Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 28 587
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Steffen Zillich (LINKE)

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

zum Thema:

Neubaukosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen

und **Antwort** vom 05. Oktober 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. 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. 18 / 28587
vom 16. September 2021
über Neubaukosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen

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 nachfolgenden Antworten.

Frage 1:
Wie verlief die Entwicklung der Bauwerkskosten von 2018 bis 2021?

Antwort zu 1:
In dem genannten Zeitraum waren Baukostensteigerungen von über 20% zu verzeichnen. Für die Kostengruppe 300-400 bei eigenen Bauvorhaben wurden bei einer Gesellschaft Steigerungen von 16,7% festgestellt.
Die in diesem Zeitraum fertiggestellten Bauträgerprojekte wurden außer Acht gelassen, da für diese nur Gesamtkosten inkl. der KG 100 in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorliegen.

Frage 2:
Wie entwickelten sich die Kosten für die Herstellung eines Quadratmeters Wohnraum (KGR 200-700) der landeseigenen Wohnungsunternehmen von 2018 bis 2021? (Bitte in Jahresscheiben angeben.)

Frage 3:
Wie entwickelten sich die Kosten für die Herstellung eines Quadratmeters Gewerbefläche (KGR 200-700) der landeseigenen Wohnungsunternehmen von 2018 bis 2021? (Bitte in Jahresscheiben angeben.)

Antwort zu 2 und 3:
Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften errichten fast ausschließlich Wohnungen. Gewerbeflächen sind in den Neubauprojekten nur zu einem geringen Anteil wohnbegleitend oder ergänzend errichtet worden. Daher können die Entwicklung der Kosten für Gewerbe und Wohnen nicht getrennt voneinander zur Verfügung gestellt werden, da alle Projekte als Ganzes beachtrachtet werden.

Zusammengefasst ergibt sich folgende Übersicht über die Gesamtkosten für die Neubauprojekte seit 2018:

Jahr	degewo	GESOBAU	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
2018	2.100 €/m²	2.773 €/m²	2.982 €/m²	2.109 €/m²	2.426 €/m²
2019	2.200 €/m²	3.026 €/m²	3.116 €/m²	2.132 €/m²	2.650 €/m²
2020	2.570 €/m²	3.233 €/m²	3.221 €/m²	2.359 €/m²	3.126 €/m²
2021	2.610 €/m²	3.615 €/m²	3.394 €/m²	2.443 €/m²	3.658 €/m²

Bei der Gewobag ergibt eine Angabe in Jahresscheiben keine repräsentativen Aussagen, da der Bestandszuwachs im Wesentlichen durch Ankäufe erfolgte.

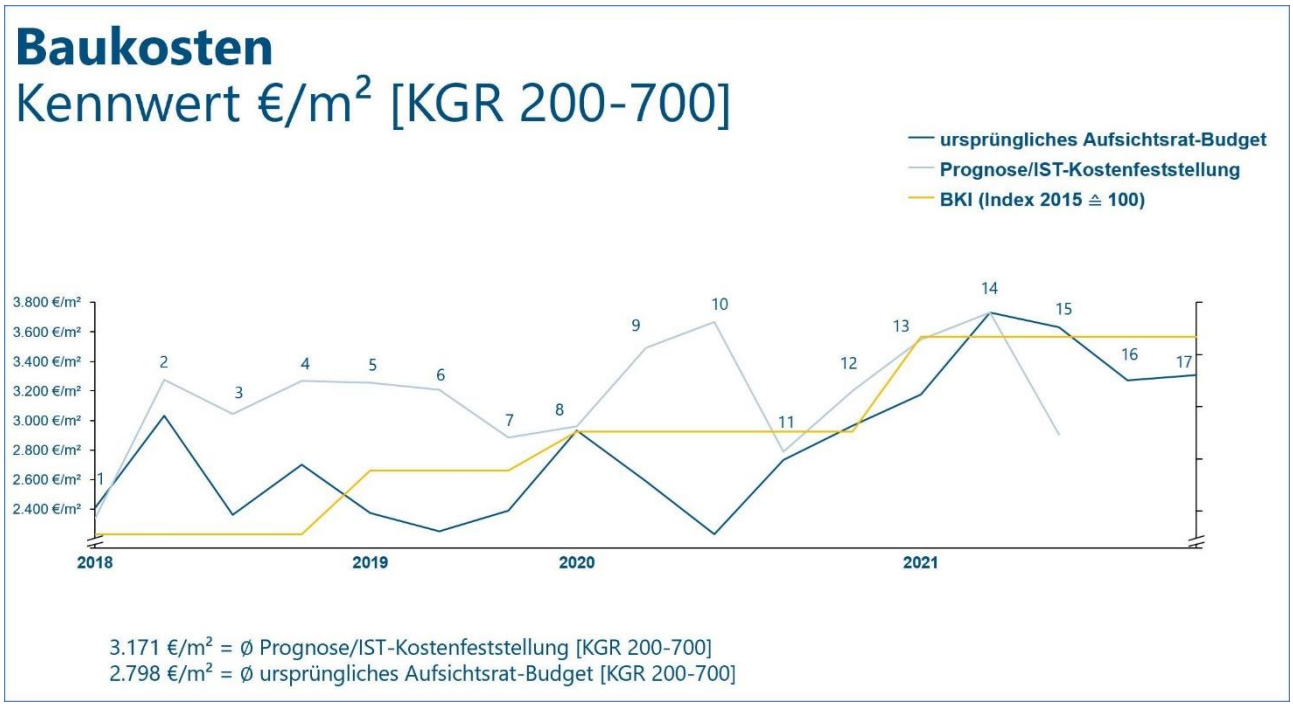
Frage 4:
Inwieweit wichen die unter Nr. 2 und 3 dargestellten Kosten von der jeweiligen Planung ab? (Bitte nach Jahresscheiben angeben. Die Abweichung, die sich aus den Baukostensteigerungen ergeben, bitte gesondert angeben.)

Antwort zu 4:
Die dargestellten Abweichungen basieren jeweils auf der ersten Planung und der Schlussabrechnung:

	degewo	GESOBAU	STADT UND LAND
2018	0,0%	19,0%	3,4%
2019	6,3%	16,0%	-2,5%
2020	20,7%	9,0%	8,4%
2021	0,1%*	9,0%	-1,0%*

* noch nicht schlussabgerechnetes Bauvorhaben

Die Auswertung der 15 Projekte der HOWOGE zeigt teils deutliche Unterschiede zwischen erster Planung und tatsächlicher Investitionskosten und ist in der folgenden Auswertung dargestellt:



Bei gravierenden Abweichungen ist davon auszugehen, dass es im Planungsverlauf zu umfangreichen Änderungen und Zeitverzug kam.

Bei der überwiegenden Anzahl der Projekte seit 2018 stiegen die Kosten im Projektverlauf. Da Bau- und Planungskosten miteinander korrespondieren, kann man davon ausgehen, dass die Steigerungen zu großen Teilen auf Baukostensteigerungen zurückzuführen sind.

Aufgrund der geringen Anzahl an Bauvorhaben pro Jahr bei der Gewobag und der WBM lässt sich keine qualifizierte Aussage in Jahrescheiben tätigen. Bisher verzeichnete Abweichungen resultierten im wesentlichen aus folgenden Punkten:

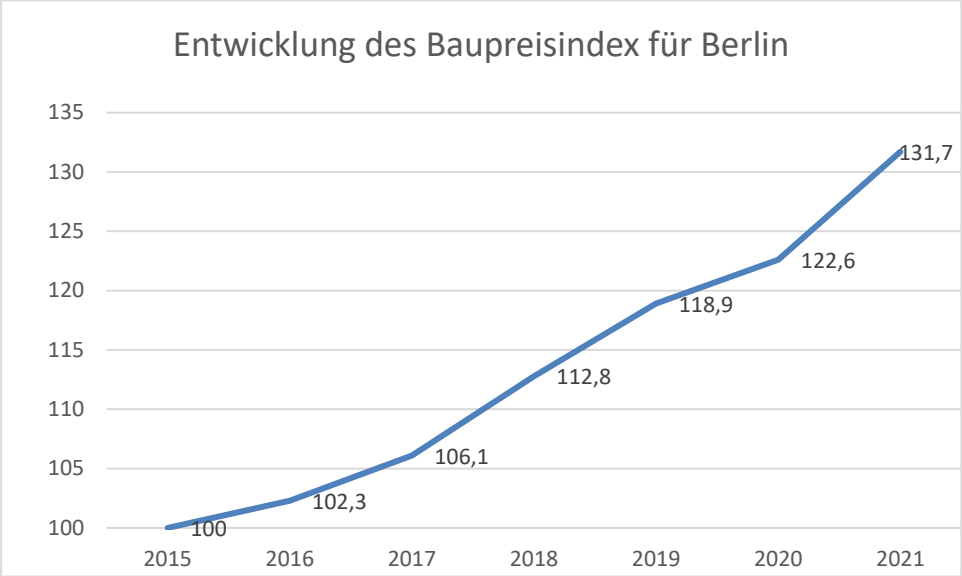
- im Boden befindliche, für Berlin typische Hindernisse wie z.B. schadstoffbelastete Böden,
- notwendige Tiefenenttrümmerung durch vorhandene Kellergeschosse, können nicht vollumfänglich prognostiziert werden
- aus der allgemeinem Baupreisentwicklung, die aufgrund von notwendigen Wiederholungen in der Planung und damit längerer Bearbeitungszeit der Projekte stärkere Auswirkungen zeigt, als erwartet wurde
- der allgemeinen Preisentwicklung bei Baustoffen wie z.B. Stahl, Holz, Kunststoffe.

Frage 5:
Wie entwickelten sich die Kosten für die Herstellung eines Quadratmeters Wohnraum (KGR 200-700) der regionalen Wohnungsunternehmen in Berlin von 2018 bis 2021? (Bitte in Jahresscheiben angeben.)

Frage 6:
Wie entwickelten sich die Kosten für die Herstellung eines Quadratmeters Gewerbefläche (KGR 200-700) der regionalen Wohnungsunternehmen in Berlin von 2018 bis 2021? (Bitte in Jahresscheiben angeben.)

Frage 7:
Sind im o. g. Zeitraum allgemeine Kostensteigerungen aufgetreten? Falls ja, in welcher Höhe in welchen Bereichen/Kostengruppen?

Antwort zu 5, 6 und 7:
Gemäß dem Amt für Statistik Berlin Brandenburg ist der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden wie folgt gestiegen (2015=100%):



Die Entwicklung für Büro/Gewerbeflächen erfolgte analog.

Die größten Kostensteigerungen gab es im vergangenen Jahr bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten mit 26,3% gegenüber 2020.

Frage 8:
Sollten im o. g. Zeitraum allgemeine Kostensteigerungen aufgetreten sein, in welcher Art und Weise reagierten die landeseigenen Wohnungsunternehmen darauf?

Frage 9:
Welche Möglichkeiten der Projektoptimierung wurden im o. g. Zeitraum durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen bei der Errichtung von Wohneinheiten vorgenommen?

Antwort zu 8 und 9:
Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften optimieren ihre Investitionen und zugrundeliegenden Prozesse kontinuierlich, um Kostensteigerungen infolge von Preissteigerungen zumindest teilweise zu kompensieren.

Die Wohnungsbaugesellschaften haben bereits mit Beginn der Neubauoffensive dafür Sorge getragen, Projekte effizient und effektiv aufzusetzen. Grundsätze für kostengünstige Planung wurden beispielsweise 2017 in der gemeinsamen Publikation „Typenbau Berlin“ veröffentlicht. Die Optimierung der Projekte (Grundrisse, Gebäudekubaturen, Grundlagenermittlung zu Grundstück und Bodenverhältnissen) erfolgt im Rahmen der Planungsphase. Nach Baubeginn führen Optimierungen und Änderungen zu Kostenerhöhungen, weil sie Auswirkungen auf Termine und Ausführungsart haben. insoweit sollte eine Optimierung innerhalb der Planungsphase erfolgen.

Zur Finanzierung werden unterschiedlichste Fördermodelle herangezogen, beispielsweise die KfW-Förderung für energieeffizientes Bauen. Neben den positiven finanziellen Aspekten kann durch den verbesserten energetischen Standard gleichzeitig ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden.

Des Weiteren werden interne und externe Lösungsansätze verfolgt, um Neubau unter den vorhandenen Rahmenbedingungen auch zukünftig wirtschaftlich umsetzen zu können. Zu den externen Möglichkeiten gehören die optimalere Ausnutzung der Grundstücke (höhere Baudichte, höhere Geschossigkeit, Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen),
klar definierte Möglichkeiten und Grenzen der Partizipation, frühe bau-/planungsrechtliche und politische Entscheidung und eine daraus resultierende Planungssicherheit. Ergänzt werden diese durch interne Möglichkeiten: effiziente Hüllflächen, effiziente Grundrisse, effizienter Brandschutz, Machbarkeitsstudien, Bauvoranfragen, Quartierskonzepte zu Energieeffizienz, moderner und innovativer Mobilität, bedarfsgerechter Infrastruktur und identifikationsstiftender funktionaler Mischung, architektonische Qualität, Detaileffizienz, Skalierung sowie die Beachtung ökonomischer, sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit.

Um Kostensteigerungen im Planungsprozess zu umgehen, werden bei der Vergabe an Generalübernehmer in der Regel Pauschalpreisangebote ausgehandelt.

Frage 10:
In welcher Höhe bewegten sich jeweils die Mittel, die zur Wohnungsneubauförderung im o. g. Zeitraum ausgereicht wurden und wie viele Projekte wurden im o. g. Zeitraum gefördert? (Bitte aufschlüsseln nach Jahresscheiben, Fördermodell/Art der Förderung.)

Antwort zu 10:
Der Großteil der seit 2018 fertiggestellten Neubauobjekte von degewo wurde gefördert. Dabei handelt es sich um zwei Einzelförderungen von insgesamt ca. 3 Mio. EUR sowie umfangreiche WFB- und KfW-Mittel, die dem Antragsteller nicht ausgezahlt, sondern in Form von vergünstigten Darlehen und Tilgungszuschüssen (zwischen 0-25 %) zur Verfügung gestellt wurden. degewo hat in den betroffenen Objekten insgesamt ca. 160 Mio. EUR KfW-Mittel und ca. 70 Mio. EUR WFB-Mittel in Anspruch genommen.

Die GESOBAU hat im Zeitraum 2018-2021 für insgesamt 21 Projekte eine Förderung beantragt. Dabei kamen die Fördermodelle WFB 2018 und WFB 2019 zum Einsatz. Die Verteilung über die Jahre war wie folgt:

Jahr	Anzahl Projekte	Förderdarlehen	Einmalige Zuschüsse
2018	6	34.401.809,00 €	0,00 €
2019	4	11.857.549,00 €	0,00 €
2020	10	48.330.136,00 €	56.000,00 €
2021	4	20.806.333,00 €	182.000,00 €

Im Folgenden ist jeweils das Jahr des WFB-Vertragsabschlusses bei der Gewobag benannt:

- 2018: Drei Projekte mit WFB-Mitteln i.H.v. 28 Mio. € für 582 geförderte Wohnungen
- 2019: Zwei Projekte mit WFB-Mitteln i.H.v. 7,6 Mio. € für 153 geförderte Wohnungen
- 2020: Kein Vertragsabschluss
- 2021: Acht Projekte mit WFB-Mitteln i.H.v. 39,3 Mio. € für 505 geförderte Wohnungen

Die realisierten Projekte der HOWOGE sind in der folgenden Übersicht zusammengestellt:

Jahr	Anzahl Projekte	Förderdarlehen	Förderprogramm
2018	9	31.194.720,00 €	WFB 2014/2015
2019	7	48.909.842,00 €	WFB 2015/2018 1 und 2
2020	2	9.455.742,00 €	WFB 2015/2018 1 und 2
2021	4	38.082.142,00 €	WFB 2019 1 und 2

Bei der STADT UND LAND wurden 13 der in diesem Zeitraum fertiggestellten Neubauprojekte mit WFB-Baudarlehen gefördert:

Jahr	Anzahl Projekte	Förderdarlehen	Förderprogramm
2018	k. A.	2.589.264,00 €	WFB 2015
2019	k. A.	24.861.264,00 €	WFB 2015
2020	k. A.	24.540.803,00 €	WFB 2015/2018
2021	k. A.	12.608.000,00 €	WFB 2015

Bei der WBM wurden die folgenden Förderungen abgerufen:

Jahr	Anzahl Projekte	Förderdarlehen	Förderprogramm
2018	3	14.400.000,00 €	WFB 2015
2019	1	4.448.080,00 €	WFB 2018
2020			
2021	3	8.545.052,00 €	WFB 2015/2018

Berlin, den 05.10.2021

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen