

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)**

vom 07. Juni 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Juni 2022)

zum Thema:

**Entwicklung der Baukosten nach Kostengruppen**

und **Antwort** vom 23. Juni 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Juni 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 12103  
vom 07. Juni 2022  
über Entwicklung der Baukosten nach Kostengruppen

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat teilweise nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen degewo AG, GESOBAU AG, GEWOBAG AG, HOWOGE GmbH, STADT UND LAND GmbH und WBM GmbH um eine Stellungnahme zu den Fragen 8 bis 14 gebeten. Die Stellungnahmen wurden von den genannten landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben. Die Fragen 1 bis 7 hat der Senat aus eigener Zuständigkeit beantwortet.

Frage 1:

Wie haben sich die durchschnittlichen Grundstückskosten in Berlin seit 2010 entwickelt? Bitte für die Gesamtstadt und sofern möglich die einzelnen Bezirke angeben.

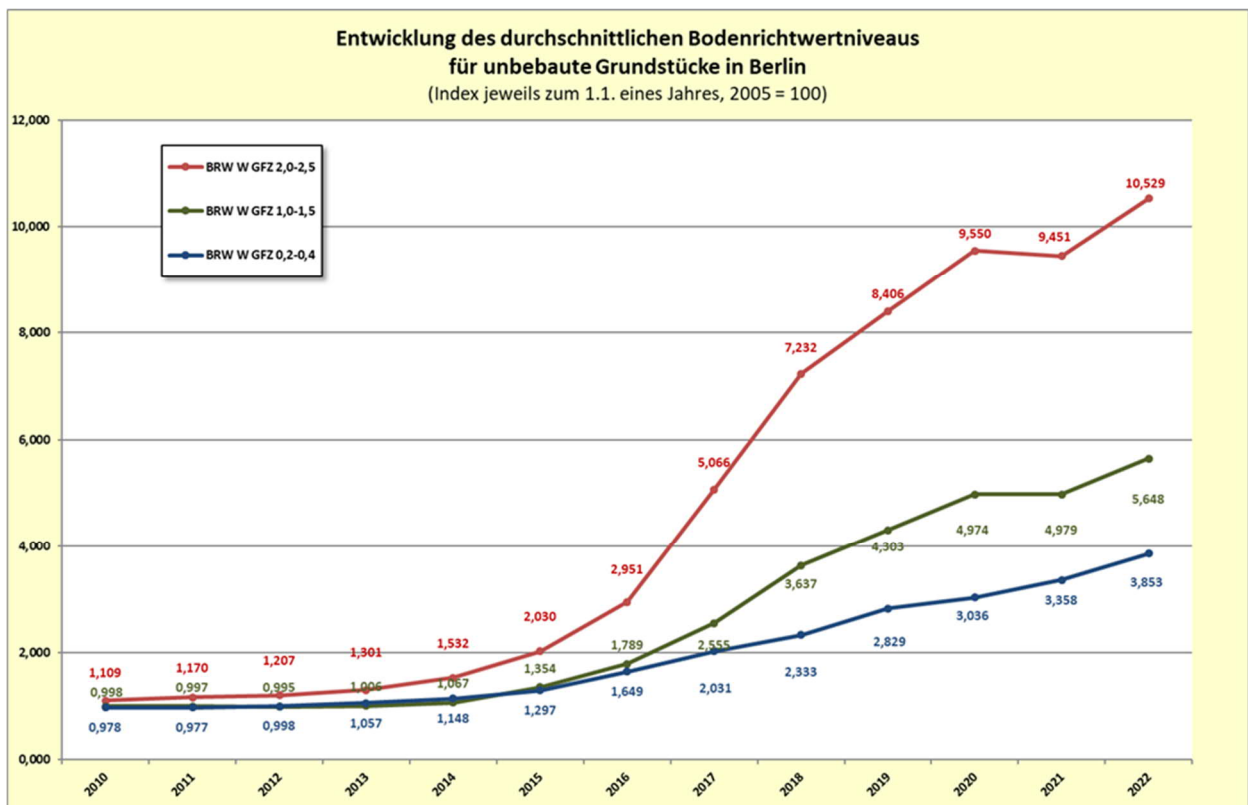
Antwort zu Frage 1:

Angaben zur Entwicklung von durchschnittlichen Grundstückskosten liegen dem Senat nicht vor. Alternativ kann lediglich auf Angaben des jährlichen Marktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur langfristigen Entwicklung von Bodenrichtwerten verwiesen werden. Der Gutachterausschuss differenziert hierbei aus fachlichen Gründen nur nach dem Maß der möglichen baulichen Nutzung.

Nach bislang noch unveröffentlichten Zahlen für den in Bearbeitung befindlichen Immobilienmarktbericht 2021/2022 (vgl. Abbildung) ergeben sich für den Zeitraum 1.1.2010 bis 1.1.2022 folgende prozentuale Entwicklungen (GFZ = Geschossflächenzahl):

BRW Wohnen GFZ 2,0-2,5: 949 %  
 BRW Wohnen GFZ 1,0-1,5: 566 %  
 BRW Wohnen GFZ 0,2-0,4: 394 %

Auf Basis dieser Angaben ist berlinweit für alle genannten GFZ-Stufen im Mittel eine Steigerung in Höhe von 636 % (gewichtet: 616 %) ableitbar. Bezogen auf die für Geschosswohnungsbau typischen Baugebiete (d.h. ohne GFZ-Stufen 0,2-0,4) ist berlinweit im Mittel eine Steigerung in Höhe von 758 % (gewichtet: 787 %) ableitbar.



Frage 2:

Wie haben sich die durchschnittlichen Kosten für vorbereitende Maßnahmen in Berlin seit 2015 entwickelt?

Frage 3:

Wie haben sich die durchschnittlichen Kosten für Bauwerk - Baukonstruktion in Berlin seit 2015 entwickelt?

Frage 4:

Wie haben sich die durchschnittlichen Kosten für Bauwerk – Technische Anlagen in Berlin seit 2015 entwickelt?

Frage 5:

Wie haben sich die durchschnittlichen Kosten für Außenanlagen und Freiflächen in Berlin seit 2015 entwickelt?

Frage 6:

Wie haben sich die durchschnittlichen Kosten für Ausstattung und Kunstwerke in Berlin seit 2015 entwickelt?

Frage 7:

Wie haben sich die durchschnittlichen Kosten für Baunebenkosten in Berlin seit 2015 entwickelt?

Antwort zu Fragen 2-7:

Es liegen hier keine kostengruppenscharfen Erkenntnisse vor, sodass die Fragen 2 bis 7 pauschal Kostengruppen übergreifend beantwortet werden.

Der Baupreisindex von Wohngebäuden konventioneller Bauart ist laut Angabe des Statistischen Bundesamtes seit dem Jahr 2015 bis 1. Quartal 2022 um 38,1 % gestiegen. Auf diese Daten und Auswertungen wird landesseitig u.a. im Zusammenhang mit der Berechnung der Durchschnittswerte der vergangenen 5 Jahre im Sinne des Abs. 5 § 24 LHO zurückgegriffen. Auch die Kostenentwicklung im Bereich Bürogebäude verläuft i.d.R. analog zu den Entwicklungen bei Wohngebäuden.

Zu einzelnen Gewerken liegen punktuell ebenfalls Informationen zu aktuellen Entwicklungen vor, bei denen eine überdurchschnittliche Kostensteigerung festgestellt wurde. Diese beziehen sich jedoch stets auf einen Ein-Jahreszeitraum. So sind die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten innerhalb der vergangenen 12 Monate beispielsweise um 33,9 % gestiegen.

Frage 8:

Wie haben sich die durchschnittlichen Kosten für Finanzierung in Berlin seit 2015 entwickelt?

Antwort zu Frage 8:

Die Marktzensentwicklung seit 2015 bis heute sind in den beiden tabellarischen Zusammenstellungen aufgezeigt. Um eine Übersichtlichkeit zu gewährleisten, ist der Zinssatz je Kalenderjahr nur zu vier Zeitpunkten, jeweils zum Quartalsanfang, dargestellt:

10 -Jahres-Swapsatz

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
01. Jan	0,76	0,91	0,69	0,91	0,80	0,22	-0,26	0,31
01. Apr	0,55	0,50	0,74	0,96	0,50	-0,04	0,06	1,22
01. Jul	1,14	0,28	0,95	0,87	0,19	-0,16	0,10	2,61
01. Okt	0,97	0,34	0,93	0,99	-0,15	-0,23	0,13	

20-Jahres-Swapsatz

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
01. Jan	1,20	1,49	1,21	1,45	1,31	0,61	0,00	0,56
01. Apr	0,81	0,95	1,27	1,44	1,01	0,21	0,45	1,26
01. Jul	1,64	0,71	1,51	1,39	0,67	0,09	0,48	2,53
01. Okt	1,49	0,81	1,52	1,48	0,19	0,03	0,48	

Die Finanzierungskosten werden maßgeblich durch die o.g. langfristigen Zinsen am Kapitalmarkt bestimmt, da diese den Zinseinstand der Banken bestimmen. Die o.g. Swapsätze für 10-jährige bzw. 20-jährige Zinsbindungen entsprechend annähernd dem risikolosen Bankeneinstand. Der Zinswert per Juli 2022 in der Tabelle ist der aktuelle Wert per 15.06.2022.

Zusätzlich zum Einstand verlangen die Banken Margen für Risikokosten, Eigenkapitalkosten, Verwaltungskosten und Gewinnanspruch. Diese Aufschläge variieren unter den Banken, im zeitlichen Verlauf, je nach Risikobereitschaft der Banken und je nach Risikogehalt der Finanzierung. Diese Margen können zwischen 0,5 % und 1,5 % schwanken. Das heißt: ein Kundenzinssatz für ein Darlehen ergibt sich aus dem o.g. Marktzins plus Bankenmarge.

Festzuhalten ist, dass der aktuelle Zinseinstand von 2,61 % bzw. 2,53 % gegenüber den Tiefständen aus 2020/2021 eine Vervielfachung der Finanzierungskosten mit sich bringt.

Neben dem Zinsniveau am Kapitalmarkt haben auch die vereinbarte Zinsbindung (je länger die gewählte Zinsbindung desto höher ist der Zinssatz), die Darlehensart (Förderdarlehen oder Kapitalmarktdarlehen) und die Sicherheitenkonstellation erheblichen Einfluss auf die Höhe der vereinbarten Zinssätze.

Frage 9:

Wie haben sich die durchschnittlichen Kosten für die Herstellung eines Quadratmeters Wohnraum (KGR 200-700) insgesamt seit 2015 entwickelt?

Frage 10:

Gibt es bei der Preisentwicklung innerhalb der einzelnen Kostengruppen oder bei den Gesamtkosten wesentliche (> ±10%) Abweichungen vom allgemeinen Durchschnitt bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen? Wenn ja: Wie ist dies zu begründen?

Antwort zu Frage 9 und 10:

In der folgenden Tabelle werden beispielhaft die Baukostenentwicklungen dargestellt:

Jahr	GESOBAU	HOWOGE	STADT UND LAND
2015	2.291 €/m <sup>2</sup>	2.415 €/m <sup>2</sup>	2.281 €/m <sup>2</sup>
2016	2.260 €/m <sup>2</sup>	2.329 €/m <sup>2</sup>	2.693 €/m <sup>2</sup>
2017	2.483 €/m <sup>2</sup>	2.667 €/m <sup>2</sup>	2.560 €/m <sup>2</sup>
2018	2.773 €/m <sup>2</sup>	2.982 €/m <sup>2</sup>	2.136 €/m <sup>2</sup>
2019	3.026 €/m <sup>2</sup>	3.116 €/m <sup>2</sup>	2.122 €/m <sup>2</sup>
2020	3.233 €/m <sup>2</sup>	3.221 €/m <sup>2</sup>	2.353 €/m <sup>2</sup>
2021	3.721 €/m <sup>2</sup>	3.394 €/m <sup>2</sup>	2.345 €/m <sup>2</sup>

Die beispielhaft dargestellten durchschnittlichen Brutto-Kosten/m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigen:

- × Kosten der Kostengruppen 200 bis 700 einschl. Sonderkosten, z.B. für Tiefgaragen, Projektentwicklungskosten im Rahmen der Bauleitplanung und Ausgleichs- und Infrastrukturkosten in Folge städtebaulicher Verträge

- × unterschiedlichste Projektgrößen
- × Sonderbauten wie MUFs und ein Studentenwohnheim
- × alle Projektarten (GP/GU/GÜ)
- × sämtliche Erschließungskosten und Kosten für Baufeldfreimachung
- × Unterschiedliche energetische Standards (EnEV/BEG-Grundstandard bis KfW 40)

Die STADT UND LAND hat überwiegend Wohnraum in standardisierter Bauweise und keine kleinteilige bzw. Sonderbauformen realisiert. Auch waren überwiegend keine umfangreichen bauvorbereitenden Maßnahmen oder Beteiligungsverfahren (B-Planerstellung, städtebauliche Wettbewerbe o.ä.) notwendig. Dadurch sind die Baukosten im Vergleich zu GESOBAU und HOWOGE geringer.

Die Neubauprojekte von degewo unterscheiden sich trotz einiger definierter Standards stark voneinander. Das größte laufende Bauvorhaben umfasst 439 Wohnungen, das kleinste nur acht Wohnungen. An einem Standort entsteht ein Hochhaus mit 19 bzw. 21 Geschossen, an anderen Standorten kleinteilige Bebauung mit zwei Geschossen und Staffelgeschoss. Weitere Projektspezifika entstehen z.B. durch die Errichtung einer Tiefgarage, besondere Anforderungen durch Trägerwohnen oder durch die Entscheidung für die Holzhybridbauweise. Damit ist keine Vergleichbarkeit zwischen den einzelnen Bauprojekten gegeben.

Die GEWOBAG AG hat an einer Neubaukostenstudie des BBU teilgenommen und dafür im Zeitraum 2016-2020 insgesamt 14 eigene Bauvorhaben ausgewertet. Für die Kostengruppe 200-700 war eine Steigerung der Baukosten von 25% zu verzeichnen.

Bei den bis 2021 fertiggestellten Bauprojekte der WBM lagen die Kosten für die Herstellung eines Quadratmeters Wohnraum unterhalb der allgemeinen Durchschnittswerte. Ab 2022 wird die Preisentwicklung eher pessimistisch betrachtet.

Ebenso können unterschiedliche energetische Standards zu Kostenabweichungen führen. Es ist jedoch bei den LWU intern festzustellen, dass der Einsatz von Typenhäusern im hausinternen Vergleich zu sonstigen Ausschreibungen zu deutlich günstigeren Preisen geführt hat. Diese Tatsache kann mit gewisser Vorsicht auch bei einem marktweiten Vergleich unterstellt werden.

Im Endbericht zur Erarbeitung einer wissenschaftlichen Vergleichsstudie von Neubaukosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlin sowie weiterer Wohnungsunternehmen ist ablesbar, dass sich insbesondere die Kostengruppe 300 deutlich verteuert hat (Wachstum um fast 40%).

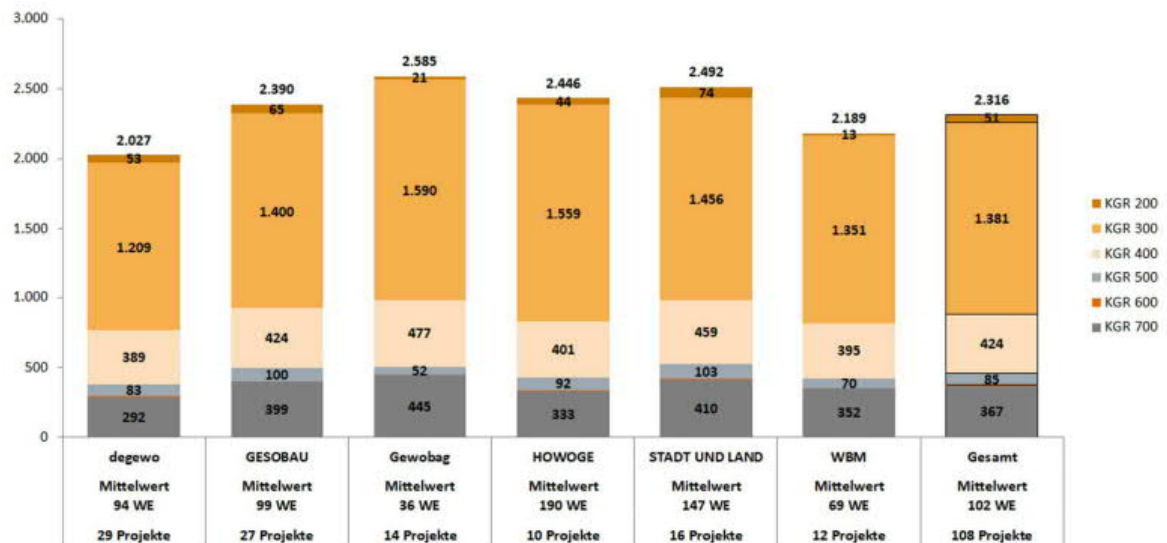
Frage 11:

Wie haben sich die Baunebenkosten jeweils bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen in den letzten fünf Jahren entwickelt? Gibt es unter den landeseigenen Wohnungsunternehmen wesentliche Unterschiede bei den durchschnittlichen Baunebenkosten? Wenn ja: Wie ist dies zu begründen?

Antwort zu Frage 11:

Als Grundlage der Beantwortung wird auf den „Endbericht zur Erarbeitung einer wissenschaftlichen Vergleichsstudie von Neubaukosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (LWU) sowie weiterer Wohnungsunternehmen“ des BBU verwiesen. In diesem ist auf Seite 57 die untenstehende Abbildung zu Bauvorhaben der LWU enthalten:

**Abbildung 34: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der LWU; Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche; N=108**



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Anhand der ausgewerteten Bauvorhaben ist ablesbar, dass die Nebenkosten (KG 700) zwischen 292 €/qm und 445 €/qm liegen. Planungskosten sind gemäß HOAI an die anrechenbaren Baukosten gekoppelt und entwickeln sich degressiv mit zunehmender Höhe. Dies hat zur Folge, dass Projekte mit einer geringeren Geschossfläche und damit kleineren Gesamtinvestition, relativ höhere Nebenkosten haben. Da bei allen Unternehmen die HOAI Anwendung findet, ergeben sich Differenzen bei der Höhe der Nebenkosten/qm aufgrund der Größe des Projekts oder aber aufgrund seiner Komplexität und Einstufung in eine entsprechende Honorarzone. Ein „Honorardumping“ konnte nach dem Entfall der Mindestsätze der HOAI nicht beobachtet werden.

Unterschiede in den anrechenbaren Baukosten ergeben sich z.B. auch in Abhängigkeit von Aufwendungen für Gründung/Bodensanierung/Altlasten oder auch statische Zusatzmaßnahmen durch Unterfangung/Sicherung von Nachbargebäuden bei Lückenschließungen. Ein Vergleich der Nebenkosten ist aufgrund unterschiedlicher Projektvoraussetzungen deshalb nur bedingt möglich.

Werden Planungsleistungen, wie z.B. bei GÜ/GU-Vergaben durch die ausführenden Unternehmen erbracht, können diese auch in den KG 300-500 enthalten sein und damit Unschärfen entstehen.

Frage 12:

Die Entwicklung welcher Kostengruppe(n) bewerten die landeseigenen Wohnungsunternehmen als besonders problematisch?

Antwort zu Frage 12:

Durch die hohe Nachfrage nach Bauleistungen kommt es zu Kapazitäts- und Lieferengpässen und in Folge zu Bauzeitverlängerungen, gestiegenen Materialpreisen und Energiekosten, insbesondere in der Kostengruppe 300/400.

HOWOGE: Alle Kostengruppen sind betroffen und stark von Marktentwicklungen/-schwankungen abhängig. In den letzten Monaten fanden Baukostensteigerungen jedoch vorwiegend in den Kostengruppen 300 und 400 in erheblichen Maße statt. Diese Entwicklung hält an und ist sehr volatil. Sehr starke Anstiege waren/sind z.B. bei Zimmer- und Holzbauarbeiten, bei Dämm- und Brandschutzarbeiten und auch bei haustechnischen Gewerken zu verzeichnen. Hinzu kommen Kapazitäts- und Lieferengpässe in Folge der hohen Nachfrage nach Bauleistungen und steigende Energiekosten.

Frage 13:

Wurden bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Bauprojekte aufgrund der Kostenentwicklung zurückgestellt? Wie viele Wohneinheiten betrifft dies?

Antwort zu Frage 13:

Bisher mussten noch keine Neubauprojekte zurückgestellt werden. Allerdings kann dies aufgrund der nicht absehbaren Entwicklung der Zinsen und der weiteren Baukosten- und Energiepreissteigerungen für noch nicht begonnene Projekte nicht ausgeschlossen werden.

Zwei Generalunternehmer-Ausschreibungen für Neubauvorhaben bei der WBM mussten aber in 2021 aufgrund fehlender wirtschaftlicher Angebote bereits wiederholt werden.

Frage 14:

Welche Möglichkeiten der kostensparenden Projektoptimierung nutzen die landeseigenen Wohnungsunternehmen? Wo sehen sie und der Senat in diesem Sinne weiteres Potenzial?

Antwort zu Frage 14:

Folgende Maßnahmen zur kostensparenden Projektoptimierung werden bei den LWU u. a. angewendet:

- × Entwicklung von Typenhäusern, Ausschreibung und Verwendung eines darauf basierenden Rahmenvertrags
- × Vermeidung von Sonderbaukosten, wie Tiefgaragen/Keller/Stellplätze
- × Nutzung unterschiedlichster Fördermodelle, beispielsweise die KfW-Förderung für energieeffizientes Bauen
- × Standardisierung der Gebäudekubatur und der Grundrisse
- × Prüfung der Möglichkeiten zur Vorfertigung
- × Objektkonkrete Prüfung von Standard- und Ausstattungsreduzierungen (Basisausstattung)



- × Vertikale „Stapelung“ von Grundrisstypen, Vermeidung von jeglichen Installationsverzügen
- × Fokussierung auf größere GÜ-Projekte
- × Laufendes, baubegleitendes Controlling und nachgelagerte Auswertung zur Eruiierung möglicher Kostentreiber für künftige Projekte

Optimierungspotenzial besteht aus Sicht der LWU zudem bei der Reduzierung oder Optimierung der Vielzahl aktueller gesetzlicher bautechnischer und baubegleitender Auflagen.

Die Bearbeitungs- und Genehmigungszeiten der Bezirks- und Senatsbehörden bei Bauleitplanverfahren und Baugenehmigungen dauern teilweise immer noch sehr lang. Durch eine Reduzierung dieser Bearbeitungszeiten könnten die Gesamtprojektlaufzeiten verkürzt und damit kostensparender werden.

Berlin, den 23.06.22

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen