann rechnet sich die Investition? Die Gefahr bei High-End-Technik ist doch, dass sie schon wieder ausgetauscht werden muss, bevor sie sich amortisiert. Das ist am Ende nur unwirtschaftlich. Der Umwelt dient es auf keinen Fall. Also: Beim Klimasanieren den ‚grünen Boden‘ unter den Füßen nicht verlieren.“

**Katharina Metzger**

**BDB-Präsidentin**

**Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel**