Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 28 586
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Steffen Zillich (LINKE)

vom 16. September 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. September 2021)

zum Thema:

Kostenunterschiede bei von landeseigenen Wohnungsunternehmen entwickelten Projekten

und **Antwort** vom 01. Okt. 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Okt. 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Steffen Zillich (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. S 18 / 28586
vom 16. September 2021
über Kostenunterschiede bei von landeseigenen Wohnungsunternehmen entwickelten Projekten

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen Antworten auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher Stellungnahmen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften eingeholt, die dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Die übermittelten Angaben bilden die Grundlage für die nachfolgende Antwort.

Frage 1:
Haben sich im Zeitraum 2018-2021 im Durchschnitt signifikante Kostenunterschiede bei den von den landeseigenen Wohnungsunternehmen entwickelten Projekten zur Errichtung von Wohneinheiten ergeben? Wenn ja, wie lassen sich die aufgetretenen Unterschiede im Einzelnen begründen?

Antwort zu 1:
Tendenziell ist in den letzten Jahren eine Kostensteigerung zu verzeichnen. Dies ist jedoch keine lineare Entwicklung und von unterschiedlichen Faktoren abhängig. Kostenunterschiede bei den einzelnen entwickelten Projekten ergeben sich grundsätzlich bereits aus der Beschaffenheit des Grundstücks (Freifläche, Gebäuderückbau, evtl. Altlasten) und den damit verbundenen unterschiedlichen Voraussetzungen für einen Neubau sowie der Vergabeart. Darüber hinaus sind größere Projekte mit vielen Wohneinheiten bezogen auf den Quadratmeterpreis erfahrungsgemäß günstiger. Bei Projekten mit vielen 1-Zimmer-Wohnungen ergeben sich aufgrund der erhöhten Dichte von Strängen und Ausstattungen ebenfalls höhere Kosten. Sofern im Rahmen eines Neubauprojektes Stellplätze errichtet werden, ergeben sich hierdurch ebenfalls erhöhte Kosten.

Weitere Kostensteigerungen begründen sich durch erhöhte Anforderungen aus veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen an die Gebäude (z.B. Verschärfung der Bauordnung Berlin, AV Stellplätze) sowie höhere Materialpreise. Erhöhte Nachfrage nach Bauleistungen führte zu gestiegenen Angebotspreisen, auch abgebildet in der Entwicklung des Baupreisindex.
Im Bereich Bauwerkskosten (KG 300-400) bei Neubauprojekten in der Zeitspanne von 2018 bis 2021 ist bei einer Gesellschaft eine klare Baukostensteigerung von rund 16,7 % zu erkennen. In Anbetracht der Datenauswertung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg entspricht diese dem marktüblichen Verlauf.
Durch häufige Vergaben an Generalunternehmer und Generalübernehmer sind bei den anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften nur die allgemeinen Baukostensteigerungen für die Kostengruppe 200-700 von 2018 bis 2021 auswertbar:

Städtische WBG	Steigerung
degewo	24,3%
GESOBAU	30,4%
Gewobag	k.A.
HOWOGE	13,8%
WBM	50,8%

Es ist jedoch zu beachten, dass die zugrundeliegenden Daten einzelner Projekte ohne Bereinigung um projektspezifische Mehraufwendungen abgebildet wurden und somit die Einzelwerte je Gesellschaft nicht aussagekräftig hinsichtlich der tatsächlichen Baukostensteigerung sind.

Berlin, den 1.10.2021

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen