SAGA
Unternehmensgruppe

Kostengünstiges Bauen bei der SAGA

Thorsten Schulte

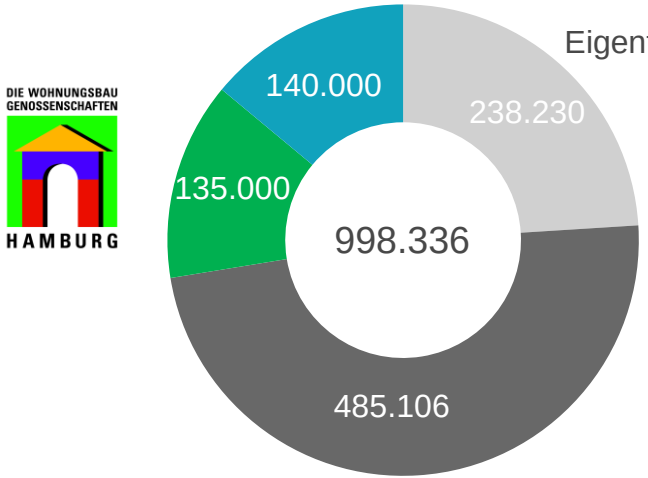
Oktober 2026



AGENDA

- **Vorstellung SAGA Unternehmensgruppe**
  - Die historischen Wurzeln der SAGA
  - Unternehmensdaten
  - Unser Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum
- **Hamburg-Standard – Initiative kostenreduziertes Bauen**
- **SAGA-Effizienzhaus**
  - Wettbewerbsverfahren
  - Ergebnisse
  - Kostenübersicht
  - Pilotprojekt

Wir versorgen rd. jeden 7. Haushalt in Hamburg mit Wohnraum



Eigentumswohnungen

Private und Institutionelle Vermieter

Ø Haushaltsgröße
HH: 1,8 Personen

SAGA: 2,1 Personen

Ø Wohnfläche
38,8 m²/Person

SAGA: 29,0 m²/Person

Unser Beitrag zu bezahlbarem Wohnen

SAGA-Systemhaus
Realisierung von größeren Projekten über 100 WE im typengenehmigten Baukastensystem


Weddestraße


Heidschnuckenring

Typenhaus
Duplizierung realisierter effizienter Manufakturbauten

Effizienzhaus
Entwicklung eines kosteneffizienten Bautyps für das preisgedämpfte, frei finanzierte Segment


Max-Eichholz-Ring


Immenstieg

Modulhaus
Vier unterschiedliche Module für Projekte kleiner 100 WE in der Nachverdichtung

SAGA Unternehmensgruppe

SAGA
Unternehmensgruppe

Hamburg-Standard

Initiative kostenreduziertes Bauen



Hamburg-Standard – Initiative kostenreduziertes Bauen

Die drei Handlungsfelder …



Kostenreduzierende Baustandards



Optimierte Prozesse und Planung



Beschleunigte Verfahren

…ergeben ein Einsparungspotential gesamt bis zu 2.000 € brutto/m² Wfl.

SAGA Unternehmensgruppe

Hamburg-Standard – Initiative kostenreduziertes Bauen



Kostenreduzierende Baustandards – Teil A
Einsparpotential **gesamt ca. 600 € brutto/m² Wfl.** (Schätzung Initiative)

- Angepasste **Bauliche** Standards
  - Kubatur, Statik, Primärkonstruktion, Zertifizierung, Feuchteschutz, Wärmebrückenberechnung, UG, Treppenhaus

  → Einsparung bis zu **221 € netto/m² Wfl.**
- Angepasste **Technische** Standards
  - Energetischer Standard (EH55), Wärmebedarf, Warmwasser, Lüftung, Elektro

  → Einsparung bis zu **130 € netto/m² Wfl.**
- Angepasste Standards **Barrierefreiheit**
  - Bewegungsflächen Pflegebett, Schwelle an Fenstertüren, barrierefreier Nebeneingang

  → Einsparung bis zu **94 € netto/m² Wfl.**

SAGA Unternehmensgruppe

Hamburg-Standard – Initiative kostenreduziertes Bauen



Kostenreduzierende Baustandards – Teil A
Einsparpotential **gesamt ca. 600 € brutto/m² Wfl.** (Schätzung Initiative)

- Angepasste Standards **Schallschutz**
  - DIN 410-9 als Standard, Anforderungen Trittschalldämmung, Praxisnähere Kenngrößen, gebäudetechnische Geräusche

  → Einsparung bis zu **55 € netto/m² Wfl.**

- Angepasste Standards **Brandschutz**
  - Anforderung Treppenraum, Nachweis Stellflächen Feuerwehr, Sicherheitstreppen-räume

  → Einsparung bis zu **125 € netto/m² Wfl.**

SAGA Unternehmensgruppe

Hamburg-Standard – Initiative kostenreduziertes Bauen

Auszug im Abgleich mit der 39 Punkten-Liste der Initiative mit einer ersten internen Bewertung in Abstimmung mit Geschäftsstelle, Recht und Einkauf

Umsetzung Maßnahmen aus der Initiative kostenreduziertes Bauen bei der SAGA
übernommen aus "Sammlung von Vereinfachungsmöglichkeiten im Bereich Baukonstruktion und Gebäudetechnik" Version 01/Februar 2025

SAGA Unternehmensgruppe

Nr.	BSW-Cluster	Lf. Nr. BSW	Kostentreiber	Lösung	bereits SAGA-Standard	Eignung für SAGA-Standard	Prüfung Recht	Prüfung Einkauf	Prüfung GS	Einsparung SAGA [l/qm Wfl. Brutto]	mögliche Einsparung SAGA [l/qm Wfl. Brutto]	mögliche Einsparung BSW [l/qm Wfl. Brutto]	Bemerkung
	B2.2	4	Wärmebedarfsrechnung	Berücksichtigung dritter Wärmequellen. Dynamische Ansätze unter Einbezug der Wärmespeichermasse des Gebäudes + Zeitfaktor	nein	ja	nein	ja	nein	0	-1	-1	
	B2.3	5	Innenraumtemperaturen	Reduzierung der Norm-Innenraumtemperaturen in Wohnungen: -Wohn- und Schlafräume 20°C -> 19°C - Bäder 24°C -> 20-21°C - Küchen 20°C -> 19°C - Toiletten/WC 20°C -> 19°C - Flure in Wohnungen 20°C -> 15°C	nein	bedingt	ja	nein	ja	0	-3	-3	
	B2.3	1	Innenraumtemperaturen	Verzicht auf eine Fußbodenheizung im Wohnungsflur.	nein	bedingt	ja	nein	ja	0	-5	-5	

SAGA Unternehmensgruppe

Hamburg-Standard – Initiative kostenreduziertes Bauen



Kostenreduzierende Baustandards – Teil B

Einsparpotential **gesamt ca. 1.000 € brutto/m² Wfl.** (Schätzung Initiative)

Weiterer Maßnahmen zur Baukostenersparnis

Zusätzliche Kostentreiber im Schwerpunkt aus den folgenden 4 Oberthemen

Planung	Gestaltung	Ausstattung	Praxis

Kosteneinsparpotenzial (max.); Einzelpunktbetrachtung

Baugrundverhältnisse	55 €/m² Wfl.	Fassadengestaltung	107 €/m² Wfl.
Wettbewerbe	125 €/m² Wfl.	Dachbegrünung	Hinweis
Gebäudeformen	100 €/m² Wfl.	Grundrisse	40 €/m² Wfl.
Planungsparameter/-benchmarks	136 €/m² Wfl.	Ausbau und Ausstattung	37 €/m² Wfl.
Kompaktheit	81 €/m² Wfl.	Haustechnik	54 €/m² Wfl.
Erschließung (Gebäude)	40 €/m² Wfl.	Besondere Qualitäten in den Außenanlagen	79 €/m² Wfl.
Tiefgarage	339 €/m² Wfl.	Oberirdische Stellplätze	52 €/m² Wfl.
Keller	233 €/m² Wfl.	Skalierungen	240 €/m² Wfl.
Aufzug (vorrüsten)	96 €/m² Wfl.	Beteiligte am Bau (Synergien/Know-how)	117 €/m² Wfl.
Freisitze	147 €/m² Wfl.	Vergabe	250 €/m² Wfl.

SAGA Unternehmensgruppe

Hamburg-Standard – Initiative kostenreduziertes Bauen



Optimierte Prozesse und Planung
Einsparpotential **gesamt ca. 400 € brutto/m² Wfl.** (Schätzung Initiative)

- **Faktoren für Kosteneinsparungen**:
  - frühzeitige Abstimmung
  - reduzierte Schnittstellen sowie
  - Vermeidung von Projektverzögerungen durch z.B. Umplanungen
- **Im Ergebnis: Bildung von Bauteams**
  - Frühe Zusammenarbeit von Planern und Baufirmen (1. Grobkonzept Planer und 2. GU-Auswahl)

SAGA Unternehmensgruppe

Hamburg-Standard – Initiative kostenreduziertes Bauen



Beschleunigte Verfahren
Einsparpotential pro Monat **ca. 15-20 € brutto/m² Wfl.** (Schätzung Initiative)

- **Einführung Verfahrenskoordination (Verfahrenskoordinator)**
- **Einführung Antragskonferenz**
- **Stärkung Instrument Bauvoranfrage**
- **Digitaler Kommunikationsraum**

SAGA Unternehmensgruppe

SAGA
Unternehmensgruppe



SAGA-Effizienzhaus

Projektbericht

Die Ziele des Verfahrens

- Das Ziel des hochbaulichen Workshopverfahrens war die Entwicklung eines effizienten, nachhaltig im Lebenszyklus und langfristig vertriebsfähigen Baustandards für ein mietpreisdämpfendes frei finanziertes Wohnsegment.
- Von höchster Relevanz für die Bezahlbarkeit der finalen Miete ist somit insbesondere die Wirtschaftlichkeit des Projektes.
- Mit reduzierten Baukosten von höchstens 3.100 €/m² Wfl. (KG 200 – 700) soll auf eigen eingebrachten Grundstücken ein wohnungswirtschaftlich sinnvolles Angebot für Haushalte in einer Sandwich-Position zwischen freifinanzierten Neubaumieten und den öffentlich geförderten Mieten entstehen.
- Der entwickelte Baustandard soll durch starke Vereinfachung und kompakte Grundrisstypologien die erforderliche Wirtschaftlichkeit sichern und dennoch sowohl den Anforderungen der Nutzer als auch den klimapolitischen und gestalterischen Ansprüchen genügen.

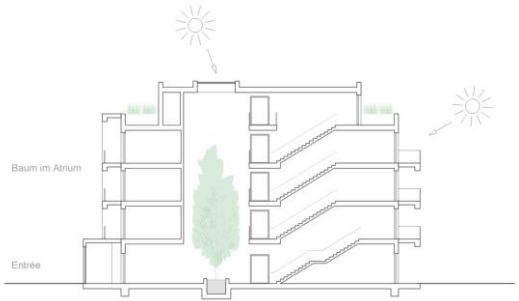


Das Ziel ist die Entwicklung eines wirtschaftlich nachhaltigen Baustandards, der durch eine **starke Vereinfachung und die Reduktion auf das Wesentliche** eine merkliche Verringerung der Baukosten erreicht.

SAGA Unternehmensgruppe

Das initiierte Wettbewerbsverfahren





- Im Jahr 2022 startete die Auslobung eines Realisierungs-wettbewerb mit Preisbindung und Bauverpflichtung zur Entwicklung neuer Lösungsansätze
- Im Fokus standen insbesondere mit Blick auf die Baukostenobergrenze
  - eine radikale Vereinfachung von Gebäudekubatur und Fassade,
  - eine Reduzierung der technischen und baukonstruktiven Standards auf Minimum,
  - eine kompakte Bauweise,
  - konsequente Stapelung der Wohnungen ,
  - optimierte Grundrisse,
  - eine effiziente Erschließung und hohe Flächeneffizienz sowie
  - ein Entfall der Untergeschosse, keine Tiefgaragen und Keller.

SAGA Unternehmensgruppe

Die Teilnehmer

- Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch ein interdisziplinäres Expertengremium, bestehend aus BSW, Architekten sowie Vertretern der Wohnungs- und der Bauwirtschaft.
- An dem Verfahren haben, in der Konstellation selbstbestimmt, sechs Teams bestehend aus wohnungsbauerfahrenen Architekten und konventionellen Bauunternehmen bzw. Systemanbietern teilgenommen.
- Durch eine Minimierung der bestehenden Vorgaben zur Gestaltung sollte das Verfahren trotz klarer Zielausrichtung auf einen effizienten, wirtschaftlichen Baustandard Raum für Kreativität bieten.
- In diesem Kontext sollte ebenfalls das städtebauliche und hochbauliche verträgliche Maß der Bebauung im Verfahren überprüft werden, auch unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Anforderungen.

Die Ergebnisse des Effizienzhaus-Verfahrens



- Die Architekten lieferten im Team mit den konventionellen Bauunternehmen bzw. Systemanbietern trotz engen wirtschaftlichen Korsetts eine hohe Flächeneffizienz sowie qualitätsvolle neue Ansätze.
- Die Ergebnisse der Teams zeigen eine große Varianz an Lösungsansätzen, insbesondere was Bautypologie und– körper betrifft.
- Neben kompakter Massivbauweise als Zeile mit Mittelflur-Erschließung oder Blockbebauung um eine grüne Mitte wurden auch Punkt- oder Laubenganghäuser entwickelt.
- Für das vorliegende Grundstück wurden zwischen 78 und 102 Wohneinheiten bzw. Wohnflächen zwischen 4.434 und 5.070 m² abgebildet.
- Teile der Entwürfe überzeugten unter anderem auch mit Blick auf die Vielfältigkeit der Gesamtorganisation, der Wohnraumqualität sowie der Fassadengestaltung.

SAGA Unternehmensgruppe

Kostenübersicht

Atelier Kempe Thill Rotterdam
Strabag



Kosten TGÜ
in €/m² WFL
3.097

KBNK Hamburg
B&O Bau



Kosten TGÜ
in €/m² WFL
3.100

Molestina Köln
Bauwens Köln



Kosten TGÜ
in €/m² WFL
3.100

Fink+Jocher München
Max Bögl Modul



Kosten TGÜ
in €/m² WFL
3.512

SAGA Unternehmensgruppe

Das Pilotprojekt – Umsetzung im Quartier Lohbrügge-Nord

Projektbeschreibung

- Nachverdichtung im Quartier
- Kompakte punktförmige Baukörper, keine Unterkellerung
- Vorgefertigte Decken und Bäder
- durchschnittliche Wohnungsgröße: ca. 58 m²
- 35 Tiefgaragenstellplätze im Baufeld 5
- Rückbau einer Stellplatzanlage mit 48 Parkplätzen
- Bauanträge in 12-2024 eingereicht, Baugenehmigungen für Baufelder 1,2 und 4 vorliegend
- Bauzeit Baufeld 1 rd. 14 Monate
- Herstellkosten (KG 200-700) i.H.v. 3.580 €/m²/Wohnfläche brutto für Baufeld 1 mit Pilot Effizienzhaus
- Verhandlung als Komplettleistung (Planung und Bau)





Visualisierung aus Wettbewerb zum „Effizienzhaus“

SAGA Unternehmensgruppe

Das Pilotprojekt – Umsetzung im Quartier Lohbrügge-Nord

Planung Baufeld 1 (*Effizienzhaus*)



Grundriss Regelgeschoss ***Effizienzhaus***

- 6 x 1,5-Zimmer-Wohnungen (Ø 31 m²)
- 10 x 2-Zimmer-Wohnungen (Ø 51 m²)
- 6 x 3-Zimmer-Wohnungen (Ø 69 m²)
- 4 x 4-Zimmer-Wohnungen (Ø 82 m²)



Fassadenansicht ***Effizienzhaus***

SAGA Unternehmensgruppe

Das Pilotprojekt – Umsetzung im Quartier Lohbrügge-Nord



Luftbild Bestand





Bestandsgebäude

SAGA Unternehmensgruppe

Das Pilotprojekt – Umsetzung im Quartier Lohbrügge-Nord









SAGA Unternehmensgruppe

Vielen Dank

Thorsten Schulte

Geschäftsbereichsleiter Bau

SAGA Unternehmensgruppe

Poppenhusenstraße 2

22305 Hamburg

+49 40 426 66 6001 | + 49 162 200 93 69

TSchulte@saga.hamburg



Visualisierung Pilot des Effizienzhauses in Lohbrügge | kbnk Architekten