

Pressemitteilung

Leitthema Lebensraum im Wandel

Wenn sich Wohnraum und Wohnbedürfnisse verändern

28. Oktober 2026

- **Wohnungsmangel trifft auf Leerstand und demografischen Wandel – Bestand muss neu gedacht werden**
- **Einfacheres Bauen, neue Standards und Prozesse sollen Wohnraum wirtschaftlicher machen**
- **Flexible Wohnungen, gemeinschaftliche Angebote und kurze Wege verändern das Wohnen im Quartier**

Die Art und Weise, wie und wo Menschen wohnen, verändert sich – und damit auch die Aufgaben für Planung und Bauwirtschaft. Demografie, Haushaltsstrukturen sowie neue Lebens- und Arbeitsformen bestimmen, welcher Wohnraum künftig gebraucht wird. Damit stellt sich die **Baufgabe neu: vom Umgang mit dem Bestand über Standards und Prozesse im Neubau bis zur Organisation von Wohnen im Gebäude und Quartier. Diese Bandbreite greift die BAU 2027 von 11. bis 15. Januar 2027 in München mit ihrem Leitthema „Lebensraum im Wandel“ auf.**

Wie unterschiedlich die Ausgangslagen sind, zeigen die aktuellen Zahlen: So wurden 2025 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 18 Prozent weniger Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr, während die Zahl der genehmigten Wohnungen um 10,6 Prozent auf 238 100 stieg. Der *Bau-Monitor 2026* des Pestel-Instituts beziffert das aktuelle Wohnungsdefizit auf 1,35 Millionen Wohnungen. Zum Zensus-Stichtag 2022 standen gleichzeitig rund 1,9 Millionen Wohnungen leer, was etwa 4,5 Prozent des Bestands entspricht. Und auch das Angebot im Bestand dürfte sich langfristig verschieben.

Felix Kirschenbauer
PR-Manager
Tel. +49 89 949-21472
Fax +49 89 949 97-21472
felix.kirschenbauer@messe-muenchen.de

Messe München GmbH
Am Messesee 2
81829 München
Deutschland
messe-muenchen.de



Wohnraumangel ist dabei kein deutsches Phänomen. Nach Angaben der Europäischen Kommission müssten in Europa jährlich mehr als zwei Millionen Wohnungen gebaut werden, um die Nachfrage zu decken – rund 650.000 mehr als derzeit. UN-Habitat beziffert das globale Wohnungsdefizit im *World Cities Report 2026* auf 288 Millionen Einheiten.

Bestand gezielter weiterentwickeln

Wie sich bestehende Gebäude wirtschaftlich und mit angemessenem Aufwand an neue Anforderungen anpassen lassen, wird zunehmend zur Planungsaufgabe. Das Forschungsprojekt „Einfach Um-Bauen“ der Technischen Universität München zeigt am Beispiel typischer Geschosswohnungsbauten der Nachkriegszeit, dass gebäudespezifisch abgestimmte Maßnahmen oft ein besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis erreichen als umfassende Standardlösungen.

Auch die Gesetzgebung beginnt, den Bestand stärker nach eigenen Maßstäben zu behandeln. Ein Beispiel ist die sogenannte Oldtimer-Regelung in Nordrhein-Westfalen: Rechtmäßig bestehende Gebäude müssen bei Umbau, Umnutzung oder Aufstockung nicht automatisch vollständig an heutige Neubaustandards angepasst werden, solange zentrale Schutzziele wie Sicherheit und Brandschutz gewahrt bleiben.

Besonders relevant werden solche Spielräume, wenn bislang anders genutzte Flächen für Wohnzwecke aktiviert werden sollen. Neben Aufstockung und Nachverdichtung gilt die Umnutzung von Büro- und Gewerbeimmobilien als Potenzial: In Deutschland stehen rund elf Millionen Quadratmeter leerstehende Büroflächen zur Verfügung – theoretisch ausreichend für Zehntausende Wohnungen. Ob daraus Wohnraum entsteht, hängt jedoch von baulichen, wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen ab; Programme wie „Gewerbe zu Wohnen“ setzen hier an.

Einfacher planen und bauen

Zusätzlicher Neubau bleibt in angespannten Wohnungsmärkten notwendig. Angesichts hoher Herstellungskosten rückt jedoch die Frage in den Vordergrund, welche Standards, technische Ausstattung und Prozesse für qualitätsvollen Wohnungsbau tatsächlich erforderlich sind.

Erste Erkenntnisse aus der Erprobung des Gebäudetyps E zeigen: Die Spielräume reichen vom Schallschutz über Heizungs- und Lüftungskonzepte bis zu Planungs- und Vergabeprozessen.

Der Zwischenbericht zu den bayerischen Pilotprojekten zeigt zugleich: Einfacheres Bauen bedeutet nicht automatisch weniger Planungsaufwand, sondern erfordert projektspezifische und rechtssichere Lösungen. „Es wäre wünschenswert, wenn wir wieder über Qualitäten der Dauerhaftigkeit und der Vereinfachung sprechen im Bauen und diese nicht nur anhand von Effizienzzahlen und Komfortstandards bewerten“, fasst Prof. Elisabeth Endres, TU Braunschweig, Wissenschaftliche Begleitung der Pilotprojekte Gebäudetyp E, die aktuellen Ergebnisse zusammen.

Der Hamburg-Standard erweitert diesen Ansatz auf den gesamten Entstehungsprozess. Technische, konstruktive, planerische und genehmigungsbezogene Standards werden auf Einsparpotenziale geprüft; die Herstellungskosten sollen so um bis zu 2.000 Euro brutto pro Quadratmeter sinken.

Auch stärker industrialisierte Bauweisen gelten als Produktivitätshebel. Serielle und modulare Systeme, Vorfertigung und digital integrierte Planung können Bauzeiten verkürzen und den Personaleinsatz reduzieren. Ein Beitrag im *ifo Schnelldienst* zeigt jedoch: Bei vergleichbaren Anforderungen sind solche Gebäude derzeit nicht automatisch günstiger; Kostenvorteile entstehen vor allem mit steigenden Stückzahlen, Erfahrung und stärker digitalisierten Prozessen.

Wohnfunktionen neu verteilen

Veränderte Haushaltsgrößen, Lebensphasen und Arbeitsformen verschieben die Anforderungen an Wohnungen, Gebäude und Quartiere. Flexible Grundrisse, gemeinschaftlich genutzte Räume und „Dritte Orte“ können Funktionen übernehmen, die bislang dem privaten Wohnraum zugeordnet waren. Wohnqualität entscheidet sich damit zunehmend auch außerhalb der eigenen vier Wände.

Eine Untersuchung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus dem Jahr 2025 zeigt anhand von 24 Alltagsangeboten, dass das Prinzip der 15-Minuten-Stadt in Deutschland bereits „wesentlich präsenter als allgemein

angenommen“ ist. Für die Quartiersentwicklung liegt das Potenzial daher vor allem in der Weiterentwicklung vorhandener Nutzungsmischung, kurzer Wege und lokaler Infrastruktur.

Lebensraum im Wandel auf der BAU 2027

Veränderte Wohnbedürfnisse stellen Planung und Bauwirtschaft vor neue Aufgaben – im Bestand, im Neubau und auf Quartiersebene. Auf der BAU 2027 präsentieren Hersteller, Planer und Forschungseinrichtungen Lösungen für Umbau, Umnutzung und Nachverdichtung, für einfachere und stärker industrialisierte Bauweisen sowie für flexible Nutzungskonzepte in Gebäude und Quartier.

Mehr Informationen zur BAU: bau-muenchen.com

Über die BAU

Die BAU, Weltleitmesse für Architektur, Materialien und Systeme, ist die größte und bedeutendste Veranstaltung der Branche. Die BAU führt, weltweit einmalig, alle zwei Jahre die Marktführer der Branche zu dieser Gewerke-übergreifenden Leistungsschau zusammen und gilt als Innovationstreiber und Branchennetzwerk. Das Angebot ist nach Baustoffen sowie nach Produkt- und Themenbereichen gegliedert. Zur BAU kommen alle zusammen, die international am Planen, Bauen und Gestalten von Gebäuden beteiligt sind: Architekten, Planer, Investoren, Industrie- und Handelsvertreter, Handwerker u.v.m. Die BAU bündelt als eine ihrer USPs das Know-how aller Branchen und Gewerke auf hohem internationalem Niveau. Die zahlreichen attraktiven Veranstaltungen des Rahmenprogramms, darunter hochkarätige Foren mit Experten aus aller Welt, runden das Messeangebot ab.

Messe München

Als einer der bedeutendsten Messeveranstalter der Welt zeigt die Messe München auf ihren rund 90 Fachmessen die Welt von morgen. Das Portfolio umfasst Fachmessen für Investitions- und Konsumgüter ebenso wie für neue Technologien. Darunter 14 Weltleitmessen wie bauma, BAU, IFAT oder electronica, Kooperationsveranstaltungen wie die IAA MOBILITY und zahlreiche Gastveranstaltungen.

Mit einem internationalen Netzwerk von Beteiligungsgesellschaften und Auslandsvertretungen ist die Messe München weltweit aktiv. Zusammen mit ihren rund 1.200 Mitarbeitenden im Konzern organisiert sie Fachmessen in China, Indien, Brasilien, Südafrika, Türkei, Singapur, Vietnam, Hongkong, Thailand, den USA und in Saudi-Arabien.

Rund 150 Veranstaltungen jährlich, ziehen im In- und Ausland über 50.000 Aussteller und rund drei Millionen Besucher an. Damit ist die Messe München ein wichtiger Wirtschaftsmotor, der Kaufkrafteffekte in Milliardenhöhe auslöst.