// Nr. 265 Heft 1/2026

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



// Typengebäude Einfaches Bauen für den kosten- und ressourceneffizienten Geschosswohnungsbau

Vergleich eines optimierten Typengebäudes KS-Original mit dem ARGE-Typengebäude

// Mitteilungsblatt September 2026

// Erhältliche Titel

/ Leitfaden für Gruppenwohnprojekte
/ Stellplatzleitfaden für Schleswig-Holstein
/ Bausteine für die Wärmewende

/ 19 – 2012 / Technische Hinweise zu Dachfenstern
/ 21 – 2013 / Ermittlung des Arbeitszeitaufwandes an Kellerlichtschacht-Systemen
/ 22 – 2013 / Kontrollierte Wohnraumlüftung über Fenster-/ Fassadensysteme
/ 23 – 2016 / Technische Grundlagen für den massiven Trockenbau
/ 24 – 2021 / Energiebedarf und tatsächlicher Energieverbrauch bei Wohngebäuden
/ 25 – 2022 / Baukostenentwicklung Lohn + Material
/ 26 – 2023 / Baukostenentwicklung Lohn + Material 2022
/ 27 – 2025 / Baukostenentwicklung Lohn und Material 2024
/ 28 – 2025 / Schallschutz im Erleichterten Bauen

/ 249 / Innendämmung
/ 250 / Lüftungsanlagen im Wohnungsbau
/ 252 / PluSWohnen
/ 253 / Wohngebäude – Fakten 2016
/ 254 / 666. Baugespräche – Kostengünstiger Wohnungsbau
/ 255 / Schallschutz bei zweischaligen Haustrennwänden von Doppel- und Reihenhäusern
/ 256 / Barrierefreiheit im Wohnungsbau in Schleswig-Holstein 2.0
/ 257 / 673. Baugespräch – Bauen im Umland
/ 258 / Bauforschung und Baupraxis
/ 259 / Baufehler an Wohngebäuden
/ 260 / Kostengünstiger monolithischer Geschosswohnungsbau mit Ziegelmauerwerk
/ 261 / 683. Baugespräch – Nachhaltigkeit im Bauwesen
/ 262 / 684. Baugespräch – Zukunft Wohnen, Bauen, Arbeiten – Lernen aus der Krise
/ 263 / Regelstandard Erleichtertes Bauen
/ 264 / Quartier Boostedt

Studien:
/ Kostensteigernde Effekte im Wohnungsbau
/ Optimierter Wohnungsbau
/ Kostentreiber für den Wohnungsbau
/ Massiv- und Holzbau bei Wohngebäuden
/ Bestandsersatz 2.0
/ Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik
/ Wirtschaftlichkeit von Einfamilienhäusern in Niedrigstenergie-Gebäudestandard
/ Kostenvergleich WDVS: Polystyrol/Mineralwolle
/ Kosten für Dämmung bei energetischen Standards
/ Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg
/ Gutachten zum Thema Baukosten und Kostenfaktoren im Wohnungsbau in Schleswig-Holstein
/ Gutachten: Berechnung von Typengebäuden in Kiel
/ Auswirkungen energetischer Standards auf die Bauwerkskosten und die Energieeffizienz
/ Hamburger Baukosten 2020
/ Gutachten: Berechnung von Typengebäuden in Kiel 2.0
/ Hamburger Baukosten 2021
/ Wohnungsbau: Die Zukunft des Bauens
/ Hamburger Baukosten 2022
/ Wohngebäudebestand des BFW
/ Status + Prognose: So baut Deutschland - so wohnt Deutschland
/ Machbarkeitsstudie zur Erreichung der Klimaschutzziele im Bereich der Wohngebäude in Hamburg
/ Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten – Bedarf – Standards
/ Machbarkeitsstudie klimaneutraler Wohnungsbau in Schleswig-Holstein
/ Wohnungsbau in Deutschland 2025 – Quo Vadis?
/ Wohnungsbau in Deutschland: Bedarf und Erleichterung

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

// Typengebäude Einfaches Bauen für den kosten- und ressourceneffizienten Geschosswohnungsbau

Vergleich eines optimierten Typengebäudes KS-Original mit dem ARGE-Typengebäude

// **Mitteilungsblatt Nr. 265**

// **September 2026**

// **ISBN 978-3-939268-85-7**

// **Herausgeber**
Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Walberg
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

// **Autor**
Daniela Wientzek

// **Planung**
Typengebäude Einfaches Bauen:
redante haun architekten GbR / Stammer Innenarchitektur
im Auftrag von KS-Original GmbH

// Inhaltsverzeichnis

Vorworte **6**

1 Themenstellung **8**
1.1 Regelstandard Erleichtertes Bauen 8
1.2 Typengebäude Einfaches Bauen 9

2 Aufgabenstellung **10**
2.1 Typengebäude Einfaches Bauen – Grundmodell 10
2.2 Gebäudedaten Typengebäude Einfaches Bauen und ARGE Typengebäude 11

3 Typengebäude Einfaches Bauen **12**
3.1 Gestaltungsvarianten 12
3.2 Grundstück 12
3.3 Grundprinzip 13
3.4 Systemwirkung 13
3.5 Konstruktionsprinzip 14
3.6 Grundrisse 14
3.7 Flexibilität und Reversibilität 19

4 Ergebnisse und Einspareffekte **23**
4.2 Mieterträge 24
4.3 CO_2-Emissionen 24
4.4 Baukosten 25
4.5 Potenzial des Typengebäudes Einfaches Bauen 28

5 Schlussbemerkung **29**

6 Anhang **30**
6.1 Exkurs Bauordnungen 30
6.2 Modelle des anderen Bauens 31
6.3 Schallschutz 32

7 Quellen und Literaturhinweise **34**

Prof. Dipl. Ing. Dietmar Walberg



© schön!FOTOGRAFIE

// Vorwort

// **Prof. Dietmar Walberg**
Dipl.-Ing. Architekt
Geschäftsführer Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel

Der Wohnungsbau in Deutschland steht unverändert unter erheblichem Druck. Die Herstellungs- und Bauwerkskosten sind zwischen 2020 und Ende 2025 um über 52 % gestiegen und haben sich damit deutlich von der allgemeinen Teuerungsrate abgekoppelt – bei einem gleichzeitig anhaltend hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Wer unter diesen Bedingungen Wohnungen bauen will, kommt an einer grundsätzlichen Frage nicht vorbei: Wie viel von dem, was wir in den vergangenen Jahrzehnten an Standards, Ausstattungen und Übererfüllungen zur Gewohnheit gemacht haben, ist tatsächlich erforderlich – und was davon können wir uns schlicht nicht mehr leisten?

Die Antwort liegt nicht im Unterschreiten gesetzlicher Mindestanforderungen, sondern im konsequenten und sinnvollen Umgang mit ihnen. Die geltenden Mindestanforderungen genügen bereits hohen Nutzer- und Sicherheitsansprüchen. Eine Übererfüllung, wie sie in der letzten Dekade vielfach zur Regel geworden ist, gilt es dagegen zu vermeiden. Genau diesem Prinzip folgt der „Regelstandard Erleichtertes Bauen", der im Herbst 2023 als Förderstandard der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein eingeführt wurde und inzwischen in der gebauten Praxis nachweislich funktioniert. Er steht in einer Reihe mit weiteren „Modellen des anderen Bauens" – dem Einfachen Bauen in Bayern, dem Hamburg Standard oder der Gebäudetyp-E-Initiative auf Bundesebene –, die alle das gleiche Ziel verfolgen: Mit den zur Verfügung stehenden Mitteln so viele gute Wohnungen wie möglich zu bauen.

Das in diesem Mitteilungsblatt vorgestellte „Typengebäude Einfaches Bauen" von KS-Original, dem Markenverbund mittelständischer Kalksandsteinhersteller, entwickelt in Zusammenarbeit mit der Projektgemeinschaft redante haun architekten | Stammer Innenarchitektur und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., überträgt diesen Ansatz konsequent auf ein konkretes, bundesweit anwendbares Gebäudekonzept für den Geschosswohnungsbau. Es zeigt, welche Potenziale bereits innerhalb des vorhandenen Regelwerks erschlossen werden können: Durch eine optimierte Primärkonstruktion, durchdachte und flexible Grundrisse, die Anpassung der gebauten Standards auf das gesetzlich geforderte Niveau sowie den bewussten Verzicht auf sekundäre, kostentreibende Gebäudebestandteile.

Die Ergebnisse des Vergleichs mit dem ARGE-Typengebäude, das die mehrheitliche Baupraxis in Deutschland abbildet, sprechen für sich: Einsparpotenziale von rund 1.050 €/m² Wohnfläche im Fall der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein und von knapp 980 €/m² Wohnfläche im frei finanzierten Wohnungsbau der Großstädte, rund 23 % geringere CO_2-Emissionen in der Primärkonstruktion und – allein durch die Optimierung des Tragwerks – rund 36 m² zusätzliche Wohnfläche bei gleicher Außenkubatur. Kostenoptimiertes Bauen und Ressourceneffizienz sind keine Gegensätze, sondern zwei Seiten derselben Medaille.

Wichtig ist dabei die Einordnung: Das Typengebäude Einfaches Bauen liegt – wie alle „Modelle des anderen Bauens" – oberhalb des gesetzlichen Mindeststandards und damit über dem Anforderungsniveau von mehr als 94 % des vorhandenen Wohnungsbestandes in Deutschland, in dem Millionen Menschen gut und gerne wohnen. Von einem Qualitätsverzicht kann also keine Rede sein. Es geht um maßvolles, optimiertes Planen und Bauen mit Augenmaß – und um die Bereitschaft, gewohnte, aber nicht erforderliche Standards kritisch zu hinterfragen.

Die Umsetzung einer Vielzahl von Wohnungen kann nur mit maßvoll geplanten Wohngebäuden und der Einhaltung bestimmter Kostenniveaus gelingen. Das Typengebäude Einfaches Bauen ist dafür Diskussionsbeitrag und Handlungsansatz zugleich – und ein weiterer Beleg dafür, dass erleichtertes, optimiertes und kostenbewusstes Bauen schon heute möglich ist. Man muss es nur tun.

// Vorwort

Peter Theissing



© Mario Piera

// Peter Theissing, Geschäftsführer KS-ORIGINAL GmbH

Bezahlbarer Wohnraum gehört zu den zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit. Gleichzeitig stehen Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft vor einem Spannungsfeld aus steigenden Bau- und Finanzierungskosten, wachsenden Anforderungen an Klimaschutz und Ressourceneffizienz sowie einer zunehmenden Komplexität von Planung und Ausführung.

Vor diesem Hintergrund rückt die Frage nach einfachen, wirtschaftlichen und zugleich qualitätsgerechten Lösungen wieder stärker in den Fokus. Die Diskussion um den „Gebäudetyp-e“ sowie die Einführung des „Regelstandards Erleichtertes Bauen“ in Schleswig-Holstein verdeutlichen, dass eine kritische Überprüfung bestehender Standards und Planungsansätze überfällig ist. Dabei geht es nicht um die Absenkung von Sicherheits- oder Qualitätsanforderungen, sondern um die konsequente Orientierung an den tatsächlich gesetzlichen Mindeststandards und um die Vermeidung unnötiger Komplexität.

Das vorliegende Projekt knüpft an diese Diskussion an. Mit dem „Typengebäude Einfaches Bauen“ wurde ein Gebäudekonzept entwickelt, das die Potenziale einer konsequenten Vereinfachung im mehrgeschossigen Wohnungsbau untersucht. Ausgangspunkt war die Fragestellung, wie sich Wohngebäude so planen lassen, dass sie die geltenden Anforderungen an Sicherheit, Gebrauchstauglichkeit, Energieeffizienz und Wohnqualität erfüllen und gleichzeitig mit einem verringerten Ressourceneinsatz sowie niedrigeren Herstellkosten realisiert werden können.

Im Mittelpunkt stehen dabei eine kompakte Gebäudegeometrie, eine tragwerksoptimierte und materialgerechte Planung in massiver Kalksandstein-Bauweise, eine hohe Flächeneffizienz sowie die Reduktion technischer und konstruktiver Komplexität. Ziel ist die Entwicklung eines übertragbaren Gebäudetyps, der nicht als Sonderlösung verstanden werden soll, sondern als praxisnaher Beitrag zur aktuellen Debatte über die Zukunft des Wohnungsbaus.

Die Ergebnisse zeigen, dass erhebliche Potenziale zur Senkung von Baukosten, Materialeinsatz und CO_2-Emissionen bestehen, wenn Planung und Konstruktion konsequent auf Einfachheit, Wiederholbarkeit und Wirtschaftlichkeit ausgerichtet werden. Gleichzeitig wird deutlich, dass vereinfachtes Bauen keinen Qualitätsverlust bedeutet. Vielmehr kann die Konzentration auf robuste und dauerhafte Lösungen dazu beitragen, die zentrale Aufgabe des Wohnungsbaus wieder in den Mittelpunkt zu rücken: die Schaffung von bezahlbarem, dauerhaft nutzbarem und ressourcenschonendem Wohnraum.

Das „Typengebäude Einfaches Bauen“ verstehen wir bei KS-Original daher als Diskussionsbeitrag und Handlungsansatz zugleich. Es soll aufzeigen, welche Möglichkeiten bereits innerhalb des vorhandenen Regelwerks bestehen, um Wohnungsbau wirtschaftlicher zu gestalten und damit einen Beitrag zur Bewältigung der aktuellen Wohnungsbaukrise zu leisten.

Wir glauben an die Kraft der Einfachheit.

// 1 Themenstellung

Ein ungebrochener Trend im Geschosswohnungsbau in Deutschland sind hohe Baukosten, die u. a. aus erhöhten technischen Anforderungen und einer zunehmenden Komplexität normativer und funktionaler Vorgaben resultieren. Die Herstellungs- und Bauwerkskosten sind in der Zeit zwischen 2020 und Ende 2025 um über 52 % angestiegen und übertreffen die allgemeine Teuerungsrate um 96 Indexpunkte,[1] gleichzeitig besteht ein anhaltend hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum.

Diese Entwicklung führt zu einem zunehmenden Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Realisierbarkeit und gestiegenen Qualitäts- und Ausstattungsanforderungen.

Vor diesem Hintergrund rückt das ökonomische Prinzip stärker in den Fokus. Bezogen auf den Wohnungsbau bedeutet dies, mit den verfügbaren finanziellen, materiellen und personellen sowie flächenbezogenen Ressourcen eine möglichst hohe Anzahl an Wohnungen zu schaffen.

Wesentliche Rahmenbedingungen hierfür – etwa ein vereinfachtes und stärker harmonisiertes Bauordnungsrecht, der Abbau bürokratischer Hemmnisse und verbesserte Finanzierungskonditionen – liegen jedoch außerhalb des direkten Einflussbereichs der Bauherrschaft und müssen auf Bundes- und Landesebene sowie in den Fachkreisen weiterentwickelt werden.

Der entscheidende Hebel für Investoren liegt daher in der Begrenzung der Gestehungs- bzw. Herstellungskosten. Voraussetzung hierfür sind angemessene Baustandards und kostenoptimierte Lösungen, die sowohl wirtschaftliche als auch ökologische Aspekte berücksichtigen und einen ressourcenschonenden Umgang mit Materialeinsatz und Treibhausgasemissionen ermöglichen.

// 1.1 Regelstandard Erleichtertes Bauen

Dass sich hierdurch erhebliche Potenziale erschließen lassen, wurde bereits mit dem „Regelstandard Erleichtertes Bauen“ aufgezeigt, der im Herbst 2023 als Förderstandard der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein eingeführt wurde.

Die wesentlichen Grundsätze des Regelstandards Erleichtertes Bauen sind im nachfolgenden Schaubild zusammengefasst:

	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	
Dachbegrünung	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	Aufzugsanlagen ab 5 Haltestellen
Freisitze	Vorstellbalkon als Stahlkonstruktion	
Oberirdische Stellplätze	Stellplatzschlüssel 0,7	Stellplatzschlüssel 0,8 bzw. 0,3 mit Mobilitätskonzept
Küche	Einbauküche, einfache Ausstattung	
Abstellräume	Kellerersatz in den Wohnungen oder Außenanlagen	

Abbildung 1: Definition des ab dem 13.09.2023 in Schleswig-Holstein gültigen Regelstandards Erleichtertes Bauen (Quelle: Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Schleswig-Holstein)

1 [ARGE 2026] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Wientzek, Daniela: „Wohnungsbau in Deutschland: Bedarf und Erleichterung“, Den eingefrorenen Wohnungsmarkt auftauen; Studie zum 17. Wohnungsbautag 2026, Bauforschungsbericht Nr. 93, Kiel 2026

// 1.2 Typengebäude Einfaches Bauen

Diesem Ansatz folgt auch das in dieser Veröffentlichung vorgestellte Typengebäude Einfaches Bauen von KS-Original, dem Markenverbund mittelständischer Kalksandsteinhersteller, in Zusammenarbeit mit der Projektgemeinschaft redante haun architekten | Stammer Innenarchitektur und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V., Kiel.

Wie der Regelstandard Erleichtertes Bauen, zählt auch das Typengebäude Einfaches Bauen zu den „Modellen des anderen Bauens“ (siehe Anhang). In Anlehnung an das Referenzgebäude für den Regelstandard Erleichtertes Bauen SH wurde das Typengebäude Einfaches Bauen ebenso schematisch aufbereitet und ist auf Abbildung 2 zu sehen:

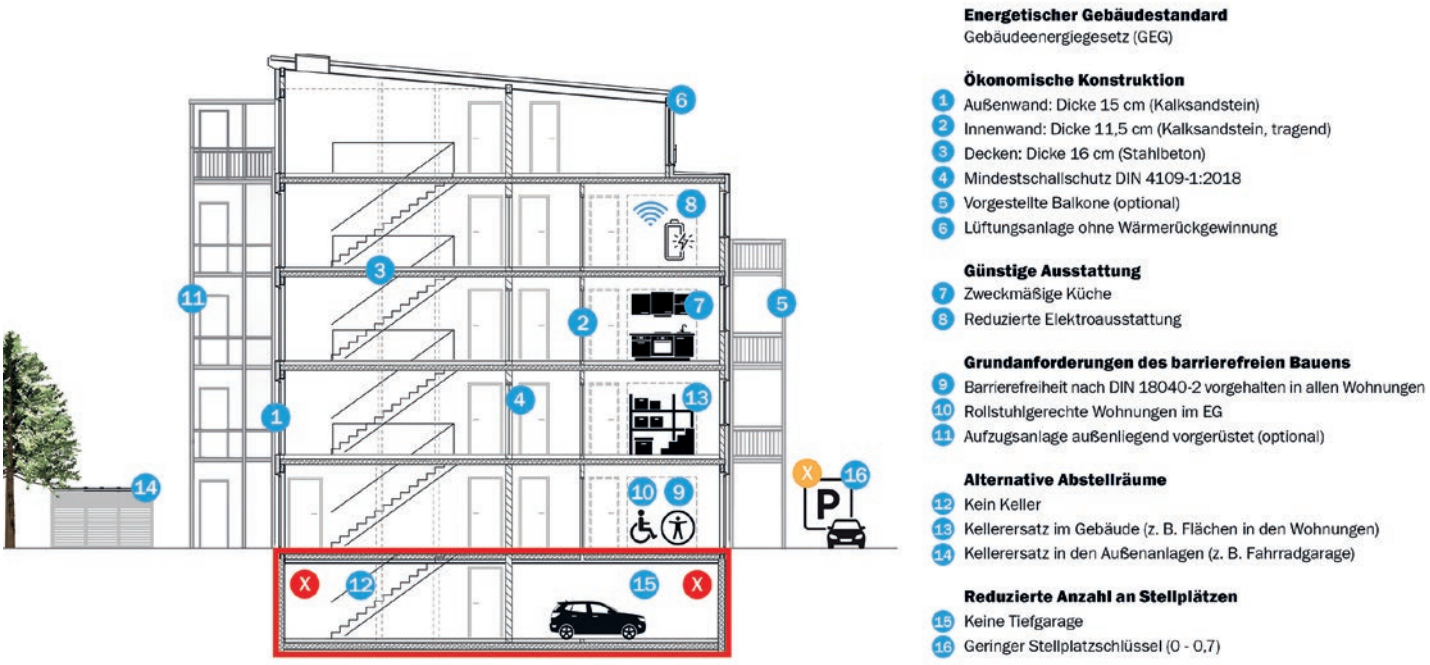


Abbildung 2: Typengebäude Einfaches Bauen

// 2 Aufgabenstellung

In der vorliegenden Veröffentlichung wird der Lösungsvorschlag eines kostengünstigen Bauens für den bundesweiten Geschosswohnungsbau in Form eines Grundmodells untersucht.

Ziel der Untersuchung ist die Bewertung eines in wesentlichen Bereichen bundesweit anwendbaren Typengebäudes, das:

- die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen erfüllt,
- eine wirtschaftlich optimierte Primärkonstruktion aufweist,
- Einsparungen hinsichtlich Baukosten, Materialeinsatz und CO_2-Emissionen aufzeigt.

// 2.1 Typengebäude Einfaches Bauen – Grundmodell

Das Grundmodell Typengebäude Einfaches Bauen zeigt dazu beispielhaft einen in der Baupraxis umsetzbaren Weg zu einem wirtschaftlichen, ressourcenschonenden und bezahlbaren Wohnungsbau auf. Der Entwurf basiert auf der Bauweise mit Kalksandstein, einem Baustoff, der lt. Statistischem Bundesamt bei der Erstellung von Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen in Deutschland regelmäßig an erster Stelle steht und anhand der Zahlen aus dem Jahr 2025 mit 32 % am häufigsten verwendet wurde.[2]

Zum Zweck monetärer und materieller Einspareffekte wurde das Typengebäude Einfaches Bauen mit dem ARGE-Typengebäude, das im Vergleich als Referenzgebäude und als Grundlage für eine Kosten- und Entwurfsoptimierung der im Geschosswohnungsbau gebauten Praxis dient, verglichen.



Abbildung 3: Ansicht Hinterseite des Typengebäudes Einfaches Bauen



Abbildung 4: Ansicht Vorderseite des Typengebäudes Einfaches Bauen

2 [destatis 2025] Baufertigstellungen neuer Gebäude (nach Anzahl): Deutschland, Jahre, Gebäudeart, Überwiegend verwendeter Baustoff

// 2.2 Gebäudedaten Typengebäude Einfaches Bauen und ARGE Typengebäude

Beide Gebäude wurden auf Basis der nachfolgend gezeigten Parameter miteinander verglichen:

- Auf Grundlage der Wohnfläche (WoFIV)
- Ohne Berücksichtigung der Balkone
- Ohne Aufzugsanlage
- Mit Staffelgeschoss

Darüber hinaus wurde im Vergleich die Anwendbarkeit der Planung bezogen auf die Soziale Wohnraumförderung SH sowie auf eine bundesweit frei finanzierte Errichtung geprüft. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Parameter der beiden Typengebäude:

Merkmal	Typengebäude Einfaches Bauen – Grundmodell	ARGE Typengebäude Referenzgebäude
Allgemeine Gebäudedaten		
Gebäudetyp	Freistehendes Mehrfamilienhaus	Freistehendes Mehrfamilienhaus
Dachform	Pultdach	Flachdach
Geschosse	4 + SG	4 + SG
	kein Keller	Teilkeller
Gebäudeklasse	4	4
Erschließung	Zentrales Treppenhaus (2-/3-Spänner)	Zentrales Treppenhaus (2-/3-Spänner)
Energetischer Standard	GEG 2024	KfW 55
Schallschutz	DIN 4109-01:2018-01	DIN 4109-05:2018-01
Elektro	DIN 18015-2 HEA 1	DIN 18015-2 HEA 2
Wohneinheiten (WE)	14 WE	12 WE
Wohnungsmix	Überwiegend 1 – 4 Persone	Überwiegend 3 – 4 Personen
ø Wohnungsgröße	66,24 m²	71,14 m²
Flächenkennwerte Gebäude		
Wohnfläche (BGFR)	889,41 m²	853,63 m²
Technikfläche	10,16 m²	14,19 m²
Verkehrsfläche	53,46 m²	78,04 m²
		44,79 m² (UG)
Abstellräume und Hausmeister (NUF 7)	0,00 m²	66,00 m²
Fahrräder/Müll (NUF 7)	0,00 m²	12,32 m²
Nettoraumfläche	953,03 m²	1.068,97 m²
Weitere Kennzahlen		
Bruttogrundfläche (BGFR)	1.159,86 m²	1.291,83 m²
Nutzfläche (AN)	1.076,28 m²	1.064,00 m²
Volumen (Ve)	3.315,56 m³	3.325,00 m³
Hüllfläche (A)	1.261,70 m²	1.411,00 m²
A/VE-Verhältnis	0,38	0,42
Konstruktion		
Fassade	WDVS Mineralwolle WLG035	WDVS Mineralwolle WLG035
Außenwand	15 cm KS RDK 2,0	17,5 cm KS RDK 2,2
Innenwand, tragend	20 cm KS RDK 2,0 (WTW) und 11,5 cm KS RDK 2,0	24 cm KS RDK 2,0
Innenwand, nichttragend	–	11,5 cm KS RDK 2,0
Decken (Wohnung)	16 cm Stahlbeton	20 cm Stahlbeton
Sohle	20 cm Stahlbeton	20 cm Stahlbeton
Dach	Holzkonstruktion	Holzkonstruktion

Abbildung 5: Vergleichstabelle Gebäudeaspekte Typengebäude Einfaches Bauen

// 3 Typengebäude Einfaches Bauen

Bei dem Typengebäude handelt es sich um einen bundesweiten Vorschlag. Daher war es notwendig, im Gegensatz zum Regelstandard Erleichtertes Bauen Schleswig-Holstein, unterschiedliche Ländervorgaben in den Bauordnungen zu beachten. Die vorgestellte Planung (Grundmodell) berücksichtigt die wichtigste Schnittmenge der unterschiedlichen Landesbauordnungen – die Vollgeschossregelung, die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 sowie DIN 18040-2 (R), die Aufzugspflicht sowie die Größe der Abstellräume – und kann vorbehaltlich weiterer spezifischer Anforderungen eines Bebauungsplans in großen Teilen als Planungsgrundlage dienen.

Weitere Erläuterungen: Siehe Exkurs Bauordnungen im Anhang.

// 3.1 Gestaltungsvarianten

Das Typengebäude Einfaches Bauen lässt sich in Bezug auf die Ausgestaltung des abschließenden Geschosses mit einem Vollgeschoss, Dachgeschoss oder einem Staffelgeschoss realisieren. Im weiteren Verlauf wird die Variante des Typengebäudes mit Staffelgeschoss vorgestellt. Diese Variante wurde im Rahmen der Untersuchung mit dem ARGE Referenzgebäude, das mit Parametern aus der gebauten Praxis unterlegt wurde, verglichen.

Bei allen Varianten des Typengebäudes Einfaches Bauen wurde die Effizienz nicht verzichtbarer Gebäudebestandteile verbessert, d. h. jeglicher, unnötiger Aufwand wurde vermieden, der über die eigentliche Zielerreichung, z. B. einer funktionierenden Primärkonstruktion oder eines Grundrisses, hinausging. Weitere Gebäudebestandteile können je nach Erfordernis und Vorgabe des jeweiligen Bundeslandes ergänzend geplant und in der Kostenkalkulation modulmäßig berücksichtigt werden.

// 3.2 Grundstück

Das Typengebäude orientiert sich an einer über alle Bundesländer ermittelten notwendigen Schnittmenge als Minimalanforderung, bleibt dabei jedoch modellhaft, d. h. es handelt sich um ein Typengebäude ohne reales Grundstück. Entsprechend ist die Außenraumgestaltung auf ein Grundstück individuell anzupassen.

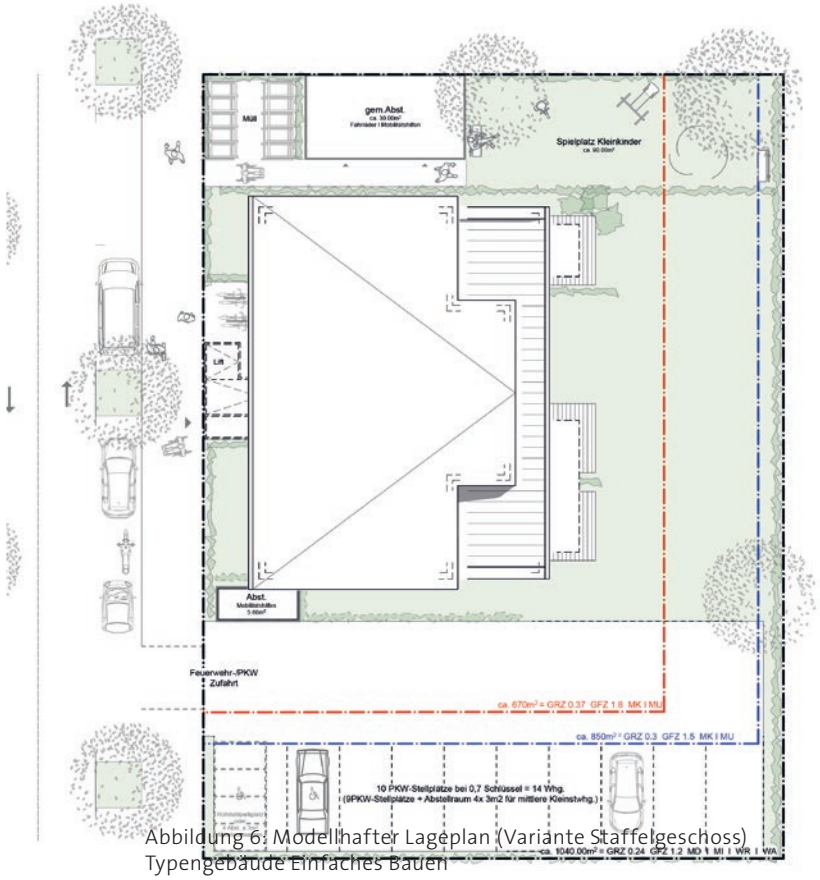


Abbildung 6: Modellhafter Lageplan (Variante Staffelgeschoss) Typengebäude Einfaches Bauen

// 3.3 Grundprinzip

Das Typengebäude Einfaches Bauen wird als funktionales Grundmodell eines optional erweiterbaren Gebäudesystems verstanden. Als standardisierte Basislösung für den Geschosswohnungsbau konzipiert (s. Abb. 8 bis 12), bildet es eine funktionale, baurechtlich konforme und wirtschaftlich optimierte Ausgangsvariante, die projektbezogen bedarfsorientiert erweitert werden kann.

Der Erweiterungskatalog umfasst:

- Balkone
- Aufzugsanlage
- Unterkellerung
- Tiefgarage
- Erhöhte technische Ausstattungen
- Erhöhte Schallschutzanforderungen sowie
- Weitere Komfortstandards.

// 3.4 Systemwirkung

Die Aufteilung in Grundmodell und Erweiterungsoption ermöglicht eine getrennte Betrachtung von:

- Funktionaler Grundstruktur
- und zusätzlichen Anforderungen.

Damit wird die Wirkung einzelner Anforderungen bezüglich der Kosten, des Materials und der CO_2-Emissionen transparent nachvollziehbar.



Abbildung 7: Seitliche Ansicht Typengebäude Einfaches Bauen

// 3.5 Konstruktionsprinzip

Die Konstruktion basiert auf einer standardisierten, tragwerksoptimierten Gebäudestruktur und ist somit für das serielle Bauen in Deutschland geeignet.

// 3.6 Grundrisse

Wohnungsmix
Durch die Anordnung der tragenden Wände und die Verschlankung der Primärkonstruktion können 14 Wohneinheiten mit überwiegend 1- und 3-Personenhaushalten angeboten werden.

Bei der Grundrissgestaltung wurde der Umstand berücksichtigt, dass das Gebäude nach den Vorgaben der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein erstellt werden kann. Das betrifft vornehmlich die Wohnungsgrößen in Verbindung mit der Belegungsanzahl sowie die Beachtung des Regelstandards Erleichtertes Bauen Schleswig-Holstein. Generell erfüllt die Planung die Mindestforderungen der Bundesländer in Bezug auf die nachfolgend genannten Punkte.

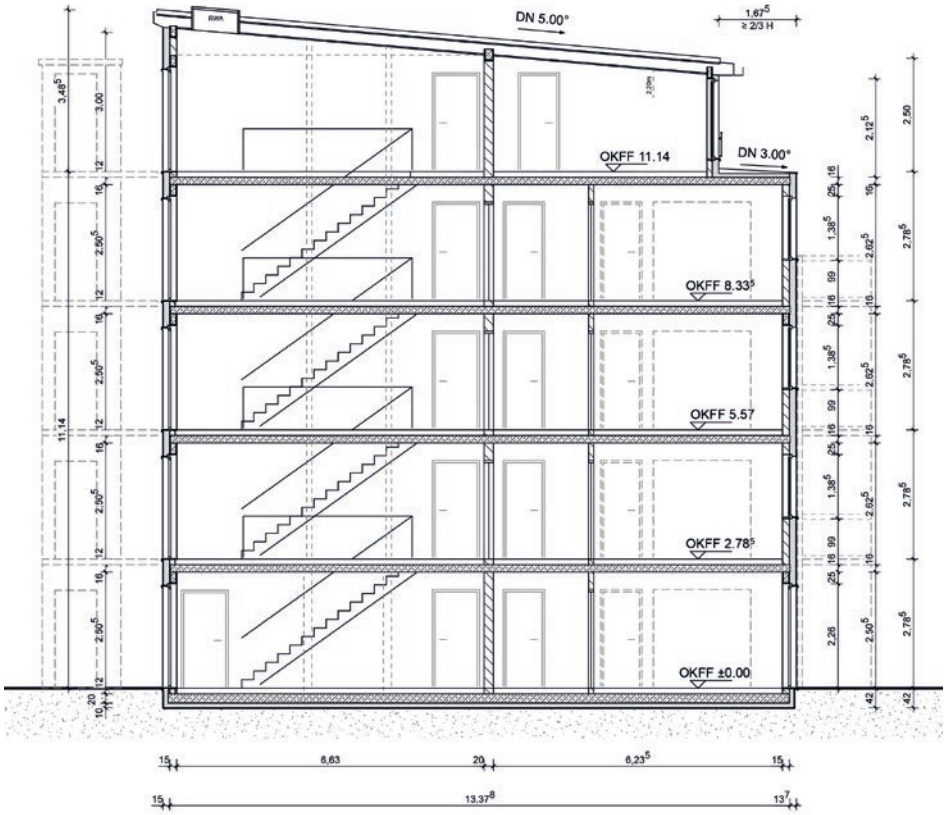


Abbildung 8: Querschnitt Typengebäude Einfaches Bauen mit optimierter Tragkonstruktion (übereinanderliegenden Wänden sowie reduzierten Wand- und Deckenstärken)

Baugleiche Vollgeschosse

Alle Vollgeschosse sind im Grundriss weitgehend identisch aufgebaut und unterscheiden sich somit primär nur durch die Anforderungen, die sich durch die Geschossart und die Art der Dachausführung ergeben. Betrachtet wird in dieser Untersuchung die Staffelgeschoss-Variante.

Nicht-Vollgeschoss – Staffelgeschoss

Die Pläne wurden auf den kleinsten Nenner der Definition eines Vollgeschosses abgestimmt. Für das letzte Geschoss liegen sowohl eine auf die 2/3-Regelung abgestimmte Planung (Staffelgeschoss), als auch Pläne für die Umsetzung der 3/4-Regelung vor, so dass eine größtmögliche Anwendbarkeit und Optimierung gewährleistet ist.

Barrierefreiheit

Alle Geschosse sind barrierefrei nach DIN 18040-2. Zusätzlich ist die Ausführung einzelner Wohnungen nach DIN 18040-2 (R), d. h. mit einer Bewegungsfläche von 150 cm, berücksichtigt. Es wurde ein ökonomischer Ansatz gewählt, bei dem mindestens ein Schlafzimmer pro Wohnung barrierefrei erstellt werden kann. Bei 3-Personen Wohnungen sind alle Schlafräume barrierefrei. Die darüber hinaus gehende zusätzlich notwendige Erfüllung der DIN 18040-2 (R), die in vier Bundesländern gefordert wird, ist somit ebenfalls enthalten.

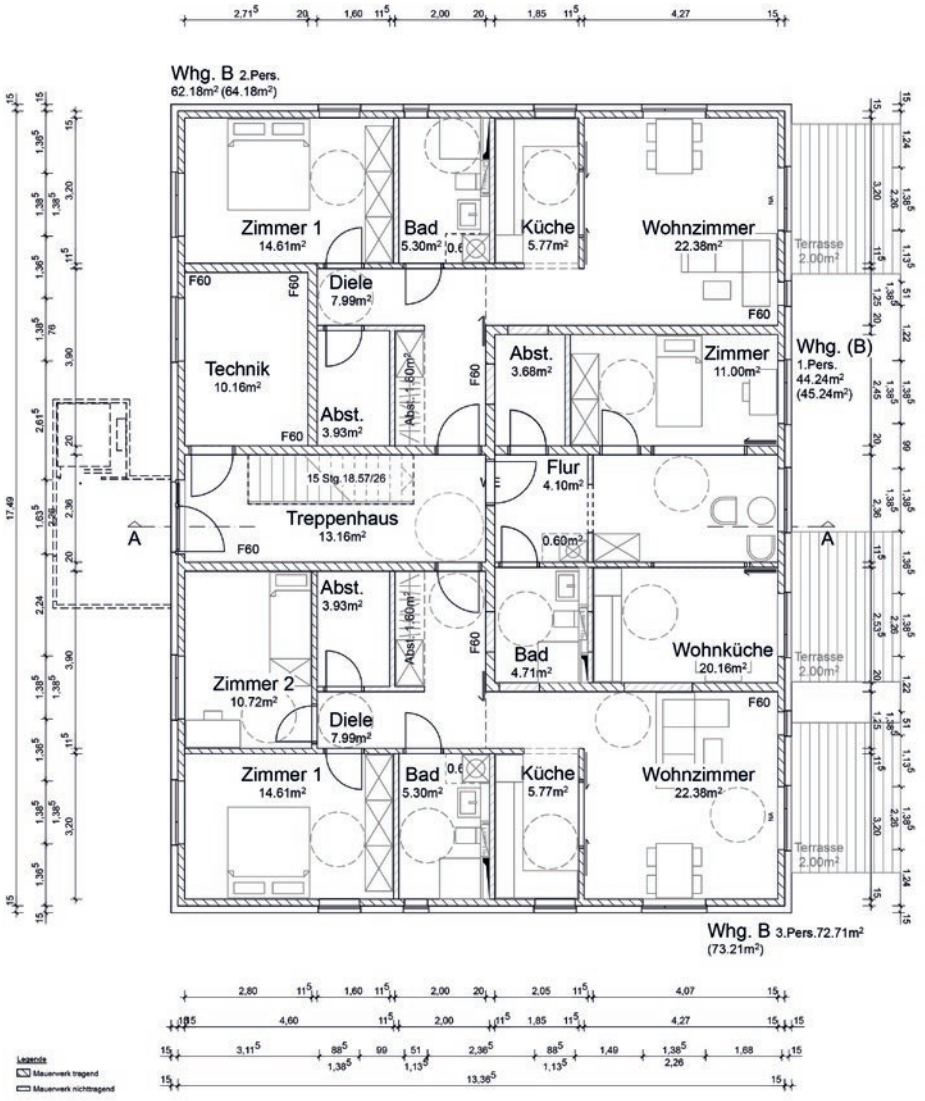


Abbildung 9: Grundriss EG mit drei Wohnungen Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 Typengebäude Einfaches Bauen

Abstellräume

Es wurden Abstellräume von mind. 6 m² in der überwiegenden Zahl aller Wohnungen geplant: Die Flächen der Abstellräume wurden auf die höchste Mindestvorgabe eines Bundeslandes abgestimmt und betragen unabhängig von der Wohnfläche oder Belegungszahl mindestens 6 m². Lediglich in den 1-Personen-Wohnungen beträgt die Fläche der Abstellräume 4,28 m², die für den Nachweis in Schleswig-Holstein ausreicht (bis 50 m² = 3,5 m² Abstellfläche). Die in anderen Bundesländern fehlende Fläche von 1,72 m² kann wie folgt alternativ nachgewiesen werden über:

- Abstellräume im Außenraum
- Abstellfläche als Schrankfläche
- Ausnahmegenehmigung

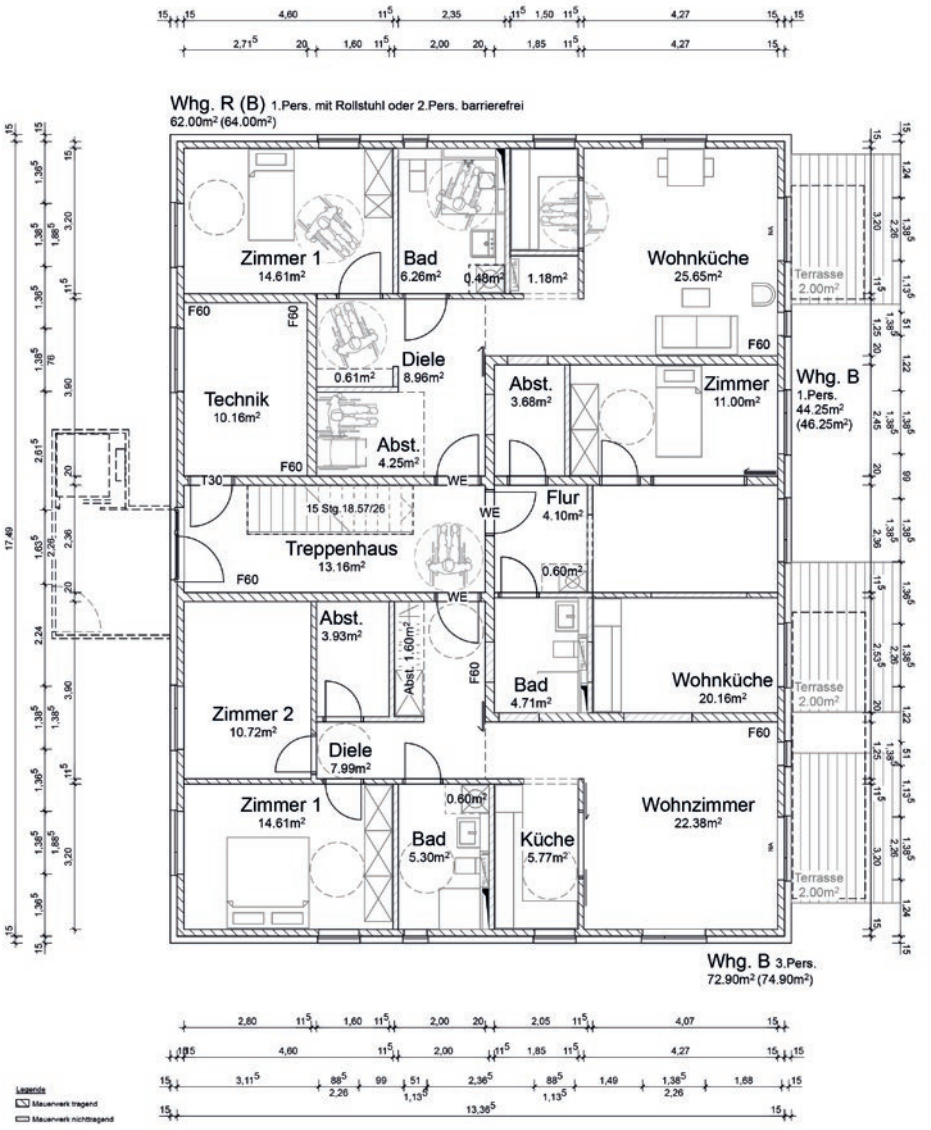


Abbildung 10: Grundriss EG mit einer Wohnung Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 (R) sowie zwei Wohnungen Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 Typengebäude Einfaches Bauen

Aufzugsanlage

Die Erstellung einer Außenaufzugsanlage ist vorgerüstet und somit optional vorgesehen. Die Aufzugsanlage kann aufgrund der Außenmontage sowohl in den vier Bundesländern, in denen sie zwingend vorgegeben ist, aber auch in allen anderen Fällen, falls eine Anbringung noch nachträglich gewünscht ist, mit überschaubarem Aufwand erstellt werden. In Schleswig-Holstein gilt laut LBO § 39 (4), dass „Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 13 m“ Aufzüge in ausreichender Zahl vorhanden sein müssen.

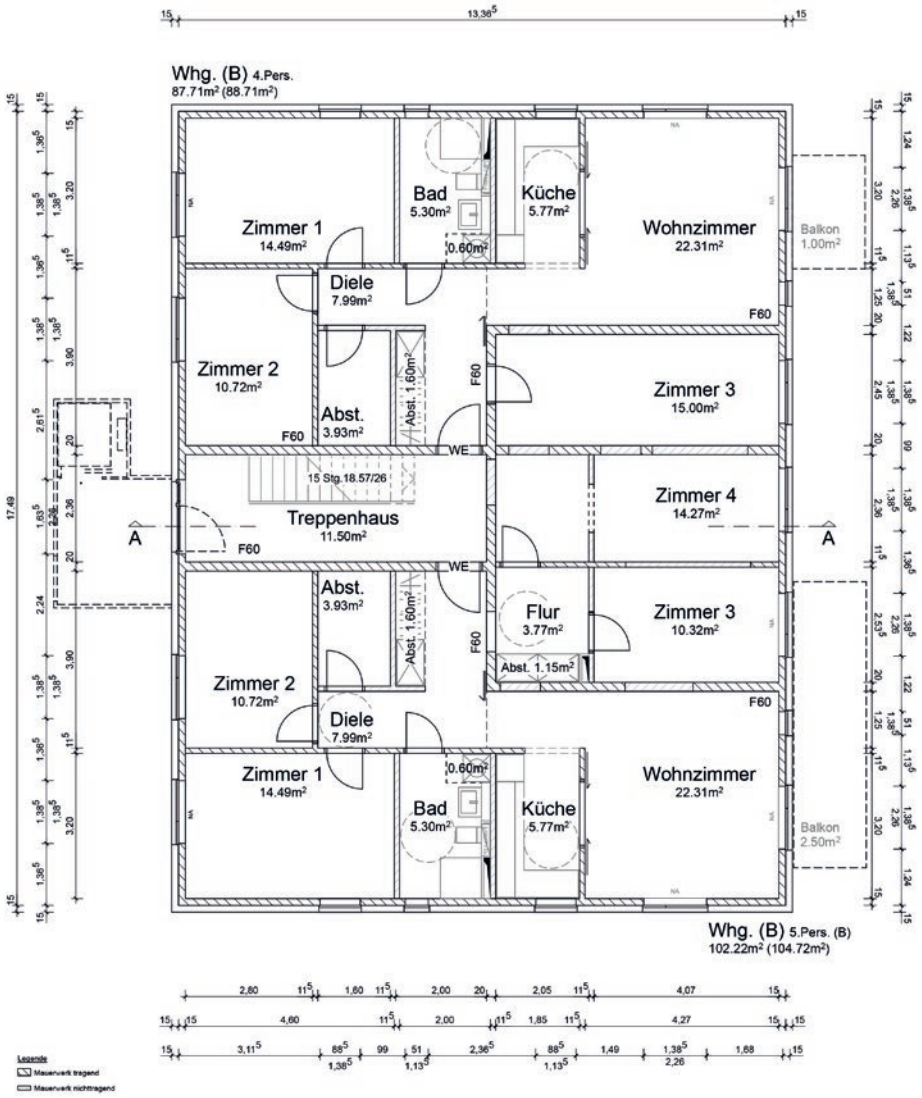


Abbildung 11: Grundriss mit zwei Wohnungen im Obergeschoss nach DIN 18040-2 Typengebäude Einfaches Bauen

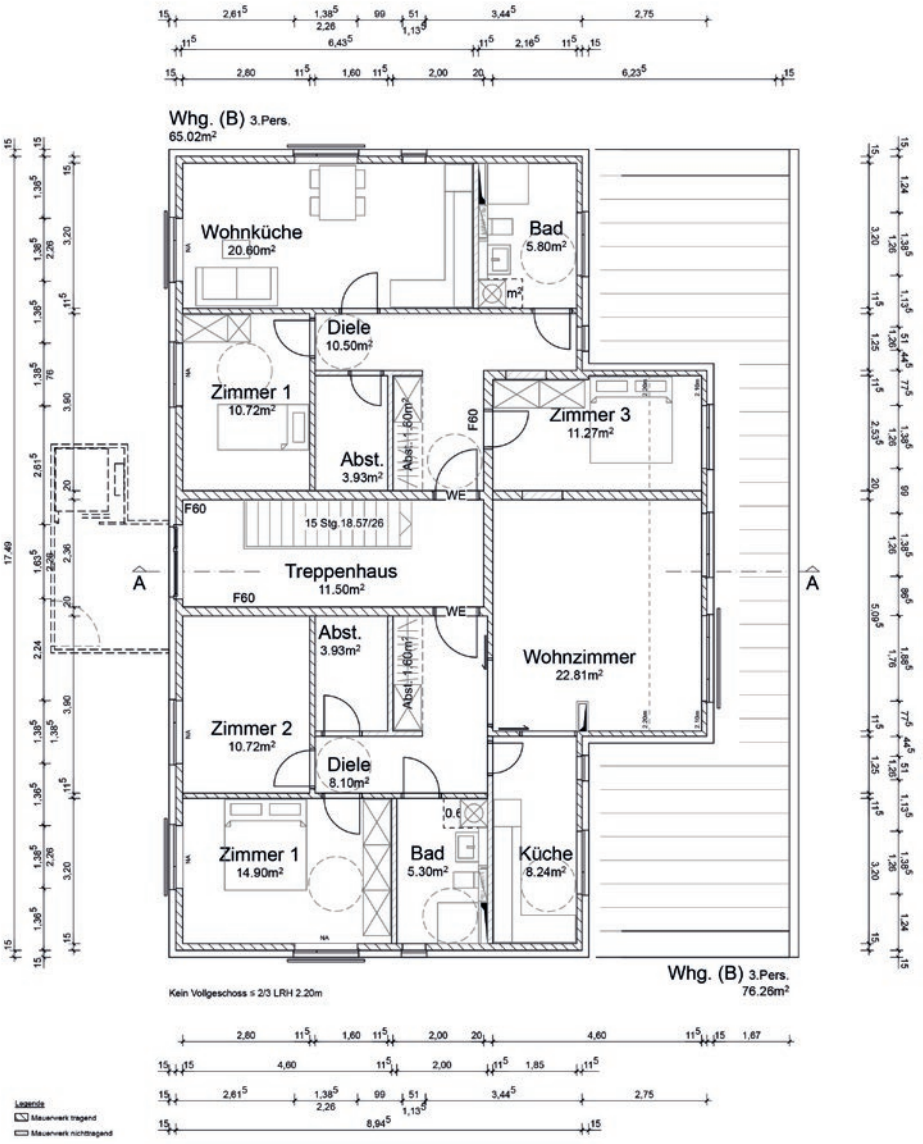


Abbildung 12: Grundriss mit zwei Wohnungen im Staffelgeschoss nach DIN 18040-2 Typengebäude Einfaches Bauen

// 3.7 Flexibilität und Reversibilität

Das verwendete Typengebäude Einfaches Bauen kann aufgrund der Flexibilität und Reversibilität des Grundrisses sowohl mit anderen Wohnungsgrößen als auch mit einem abschließenden Voll- oder Dachgeschoss realisiert werden.

In diesen Möglichkeiten zeigt sich das volle Potenzial des Modellgebäudes, das

- in den unterschiedlichen Wohnungsgrößen,
- in der Anpassbarkeit der Grundrisse je nach Standort- und Marktanforderungen
- in der Anpassung in Bezug auf die DIN 18040-2 (R) und der Veränderung der Personenanzahl,
- in der unterschiedlichen Ausgestaltung des abschließenden Geschosses,
- in der Handhabung optionaler Bestandteile, wie Aufzugsanlagen oder Balkonen

liegt, das wiederum eine den jeweiligen spezifischen Anforderungen gewünschte Anpassung in allen 16 Bundesländern ermöglicht.

Eine weitere Flexibilität des Typengebäudes zeigt sich in Bezug auf die Erfüllung der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken). So kann bei eingeschränkten Grundstücksverhältnissen ab dem 3. Geschoss ein Grundriss mit zwei Wohnungen gewählt und somit auf eine hofseitige Aufstellfläche verzichtet werden.

Der nachfolgend abgebildeten Matrix können die spezifischen Vorgaben der einzelnen Bundesländer entnommen werden, die bei der Ermittlung der minimalen Schnittmenge im Wesentlichen berücksichtigt wurden:

Bauordnungen der Bundesländer DE
Vorgaben zur Barrierefreiheit DIN 18040-2 - DIN 18040-2 (R) - Vollgeschossdefinition
Aufzugspflicht bezogen auf das Typengebäude Einfaches Bauen (14 Wohnungen)
(der besseren Lesbarkeit erscheint der Name mit Abkürzung des jeweiligen Bundeslandes)

	Barrierefreiheit Wohnungen eines Geschosses	Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2	Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 (R)	Keine barrierefreien Wohnungen	Vollgeschossdefinition Anteil des darunterliegenden Geschosses / der Grundfläche	Aufzugspflicht
Musterbauordnug (MBO)	§ 50 MBO: die Wohnungen eines Geschosses, alternativ über mehrere Geschosse	3	0	11	2/3	nein
Baden-Württemberg (BauO BW) Höchste Anforderung an DIN 18040-2 (R)	analog § 50 MBO	1	2	11	3/4	nein
Bayern (BayBO)	analog § 50 MBO	3	0	11	1 keine Vollgeschossdefinition mehr, jedoch abhängig vom B-Plan/Jahr, dann 2/3	nein
Berlin (BauO Bln) Falls Gebrauch von §§ 62-64 BAuO Bln, dann erhöht sich die Zahl an barrierefreien Wohnungen auf 10. Wohnungen	50 %	7	0	7	2/3 aber 1,40 m OK Geländeoberfläche	ja
Brandenburg (BbgBO)	analog § 50 MBO	3	0	11	2/3	nein
Bremen (BremLBO) Höchste Anforderung in allen Bereichen (siehe auch Niedersachsen)	100 %	13	1	0	2/3	ja

Bauordnungen der Bundesländer DE Vorgaben zur Barrierefreiheit DIN 18040-2 - DIN 18040-2 (R) - Vollgeschossdefinition Aufzugspflicht bezogen auf das Typengebäude Einfaches Bauen (14 Wohnungen) (der besseren Lesbarkeit erscheint der Name mit Abkürzung des jeweiligen Bundeslandes)						
Hamburg (HBauO)	analog § 50 MBO	3	0	11	2/3	nein
Hessen (HBO)	20 %	3	0	11	3/4	nein
Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)	analog § 50 MBO	3	0	11	2/3	nein
Niedersachsen (NBauO) Höchste Anforderung in allen Bereichen (siehe auch Bremen)	100 %	13	1	0	2/3 aber lichte Raumhöhe 2,20 m (OK FFB bis UK Decke) im Gegensatz zu anderen Bundesländern	nein, aber Sonderfall
Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)	100 %	14	0	0	3/4 Definition über Nicht-Vollgeschoss, kein Staffelgeschoss	ja
Rheinland-Pfalz (LBauO)	analog § 50 MBO	2	1	11	2/3	nein
Saarland (LBO SL)	analog § 50 MBO	3	0	11	3/4	nein
Sachsen (SächsBO)	analog § 50 MBO	3	0	11	2/3	nein
Sachsen-Anhalt (BauO LSA)	analog § 50 MBO	3	0	11	1 keine Vollgeschoss-definition, jedoch abhängig vom B-Plan/Jahr, dann 2/3	nein
Schleswig-Holstein (BauO SH)	analog § 50 MBO	3	0	11	3/4	nein
Thüringen (ThürBO)	analog § 50 MBO	3	0	11	2/3	nein

Abbildung 13: Vergleich ausgewählter Vorgaben (siehe Tabelle) in den sechzehn Bundesländern, Stand August 2026

Auf den beiden Abbildungen 14 und 15 sind die Grundrissmöglichkeiten des Erdgeschosses sowie der Obergeschosse (Vollgeschoss) mit entweder 2 oder 3 Wohnungen auf einem Geschoss dargestellt. Die Unterschiede liegen in den Wohnflächen der einzelnen Wohnungen bzw. der Ausgestaltung nach DIN 18040-2 oder DIN 18040-2 (R).



Abbildung 14: Varianten Erdgeschoss Typengebäude Einfaches Bauen



Abbildung 15: Varianten Obergeschosse / Nichtvollgeschosse Typengebäude Einfaches Bauen

// 4 Ergebnisse und Einspareffekte

Das Typengebäude Einfaches Bauen, als optimierte Version des ARGE Typengebäudes, dient vorrangig dem Ziel, eine Lösung des kostengünstigen Bauens zu entwickeln.

Dabei standen die beiden Erfordernisse im Vordergrund:

- Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein
- Frei finanzierter Wohnraum in Deutschland (Großstadt)

Zur Erreichung der Kostensenkung wurde das Grundmodell unter leichter Veränderung der äußeren Gebäudemaße des ARGE Typengebäudes und folgender Zielsetzung geplant:

- Verzicht auf ein Kellergeschoss.
- Reduzierung und Optimierung der Neben- und Verkehrsflächen.
- Optimierung der Wohnungsgrundrisse
  - Modifikation der Lage und Anzahl der Steigeschächte
  - größtmögliche Ausnutzung der vorhandenen Fläche inklusive der Unterbringung aller notwendigen Abstellräume
  - bei gleichzeitiger Eignung für eine barrierefreie Nutzung innerhalb der Wohnungen.

Zunächst werden die Ergebnisse der Flächen, potenzieller Mieterträge der (Mehr-) Flächen und CO_2-Emissionen genannt, die sich auf das Grundmodell Typengebäude Einfaches Bauen ohne Erweiterung beziehen. Danach folgt der Baukostenvergleich mit Angabe der Basiskosten sowie weiterer Kosten bei Erweiterung des Gebäudes (z. B. Einbau einer Aufzugsanlage oder Erstellung eines Kellers).

Die Ergebnisse beziehen sich auf das Grundmodell Typengebäude Einfaches Bauen (siehe Merkmale der beiden Typengebäude unter Abbildungen 5 und 16) und ohne die folgenden optionalen Merkmale:

- Keller
- Tiefgarage
- Aufzugsanlage
- Freisitze
- Dachbegrünung

Diese Merkmale werden bei der Ermittlung der Baukosten gesondert berücksichtigt.

	Typengebäude Einfaches Bauen – Grundmodell	Maßnahmen, wenn zusätzlich gewünscht
Energiestandard	GEG 2024	
Schallschutz	DIN 4109-01	
Barrierefreiheit	Barrierefrei DIN 18040-2 (KG) EG-DG	
Außenwand und Decken	Massivbauweise, 16 cm Stahlbetondecken, 15 cm Mauerwerk (verputzt)	
Dachbegrünung	nein	ja
Elektroinstallation	HEA Standard 1 DIN 18015-2	
Keller	nein	ja, ggf. in die Tiefgarage integriert
Tiefgarage	nein	ja
Aufzugsanlage	nein, vorgerüstet	ja, außenliegend
Freisitze	nein, vorgerüstet	ja, vorgestellt
Oberirdische Stellplätze	Stellplatzschlüssel 0-0,7	
Küche	Einbauküche	
Abstellräume	Klellerersatz in den Wohnungen oder Außenanlagen	

Abbildung 16: Parameter Typengebäude Einfaches Bauen – Grundmodell und zusätzliche Maßnahmen

// 4.1 Flächen

- Die Wohnfläche (Wfl.) beträgt 889,39 m² ohne Balkone und ist somit im Vergleich zum ARGE Typengebäude
  - um 35,76 m² bzw. 4,19 % höher.
- Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 1.159,86 m² und ist im Vergleich zum ARGE Typengebäude (1.291,83 m²)
  - um 131,97 m² bzw. 10,22 % geringer.
- Das Verhältnis der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche liegt bei 76,68 % (ARGE: 66,08 %) und ist somit im Vergleich zum ARGE Typengebäude
  - um 16,04 % höher.
- Die Nettoraumfläche (NRF), d. h. die Summe aller Nutzungsflächen (NUF) inklusive der Technik- (TF) und Verkehrsfläche (VF) beträgt 953,01 m² (ARGE: 1.068,97 m² (UG-SG)).
  Im Vergleich zum ARGE Typengebäude ist bei gleichzeitiger Unterbringung aller notwendigen Funktionalitäten (Abstellräume, Technik, Verkehrsflächen, Barrierefreiheit) unter Verzicht auf einen Keller und einer höheren Wohnfläche:
  - Die Nettoraumfläche um 10,85 % niedriger.
    - Die Nutzungsflächen (NUF 1-7) um 5,60 % niedriger.
    - Die Technikfläche um 28,40 % niedriger.
    - Die Verkehrsfläche um 31,50 % niedriger.

// 4.2 Mieterträge

Für eine zusätzliche Wohnfläche von rd. 36 m² können über 40 Jahre weitere Mieterträge generiert werden, dessen Höhe von der Wohnraumfinanzierung abhängt.

Der Barwert des Mietertrags[3] beträgt im Falle:

- Des frei finanzierten Wohnraumes 145.000 € – 166.000 €
- Der Sozialen Wohnraumförderung (Regionalstufe C, 1. Förderweg)[4] 66.000 € – 78.000 €

// 4.3 CO2-Emissionen

Durch die optimierte Gebäudeplanung konnten die baukonstruktiven Massen gegenüber dem Referenzgebäude reduziert werden. Wesentliche Faktoren sind der Entfall des Kellers sowie die Verschlankung der Bauteile Wand und Decke.

- Verringerung der Mengen an Beton um 59,04 m², an Betonstahlmatten um 104,18 m², an Kalksandstein um 49,05 m² und an Dämmmaterial um 14,14 m².
- Im Vergleich zum ARGE-Typengebäude ergibt sich für das Grundmodell des Typengebäudes Einfaches Bauen ein CO_2-Einsparpotenzial von 24.969,3 kg CO_2 bzw. 34,52 kg CO_2/m² Wohnfläche. Dies entspricht einer Reduzierung der CO_2-Emissionen um rd. 23 %.
- Würde man für beide Gebäude die gleiche Wohnfläche in Höhe von 889,39 m² zugrunde legen, dann ergäbe sich eine Gesamteinsparung von 30.701,8 kg CO_2 bzw. rd. 27 %.

3 Barwerte modellhaft nach DCF-Verfahren über 40 Jahre ermittelt. Mietannahme Markt von 15,40 €/m² mit jährlicher Steigerung von 1,5 % nach den ersten drei Anfangsjahren; Mietannahme Soziale Wohnraumförderung von 6,80 €/m² mit Steigerung alle 3 Jahre von 6 % nach den ersten vier Anfangsjahren. Diskontierungszinssatz 4 %, keine Bewirtschaftungskosten, keine Abschreibungen berücksichtigt.

4 Quelle: https: /www.ib-sh.de/produkt/soziale-wohnraumfoerderung-fuer-mietwohnungsmassnahmen, abgerufen am 16.06.2026

// 4.4 Baukosten

Die Baukosten wurden unter Berücksichtigung des Baupreis- und Bauwerkskostenindices des Statistischen Bundesamtes den ARGE Datenbanken entnommen und auf die beiden o. g. Fälle angewandt.

Im ersten Vergleich wurde das Grundmodell des Typengebäudes Einfaches Bauen - unter Berücksichtigung der Sozialen Wohnraumförderung SH - mit den Baukosten aus der gebauten Praxis in Schleswig-Holstein, d. h. mit den Fällen aus der gebauten Praxis bei denen der Regelstandard Erleichtertes Bauen nicht beachtet wurde, verglichen.

Die ermittelte Kostendifferenz der Kostengruppen 200 bis 700, die man der folgenden Tabelle (Abbildung 17) entnehmen kann, zeigt die mögliche Kosteneinsparung mit der Realisierung des Typengebäudes Einfaches Bauen. Dazu gehört auch die Erstellung eines Freisitzes resp. eines Balkons. Die Barrierefreiheit wird nach LBO SH gebaut. Die Aufzugsanlage wird vorgerüstet.

Der gleichen Tabelle kann entnommen werden, wie sich die Realisierung eines Kellers, einer Aufzugsanlage oder einer Dachbegrünung kostenmäßig auswirken würden, die nicht Bestandteil des Grundmodells sind. Das betrifft auch die Barrierefreiheit des Gebäudes, die in der Tabelle für die Variante der Barrierefreiheit für das komplette Gebäude nach DIN 18040-2 zusätzlich bepreist wurde.

Einen Sonderfall nimmt die Barrierefreiheit des Gebäudes ein.

In der Tabelle für die Variante der Barrierefreiheit für das komplette Gebäude nach DIN 18040-2 sind aufgrund der bereits optimierten (Flächen-) Planung keine Mehrkosten für die Herstellung einer Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 vorgesehen.

Im zweiten Schritt wurde das Typengebäude Einfaches Bauen mit den bundesweiten Baukosten in den Großstädten verglichen und folgt im Wesentlichen dem gleichen Schema wie im vorgenannten Vergleich. Die Ergebnisse sieht man in der Abbildung 17. Bei dieser Berechnung wurde der Freisitz im Grundmodell nicht berücksichtigt, sondern im weiteren Verlauf als Ergänzung vorgesehen.

	Typengebäude Einfaches Bauen Soziale Wohnraum-förderung SH	Gebaute Praxis (ohne Regel-standard SH) Schleswig-Holstein	Differenz
Energiestandard	GEG 2024	oberhalb GEG 2024	
Schallschutz	DIN 4109-01	oberhalb DIN 4109	
Barrierefreiheit	DIN 18040-2 LBO SH	DIN 18040-2	
Fassade	verputzte Fassade	Verblendmauerwerk	
Dachbegrünung	keine Dachbegrünung	keine Dachbegrünung	
Keller	kein Keller	Vollkeller	
Tiefgarage	keine Tiefgarage	keine Tiefgarage	
Aufzugsanlage	keine Aufzugsanlage	Aufzugsanlage	
Freisitze (Balkone)	kein Balkon	Balkone	
Stellplatz oberirdisch	Stellplatzschlüssel 0,7	Stellplatzschlüssel 1,0	
Küche	Einbauküche	Einbauküche	
Herstellungskosten (KG 200-700) Grundmodell inkl. Abzug für Materialeinsparung Primärkon-struktion, barrierefrei nach LBO-SH inkl. BNK – gebaute Praxis Schleswig-Holstein	3.121,15 €/m² Wfl.	4.328,00 €/m² Wfl.	1.206,85 €/m² Wfl.
Freisitze (Balkone, inkl. BNK)	154,51 €/m² Wfl.	enthalten	
Herstellungskosten (KG 200-700) wie vor, zzgl. Kosten für Freisitze (Balkone) und BNK, Erfüllung der Vorgaben für die Soziale Wohnraumförde-rung SH – gebaute Praxis Schleswig-Holstein	3.275,66 €/m² Wfl.	4.328,00 €/m² Wfl.	1.052,34 €/m² Wfl.
Barrierefreiheit DIN 18040-2 (inkl. BNK)	enthalten	enthalten	
Aufzugsanlage (nach Abzug Vorrüstung, inkl. BNK)	80,87 €/m² Wfl.	enthalten	
Herstellungskosten (KG 200-700) wie vor, zzgl. Kosten für DIN 18040-2, Aufzugsanlage und BNK – gebaute Praxis Schleswig-Holstein	3.356,54 €/m² Wfl.	4.328,00 €/m² Wfl.	971,47 €/m² Wfl.
Keller (inkl. BNK)	165,62 €/m² Wfl.	enthalten	
Außenanlagen KG 500 Abzug wegen Kompen-sation durch Keller (inkl. BNK)	-58,22 €/m² Wfl.	enthalten	
Herstellungskosten (KG 200-700) wie vor, zzgl. UG und BNK – gebaute Praxis Schleswig-Holstein	3.463,94 €/m² Wfl.	4.328,00 €/m² Wfl.	864,06 €/m² Wfl.
Dachbegrünung (inkl. BNK)	29,91 €/m² Wfl.	30,03 €/m² Wfl.	
Herstellungskosten (KG 200-700) wie vor, zzgl. Dachbegrünung und BNK – gebaute Praxis Schleswig-Holstein (Dachbegrünung zwecks Vergleichbarkeit inklusive)	3.493,85 €/m² Wfl.	4.358,03 €/m² Wfl.	864,18 €/m² Wfl.

Abbildung 17: Kostenvergleich zwischen dem Typengebäude Einfaches Bauen für den Anwendungszweck der Sozialen Wohnraumförderung und der allgemeinen Baupraxis in Schleswig-Holstein bezogen auf ein typisches Referenzgebäude im Geschosswohnungsbau (Kostenstand 1. Quartal 2026, ARGE//eV Kostenauswertungen aus ausgeführten Bauvorhaben)

	Typengebäude Einfaches Bauen Großstadt Bundesweit	Gebaute Praxis Großstadt bundesweit	Differenz
Energiestandard	GEG 2024	oberhalb GEG 2024	
Schallschutz	DIN 4109-01	oberhalb DIN 4109	
Barrierefreiheit	DIN 18040-2 LBO SH	DIN 18040-2	
Fassade	verputzte Fassade	Flachblender teilweise	
Dachbegrünung	keine Dachbegrünung	keine Dachbegrünung	
Keller	kein Keller	Vollkeller	
Tiefgarage	keine Tiefgarage	Tiefgarage	
Aufzugsanlage	keine Aufzugsanlage	Aufzugsanlage	
Freisitze (Balkone)	kein Balkon	Balkon	
Stellplatz oberirdisch	Stellplatzschlüssel 0,3	kein Stellplatzschlüssel, da Tiefgarage	
Küche	Einbauküche	Einbauküche	
Herstellungskosten (KG 200-700) Grundmodell inkl. Abzug für Materialeinsparung Primärkonstruktion, barrierefrei nach LBO-SH inkl. BNK – gebaute Praxis Großstädte DE	3.654,41 €/m² Wfl.	4.633,00 €/m² Wfl.	978,59 €/m² Wfl.
Barrierefreiheit DIN 18040-2 (inkl. BNK)	enthalten	enthalten	
Aufzugsanlage (nach Abzug Vorrüstung, inkl. BNK)	81,29 €/m² Wfl.	enthalten	
Herstellungskosten (KG 200-700) wie vor, zzgl. DIN 18040-2 und BNK – gebaute Praxis Großstädte DE	3.735,70 €/m² Wfl.	4.633,00 €/m² Wfl.	897,30 €/m² Wfl.
Keller in die Tiefgarage integriert (inkl. BNK)	151,45 €/m² Wfl.	enthalten	
Tiefgarage (inkl. BNK)	251,45 €/m² Wfl.	enthalten	
Außenanlagen KG 500 Abzug wegen Kompensation durch Keller/Tiefgarage (inkl. BNK)	-91,03 €/m² Wfl.	enthalten	
Herstellungskosten (KG 200-700) wie vor, zzgl. UG / Tiefgarage und BNK – gebaute Praxis Großstädte DE	4.047,57 €/m² Wfl.	4.633,00 €/m² Wfl.	585,43 €/m² Wfl.
Freisitze (Balkone, inkl. BNK)	154,92 €/m² Wfl.	enthalten	
Dachbegrünung (inkl. BNK)	30,06 €/m² Wfl.	30,06 €/m² Wfl.	
Herstellungskosten (KG 200-700) wie vor, zzgl. Dachbegrünung und BNK – gebaute Praxis Großstädte DE (Dachbegrünung zwecks Vergleichbarkeit inklusive)	4.232,54 €/m² Wfl.	4.663,06 €/m² Wfl.	430,52 €/m² Wfl.

Abbildung 18: Kostenvergleich zwischen dem Typengebäude Einfaches Bauen für den Anwendungszweck des frei finanzierten Wohnraums und der allgemeinen, mehrheitlichen Baupraxis in Deutschland bezogen auf ein typisches Referenzgebäude im Geschosswohnungsbau (Kostenstand 1. Quartal 2026, ARGE//eV Kostenauswertungen aus ausgeführten Bauvorhaben)

// 4.5 Potenzial des Typengebäudes Einfaches Bauen

Anhand der Abbildungen 17 und 18 wird deutlich, dass der Verzicht auf bestimmte Bestandteile und die Beschränkung auf die gesetzlichen Mindestanforderungen deutliches Einsparpotenzial beinhaltet. Es liegt im Falle der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein bei 1.052,34 €/m² Wfl. (rd. 1.053 €/m² Wfl.), ohne Erfüllung der Vorgaben der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein, d. h. bei Erstellung des reinen Grundmodells ohne Balkon, bei 1.206,85 €/m² Wfl. (rd. 1.207 €/m² Wfl.). Der Kostenunterschied für die Erstellung eines frei finanzierten Gebäudes in einer deutschen Großstadt liegt bei 978,59 €/m² Wfl. (rd. 979 €/m² Wfl.).

Je nach Erfordernis und Umsetzung weiterer Maßnahmen reduziert sich dieser Betrag im Fall der Sozialen Wohnraumförderung bis auf eine Differenz von 864,06 €/m² Wfl. (rd. 864 €/m² Wfl) und im Fall des frei finanzierten Wohnraums auf 430,52 €/m² Wfl. (rd. 431 €/m² Wfl.). In beiden Fällen wurden aufgrund der Berücksichtigung eines Untergeschosses (Keller, Tiefgarage) die Kostenansätze der Außenanlagen angepasst. Weiterhin wurde aufgrund der nach Realisierung weiterer Gebäudebestandteile höheren Bauwerkskosten eine Korrektur der Baunebenkosten vorgenommen.

Es zeigt sich in beiden Fällen, dass die Kosten auch nach Berücksichtigung weiterer Merkmale beim Typengebäude Einfaches Bauen unterhalb der gebauten Praxis liegen.

Die Gründe bzw. die Hebel zur Baukostensenkung liegen neben einer Optimierung des Grundrisses vor allem in den folgenden Punkten:

- Anpassung der gebauten Standards auf das gesetzlich geforderte Niveau:
  - Energetischer Standard
  - Schallschutz
  - Barrierefreiheit
  - Elektroausstattung
- Verzicht auf Bestandteile:
  - Keller
  - Tiefgarage
  - Aufzugsanlage
  - Dachbegrünung
- Senkung weiterer Baukosten aus den Kostengruppen:
  - 200 – Herrichten und Erschließen
  - 500 – Außenanlagen und Stellplätze
  - 600 – Ausstattung und Kunstwerke (Einbauküche)
  - 700 – Baunebenkosten
- Optimierung der Kennzahlen:
  - Wohnfläche / Bruttogrundfläche über eine wirtschaftliche Primärkonstruktion

In der nachfolgenden Tabelle werden die Vorteile bzw. Auswirkungen des Grundmodells Typengebäude Einfaches Bauen zusammengefasst:

Typengebäude Einfaches Bauen – Grundmodell Auswirkungen im Vergleich zur gebauten Praxis	
Optimierte Primärkonstruktion	Günstigeres Verhältnis BGF-Wfl. höhere Wohnfläche um rd. 36 m² / 4,20 % höhere Mieterträge rd. 145 TEUR bis 166 TEUR (frei finanzierter Markt) höhere Mieterträge rd. 66 TEUR bis 78 TEUR (Sozialer Wohnraum)
Niedrigerer Ressourcenverbrauch	Reduzierung der Grauen Emissionen (A1-A3 Herstellungsphase) in Höhe von 24.969,3 kg CO2 bzw. rd. 34 - 35 kg CO2/m² Wfl.
Anwendung gesetzliche Mindestanforderungen und Verzicht auf kostentreibende Gebäudebestandteile	Niedrigere Baukosten (KG 200 - KG 700) im Falle der Erstellung: Sozialen Wohnraums SH: rd. 1.053 €/m² Wfl. Grundmodell ohne Balkon: rd. 1.207 €/m² Wfl. Frei finanzierten Wohnraums Großstadt DE: rd. 979 €/m² Wfl.

Abbildung 19: Die Mietfläche wurde nach WoFIV ohne Berücksichtigung von Balkonen, Loggien o. ä. ermittelt und beträgt für das ARGE Typengebäude 853,63 m² und für das Typengebäude Einfaches Bauen 889,44 m².
Die Primärkonstruktion: vorher: 20 cm Stb.-Decke, 17,5 cm Außenwand – nachher: 16 cm Stb.-Decke, 15 cm KS-Außenwand. Unterschied der CO_2-Äquivalente 24.969,3 kg (A1-A3): ARGE Typengebäude 109.512,2 kg CO2 abzgl. Typengebäude Einfaches Bauen 84.542,9 kg CO2. Es wurden keine Gebäudegesamtemissionen, sondern der Unterschied der CO2-Äquivalente für die Materialersparnis von Stahlbeton und Kalksandstein gerechnet. Die Optimierung der Tragwerkskonstruktion mit Reduzierung der Wanddicken ermöglicht gleichzeitig, bei gleicher Außenkubatur, die zusätzliche Wohnfläche in Höhe von rd. 36 m². Die Kostenersparnis wurde anhand von Auswertungen fertig gestellter und abgerechneter Bauvorhaben ermittelt. (Quelle: ARGE//eV).

// 5 Schlussbemerkung

Das Typengebäude Einfaches Bauen stellt eine belastbare Basisvariante für einen wirtschaftlichen und ressourceneffizienten Geschosswohnungsbau dar, deren bedarfsorientierte Erweiterungen transparent bewertet werden können.

Das Typengebäude zeigt im Vergleich zum Referenzgebäude auf, dass durch die Optimierung der Primärkonstruktion und den Verzicht auf sekundäre, kostentreibende Gebäudebestandteile eine wirtschaftliche Bauweise realisiert wird, die sowohl modernen Wohnbedürfnissen genügt als auch sicherheitsrelevante Aspekte, wie sie in den gesetzlichen Mindestanforderungen definiert sind, berücksichtigt.

Eine Vervielfachung der zusätzlich entstehenden Wohnfläche ermöglicht die Schaffung weiteren Wohnraums, ob durch weitere Wohnungen in der Anzahl oder in der Fläche. Der Verzicht auf kostenintensive Bestandteile, wie z. B. den Keller oder einen Balkon, setzt monetäre Kapazitäten bzw. Geldmittel frei, die wiederum für die Erstellung weiteren Wohnraums eingesetzt werden können.

// 6 Anhang

// 6.1 Exkurs Bauordnungen

Die wichtigsten Vorgaben der Landesbauordnungen werden nachfolgend kurz erläutert:

Vorgabe LBO	Größte Schnittmenge an Anforderungen	Abweichung von der Schnittmenge
Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 und DIN 18040-2 (R)	In 12 Bundesländern reicht die Erstellung von bis zu 3 Wohnungen nach DIN 18040-2 im EG, allerdings fordern 2 Bundesländer (Baden-Württemberg (2 Wohnungen) und Rheinland-Pfalz (1 Wohnung)) teilweise eine Ausführung dieser Wohnungen nach DIN 18040-2 (R).	In den restlichen 4 Bundesländern wird die Erstellung von 7 Wohnungen (Berlin) nach bzw. 14 Wohnungen (Bremen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen) nach DIN 18040-2 gefordert, davon in 2 Bundesländern (Bremen (1 Wohnung) und Niedersachsen (1 Wohnung)) eine teilweise Ausführung nach DIN 18040-2 (R), was in den Plänen über Grundrissvarianten berücksichtigt wurde.
Aufzugspflicht	In 12 Bundesländern gibt es erst bei einer Höhe von mehr als 13 m eine Aufzugspflicht. Bei Notwendigkeit kann die Aufzugsanlage jederzeit über die außenseitige Vorrüstung installiert werden kann.	In den 3 Bundesländern Berlin, Bremen und Nordrhein-Westfalen gibt es eine Aufzugspflicht, die entweder von der Anzahl der Geschosse oder der Gebäudehöhe abhängt. In dem Bundesland Niedersachsen ist der Einbau einer Aufzugsanlage aufgrund der 100 %-igen Erfüllung der Barrierefreiheit de facto notwendig.
Größe der Abstellräume	In den meisten Bundesländern werden Abstellräume von mindestens 6 m² Fläche unabhängig von der Wohnungsgröße gefordert. In einigen wie z. B. Schleswig-Holstein (Wohnfläche bis 50 qm 3,5 m²) gibt es Ausnahmen. Die Planung setzt die Maximalforderung von 6 m² größtenteils um, so dass die Pläne in allen Bundesländern, ggf. unter Anwendung der Alternativlösung funktionieren.	Es gibt noch Besonderheiten, z. B. die Forderung nach einem Trockenraum in Rheinland-Pfalz oder allgemeine Abstellräume für Kinderwagen etc. in weiteren Bundesländern, die ebenfalls über Alternativlösungen z. B. im Außenbereich realisiert werden können.
Definition eines Vollgeschosses	In 11 Bundesländern entspricht die Definition des Vollgeschosses der Mustervorlage der MBO und beträgt 2/3 der Grundfläche. Ausnahme: in Niedersachsen gilt es eine Raumhöhe von 2,20 m und in Sachsen-Anhalt gibt es keine Vollgeschossregelung mehr. Allerdings gelten die Vorgaben des B-Planes, die dann die 2/3-Regelung vorgeben. Die Planung ist auf die Maximalforderung des Bundeslandes Niedersachsen abgestimmt.	In 5 Bundesländern (Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Saarland und Schleswig-Holstein) liegt die zulässige anteilige Fläche bei 3/4 der Grundfläche. Allerdings gibt es Ausnahmen: in Bayern gibt es vorbehaltlich des B-Planes analog zu Sachsen-Anhalt keine Vollgeschossdefinition, d. h. die Fläche des letzten Geschosses kann 100 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. In Nordrhein-Westfalen gibt es eine andere Besonderheit: dort kann, falls es der B-Plan zulässt, das letzte Geschoss mit der geringeren Fläche mehrfach aufgesetzt, d. h. „gestapelt“, werden. Berlin berücksichtigt für die Vollgeschossdefinition zusätzlich die Höhe von 1,40 m ab OK der Geländeoberfläche.

Abbildung 20: Auszughafte Benennung der 4 wichtigsten Vorgaben gemäß den Bauordnungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (Stand August 2026). Quelle: ARGE/eigene Darstellung

// 6.2 Modelle des anderen Bauens

Der Regelstandard Erleichtertes Bauen SH wird zu den „Modellen des anderen Bauens“ gezählt, zu dem auch das in diesem Mitteilungsblatt vorgestellte Typengebäude Einfaches Bauen gehört. Die Einhaltung des Regelstandards Erleichtertes Bauen wird über die Anwendung bestimmter Baustandards erreicht, die weder gesetzliche Mindestanforderungen überschreiten noch, wie beim Gebäudetyp E vorgesehen, unterschreiten sollen. Einem ähnlichen Prinzip folgt das Typengebäude Einfaches Bauen.

Weitere Lösungen werden in unterschiedlichen Ansätzen bundesweit verfolgt – z. B. das Einfache Bauen in Bayern, der Hamburg Standard oder die Gebäudetyp E-Initiative auf Bundesebene. Alle Lösungen haben das gleiche Ziel: mit den zur Verfügung stehenden Mitteln sollen so viele Wohnungen wie möglich gebaut werden. Eine qualitative Einordnung dieser Baustandards zeigt die nachfolgende Grafik im historischen Verlauf.

Um zu einem Verständnis zu gelangen, welche Qualität die „Modelle eines anderen Bauens“ besitzen, sollte berücksichtigt werden, dass mehr als 94 % der vorhandenen Wohnungen in Deutschland ein Anforderungsniveau aufweisen, welches (teilweise deutlich) unterhalb des derzeitigen gesetzlichen Mindeststandards liegt.

Zu den übrigen 6 % gehören u. a. die „Modelle eines anderen Bauens“, zu denen auch der Regelstandard Erleichtertes Bauen SH gezählt wird.

Das in diesem Mitteilungsblatt vorgestellte Typengebäude Einfaches Bauen von KS-Original erfüllt diese Kriterien - wie bereits erwähnt - gleichermaßen. Sie liegen alle oberhalb des gesetzlichen Mindeststandards.

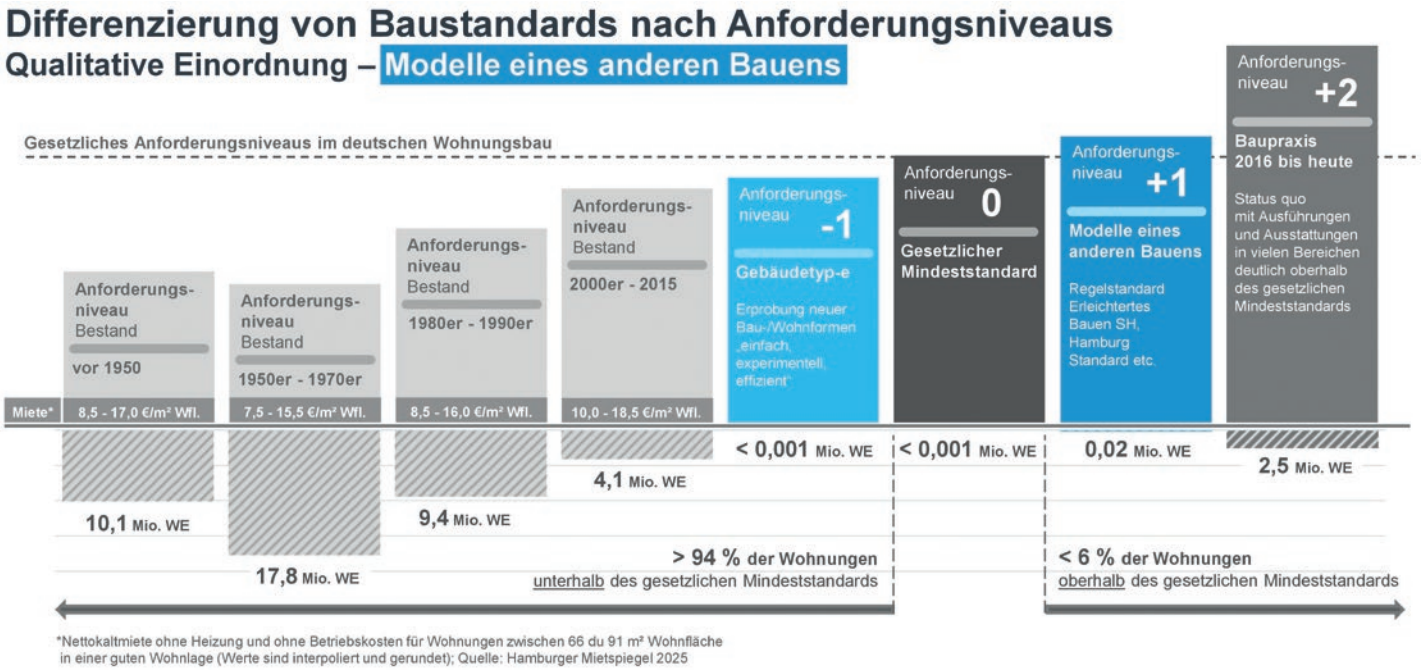


Abbildung 21: Stufenweise Darstellung zur qualitativen Einordnung der „Modelle eines anderen Bauens“ im Verhältnis zu historischen und anderen aktuellen Anforderungsniveaus; Basisbezug: Gesetzlicher Mindeststandard im deutschen Wohnungsbau (Stufe 0). Quelle: Destatis (2026), Prognose 2025-2026 GdW (2026), Controlling und Datenarchiv ARGE eV (2026) und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

// 6.3 Schallschutz

Im Falle des ARGE Typengebäudes, das für die Berechnungen zum Nachweis des Mindestschallschutzes des Ingenieurbüros Taubert und Ruhe verwendet wurde, werden die Anforderungswerte zum Mindestschallschutz, wie sie in der Norm DIN 4109-1: 2018-01 definiert sind und in Schleswig-Holstein als baurechtliche Mindestanforderung gelten, eingehalten.

Neben den Wänden und Decken des ARGE Typengebäudes wurden auch die Fenster sowie die Außenbekleidung in Form des Wärmedämmverbundsystems hinsichtlich der Erfüllung des Schallschutzes geprüft. Bei den Berechnungen für das Typenhaus wurde davon ausgegangen, dass im „einfachsten" Fall außenseitig ein Wärmedämmverbundsystem ohne besondere schalltechnische Eigenschaften aufgebaut wird. Beim Außenlärm gilt, dass die Ergebnisse, die im ARGE Arbeits- und Infoblatt 28-2025 vorgestellt werden, nicht übertragbar sind, da andere Raumgeometrien, Fenster-Maße, Außenluftdurchlässe und höhere Außenlärmpegel bei gleicher Konstruktionsweise zu anderen, schlechteren Ergebnissen führen können. Für Situationen mit einem Außenlärmpegel von La > 60 dB ist es ratsam, ein sich schalltechnisch neutral oder verbessernd wirkendes WDVS oder Verblendmauerwerk einzusetzen. Das ist im Einzelfall zu prüfen.

Diese Erkenntnisse sind, vorbehaltlich einer Einzelfallprüfung, auf das Typengebäude Einfaches Bauen insofern übertragbar, als dass es sich bei den für dieses Gebäude verwendeten Decken- und Wanddicken um die gleichen Werte handelt (Wand- und Deckendicken, Qualität beschrieben).

Dennoch ist eine endgültige Aussage immer nur projektbezogen möglich, d. h. unter Einbezug des Außenlärms sowie des gewählten Grundrisses.

Nachfolgend auszugsweise die Empfehlung des o. g. Arbeits- und Infoblattes 28-2025 „Schallschutz im Erleichterten Bauen - Schalltechnische Prüfung der Optimierung des Typengebäudes MFH 2024":

Die Abbildung 23 zeigt die Maßnahmen zur Umsetzung des Mindestschallschutzes. Für eine wirtschaftliche Lösung sollten die erforderlichen Fenster-Schalldämm-Maße immer zahlenmäßig genau ermittelt werden.

Wenn lediglich Schallschutzklassen (SSK) angegeben werden, können folgende Fälle eintreten:

- Wenn ein Wert aus dem oberen Bereich einer SSK benötigt wird, würde zwar mit einem geringeren Fenster-Schalldämm-Maß die SSK eingehalten, aber das eigentliche Schallschutzziel um bis zu 4 dB verfehlt.
- Wenn ein Wert aus dem unteren Bereich einer SSK benötigt wird, würde mit einem höherem Fenster-Schalldämm-Maß ohne Not überdimensioniert und ggf. eine Kostenerhöhung in Kauf genommen.

➔ **Eine optimale wirtschaftliche Lösung, die den Mindestschallschutz nach DIN 4109-01:2018-01 einhält bzw. nicht überschreitet, wie am Beispiel des ARGE Typengebäudes gezeigt wird, kann nur eine beispielhafte Tendenz zeigen.**

Vorbehaltlich der Einzelprüfung können im Falle des Typengebäudes Einfaches Bauen die gleichen Vorgaben wie beim ARGE Typengebäude gelten. Zur Einhaltung des Mindestschallschutzes sollten daher die nachfolgend genannten Bauteildicken und Vorgaben berücksichtigt werden.

Weitere Informationen finden Sie im Arbeits- und Informationsblatt „Schalltechnisches Gutachten „Schalltechnische Prüfung der Optimierung des Typengebäudes MFH 2024".

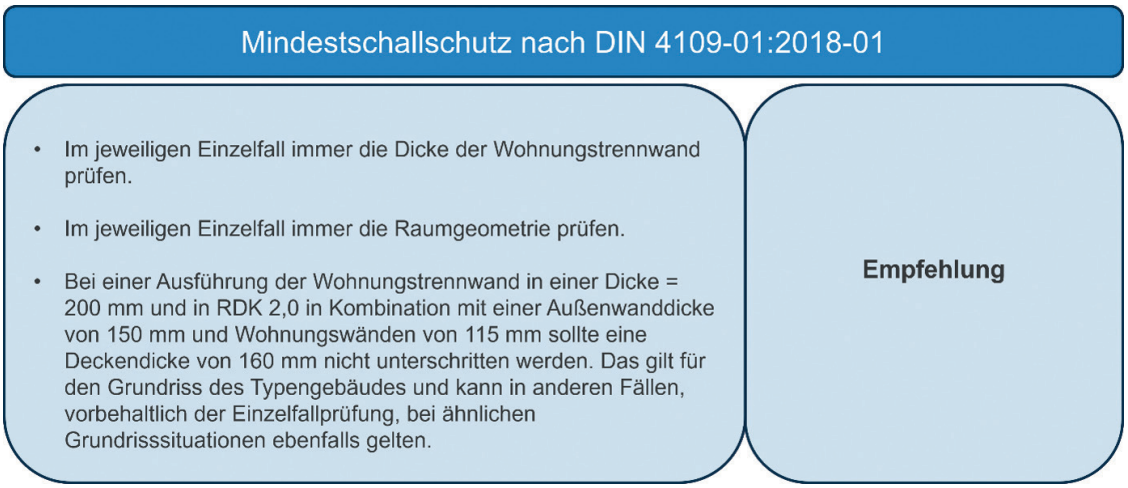


Abbildung 22: Empfehlung bei Umsetzung des Mindestschallschutzes nach DIN 4109-02:2018-01

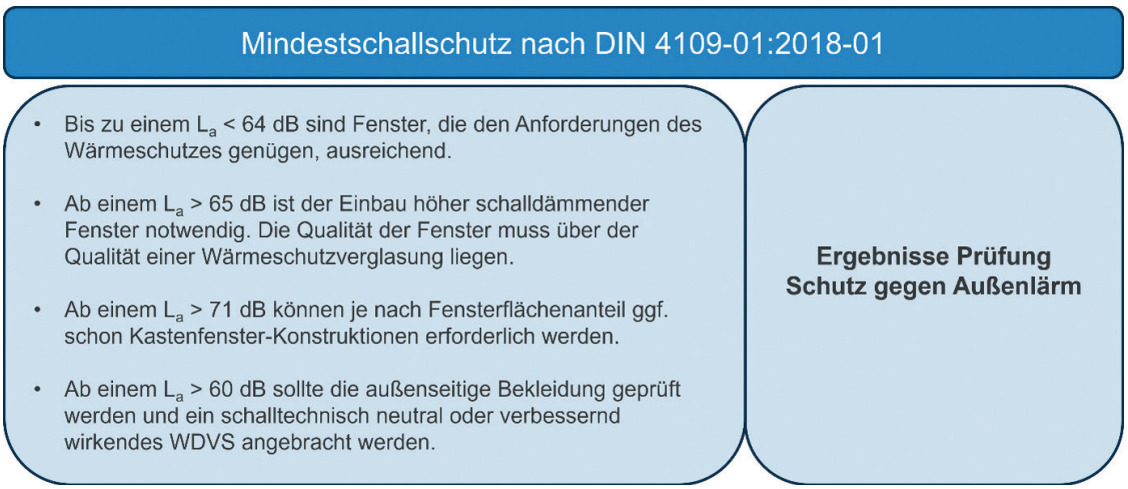


Abbildung 23: Berechnungsergebnisse der Prüfung Schutz gegen Außenlärm im Falle des ARGE Typengebäudes

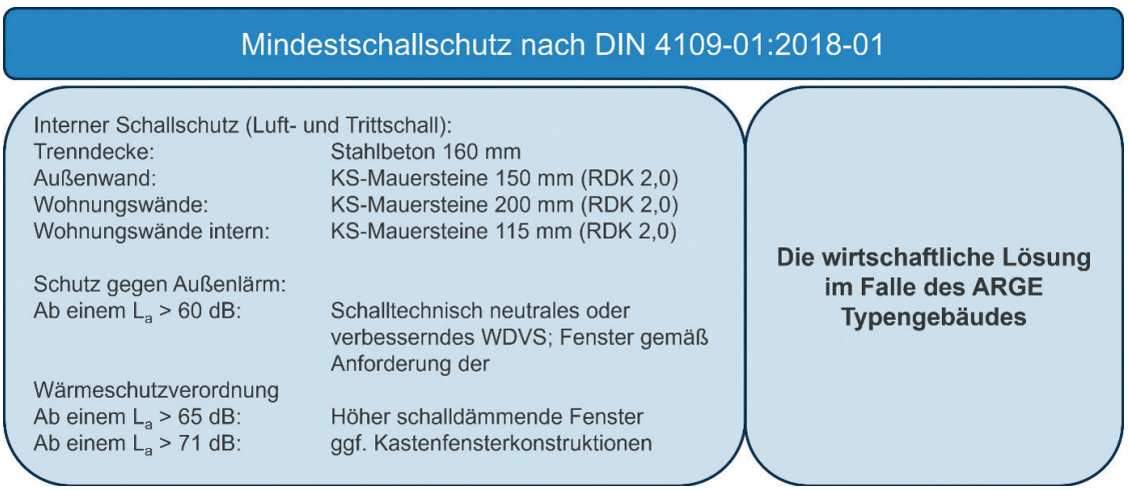


Abbildung 24: Die wirtschaftliche Lösung im Falle des ARGE Typengebäudes (vorbehaltlich einer Prüfung auf das Typengebäude Einfaches Bauen übertragbar)

// 7 Quellen und Literaturhinweise

[ARGE 2026] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Wientzek, Daniela: „Wohnungsbau in Deutschland: Bedarf und Erleichterung“, Den eingefrorenen Wohnungsmarkt auftauen; Studie zum 17. Wohnungsbautag 2026, Bauforschungsbericht Nr. 93, Kiel 2026

[ARGE 2025a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.) (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Paare, Klaus; Schulze, Thorsten; Herrmann, Joachim; Kempe, Markus; Wientzek, Daniela: “Hamburger Baukosten 2025“; Bauforschungsbericht Nr. 92, Kiel September 2025

[ARGE 2025b] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Herrmann, Joachim; Kempe, Markus; Paare, Klaus; Wientzek, Daniela: “Hamburger Baukosten 2025 - Fortschreibung des Basisgutachtens (2017) und der Folgegutachten (2019 bis 2024) zum Thema Baukosten in Hamburg“; Bauforschungsbericht Nr. 92, Kiel September 2025

[ARGE 2025c] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Wientzek, Daniela: “Schallschutz im Erleichtertes Bauen, Schalltechnische Prüfung der Optimierung des Typengebäudes MFH 2024“; Arbeits- und Informationsblätter 28-2025, Kiel September 2025

[ARGE 2024a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Wientzek, Daniela: “Regelstandard E in Schleswig-Holstein“; Mitteilungsblatt 263, Kiel September 2024

[DESTATIS 2026] DESTATIS – Statistisches Bundesamt: „Baupreisindizes: Deutschland“, Wiesbaden Code: 61261-0001 bis 61261-0014; abrufbar auf der GENESIS-Online Datenbank von DESTATIS

[DESTATIS 2026] DESTATIS – Statistisches Bundesamt: „Erzeugerpreisindizes für Dienstleistungen: Deutschland“, Wiesbaden Code: 61311-0006; CPA08-711-01 bis 711220-01; abrufbar auf der GENESIS-Online Datenbank von DESTATIS

[DESTATIS 2026] DESTATIS – Statistisches Bundesamt: „Baufertigstellungen neuer Gebäude: Deutschland, überwiegend verwendeter Baustoff“, Wiesbaden Code: 61261; abrufbar auf der GENESIS-Online Datenbank von DESTATIS

[DIN 2011] Deutsches Institut für Normung e. V. (Hrsg.): DIN 18040-2:2011-09, „Barrierefreies Bauen Planungsgrundlagen Teil 2: Wohnungen“, Beuth-Verlag, Berlin September 2011

[Land Baden-Württemberg] Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), abrufbar auf der Homepage mlw.baden-wuerttemberg.de, Baden-Württemberg Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen

[Land (Freistaat) Bayern] Bayerische Bauordnung (BayBO), abrufbar auf der Homepage www.stmb.bayern.de, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

[Land Berlin] Bauordnung für Berlin (BauOBln), abrufbar auf der Homepage Berliner Vorschriften- und Rechtsprechungsdatenbank gesetze.berlin.de

´

[Land Brandenburg] Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), abrufbar auf der Homepage bravors.brandenburg.de Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBI) und Justizministerialblatt (JMBI) für das Land Brandenburg

[Land (Freie Hansestadt) Bremen] Bremische Landesbauordnung (BremLBO), abrufbar auf der Homepage www.transparenz.bremen.de der Freien Hansestadt Bremen

[Land (Freie und Hansestadt) Hamburg] Hamburgische Bauordnung (HBauO), abrufbar auf der Homepage www.hamburg.de dem offiziellen Portal der Freien und Hansestadt Hamburg

[Land Hessen] Hessische Bauordnung (HBO), abrufbar auf der Homepage verwaltungsportal.hessen.de des Portals für Online-Dienste in Hessen

[Land Mecklenburg-Vorpommern] Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), abrufbar auf der Homepage www.regierung-mv.de Mecklenburg-Vorpommern Ministerium für Inneres und Bau

[Land Niedersachsen] Niedersächsische Bauordnung (NBauO), abrufbar auf der Homepage www.mw.niedersachsen.de Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen

[Land Nordrhein-Westfalen] Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), abrufbar auf der Homepage bauportal.nrw Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

[Land Rheinland-Pfalz] Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), abrufbar auf der Homepage mkbwk.rlp.de Rheinland-Pfalz Ministerium für Kommunen, Bauen, Wohnen und Kultur

[Land Saarland] Landesbauordnung des Saarlandes (LBO), abrufbar auf der Homepage www.saarland.de Ministerium für Inneres, Bauen und Sport Saarland

[Land Sachsen] Sächsische Bauordnung (SächsBO), abrufbar auf der Homepage www.revosax.sachsen.de des Portals für Recht und Vorschriftenverwaltung Sachsen

[Land Sachsen-Anhalt] Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), abrufbar auf der Homepage www.landesrecht.sachsen-anhalt.de des Landesportals Sachsen-Anhalts

[Land SH] Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH), abrufbar auf www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de des Landes Schleswig-Holstein

[Land (Freistaat) Thüringen] Thüringer Bauordnung (ThürBO), abrufbar auf www.landesrecht.thueringen.de des Freistaates Thüringen



Städte beleben

Mehrwerte schaffen

Finanzieren mit Wirkung

Geförderter Wohnraum – bezahlbar, generationengerecht und zukunftsfähig.

Investitionsbank Schleswig-Holstein
Zur Helling 5-6 · 24143 Kiel
Tel. 0431 9905-5003
E-Mail: mietwohnungsbau@ib-sh.de
www. ib-sh.de

IB.SH
Ihre **Förderbank**

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

// Demnächst erscheint:



„Wohnen neu denken – den Wandel gestalten“ ist das Leitthema dieser gemeinsamen Arbeit, dessen Ergebnisse, ergänzt um Beiträge von Expertinnen und Experten aus dem gesamten Spektrum von Planung, Bau-, Wohnungs- und Sozialwissenschaft, in diesem Buch zusammengestellt wurden.

„Die Wohnungsfrage ist universell.
An der Wohnungsfrage lassen sich wie in einem
Mikrokosmos wesentliche Problemstellungen der heutigen Welt ablesen:
Bevölkerungswachstum und demografischer Wandel, Individualisierung
und Prekarisierung, Turbokapitalismus und Entwicklung der Städte.“

Wohnungsfrage. Ausstellungsführer. (Haus der Kulturen der Welt, Berlin 23.10.2015 – 14.12.2015)

// Haftungsausschluss

Das Typengebäude Einfaches Bauen ist ein unverbindliches Entwurfsmodell und stellt keine ausführungsreife Planung dar. Die Bereitstellung erfolgt als kostenloses Informationsangebot. Eine Übernahme oder Umsetzung der dargestellten Planung oder einzelner Elemente für konkrete Bauvorhaben erfolgt ausschließlich auf eigene Verantwortung des Nutzers. Sie ersetzt nicht die objektspezifische Prüfung, Planung und Anpassung durch die jeweils verantwortlichen Fachplanenden.

Die im Rahmen der Modellanalyse durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) ermittelten Werte und Ergebnisse sind modellbezogene Analyse- und Orientierungswerte. Sie beruhen auf den der Analyse zugrunde gelegten Annahmen und Randbedingungen und stellen keine verbindlichen Zusicherungen oder Gewährleistungen für konkrete Bauvorhaben dar.

Die KS-Original GmbH, die mit der Modellentwicklung beauftragte Projektgemeinschaft redante haun | Stammer Innenarchitektur sowie die mit der Modellanalyse beauftragte Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. übernehmen für Schäden oder Nachteile aus der Nutzung, Übernahme oder Umsetzung der dargestellten Planung oder der darin enthaltenen Analyse- und Orientierungswerte keine Haftung. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen, sowie für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.

August 2026

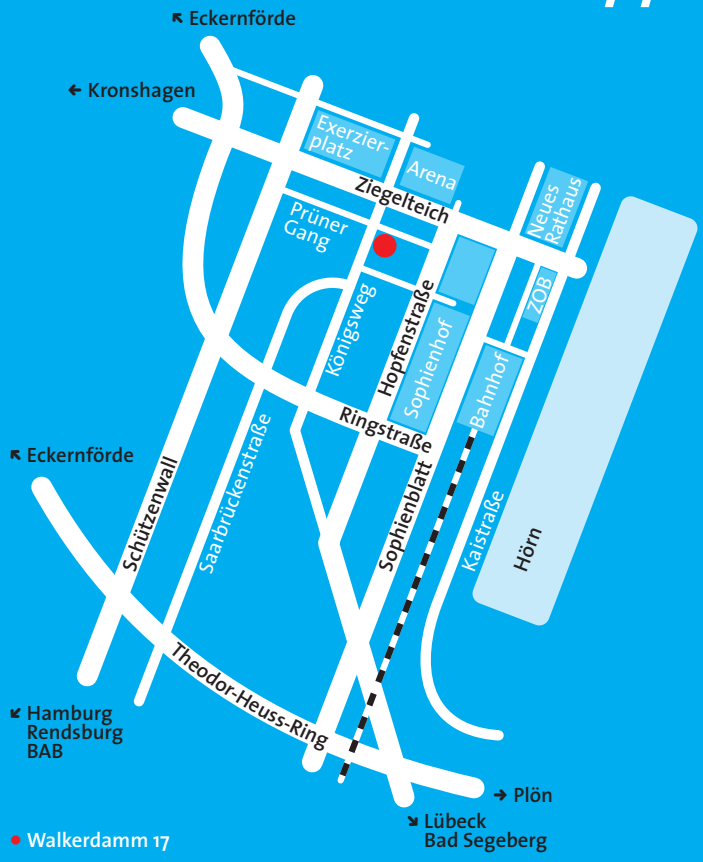
// Geschäftsstelle

/ Adresse
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e. V.
Walkerdamm 17
24103 Kiel

/ Kontakt
Telefon 0431 66 369-0
mail@arge-ev.de
www.arge-ev.de

/ Telefonzeiten
Montag bis Donnerstag
07:30 bis 16:00 Uhr
Freitag
07:30 bis 13:30 Uhr

/ Anfahrt
Siehe rechts.



// Wie werde ich Mitglied?
Es gibt viele gute Gründe, um die Mitgliedschaft bei der ARGE zu beantragen.

Einzelpersonen und Freiberufler zahlen einen Jahresbeitrag von € 50,-.
Behörden, Körperschaften, Institutionen, Verbände und Firmen zahlen einen Jahresbeitrag von € 200,-.

Detaillierte Informationen, wie die Satzung und das gesamte Leistungsspektrum der ARGE erhalten Sie im Internet unter www.arge-ev.de. Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte auch an unsere Geschäftsstelle. Wir informieren und beraten Sie gern.

// Impressum

// Herausgeber
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
Geschäftsführer Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Walberg
Walkerdamm 17 / 24103 Kiel

// Autor
Daniela Wientzek

// Planung
Typengebäude Einfaches Bauen:
redante haun architekten GbR / Stammer Innenarchitektur
im Auftrag von KS-Original GmbH

// Druck & Verarbeitung
Schmidt & Klaunig GmbH

September 2026

ISBN 978-3-939268-85-7

// Nr. 265 Heft 1/2026

9 783939 268857

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.
Bauinstitut für den Wohnungsbau
Bauforschung und Verlag
Walkerdamm 17 / 24103 Kiel
Telefon 0431 66369-0
mail@arge-ev.de
www.arge-ev.de