

Endbericht

**zur Erarbeitung einer wissenschaftlichen Vergleichsstudie von Neubaukosten
der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (LWU) sowie weiterer Woh-
nungsunternehmen**

- Berlin, 15. Juni 2018 -

Inhaltsverzeichnis	
Abkürzungsverzeichnis	4
Abbildungsverzeichnis	5
1. Studienbeschreibung	11
1.1 Zeitlicher Ablauf	11
1.1.1 Datenabfrage	11
1.1.2 Rücklauf Erhebungsbögen	13
1.1.3 Plausibilisierung	14
1.1.4 Berichterstattung und weitere Maßnahmen	14
1.2 Methodik der Datenerhebung	15
1.2.1 Datenabfrage	15
1.2.2. Rücklauf	16
1.3 Methodik der Datenauswertung	17
1.3.1 Prüfung und Plausibilisierung	17
1.3.2 Datenaufbereitung	17
2. Management Summary	19
2.1 Zusammenfassung Ziele	19
2.2 Zusammenfassung Methodik	19
2.3 Zusammenfassung Ergebnisse	22
2.4 Zusammenfassung Empfehlungen	40
2.4.1 Empfehlungen zur funktionalen und kostentechnischen Optimierung der Neubauprojekte	40
2.4.2 Empfehlungen zur prozesstechnischen Optimierung in den Unternehmen	41
2.4.3 Empfehlungen zur Optimierung des Rechts- und Handlungsrahmens	42
2.4.4 Grundsatzempfehlungen	42
3. Einzelbetrachtungen	45
3.1 Datengrundlage	45
3.2 Kostenbetrachtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins	50
3.3 Kostenbetrachtung der regionalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften Berlin/Brandenburg	68

3.4 Kostenbetrachtung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bundesdeutscher Großstädte	73
3.5 Kostenvergleich aller Auftragsgruppen	75
3.5.1 Kostenvergleich nach Gesamtkosten, Kostengruppen und Jahren	75
3.5.2 Exkurs: Vergleich Herstellungskosten der LWU mit anderen Benchmarks	82
3.5.3 Kostenvergleich nach Projektcharakteristika	83
3.5.4 Kostenvergleich günstigste und teuerste Projekte	103
3.5.5 Kostenvergleich Auftragsgruppe LWU intern	109
4. Handlungsempfehlungen	113
4.1 Empfehlungen zur funktionalen und kostentechnischen Optimierung der Neubauprojekte	113
4.1.1 Projekte allgemein	113
4.1.2 Grundstücke und Erschließung	114
4.1.3 Städtebau und Bauweise	116
4.1.4 Gebäude und innere Erschließung	117
4.1.5 Wohnungen	118
4.1.6 Energieversorgung und Haustechnik	119
4.2 Empfehlungen zur prozesstechnischen Optimierung in den LWU	120
4.2.1 Projektvorbereitung	120
4.2.2 Planung und Ausführung	120
4.2.3 Kommunikation und Koordination	123
4.3 Empfehlungen zur Optimierung des Rechts- und Handlungsrahmens	124
4.3.1 Allgemein	125
4.3.2 Bauland und Baurecht	126
4.3.3 Anforderungen an den Neubau	126
4.3.4 Verwaltungsstruktur	128
4.3.5 Vergaberecht und Baukapazitäten	129
5. Schlusswort	131
6. Anlagenverzeichnis	132

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
AGW	Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen
BGF	Bruttogeschossfläche nach DIN 277
BKI	Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
degewo	degewo AG
DIN	Deutsches Institut für Normung
EnEV	Energieeinsparverordnung
EnEV 100	Energiestandard nach EnEV
GESOBAU	GESOBAU AG
Gewobag	Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GU	Generalunternehmer (=Beauftragung aller Bauleistungen in Summe)
GÜ	Generalübernehmer (=Beauftragung aller Werkplanungs- und Bauleistungen in Summe)
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
HOWOGE	HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KfW 70/55/40	Energiestandard der KfW
KGR	Kostengruppe nach DIN 276
Lph	Leistungsphase nach HOAI
LWU	Landeseigene Wohnungsunternehmen
N=	Anzahl der berücksichtigten Projekte
PP	ProPotsdam GmbH
STADT UND LAND	STADT UNG LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
WBM	WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
WE	Wohneinheiten / Wohnungen
WU	Wohnungsunternehmen
WU BB	Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften Brandenburg
WU BE	Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften Berlin
WU Großstädte	Kommunale Wohnungsbaugesellschaften bundesdeutscher Großstädte

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufteilung der 163 Projekte der teilnehmenden Wohnungsunternehmen mit ihren insgesamt 13.688 Wohneinheiten (WE) nach Auftragsgruppen; N=163	20
Abbildung 2: Aufteilung der Projekte nach Auftragsgruppen und Unternehmensform; N=163	21
Abbildung 3: Aufteilung der Projekte nach dem Jahr der Fertigstellung (bereits erfolgt bzw. geplant); N=163	21
Abbildung 4: Aufteilung der Projekte nach Projektphase und Kostenstand; N=163	22
Abbildung 5: Kostenentwicklung für die Herstellung eines m ² Wohnraums vom Jahr 2000 bis zum 2. Quartal 2017; Quelle: Das Baujahr 2018 im Faktencheck, ARGE e.V. Kiel und Pestel Institut Hannover im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau, Februar 2018	23
Abbildung 6: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte nach Jahren; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=163	24
Abbildung 7: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Unternehmensgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=138	25
Abbildung 8: Herstellungskosten (KGR 200-700) der abgerechneten und vergebenen Projekte der LWU verglichen mit allen Projekten der Neubaustudie insgesamt sowie mit dem AGW-Benchmark und der Studie ARGE e.V. 2017, normiert auf das 1. Quartal 2018 und regional auf Berlin; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=381	26
Abbildung 9: Herstellungskosten (KGR 200-700) der abgerechneten und vergebenen Projekte der LWU, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=89	27
Abbildung 10: Herstellungskosten (KGR 200-700) alle vergebenen und abgerechneten Projekte nach Anzahl der Wohneinheiten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=138	28
Abbildung 11: Herstellungskosten (KGR 200-700) der vergebenen und abgerechneten Projekte nach Lage der Baukörper, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; Mehrfachnennungen möglich; N=138	29
Abbildung 12: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projektspezifika aller vergebenen und abgerechneten Projekte, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=138	30
Abbildung 13: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Projektplanung, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=138	31
Abbildung 14: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Projektplanung und Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=138	32
Abbildung 15: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Vergabeart und Auftragsgruppe, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=136	33
Abbildung 16: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Art der Projektsteuerung, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=131	34

Abbildung 17: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Art der Projektsteuerung und nach Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=131	35
Abbildung 18: Herstellungskosten (KGR 200-700) alle vergebenen und abgerechneten Projekte nach Dauer der Bauvorbereitungsphase, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=85 Projekte der LWU vs. N=49 Projekte der regionalen WU BE/BB und kommunalen WU bundesdeutscher Großstädte	36
Abbildung 19: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Dauer der Bauphase, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=89 Projekte der LWU vs. N=49 Projekte der regionalen WU BE/BB und kommunalen WU bundesdeutscher Großstädte	37
Abbildung 20: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte in Bezug auf den Energiestandard EnEV 2009 bis 2016 inkl. der KfW Standards 70/55/40 und Passivhaus nach Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=138	38
Abbildung 21: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte in Bezug auf den Energiestandard EnEV 2009 bis 2016 inkl. der KfW Standards 70/55/40 nach Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=138	39
Abbildung 22: Aufteilung der 163 Projekte der teilnehmenden Wohnungsunternehmen mit ihren insgesamt 13.688 Wohneinheiten (WE) nach Auftragsgruppen; N=163	45
Abbildung 23: Aufteilung der Projekte nach Auftragsgruppen und Unternehmensform; N=163	46
Abbildung 24: Aufteilung der Projekte nach dem Jahr der Fertigstellung (bereits erfolgt bzw. geplant); N=163	47
Abbildung 25: Aufteilung der Projekte nach Projektphase und Kostenstand; N=163	48
Abbildung 26: Aufteilung der der Projekte nach dem Jahr der Fertigstellung (bereits erfolgt bzw. geplant) sowie nach Kostenstand; N=163	49
Abbildung 27: Aufteilung der Projekte nach Kostenstand und Auftragsgruppe; N=163	50
Abbildung 28: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der degewo sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=29	51
Abbildung 29: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der GESOBAU sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=27	52
Abbildung 30: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der Gewobag sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=14	53
Abbildung 31: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der HOWOGE sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=10	54
Abbildung 32: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der STADT UND LAND sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=16	55

Abbildung 33: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der WBM sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=12	56
Abbildung 34: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der LWU; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=108	57
Abbildung 35: Herstellungskosten (KGR 200-700) der abgerechneten und vergebenen Projekte der LWU, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=89	58
Abbildung 36: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der degewo nach Leistungsphase; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=29	59
Abbildung 37: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der GESOBAU nach Leistungsphase; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=27	60
Abbildung 38: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der Gewobag nach Leistungsphase; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=14	61
Abbildung 39: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der HOWOGE nach Leistungsphase; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=10	62
Abbildung 40: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der STADT UND LAND nach Leistungsphase; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=16	63
Abbildung 41: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der WBM nach Leistungsphase; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=12	64
Abbildung 42: Herstellungskosten (KGR 200-700) der abgerechneten und vergebenen Projekte der LWU, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=89	65
Abbildung 43: Kosten der Kostengruppen 300 und 400 der abgerechneten und vergebenen Projekte der LWU, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=80	66
Abbildung 44: Kosten der Kostengruppe 700 der abgerechneten und vergebenen Projekte der LWU, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=86	67
Abbildung 45: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der regionalen WU Berlin sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=20	68
Abbildung 46: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der regionalen WU Brandenburg (ohne ProPotsdam) sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=9	69
Abbildung 47: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der ProPotsdam sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=7	70
Abbildung 48: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der regionalen WU Berlin nach Leistungsphase; Angabe in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=20	71
Abbildung 49: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der regionalen WU Brandenburg (ohne ProPotsdam) nach Leistungsphase; Angabe in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=9	72
Abbildung 50: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der ProPotsdam nach Leistungsphase; Angabe in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=7	72
Abbildung 51: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der kommunalen WU Großstädte sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=19	74

Abbildung 52: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der kommunalen WU Großstädte, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=19	75
Abbildung 53: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der LWU nach Jahren; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=108	76
Abbildung 54: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der regionalen WU Berlin/Brandenburg nach Jahren; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=36	77
Abbildung 55: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der kommunalen WU Großstädte nach Jahren; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=19	78
Abbildung 56: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte nach Jahren; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=163	79
Abbildung 57: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Unternehmensgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=138	80
Abbildung 58: Kosten der Kostengruppen 300 und 400 aller vergebenen und abgerechneten Projekte, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=125	81
Abbildung 59: Kosten der Kostengruppe 700 aller vergebenen und abgerechneten Projekte, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=133	82
Abbildung 60: Herstellungskosten (KGR 200-700) der abgerechneten und vergebenen Projekte der LWU verglichen mit allen Projekten der Neubaustudie insgesamt sowie mit dem AGW-Benchmark, normiert auf das 1. Quartal 2018, sowie mit Projekten der Studie ARGE e.V. 2017 mit Kostenstand 2016; regional normiert auf Berlin; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=381	83
Abbildung 61: Anzahl der Wohneinheiten aller vergebenen und abgerechneten Projekte; N=138	84
Abbildung 62: Herstellungskosten (KGR 200-700) alle vergebenen und abgerechneten Projekte nach Anzahl der Wohneinheiten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=138	85
Abbildung 63: Herstellungskosten (KGR 200-700) der vergebenen und abgerechneten Projekte der LWU nach Anzahl der Wohneinheiten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=89	86
Abbildung 64: Herstellungskosten (KGR 200-700) der vergebenen und abgerechneten Projekte der regionalen WU BE/BB mit ProPotsdam nach Anzahl der Wohneinheiten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=30	87
Abbildung 65: Herstellungskosten (KGR 200-700) der vergebenen und abgerechneten Projekte der kommunalen WU Großstädte nach Anzahl der Wohneinheiten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=19	88
Abbildung 66: Herstellungskosten (KGR 200-700) der vergebenen und abgerechneten Projekte nach Lage der Baukörper, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; Mehrfachnennungen möglich; N=138	89
Abbildung 67: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Projektplanung, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=138	90
Abbildung 68: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Projektplanung und Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=138	91

Abbildung 69: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Vergabeart, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=136	92
Abbildung 70: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Vergabeart und Auftragsgruppe, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=136	93
Abbildung 71: Darstellung der durchschnittlichen Projektgröße nach Vergabeart für die 18 günstigsten Projekte mit Herstellungskosten (KGR 200-700) unter 2.000 €/m ² sowie für die 12 teuersten Projekte mit Herstellungskosten (KGR 200-700) über 3.000 €/m ² Wohn- und Gewerbefläche, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=30	94
Abbildung 72: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Art der Projektsteuerung, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=131	95
Abbildung 73: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Art der Projektsteuerung und nach Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=131	96
Abbildung 74: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte in Bezug auf den Energiestandard EnEV 2009 bis 2016 inkl. der KfW Standards 70/55/40 und Passivhaus nach Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=138	97
Abbildung 75: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte in Bezug auf den Energiestandard EnEV 2009 bis 2016 inkl. der KfW Standards 70/55/40 nach Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=138	98
Abbildung 76: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Dauer der Baugenehmigungsphase, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=85 Projekte der LWU vs. N=48 Projekte der regionalen WU BE/BB und kommunalen WU Großstädte	99
Abbildung 77: Herstellungskosten (KGR 200-700) alle vergebenen und abgerechneten Projekte nach Dauer der Bauvorbereitungsphase, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=85 Projekte der LWU vs. N=49 Projekte der regionalen WU BE/BB und kommunalen WU Großstädte	100
Abbildung 78: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Dauer der Bauphase, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=89 Projekte der LWU vs. N=49 Projekte der regionalen WU BE/BB und kommunalen WU Großstädte	101
Abbildung 79: Übersicht über Angaben zu Projektspezifika aller Projektmeldungen; N=163	102
Abbildung 80: Übersicht über Angaben zu Projektspezifika der abgerechneten und vergebenen Projekte; N=138	103
Abbildung 81: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projektspezifika aller vergebenen und abgerechneten Projekte, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=138	104

Abbildung 82: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte mit Herstellungskosten unter 2.000 €/m ² aus allen vergebenen und abgerechneten Projekten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=18	105
Abbildung 83: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte mit Herstellungskosten über 3.000 €/m ² aus allen vergebenen und abgerechneten Projekten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=12	106
Abbildung 84: Projektcharakteristika sowie Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte mit Herstellungskosten unter 2.000 €/m ² , aller LWU sowie mit Herstellungskosten über 3.000 €/m ² , normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=119	107
Abbildung 85: Projektcharakteristika sowie Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte der LWU; Angaben in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche; N=89	110
Abbildung 86: Verteilung der Bebauungsarten unter allen vergebenen und abgerechneten Projekten der LWU, Mehrfachnennungen möglich; N=89	113

1. Studienbeschreibung

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (im Folgenden BBU) wurde von der Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts (im Folgenden WVB) mit Vertrag vom 22. Dezember 2017 beauftragt, bis zum 30. März 2018 eine vergleichende Neubaukostenstudie anzufertigen.

Inhalt der Studie ist eine vergleichende Analyse von geplanten und realisierten Mietwohnungsneubauvorhaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (im Folgenden LWU) mit anderen Neubauvorhaben in Berlin und Brandenburg sowie mit Projekten von kommunalen Wohnungsgesellschaften in ausgewählten bundesdeutschen Großstädten. Das Ziel dieser Analyse ist die Herausarbeitung von Elementen einer Strategie kostengünstigen Bauens mit Vorschlägen zur Kostensenkung zukünftiger Bauvorhaben der LWU sowie das Aufzeigen von Best Practice-Beispielen mit entsprechenden Handlungsempfehlungen.

Die Studie ist wie folgt aufgebaut: Teil 1 beschreibt Inhalt und Ablauf der Studie sowie das methodische Vorgehen bei der Datenerhebung und -auswertung. Die Management Summary in Teil 2 fasst die Kernaspekte sowie die wesentlichen Ergebnisse des nachfolgenden, ausführlichen Auswertungskapitels zusammen. Der 3. Teil der Studie stellt ausführlich die wesentlichen Auswertungsschritte und -ergebnisse sowie die daraus resultierenden Erkenntnisse dar und bildet damit die Grundlage für die in Teil 4 folgenden Empfehlungen.

1.1 Zeitlicher Ablauf

Die Zuschlagserteilung durch die WVB erfolgte am 18. Dezember 2017. Der zugehörige Vertrag datiert auf den 22. Dezember 2017. Der ursprünglich geplante Erarbeitungszeitraum der Studie bis zum 30. März 2018 wurde aufgrund diverser Schwierigkeiten in der Datenerhebung und der folgenden Plausibilisierung während der Laufzeit bis zum 15. Juni 2018 erweitert (vgl. hierzu Anlage 1 Zeitplan).

1.1.1 Datenabfrage

Am 19. Dezember 2017 wurde durch den BBU eine Erstinformation zu der Studie an die LWU versandt. Am 21. Dezember 2017 wurden die ausgewählten Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg und am 22. Dezember 2017 die LWU ausführlich über Inhalt und Ziel der Studie sowie den Start der Datenabfrage im Januar 2018 informiert.

Datenabfrage LWU und WU Berlin/Brandenburg

Zur Erhebung der Daten wurde ein standardisierter Excel-basierter Erfassungsbogen konzipiert. Nach interner Abstimmung mit der WVB wurden der Excel-Erfassungsbogen sowie ein individualisiertes Anschreiben am 15. Januar 2018 auf dem elektronischen Postweg mit Rücksendefrist bis zum 15. Februar 2018 an die Wohnungsunternehmen versandt. Insgesamt wurden inklusive der LWU sowie der ProPotsdam GmbH, der Vonovia SE und der Deutschen Wohnen SE 24 Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg angeschrieben.

Ab dem 17. Januar 2018 nahm der BBU zusätzlich zur schriftlichen Bitte um Teilnahme an der Studie persönlich Kontakt zu den LWU sowie zu den Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg auf, um die Bereitschaft zur Teilnahme zu erhöhen sowie den jeweiligen Ansprechpartner abzufragen. Im Rahmen dieser telefonischen Rückfrage haben 17 der 18 angefragten Berliner und Brandenburger Wohnungsunternehmen außerhalb der LWU ihre Zusage zur Teilnahme mitgeteilt.

Datenabfrage kommunale Wohnungsunternehmen bundesdeutscher Großstädte

Für die Datenerhebung der kommunalen Wohnungsunternehmen in den sechs ausgewählten deutschen Großstädten Köln, Hamburg, Leipzig, Bremen, Dortmund und Frankfurt wurde in Abstimmung mit der WVB das Büro Dr.-Ing. Karsten Schönberger Ingenieurbüro für Beratung im Immobilienmanagement, Erfurt (im Folgenden Büro Dr. Schönberger) vom BBU beauftragt. Die Aktivitäten zur Generierung der Daten von Neubauten bei den kommunalen Wohnungsunternehmen in den sechs deutschen Großstädten wurden mit einem zweigeteilten Workshop von BBU und dem Büro Dr. Schönberger am 5. und 11. Januar 2018 gestartet. Hier wurde die Erfassungssystematik der seit 2014 aktiven Neubaudokumentation des BBU mit der der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW), für die das Büro Dr. Schönberger bereits seit Längerem tätig ist, gegenübergestellt und mit den Indikatoren der WVB abgeglichen. Im Ergebnis wurde die Erfassungsmatrix in dem den Unternehmen bekannten Format erarbeitet.

Die Erstansprache der o.g. sechs Wohnungsunternehmen erfolgte am 17. Januar 2018 per E-Mail. Die Erfassungsmatrix mit einer ausführlichen Beschreibung wurde am 22. Januar 2018 an die Unternehmen versendet. Die Rücksendefrist wurde ebenfalls auf den 15. Februar 2018 datiert. Das Büro Dr. Schönberger nahm ebenso wie der BBU kurz nach Versand des Anschreibens telefonisch Kontakt mit den Wohnungsunternehmen auf, um die Bereitschaft zur Teilnahme zu eruieren. Von Seiten des zuständigen Facharbeitskreises der AGW wurde dem Büro Dr. Schönberger das Feedback gegeben, dass einige der angesprochenen AGW-Unternehmen für diese Studie die Projektdaten nicht zur Verfügung stellen werden. Nach vorheriger Rücksprache mit der WVB konnte für einzelne Unternehmen der Kompromiss geschlossen werden, dass die Daten anonymisiert verwendet werden können. Damit werden weder die Unternehmen noch die Städte genannt und es besteht keine Möglichkeit der Ableitbarkeit der Datenherkunft. Dieser Kompromissvorschlag wurde den Unternehmen sowohl schriftlich mitgeteilt, als auch im persönlichen Gespräch diskutiert. Trotz dieses Kompromissvorschlages wurde eine Mitwirkung an der Studie seitens der Städte Hamburg, Frankfurt und Dortmund bereits frühzeitig abgelehnt. Mit den Städten Bremen, Leipzig und Köln wurden zunächst weitere Gespräche geführt.

Parallel dazu hat das Büro Dr. Schönberger versucht, weitere Wohnungsunternehmen in Großstädten dafür zu gewinnen, Daten von Neubauprojekten zu liefern. Hierfür wurden zum einen Kunden des Büros, mit denen bereits an anderen Themen zusammengearbeitet wurde, kontaktiert. Zum anderen wurde nach Veröffentlichungen von Neubauprojekten der letzten drei Jahre recherchiert. Dies erfolgte mit dem Ziel der Identifizierung von Best Practice-Beispielen, um im nächsten Schritt die entsprechenden Unternehmen anzusprechen und für die Teilnahme an der Studie zu gewinnen. Im Februar 2018 erfolgte bereits eine Kontaktaufnahme mit Essen, München und Darmstadt.

Im Ergebnis dieser Aktivitäten sollten bis Ende März 2018 die Datenrückläufe vorliegen. Im weiteren Verlauf folgte jedoch auch eine Absage der Städte Leipzig, Bremen und Essen, wodurch sich die Datengewinnung weiter verzögert hat. Schlussendlich konnte von den ursprünglich vorgesehenen Großstädten allein Köln für die Datenbereitstellung gewonnen werden. Als Alternativen für die ursprünglich vorgesehenen bundesdeutschen Großstädte kamen München, Darmstadt, Stuttgart, Karlsruhe, Nürnberg und zusätzlich als siebte Stadt Rostock hinzu. Trotz dieses erheblichen Austausches wurde das Kriterium „bundesdeutsche Großstädte“ dennoch eingehalten, denn Großstädte werden deutschlandweit als Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde mit mindestens 100.000 Einwohnern definiert. Im weiteren Verlauf werden diese Städte und die entsprechenden Projekte auf Wunsch vollständig anonymisiert betrachtet.

1.1.2 Rücklauf Erfassungsbögen

Aufgrund der verzögerten Gewinnung von teilnehmenden Wohnungsunternehmen aus bundesdeutschen Großstädten erfolgte der Datenrücklauf in zwei Etappen.

Rücklauf LWU und WU Berlin/Brandenburg

Am 1. Februar 2018 begann der Rücklauf durch die regionalen Wohnungsunternehmen mit fünf Projekten bzw. Erfassungsbögen in der gesamten 5. Kalenderwoche 2018. Weitere vier Projekte wurden in der 6. Kalenderwoche 2018 geliefert. Der Großteil der bis dahin noch ausstehenden Projekte wurde in der 7. Kalenderwoche 2018 geliefert und umfasste 121 Rückläufer (122 abzüglich einer Doppelmeldung). Somit lagen dem BBU zum Ende der 7. Kalenderwoche (16. Februar 2018) und damit zum Ende der vorgesehenen Abgabefrist am 15. Februar 2018 insgesamt 130 Erfassungsbögen vor, davon 95 Bögen der LWU sowie 35 Bögen von zwölf Unternehmen aus Berlin und Brandenburg (einschließlich ProPotsdam GmbH, Vonovia SE und Deutsche Wohnen SE).

Die fünf Wohnungsunternehmen aus Berlin und Brandenburg, die bis zum 19. Februar 2018 noch keine Daten gemeldet, aber eine Teilnahme zugesagt hatten, wurden am selben Tage erneut gebeten, bis zum 23. Februar 2018 an der Neubaukostenstudie teilzunehmen. Bis zu diesem Stichtag haben daraufhin noch zwei weitere Unternehmen Daten zu insgesamt drei Projekten geliefert.

Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs zwischen der WVB und dem BBU am 12. April 2018 wurde festgelegt, dass die LWU noch einmal zur Nachlieferung von Daten aufgefordert werden sollen, sofern sich eine Differenz von Projektmeldungen zu der dem BBU sowie der WVB vorliegenden BBU-Übersicht Neubauprojekte (Neubauliste) feststellen lässt. Aus einer entsprechenden Aufforderung durch den BBU resultierte eine Nachlieferung von 17 Projektmeldungen der sechs LWU im Zeitraum vom 20. April bis 4. Mai 2018. Letzte Informationen zu diesen Nachlieferungen erhielt der BBU am 11. Mai 2018. Damit liegen dem BBU Informationen zu insgesamt 150 Projekten vor.

Rücklauf bundesdeutsche Großstädte

Von den kommunalen Wohnungsunternehmen der bundesdeutschen Großstädte gingen dem BBU, bereits intern durch das Büro Dr. Schönberger plausibilisiert, am 27. April 2018 Daten von sechs Unternehmen zu 15 Projekten zu. Diese Datenbasis wurde um vier weitere Projekte eines zusätzlichen Unternehmens am 4. Mai 2018 auf insgesamt 19 Projekte von sieben Unternehmen erweitert und damit abgeschlossen.

1.1.3 Plausibilisierung

Der BBU begann bereits ab Eingang der ersten ausgefüllten Erfassungsbögen und somit ab Anfang Februar 2018 mit der Prüfung der Fragebögen sowie der Plausibilisierung der angegebenen Daten. Schwerpunkte der Plausibilisierung waren vor allem Differenzen in den einzelnen Zahlenwerten sowie Missverständnisse bei der Beantwortung einzelner Fragen. Da daher insgesamt umfangreiche Nachfragen nötig waren und sich der Rückfrageprozess sehr langwierig gestaltete, erfolgte dieser Prozess aufgrund des kurzen Zeitfensters für die Studie im weiteren Verlauf bereits parallel zu den ersten Datenauswertungen.

Ende Februar 2018 waren von bis dato 133 Rückläufern zu 57 Projekten noch Antworten zu Rückfragen ausstehend, die der BBU im Rahmen der Prüfung und Plausibilisierung an die Unternehmen gestellt hatte. Mit Eingang der letzten Rückantworten konnte Mitte April 2018 die Prüfung und Plausibilisierung der bis dahin vorliegenden Daten abgeschlossen werden.

Am 12. April 2018 fand im BBU ein gemeinsamer Erfahrungsaustausch mit den zuständigen technischen Leitern der LWU auf Basis der bis dato vorliegenden Zwischenergebnisse statt. Im Ergebnis wurden die LWU vom BBU im Auftrag der WVB aufgefordert, die ermittelten Differenzen zwischen den Projektmeldungen in der Neubaustudie und der BBU-Übersicht Neubauprojekte (Neubauliste) aufzuklären sowie ggf. Projekte nachzuliefern (vgl. Anlage 5).

Die Nachmeldung von 17 LWU-Projekten erfolgte von Ende April bis Anfang Mai 2018 und erforderte noch einmal einen Prüfungs- und Plausibilisierungsprozess, der jedoch kurzfristig abgeschlossen werden konnte.

Ergänzend zur Datenauswertung mittels statistischer Lagemaße sowie zur tiefergehenden Analyse einzelner Projekte hat der BBU - über die Studienanforderungen hinaus - im Zeitraum vom 30. April bis 9. Mai 2018 mit den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins jeweils zweistündige Einzelinterviews geführt. Grund für diese Interviews war, dass sich sowohl aus der aggregierten Auswertung der Daten, als auch aus der Betrachtung einzelner Projekte in Teilen keine eindeutigen Empfehlungen ableiten bzw. ausreichend belegen ließen. Ziel war daher, die gewonnenen Erkenntnisse durch die Gespräche zu verifizieren und ergänzende Informationen für die Entwicklung von Empfehlungen zu erhalten.

1.1.4 Berichterstattung und weitere Maßnahmen

Die WVB wurde am 23. Februar 2018 im Rahmen eines vereinbarten Zwischenberichtes über den bis dato aktuellen Stand der Studie informiert.

Der langwierige Akquiseprozess für die Auftragsgruppe kommunale Wohnungsbaugesellschaften bundesdeutscher Großstädte (siehe oben 1.2.1) und die damit einhergehende verzögerte Datenlieferung führte Ende März 2018 zu einer Abstimmung neuer Fristen zwischen der WVB und dem BBU. Es wurde die Erstellung eines weiteren Zwischenberichtes in Form einer Präsentation und mit Inhalt erster Auswertungen zu den LWU sowie den regionalen Wohnungsunternehmen Berlin/Brandenburg zum 15. Mai 2018 sowie die Erarbeitung des Endberichtes zum 15. Juni 2018 festgelegt.

Der entsprechende Zwischenbericht wurde der WVB am 15. Mai 2018 vom BBU übermittelt. Eine Erweiterung des Zwischenberichtes um erste Auswertungen zu den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bundesdeutscher Großstädten erfolgte am 18. Mai 2018.

Am 30. Mai 2018 hat der BBU auf Wunsch der WVB die Ergebnisse aus diesem erweiterten Zwischenbericht in einem gemeinsamen Gespräch der WVB und den Vorständen/Geschäftsführern der LWU präsentiert.

1.2 Methodik der Datenerhebung

1.2.1 Datenabfrage

Für die LWU sowie die regionalen Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg erfolgte die Datenabfrage über einen standardisierten Excel-basierter Erfassungsbogen. Dieser wurde über mehrere Iterationsschritte an die Zielstellung der Studie angepasst. Letztendlich umfasst der Erfassungsbogen über 200 Items. Für die an der Studie teilnehmenden kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bundesdeutscher Großstädte wurden die Daten vom Büro Dr. Schönberger in gleichem Umfang abgefragt, jedoch wurden sie über eine Abfragemaske auf einer firmeneigenen Internetseite erhoben.

Entsprechend des Auftrages sollten die Daten zu Neubauvorhaben der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen im Rahmen einer Vollerhebung erfasst werden. Dabei waren abgerechnete Projekte seit dem 1. Januar 2016 sowie für die Folgejahre in Planung und Bau befindliche Projekte mit Kostenangaben ab HOAI-Leistungsphase (Lph) 3-4 zu berücksichtigen. Für die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in Berlin und Brandenburg sowie für die kommunalen Wohnungsgesellschaften in ausgewählten bundesdeutschen Großstädten sollten Projekte betrachtet werden, die seit dem 1. Januar 2015 mindestens die Vergabephase durchlaufen haben. Einen entsprechenden Hinweis erhielten die Unternehmen in einem begleitenden Erläuterungstext.

Im ersten Teil der Abfrage wurden allgemeine Informationen und Rahmendaten zu dem jeweiligen Projekt erhoben, und zwar die zeitliche Einordnung, Flächenangaben, die Beschreibung der Lage des Baukörpers sowie Angaben zum Energiestandard. Im zweiten Teil wurden Bau- und Qualitätsstandards betrachtet. Im dritten Teil wurden Vergabeverfahren, Vergabeart, Planungsleistung und Art der Projektsteuerung sowie die Baukosten abgefragt. Die Angabe der Baukosten sollte aufgeschlüsselt auf die Kostengruppen 100-700 der DIN 276 sowie als Gesamtsumme erfolgen.

Zur Erläuterung: Kostengruppen nach DIN 276-1 (Kosten im Bauwesen, Hochbau)

100 Grundstücke
200 Herrichten und Erschließen
300 Bauwerk - Baukonstruktionen
400 Bauwerk - Technische Anlagen
500 Außenanlagen
600 Ausstattung und Kunstwerke
700 Baunebenkosten

Die Kostengruppen 200-700 werden in der Regel als Herstellungskosten, die Kostengruppen 300-400 als Bauwerkskosten zusammengefasst.

Für die Kostengruppen 300, 400, 500 und 700 sollten darüber hinaus die Kosten auf vorgegebene Unterkategorien aufgegliedert werden. Ergänzend war anzugeben, aus welcher HOAI- Leistungsphase (Lph) die Kostenangaben stammen. Im vierten und letzten Teil der Erhebung folgten Kostenangaben zu Projektspezifika, die Angabe der Anfangsnettokaltmiete und zugehörigen Anfangsbetriebskostenvorauszahlungen, Angaben zum Ausbaustandard und Informationen zur Kommunikationsstrategie (vgl. hierzu Anlage 2 Erfassungsbogen).

1.2.2. Rücklauf

Der insgesamt eingegangene, **ungeprüfte Datenrücklauf von insgesamt 169 Projekten** gliedert sich wie folgt auf:

- 112 Projekte der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins
- 38 Projekte von 14 regionalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in Berlin und Brandenburg
- 19 Projekte von sieben kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bundesdeutscher Großstädte.

Der Umfang der Angaben variierte sehr stark von Projekt zu Projekt. Da es sich um eine nachträgliche und keine begleitende Datenerhebung handelte, konnten nicht alle Unternehmen Angabe in der vollständigen Abfragetiefe insbesondere hinsichtlich der Kosten machen. Entsprechende Projekte wurden jedoch nicht von der Auswertung ausgeschlossen, sondern die Auswertungssystematik wurde an diesen Umstand angepasst.

Weiterhin stellte sich nach Prüfung der angegebenen Daten heraus, dass einige Projekte nicht in dem vorgegebenen und unter 1.2.1. beschriebenen Studienrahmen hinsichtlich ihrer Fertigstellung bzw. der Phase der Kostenangaben liegen. Nach interner Abstimmung wurde eine Ausweitung dieses Studienrahmens besprochen, so dass eine größtmögliche Stichprobe für die weitere Auswertung genutzt werden konnte. Sechs Projekte waren allerdings auch vor diesem Hintergrund nicht auswertbar, da entweder Standort oder Fertigstellungszeitpunkt nicht den Studienanforderungen entsprachen bzw. nur Gesamtkostenangaben ohne Differenzierungsmöglichkeit (einschließlich Grundstückskosten) vorlagen. Diese wurden im weiteren Studienverlauf nicht berücksichtigt, so dass sich schlussendlich der folgende **Auswertungsumfang von insgesamt 163 Projekten** ergab:

- 108 Projekte der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins
- 36 Projekte von 14 regionalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in Berlin und Brandenburg
- 19 Projekte von sieben kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bundesdeutscher Großstädte.

Damit wird in dieser Studie, trotz der notwendigen Projektausgliederungen, ein vergleichbarer Datenumfang wie im Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg vom 26.10.2017 (161 Projekte im Segment Wohnungsneubau, davon 126 Projekte aus Hamburg und 35 Projekte aus anderen Großstädten in Deutschland) untersucht.

1.3 Methodik der Datenauswertung

1.3.1 Prüfung und Plausibilisierung

Die eingegangenen Fragebögen wurden zunächst auf Vollständigkeit überprüft und anschließend plausibilisiert. Im Rahmen der Plausibilisierung erfolgten, soweit möglich, sowohl eine mathematische Prüfung numerischer Angaben, als auch eine inhaltliche Prüfung auf Basis von Kennzahlen sowie eine logische Sichtprüfung. Eine vollständige Standardisierung dieses Plausibilisierungsprozesses war aufgrund der Heterogenität der Neubauprojekte in ihrer Ausstattung, Bauweise und Größe nicht möglich. Somit kam der individuellen, logischen Sichtprüfung eine hohe Bedeutung zu.

Bei nahezu allen Projekten wurden einzelne fehlende oder gemäß Prüfung nicht eindeutige Angaben festgestellt, was eine Kontaktaufnahme zu dem jeweiligen Unternehmen notwendig gemacht hat. Hierdurch entstand beim BBU und den teilnehmenden Wohnungsunternehmen ein hoher zeitlicher Aufwand. In der Konsequenz verzögerten sich dadurch die Prüfdauer sowie die interne Freigabe zur Weiterverarbeitung eines Fragebogens erheblich gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan. Dieser Aufwand war jedoch nötig, um eine solide Datenbasis zu erhalten und auf deren Grundlage qualifizierte Aussagen treffen zu können.

1.3.2 Datenaufbereitung

Aufgrund des großen Datenvolumens sowie einer zunehmenden Anzahl an Auswertungsaspekten wurde im Verlauf der Studie eine Datenbank auf SQL-Basis aufgebaut und diese als Basis für sämtliche Auswertungen genutzt.

Die Daten der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bundesdeutscher Großstädte wurden über den BKI Regionalfaktor auf Berlin normiert (umgerechnet) in diese Datenbank integriert und sind dementsprechend in sämtlichen Auswertungen in regional normierter Form enthalten. BKI steht für das Baukosteninformationszentrum, welches alle Baukosten in Deutschland zentral dokumentiert.

Darüber hinaus erfolgte in einzelnen Auswertungen eine zeitliche Normierung der Kostenangaben, um den Zeitfaktor der Kostenentwicklung – soweit über die Normierung möglich – auszublenden. Für diese zeitliche Normierung wurde der Zeitpunkt des Baubeginns als Bezugsgröße gewählt, da dieser erfahrungsgemäß relativ nah am Vergabezeitpunkt und damit dem Zeitpunkt der Kostenentstehung liegt. Die Projekte mit einem Baubeginn vor dem 1. Quartal 2018 wurden über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf das 1. Quartal 2018 und damit das Quartal der Datenabfrage normiert.

Bei der Auswertung der zeitlich normierten Kosten wurden nur Projekte betrachtet, deren Kostenangaben aus dem Kostenanschlag (Lph 6/7) oder der Kostenfeststellung (Lph 8/9) stammen. Damit wird eine höhere Genauigkeit der Daten erreicht, da zum einen die Kosten feststehen oder zumindest bereits vergeben sind, zum anderen werden die geplanten Projekte nicht berücksichtigt, die neben einer grundsätzlichen Kostenunsicherheit auch nicht normierbar sind.

Als Kennzahlen für die Kostenauswertungen wurden in der Regel sowohl der Mittelwert (Durchschnitt), als auch der Median (Zentralwert) abgebildet, um eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse mit anderen Studien zu ermöglichen. Eine Gewichtung des Mittelwertes nach Projektgröße – d.h. nach Anzahl der Wohneinheiten bzw. nach Quadratmeter Wohnfläche – hat der BBU bewusst nicht vorgenommen, da hiermit der Kosteneinfluss dieser Größen nicht mehr darstellbar gewesen wäre.

Die Angabe der Herstellungskosten erfolgt in €/m² Wohn- und Gewerbefläche, wobei der Gewerbeanteil aller in der Studie ausgewerteten Neubauprojekte insgesamt 2,8 % beträgt.

Im Rahmen der Erhebung wurden unter anderem auch Angaben zu projektspezifischen Sonderkosten sowie Angaben zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) der Projekte abgefragt mit dem Ziel, die Herstellkosten sowohl insgesamt als auch unter Bereinigung von den Sonderkosten auszuwerten sowie die Ausnutzung der maximal möglichen Bebauungsdichte und deren Einfluss auf die Herstellungskosten zu untersuchen.

Beide Auswertungen konnten jedoch nicht vorgenommen werden. Zu den projektspezifischen Sonderkosten hat nur eine geringe Zahl von Wohnungsunternehmen, darunter aber wiederum ein LWU mit einer vergleichsweise großen Anzahl von Projekten, Kostenangaben gemacht. Somit wäre die auswertbare Datenmenge insgesamt zu gering und durch den Einfluss eines einzelnen LWU verzerrt worden.

Eine Untersuchung der Bebauungsdichte war nicht möglich, da sich im Rahmen des Plausibilisierungsprozesses herausgestellt hat, dass die diesbezüglichen Angaben auf unterschiedlichen Quellen beruhen. Bei den angegebenen Werten handelt es sich teilweise um Vorgaben aus Bebauungsplänen oder nach Art und Maß der baulichen Nutzung und teilweise wurden die Werte nachträglich durch die Wohnungsunternehmen auf der Grundlage von Grundstücksfläche und Geschoss- bzw. Grundfläche zurückgerechnet, wodurch keine belastbare Aussage zur Bebauungsdichte erfolgen konnte.

2. Management Summary

2.1 Zusammenfassung Ziele

Das Ziel der vorliegenden Studie ist eine vergleichende Analyse von geplanten und realisierten Mietwohnungsneubauvorhaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen mit anderen Neubauvorhaben in Berlin und Brandenburg sowie mit Projekten von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in sechs ausgewählten deutschen Großstädten. Im Ergebnis sollen Vorschläge zur Kostensenkung zukünftiger Bauvorhaben erarbeitet und mögliche Vorgehensweisen und Beispiele für kostengünstiges Bauen dargestellt werden. Damit soll den sechs Berliner landeseigenen Wohnungsunternehmen eine wertvolle Hilfestellung bei der Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigem Wohnraum an die Hand gegeben werden.

2.2 Zusammenfassung Methodik

Zur Erhebung der Daten wurde ein standardisierter Excel-basierter Erfassungsbogen konzipiert und den Unternehmen zur Verfügung gestellt. Im ersten Teil des Bogens wurden allgemeine Informationen und Rahmendaten zu dem jeweiligen Projekt erhoben, und zwar die zeitliche Einordnung, Flächenangaben, die Beschreibung der Lage des Baukörpers sowie Angaben zum Energiestandard. Im zweiten Teil wurden Bau- und Qualitätsstandards betrachtet. Im dritten Teil wurden Vergabeverfahren, Vergabeart, Planungsleistung und Art der Projektsteuerung sowie die Baukosten abgefragt.

Nach Rücklauf der Erfassungsbögen wurden diese umfassend plausibilisiert, um einerseits Fehler oder Lücken in den Angaben zu bereinigen sowie andererseits eine wirkliche Vergleichbarkeit herzustellen.

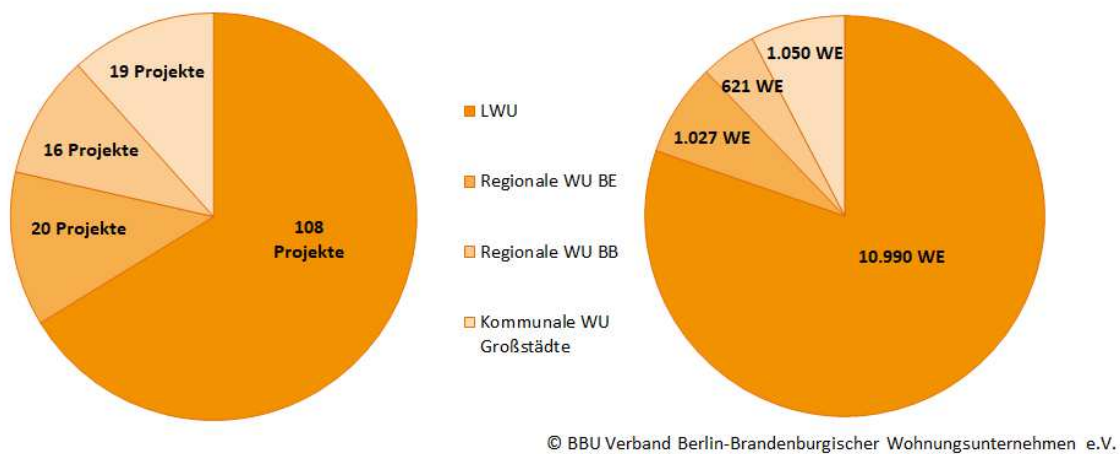
Anschließend erfolgten zunächst eine Grobanalyse aller Projektangaben, dann eine entsprechende Clustering nach Schwerpunkten und anschließend eine Feinanalyse signifikanter Projekte.

Als Basis der Erarbeitung von Vorschlägen zur Kostensenkung wurden alle Projekte zunächst einzeln kostenbezogen dargestellt und zeitlich eingeordnet sowie anschließend in Analysegruppen aggregiert über den Mittelwert (Durchschnitt) sowie den Median (Zentralwert) insgesamt betrachtet und verglichen.

Zur Verifizierung der Ergebnisse wurden im weiteren Verlauf der Untersuchung Einzelinterviews mit den zuständigen Fachabteilungen der LWU geführt.

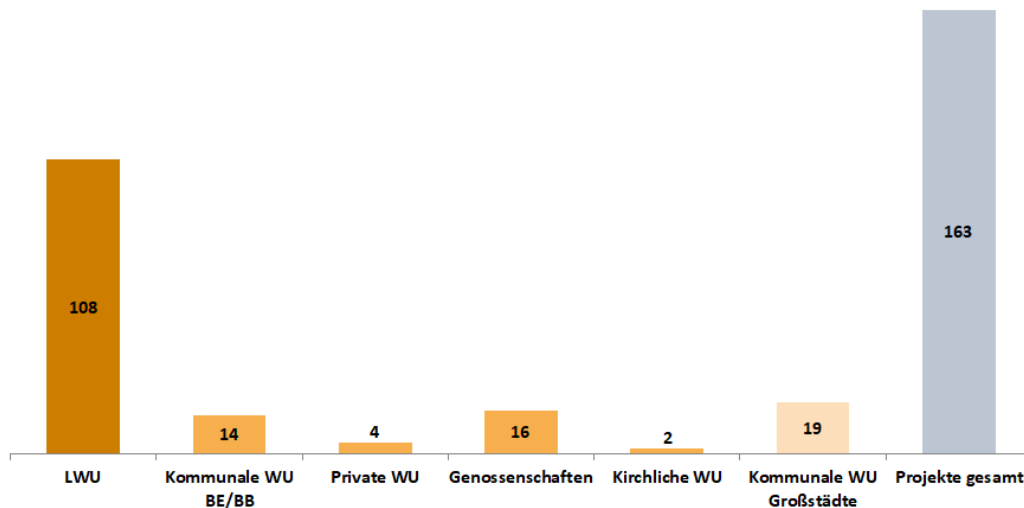
Vom Zeitpunkt der Beauftragung am 22. Dezember 2017 bis zur Abgabe des Endberichtes am 15. Juni 2018 wurden zu diesem Zweck insgesamt 169 Neubauprojekte in der Studie erfasst und davon 163 Projekte mit insgesamt 13.688 Wohnungen ausgewertet. Diese 163 Projekte setzen sich aus 108 Projekten der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), 20 Projekten anderer Berliner Unternehmen, 16 Projekten von Brandenburger Unternehmen (davon 7 Projekte der ProPotsdam GmbH) sowie 19 Projekten aus Großstädten des weiteren Bundesgebietes zusammen (vgl. Abb. 1).

Abbildung 1: Aufteilung der 163 Projekte der teilnehmenden Wohnungsunternehmen mit ihren insgesamt 13.688 Wohneinheiten (WE) nach Auftragsgruppen; N=163



Bei den untersuchten Projekten außerhalb der landeseigenen Wohnungsunternehmen aus der Region Berlin/Brandenburg handelt es sich um 14 Projekte kommunaler Wohnungsunternehmen, 16 Projekte aus Genossenschaften, 4 Projekte aus privaten Unternehmen sowie 2 Projekte eines kirchlichen Unternehmens. Die 19 Projekte aus dem übrigen Bundesgebiet stammen aus 7 kommunalen Wohnungsgesellschaften ausgewählter bundesdeutscher Großstädte. (vgl. Abb. 2)

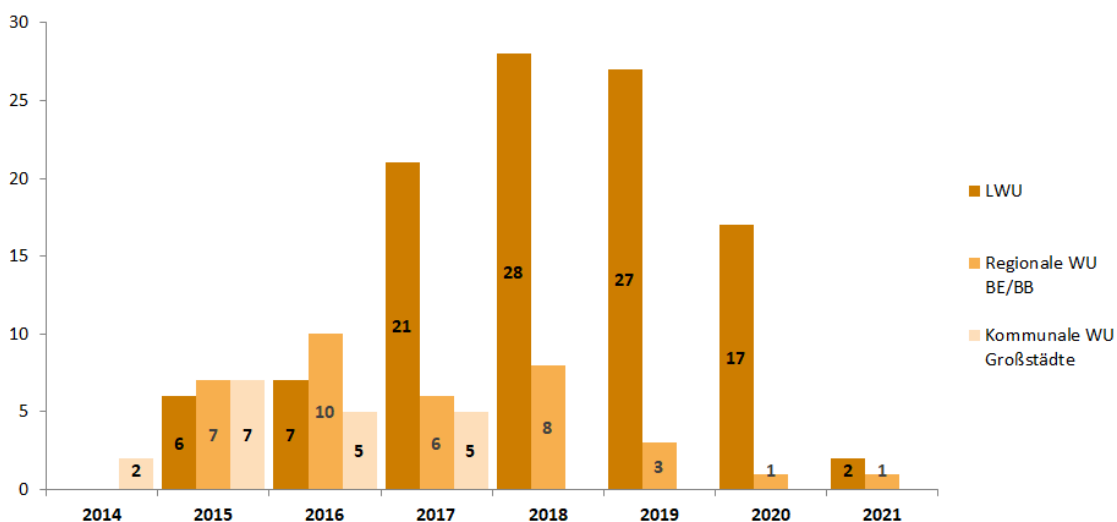
Abbildung 2: Aufteilung der Projekte nach Auftragsgruppen und Unternehmensform; N=163



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V

Alle erfassten Projekte liegen mit ihrem Fertigstellungszeitpunkt zwischen 2014 und 2021. Entsprechend handelt es sich sowohl um bereits fertiggestellte, als auch im Bau oder noch in Planung befindliche Neubauprojekte (vgl. Abb. 3).

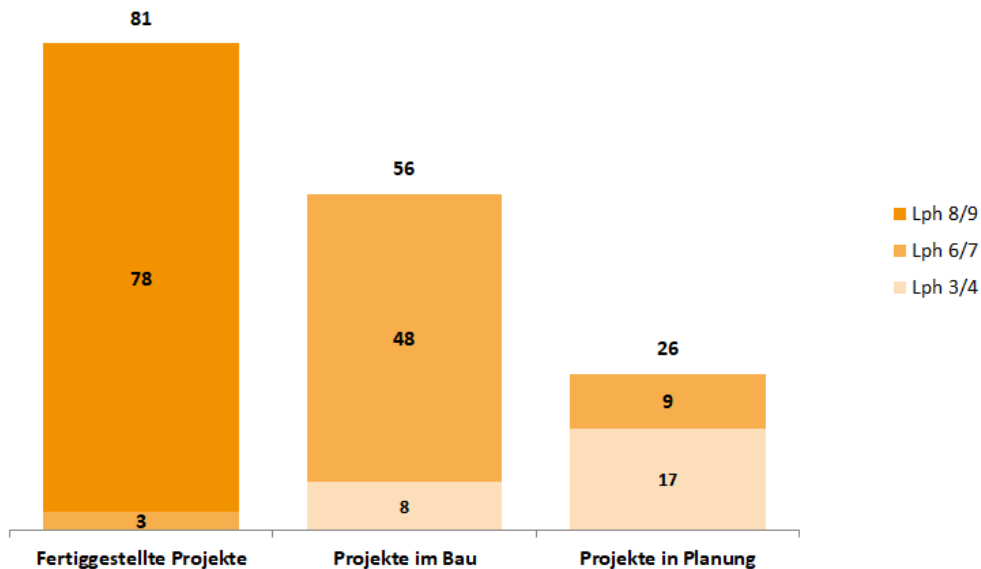
Abbildung 3: Aufteilung der Projekte nach dem Jahr der Fertigstellung (bereits erfolgt bzw. geplant); N=163



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Der Großteil der untersuchten Projekte (=137 bzw. 84%) wurde bereits fertiggestellt oder befindet sich im Bau. Aus 138 Projekten (=85%) konnten Kostenangaben zu Kostenanschlag und Kostenfeststellung entnommen werden, so dass von einer hinreichenden Kostensicherheit auszugehen ist (vgl. Abb. 4).

Abbildung 4: Aufteilung der Projekte nach Projektphase und Kostenstand; N=163



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

2.3 Zusammenfassung Ergebnisse

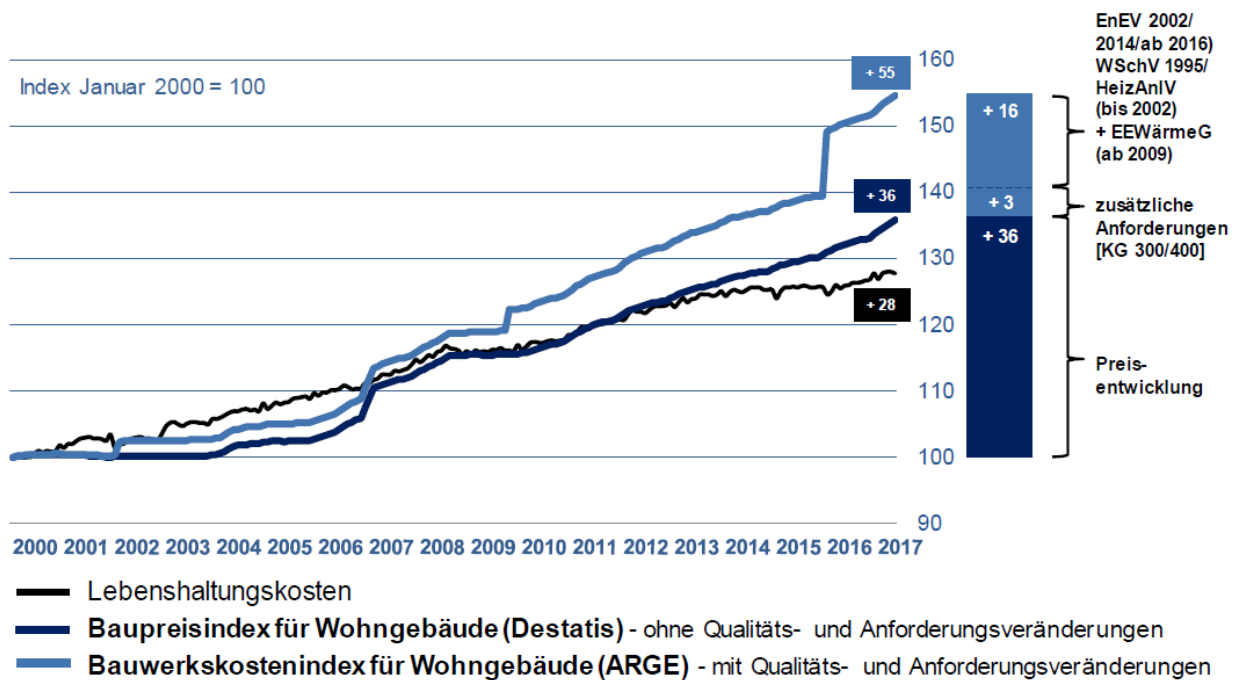
Bereits im Zeitraum der Datenerfassung und umso mehr während der Datenaufbereitung und anschließender Datenauswertung wurde deutlich, dass eine fachlich kompetente Plausibilisierung, sachgerechte Einordnung und objektive Bewertung der erhobenen Daten von entscheidender Bedeutung ist. Nur so kann verhindert werden, dass auf Basis vermeintlicher Vergleichbarkeit vorschnelle Schlüsse gezogen, Pauschalierungen vorgenommen und letztendlich Scheinlösungen erarbeitet werden.

Da die Grenzen einer rein linearen Betrachtung auf Basis quantitativer Daten sehr schnell erreicht waren, lag der Schwerpunkt der Studie im weiteren Verlauf auf einem iterativen Prozess, in dem in sich wiederholenden Schleifen immer wieder der bis dato erreichte Analysestand insbesondere qualitativ hinterfragt wurde.

Eine der wesentlichsten Erkenntnisse der Studie ist entsprechend die Tatsache, dass auch der Einsatz allgemein anerkannter und nachvollziehbarer Kriterien für kostengünstiges Bauen nicht zwingend dazu führt, dass das jeweilige Projekt am Ende kostengünstig umgesetzt werden kann. Vielmehr ist, neben der eigentlichen Projektdefinition, die Kombination der individuellen Einflussfaktoren am konkreten Standort, im entsprechenden Umfeld, zum gegebenen Zeitpunkt und unter den spezifischen Zielstellungen ausschlaggebend für das Projektergebnis.

Die Marktsituation hat sich seit 2013/14 an allen untersuchten Standorten sehr stark verändert. Insbesondere in Berlin und Brandenburg wurde die bundesweite Kostenentwicklung seit dem Jahr 2000 mit einem Bauwerkskosten-Anstieg von +55% (vgl. Abb. 5) faktisch in wenigen Jahren mit entsprechend intensiven Wirkungen nachgeholt.

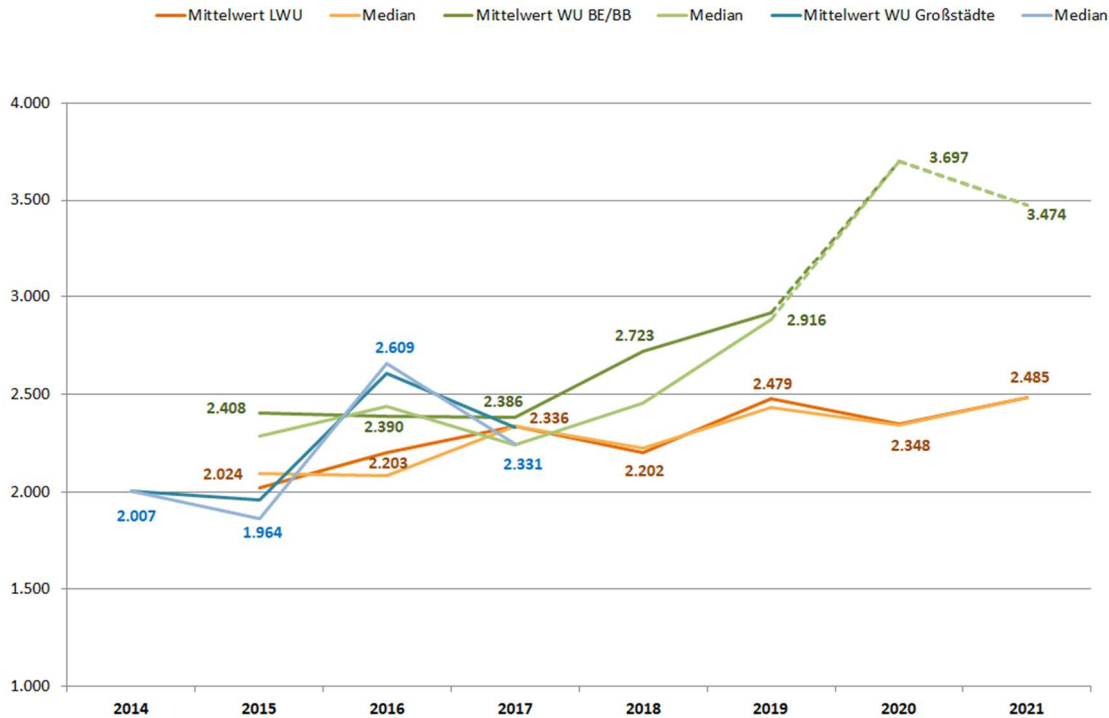
Abbildung 5: Kostenentwicklung für die Herstellung eines m² Wohnraums vom Jahr 2000 bis zum 2. Quartal 2017; Quelle: Das Baujahr 2018 im Faktencheck, ARGE e.V. Kiel und Pestel Institut Hannover im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau, Februar 2018



Nach langen Jahren stark reduzierter Nachfrage nach neuem Wohnraum hat der Wohnungsneubau in Berlin und Brandenburg (mit Ausnahme von Potsdam) erst 2014 wieder deutlich an Fahrt aufgenommen. Der Versuch, der explodierenden Nachfrage nach neuem Wohnraum adäquat zu begegnen, traf jedoch insbesondere in den Anfangsjahren auf nur geringe Neubauerfahrungen in den Unternehmen wie auch in der Verwaltung sowie, nach der Boomzeit der 90er Jahre, immer noch stark reduzierten Bau- und Handwerkerkapazitäten.

Entsprechend stiegen die Herstellungskosten seit 2014 insbesondere in Berlin und Brandenburg massiv an (vgl. Abb. 6).

Abbildung 6: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte nach Jahren; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=163



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lagen die Herstellungskosten (KG 200-700) im Durchschnitt (Mittelwert) der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins bei Fertigstellungen im Jahr 2015 bei 2.024 €, so waren es 2017 bereits 2.336 € und voraussichtlich 2019 werden diese bei 2.479 € liegen.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der übrigen untersuchten Projekte regionaler Wohnungsunternehmen lagen im Jahr 2015 bereits bei 2.408 €, im Jahr 2017 bei 2.386 € und werden für Fertigstellungen im Jahr 2019 voraussichtlich bei 2.916 € liegen.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der Projekte der Unternehmen in ausgewählten bundesdeutschen Großstädten lagen im Jahr 2014 bei 2.007 € (regional normiert auf Berlin) und im Jahr 2017 bei 2.247 €. Da es sich bei diesen Projektmeldungen ausschließlich um fertiggestellte Projekte handelt, kann für das Jahr 2019 keine konkrete Aussage getroffen werden. Basierend auf der allgemeinen Preisentwicklung ist jedoch auch hier von deutlichen Steigerungen auszugehen.

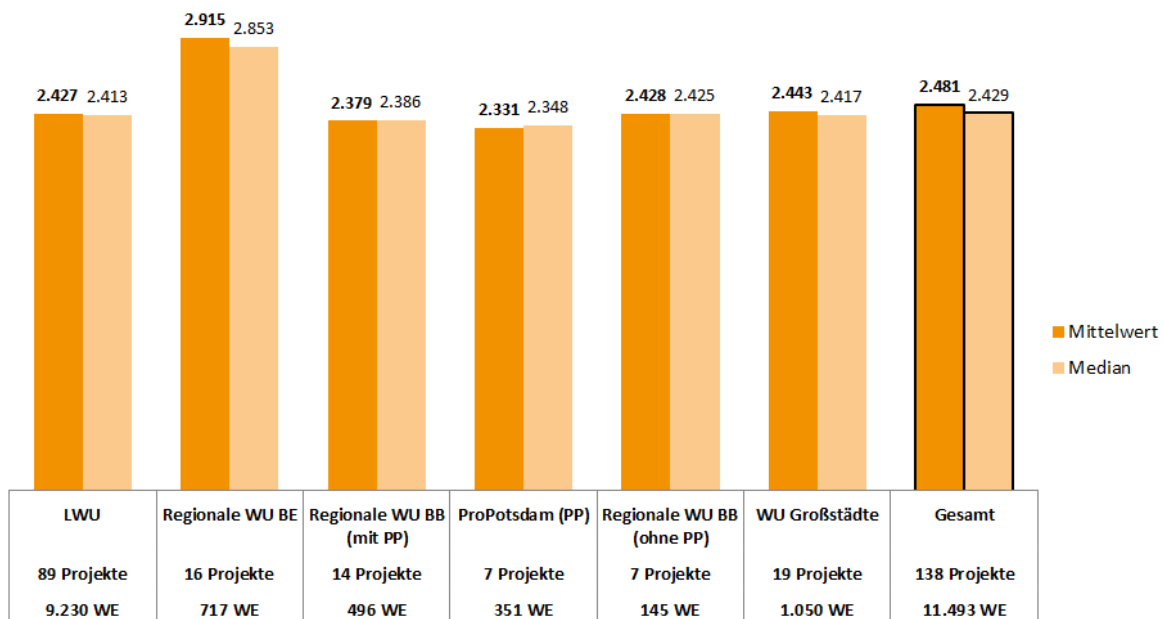
Die landeseigenen Wohnungsunternehmen liegen mit ihren Projekten im Kosten-Mittelfeld aller in der Neubaustudie untersuchten Projekte.

In der Zeitverlaufsbetrachtung von 2015-2021 (siehe Abbildung 6) lässt sich erkennen, dass der allgemeine Kostenanstieg bei den LWU deutlich flacher ausfällt, als bei den Projekten in den anderen Auftragsgruppen im gleichen Zeitabschnitt.

Dies ist darauf zurückzuführen, dass die allgemeinen Kostensteigerungen in Berlin bisher durch flexibles Reagieren der LWU weitgehend aufgefangen werden konnten. So wurden immer wieder Projektanpassungen, wie etwa der Wegfall von kostenintensiven Bauteilen oder Ausstattungsmerkmalen vorgenommen, aber auch das Vergabemanagement intensiviert, um den latenten Kostenanstieg zu reduzieren oder gar zu verhindern.

Auch nach Normierung aller bereits fertiggestellten oder vergebenen Projekte auf den Kostenstand des I. Quartals 2018, basierend auf den Baukostenindex (BKI) bzw. dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes, bestätigt sich, dass sich die Projekte der LWU im Mittelfeld aller untersuchten Projekte befinden (vgl. Abb. 7).

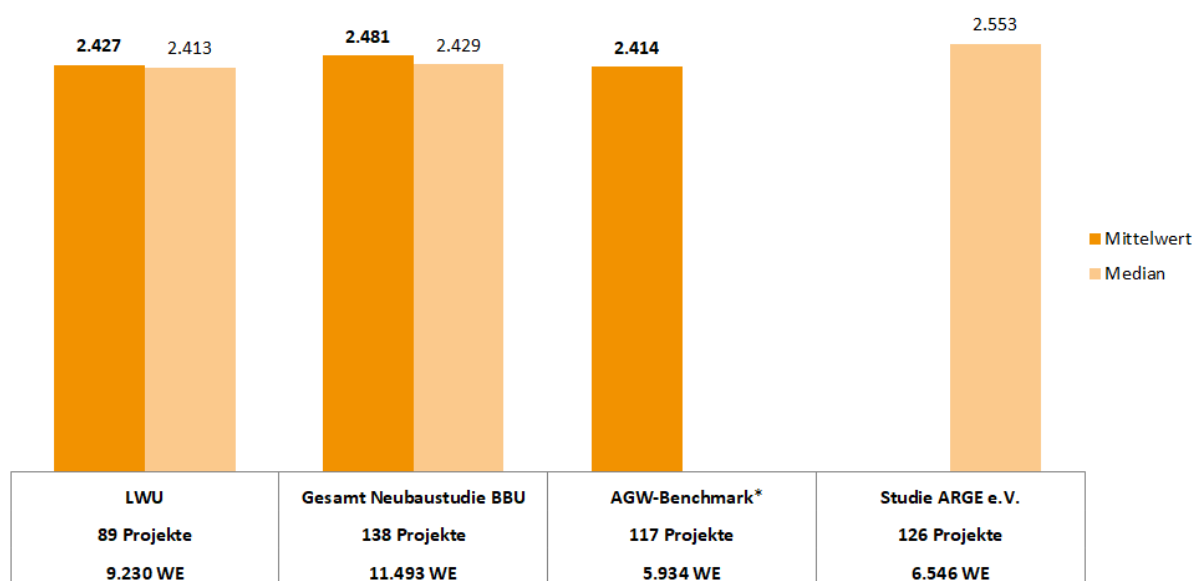
Abbildung 7: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Unternehmensgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=138



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Gleiches gilt bei einer Gegenüberstellung der durchschnittlichen Projektkosten der LWU sowie der Gesamtstudie mit den aktuellen Auswertungen der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen sowie den Ergebnissen des Gutachtens zum Thema Baukosten in Hamburg der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg vom 26.10.2017 (vgl. Abb. 8).

Abbildung 8: Herstellungskosten (KGR 200-700) der abgerechneten und vergebenen Projekte der LWU verglichen mit allen Projekten der Neubaustudie insgesamt sowie mit dem AGW-Benchmark und der Studie ARGE e.V. 2017, normiert auf das 1. Quartal 2018 und regional auf Berlin; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=381



*Ohne Kostengruppe 200

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

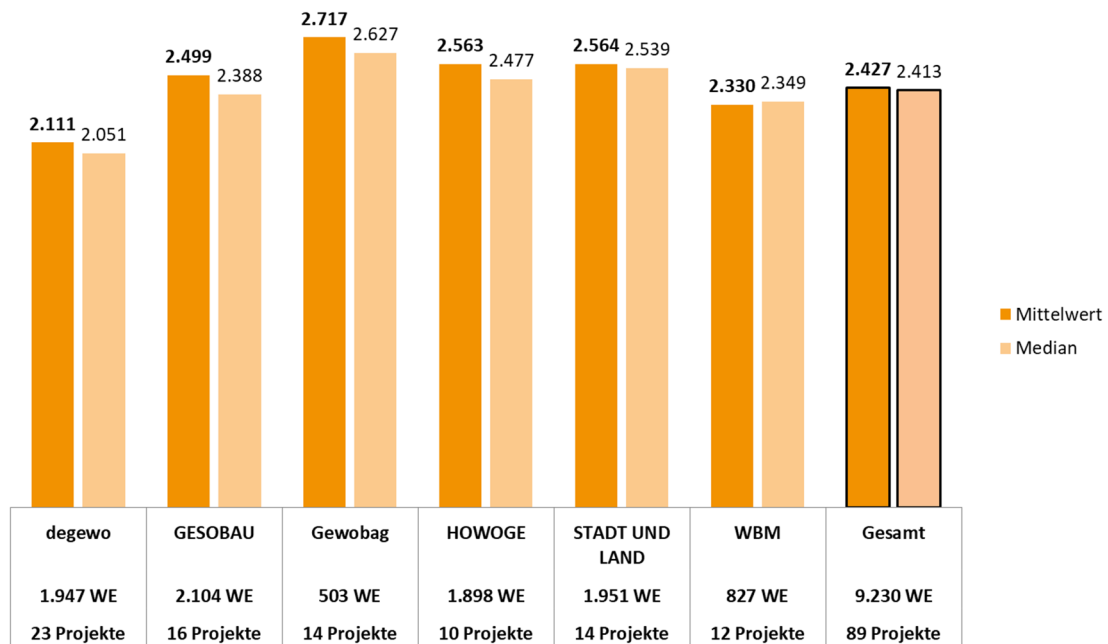
Die Wirkungen des Optimierungshandelns der LWU zeigen sich sowohl in den fertiggestellten und im Bau befindlichen als auch bei den in Planung befindlichen Projekten, die bereits Kostensicherheit durch Vergabe erreicht haben.

Diese Kostenwirkungen sind jedoch nach analoger Aussage aller in den Interviews Befragten in Zukunft kaum noch möglich, da die LWU ihre internen Projektoptimierungsmöglichkeiten weitgehend ausgeschöpft haben. Dies bestätigen auch die für die Planprojekte tendenziell höheren Kostenangaben. Auch die derzeit in Entwicklung, d. h. in sehr früher Planungsphase, befindlichen Projekte weisen überwiegend massive Kostensteigerungen auf.

Dementsprechend hat die in der Studie vorgenommene Analyse der Zusammenhänge von qualitativen Projektmerkmalen (und Prozessen) zur Identifizierung von Vorschlägen zur Kostensenkung zukünftiger Bauvorhaben eine umso höhere Bedeutung.

Im normierten Gesamtvergleich der LWU untereinander sind die Projekte der degewo die durchschnittlich kostengünstigsten (vgl. Abb. 9). Die durchschnittlich höchsten Kosten weisen die Projekte der Gewobag auf. Diese erheblichen Kostenunterschiede sind jedoch in weiten Teilen begründbar und unter Kapitel 3.5.5 ausführlich erläutert.

Abbildung 9: Herstellungskosten (KGR 200-700) der abgerechneten und vergebenen Projekte der LWU, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=89



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Wie im Abschnitt Methodik erläutert, wurden als Basis der Erarbeitung von Vorschlägen zur Kostensenkung alle Projekte zunächst einzeln kostenbezogen dargestellt und zeitlich eingeordnet sowie anschließend in Analysegruppen aggregiert über den Mittelwert und den Median insgesamt betrachtet und verglichen. Danach wurden die Projekte unter Berücksichtigung ihrer qualitativen Merkmale und ihrer Prozessmerkmale ausgewertet.

Zur Vertiefung der ersten Erkenntnisse wurden im weiteren Verlauf diverse Projekte einzeln fokussiert und auf Elemente einer Strategie kostengünstigen Bauens untersucht. Hierbei wurden jeweils die kostengünstigsten Projekte der LWU aus Sicht der quantitativen Analyse, die besten Projekte der LWU aus Sicht der LWU selbst und die kostengünstigsten sowie im Gegenzug die teuersten Projekte aus allen Analysegruppen in den Fokus genommen.

Ergänzend wurden besondere Projektmerkmale auf ihre kostenbeeinflussende Wirkung untersucht.

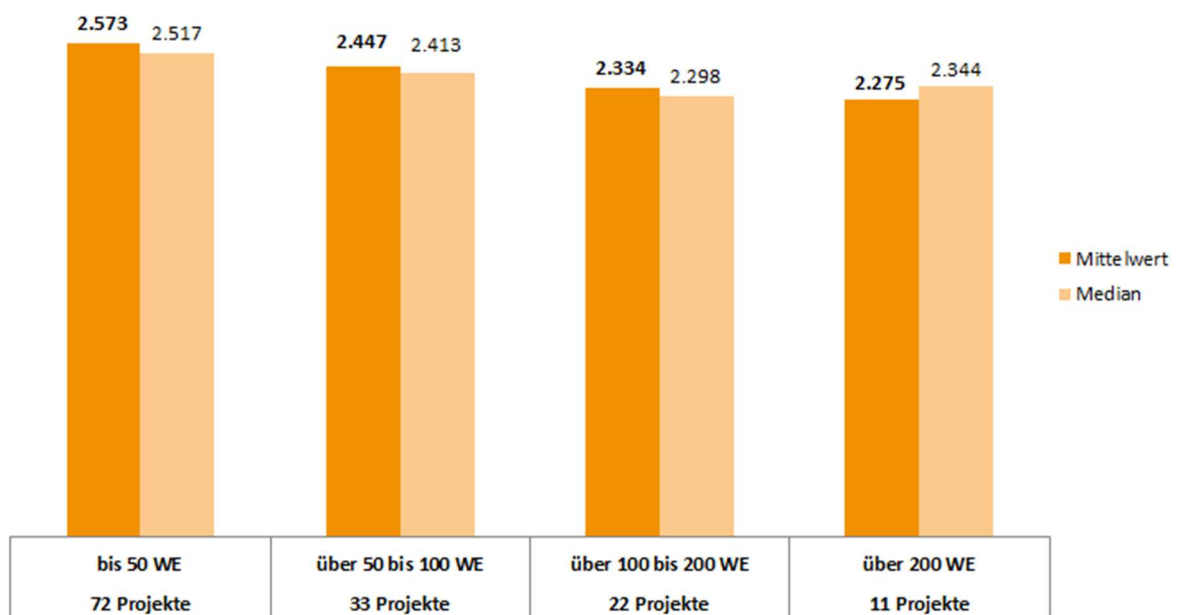
Im Ergebnis ergibt sich folgendes Bild:

Tatsächlich bergen viele Aspekte des Entwickelns, Planens, Ausschreibens, Vergebens und Bauens für sich genommen erhebliche Wirkungen auf die Projektkosten. Diese Wirkungen ergeben sich sowohl aus der jeweiligen Projektdefinition selbst, als auch aus den zugehörigen Prozessketten.

Eine nachweisbar hohe Kostenbeeinflussung über nahezu alle Projekte haben die Faktoren Projektrealisierungszeitpunkt (vgl. Abb. 6 oben), Projektgröße, städtebauliche Konfiguration sowie die Projektspezifika Staffelgeschoß, Tiefgarage, Keller, Gründung, Unterfangung von Nachbargebäuden sowie Abrisskosten. Die Kostenangabe zu den städtebaulichen Verträgen beruht lediglich auf einem Projekt und ist daher nicht ausreichend belastbar (vgl. Abb. 10-12).

Um diesen Kosteneinfluss zu untersuchen, wurden nur die Projekte mit hinreichend sicheren Kostengaben ab Leistungsphase 6/7 und normiert auf das 1. Quartal 2018 betrachtet.

Abbildung 10: Herstellungskosten (KGR 200-700) alle vergebenen und abgerechneten Projekte nach Anzahl der Wohneinheiten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=138



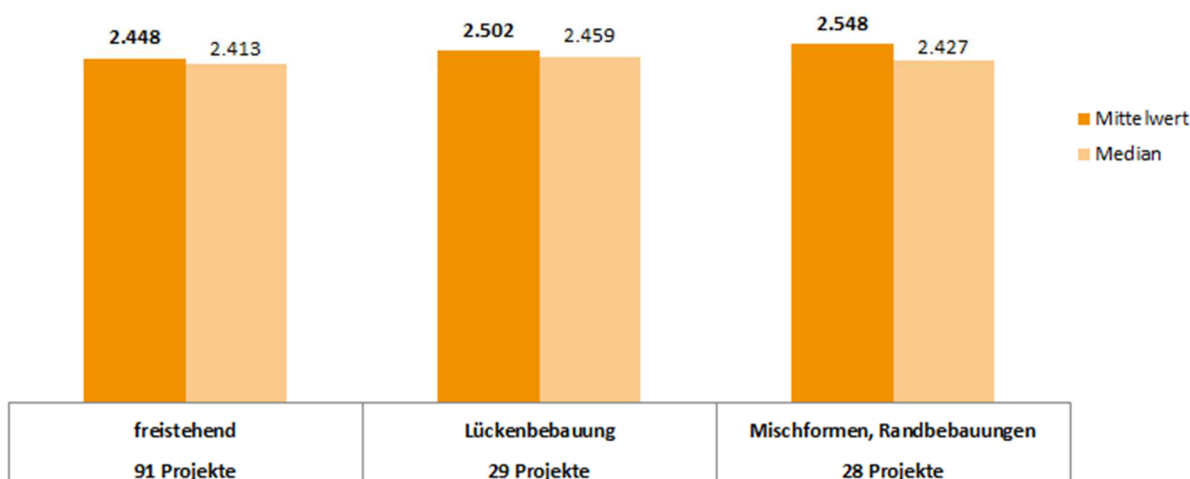
© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Bei Betrachtung aller Projekte gruppiert nach Projektgröße in Verbindung mit den Herstellungskosten (KGR 200-700) wird mit zunehmender Projektgröße eine sinkende Kostentendenz sichtbar (vgl. Abb. 10). Verantwortlich hierfür sind allerdings insbesondere die Projekte der LWU. In den beiden anderen Auftragsgruppen ist das Bild differenzierter, was jedoch auf die geringe Projektanzahl in den einzelnen Clus-

tern zurückgeführt werden kann (siehe Abbildungen 13 und 16 auf Seite 28 und Seite 34). Dass der Median der Projekte größer 200 Wohneinheiten einen leichten Anstieg aufweist, hat lediglich rein statistische Gründe. In diesem Größencluster befinden sich nur 11 Projekte.

Auch die Lage des Baukörpers hat einen zwar geringen aber nachweisbaren Kosteneinfluss. Die freistehend realisierten Objekte weisen im Vergleich die geringsten Herstellungskosten (KGR 200-700) auf. Die weiteren Objekte sind bei Lückenbebauung um 54 €/m² und bei sonstiger Bebauung (z. B. Blockrandbebauung) um 100 €/m² Wohn- und Gewerbefläche teurer (vgl. Abb. 11).

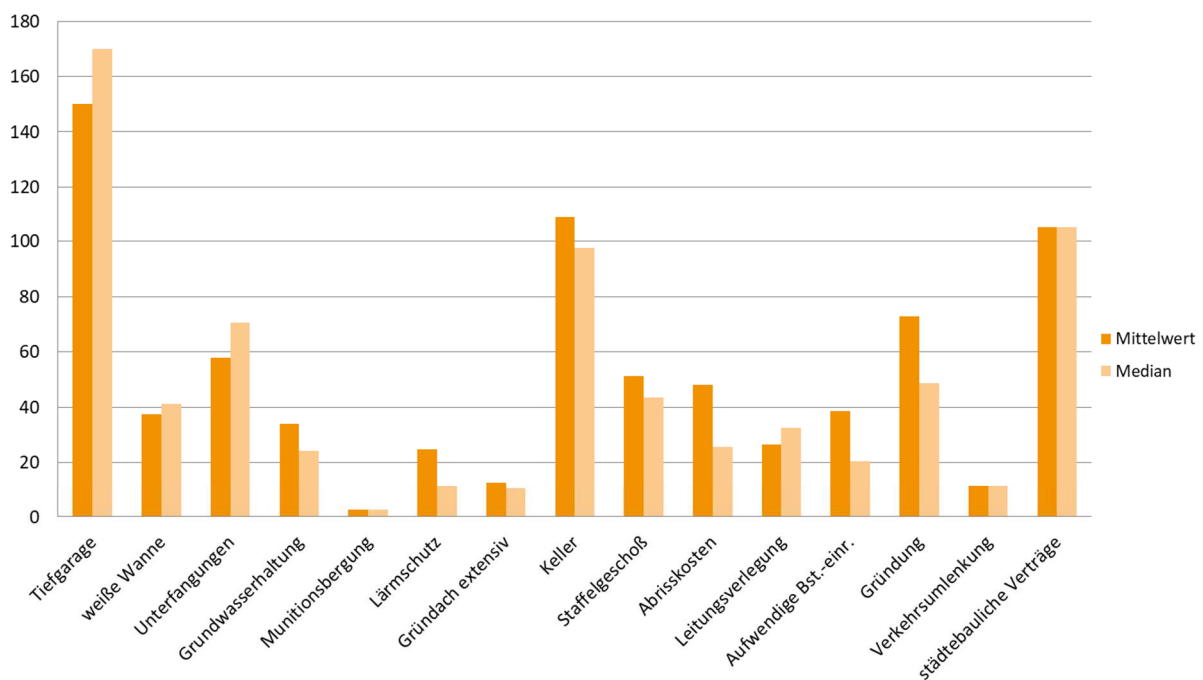
Abbildung 11: Herstellungskosten (KGR 200-700) der vergebenen und abgerechneten Projekte nach Lage der Baukörper, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; Mehrfachnennungen möglich; N=138



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Aus den Kostangaben der Projekte zu vorliegenden Projektspezifika ergibt sich, dass die Tiefgarage mit 150 €/m² Wohn- und Gewerbefläche das teuerste Projektspezifikum ist gefolgt von dem Keller mit 109 €/m² Wohn- und Gewerbefläche (jeweils Mittelwert). Die Kostenangabe zu städtebaulichen Verträgen liegt bei 105 €/m², beruht allerdings nur auf einem einzelnen Projekt (vgl. Abb. 12).

Abbildung 12: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projektspezifika aller vergebenen und abgerechneten Projekte, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=138

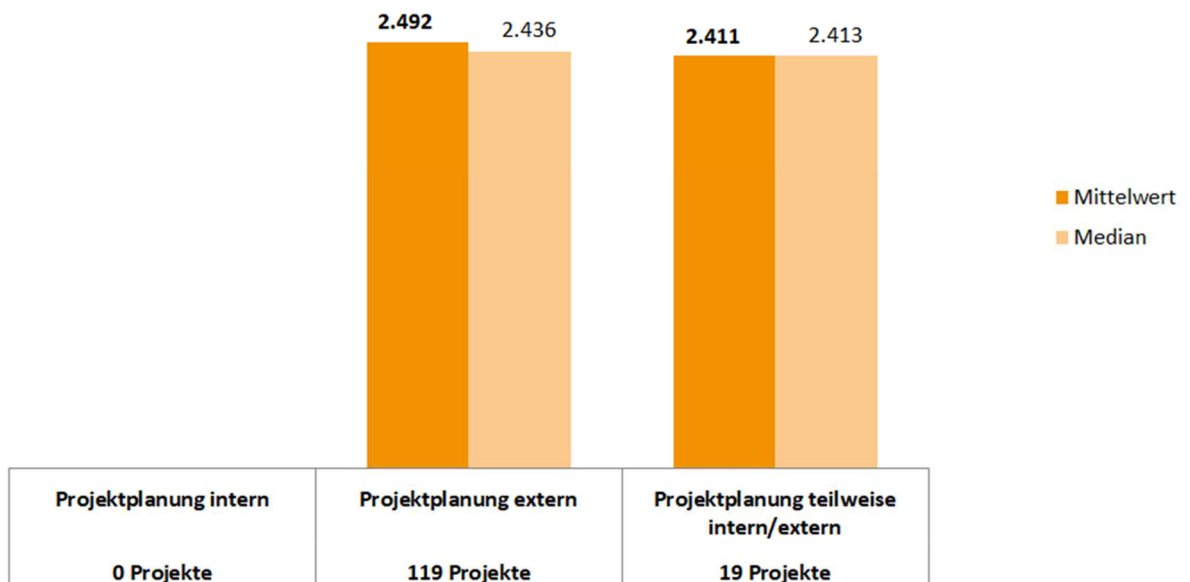


© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die Planungs- und Vergabeart, die Art der Projektsteuerung und die Projektdauer lassen nach Auswertung aller Projekte bzw. Projektgruppen dagegen keine einheitliche Aussage zur Kostenwirkung zu. Teilweise sind die Untersuchungsergebnisse für die einzelnen Auftragsgruppen sogar untereinander wie auch im Verhältnis zur Gesamtbetrachtung gegenläufig.

So stellt sich in der Gesamtbetrachtung der Planungsart bei Auswertung aller Projekte in ihrer Gesamtheit die externe Realisierung kostenintensiver dar (vgl. Abb. 13).

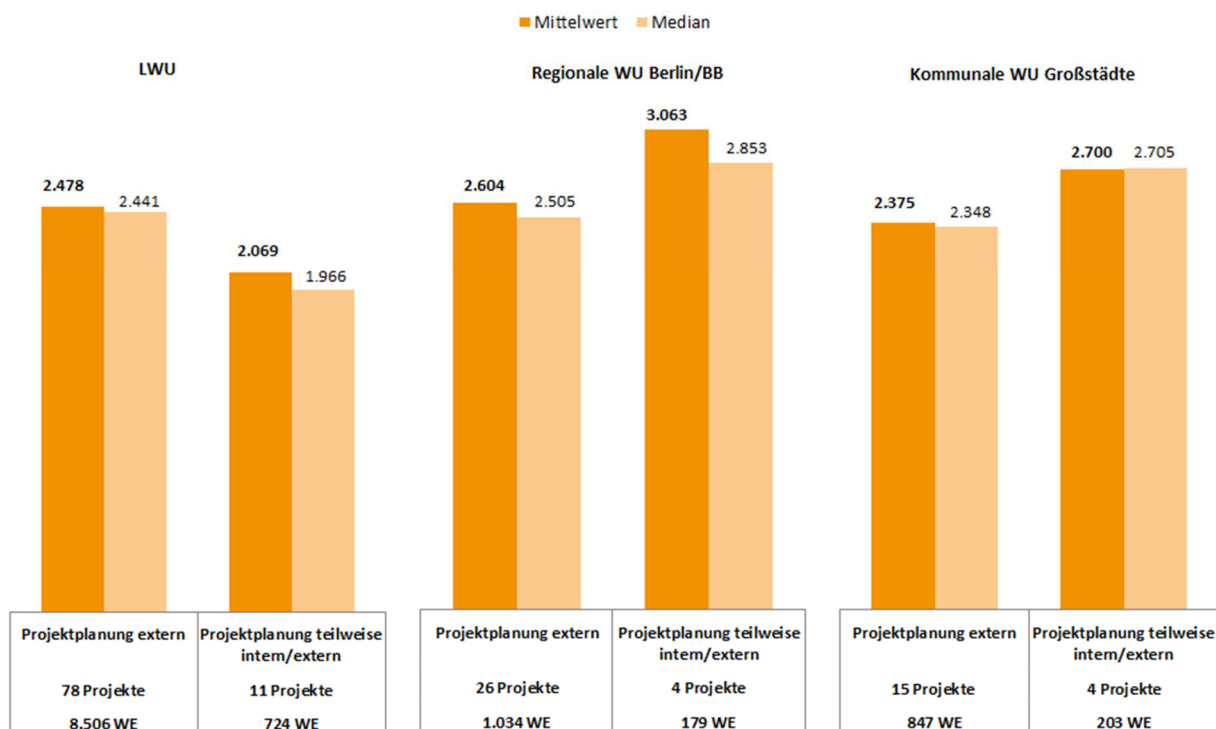
Abbildung 13: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Projektplanung, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=138



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Im Detail aber zeigen die Ergebnisse der Untersuchung der Kostenwirkung nach Art der Planung auch hier ein differenziertes Bild zwischen den einzelnen Auftragsgruppen. Während eine vollständig externe Projektplanung bei den Projekten der LWU zu deutlich höheren Kosten führt, ist bei den Projekten der regionalen Wohnungsunternehmen Berlin/Brandenburg wie auch der kommunalen Wohnungsunternehmen aus den bundesdeutschen Großstädten der gegenteilige Effekt zu erkennen (vgl. Abb. 14).

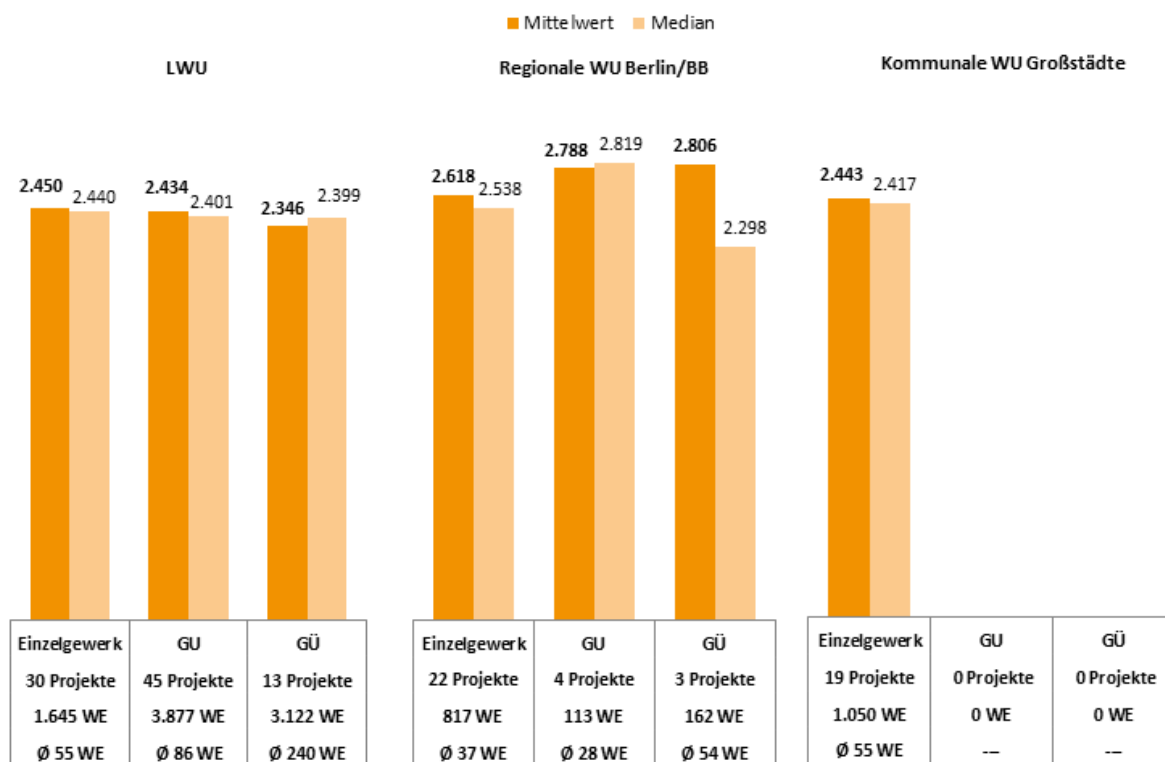
Abbildung 14: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Projektplanung und Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=138



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Ähnliches gilt für die gewählte Vergabeart. Während bei den Projekten der LWU insbesondere die Beauftragung eines Generalübernehmers (=Beauftragung aller Werkplanungs- und Bauleistungen in Summe) deutliche Kostenvorteile bietet, ist dies bei den Projekten der regionalen Wohnungsunternehmen Berlin/Brandenburg (Mittelwert) nicht der Fall. Die Projekte der kommunalen Wohnungsunternehmen aus den bundesdeutschen Großstädten konnten an dieser Stelle nicht zum Vergleich herangezogen werden, da es sich in dieser Auftragsgruppe ausschließlich um Projekte mit Einzelgewerkvergabe handelt (vgl. Abb. 15).

Abbildung 15: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Vergabeart und Auftragsgruppe, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=136

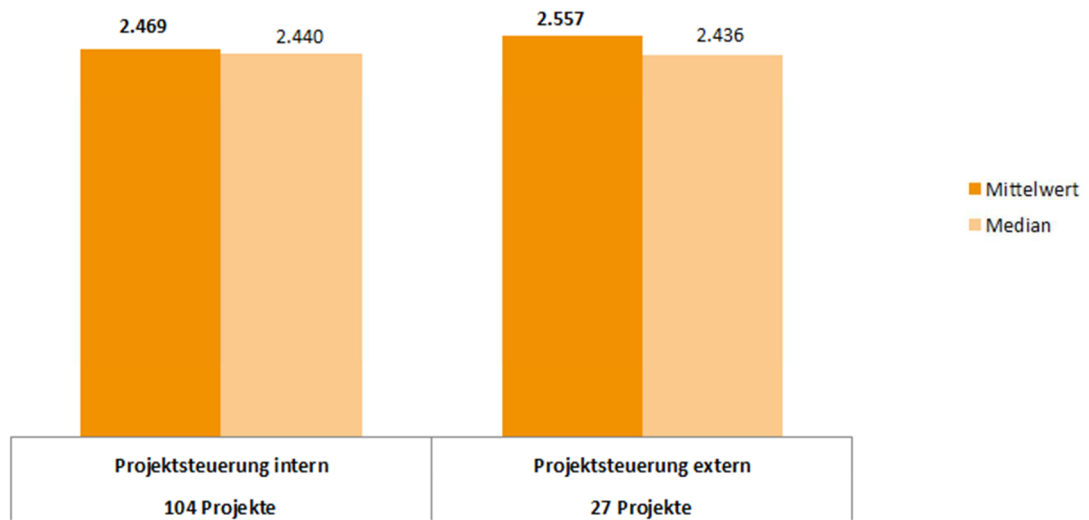


© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Das entscheidende Nebenkriterium zur richtigen Einordnung der Aussage ist hier die durchschnittliche Größe (Wohnungsanzahl) der Projekte. Die LWU realisieren mit Generalunternehmern (=Beauftragung aller Bauleistungen in Summe) bzw. Generalübernehmern Projekte mit durchschnittlich 86 bzw. 240 Wohnungen, während die regionalen WU Berlin/Brandenburg deutlich kleinere Projekte mit durchschnittlich 28 bzw. 54 Wohnungen mit Generalunternehmern bzw. Generalübernehmern umsetzen. Somit liegt das Größenverhältnis zwischen LWU und regionalen WU Berlin/BB liegt hier bei rund 3 bzw. 2,5:1. Der Einsatz von Generalunternehmern und Generalübernehmern bringt also offensichtlich erst bei größeren Projekten wirkliche Kostenvorteile.

Auch bei der Art der Projektsteuerung sind unterschiedliche Ergebnisse fest zu stellen. Die Betrachtung aller Projekte nach Art der Projektsteuerung lässt konstatieren, dass die interne Projektsteuerung zu deutlich günstigeren Kosten führt. Die Kosten bei Einsatz externer Projektsteuerung liegen insgesamt um knapp 100 €/m² Wohn- und Gewerbefläche höher als die interne Projektsteuerung (vgl. Abb. 16).

Abbildung 16: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Art der Projektsteuerung, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=131

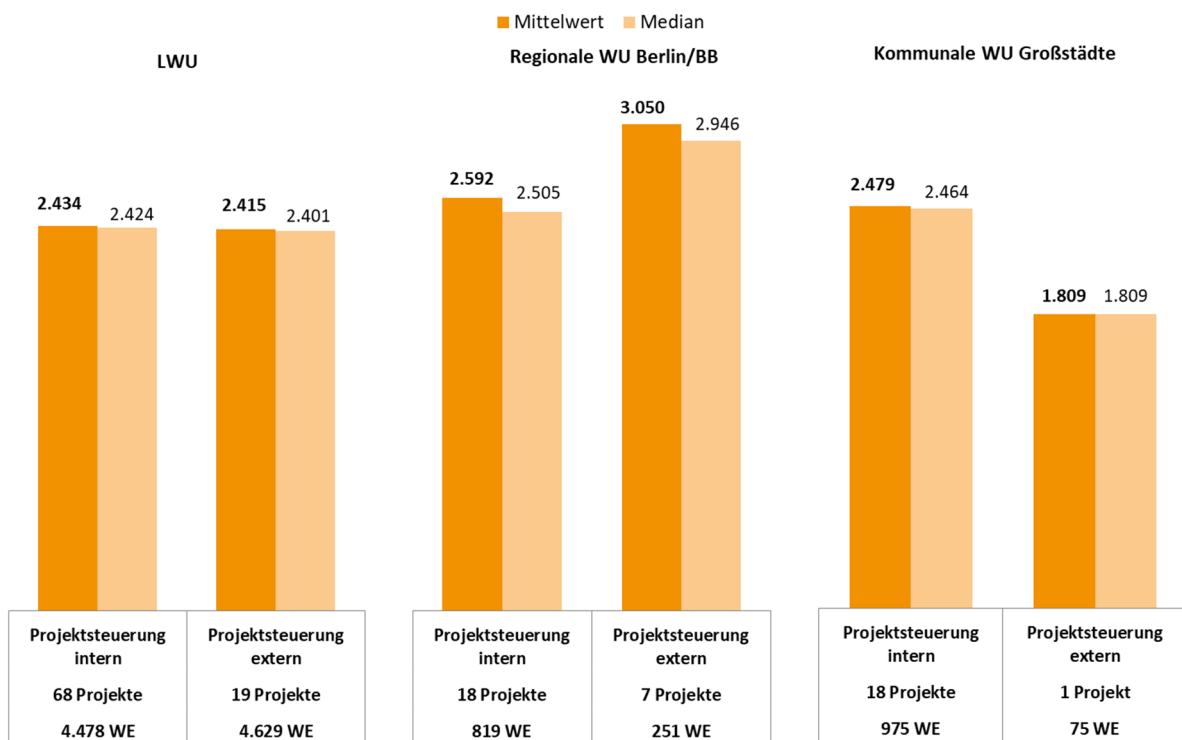


© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Bei den Projekten der LWU lassen sich nahezu keine Kostenunterschiede zwischen interner und externer Projektsteuerung erkennen. Bei den Projekten der regionalen Wohnungsunternehmen Berlin/Brandenburg führt die interne Projektsteuerung zu erheblich niedrigeren Kosten als eine externe Beauftragung (vgl. Abb. 17).

Da nur bei einem Projekt der kommunalen Wohnungsunternehmen aus den bundesdeutschen Großstädten eine externe Projektsteuerung erfolgte, ist ein realistischer Vergleich mit dieser Auftragsgruppe nicht möglich.

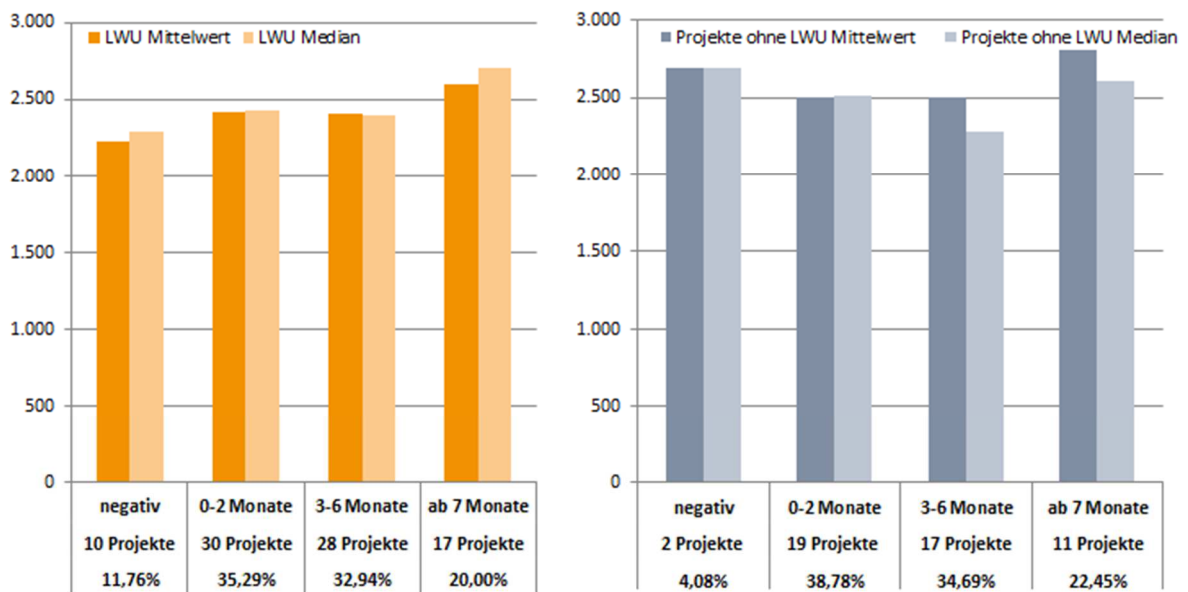
Abbildung 17: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Art der Projektsteuerung und nach Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=131



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die Betrachtung der Projektdauer in Verbindung mit der Kostenwirkung ergibt ein ähnlich kontroverses Bild. Während bei den Projekten der LWU eine klare Kohärenz zwischen Dauer der Projektvorbereitung, als auch Dauer der Bauphase und einem deutlichen Kostenanstieg zu erkennen ist, ist dies bei den Projekten der anderen Auftragsgruppen nicht der Fall bzw. überwiegend sogar gegenläufig (vgl. Abb. 18-19).

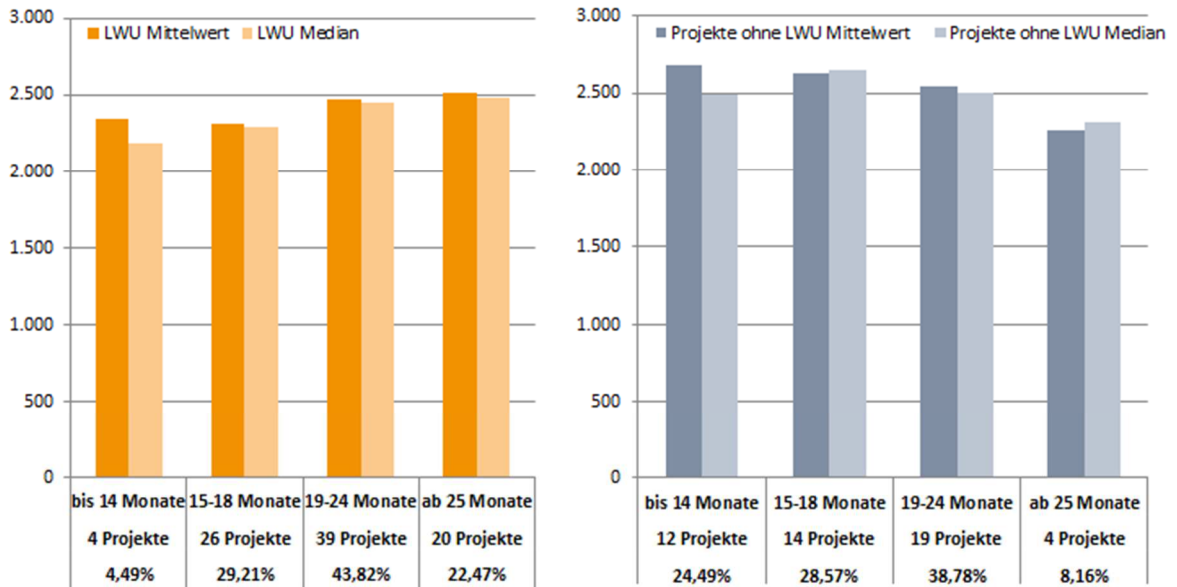
Abbildung 18: Herstellungskosten (KGR 200-700) alle vergebenen und abgerechneten Projekte nach Dauer der Bauvorbereitungsphase, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=85 Projekte der LWU vs. N=49 Projekte der regionalen WU BE/BB und kommunalen WU bundesdeutscher Großstädte



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die negativen Werte in Abbildung 18 bedeuten, dass laut Unternehmensangaben mit dem Bau schon begonnen wurde, bevor eine Baugenehmigung vorlag (z. B. auf Basis einer Teilbaugenehmigung).

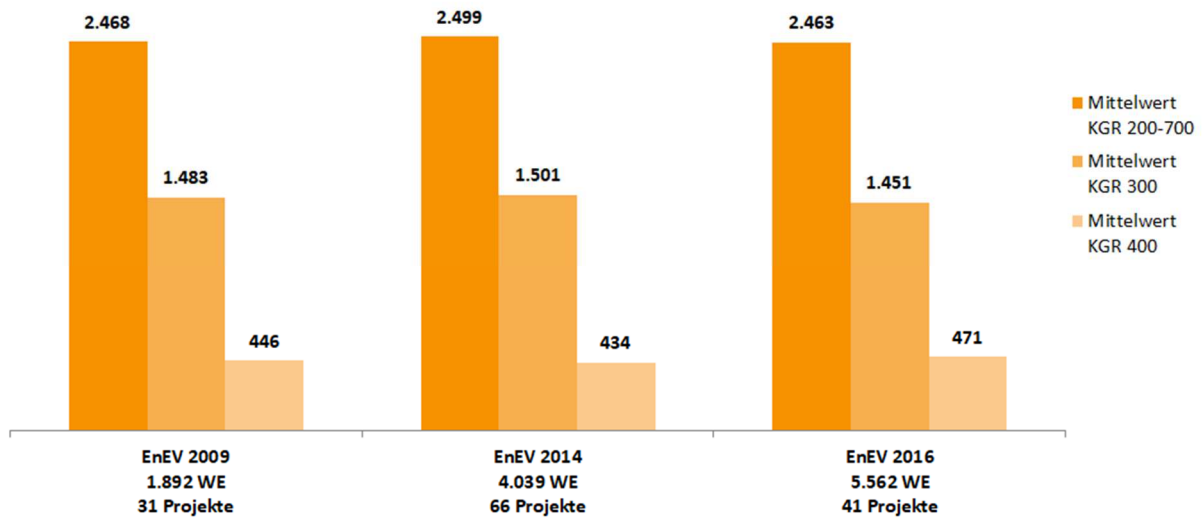
Abbildung 19: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Dauer der Bauphase, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=89 Projekte der LWU vs. N=49 Projekte der regionalen WU BE/BB und kommunalen WU bundesdeutscher Großstädte



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

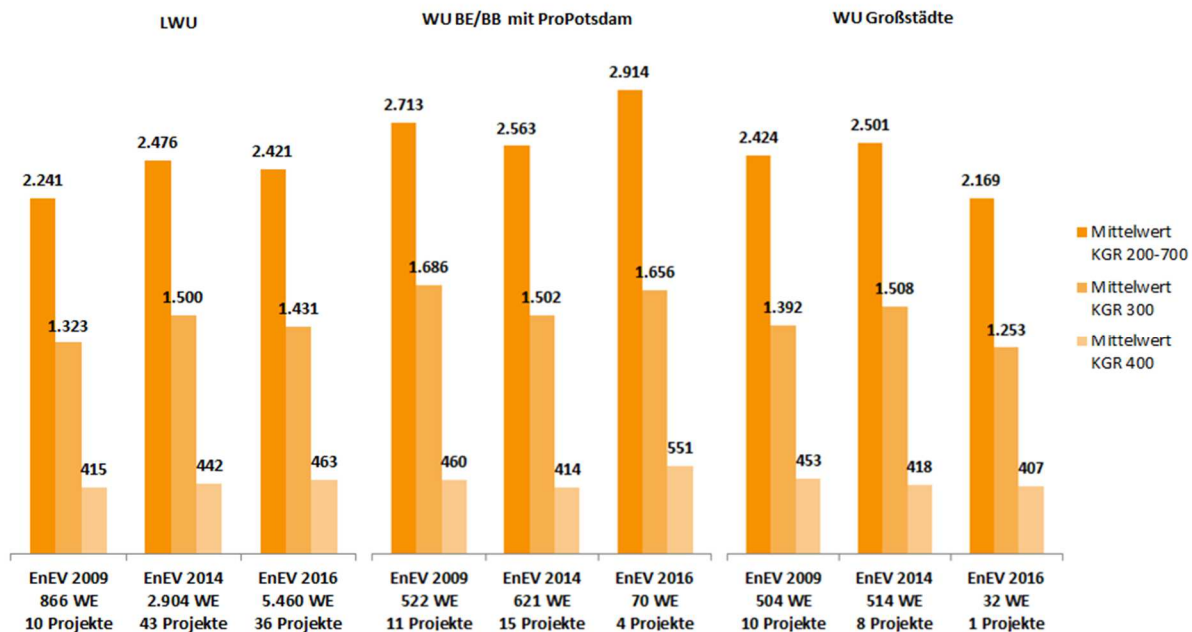
Überraschende Ergebnisse liefert die Betrachtung der Kostenwirkung energetischer Standards. Während der gewählte energetische Standard bei Betrachtung aller auswertbaren Projekte im Mittelwert nahezu keine signifikanten Kostenunterschiede zwischen den Projekten erkennen lässt, führen die höheren Anforderungen bei jeweiliger Betrachtung der einzelnen Auftragsgruppen im Mittelwert zu einer erheblichen Kostensteigerung (vgl. Abb. 20-21).

Abbildung 20: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte in Bezug auf den Energiestandard EnEV 2009 bis 2016 inkl. der KfW Standards 70/55/40 und Passivhaus nach Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=138



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abbildung 21: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte in Bezug auf den Energiestandard EnEV 2009 bis 2016 inkl. der KfW Standards 70/55/40 nach Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=138



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Interessanterweise scheinen in der Auftragsgruppe LWU die Kosten vom Standard EnEV 2014 auf den Standard EnEV 2016 wieder zu sinken. Dies relativiert sich jedoch bei Betrachtung der durchschnittlichen Projektgrößen. So liegt die durchschnittliche Projektgröße im Standard 2014 bei rund 68 WE und im Standard 2016 bei rund 152 WE. Offensichtlich ist hier der Größenvorteil verantwortlich für die niedrigeren Kosten. Die Werte der Auftragsgruppe WU Großstädte für den Standard EnEV 2016 sind nicht wirklich vergleichbar, da es sich hierbei um lediglich ein Projekt handelt.

Gerade die Darstellung der Wirkung energetischer Standards belegt einmal mehr, dass ein Projektfaktor allein in Bauprojekten nicht ausschlaggebend für das Kostenergebnis des Gesamtprojektes ist. Wie bereits am Anfang der Ergebnisdarstellung erwähnt, sind die Summe der Einflussfaktoren und ihre Wechselwirkungen entscheidend für das Gesamtergebnis.

2.4 Zusammenfassung Empfehlungen

Basierend auf der erläuterten Methodik, d. h. ausgehend von der Grobanalyse aller Projektangaben, über die entsprechende Clusterung nach Schwerpunkten und anschließender Feinanalyse signifikanter Projekte bis hin zur Verifizierung in den Einzelinterviews mit den LWU, wurden im Rahmen der Studie Empfehlungen für eine Strategie kostengünstigen Bauens erarbeitet und im Folgenden aufgezeigt.

Zur besseren Übersicht werden die Empfehlungen in drei Handlungsfelder wie folgt gegliedert:

- funktionale und kostentechnische Optimierung der Neubauprojekte,
- prozesstechnische Optimierung in den Unternehmen,
- Optimierung des Rechts- und Handlungsrahmens.

Während sich die Empfehlungen der ersten beiden Handlungsfelder primär an die LWU selbst richten, sind die Empfehlungen des dritten Handlungsfeldes vorrangig an Politik und Verwaltung gerichtet.

Die ausführliche Erläuterung der Handlungsbereiche wie auch der Einzelempfehlungen erfolgt in Kapitel 4. Zur Verdeutlichung der Grundrichtung in den einzelnen Handlungsfeldern sei an dieser Stelle auf die wesentlichsten Aspekte verwiesen:

2.4.1 Empfehlungen zur funktionalen und kostentechnischen Optimierung der Neubauprojekte

Projekte allgemein:

- Fokus auf Projekte mit hohen Wohnungsstückzahlen
- keine Übererfüllung gesetzlicher Vorschriften
- Detailreduzierung

Grundstücke und Erschließung:

- Baugrundstücke mit real umsetzbarem Bau- und Planungsrecht primär nutzen
- Vorzugsweise unbelastete Grundstücke nutzen
- effiziente Erschließung und Parzellierung der Grundstücke
- hohe Dichte und hohe funktionale Grundstücksausnutzung

Städtebau und Bauweise:

- freistehende und kompakte Bauweise
- Standardisierung und Typisierung

Gebäude und innere Erschließung:

- Flächeneffizienz im Baukörper
- Effiziente Erschließung innerhalb der Gebäude

- Einsatz von Sicherheitstreppe nräumen

Wohnungen:

- standardisierte und gestapelte Grundrisse
- optimierte Grundrissgestaltung der Wohnungen
- „Normalausstattung“ der Wohnungen

Energieversorgung und Haustechnik:

- Nutzung von Fernwärme oder Contractingmodellen
- sinnvoller und beherrschbarer Technikeinsatz

2.4.2 Empfehlungen zur prozesstechnischen Optimierung in den Unternehmen

Projektvorbereitung:

- Intensivierung der zielorientierten Grundstücksakquisition

Planung und Ausführung:

- frühzeitige kooperative und komplexe Planung
- Zusammenarbeit von Bauherr, Planer und Ausführenden auf „Augenhöhe“
- verbindliche Vorgabe von Qualitäten, Kosten, Terminen und Kennzahlen für alle Beteiligten
- keine dogmatischen Vorgaben von Bauarten und Bauformen
- Kombination von Vergabeart und Projektgröße
- Schnittstellensensibilität im Planen und Handeln
- Intensivierung der Abstimmung mit dem Bestandsmanagement
- Einsatz von Fördermitteln nur bei entsprechender Wirtschaftlichkeit
- Bündelung von Projekten und Projektträgern

Kommunikation und Koordination:

- Harmonisierung des Projektmonitorings der LWU
- regelmäßiger detaillierter Erfahrungsaustausch zwischen den LWU
- Abstimmung der Ausschreibungs- und Vergabezeitpunkte zwischen den LWU

2.4.3 Empfehlungen zur Optimierung des Rechts- und Handlungsrahmens

Allgemein:

- Motivation der öffentlichen Verwaltung verändern – LWU als Partner verstehen
- komplexes zielorientiertes Handeln der Verwaltung im Sinne der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum

Grundstücke und Baurecht:

- schnellere und umfassendere Bereitstellung von Baugrundstücken durch das Land Berlin
- zügige Bebaubarkeit sicherstellen

Anforderungen:

- Überprüfung und ggf. Reduzierung zusätzlicher Anforderungen
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erforderliche Wirtschaftlichkeit
- Partizipation ziel- bzw. ergebnisorientiert gestalten

Verwaltungsstruktur:

- Personalstruktur in den Bezirksämtern anpassen, funktionierende Vertretungsregelungen in den Ämtern einführen
- Handlungsweise der Bezirke angleichen, Eingriffsrechte der Senatsverwaltung stärken

Vergaberecht und Baukapazitäten:

- Optimierung des öffentlichen Vergaberechts
- Hinwirkung auf die Ausweitung der Bau- und Handwerkerkapazitäten

2.4.4 Grundsatzempfehlungen

Die in den drei Handlungsfeldern aufgeführten Empfehlungen bergen, bei intelligenter Kombination und sorgfältiger Abstimmung, Potenziale zur Kostenoptimierung von Neubauprojekten.

Dennoch muss im Ergebnis der Studie konstatiert werden, dass die größten Chancen, auch in Zukunft kostengünstig bauen zu können, auf absehbare Zeit in der

- auf den Anbietermarkt für Bau- und Handwerkerleistungen marktorientierten Prozessoptimierung,
- Weiterentwicklung der Kompetenz und Zusammenarbeit aller an Planung und Bau Beteiligten sowie

- Optimierung der Rahmenbedingungen für das Handeln der LWU auf Basis einer eindeutigen und nachhaltigen politischen Zielfestlegung

liegen.

Die Erfahrungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund der Vielzahl der in den letzten Jahren realisierten Projekte zeigen sehr deutlich auf, dass die Marktreaktion auf die Ausschreibung zu einem bestimmten Zeitpunkt alle internen Optimierungsbemühungen nahezu obsolet werden lässt. Zu wenige oder gar keine Angebote sowie deutlich überhöhte Preise belegen, dass das Prinzip Angebot und Nachfrage eine immer größere Bedeutung gewinnt. So lässt auch der Einsatz von in der Vergangenheit erfahrungsgemäß kostengünstigen Projektdeterminanten keine belastbare Schlussfolgerung auf aktuelle oder zukünftige Preise/Kosten mehr zu. Umso prekärer wird diese Erkenntnis vor dem Hintergrund, dass das am Markt zu platzierende Ausschreibungsvolumen der LWU in den nächsten Jahren noch deutlich zunehmen wird.

Es ist daher dringend nötig, über die üblichen Entscheidungs- und Handlungswege hinaus, neue Ansätze für den Umgang mit dem Anbietermarkt zu finden sowie vor allem das öffentliche Vergaberecht so weit zu reformieren, dass es nicht weiterhin ein zusätzlicher Hemmschuh für kostengünstiges Bauen ist.

Die möglichst kostenneutrale Umsetzung von steigenden, aber auch gänzlich neuen Anforderungen an den Wohnungsbau macht immer klarer, welche Bedeutung die Kompetenz sowie Zusammenarbeit der Beteiligten und die darauf aufbauende optimierte Projektentwicklung und -umsetzung hat. Technische Lösungen sind dabei überwiegend nicht das Problem, denn sie sind vielfach bereits vorhanden oder mit überschaubarem Aufwand zu entwickeln. Die regelmäßige Herausforderung ist der angemessene Einsatz und die intelligente Kombination der technischen Systeme mit der Maßgabe, sowohl im Bau als auch im Betrieb kostengünstig zu bleiben.

Auch dafür braucht es andere Formen der Zusammenarbeit und der Qualifizierung der Projektpartner. Insbesondere eine einheitliche Zielorientierung für alle Beteiligten, verbunden mit einer entsprechend individuellen Erfolgsquotierung, ist dabei einer der wesentlichsten Erfolgsfaktoren.

Von entscheidender Bedeutung sind letztlich auch das Verständnis und die Akzeptanz der Rahmenseiter für das komplexe und dementsprechend sensible Gesamtkonstrukt Neubauprojekt sowie die entsprechend angemessene und verhältnismäßige Rahmensetzung und Behandlung. Das Ergebnis eines Neubauprojektes wird durch sehr viele Einflussfaktoren bestimmt, die in der Regel am Beginn der Planung nicht vollständig abgebildet werden können, sondern vor allem im Projektverlauf ihre Wirkung erzeugen. Bauprojekte werden zum einen über einen mehrjährigen Zeitraum und mit zunehmender Anzahl von Projektbeteiligten entwickelt und umgesetzt. Zum anderen haben Bauprojekte nahezu immer eine starke Präsenz im öffentlichen Raum, was fast automatisch zu Wechselwirkungen mit dem Umfeld und seinen Bewohnern bzw. Nutzern führt.

Zielorientiertes Handeln, keine Überforderung der Projekte sowie flexibler Umgang mit und angemessene Abwägung von nicht planbaren externen Einflüssen sind in diesem Handlungsfeld die sinnvollen Lösungsansätze, um kostengünstiges Bauen umsetzen zu können.

Realistisch betrachtet werden allerdings auch bei komplexer Beachtung der Einflussfaktoren und entsprechender Optimierung der Wirkungsketten keine signifikanten Kostensenkungen im Verhältnis zu den aktuellen Baukosten möglich sein. Vielmehr sollte, wie bisher auch, die Dämpfung des allgemeinen Aufwärtstrends in den Baukosten das Ziel sein.

Zusammenfassend lässt sich auf Basis der erarbeiteten Studienergebnisse folgende Generalschlussfolgerung ziehen:

Planen und Bauen ist vor allem wegen der Vielzahl der Einflussgrößen, der Vielzahl der direkt oder indirekt Beteiligten und der Prozessdauer ein sehr komplexer Vorgang. Dieser Vorgang lässt sich weder mit einem einzigen Werkzeug oder einem einzigen Hebel, noch durch die Kombination einiger weniger derartiger Werkzeuge oder Hebel im Sinne kostengünstigen Bauens optimieren.

Entscheidend ist immer die komplexe Betrachtung und entsprechende Handhabung der diversen Einflussgrößen sowie ihrer Wechselwirkungen untereinander. Da die Spielräume häufig sehr gering sind, müssen immer auch die Folgewirkungen von Anforderungen bzw. Projektentscheidungen sensibel mitgedacht werden. Selbst wenn jede Einzelanforderung für sich genommen absolut notwendig und begründbar ist und mit überschaubarem Aufwand umsetzbar erscheint, kann die Summe der Anforderungen zur besonderen Herausforderung werden – zum einen, wenn offensichtliche Zielkonflikte nicht ausgeräumt werden und zum anderen, wenn das Projekt selbst durch die Menge der gleichzeitig zu erfüllenden Anforderungen überfordert wird.

Kostengünstiges Bauen darf niemals als billiges Bauen verstanden werden. Kostengünstiges Bauen muss als preiswertes Bauen, also als optimales Verhältnis von Kosten und Nutzen definiert werden. Dies gilt sowohl für den Zeitpunkt der Erstinvestition als auch für die Lebensdauer der neu geschaffenen Wohngebäude.

Deshalb gehören hierzu auch guter Städtebau, gute Architektur und die Quartiersintegration genauso wie die Einbeziehung der Bestandshaltersicht, des Portfoliomanagements, die Investitionskostenbetrachtung und die Folgekostenbetrachtung.

Für eine echte nachhaltige Betrachtung dürfen daher weder die Kosten noch die Stückzahlen das alleinige Maß der Beurteilung sein.

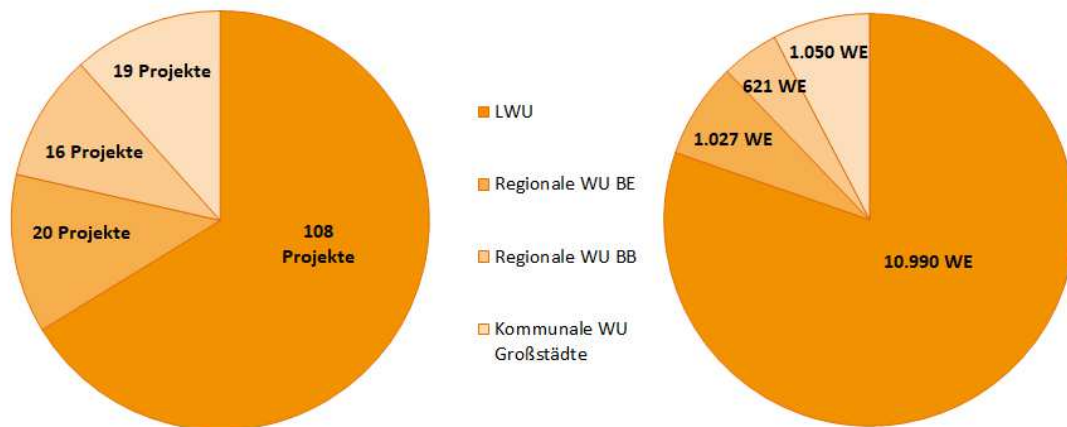
3. Einzelbetrachtungen

3.1 Datengrundlage

Im Rahmen der vorliegenden Studie wurden insgesamt 169 Neubauprojekte erfasst. Sechs dieser Projekte waren vor dem Hintergrund des festgelegten Studienrahmens oder aufgrund zu ungenauer Kostenangaben nicht auswertbar. Somit beläuft sich die auswertbare Datenbasis auf 163 Projekte mit insgesamt 13.688 Wohnungen (vgl. Abb. 22).

Diese 163 Projekte setzen sich aus 108 Projekten der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, 20 Projekten anderer Berliner Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften, 16 Projekten von Brandenburger Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften (davon sieben Projekte der ProPotsdam) sowie 19 Projekten aus sieben Großstädten des weiteren Bundesgebietes zusammen.

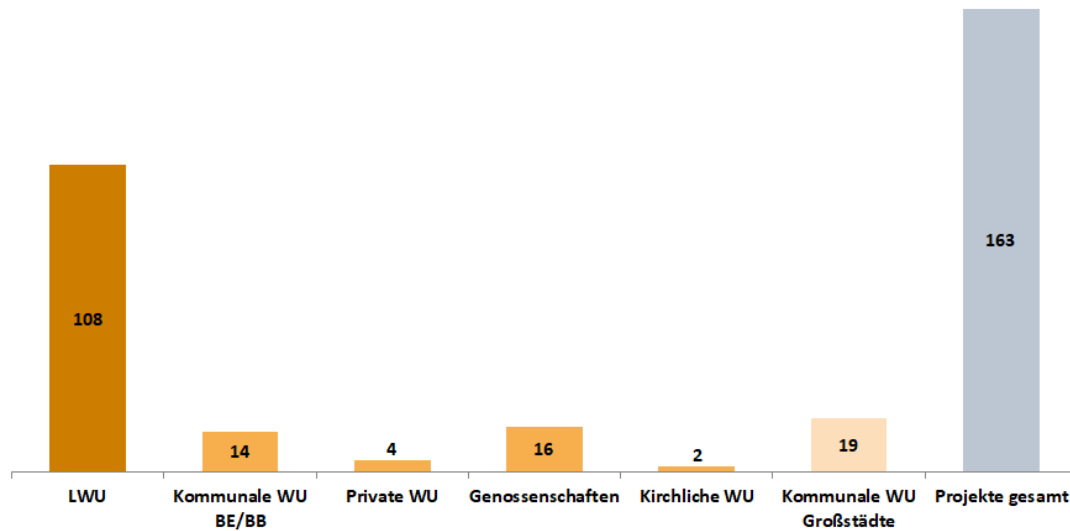
Abbildung 22: Aufteilung der 163 Projekte der teilnehmenden Wohnungsunternehmen mit ihren insgesamt 13.688 Wohneinheiten (WE) nach Auftragsgruppen; N=163



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Bei den untersuchten Projekten außerhalb der landeseigenen Wohnungsunternehmen aus der Region Berlin/Brandenburg handelt es sich um 14 Projekte kommunaler Wohnungsunternehmen, 16 Projekte aus Genossenschaften, vier Projekte aus privaten Unternehmen sowie zwei Projekte eines kirchlichen Unternehmens (vgl. Abb. 23).

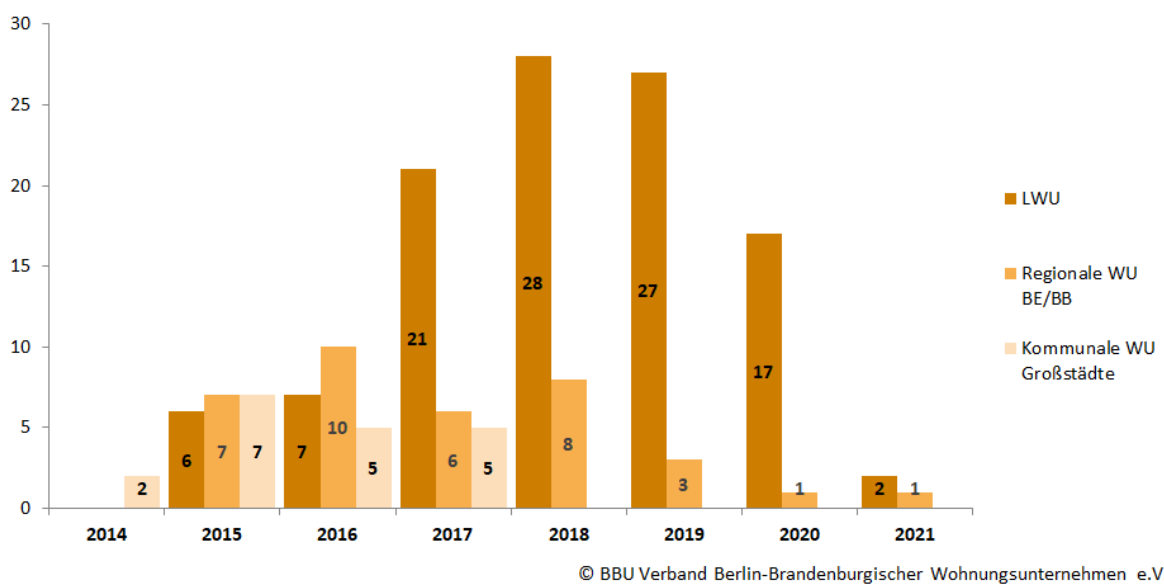
Abbildung 23: Aufteilung der Projekte nach Auftragsgruppen und Unternehmensform; N=163



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V

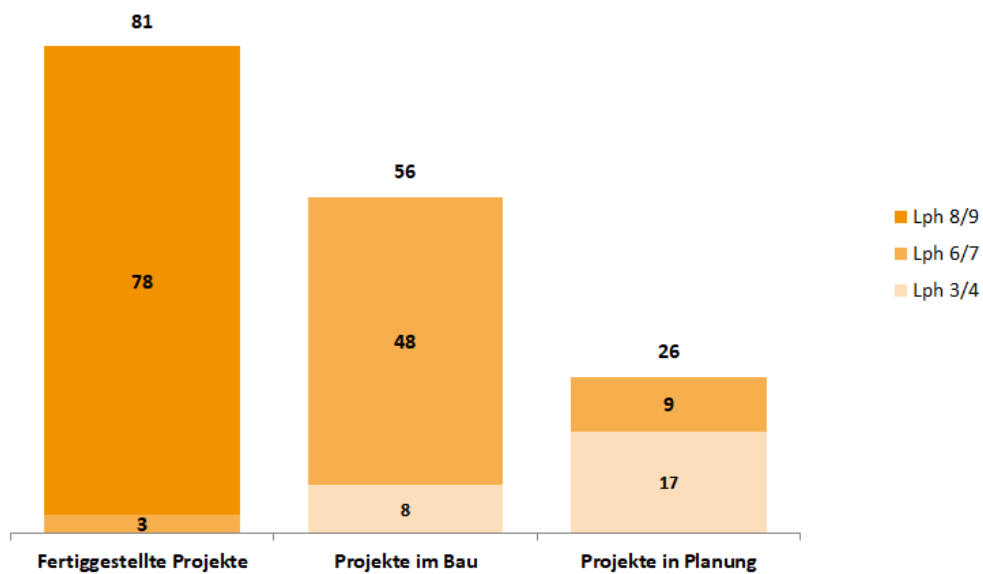
In der zeitlichen Verteilung der untersuchten Projekte nach dem Jahr der Fertigstellung zeigt sich, dass die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften der bundesdeutschen Großstädte die frühesten Projekte gemeldet und auch insgesamt mit Fertigstellungszeitpunkten zwischen 2014 und 2017 einen frühen zeitlichen Schwerpunkt haben. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie die regionalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften aus Berlin und Brandenburg haben Projekte im Zeitraum 2015 bis 2021 gemeldet. Der Schwerpunkt der Projektmeldungen insgesamt liegt bei Projekten, die in den Jahren 2017 bis 2019 fertiggestellt wurden bzw. werden (vgl. Abb. 24).

Abbildung 24: Aufteilung der Projekte nach dem Jahr der Fertigstellung (bereits erfolgt bzw. geplant); N=163



Der Großteil der untersuchten Projekte (137 Projekte bzw. 84 %) wurde bereits fertiggestellt oder befindet sich im Bau. Ausgehend vom Stand der Kostenangaben liegt für 78 Projekte (48 %) bereits die Kostenfeststellung vor und 60 Projekte (37 %) sind bereits vergeben (vgl. Abb. 25). Somit ist für drei Viertel aller Projekte von einer hinreichenden Kostensicherheit auszugehen.

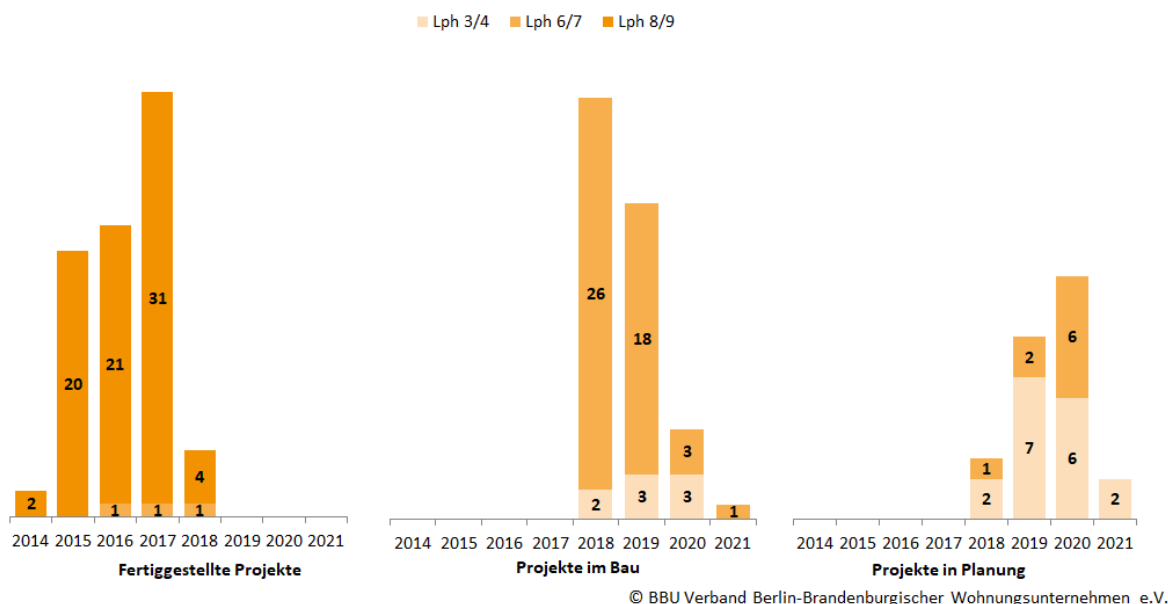
Abbildung 25: Aufteilung der Projekte nach Projektphase und Kostenstand; N=163



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die bereits fertiggestellten Projekte weisen zu 96 % die Kostenfeststellung (Lph 8/9) auf und liegen mit dem Datum der Fertigstellung in den Jahren 2014 bis 2018. Sämtliche im Bau sowie in Planung befindlichen Projekte werden in den Jahren 2018 bis 2021 fertiggestellt. Dabei weisen 86 % der im Bau sowie 35 % der in Planung befindlichen Projekte bereits den Kostenanschlag (Lph 6/7) auf; die restlichen noch nicht fertiggestellten Projekte weisen Angaben aus der Kostenschätzung (Lph 3/4) auf (vgl. Abb. 26).

Abbildung 26: Aufteilung der der Projekte nach dem Jahr der Fertigstellung (bereits erfolgt bzw. geplant) sowie nach Kostenstand; N=163

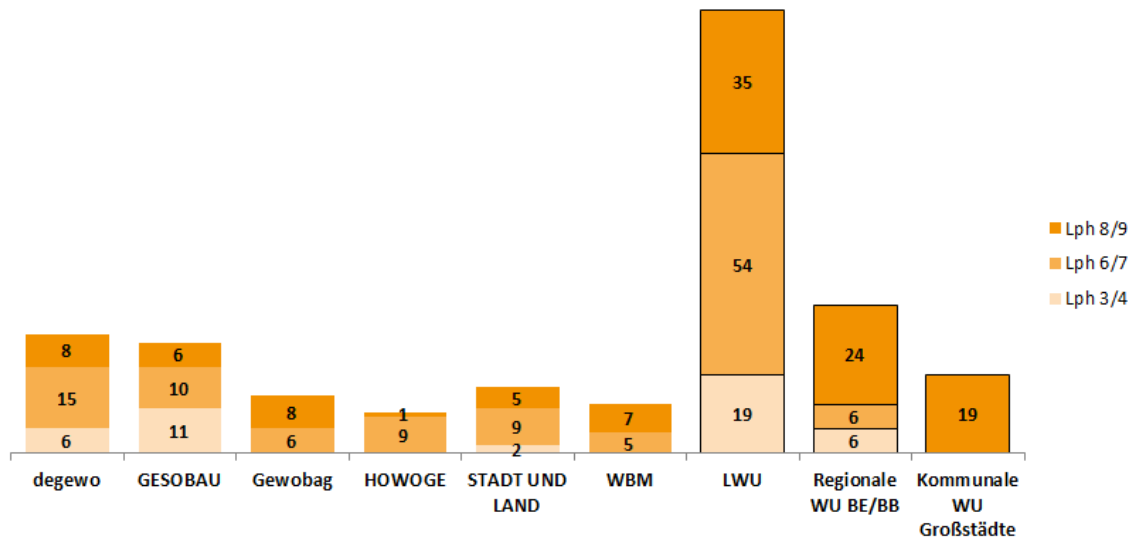


Drei der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (degewo, GESOBAU, STADT UND LAND) haben im Rahmen ihrer Projektmeldungen alle drei Kostenstände erfasst während die anderen drei Unternehmen (Gewobag, HOWOGE, WBM) nur Projekte mit Kosten ab Leistungsphase 6/7 gemeldet haben.

Bei den regionalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften aus Berlin und Brandenburg weisen 50 % der Projekte Kosten aus der Kostenfeststellung aus, während jeweils ein Viertel der Kostenangaben aus dem Kostenanschlag bzw. der Kostenschätzung stammt.

Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften der bundesdeutschen Großstädte haben ausschließlich abgerechnete Projekte gemeldet (vgl. Abb. 27).

Abbildung 27: Aufteilung der Projekte nach Kostenstand und Auftragsgruppe; N=163



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

3.2 Kostenbetrachtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins

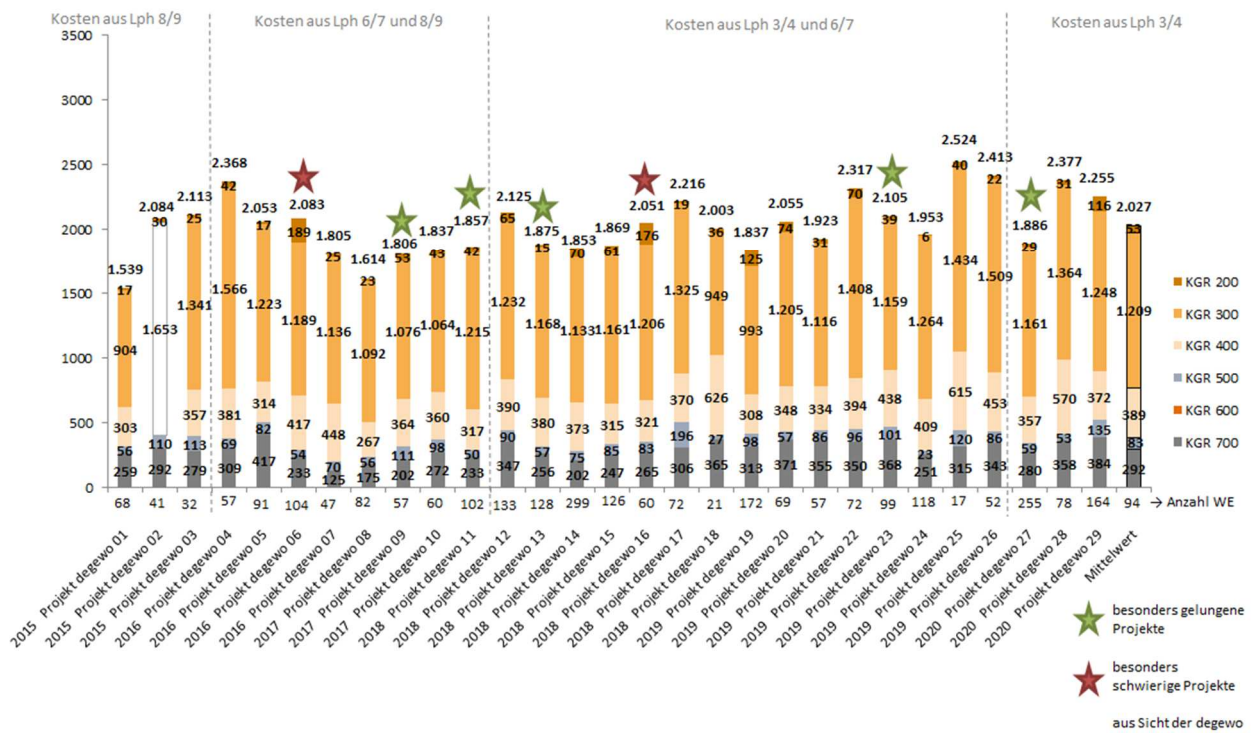
Die nachfolgenden Abbildungen 28–33 zeigen die Herstellungskosten (KGR 200-700) aller ausgewerteten Projekte der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen in Einzeldarstellung. Die in den Darstellungen aufgeführte Gesamtsumme der Herstellkosten (KGR 200-700) als Mittelwert über alle Projekte berechnet sich aus den gesamten Herstellkosten der einzelnen Projekte, die für sämtliche Projekte angegeben wurden. Dagegen berechnen sich die Mittelwerte der einzelnen Kostengruppen nur aus den hierzu vorliegenden Angaben der einzelnen Projekte. Dies ist insbesondere bei den Abbildungen 31, 33 und 34 von Belang, da hier nicht zu allen Projekte Kostenangaben für alle Kostengruppen vorliegen.

Somit lassen sich die Daten ohne jegliche Aggregation abbilden und es wird sowohl ein Gesamtbild als auch einen Detailblick geschaffen. Gekennzeichnet sind zudem die aus Sicht der einzelnen LWU besonders gelungenen und schwierigen Projekte entsprechend Angaben in den durchgeführten Einzelinterviews.

Für die degewo (vgl. Abb. 28) zeigt sich ein umfassendes Gesamtbild mit der höchsten Anzahl an Projekt-meldungen (29 Projekte) unter den LWU, Fertigstellungszeitpunkten zwischen 2015 und 2020 sowie Kos-tenangaben aus der Kostenschätzung bis zur -feststellung. Die Herstellungskosten der Projekte liegen zwi-schen 1.539 €/m² und 2.524 €/m² Wohn- und Gewerbefläche und weisen damit eine Spanne von 985 €/m² auf. Der Mittelwert aller Projekte liegt bei 2.027 €/m² Wohn- und Gewerbefläche.

Die aus Sicht der degewo besonders gelungenen Projekte sind nicht allein die Projekte mit den geringsten Baukosten, sondern vor allem solche, bei denen ein Mehrwert geschaffen wird und architektonische, öko-nomische, ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen Berücksichtigung finden.

Abbildung 28: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der degewo sortiert nach Baubeginn in-nerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=29

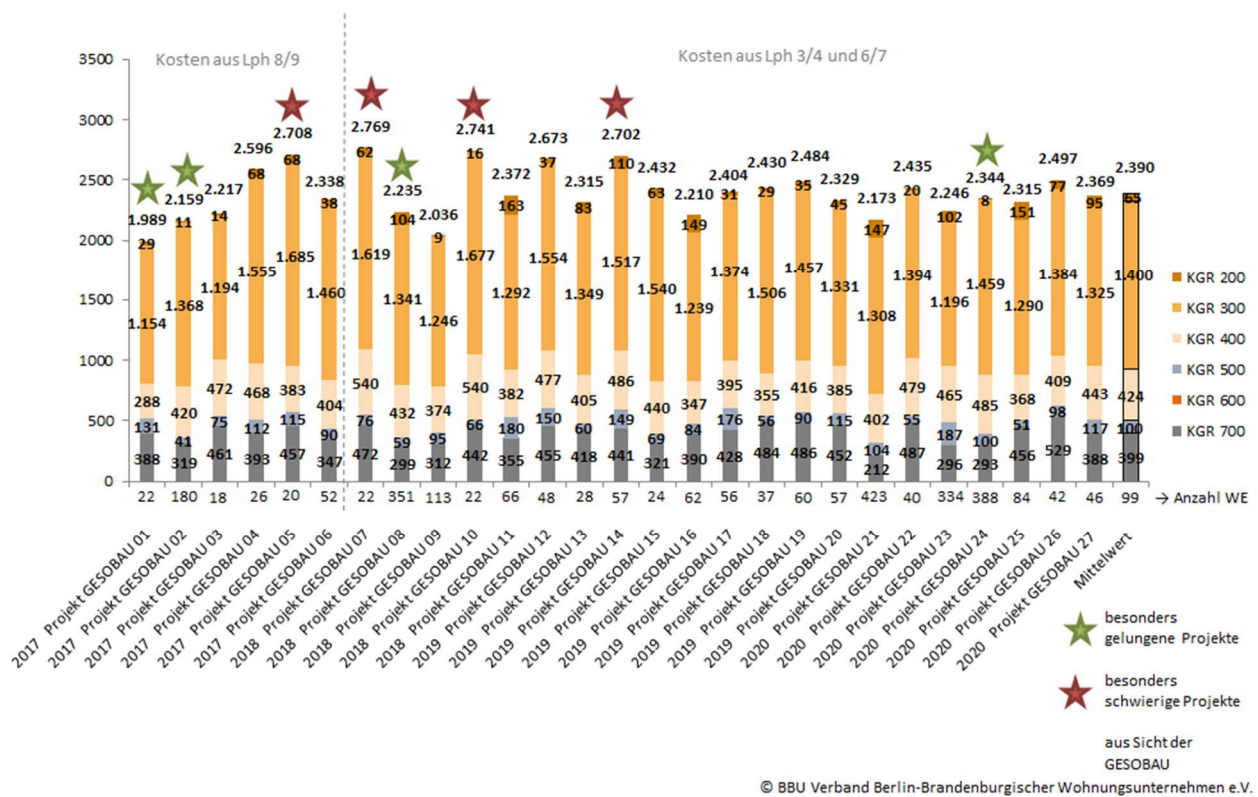


© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die 27 dargestellten Projekte der GESOBAU (vgl. Abb. 29) wurden bzw. werden in den Jahren 2017 bis 2020 fertiggestellt und die Kostangaben reichen ebenfalls von der Kostenschätzung bis zur -feststellung. Die Herstellungskosten der einzelnen Projekte reichen von 1.989 €/m² bis zu 2.769 €/m² Wohn- und Gewerbefläche und liegen damit innerhalb einer Spanne von 780 €/m². Im Mittelwert liegen die Projekte der GESOBAU bei 2.390 €/m² Wohn- und Gewerbefläche.

Erfahrungsgemäß wirkt sich für die GESOBAU die Zusammenarbeit mit einem guten Generalübernehmer sehr positiv auf das Projektergebnis aus.

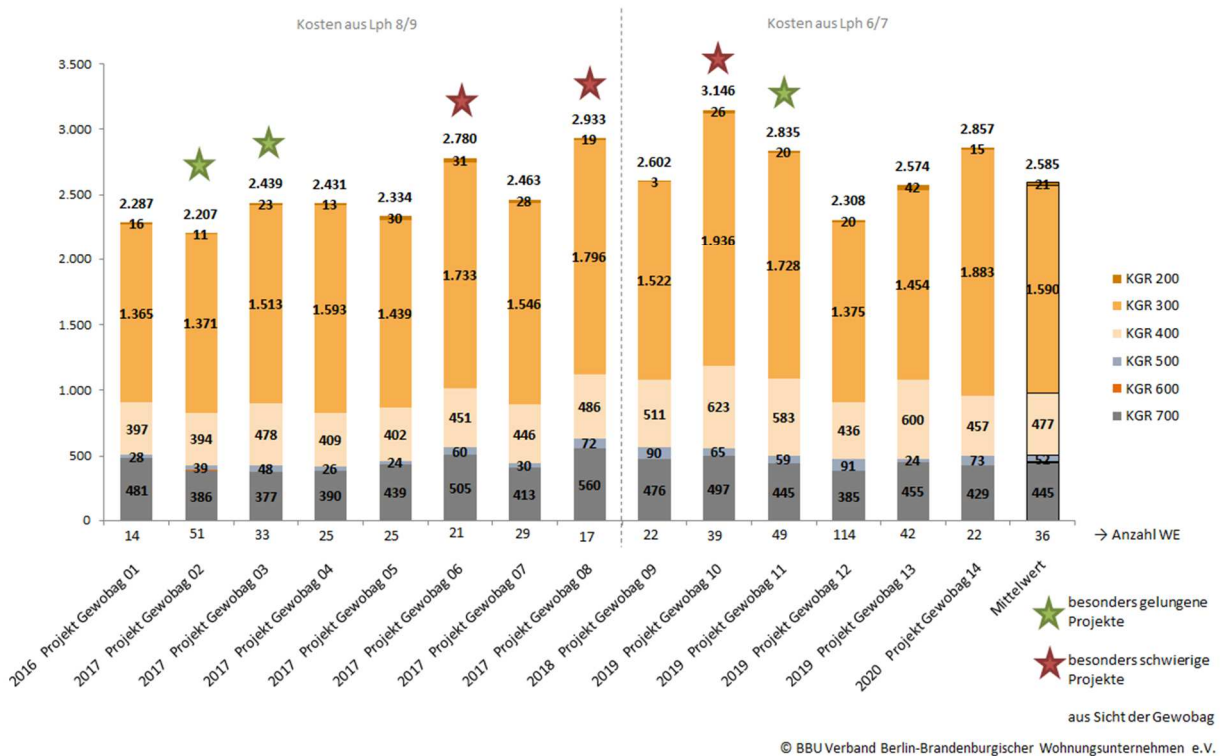
Abbildung 29: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der GESOBAU sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=27



Die Gewobag (vgl. Abb. 30) hat Kostenangaben zu 14 Projekten gemeldet, die zwischen 2016 und 2020 fertiggestellt wurden bzw. werden und die ausschließlich aus den Leistungsphasen 6/7 und 8/9 stammen. Die im Mittelwert realisierten Herstellungskosten in Höhe von 2.585 €/m² Wohn- und Gewerbefläche reichen bei Einzelbetrachtung von 2.207 €/m² bis 3.146 €/m² und liegen damit in einer Spanne von 939 €/m².

Für die Gewobag sind ebenfalls Projekte in Zusammenarbeit mit einem guten Generalunternehmer als besonders gelungen hervorzuheben, gleichwohl aber auch Projekte, die insbesondere aus Bestandshalter-sicht von hohem Wert sind („Leuchtturm-Projekte“).

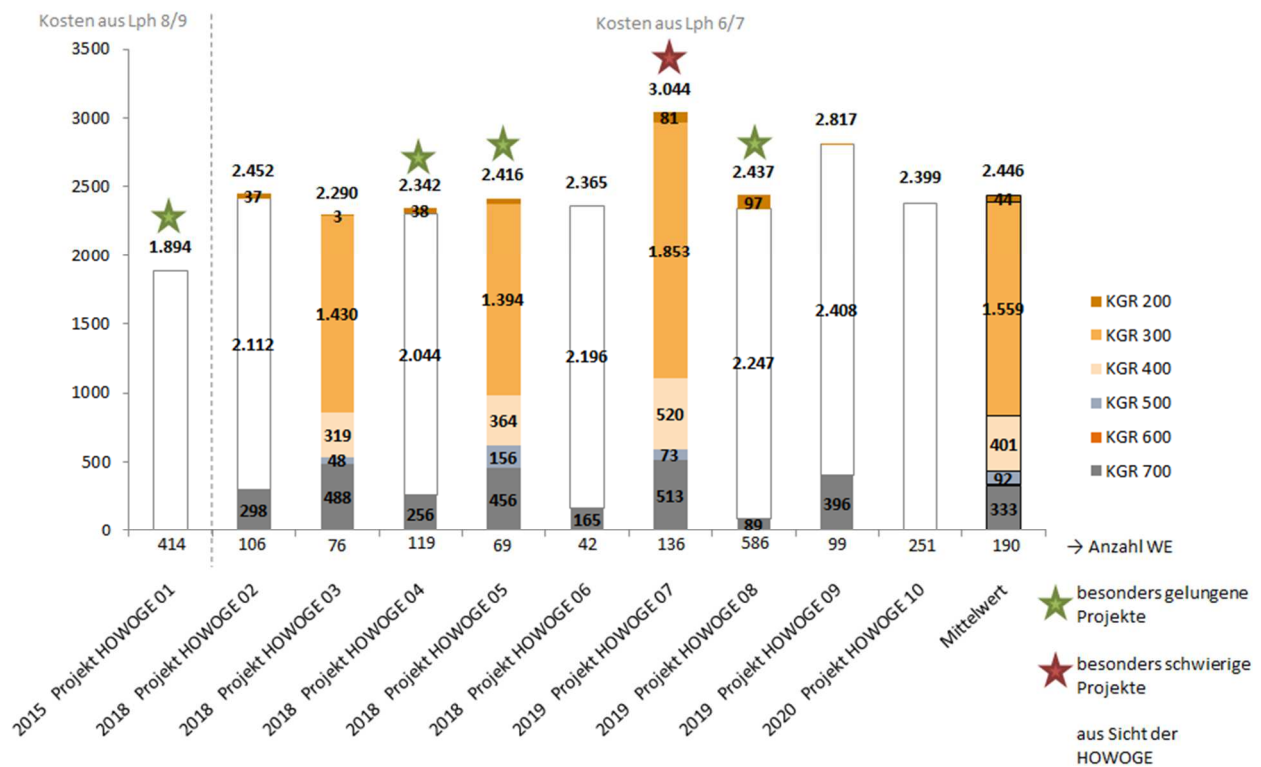
Abbildung 30: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der Gewobag sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=14



Von den zehn Projekten der HOWOGE (vgl. Abb. 31) wurde ein Projekt bereits im Jahr 2015 fertiggestellt und mit abgerechneten Kosten angegeben. Die Fertigstellungszeitpunkte der restlichen neun Projekte liegen zwischen 2018 und 2020 und die entsprechenden Kosten entstammen bei diesen Projekten dem Kostenanschlag. Die Herstellungskosten reichen von 1.894 €/m² bei dem in 2015 fertiggestellten Projekt bis hin zu 3.044 €/m² für ein Projekt mit geplanter Fertigstellung in 2019. Damit liegen die Projekte in einer Kostenspanne von 1.150 €/m² und im Mittel bei 2.446 €/m² Wohn- und Gewerbefläche.

Die als besonders positiv hervorzuhebenden Projekte erfüllen aus Sicht der HOWOGE auch architektonische und städtebauliche Anforderungen bei gleichzeitig geringen Kosten.

Abbildung 31: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der HOWOGE sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=10

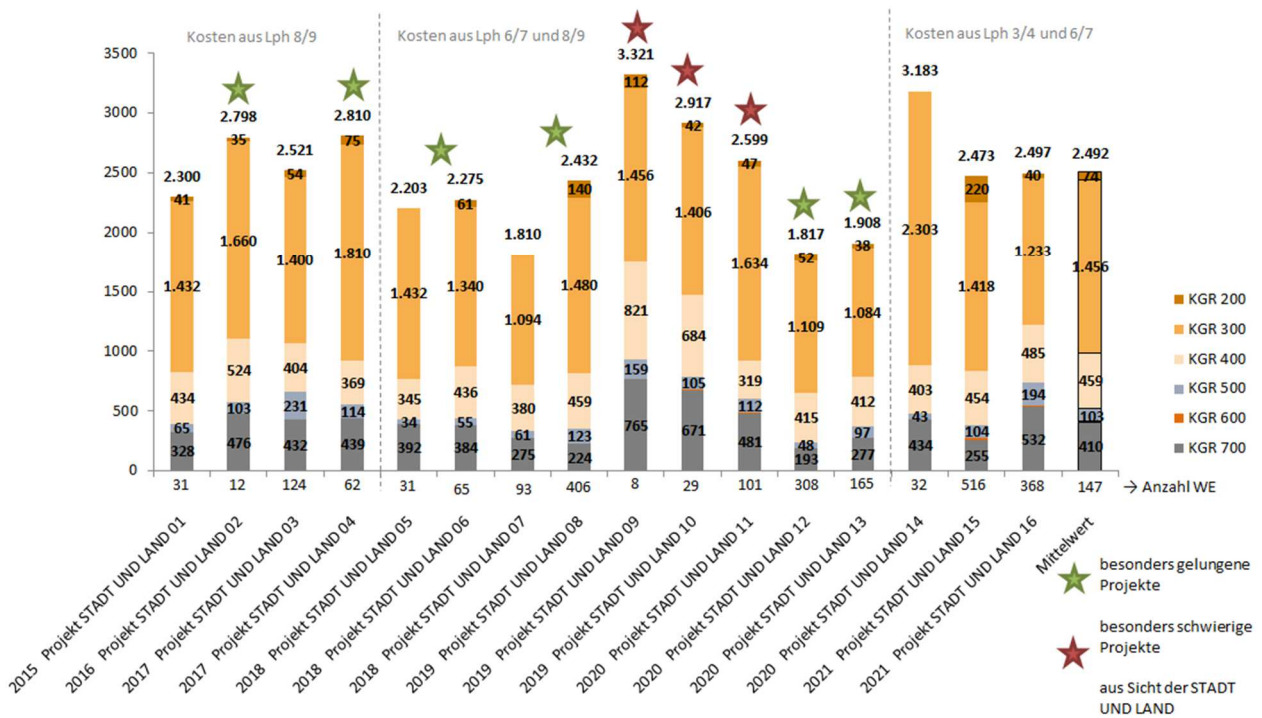


© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

STADT UND LAND (vgl. Abb. 32) hat 16 Projekte mit Fertigstellung im vergleichsweise längsten Zeitraum von 2015 bis 2021 gemeldet. Dementsprechend reichen auch die Kostenangaben von der Kostenschätzung bis hin zur Kostenfeststellung. Das günstigste Projekt wurde mit 1.810 €/m² und das teuerste Projekt mit 3.321 €/m² Wohn- und Gewerbefläche realisiert. Es ergibt sich damit eine Spanne von 1.511 €/m² und insgesamt ein Mittelwert in Höhe von 2.492 €/m² Wohn- und Gewerbefläche.

Die besonders gelungenen Projekte erfüllen aus Sicht der STADT UND LAND neben dem Kostenaspekt auch Anforderungen an Termine und Qualitäten.

Abbildung 32: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der STADT UND LAND sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=16



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die WBM (vgl. Abb. 33) hat zwölf Projekte im Zeitraum von 2015 bis 2020 realisiert, drei Viertel davon in den Jahren 2017 und 2018. Auch hier reichen die Angaben von der Kostenschätzung bis zur Kostenfeststellung. Das günstigste Projekt liegt bei 1.890 €/m² und das teuerste Projekt bei 2.573 €/m² Wohn- und Gewerbefläche, wodurch eine Spanne von 683 €/m² bzw. ein Mittelwert in Höhe von 2.189 €/m² entsteht.

Besonders gelungene Projekte sind gemäß WBM solche, bei denen gute Architektur mit hoher Qualität zu geringen Baukosten geschaffen werden konnte.

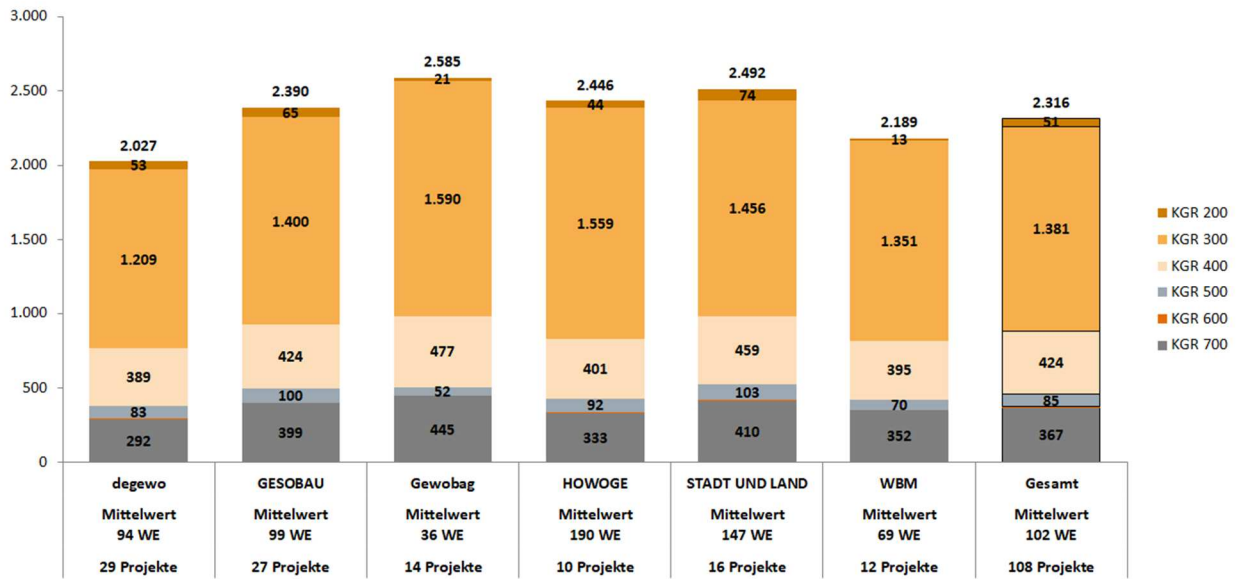
Abbildung 33: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der WBM sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=12



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Im direkten Vergleich der Mittelwerte der Herstellungskosten (KGR 200-700) aller sechs LWU realisiert die degewo die günstigsten Herstellungskosten, gefolgt von der WBM, der GESOBAU, der HOWOGE, der STADT UND LAND und schließlich der Gewobag (vgl. Abb. 34).

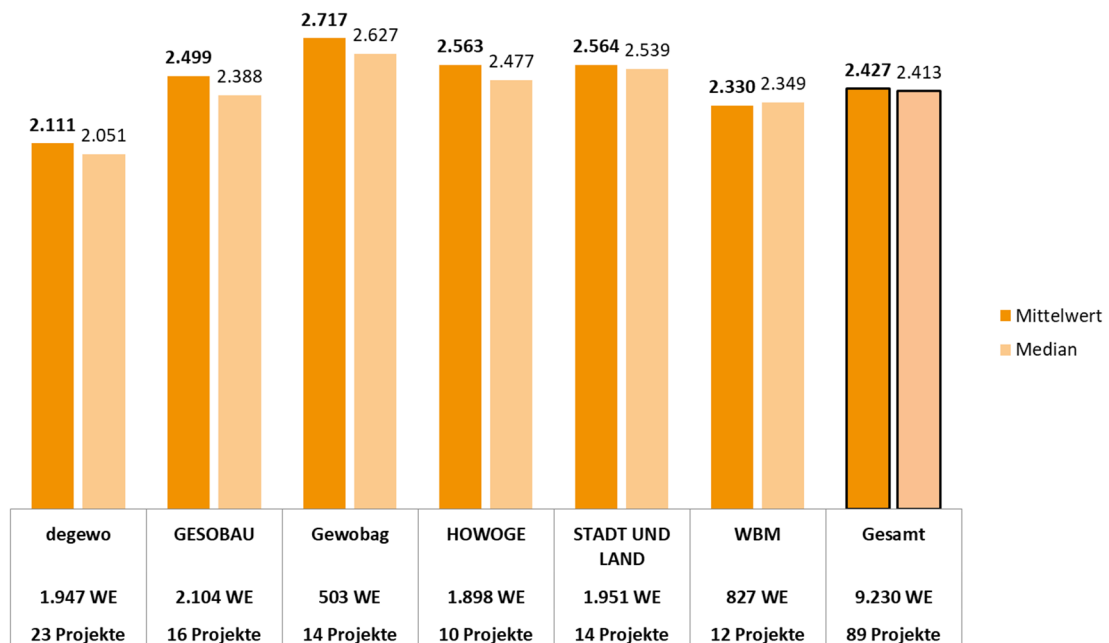
Abbildung 34: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der LWU; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=108



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Problematisch an dieser Form der Darstellung ist jedoch, dass die Kosten nicht auf einen Basiszeitpunkt normiert sind, da sich sowohl die allgemeine Marktsituation als auch konkrete Rahmenbedingungen für das Bauen in den vergangenen Jahren stark verändert und damit zu einem Baukostenanstieg geführt haben, der in dieser Darstellung nicht abgebildet bzw. berücksichtigt wird. Daher wird im Folgenden diese Darstellung um einen normierten Vergleich ergänzt (vgl. Abb. 35).

Abbildung 35: Herstellungskosten (KGR 200-700) der abgerechneten und vergebenen Projekte der LWU, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=89



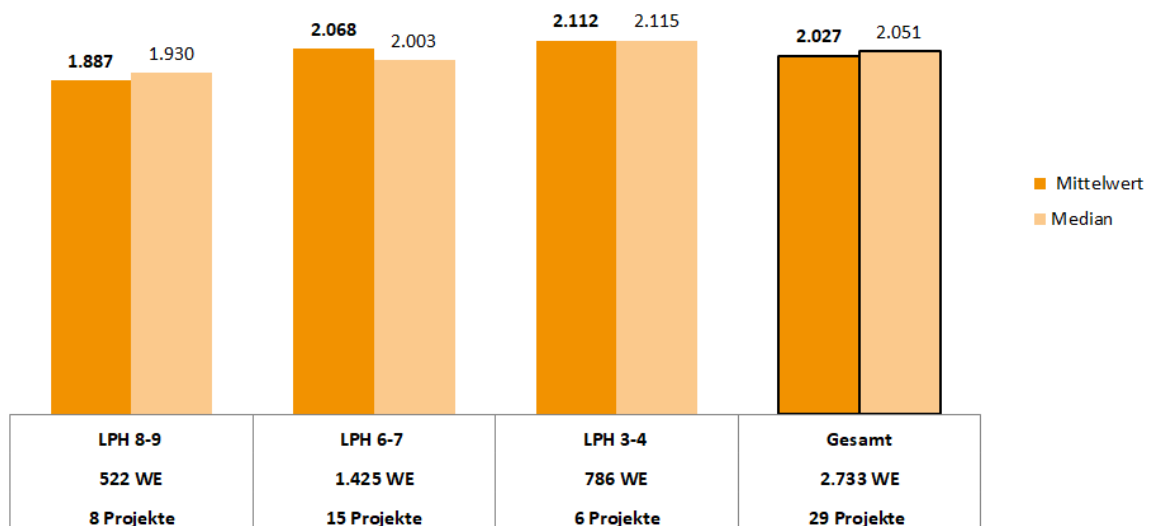
© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Zur weiteren Untersuchung bzw. Verifizierung dieses Baukostenanstiegs wurden die Herstellungskosten der sechs LWU – weiterhin nicht normiert – nach den Leistungsphasen der Kostenangaben gruppiert untersucht. Das Ergebnis zeigen die folgenden sechs Abbildungen 36-41 sowohl im Mittelwert als auch im Median.

Insgesamt zeigt sich der Trend, dass die Angaben zu den Herstellungskosten überwiegend höher sind, wenn sich das Projekt in einer frühen Phase befindet. Dies bedeutet, dass die Unternehmen bei Projekten in der Planungs- oder Vergabephase von deutlich höheren Projektkosten ausgehen bzw. ausgehen müssen, als bei bereits abgeschlossenen Projekten.

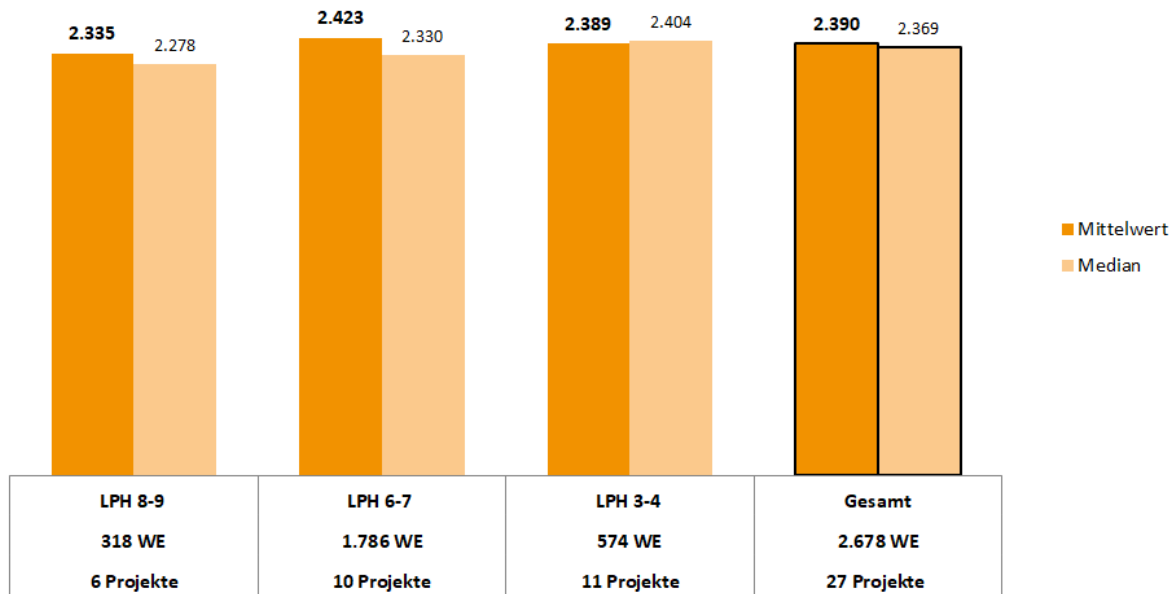
Die HOWOGE kann in diesem Vergleich nicht belastbar berücksichtigt werden, da die Datenbasis zu gering ist (nur ein Projekt in der Gruppe Lph 8/9 und kein Projekt der Lph 3/4), wird hier aber der Vollständigkeit halber dargestellt.

Abbildung 36: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der degewo nach Leistungsphase; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=29



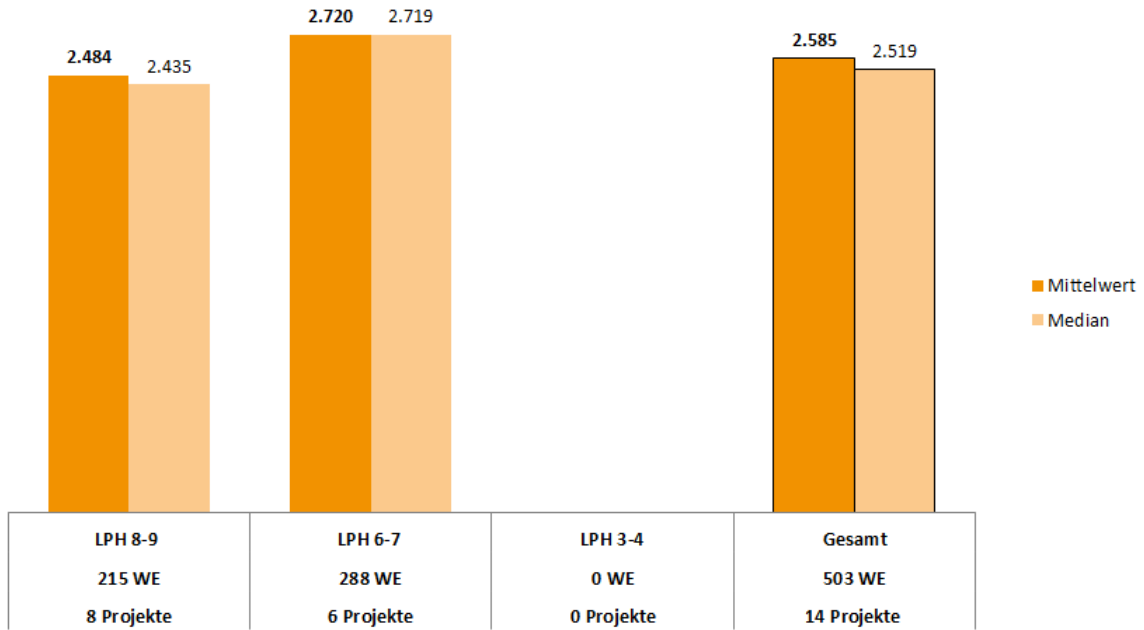
© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abbildung 37: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der GESOBAU nach Leistungsphase; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=27



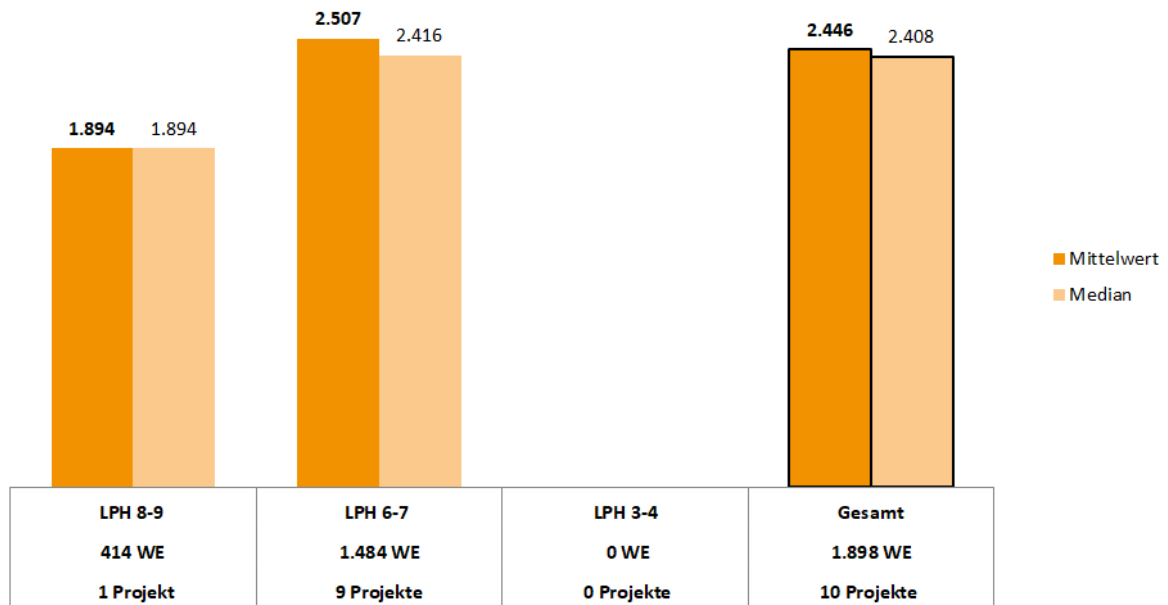
© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abbildung 38: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der Gewobag nach Leistungsphase; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=14



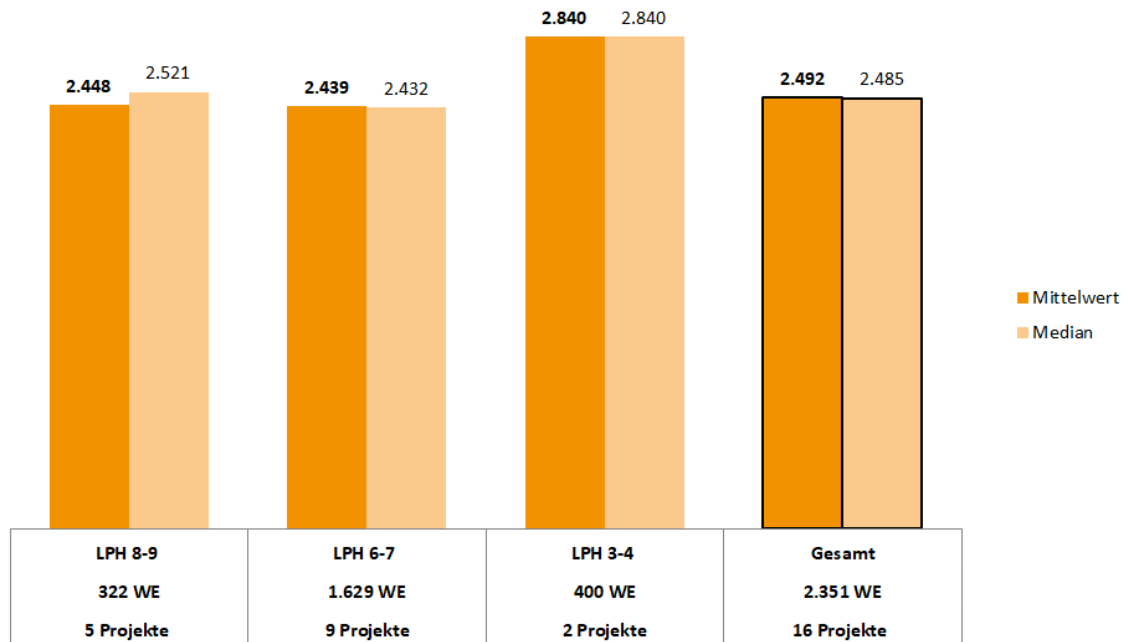
© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abbildung 39: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der HOWOGE nach Leistungsphase; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=10



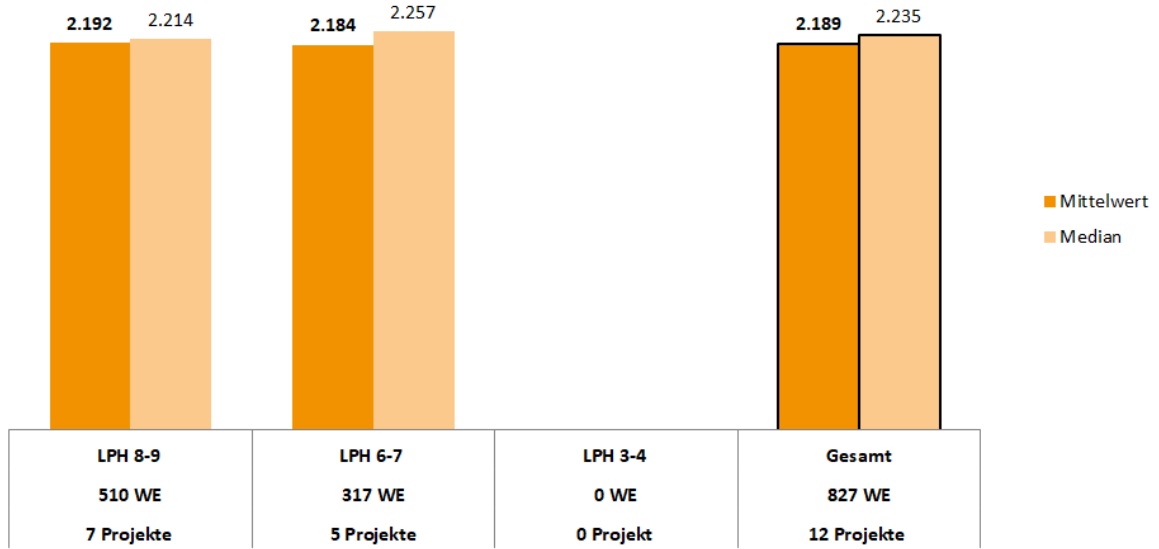
© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abbildung 40: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der STADT UND LAND nach Leistungsphase; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=16



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

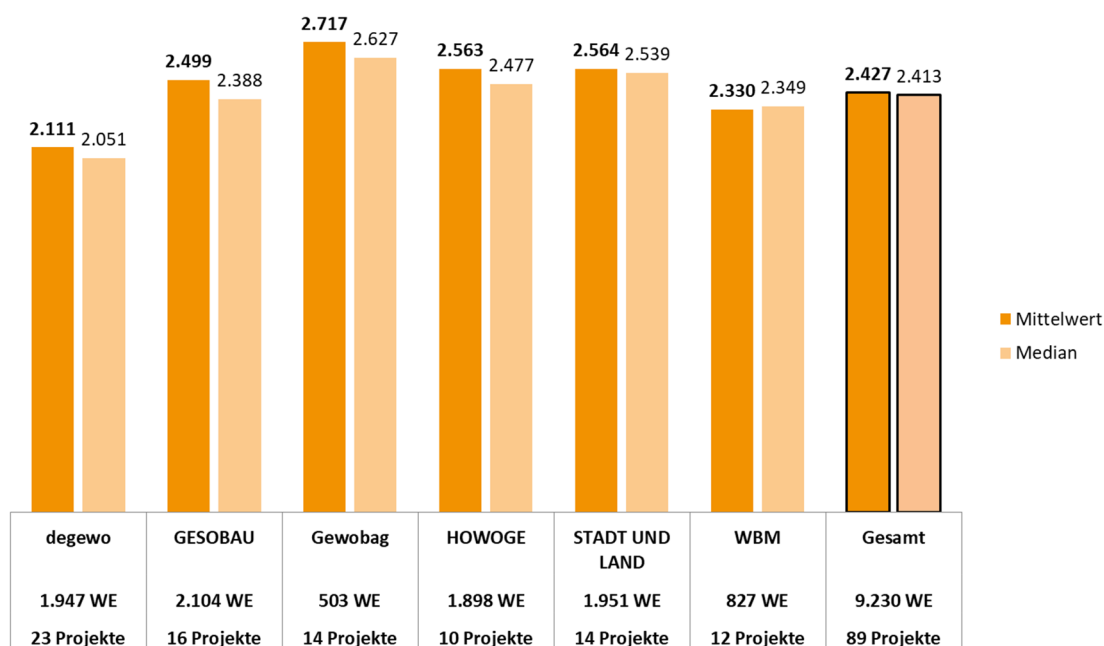
Abbildung 41: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der WBM nach Leistungsphase; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=12



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Um den Aspekt der zeitlichen Baukostensteigerung soweit möglich auszublenden wurden die Herstellungskosten der Projekte mit Baubeginn bis einschließlich im 4. Quartal 2017 in den folgenden Auswertungen auf das 1. Quartal 2018 und damit den Zeitpunkt der Datenabfrage normiert. Darüber hinaus wurden nur noch Projekte betrachtet, deren Kostenangaben aus dem Kostenanschlag oder der Kostenfeststellung stammen. Dies ermöglicht zum einen eine Vergleichbarkeit und bietet zum anderen eine hinreichend hohe Kostensicherheit unter Wahrung einer möglichst großen Vergleichsgruppe (vgl. Abb. 42).

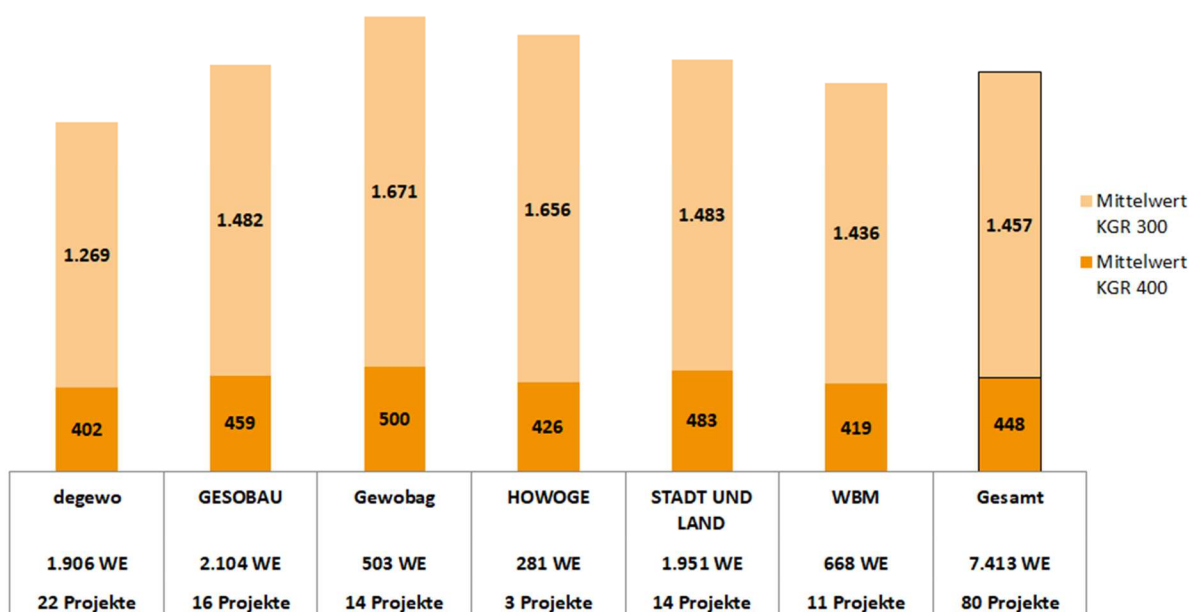
Abbildung 42: Herstellungskosten (KGR 200-700) der abgerechneten und vergebenen Projekte der LWU, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=89



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Dieses Kostenverhältnis unter den einzelnen LWU bleibt in fast unveränderter Form bestehen, wenn man nur die Kostengruppen 300 und 400 betrachtet. Als einzige Veränderung liegt die HOWOGE mit ihren Kosten nun über der STADT UND LAND, wohingegen diese beiden Wohnungsunternehmen in der Gesamtbeurteilung gleich hohe Kosten aufweisen (vgl. Abb. 43). Allerdings konnten für die HOWOGE nur 3 von 10 Projekten in die Auswertung einbezogen werden.

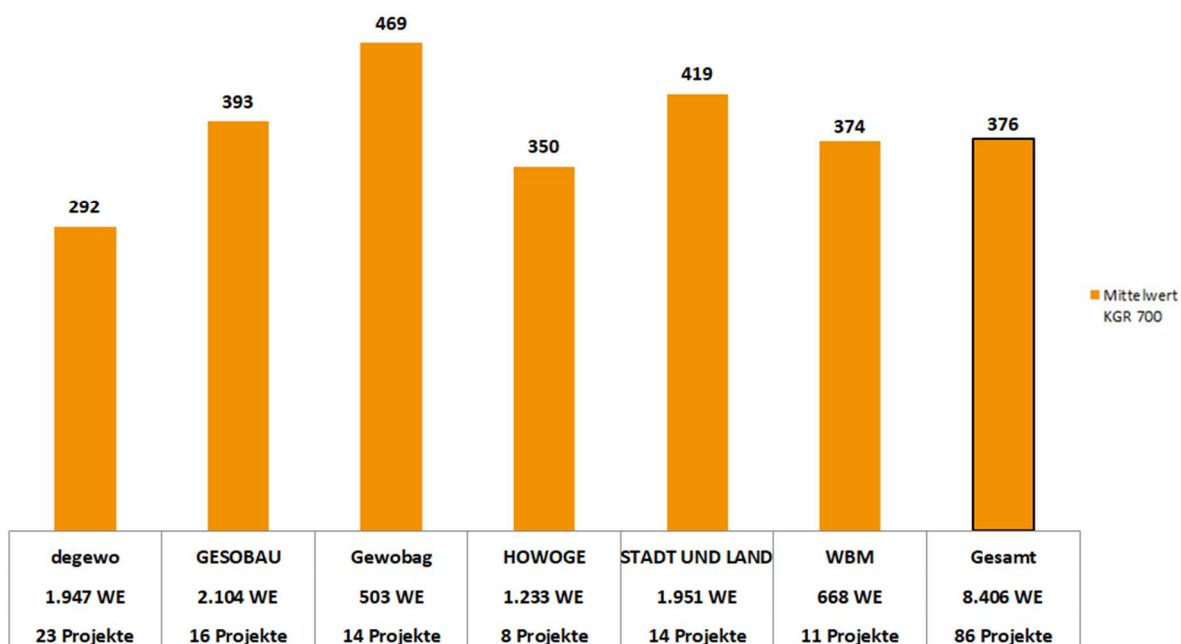
Abbildung 43: Kosten der Kostengruppen 300 und 400 der abgerechneten und vergebenen Projekte der LWU, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=80



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Bei gesonderter Darstellung der Kostengruppe 700 ändert sich dieses Bild wiederum deutlich für die HOWOGE, die bei Gesamtbetrachtung an vierter Stelle liegt, hier jedoch die zweitgünstigsten Kosten der Kostengruppe 700 aufweist (vgl. Abb. 44).

Abbildung 44: Kosten der Kostengruppe 700 der abgerechneten und vergebenen Projekte der LWU, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=86

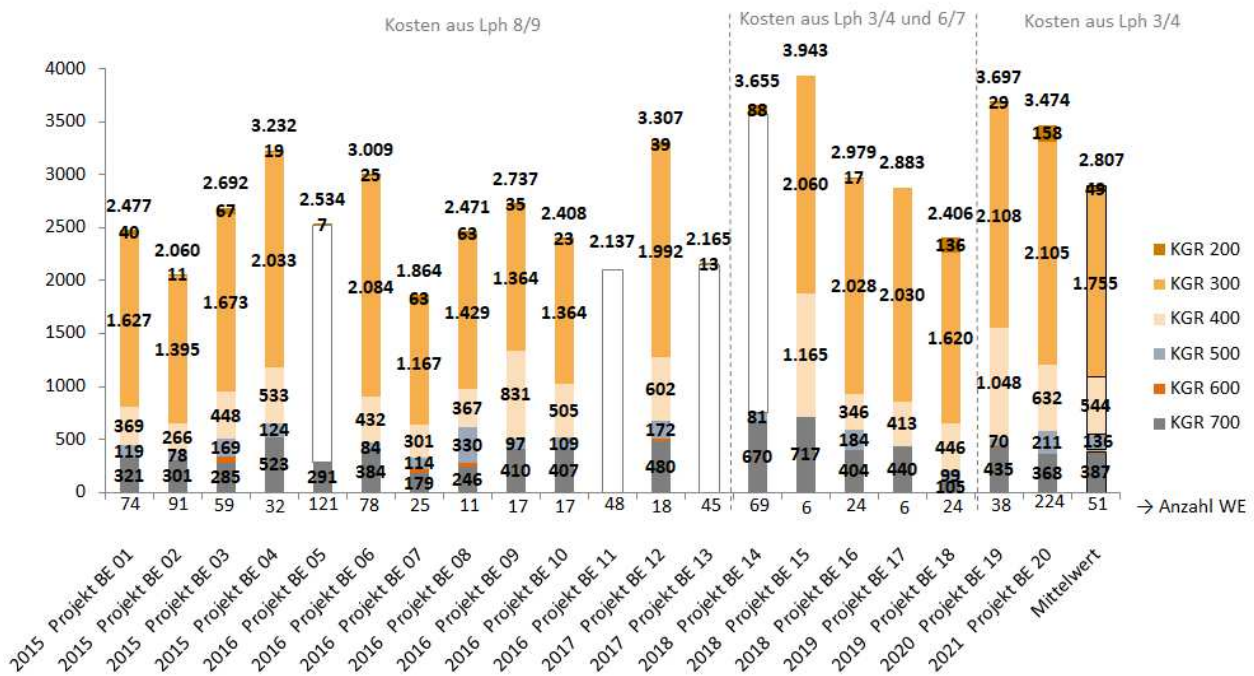


© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

3.3 Kostenbetrachtung der regionalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften Berlin/Brandenburg

Die Kostenangaben der 20 Projekte der regionalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften Berlins stammen aus allen drei Leistungsphasen und reichen von 1.864 €/m² bis hin zu 3.943 €/m² Wohn- und Gewerbefläche. Damit ergibt sich eine Kostenspanne zwischen dem günstigsten und dem teuersten Projekt von 2.079 €/m² – die höchste Spanne in allen Vergleichsgruppen – sowie ein Mittelwert in Höhe von 2.807 €/m² Wohn- und Gewerbefläche. Die Fertigstellungsjahre reichen von 2015 bis 2021 (vgl. Abb. 45).

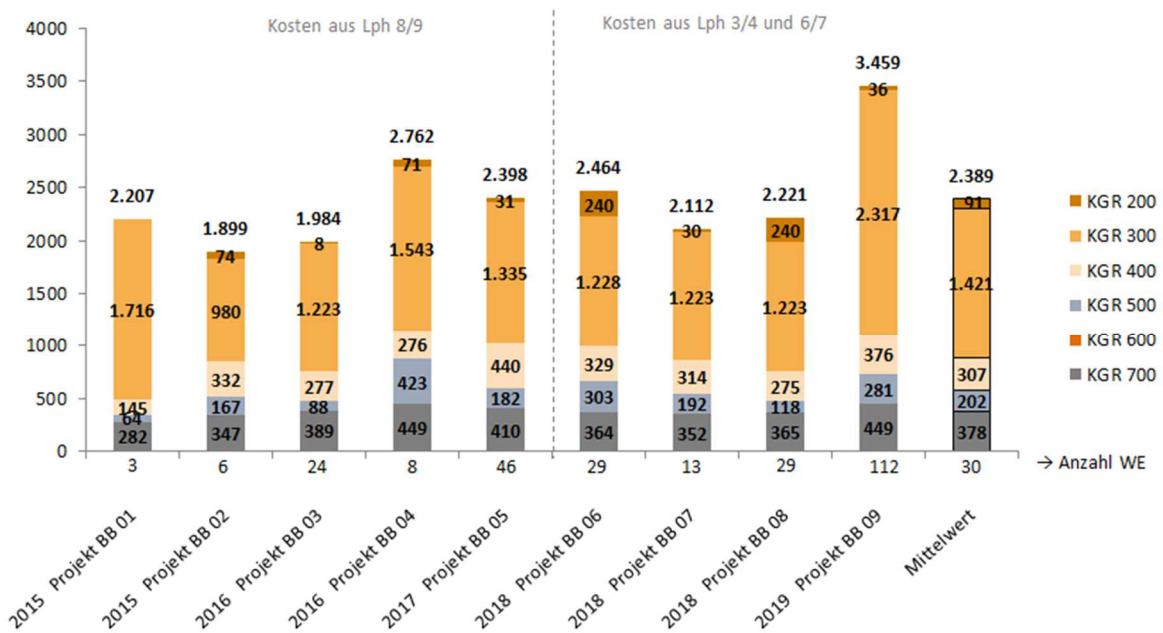
Abbildung 45: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der regionalen WU Berlin sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=20



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die neun Projekte der regionalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften Brandenburgs mit Ausnahme der ProPotsdam wurden bzw. werden in den Jahren 2015 bis 2019 fertig gestellt und weisen Herstellungskosten zwischen 1.899 €/m² und 3.459 €/m² Wohn- und Gewerbefläche und damit eine Kostenspanne in Höhe von 1.560 €/m² aus. Die Kostenangaben stammen ebenfalls aus allen drei Leistungsphasen (vgl. Abb. 46).

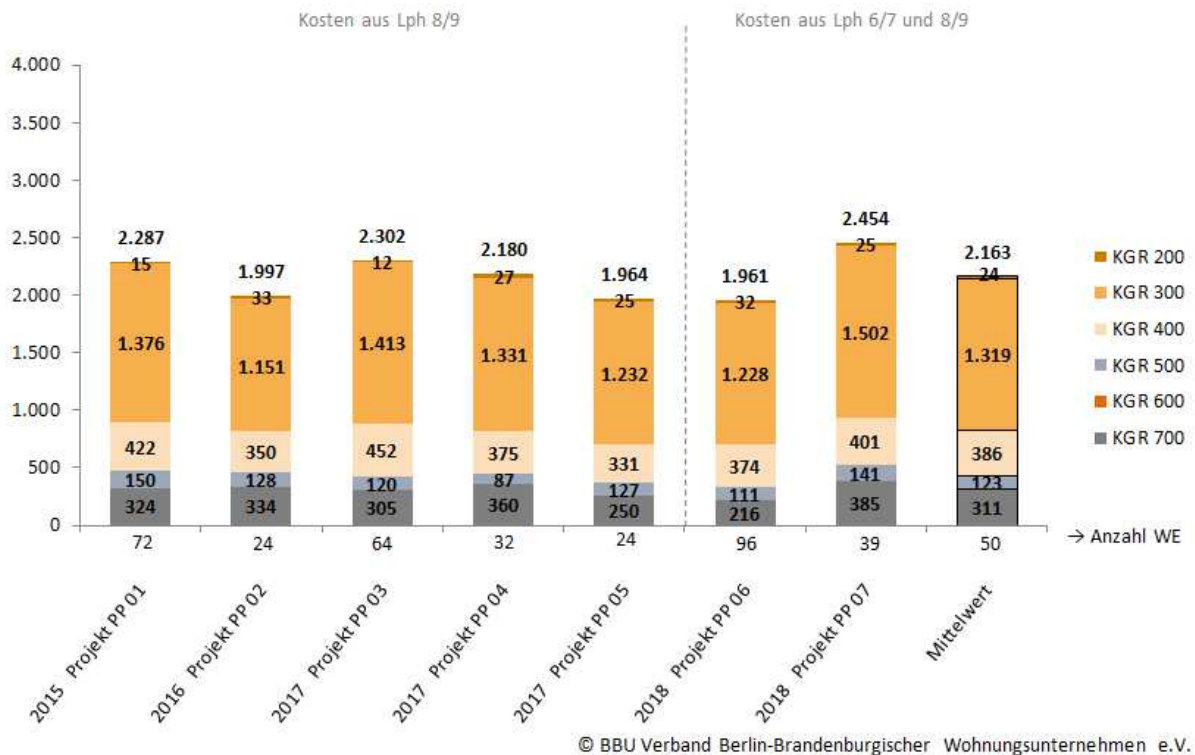
Abbildung 46: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der regionalen WU Brandenburg (ohne ProPotsdam) sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=9



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die sieben Projekte der ProPotsdam liegen mit ihren Herstellungskosten im Vergleich aller Auftragsgruppen am dichtesten beieinander. Zwischen dem günstigsten Projekt mit 1.961 €/m² und dem teuersten Projekt mit 2.454 €/m² liegt eine Spanne von nur 493 €/m² Wohn- und Gewerbefläche. Der Mittelwert der Herstellungskosten der Projekte der ProPotsdam liegt bei 2.163 €/m² Wohn- und Gewerbefläche. Die Kostangaben stammen nur aus den Leistungsphasen 6/7 und 8/9 (vgl. Abb. 47).

Abbildung 47: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der ProPotsdam sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=7

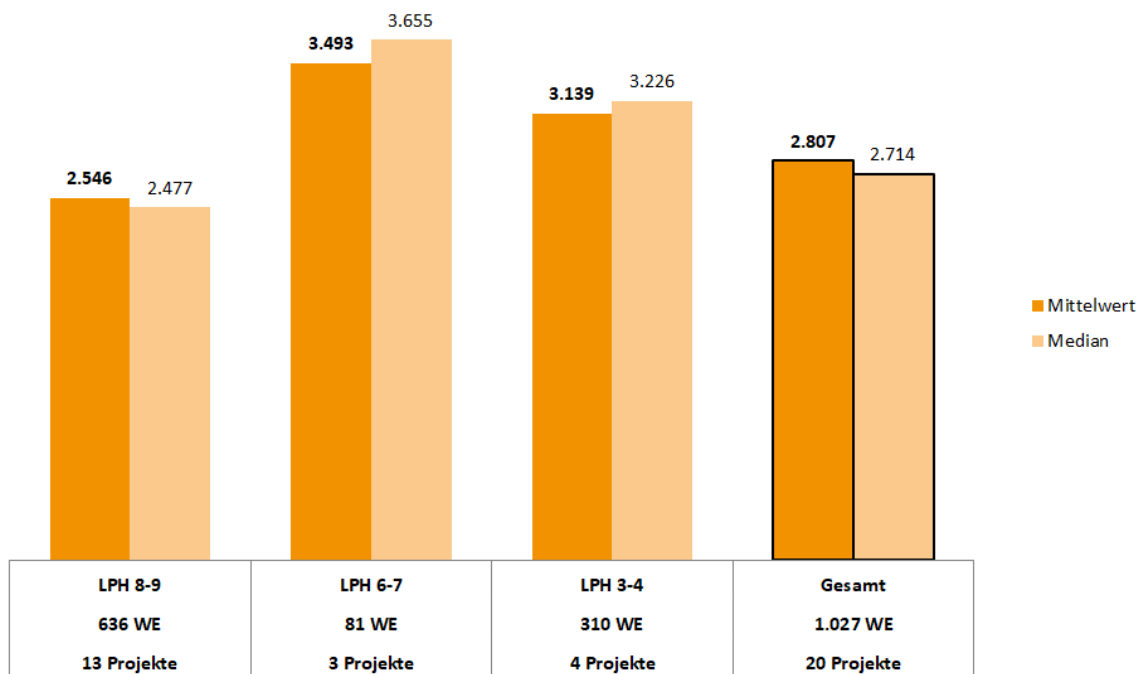


Eine Auswertung der Herstellungskosten in Verbindung mit dem Kostenstand wurde ebenfalls für die regionalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften Berlins, Brandenburgs sowie separat für die ProPotsdam vorgenommen und ist in den nachfolgenden Abbildungen 48-50 dargestellt.

Auch hier ist grundsätzlich eine Kostensteigerung bei den Planprojekten im Vergleich zu den bereits abgerechneten Projekten festzustellen.

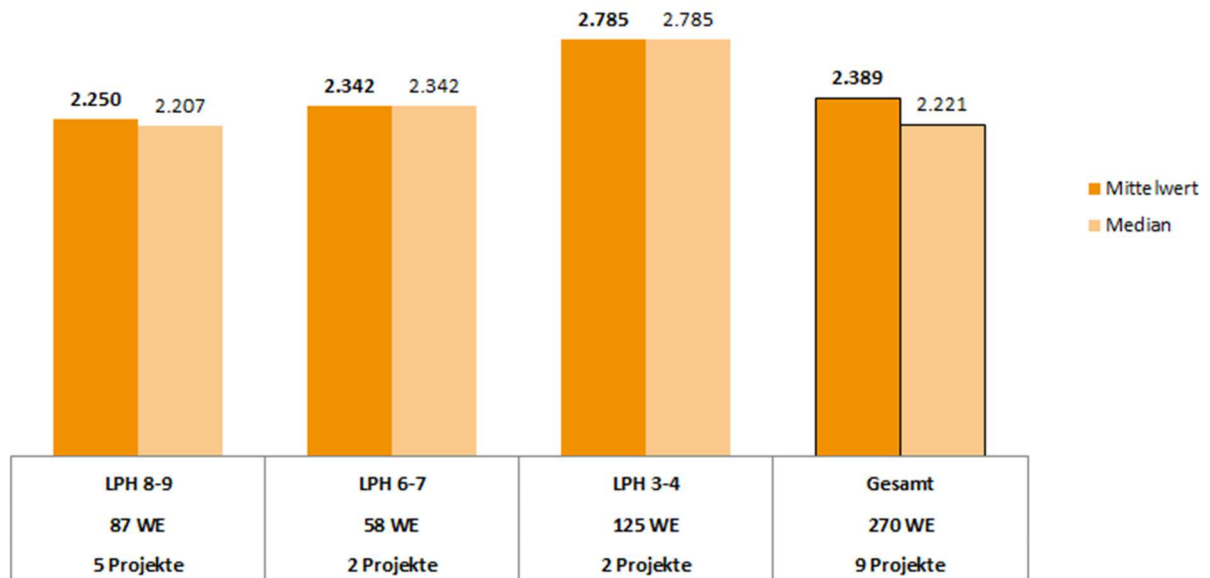
Die Darstellung für die ProPotsdam kann dabei nicht herangezogen werden, da die Datenbasis im Rahmen dieser Gruppierung nicht belastbar ist (nur ein Projekt mit Kosten aus Leistungsphase 6/7).

Abbildung 48: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der regionalen WU Berlin nach Leistungsphase; Angabe in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=20



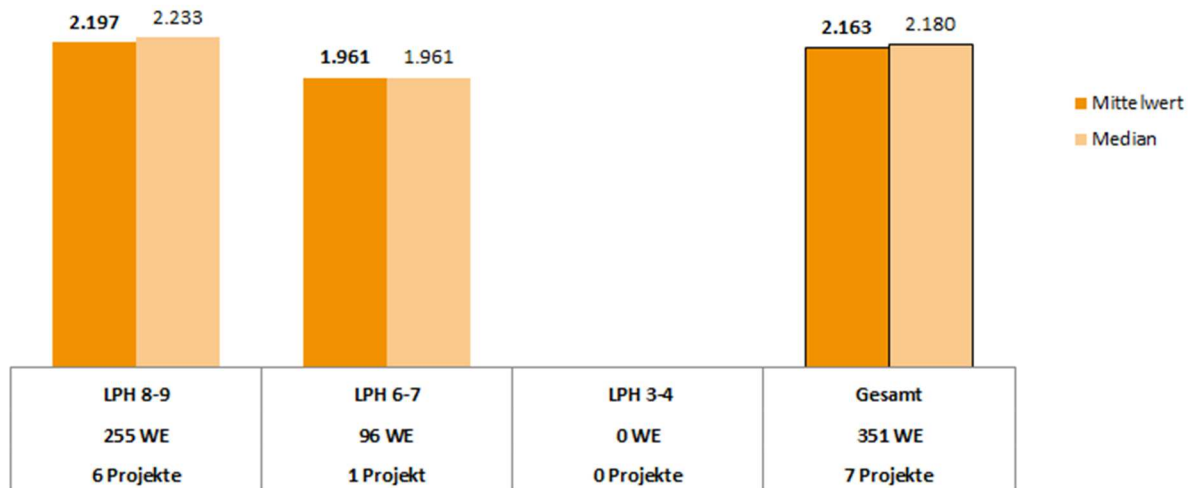
© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abbildung 49: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der regionalen WU Brandenburg (ohne ProPotsdam) nach Leistungsphase; Angabe in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=9



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abbildung 50: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der ProPotsdam nach Leistungsphase; Angabe in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=7

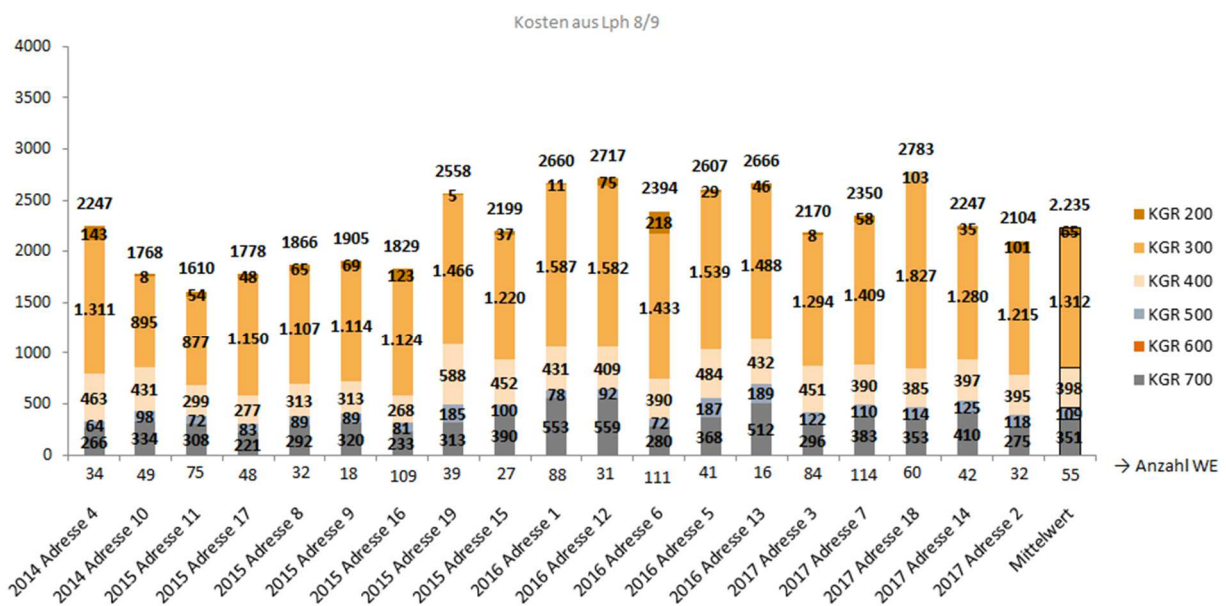


© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

3.4 Kostenbetrachtung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bundesdeutscher Großstädte

Von den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften der sieben deutschen Großstädte wurden 19 Projekte untersucht, die sämtlich bereits abgerechnete Kostenangaben aufweisen. Diese Kostenangaben werden in der gesamten Studie regional auf Berlin normiert betrachtet. Die Herstellungskosten dieser Projekte reichen von 1.610 €/m² bis 2.783 €/m² und bilden damit ein Spanne von 1.173 €/m² Wohn- und Gewerbefläche. Der Mittelwert aller Projekte liegt für diese Auftragsgruppe bei 2.235 €/m² Wohn- und Gewerbefläche (vgl. Abb. 51).

Abbildung 51: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der kommunalen WU Großstädte sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=19

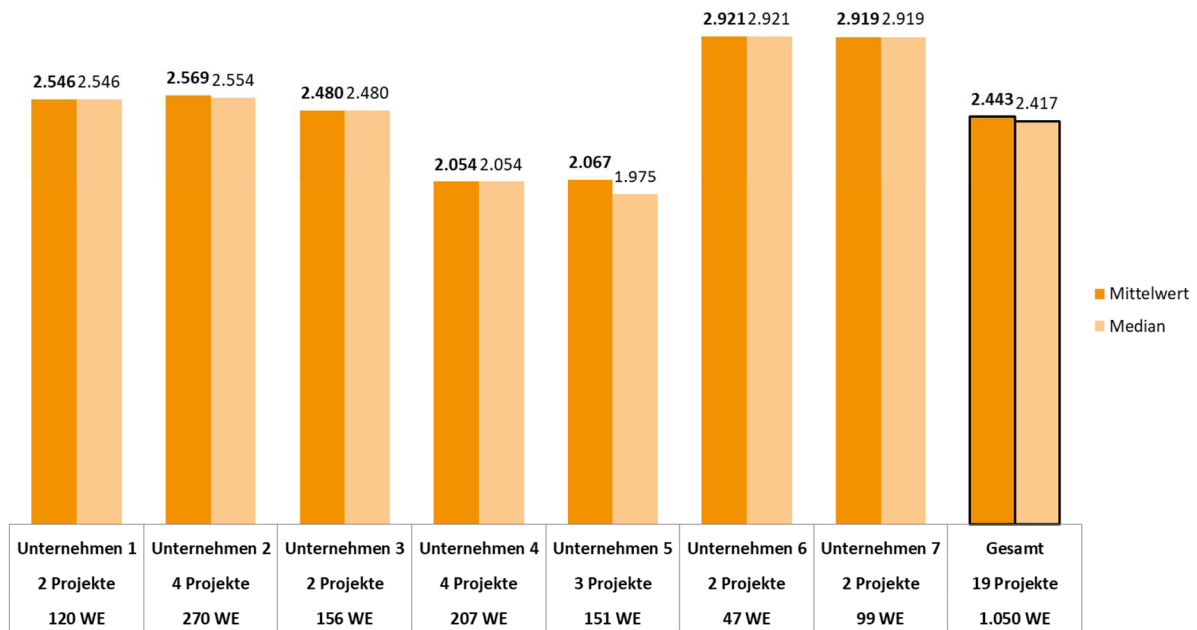


© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Eine Betrachtung der Kosten nach Leistungsphasen ist bei dieser Auftragsgruppe nicht zielführend, da sämtliche Kostenangaben aus der Kostenfeststellung stammen.

Die Darstellung der normierten Herstellungskosten über alle Projekte der einzelnen sieben kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bundesdeutscher Großstädte zeigt einen Mittelwert in Höhe von 2.443 €/m² Wohn- und Gewerbefläche und eine Spanne von 2.054 €/m² bei dem Unternehmen mit den im Durchschnitt günstigsten bis hin zu 2.921 €/m² bei dem Unternehmen mit den im Durchschnitt höchsten Herstellungskosten (vgl. Abb. 52).

Abbildung 52: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der kommunalen WU Großstädte, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=19



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

3.5 Kostenvergleich aller Auftragsgruppen

3.5.1 Kostenvergleich nach Gesamtkosten, Kostengruppen und Jahren

Die Datenbasis für den Kostenvergleich aller Auftragsgruppen – landeseigene Wohnungsunternehmen Berlins, regionale Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in Berlin und Brandenburg sowie kommunale Wohnungsbaugesellschaften bundesdeutscher Großstädte – wird in den folgenden vier Abbildungen 53-56 in der Übersicht dargestellt.

Dabei wird auch die stark ansteigende Kostenentwicklung von den frühen Projekten mit Fertigstellungsdatum 2014/2015 über die derzeit in Realisierung befindlichen Projekte bis zu den Planprojekten mit den Fertigstellungsjahren 2020/2021 deutlich.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins sind mit Projekten, die in 2015 bis 2021 fertiggestellt wurden bzw. werden, in der zeitlichen Betrachtung am breitesten aufgestellt. Lagen die Herstellungskosten (KGR 200-700) der LWU im Durchschnitt (Mittelwert) bei Fertigstellungen im Jahr 2015 bei 2.024 €/m², so waren es 2017 bereits 2.336 €/m² und 2019 werden diese bei 2.479 €/m² Wohn- und Gewerbefläche liegen (vgl. Abb. 53).

Die Spreizungen zwischen dem jeweils günstigsten und dem teuersten Projekt lagen in 2015 bei 760 €/m², in 2017 bei 1.319 €/m² und liegen in 2019 bei 1.483 €/m² Wohn- und Gewerbefläche.

Abbildung 53: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der LWU nach Jahren; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=108

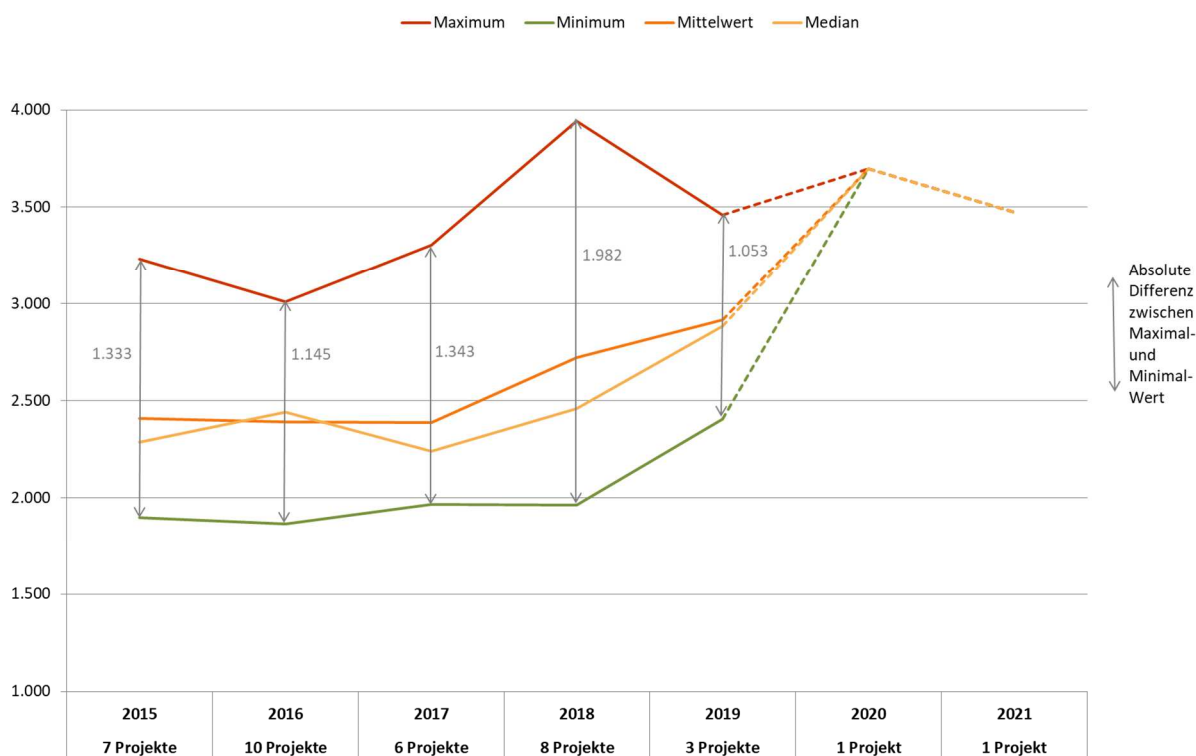


© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Auch die regionalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in Berlin und Brandenburg haben Daten für Projekte mit Fertigstellung in den Jahren 2015 bis 2021 angegeben, allerdings liegt für die letzten beiden Jahre jeweils nur ein Projekt und damit keine hinsichtlich Minimal- und Maximalwerten analysierbare Datenbasis vor. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der in dieser Auftragsgruppe untersuchten Projekte lagen im Jahr 2015 bereits bei 2.408 €/m², im Jahr 2017 bei 2.386 €/m² und werden für Fertigstellungen im Jahr 2019 bei 2.916 €/m² Wohn- und Gewerbefläche liegen (vgl. Abb. 54).

Die Spreizung zwischen dem jeweils günstigsten und dem teuersten Projekt lagen in 2015 bei 1.333 €/m², in 2017 bei 1.343 €/m² und liegen in 2019 bei 1.053 €/m² Wohn- und Gewerbefläche.

Abbildung 54: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der regionalen WU Berlin/Brandenburg nach Jahren; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=36



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die Fertigstellungsjahre der Projekte der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bundesdeutscher Großstädte reichen mit zwei Projekten in 2014 bis in das Jahr 2017. Die durchschnittlichen Herstellungskosten lagen im Jahr 2014 bei 2.007 €/m² und im Jahr 2017 bei 2.247 €/m² Wohn- und Gewerbefläche (vgl. Abb. 55).

Die Spreizung zwischen dem jeweils günstigsten und dem teuersten Projekt lagen in 2015 bei 948 €/m² sowie in 2017 bei 679 €/m² Wohn- und Gewerbefläche.

Da es sich bei diesen Projektmeldungen ausschließlich um fertiggestellte Projekte handelt, kann für das Jahr 2019 keine konkrete Aussage getroffen werden. Basierend auf der allgemeinen Preisentwicklung ist jedoch auch hier von deutlichen Steigerungen auszugehen.

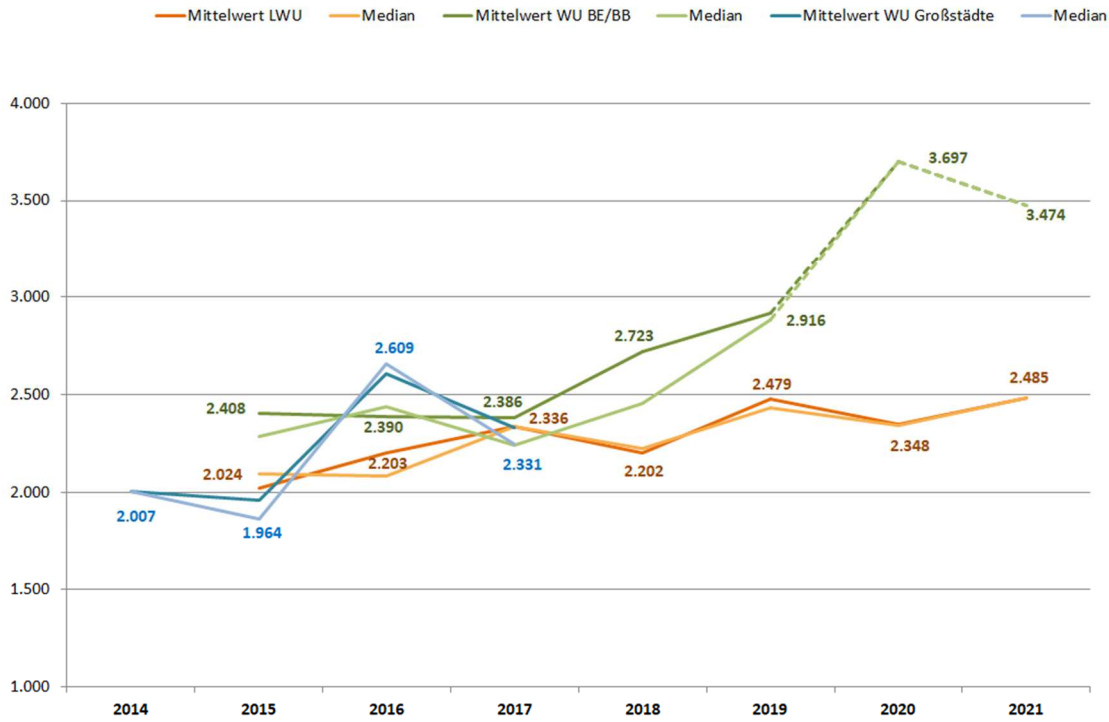
Abbildung 55: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der kommunalen WU Großstädte nach Jahren; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=19



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen liegen mit ihren Projekten im Kosten-Mittelfeld aller in der Neubaustudie untersuchten Projekte (vgl. Abb. 56).

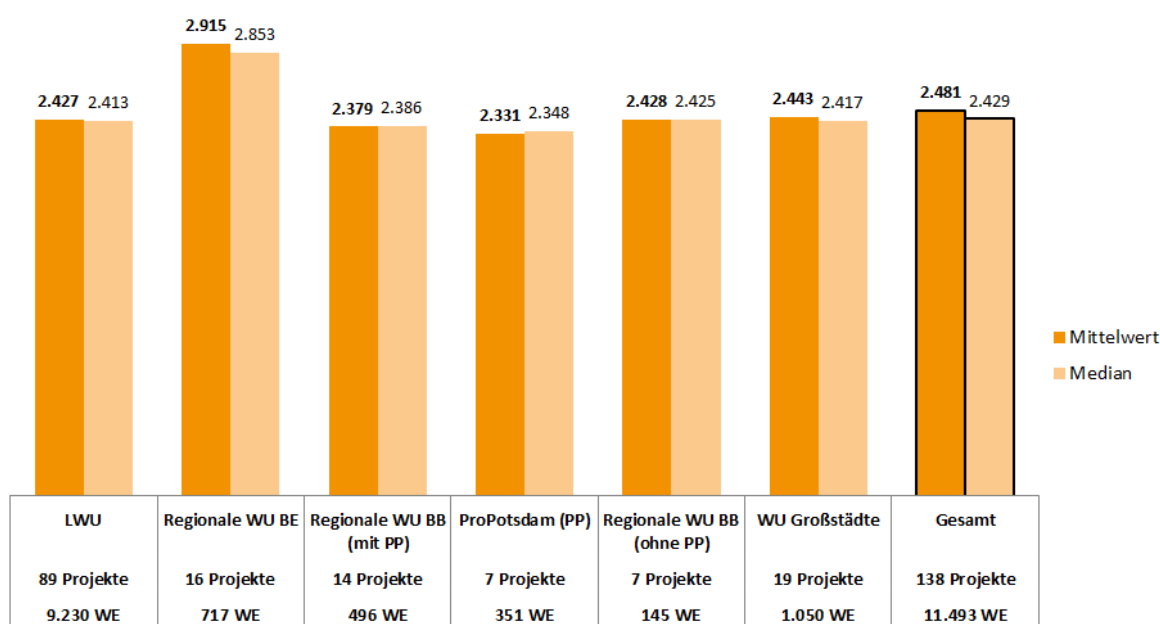
Abbildung 56: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte nach Jahren; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=163



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Dies zeigt auch die Analyse der Herstellungskosten (KGR 200-700) sämtlicher Projekte nach Auftragsgruppen ab Leistungsphase 6/7, normiert auf das 1. Quartal 2018, dargestellt in Abbildung 57. Mit Herstellungskosten in Höhe von 2.427 €/m² liegen die LWU unter dem Gesamtdurchschnitt von 2.481 €/m² Wohn- und Gewerbefläche (jeweils Mittelwert). Darunter liegen lediglich die ProPotsdam mit einer Differenz von 96 €/m² bzw. die brandenburgischen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften bei gemeinsamer Betrachtung mit der ProPotsdam mit einer Differenz von 48 €/m² Wohn- und Gewerbefläche zu den LWU.

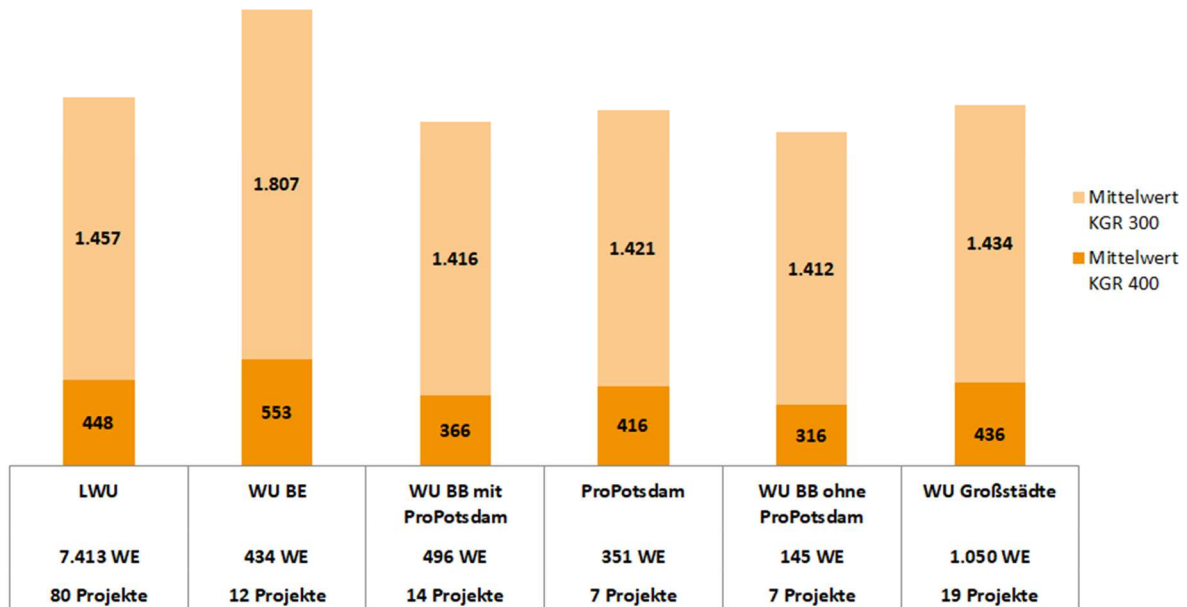
Abbildung 57: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Unternehmensgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=138



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Bei einer gesonderten Betrachtung der Bauwerkskosten (KGR 300-400, vgl. Abb. 58) stellt sich ein ähnliches Bild wie in der Gesamtbetrachtung der Herstellungskosten (KGR 200-700, vgl. Abb. 57) dar.

Abbildung 58: Kosten der Kostengruppen 300 und 400 aller vergebenen und abgerechneten Projekte, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=125

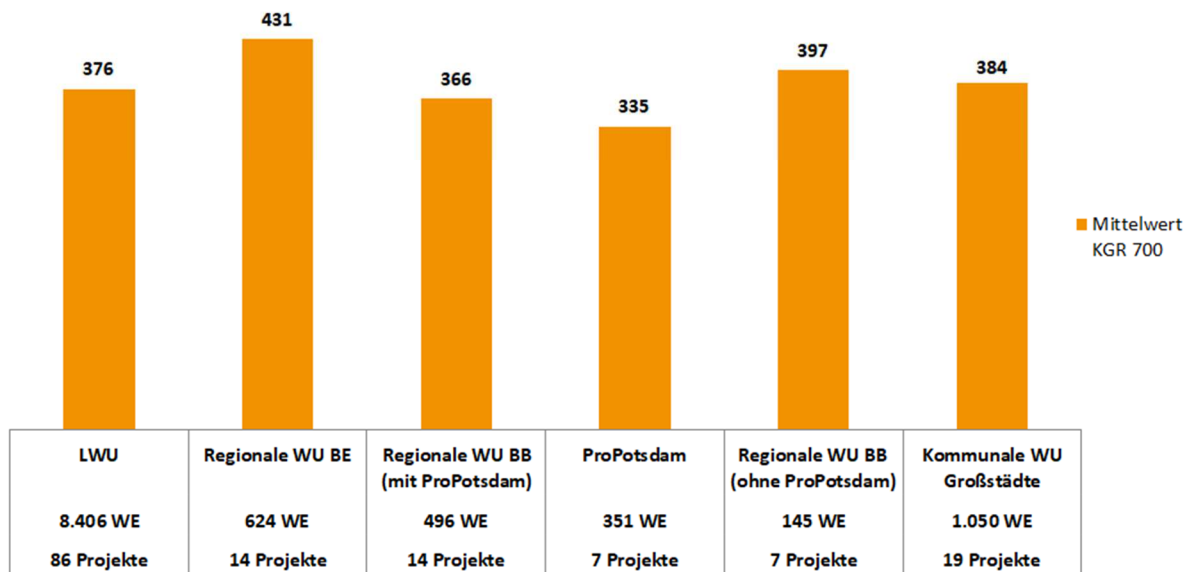


© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abweichend ist jedoch festzustellen, dass die ProPotsdam im Vergleich mit den übrigen brandenburgischen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften höhere Kosten in den Kostengruppen 300 - 400 aufweist, während sie bei Betrachtung der Gesamtkosten Kostengruppen 200-700 günstiger ist.

Bei ausschließlicher Betrachtung der Kostengruppe 700 zeigt sich – analog der Betrachtung der gesamten Herstellungskosten (KGR 200-700) – die ProPotsdam mit den niedrigsten Kosten, gefolgt von den LWU an zweiter Stelle und damit insgesamt im vorderen Mittelfeld der Betrachtung (vgl. Abb. 59).

Abbildung 59: Kosten der Kostengruppe 700 aller vergebenen und abgerechneten Projekte, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=133



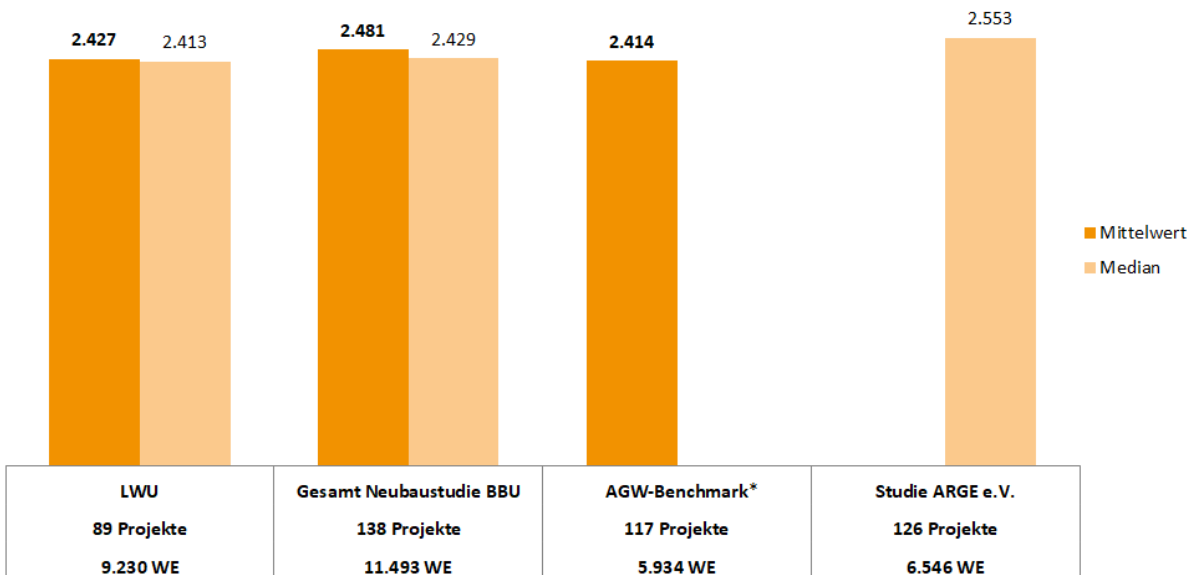
© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

3.5.2 Exkurs: Vergleich der Herstellkosten der LWU mit anderen Benchmarks

Als weitere Vergleichsgröße lassen sich die aktuellen Daten des AGW-Baukostenbenchmarks von Dr.-Ing. Karsten Schönberger heranziehen. Für 117 abgerechnete Neubauprojekte aus den Jahren 2014, 2016 und 2017 mit 5.934 Wohn- und 64 Gewerbeeinheiten liegen die Baukosten der Kostengruppen 300-700 vor und betragen, regional auf Berlin normiert (BKI-Regionalfaktor vgl. Methodik S. 18), 2.414 €/m² Wohn- und Gewerbefläche (vgl. Abb. 60). In dieser Gegenüberstellung liegen die LWU mit ihren Herstellungskosten nur minimal über denen der AGW-Vergleichsgruppe, wobei letztere keine Kosten der KGR 200 enthält. Bei hilfswieser Übertragung der durchschnittlichen Kosten der KGR 200 der LWU von 45 €/m² Wohnfläche auf die AGW-Angaben liegen die LWU mit ihren Herstellungskosten unter dem AGW-Durchschnitt.

Über den Median ist ebenfalls ein – näherungsweise – Vergleich mit den Ergebnissen des Gutachtens zum Thema Baukosten in Hamburg der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg vom 26.10.2017 möglich. Die darin untersuchten 126 Projekte des Hamburger Wohnungsneubaus wiesen mit Kostenstand von 2016 Herstellungskosten (KGR 200-700, ohne 760/770 tlw.) in Höhe von im Median 2.727,87 €/m² Wohnfläche aus. Regional auf Berlin normiert (BKI Regionalfaktor für 2016) ergeben sich daraus Herstellungskosten in Höhe von 2.553,17 €/m² Wohnfläche, womit die Herstellungskosten in Hamburg um rund 140 €/m² höher liegen, als die der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (Median) (vgl. Abb. 60).

Abbildung 60: Herstellungskosten (KGR 200-700) der abgerechneten und vergebenen Projekte der LWU verglichen mit allen Projekten der Neubaustudie insgesamt sowie mit dem AGW-Benchmark, normiert auf das 1. Quartal 2018, sowie mit Projekten der Studie ARGE e.V. 2017 mit Kostenstand 2016; regional normiert auf Berlin; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=381



*Ohne Kostengruppe 200

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

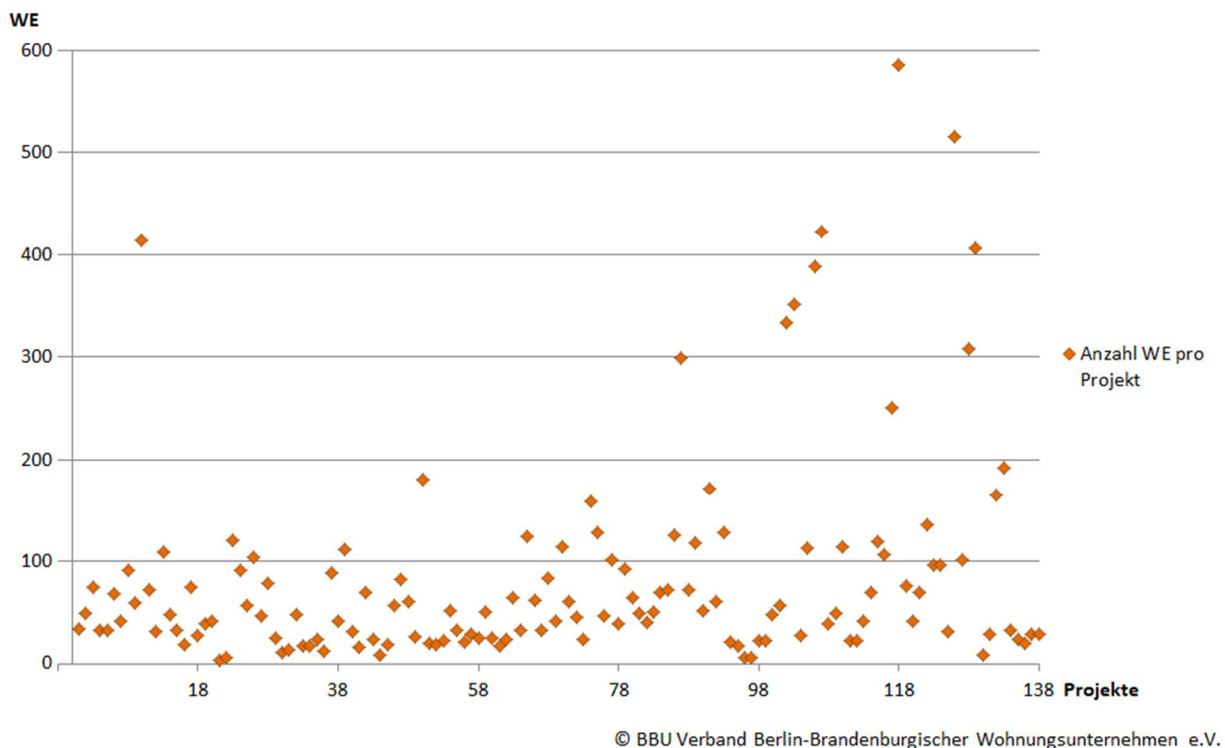
3.5.3 Kostenvergleich nach Projektcharakteristika

Im Folgenden wird der Einfluss einzelner Projektcharakteristika auf die Herstellungskosten untersucht. Damit der Zeitfaktor die Auswertungen nicht verzerrt, werden daher in den folgenden Untersuchungen nur Projekte mit Kostenangaben ab der Leistungsphase 6/7, normiert auf das 1. Quartal 2018, betrachtet. Damit werden maximal 138 Projekte aller Auftragsgruppen betrachtet.

Kosteneinfluss der Projektgröße

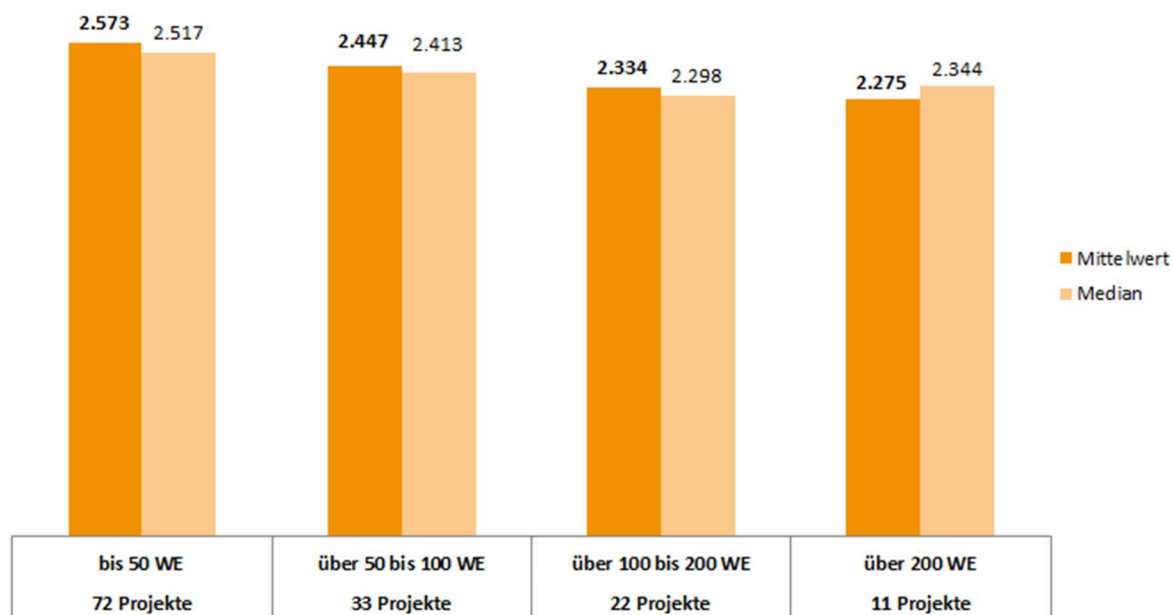
Die Verteilung der Projektgrößen ist der folgenden Abbildung 61 zu entnehmen und zeigt auf, dass 72 Projekte eine Projektgröße bis 50 Wohneinheiten (WE) und 33 Projekte eine Projektgröße bis 100 WE aufweisen. 22 Projekte besitzen eine Projektgröße von bis zu 200 WE und nur 11 Projekte liegen in ihrer Größe darüber.

Abbildung 61: Anzahl der Wohneinheiten aller vergebenen und abgerechneten Projekte; N=138



Bei Betrachtung aller Projekte gruppiert nach Projektgröße in Verbindung mit den Herstellungskosten (KGR 200-700) wird mit zunehmender Projektgröße eine sinkende Kostentendenz sichtbar (vgl. Abb. 62). Verantwortlich hierfür sind allerdings insbesondere die Projekte der LWU.

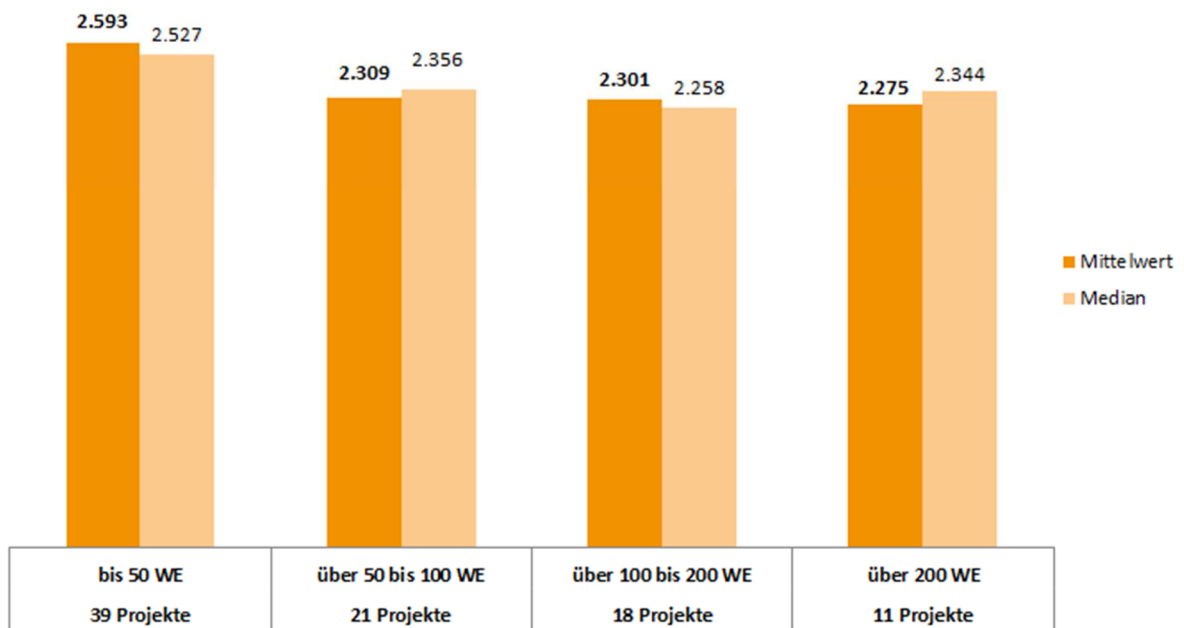
Abbildung 62: Herstellungskosten (KGR 200-700) alle vergebenen und abgerechneten Projekte nach Anzahl der Wohneinheiten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=138



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

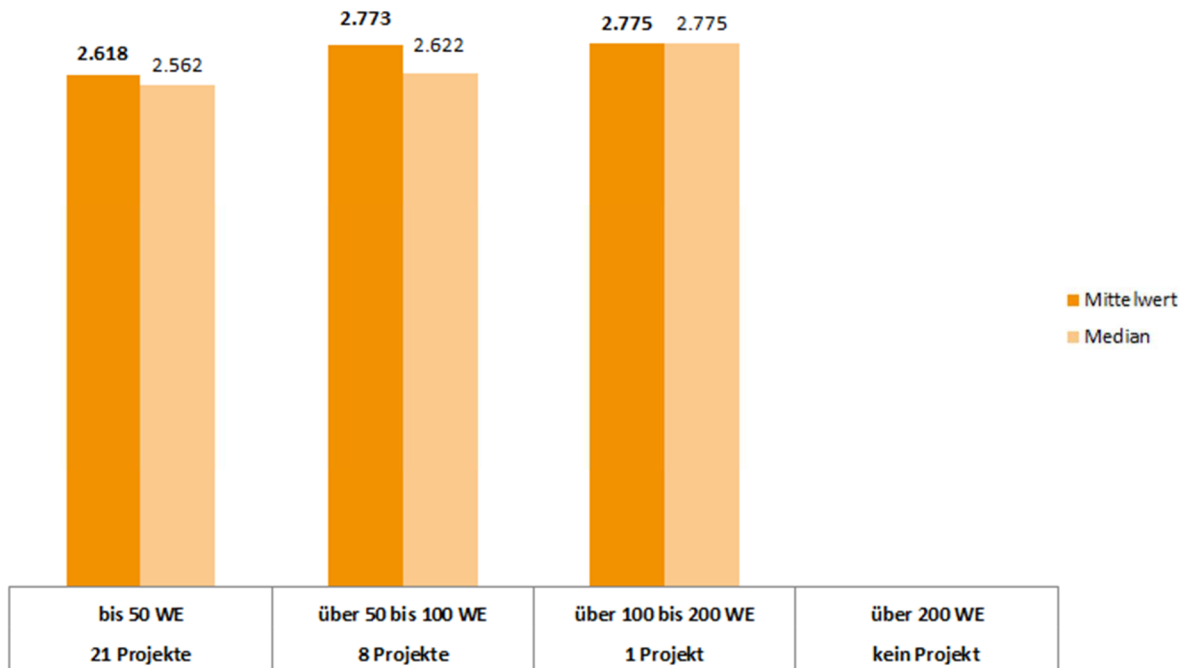
In den beiden anderen Auftragsgruppen ist das Bild differenzierter, was jedoch auf die geringe Projektanzahl in den einzelnen Clustern zurückgeführt werden kann (vgl. Abb. 63-65). Dass der Median der Projekte größer 200 Wohneinheiten einen leichten Anstieg aufweist, hat lediglich rein statistische Gründe. In diesem Größencluster befinden sich nur 11 Projekte.

Abbildung 63: Herstellungskosten (KGR 200-700) der vergebenen und abgerechneten Projekte der LWU nach Anzahl der Wohneinheiten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=89



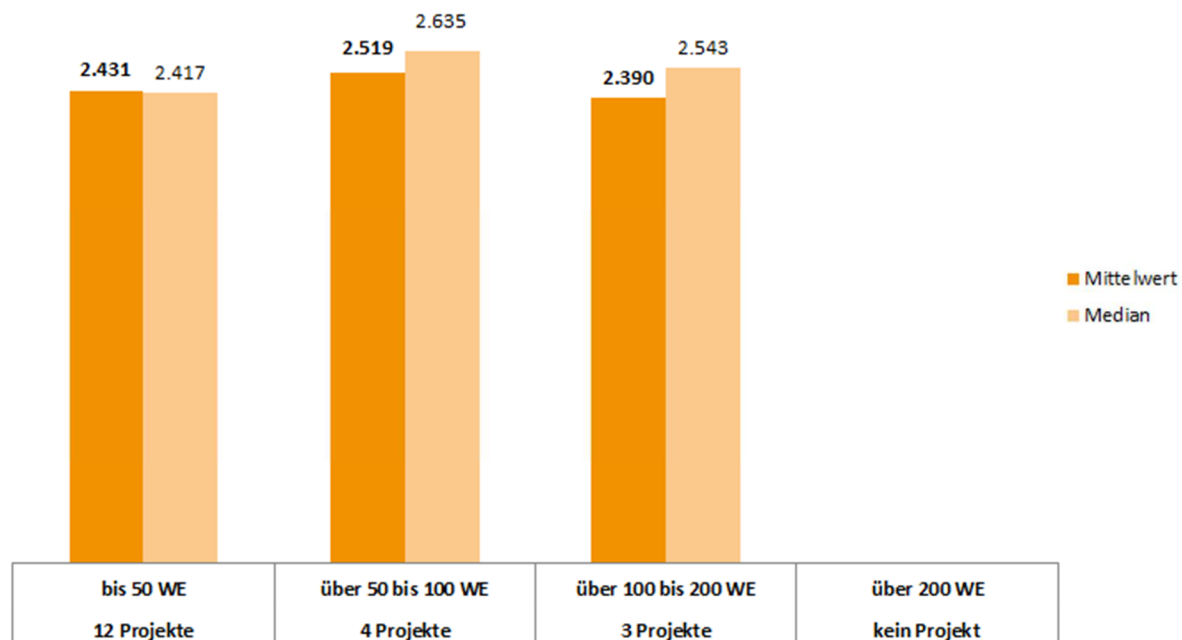
© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abbildung 64: Herstellungskosten (KGR 200-700) der vergebenen und abgerechneten Projekte der regionalen WU BE/BB mit ProPotsdam nach Anzahl der Wohneinheiten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=30



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abbildung 65: Herstellungskosten (KGR 200-700) der vergebenen und abgerechneten Projekte der kommunalen WU Großstädte nach Anzahl der Wohneinheiten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=19

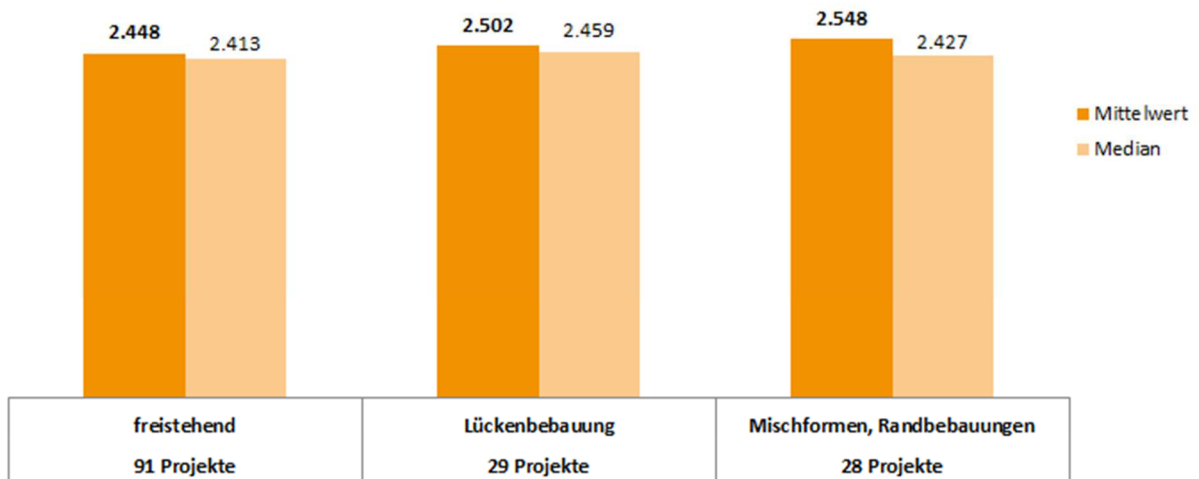


© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Kosteneinfluss der städtebaulichen Konfiguration

Auch die Lage des Baukörpers hat einen zwar geringen, aber nachweisbaren Kosteneinfluss. Die freistehend realisierten Objekte weisen im Vergleich die geringsten Herstellungskosten (KGR 200-700) auf. Die weiteren Objekte sind bei Lückenbebauung um 54 €/m² und bei sonstiger Bebauung (z. B. Blockrandbebauung) um 100 €/m² Wohn- und Gewerbefläche teurer (vgl. Abb. 66).

Abbildung 66: Herstellungskosten (KGR 200-700) der vergebenen und abgerechneten Projekte nach Lage der Baukörper, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; Mehrfachnennungen möglich; N=138

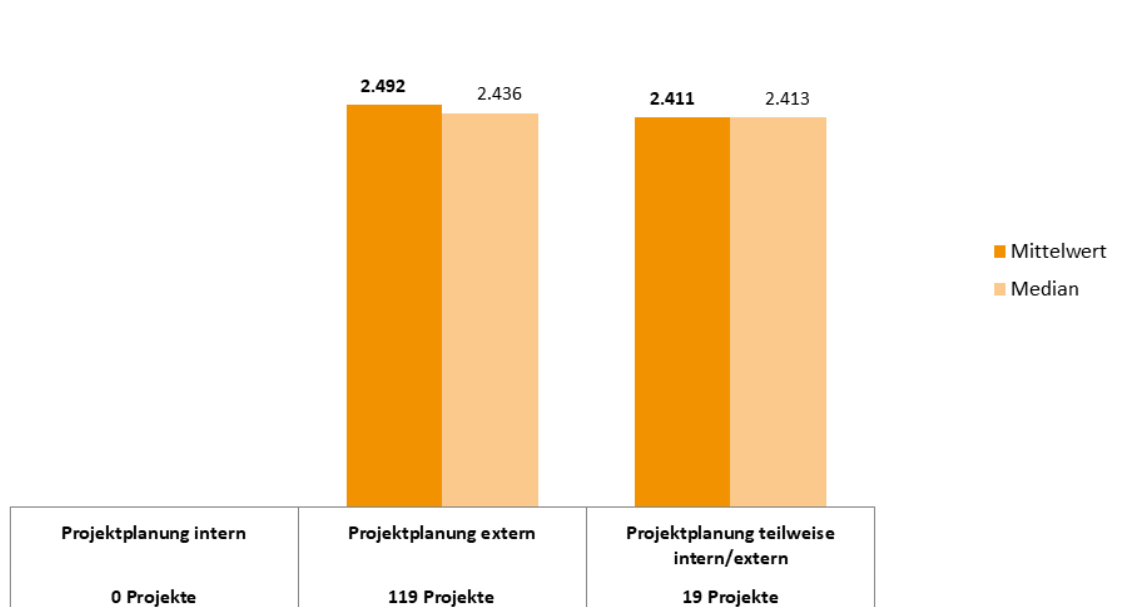


© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Kosteneinfluss der Projektplanung

In der Gesamtbetrachtung über alle Projekte stellt sich die rein externe Projektplanung als teurere Variante dar, wohingegen eine Mischform aus interner und externer Planung günstiger ist (vgl. Abb. 67). Rein interne Projektplanung wurde von den Unternehmen bei den betrachteten Projekten nicht durchgeführt.

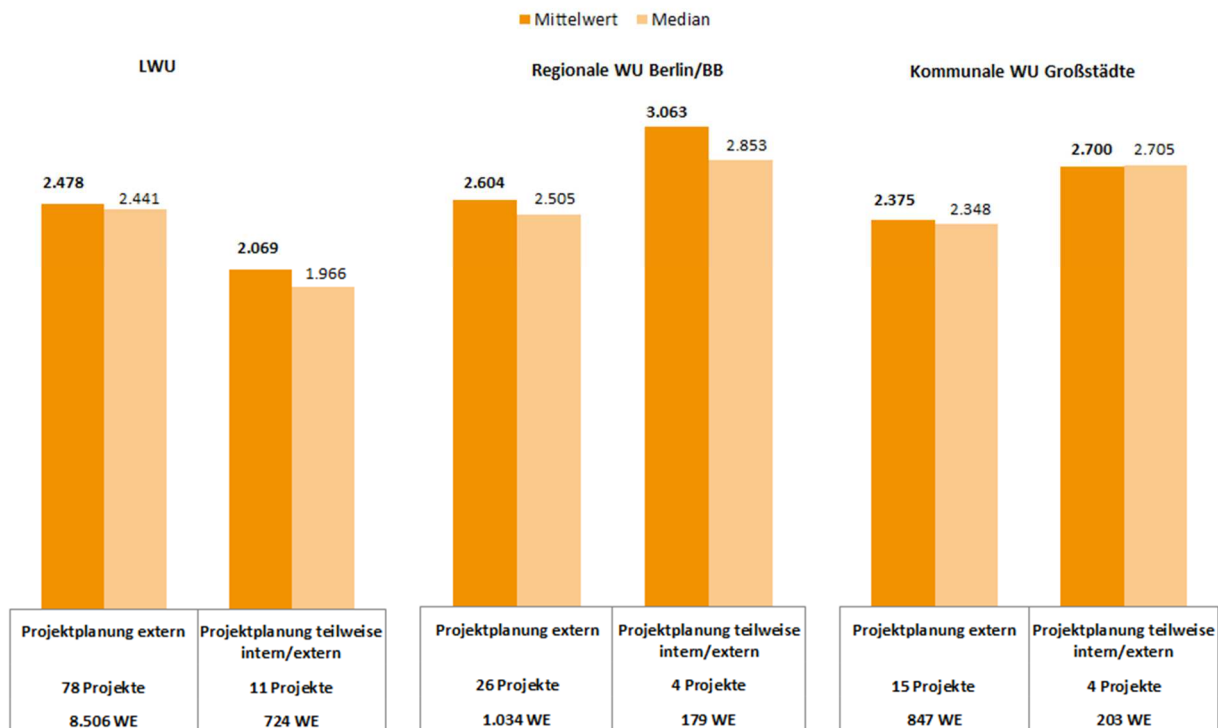
Abbildung 67: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Projektplanung, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=138



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Bei Untersuchung des Kosteneinflusses der Projektplanung nach Auftragsgruppen stellt sich – wie bereits bei der Vergabeart festgestellt – ein gegenläufiges Bild dar. Während die externe Projektplanung bei den LWU analog zur Gesamtbetrachtung zu höheren Herstellungskosten als die teilweise intern sowie teilweise extern durchgeführte Projektplanung führt, ist dieses Verhältnis bei den Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in Berlin und Brandenburg sowie den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bundesdeutscher Großstädte umgedreht (vgl. Abb. 68).

Abbildung 68: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Projektplanung und Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=138

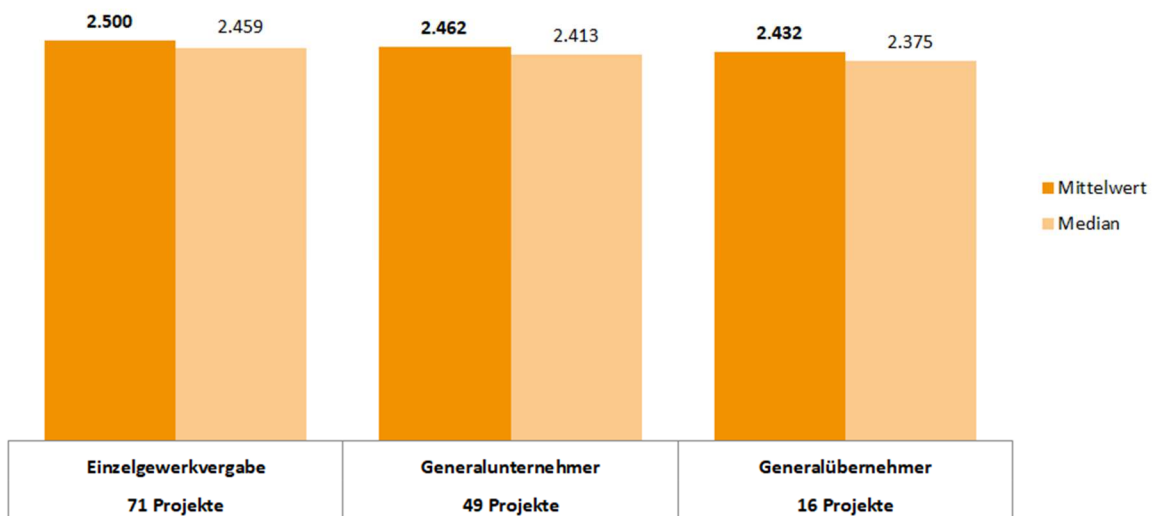


© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Kosteneinfluss der Vergabeart

Um den Kosteneinfluss der Vergabeart zu analysieren, wurden die Herstellungskosten (KGR 200-700) nach Art der Vergabe gruppiert. Das Ergebnis zeigt Abbildung 69: die höchsten Herstellungskosten liegen bei Einzelvergabe mit 2.500 €/m² und die günstigsten Herstellungskosten bei Vergabe an einen Generalübernehmer (GÜ) mit 2.432 €/m² Wohn- und Gewerbefläche (jeweils Mittelwert).

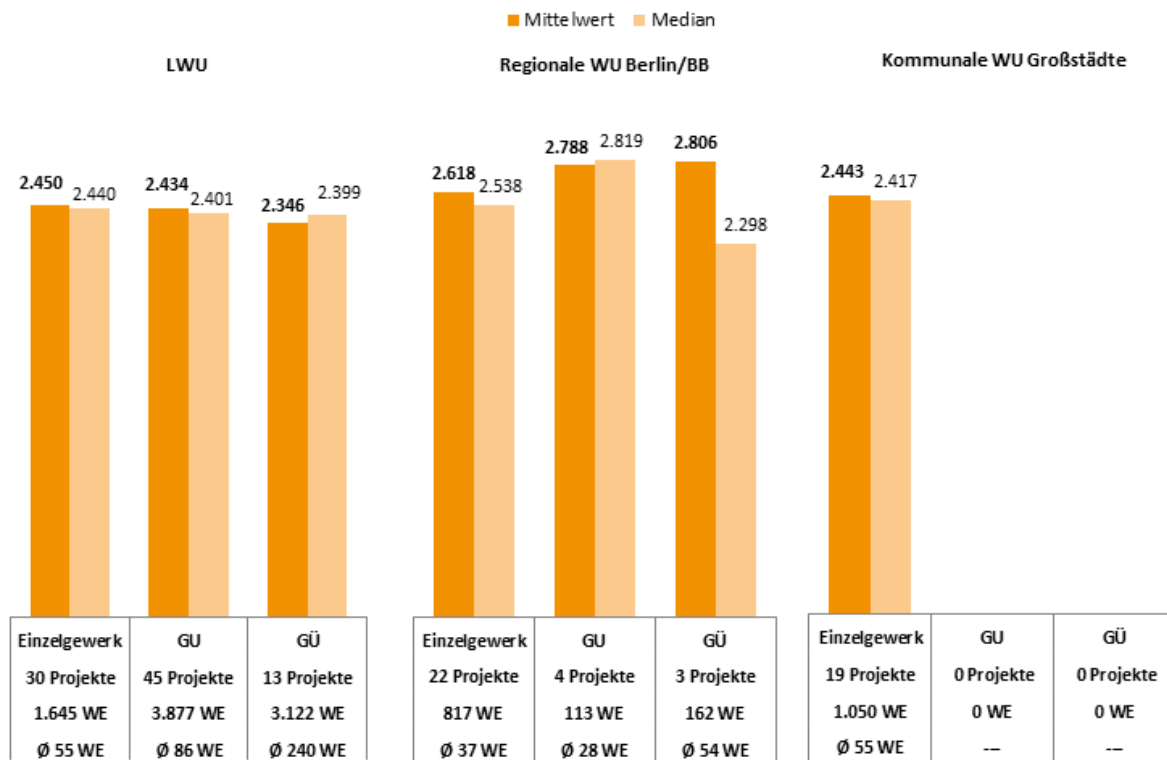
Abbildung 69: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Vergabeart, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=136



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Bei einer tiefergehenden Betrachtung dieses Aspektes durch vergleichende Untersuchung der Auftragsgruppen zeigt sich jedoch ein gegenläufiges Bild. Bei den LWU führt ebenfalls die Einzelgewerkvergabe zu den höchsten Herstellungskosten, gefolgt von der Vergabe an einen Generalunternehmer (GU) und, mit den geringsten Herstellungskosten, der Vergabe an einen Generalübernehmer GÜ. Bei den regionalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in Berlin und Brandenburg zeigt sich dagegen ein komplett gegenläufiges Bild (jeweils bei Betrachtung des Mittelwertes). Da die Projekte der kommunalen Wohnungsunternehmen ausgewählter Großstädte ausschließlich in Einzelgewerksvergabe realisiert worden sind, lassen sich diese Projekte nicht zum Vergleich heranziehen (vgl. Abb. 70).

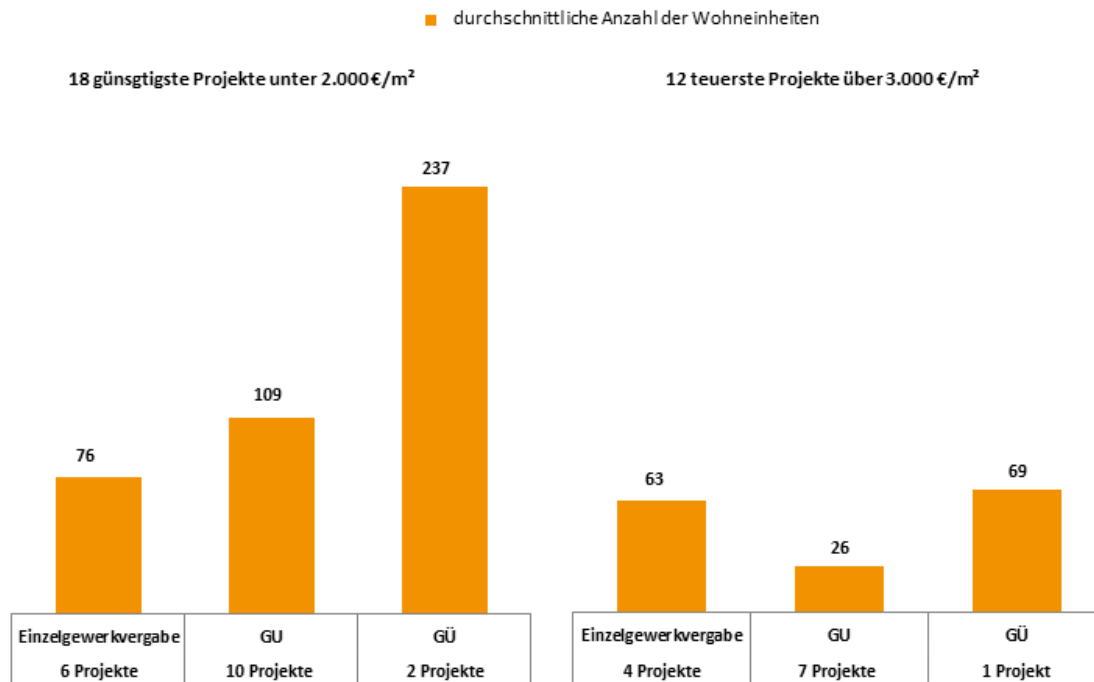
Abbildung 70: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Vergabeart und Auftragsgruppe, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=136



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Das entscheidende Nebenkriterium zur richtigen Einordnung der Aussage ist hier die durchschnittliche Größe (Wohnungsanzahl) der Projekte. Die LWU realisieren mit Generalunternehmern bzw. Generalübernehmern Projekte mit durchschnittlich 86 bzw. 240 Wohnungen, während die regionalen WU Berlin/Brandenburg deutlich kleinere Projekte mit durchschnittlich 28 bzw. 54 Wohnungen mit Generalunternehmern bzw. Generalübernehmern umsetzen. Somit liegt das Größenverhältnis zwischen LWU und regionalen WU Berlin/BB liegt hier bei rund 3 bzw. 2,5:1. Der Einsatz von Generalunternehmern und Generalübernehmern bringt also offensichtlich erst bei größeren Projekten wirkliche Kostenvorteile. Dies zeigt auch die folgende Abbildung 71.

Abbildung 71: Darstellung der durchschnittlichen Projektgröße nach Vergabeart für die 18 günstigsten Projekte mit Herstellungskosten (KGR 200-700) unter 2.000 €/m² sowie für die 12 teuersten Projekte mit Herstellungskosten (KGR 200-700) über 3.000 €/m² Wohn- und Gewerbefläche, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=30



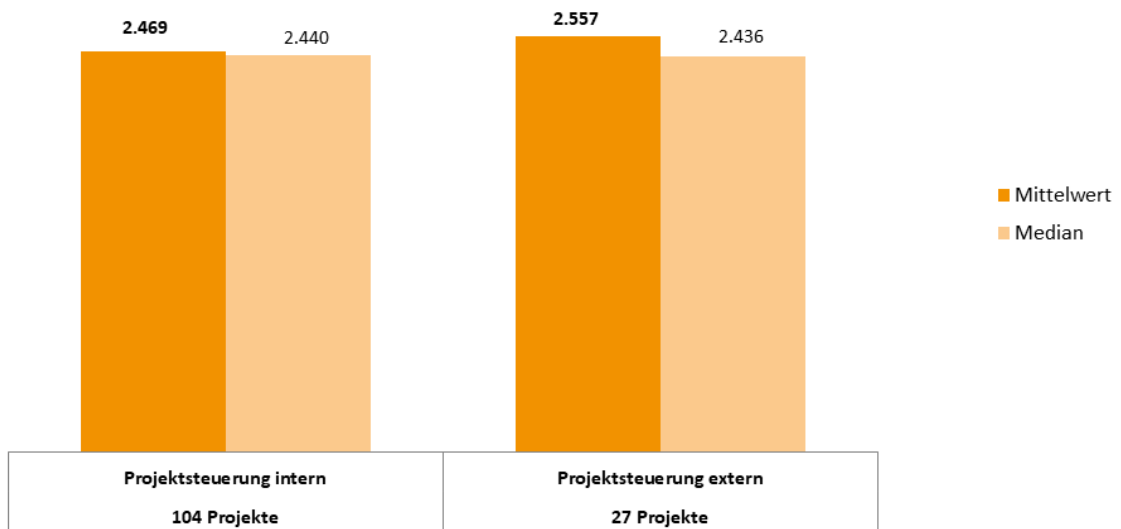
© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Für die günstigsten Projekte mit Herstellungskosten (KGR 200-700) unter 2.000 €/m² Wohn- und Gewerbefläche bestätigt sich gemäß Abbildung 71 die Empfehlung, kleine Projekte mit Einzelvergabe und größere Projekte mit einem Generalunternehmer oder Generalübernehmer zu realisieren. Die teuersten Projekte entsprechen dieser Empfehlung in der Umsetzung ihrer Projekte nicht und waren zudem insgesamt eher kleine Projekte, was, wie bereits festgestellt, auch unabhängig von der Vergabeart einen negativen Kosteneinfluss hat.

Kosteneinfluss der Projektsteuerung

Die Gesamtauswertung aller Projekte nach Art der Projektsteuerung lässt konstatieren, dass die interne Projektsteuerung zu deutlich günstigeren Kosten führt. Die Kosten bei Einsatz externer Projektsteuerung liegen insgesamt um knapp 100 €/m² Wohn- und Gewerbefläche höher als die interne Projektsteuerung (vgl. Abb. 72).

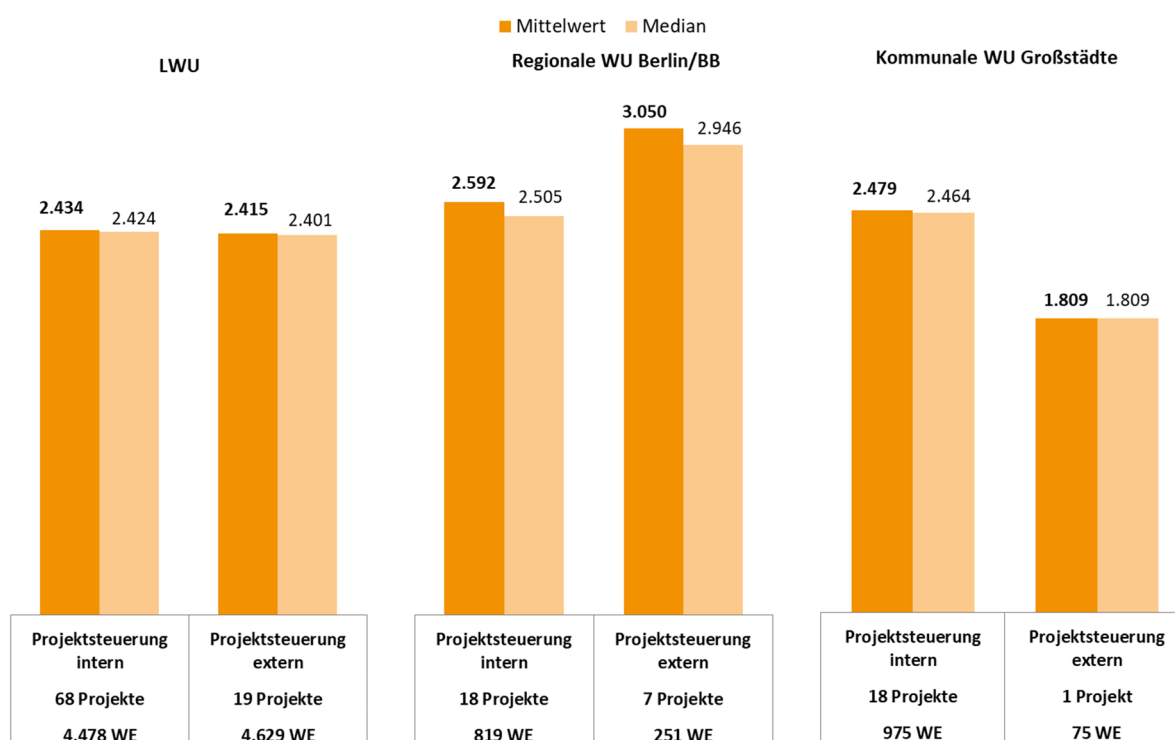
Abbildung 72: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Art der Projektsteuerung, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=131



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Allerdings lassen sich auch hier bei Betrachtung der einzelnen Auftragsgruppen im Vergleich unterschiedliche Ergebnisse konstatieren. Bei den Projekten der LWU lassen sich nahezu keine Kostenunterschiede zwischen interner und externer Projektsteuerung erkennen. Bei den Projekten der regionalen Wohnungsunternehmen Berlin/Brandenburg führt die interne Projektsteuerung zu erheblich niedrigeren Kosten als eine externe Beauftragung. Da nur bei einem Projekt der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften aus den bundesdeutschen Großstädten eine externe Projektsteuerung erfolgte, ist ein realistischer Vergleich mit dieser Auftragsgruppe nicht möglich (vgl. Abb. 73).

Abbildung 73: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Art der Projektsteuerung und nach Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=131

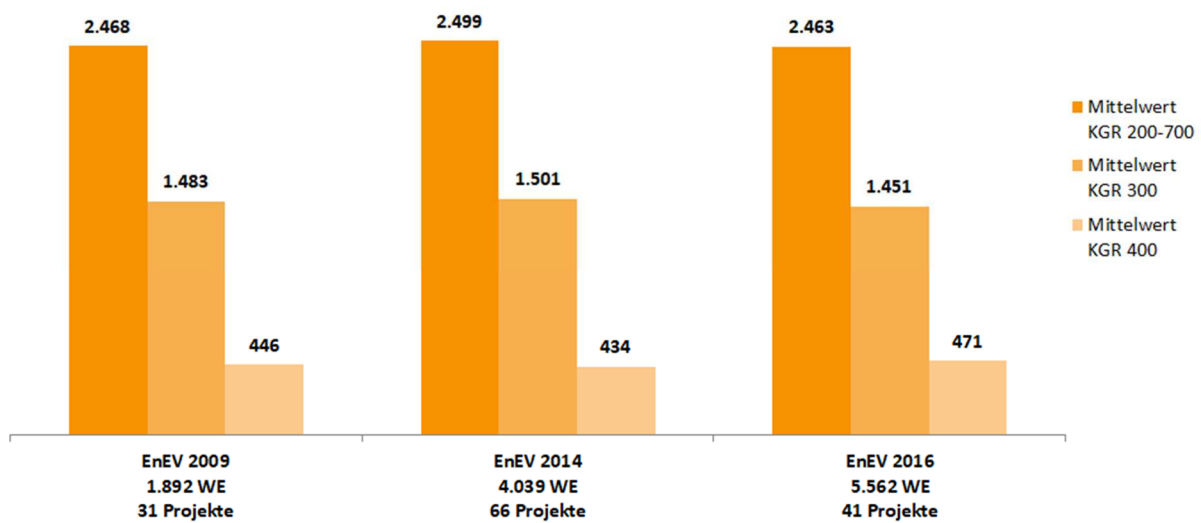


© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Kosteneinfluss des energetischen Standards

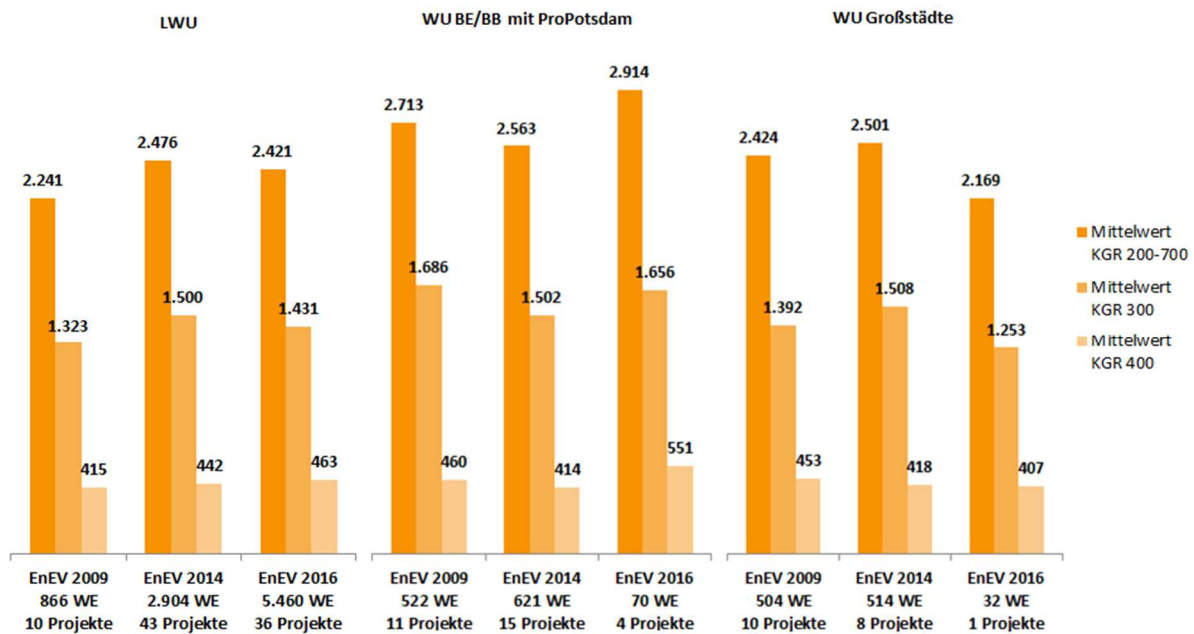
Überraschende Ergebnisse liefert die Betrachtung der Kostenwirkung energetischer Standards. Während der gewählte energetische Standard bei Betrachtung aller auswertbaren Projekte im Mittelwert nahezu keine signifikanten Kostenunterschiede zwischen den Projekten erkennen lässt, führen die höheren Anforderungen bei jeweiliger Betrachtung der einzelnen Auftragsgruppen im Mittelwert zu einer erheblichen Kostensteigerung (vgl. Abb. 74-75).

Abbildung 74: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte in Bezug auf den Energiestandard EnEV 2009 bis 2016 inkl. der KfW Standards 70/55/40 und Passivhaus nach Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=138



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abbildung 75: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte in Bezug auf den Energiestandard EnEV 2009 bis 2016 inkl. der KfW Standards 70/55/40 nach Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=138



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

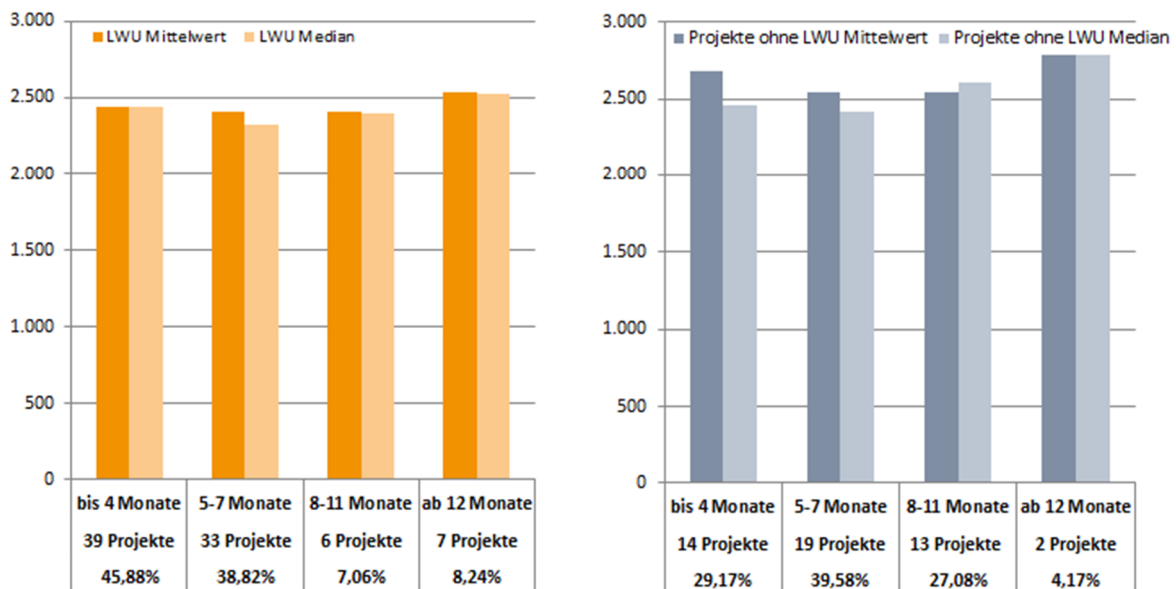
Interessanterweise scheinen in der Auftragsgruppe LWU die Kosten vom Standard EnEV 2014 auf den Standard EnEV 2016 wieder zu sinken (vgl. Abb. 75). Dies relativiert sich jedoch bei Betrachtung der durchschnittlichen Projektgrößen. So liegt die durchschnittliche Projektgröße im Standard 2014 bei rund 68 WE und im Standard 2016 bei rund 152 WE. Offensichtlich ist hier der Größenvorteil verantwortlich für die niedrigeren Kosten. Die Werte der Auftragsgruppe WU Großstädte für den Standard EnEV 2016 sind nicht wirklich vergleichbar, da es sich hierbei um lediglich ein Projekt handelt.

Gerade die Darstellung der Wirkung energetischer Standards belegt einmal mehr, dass ein Projektfaktor allein in Bauprojekten nicht ausschlaggebend für das Kostenergebnis des Gesamtprojektes ist. Wie bereits am Anfang der Ergebnisdarstellung erwähnt, sind die Summe der Einflussfaktoren und ihre Wechselwirkungen entscheidend für das Gesamtergebnis.

Kosteneinfluss der Dauer der einzelnen Projektphasen

Untersucht wurde der Einfluss der Dauer der Baugenehmigungsphase (von Bauantragstellung bis zum Vorliegen der Baugenehmigung), der Bauvorbereitungsphase (vom Eingang der Baugenehmigung bis zum Baubeginn) sowie der eigentlichen Bauphase (vom Baubeginn bis zur Fertigstellung) auf die Herstellungskosten (KGR 200-700). Verglichen wurden die Ergebnisse der LWU mit den regionalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften aus Berlin und Brandenburg sowie den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bundesdeutscher Großstädte zusammen in einer zweiten Vergleichsgruppe. Die Ergebnisse sind in den folgenden drei Abbildungen 76-78 dargestellt.

Abbildung 76: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Dauer der Baugenehmigungsphase, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=85 Projekte der LWU vs. N=48 Projekte der regionalen WU BE/BB und kommunalen WU Großstädte

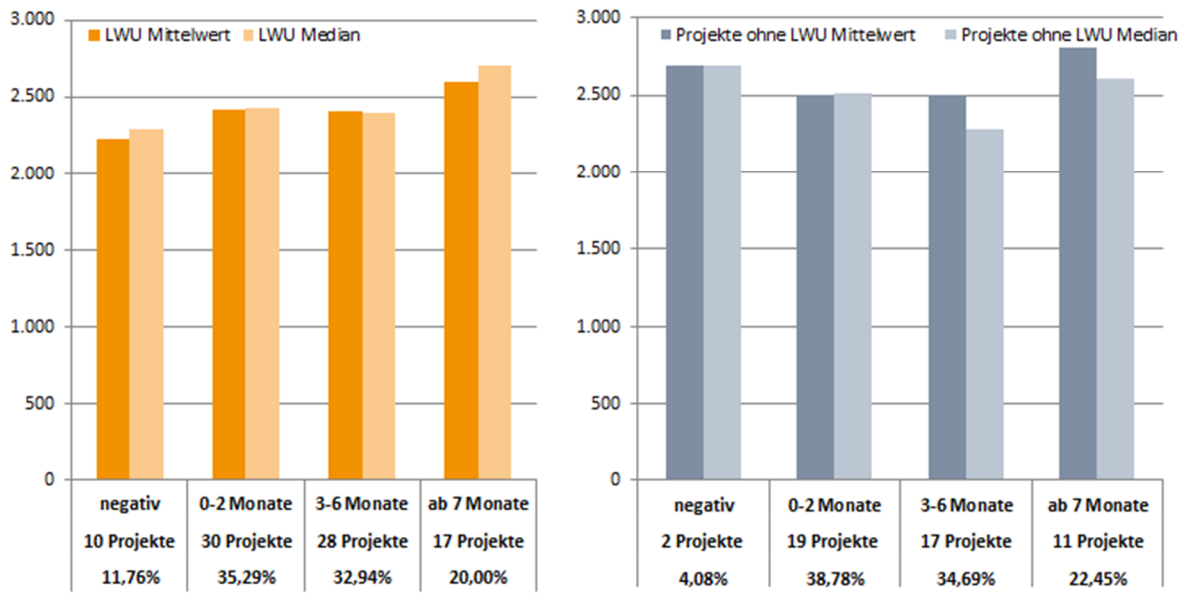


© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die Auswertung lässt den Rückschluss zu, dass eine Baugenehmigungsphase von bis zu elf Monaten bei den LWU keine wesentliche Kostenveränderung zur Folge hat. Die Projekte der anderen Auftragsgruppen zeigen ein anderes Bild. Hier scheint insbesondere eine Genehmigungsdauer von fünf bis elf Monaten im Vergleich zu kürzeren Genehmigungszeiten einen positiven Kosteneffekt zu erzielen.

Am schlechtesten wirkt sich in beiden Vergleichsgruppen eine Baugenehmigungsdauer von mehr als zwölf Monaten auf die Kosten aus.

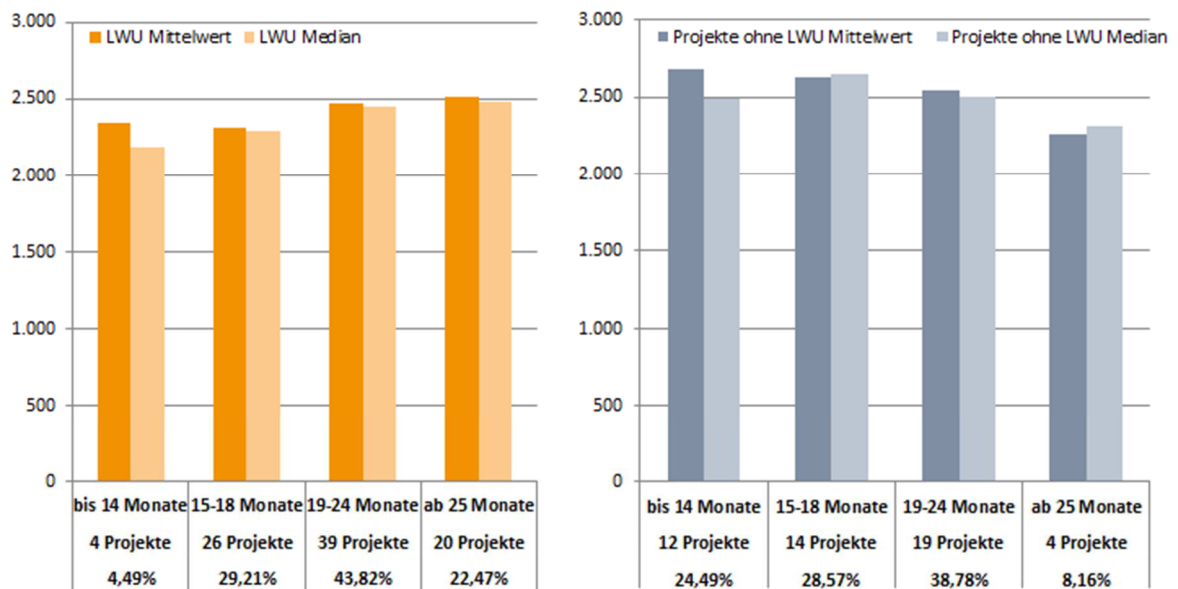
Abbildung 77: Herstellungskosten (KGR 200-700) alle vergebenen und abgerechneten Projekte nach Dauer der Bauvorbereitungsphase, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=85 Projekte der LWU vs. N=49 Projekte der regionalen WU BE/BB und kommunalen WU Großstädte



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die negativen Werte in der Abbildung 77 bedeuten, dass laut Unternehmensangaben mit dem Bau schon begonnen wurde, bevor eine Baugenehmigung vorlag (z. B. auf Basis einer Teilbaugenehmigung).

Abbildung 78: Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte nach Dauer der Bauphase, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=89 Projekte der LWU vs. N=49 Projekte der regionalen WU BE/BB und kommunalen WU Großstädte



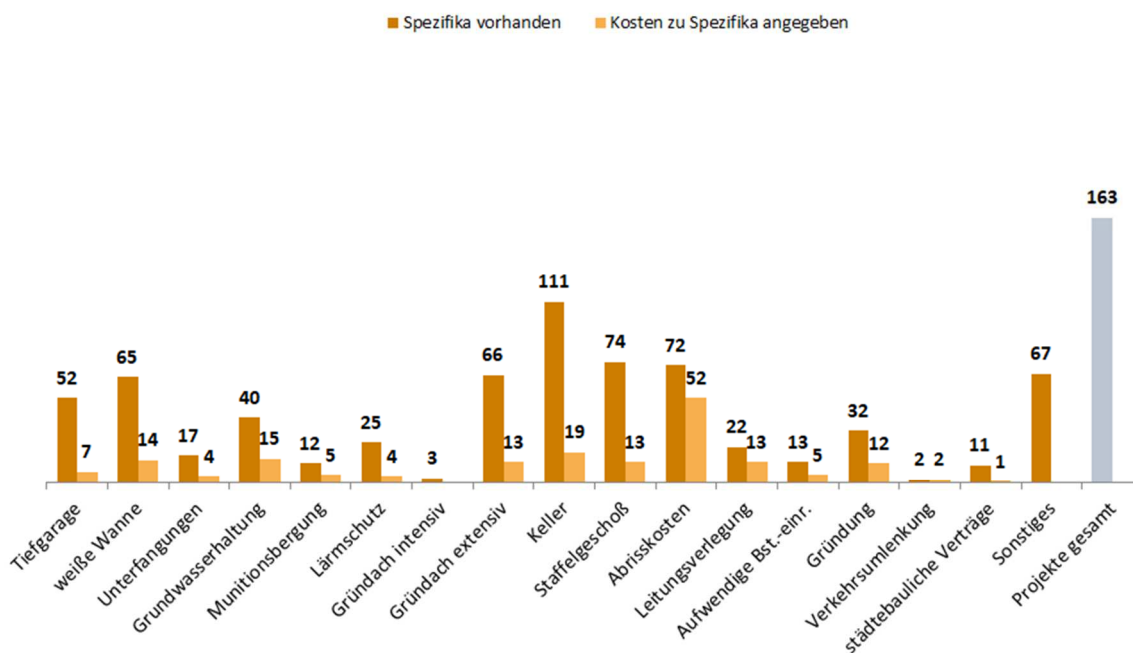
© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die Betrachtung der Dauer der Bauvorbereitungs- sowie der eigentlichen Bauphase in Verbindung mit der Kostenwirkung ergibt zwischen den Vergleichsgruppen ein kontroverses Bild. Während bei den Projekten der LWU eine klare Kohärenz zwischen Dauer der Projektvorbereitung als auch Dauer der Bauphase und einem deutlichen Kostenanstieg zu erkennen ist, ist dies bei den Projekten der anderen Auftragsgruppen nicht der Fall bzw. überwiegend sogar gegenläufig.

Kosteneinfluss der Projektspezifika

Von den im Fragebogen abgefragten Projektspezifika wird nach Angabe der Wohnungsunternehmen am häufigsten der Keller, und zwar bei gut zwei Drittel der Projekte (68 %), realisiert. Kostenangaben haben dazu allerdings nur 12 % aller Unternehmen gemacht. Staffelgeschoß, Abrisskosten, weiße Wanne sowie Gründach extensiv treten jeweils bei 40 bis 45 % aller Projekte auf und belegen damit die nachfolgenden Ränge der häufigsten Projektspezifika. 32 % der Projekte haben für die Abrissaufwendungen auch Kostenangaben gemacht, womit dieses Projektspezifikum kostentechnisch am umfangreichsten belegt ist. Eine Tiefgarage weisen 32 % aller Projekte auf (vgl. Abb. 79).

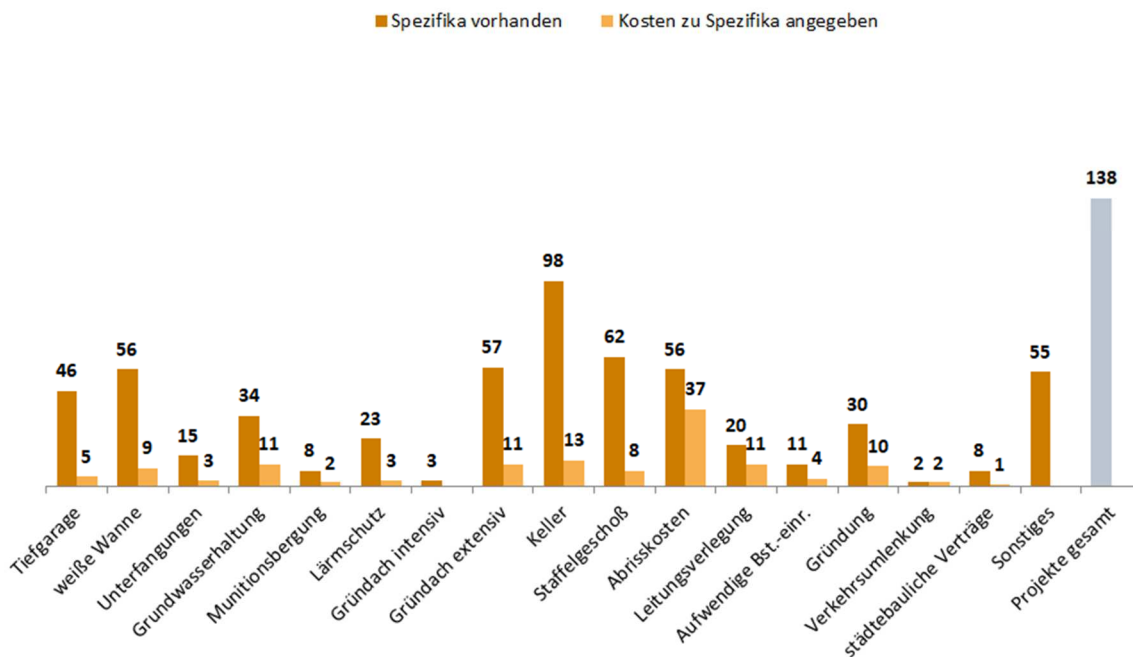
Abbildung 79: Übersicht über Angaben zu Projektspezifika aller Projektmeldungen; N=163



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Um den Kosteneinfluss der Projektspezifika zu untersuchen, wurden nur die Projekte mit hinreichend sicheren Kostangaben ab Leistungsphase 6/7 und normiert auf das 1. Quartal 2018 betrachtet. Dementsprechend reduziert sich die untersuchte Stichprobe auf 138 Projekte. Die Häufigkeitsverteilung der gemeldeten und mit Kosten belegten Spezifika dieser 138 Projekte stellt sich im Wesentlichen ähnlich zur Verteilung der Gesamtdatenbasis dar und ist Abbildung 80 zu entnehmen.

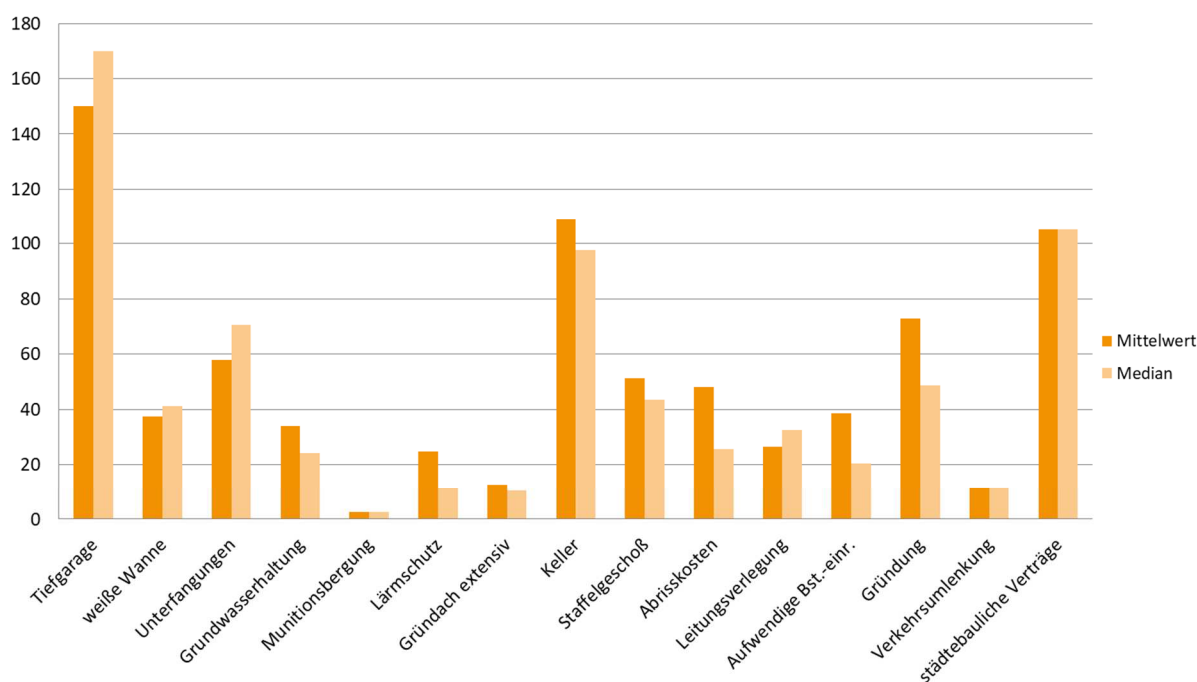
Abbildung 80: Übersicht über Angaben zu Projektspezifika der abgerechneten und vergebenen Projekte; N=138



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Aus den Kostenangaben der Projekte ergibt sich, dass die Tiefgarage mit 150 €/m² Wohn- und Gewerbefläche das teuerste Projektspezifikum ist gefolgt von dem Keller mit 109 €/m² Wohn- und Gewerbefläche (jeweils Mittelwert). Die Kostenangabe zu städtebaulichen Verträgen liegt bei 105 €/m², beruht allerdings nur auf einem einzelnen Projekt (vgl. Abb. 81).

Abbildung 81: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projektspezifika aller vergebenen und abgerechneten Projekte, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=138



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

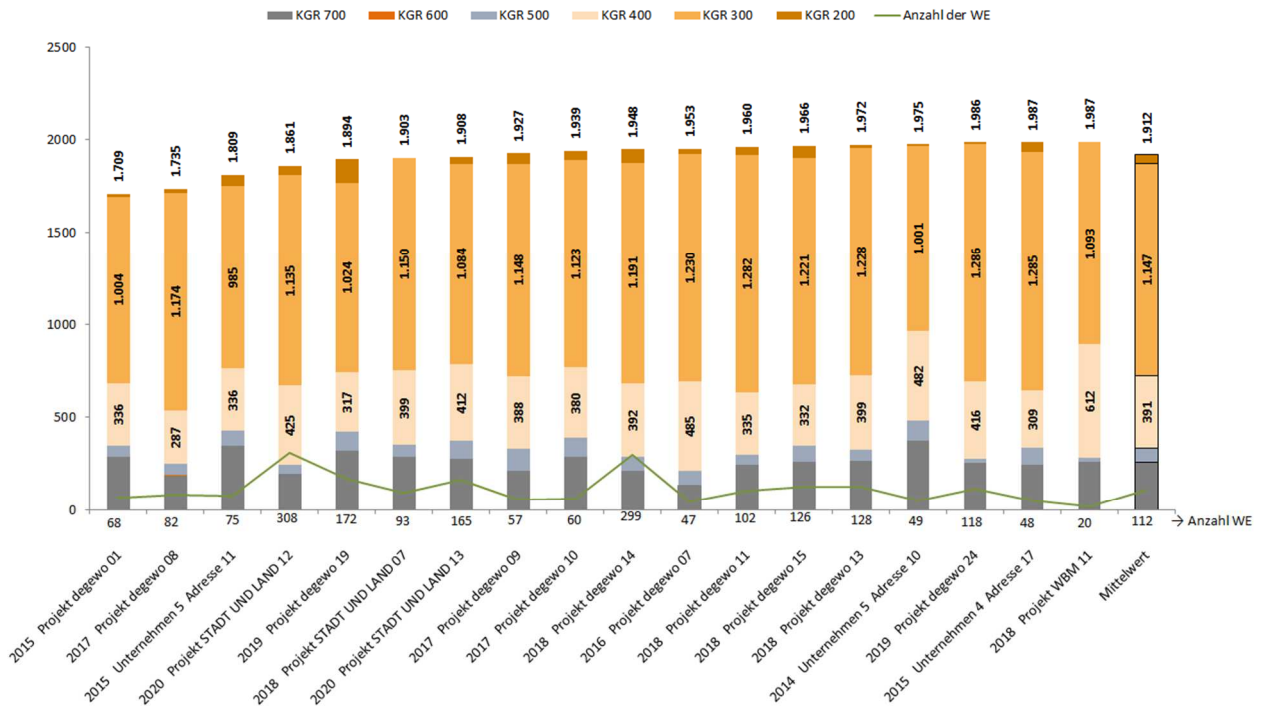
Das am häufigsten gemeldete Projektspezifikum Keller hat somit auch einen hohen Kosteneinfluss. Von den weiteren häufig auftretenden Projektspezifika Staffelgeschoß, Abrisskosten, weiße Wanne sowie Gründach extensiv hat das Staffelgeschoß mit 51 €/m² Wohn- und Gewerbefläche den höchsten Kosteneinfluss. Die Abrisskosten liegen bei 48 €/m², die weiße Wanne bei 37 €/m² und das extensive Gründach bei 13 €/m² Wohn- und Gewerbefläche.

3.5.4 Kostenvergleich günstigste und teuerste Projekte

In einem weiteren Vertiefungsschritt wurden die insgesamt günstigsten Projekte mit Herstellungskosten unter 2.000 €/m² sowie die teuersten Projekte mit Herstellungskosten über 3.000 €/m² Wohn- und Gewerbefläche (KGR 200-700, normiert auf das 1. Quartal 2018) im Vergleich mit den LWU auf ihre Besonderheiten hin untersucht, um hieraus Rückschlüsse auf besonders empfehlenswerte bzw. nicht empfehlenswerte Bauweisen und Handlungsstrategien zu ziehen.

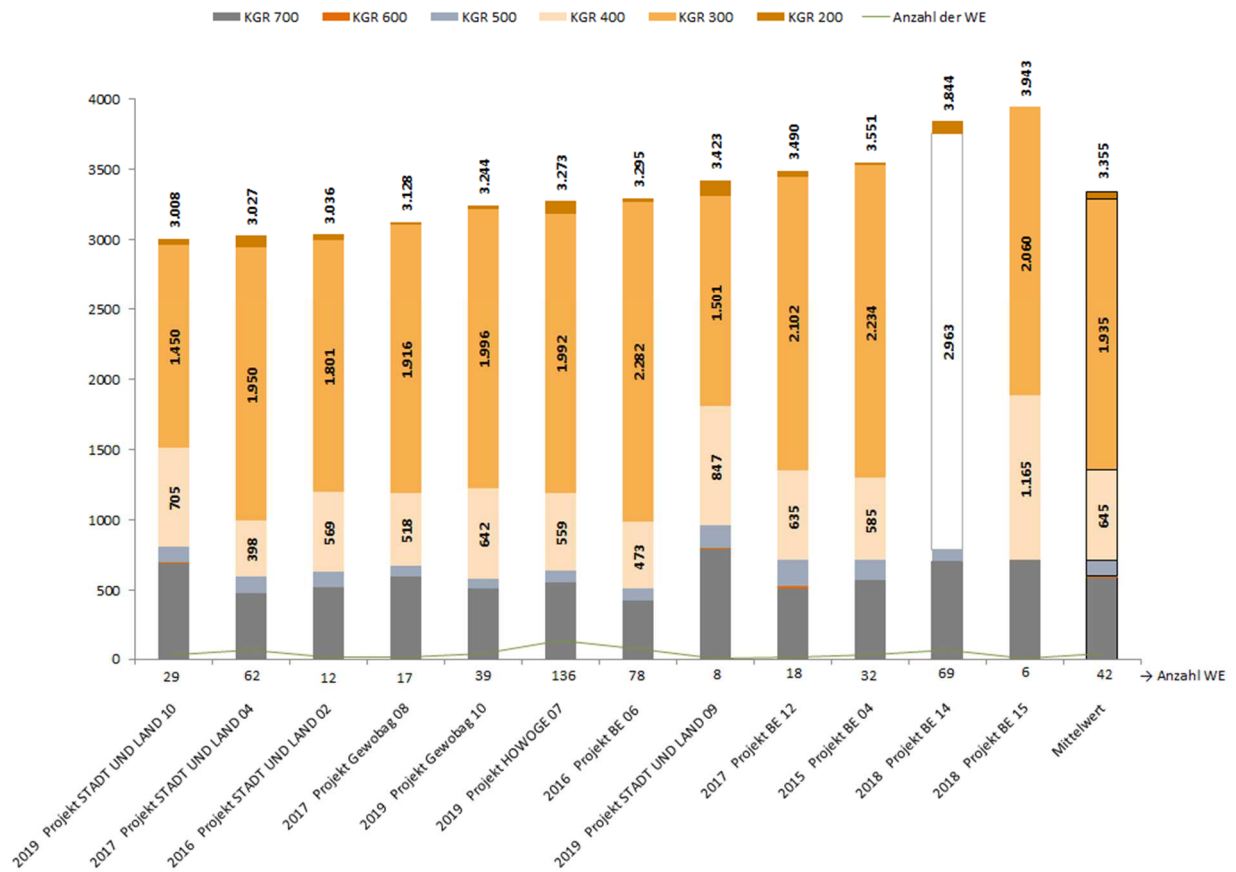
Den nachfolgenden Abbildungen 82 und 83 kann zunächst die Einzeldarstellung der günstigsten und teuersten Projekte entnommen werden. Im Anschluss erfolgt in Abbildung 84 die Betrachtung der jeweiligen Projektgruppen mit ihren wesentlichen Merkmalen.

Abbildung 82: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte mit Herstellungskosten unter 2.000 €/m² aus allen vergebenen und abgerechneten Projekten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=18



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

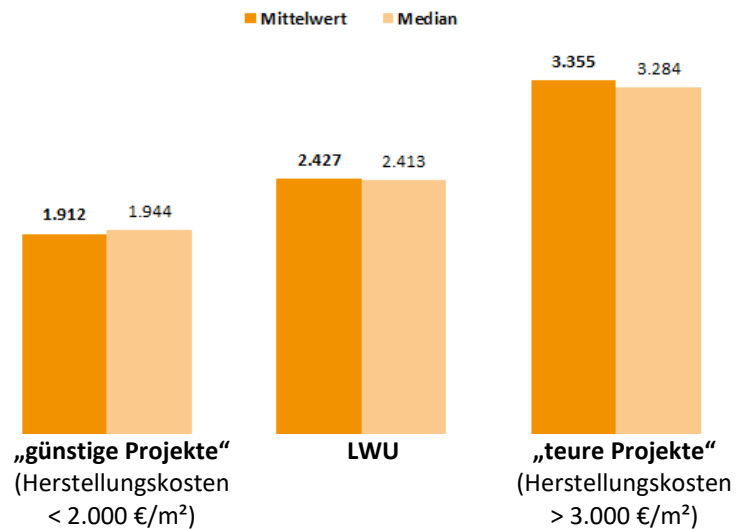
Abbildung 83: Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte mit Herstellungskosten über 3.000 €/m² aus allen vergebenen und abgerechneten Projekten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=12



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abbildung 84 zeigt die Herstellungskosten und gibt zusätzlich Auskunft über wesentliche Projektcharakteristika der drei betrachteten Gruppen „günstigste Projekte“, LWU und „teuerste Projekte“.

Abbildung 84: Projektcharakteristika sowie Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte mit Herstellungskosten unter 2.000 €/m², aller LWU sowie mit Herstellungskosten über 3.000 €/m², normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=119



	„günstige Projekte“ (Herstellungskosten < 2.000 €/m ²)	LWU	„teure Projekte“ (Herstellungskosten > 3.000 €/m ²)
Anzahl Projekte absolut	18	89	12
Ø Anzahl WE/Projekt	112	104	42
Bis 50 WE	22%	44%	67%
Über 50 bis 100 WE	33%	24%	25%
Über 100 bis 200 WE	33%	20%	8%
Über 200 WE	11%	12%	0%
Baubeginn in 2013	22%	2%	0%
Baubeginn in 2014	0%	7%	17%
Baubeginn in 2015	11%	26%	25%
Baubeginn in 2016	44%	24%	25%
Baubeginn in 2017	17%	31%	25%
Baubeginn in 2018/2019	6%	10%	8%
EnEV 2009	22%	11%	17%
EnEV 2014	50%	48%	67%
EnEV 2016	28%	40%	17%
EnEV 100 %	28%	34%	42%
KfW 70	22%	35%	42%
KfW 55 oder besser	50%	31%	17%
Lage Baukörper	frei (61%)	frei (57%)	frei (50%)
Anzahl Geschosse	6	6	5
Wohn- und Gewerbefläche/BGF	0,65	0,70	0,71
Barrierefreie WE	34%	36%	65%

Fernwärme	83%	78%	58%
Tiefgarage	22%	21%	33%
Keller	56%	71%	58%
Sonderkosten Gründung	6%	29%	8%
Vergabeart	GU (56%)	GU (51%)	GU (58%)
Projektplanung	extern (61%)	extern (88%)	extern (92%)
Projektsteuerung	intern (89%)	intern (79%)	intern (67%)

Dabei ist der Einfluss der Projektgröße auf die Kosten deutlich ablesbar. So haben die günstigsten Projekte im Durchschnitt 112 Wohneinheiten, während die teuersten Projekte mit durchschnittlich nur 42 Wohneinheiten errichtet werden. Die LWU liegen mit durchschnittlich 104 Wohneinheiten je Projekt dazwischen. Auch bei Betrachtung der Projektgrößen in Clustern ist dieser Einfluss ablesbar.

Rückschlüsse auf einen Kosteneinfluss des Realisierungszeitpunktes lassen sich aus den vorliegenden Daten nur bedingt ziehen. Im Jahr 2013 begann der Bau bei knapp einem Viertel (22 %) der günstigen Projekte und bei keinem der teuren Projekte. Dieses Verhältnis dreht sich bereits im folgenden Jahr aber komplett um. In 2014 wurde keines der günstigen Projekte begonnen, jedoch 17 % der Projekte aus der Vergleichsgruppe mit den höchsten Herstellungskosten. In den „Schwerpunktjahren“ der Bautätigkeit der untersuchten Projekte (2015 – 2017) sind die Projekte in allen drei dargestellten Vergleichsgruppen mit Anteilen zwischen 72 % und 79 % nahezu gleich verteilt.

Auch ein eindeutiger Einfluss der jeweils geltenden Fassung der Energieeinsparverordnung bzw. des realisierten Energiestandards lässt sich anhand dieser Darstellung nicht feststellen bzw. belegen.

Die städtebauliche Konfiguration sowie die Geschossigkeit weisen eine – allerdings nur minimale – Tendenz dahingehend auf, dass sowohl ein größerer Anteil an freistehenden Objekten als auch eine höhere Geschossigkeit einen positiven Einfluss auf die Baukosten hat.

Etwas deutlicher stellt sich dies bei der Betrachtung der Barrierefreiheit der Wohneinheiten dar. Die günstigen Projekte haben nur einen Anteil von etwa einem Drittel (34 %) barrierefreier Wohnungen, während es bei den teuren Projekten knapp zwei Drittel (65 %) sind.

Bei der Nutzung von Fernwärme zeigt sich deutlich ein positiver Einfluss auf die Herstellungskosten. Bei den laut Studie teuersten Projektspezifika – Tiefgarage und Keller – lässt sich ein solcher Einfluss insbesondere im Vergleich der günstigsten und teuersten Projekte als leichte Tendenz erkennen.

Ein zu den allgemeinen Kenntnissen gegenläufiger Trend zeigt sich bei dem Verhältnis aus der Wohn- und Gewerbefläche zur Bruttogeschossfläche. Das schlechteste Verhältnis weisen hier die kostengünstigsten Projekte auf und umgekehrt.

Hinsichtlich Vergabeart realisieren alle drei Vergleichsgruppen schwerpunktmäßig ihre Projekte mit einem Generalunternehmer (GU), so dass allein aus diesem Aspekt keine Rückschlüsse auf den Kosteneinfluss möglich sind.

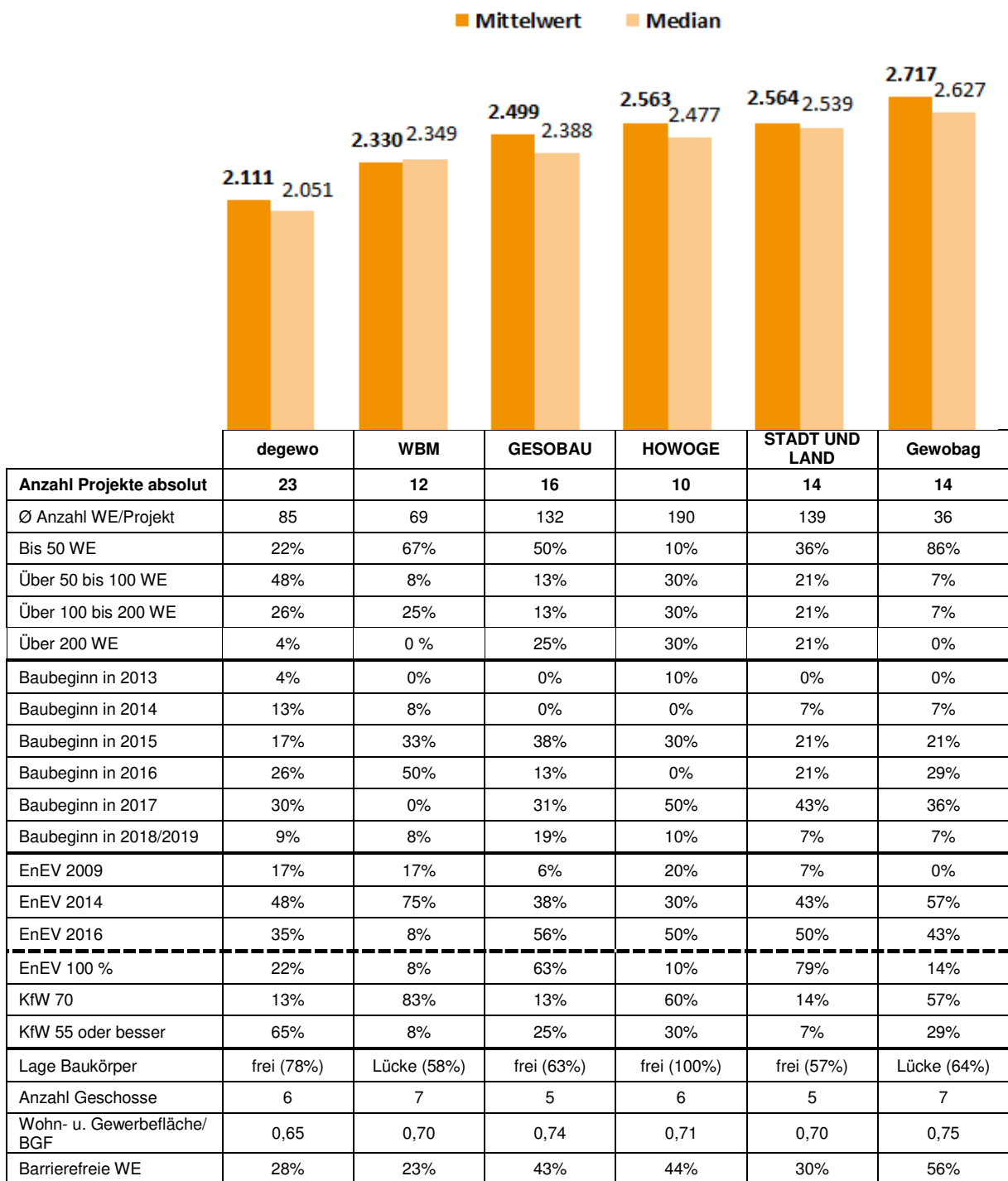
Betrachtet man damit verbunden auch die Größe der realisierten Projekte lässt sich konstatieren, dass sich die Vergabe an einen GU bei der Realisierung mittlerer und großer Projekte (50 – 200 WE) positiver auswirkt, als bei der Realisierung vorwiegend kleiner Projekte (unter 50 WE).

Bei der Projektplanung zeigt sich die Tendenz, dass ein möglichst geringer Teil externer Planung bzw. wiederum ein hoher Teil intern vorgenommener Planungsaufgaben einen positiven Kosteneinfluss hat, da die günstigen Projekte nur zu zwei Drittel extern geplant sind, während der entsprechende Anteil bei den LWU sowie den teuren Projekten bei jeweils gut drei Viertel (87 % bzw. 92 %) liegt.

Aus der Art der Projektsteuerung lässt sich ein positiver Kosteneinfluss eines möglichst großen Anteils intern abgewickelter Projektsteuerungsaufgaben ableiten.

3.5.5 Kostenvergleich Auftragsgruppe LWU intern

Abbildung 85: Projektcharakteristika sowie Herstellungskosten (KGR 200-700) aller vergebenen und abgerechneten Projekte der LWU; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=89



Fernwärme	70%	100%	69%	90%	93%	57%
Tiefgarage	17%	33%	13%	50%	29%	0%
Keller	57%	92%	81%	80%	64%	64%
Sonderkosten Gründung	13%	42%	25%	40%	7%	64%
Vergabeart	GU (87%)	Einzelv. (83%)	Einzelv. (56%)	GÜ (60%)	GU (43%)	GU (93%)
Projektplanung	extern (52%)	extern (100%)	extern (100%)	extern (100%)	extern (100%)	extern (100%)
Projektsteuerung	intern (100%)	intern (92%)	intern (63%)	extern (90%)	intern (79%)	intern (100%)

Bei Betrachtung der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen im direkten Vergleich (vgl. Abb. 85) lässt sich im Hinblick auf den Kostenfaktor Projektgröße feststellen, dass die degewo die günstigsten durchschnittlichen Herstellungskosten aufweist und zugleich mit 21 % einen relativ geringen Anteil an kleinen Projekten mit weniger als 50 Wohneinheiten realisiert. Im Gegensatz dazu steht die Gewobag mit den höchsten Herstellungskosten und einem überdurchschnittlich hohen Anteil mehr als drei Viertel (86 %) kleiner Projekte.

Bei den in der Kostenbetrachtung dazwischen liegenden weiteren LWU zeigen sich jedoch von diesem Trend auch deutlich abweichende Sprünge. So hat beispielsweise die HOWOGE die durchschnittlich größten Projekte sowie den prozentual größten Anteil an Projekten mit mehr als 200 Wohneinheiten, gleichzeitig realisiert die HOWOGE aber auch die dritthöchsten Kosten. Dies zeigt einmal mehr das Zusammenspiel unterschiedlicher Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren und dass die positive Kostenwirkung eines Aspektes durchaus von anderen Aspekten überlagert werden kann.

Auffällig bei der zeitlichen Projektbetrachtung ist ebenfalls die degewo. Sie ist eines von nur zwei LWU, die bereits Daten zu Projekten mit Baubeginn im Jahr 2013 gemeldet haben und hat von allen LWU den größten Anteil an Projekten mit Baubeginn in 2013 und 2014 (17 %), also einem sich positiv auf die Kosten auswirkenden frühen Baubeginn. Diese Aussage lässt sich anhand der übrigen Daten zur zeitlichen Projektverteilung jedoch nicht weiter vertiefen.

Gleiches trifft auf die Betrachtung der jeweils geltenden Fassung der Energieeinsparverordnung zu – sicherlich nicht zuletzt deshalb, weil dies mit der allgemeinen zeitlichen Betrachtung im Zusammenhang steht. Und auch anhand der Energieklasse der Projekte lässt sich aus dieser Darstellung keine Handlungsempfehlung ableiten. So realisiert die degewo mit 63 % einen Großteil ihrer Projekte im KfW 55 Standard bei den im Vergleich niedrigsten Herstellungskosten. An zweiter Stelle folgt die WBM, die jedoch nur 8 % ihrer Projekte im KfW 55 Standard realisiert, dafür 85 % ihrer Projekte im KfW 70 Standard. Die Gewobag realisiert in diesen beiden Gruppen zusammen 86 % und damit ebenfalls den Großteil ihrer Projekte, weist aber im Vergleich die höchsten Herstellungskosten aus.

Der Einfluss der Lage des Baukörpers wiederum zeigt sich auch in dieser Betrachtung mit einem hohen Anteil (78 %) freistehender Projekte bei dem Unternehmen mit den niedrigsten Herstellungskosten (degewo) und dem höchsten Anteil (64 %) an Projekten als Lückenbebauung bei dem Unternehmen mit den höchsten Herstellungskosten (Gewobag). Allerdings dreht sich dieses Verhältnis bei den jeweils an zweiter Stelle der Kostenbetrachtung stehenden LWU komplett um, d.h. auch hier handelt es sich offensichtlich um eine Überlagerung von unterschiedlichen Faktoren.

Der Wohnungsstandard lässt in dieser Darstellung einen relativ eindeutigen Rückschluss auf die Höhe der Herstellungskosten zu. Die beiden LWU mit den niedrigsten Herstellungskosten haben den geringsten Anteil an barrierefreien Wohneinheiten realisiert (degewo 28 % und WBM 23 %), während das LWU mit den höchsten Herstellungskosten auch den größten Anteil an barrierefreien Wohneinheiten in der Vergleichsgruppe umgesetzt hat (Gewobag 56 %). Die weiteren LWU liegen sowohl in der Kostenbetrachtung, als auch mit dem jeweiligen Anteil an barrierefreien Wohnungen im Bereich dazwischen. Aus den weiteren aufgeführten Projektspezifika lassen sich hier keine eindeutigen Schlüsse ziehen.

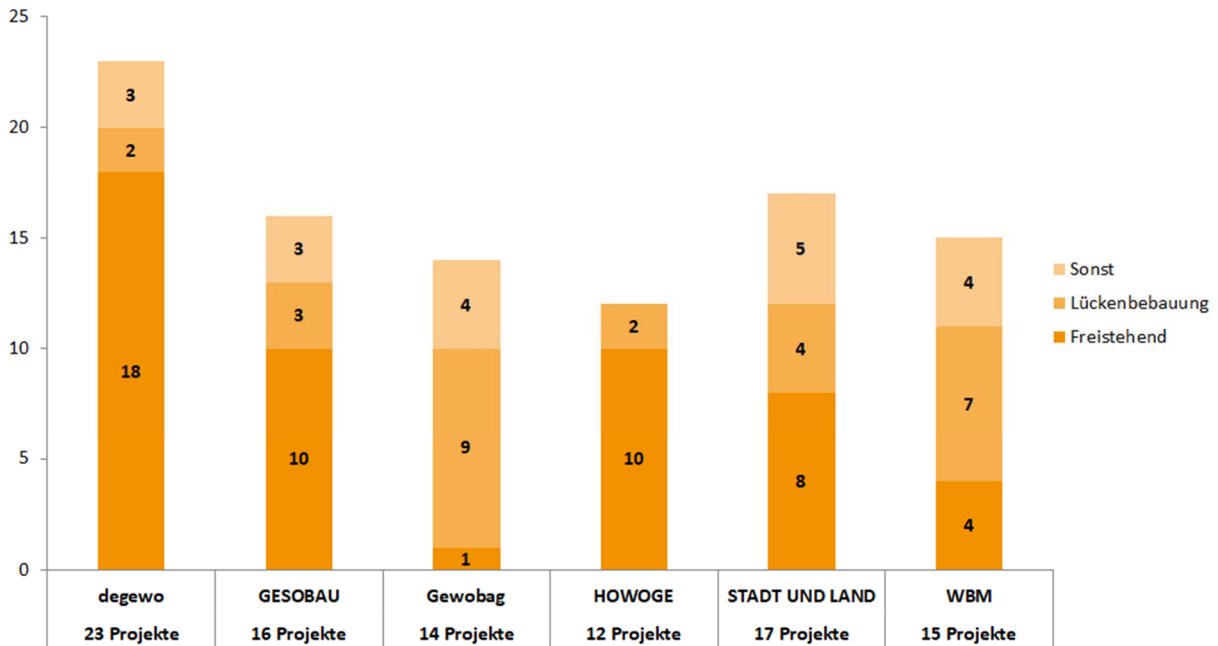
Sowohl die degewo mit den niedrigsten, als auch die Gewobag mit den höchsten Herstellungskosten realisieren den Großteil ihrer Projekte durch Vergabe an einen GU, wodurch zunächst kein spezifischer Kosteneinfluss der Vergabeart dargestellt werden kann.

Es zeigt sich jedoch die Auswirkung der Kombination von Vergabeart und Projektgröße auf die Herstellungskosten. Betrachtet man die degewo, wirkt sich die Vergabe an einen GU bei „mittelgroßen Projekten“ mit 50 bis 100 Wohneinheiten positiv auf die Kosten aus. Dagegen hat die Vergabe „kleiner Projekte“ mit weniger als 50 Wohnungen an einen GU einen negativen Kosteneffekt, da die Gewobag mit dieser Kombination die höchsten Herstellungskosten realisiert. Die Unternehmen mit den zweit- und drittgünstigsten Herstellungskosten realisieren ihre vorwiegend kleinen Projekte (unter 50 WE) jeweils mehrheitlich per Einzelvergabe. Somit lässt sich ableiten, dass der Aspekt der Vergabeart allein keinen Einfluss auf die Kosten hat, sondern im Verhältnis zur Projektgröße betrachtet werden muss.

Hinsichtlich der Projektplanung stellt sich auch hier wieder ein hoher Anteil intern ausgeführter Planungsaufgaben als positiv kostenbeeinflussend dar. Aus der Art der Projektsteuerung lässt sich kein Kosteneinfluss ableiten.

Ergänzend zu den obigen Ausführungen zeigt die nachfolgende Abbildung 86 noch einmal gesondert die Anzahl der Projekte nach Lage der Baukörper für die einzelnen LWU.

Abbildung 86: Verteilung der Bebauungsarten unter allen vergebenen und abgerechneten Projekten der LWU, Mehrfachnennungen möglich; N=89



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

4. Handlungsempfehlungen

Die folgenden Handlungsempfehlungen basieren auf der erläuterten Methodik. Ausgehend von der Grobanalyse aller Projektangaben, über die entsprechende Clusterung nach Schwerpunkten und anschließender Feinanalyse signifikanter Projekte wurden zunächst quantitative Auswertungen vorgenommen und auf dieser Basis Schlussfolgerungen bzw. Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Im Anschluss wurde zur Klärung diverser immer noch offener Fragen eine qualitative Verifizierung der quantitativen Erkenntnisse in Einzelinterviews mit den LWU vorgenommen. In den Interviews wurden von den LWU, über die Klärung der quantitativen Ergebnisse hinaus, noch diverse weitere aus ihrer Sicht kostenbeeinflussende Themen angesprochen. Diese haben ebenfalls Eingang in die Empfehlungen genommen, allerdings nur dann, wenn die Inhalte von allen oder zumindest der Mehrheit der Befragten in gleicher Weise aufgerufen worden sind.

Sowohl aus den quantitativen wie auch aus den qualitativen Erkenntnissen wurden im Ergebnis Empfehlungen für eine Strategie kostengünstigen Bauens erarbeitet, die im Folgenden dargestellt werden.

Da kostengünstiges Bauen wie bereits ausführlich erläutert immer eine komplexe Betrachtung aller Einflussgrößen und ein entsprechend komplexes Handeln aller direkt oder indirekt Beteiligten erfordert, sind die Empfehlungen in die drei relevanten Haupthandlungsfeldern wie folgt gegliedert:

- funktionale und kostentechnische Optimierung der Neubauprojekte,
- prozesstechnische Optimierung in den Unternehmen,
- Optimierung des Rechts- und Handlungsrahmens.

Während sich die Empfehlungen der ersten beiden Handlungsfelder primär an die LWU selbst richten, sind die Empfehlungen des dritten Handlungsfelds vorrangig an Politik und Verwaltung gerichtet.

4.1 Empfehlungen zur funktionalen und kostentechnischen Optimierung der Neubauprojekte

Der Fokus aller Betrachtungen zur Kostenoptimierung von Neubau liegt in der Regel auf den Projekten selbst. Welches sind die wirklichen Kostentreiber im Planen und Bauen? Wo können relevante Hebel zur Kostenminimierung oder mindestens -optimierung fokussiert werden? Dies sind wichtigste Fragen, die zu beantworten sind. Dabei gilt es, klar zwischen objektiven und subjektiven Kostentreibern wie auch objektiven und subjektiven Einsparpotenzialen zu unterscheiden. Die Praxis zeigt, dass häufig mit großem Aufwand an vermeintlichen Optimierungen gearbeitet wird, die jedoch am Ende verhältnismäßig geringe Einsparungen bringen. Oder aber der Aufwand der Optimierungsarbeit, der ja ebenfalls Kapazitäten beansprucht und Kosten verursacht, gleicht den erwarteten Sachkosteneffekt nahezu aus.

4.1.1 Projekte allgemein

Fokus auf Projekte mit hohen Wohnungsstückzahlen

Eine der eindeutigen Erkenntnisse aus der Studie liegt darin, dass mit zunehmender Projektgröße die Kosten signifikant sinken. Bereits bei Projekten ab 50 – 100 Wohneinheiten sinken die Herstellungskosten

durchschnittlich um über 100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei Projekten ab 100 Wohnungen sinken die durchschnittlichen Herstellungskosten nochmals um über 100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich zu Projekten mit unter 50 Wohneinheiten können also durchaus 200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bei Realisierung größerer Projekte ab 100 Wohneinheiten eingespart werden.

Dennoch liegt derzeit der Schwerpunkt der untersuchten Projekte (über 50 %) bei Projekten mit unter 50 Wohneinheiten. Dies ist zwar aufgrund der aktuellen Marktsituation und Stadtstruktur in Berlin nachvollziehbar, für kostengünstiges Bauen jedoch eine suboptimale Voraussetzung. Entsprechend sollte, trotz aller Schwierigkeiten, zukünftig der Fokus auf Neubauprojekten über 50, idealerweise sogar über 100 Wohneinheiten liegen, um eine sehr wesentliche Einflussgröße für kostengünstiges Bauen zu gewährleisten.

Keine Übererfüllung gesetzlicher Vorschriften

Die gesetzlichen Grundanforderungen für den Neubau von Wohngebäuden sind vielfältig, komplex und kostenintensiv. Trotzdem sehen sich insbesondere auch die LWU (nach den Aussagen in den Einzelinterviews) oft mit noch über diese Anforderungen hinausgehenden Wünschen und Auflagen konfrontiert – mit dem Ergebnis einer zusätzlichen Verteuerung des jeweiligen Neubaus.

Im Sinne von kostenbewusstem Bauen sollte deshalb sehr genau abgewogen werden, wo solche Übererfüllungen gesetzlicher Anforderungen tatsächlich impliziert sind. Dies betrifft beispielsweise spezielle Baustandards wie z.B. Energieeffizienzmaßnahmen, umfangreiche Barrierefreiheit oder Dach- und Fassadenbegrünung.

Detailreduzierung

Eine ebenfalls kostenbeeinflussende Größe ist die Frage nach der Zahl und Art der Ausführungsdetails am Bau. Um kostengünstiges Bauen zu fördern, sollte der Schwerpunkt auf der Anwendung sich wiederholender Standarddetails der Hersteller oder Bauausführenden liegen und individuell geplante Architektendetails nur in Einzelfällen angewendet werden.

4.1.2. Grundstücke und Erschließung

Baugrundstücke mit real umsetzbarem Bau- und Planungsrecht primär nutzen

Die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Grundstücke sind der Schlüssel für eine kostengünstige Bauweise und damit in der Folgewirkung bezahlbarer Mieten. Neben der Bereitstellung von Bauland an sich steht damit die Frage der realen Ausnutzbarkeit der Grundstücke gerade im verdichteten innerstädtischen Bereich im Vordergrund. Grund- und Geschossflächenzahlen, Abstandsflächenregelungen sowie sonstige, die Bebaubarkeit des Grundstückes beeinflussende Faktoren, wie etwa das verpflichtende Anlegen von Rettungswegen oder auch Regenwasserversickerungsflächen, aber auch Traufhöhen oder Staffelgeschossregelungen legen damit den Grundstein für ein effizientes Planen und damit in der Folge für ein kostengünstiges Bauen.

Gerade hier bedarf es jedoch aufgrund der Erfahrungen der aktuellen und bisherigen Bauprojekte deutliche Nachjustierungen. Diese betreffen sowohl den vorgegebenen Rechts- und Handlungsrahmen der jeweiligen Bezirke, als auch Vorgaben der Senatsverwaltung.

Nicht immer kann und darf der in der Umgebung vorgefundene Bestand das Maß aller Dinge sein – weder quantitativ noch qualitativ. Umgekehrt sollten aber gerade kostengünstige Bauprojekte, die durchaus im Rahmen von § 34 BauGB unter Ausnutzung der vorhandenen Ermessensspielräume genehmigbar wären, nicht aus anderen Gründen in Bebauungsplanverfahren überführt werden.

Vorzugsweise unbelastete Grundstücke nutzen

Je knapper das wertvolle Gut Bauland wird, umso stärker wird der Druck, auf schlecht geeignete bzw. nur mit hohem Aufwand zu nutzende Baugrundstücke auszuweichen. Insbesondere das Thema Nachverdichtung führt dazu, dass Lückengrundstücke, Restflächen oder alternativ genutzte Grundstücke in Anspruch genommen werden müssen.

Diese Grundstücke sind meist klein, haben schlechte Zuschnitte, zum Teil belastete Böden, sind oft mit Fremdleitungen belegt oder werden teilweise ohne Rechtsgrundlage fremdgenutzt. Zudem grenzen sie häufig unmittelbar an vorhandene (Wohn)Bebauung auf Nachbargrundstücken.

Entsprechend hoch sind der Aufwand und die korrespondierenden Kosten. Zwar gibt es derzeit hierzu kaum Alternativen, aber allen Beteiligten muss klar sein, dass derartige Grundstücke von vorn herein nur sehr bedingt für kostengünstiges Bauen geeignet sind.

Daher sollte wenn möglich auf die Bebauung derartiger Grundstücke zugunsten einfacherer und damit kostengünstigerer Rahmenbedingungen an anderer Stelle verzichtet werden. Sollte dies aufgrund mangelnder Alternativen nicht möglich sein, muss bei der Bebauung derartiger Grundstücke von Mehrkosten ausgegangen werden.

Effiziente Erschließung und Parzellierung der Grundstücke

Insbesondere bei größeren Grundstücken liegen große Wertschöpfungspotenziale in einer optimalen Erschließung und Parzellierung. Demgegenüber führen ineffiziente und unwirtschaftliche Erschließungssysteme (für Ver- und Entsorgung sowie Mobilität) zu erheblichen Kosten für Bau und Betrieb, die auf die Wohnfläche umgelegt werden müssen. So erscheint es beispielsweise durchaus lohnenswert, klassische Stellplatzmodelle (ober- und unterirdisch) zugunsten der Nutzung neuer nachgefragter Mobilitätskonzepte aufzulösen. Carsharing, E-Mobilität, Pedelecs und ÖPNV-Angebote sinnvoll und effizient kombiniert könnten zu wirklichen und nachhaltigen Alternativen zum Flächenverbrauch durch den ruhenden Verkehr entwickelt werden.

Doch auch weitere Erschließungsthemen bieten Raum für effizientere Lösungen. So kann die intensive Koordination und Optimierung der Flächen- und Verlegungszeitinanspruchnahme der diversen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen (z. B. Straßen und Fußwege, Leitungsverlegung), zu erheblichen Aufwands- und entsprechenden Kosteneinsparungen führen.

Hohe Dichte und hohe funktionale Grundstücksausnutzung

Wie bereits oben einleitend erwähnt, liegt ein ebenfalls wesentlicher Schlüsselfaktor für kostengünstiges Bauen in der Dichte der Bebauung und der Art der Grundstücksnutzung. Dabei geht es nicht nur um die

Anzahl der Wohnungen, wie unter Punkt 1 erläutert, sondern vor allem auch darum, dass mit zunehmender Zahl von Quadratmetern Wohnfläche die Kosten nicht analog linear ansteigen, sondern sich im Gegenteil degressiv verhalten. Anders formuliert liegt ein entscheidender Optimierungsfaktor darin, wie sich „Einmalkosten“ wie z. B. die Grundstücks- oder Erschließungskosten auf die Zahl der vermietbaren Quadratmeter Wohnfläche verteilen. Ein höherer Divisor führt entsprechend zu niedrigeren Kosten auf dem einzelnen Quadratmeter und damit kostengünstigem Bauen.

Die optimale Dichte kann dabei nicht nur durch eine hohe Flächeninanspruchnahme des Grundstückes erreicht werden, sondern auch eine Ausweitung der Gebäudehöhe und Geschossigkeit. Diese wird jedoch häufig, mit unterschiedlichen Begründungen, von Behördenseite stark eingeschränkt. Positive Ermessensentscheidungen sind, gerade in § 34-Verfahren, eher die Seltenheit, auch wenn die Begründbarkeit durch Art und Maß der umgebenden Bebauung durchaus gegeben wäre.

Von besonderer Bedeutung ist ebenfalls, wie die diversen zu erfüllenden Funktionen auf dem Baugrundstück verteilt werden. Auch die Anforderungen an die Flächennutzung sind heute vielfältig: Bauflächen, Erschließungsflächen, Stellplatzflächen, Grünflächen, Spielplatzflächen, Entwässerungsflächen, Müllstandplätze, Rettungswege etc. führen häufig zu Nutzungskonkurrenzen insbesondere auf kleinen Grundstücken in innerstädtischen Lagen, auf denen keine Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Da sich die fachliche Zuständigkeit in der Regel auf diverse Behörden oder Einrichtungen aufsplittet, zeigt die Praxis, dass die Erfüllung der Anforderungen sehr sektoral überwacht und behandelt wird. In Folge dessen gewinnen Einzelanforderungen häufig eine höhere Bedeutung als das eigentlich zu priorisierende Ziel der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum. Hier bedarf es dringend einer gleichzeitig offeneren und integrierten Handlungsweise aller Beteiligten.

4.1.3 Städtebau und Bauweise

Freistehende und kompakte Bauweise

Der Einfluss der städtebaulichen und baulichen Grundkonfiguration des jeweiligen Neubauprojektes auf die Baukosten konnte ebenfalls in der vorliegenden Studie nachgewiesen werden. Sowohl der Faktor „freistehend“ als auch der Faktor „kompakt“ tragen wesentlich dazu bei, kostengünstiges Bauen zu ermöglichen.

Die Vorteile freistehender Gebäude liegen auf der Hand: keine Einschränkungen der Gebäude- und Grundstücksdefinition durch vorhandene Nachbarbebauung, keine Abstandsflächenprobleme, keine Schnittstellen- bzw. Anschlussanforderungen an vorhandene Nachbarbebauung, einfachere Gründung, einfachere Baustelleneinrichtung, einfachere Erschließung etc.

Freistehende Gebäude ermöglichen in der Regel auch deutlich besser, kompakte Gebäude zu errichten. Kompakte Gebäude zeichnen sich vor allem durch ein optimales Verhältnis von Fassadenfläche und Gebäudevolumen sowie daraus resultierende klare und einfache Kubaturen aus. Dies ermöglicht in der Regel auch die Umsetzung einer optimierten und damit einfachen Gebäudehülle.

Auf kostenaufwendige Geschosse wie etwa Keller und Tiefgaragen sollten dabei weitgehend verzichtet werden. Anstelle von häufig anzutreffenden Staffelgeschossen sollten Vollgeschosse umgesetzt werden.

Standardisierung und Typisierung

Die Begriffe Standardisierung und Typisierung tauchen häufig als Lösungsansätze in der Diskussion um kostengünstiges Bauen auf. Grundsätzlich ist dies richtig, aber dennoch brauchen auch diese Ansätze eine praxisorientierte Einordnung.

Ein hoher Vorfertigungsgrad von einzelnen Bauteilen bis hin zu ganzen Raummodulen, der Einsatz großer Stückzahlen von typisierten Produkten oder auch standardisierte Bauverfahren sowie die Wiederholung von ganzen Gebäuden können in bestimmten Fällen geeignet sein, die Geschwindigkeit zu erhöhen sowie die Qualität und die Quantität des Wohnungsbaus deutlich zu verbessern.

Die Erfahrungen der Vergangenheit, insbesondere mit der industriellen Bauweise in Ost wie West haben jedoch gezeigt, dass der Einsatz dieser Technologien sehr maßvoll und sensibel erfolgen muss. Häufig reichen auch die im konkreten Projekt zu realisierenden Wohnungsstückzahlen nicht aus, um die gewünschten Skaleneffekte wirklich zu erreichen. Daher wird an dieser Stelle auf die Empfehlung „Bündelung von Projekten und Projektträgern“ unter 4.2.2. verwiesen.

Die Weiterentwicklung und Implementierung von Standardisierung und Typisierung ist dennoch allein schon deshalb erforderlich, um die in weiten Teilen immer noch vorherrschende Dominanz von Unikat und Manufaktur im Planen und Bauen abzulösen.

4.1.4 Gebäude und innere Erschließung

Flächeneffizienz im Baukörper

Von wesentlicher Bedeutung für die resultierenden Kosten ist auch die Flächeneffizienz im Baukörper selbst, d.h. das optimale Verhältnis von Nutz- bzw. Wohnflächen zu anderen Flächenarten wie etwa Verkehrsflächen, Funktions- bzw. Technikflächen oder Konstruktionsflächen.

Eine optimale Flächenbilanz ist gegeben, wenn beispielsweise das Verhältnis von Bruttogrundfläche und Wohnfläche über 0,7, idealerweise sogar über 0,75 liegt. Dies bedeutet, dass 70 bzw. 75% der Gesamtfläche des Gebäudes (einschließlich Konstruktionsfläche) als Wohnfläche zur Verfügung stehen.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass sämtliche anderen Flächenbedarfe außerhalb der Wohnfläche (oder Gemeinschaftsräumen vgl. hierzu auch 4.1.5) weitestgehend minimiert werden sollten, um kostengünstiges Bauen zu gewährleisten.

Effiziente Erschließung innerhalb der Gebäude

Die Erschließung in den Gebäuden selbst bietet ebenfalls Effizienzpotenziale. Typische Modelle der Vergangenheit sind Zwei- oder Dreispänner, d. h. 2-3 Wohnungen je Etage und Erschließungskern. Modern interpretierte Laubengangmodelle oder andere funktional optimierte Lösungen mit 4,5 oder mehr Wohnungen je Erschließungskern und Etage (=Mehrspänner) können die Umlagekosten für die bauliche und technische Infrastruktur auf die Wohnfläche erheblich reduzieren.

Darüber hinaus bieten neue Erschließungsmodelle auch die Möglichkeit, die Zahl der notwendigen Aufzüge zu optimieren, ohne die Barrierefreiheit oder den Komfort einzuschränken. Damit kann ein sehr kostenintensiver Bestandteil des Gebäudekonzeptes auf ein Minimum reduziert werden.

Einsatz von Sicherheitstreppe nräumen anstelle von baulichen zweiten Rettungswegen

Die Auflagen des Landes Berlin und der Berliner Feuerwehr bereiten zunehmend Probleme. So müssen die Feuerwehruzufahrten und vor allem Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge nach Vorgaben der Feuerwehr für besonders große und schwere Fahrzeuge hergerichtet werden. Dies erfordert teilweise das Fällen von Bäumen oder die Beseitigung von Vegetation. Mindestens in der Vegetationsperiode ist das den Bauherren nicht immer möglich.

Weiterhin werden vermehrt Auflagen erteilt, in Neubauvorhaben aufwendige bauliche Maßnahmen zur Schaffung eines zweiten Rettungsweges umzusetzen, da aufgrund geänderter Parkraumbewirtschaftung im Straßenraum keine ausreichende Aufstellfläche für Leiterfahrzeuge mehr vorhanden ist und so ein Anleiten über die Fenster unmöglich wird. Dieser bauliche zweite Rettungsweg muss jedoch völlig unabhängig von den normalen Vertikalerschließungen (Treppenhaus/Aufzug) zusätzlich eingerichtet werden, was zu erheblichen Mehrkosten führt.

Seit dem Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Nr. 50/2017 vom Juli bzw. September 2017 zum Umgang mit dem Baumbestand und Zweiten Rettungsweg hat sich die Situation an dieser Stelle noch einmal verschärft. Zwar sind Projekte mit dem Ziel, preiswerten Wohnungsbau zu schaffen, ausdrücklich privilegiert, aber in der Praxis der Einzelfallentscheidung der Bauaufsichtsbehörde unterworfen.

In der Planungs- und Baupraxis führt dies zu erheblichen Auseinandersetzungen zwischen den LWU und den zuständigen Bezirksverwaltungen wie auch der Berliner Feuerwehr. Darüber hinaus entstehen aus dieser Situation regelmäßig Flächennutzungskonflikte, hohen Flächenverbräuche und unnötige Kosten.

Als Alternative können seit Dezember 2017 auch unterhalb der Hochhausgrenze innenliegende Sicherheitstreppe nräume nach den geltenden Ausführungsvorschriften genutzt werden. Da die Anforderungen an diese Sicherheitstreppe nräume im Vergleich zu denen oberhalb der Hochhausgrenze deutlich geringer sind, bietet sich der Anwendung sowohl aus Kostengründen als auch zur Vermeidung von Unwägbarkeiten bei den o.g. bisher üblichen Verfahren an.

4.1.5 Wohnungen

Standardisierte und gestapelte Grundrisse

Aus Kosten- und Effizienzgründen sollten im jeweiligen Wohnungsschlüssel der Projekte für jeden Wohnungstyp standardisierte Grundrisse, Wohnungsgrößen und Zimmerzahlen angewendet werden. Zudem ist es entscheidend, in der horizontalen Strukturierung immer gleiche oder zumindest gleichartige Wohnungsgrundrisse übereinander zu stapeln. Bäder und Küchen sollten idealerweise immer räumlich gekoppelt werden, um durchgehende Technischächte über alle Geschosse zu ermöglichen.

Dies reduziert sowohl den konstruktiven und statischen, als auch den haustechnischen Aufwand erheblich und führt zu entsprechenden Kosteneinsparungen.

Optimierte Grundrissgestaltung der Wohnungen

Kleinere Wohnungen haben in der Regel zwar im Bauen zunächst eine kostensteigernde Wirkung, führen aber in der Vermietung zu geringeren Wohngesamtkosten für den Nutzer. Da das Ziel kostengünstigen Bauens am Ende kostengünstiges Wohnen ist, liegen auch in der Grundrissgestaltung der Wohnungen Reserven. Kompaktere Wohnungen können helfen, den steigenden Wohnflächenverbrauch zu reduzieren, sofern die Funktionalität auch auf kleinerer Fläche erhalten bleibt. Flexible Grundrisse ermöglichen die individuelle Anpassung an die Lebensbedürfnisse der Nutzer sowohl beim Erstbezug als auch in der Nutzungsdauer. Moderne Grundrisse geben veränderten Bedürfnisse und neuen Lebensmodellen Raum. So könnten beispielsweise kleinere Individualflächen und reduzierte Verkehrsflächen in Verbindung mit öffentlichen oder halböffentlichen Gemeinschaftsflächen kompakte Grundrisse ermöglichen, ohne Komfort oder Funktionalität übermäßig einzuschränken.

„Normalausstattung“ der Wohnungen

Ein weiterer Kostenfaktor beim Bauen, wenn auch mit teilweise nur geringen Einspareffekten zum Investitionszeitpunkt, ist der Ausstattungsstandard der Wohnungen selbst. Gerade hier ist es notwendig, das richtige Maß für Standard und Qualität zu finden, denn in der Wohnung ist die individuelle Beanspruchung der Bausubstanz und Gebäudetechnik am größten.

Daher sollte der gewählte Standard optimal auf die Lebensdauer bzw. Nutzungsdauer und die funktionalen Betriebserfordernisse ausgerichtet sein. Weder eine „Überausstattung“, noch eine „Minimalausstattung“ sind dafür dienlich. Letztere ist zwar zum Zeitpunkt der Investition auf den ersten Blick kostengünstiger, führt jedoch im Betrieb sehr schnell zu höheren Kosten durch Nachrüstungsbedarfe oder kürzere Instandhaltungszyklen aufgrund geringerer Lebensdauer.

4.1.6 Energieversorgung und Haustechnik

Nutzung von Fernwärme oder Contractingmodellen

Der Einsatz von Fernwärme als Energieversorgung wie auch die Umsetzung von Contractingmodellen hat sich in den untersuchten Neubauprojekten als erfolgreich erwiesen, um den technischen Aufwand zu reduzieren und Investitionskosten zu sparen, aber auch um energetische Anforderungen einfacher zu erfüllen.

Sinnvoller und beherrschbarer Technikeinsatz

Der Anteil der Haustechnik hat im Wohnungsbau in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Energieeffizienzanforderungen, Multimediaanwendungen, Steuer- und Regelungstechnikbedarfe, Assistenzsysteme oder sonstige Komfortansprüche sind hierfür die wesentlichen Ursachen.

Einerseits führt diese Entwicklungen zu einer Vielzahl von Optimierungen und Erschließung neuer Möglichkeiten im Wohnungsbau. Andererseits führen sie gleichzeitig zu neuen Betriebsanforderungen und -aufwendungen, die für Betreiber und Nutzer in vielen Fällen Neuland bedeuten.

Ziel muss es deshalb sein, dass zu definierende sinnvolle Maß an Technik an der Funktionalität sowie Betriebs- und Nutzungsfähigkeit auszurichten.

4.2 Empfehlungen zur prozesstechnischen Optimierung in den LWU

Die Schaffung von neuem Wohnraum birgt in allen Phasen der Projektentwicklung und Projektumsetzung Potenziale zur Prozessoptimierung. Um diese Potenziale zu identifizieren, kommt es entscheidend darauf an, dem Bau- und Planungsprozess in seiner gesamten Komplexität zu analysieren und dabei insbesondere die Folgewirkungen in der Planungs- und Umsetzungsphase sowie die sie jeweils beeinflussenden Faktoren zu erfassen.

4.2.1 Projektvorbereitung

Intensivierung der zielorientierten Grundstücksakquisition

Die den LWU politisch auferlegten und stadtgemeinschaftlich notwendigen Zielzahlen zur Schaffung neuer Wohnungen zwingen die Unternehmen dazu, nahezu jedes Grundstück als Bauland zu nutzen. Wie jedoch bereits oben unter 4.1.2 beschrieben, sind die Rahmenbedingungen jedenfalls für kostengünstigen Wohnungsbau nicht immer gegeben.

So besteht nach den Aussagen der LWU in den Interviews insbesondere bei den vielfach gewünschten Einbringungsgrundstücken häufig ein erhöhter Aufwand in der Grundstücksfreimachung und Herrichtung

Da die jeweilige Grundstückssituation jedoch die entscheidende Basis für die Kostenhöhe der Neubauprojekte ist, sollte aber bei der Akquisition bzw. Einbringung von Grundstücken ganz besonderes Augenmerk auf deren kostenbewusste Bebaubarkeit gelegt werden.

4.2.2 Planung und Ausführung

Frühzeitige kooperative und komplexe Planung

Wie aus der Planungstheorie und Praxis hinlänglich bekannt, ist die Beeinflussbarkeit des Endproduktes in den frühen Phasen der Projektentwicklung am größten und nimmt mit zunehmender Projektlaufzeit systematisch ab. Eine frühzeitige und komplexe Planung kann und muss in einem mehrdimensionalen Planungsmodell alle Aspekte des jeweiligen Standortes, der konkreten Rahmenbedingungen und der spezifischen Projektziele simulieren und optimal integrieren.

Die Zukunft gehört dabei der abgeschlossenen Gesamtplanung und Datenmodellierung noch vor dem ersten Spatenstich. Die baubegleitende Planung, wie sie in vielen Fällen auch aktuell noch angewandt wird, lässt zu viele Optimierungsmöglichkeiten ungenutzt und birgt darüber hinaus zu viele Risiken. Dies erfordert natürlich ein Umdenken bei allen Projektbeteiligten und ein Umstellen der Arbeitsweisen, ist jedoch unabdingbar auf dem Weg zu effizienteren und schnelleren Entwicklungs- und Planungsprozessen.

Zusammenarbeit von Bauherr, Planer und Ausführenden

Die Zusammenarbeit aller Beteiligten von der Projektidee, über die Entwicklungs- und Planungsphase, die Ausschreibung und Vergabe bis hin zu Bauausführung birgt in allen Projektphasen erhebliche Potenziale zur Verbesserung. Diese mögliche Verbesserung ist keinesfalls ein Selbstzweck, sondern dient sowohl der qualitativen Optimierung des Projektergebnisses als auch der Kostenoptimierung.

Entscheidende Faktoren sind dabei neben der Vereinbarung eindeutiger Projektziele aber auch von Einzelzielen der Beteiligten, die Vereinbarung klarer Regeln für den Umgang und die Kommunikation miteinander sowie das Verhalten in Ausnahmefällen.

Alle Beteiligten sollten deshalb ein Planungs- und Bauteam im besten Sinne bilden und immer auf Augenhöhe kommunizieren, um zu gewährleisten, dass aus der gemeinsamen Projektaufgabe keine Parallelverfahren ausgegliedert werden oder einzelne Beteiligte zum „Dienst nach Vorschrift“ übergehen.

Verbindliche Vorgabe von Qualitäten, Kosten, Terminen und Kennzahlen für alle Beteiligten

Neben der o.g. optimalen Organisation der Zusammenarbeit bedarf es natürlich auch der verbindlichen Festlegung von Projekt- und Prozesszielen wie Qualitäten, Kostenlimits, Terminen bzw. Meilensteinen und Kennzahlen für ein begleitendes Controlling.

Die individuelle Motivation der Beteiligten, weit über die formale Erfüllung der Vertragspflichten hinaus, ist dabei maßgeblich für die Zielerreichung und damit den Erfolg des Projektes insgesamt.

Keine dogmatischen Vorgaben von Bauarten und Bauformen

Wie bereits unter 4.1.3 erläutert, können Standardisierung und Typisierung durchaus Elemente einer Strategie kostengünstigen Bauens sein.

Allerdings darf dabei die jeweilige Marktsituation nicht aus den Augen verloren werden: Derzeit ist der Anbietermarkt für Bau- und Handwerksleistungen ohnehin schon stark angespannt und das Preisniveau entsprechend hoch. Die Fokussierung auf eine bestimmte Bauweise bzw. den Einsatz bestimmter Bauteile schränkt den Anbietermarkt noch einmal ein und führt daher in der Regel zu noch weniger Angeboten mit noch höheren Preisen.

Die bereits bei den LWU eingeführte Strategie des Typenbaus führt daher in die richtige Richtung. Anstelle von Festlegungen auf konkrete Bauarten, Bauweisen und Bauelemente besticht diese Strategie durch die Festlegung von inhaltlichen Zielen und Qualitäten, lässt die Art der Ausführung jedoch weitgehend offen. So wird eine marktgerechte Planungs- und Ausführungsflexibilität gewährleistet, ohne die Ansprüche bzw. Anforderungen aufzuweichen.

Kombination von Vergabeart und Projektgröße

Die Analyse und der Vergleich der Projekte insbesondere der LWU in der Neubaustudie belegt, dass die richtige Kombination der jeweiligen Projektgröße mit der Vergabeart erhebliche Kostenvorteile in sich trägt.

Empfehlenswert im Sinne von kostengünstigem Bauen erscheint daher folgende Grundlogik: Projekte bis ca. 50 Wohneinheiten sollten im Regelfall als Einzelgewerkvergabe, Projekte von ca. 50 bis ca. 100 Wohneinheiten als Generalunternehmervergabe und Projekte ab ca. 100 Wohneinheiten als Generalunternehmer- oder Generalübernehmervergabe organisiert werden.

Selbstverständlich hängt diese Grundorientierung entscheidend von der Struktur und den Managementkapazitäten der jeweiligen Unternehmen ab, was im Einzelfall zu Abweichungen führen kann.

Schnittstellensensibilität im Planen und Handeln

Ein häufig auftretendes Phänomen in Neubauprojekten ist die Tatsache, dass zwar die vertragsgemäße fachliche Arbeit der Beteiligten höchst engagiert und optimiert erfolgt, sich aber an den Schnittstellen zwischen den Aufgaben- bzw. Ausführungsbereichen erhebliche Dissonanzen zeigen (z. B. Architektur und Haustechnik; Entwurfsplanung und Werkplanung).

Um kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, sind gerade diese Schnittstellen daher intensiv vorzubereiten und im Projektverlauf einer permanenten Überwachung und Koordination zu unterziehen. Nur wenn die Einzelkomponenten des Planens und Bauens permanent optimiert ineinandergreifen, kann das Risiko minimiert werden, dass gerade aus diesen Schnittstellenthemen ungeplanter Mehraufwand und entsprechende Kostensteigerungen resultieren.

Intensivierung der Abstimmung mit dem Bestandsmanagement

Die Investitionskosten sind ein wesentlicher Bestandteil der Lebenszykluskosten von Wohnimmobilien. Im Vergleich zu den Gesamtkosten über Bau und Betrieb bis hin zu Abriss bzw. Recycling nehmen sie jedoch nur einen geringen Teil ein.

Dennoch wird den Investitionskosten üblicherweise eine weit höhere Aufmerksamkeit gewidmet, als Betriebs- oder Folgekosten. Die Ausweitung des Bilanzrahmens auf die Lebenszykluskosten und die entsprechenden Anpassungen in der Neubauplanung und -umsetzung sind jedoch zwingend geboten, um eine wirkliche Nachhaltigkeit gerade beim kostengünstigen Bauen zu gewährleisten.

Kostengünstiges Bauen darf daher nicht nur auf die Erstinvestitionskosten fokussiert sein, sondern auch auf den Betrieb, die Instandhaltungszyklen und die Lebensdauer insgesamt.

Einsatz von Fördermitteln nur bei entsprechend nachweisbarer Gesamtwirtschaftlichkeit

Häufig führt der Einsatz eigentlich wünschenswerter Fördermittel zur Notwendigkeit, besondere bzw. höhere Anforderungen des Fördermittelebers zu erfüllen. Dies betrifft nach Aussage der LWU in den Interviews insbesondere Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau aber auch das Landesprogramm Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds. Auch wenn die zusätzlichen Anforderungen für sich genommen sinnvoll und begründbar sind, führen sie in der Konsequenz oft zu höheren direkten oder indirekten Kosten, die nicht vollständig durch die Förderung abgedeckt werden.

Der Einsatz von Fördermitteln sollte daher zwingend von der Gesamtwirtschaftlichkeitsbetrachtung bis zum Ende der Tilgungszeit abhängig gemacht werden.

Bündelung von Projekten und Projektträgern

Auch wenn die öffentliche Vergabe immer die Einzelbetrachtung und -behandlung von Projekten vorsieht (und wir auch deshalb eine Modernisierung des Vergaberechtes unter Kapitel 4.3.5. anregen), sei an dieser Stelle erlaubt, auch alternative Lösungen anzusprechen.

Die LWU sollen in den 11 großen neuen Wohnungsbaustandorten in Berlin einen erheblichen Anteil der zu errichtenden Wohnungen realisieren. Durch Bündelung unterschiedlicher Projekte und Projektträger an diesen Standorten ließen sich erheblich größere Massen und Mengen auszuschreibender Bauteile zusammenfassen. Der Masseneffekt sollte deutliche Kostenvorteile in den Submission mit sich bringen und damit kostengünstiges Bauen zusätzlich befördern.

Da die Realisierung dieser Wohnungsbaustandorte erst mittel- und langfristig erfolgen wird, bestünde die reale Chance, bis dahin das Vergaberecht und die Vergabeverfahren entsprechend zu modifizieren und damit die nötigen Voraussetzungen für diese Bündelung zu schaffen.

4.2.3 Kommunikation und Koordination

Harmonisierung des Projektmonitorings der LWU

Die Bedeutung einer wirklichen Vergleichbarkeit von Projekten bzw. Projektangaben zur Identifizierung erfolgversprechender Wege kostengünstigen Bauens wurde in der vorliegenden Studie bereits mehrfach erläutert. Unterschiedliche Datentransparenz, unterschiedliche Kostenermittlungen und -zuordnungen sowie unterschiedliche Teilaspekte von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen erschweren die Vergleichbarkeit enorm und bergen daher durchaus das Potenzial für Fehlinterpretationen.

Um einerseits diese Gefahr zu reduzieren und andererseits eine belastbare Grundlage für eine interne Optimierungsdiskussion herzustellen, ist eine weitgehende Vereinheitlichung des Projektmonitorings der LWU anzuraten.

Dies betrifft insbesondere die grundsätzliche Kostenzuordnung nach den Kostenobergruppen der DIN 276, aber ebenso die eindeutige Definition und Zuordnung von Untergruppen. Alternativ erscheint auch eine Kostenzuordnung nach Gewerken /Positionen oder Bauteilen / Bauelementen in Anlehnung an den BKI möglich.

Im Fall von Generalübernehmer- oder Ankaufprojekten sollte eine klare und nachvollziehbare Kostenzuordnung vom jeweiligen Vertragspartner eingefordert werden.

Weiterhin muss die Frage des Umgangs mit den unternehmensinternen Kosten und deren Projektanrechnung oder Nichtanrechnung einheitlich geklärt werden.

Zur Verbesserung und Objektivierung der Vergleichbarkeit wäre darüber hinaus auch eine einheitliche Festlegung von im Monitoring zu erfassenden Projektkriterien und der zugehörigen Kostenverfolgung sinnvoll.

Regelmäßiger detaillierter Erfahrungsaustausch zwischen den Unternehmen

Auf der o.g. Basis erscheint ein regelmäßig stattfindender detaillierter Erfahrungsaustausch zwischen den LWU empfehlenswert. Dieser Erfahrungsaustausch könnte durchaus auf die bereits vorhandenen Gesprächsrunden aufsetzen, sollte jedoch deutlich intensiviert werden. Entscheidend dabei ist, dass nicht nur Grobdaten diskutiert, sondern Projektdetails und die Kombination von Faktoren fokussiert werden.

Beispielsweise könnten die in der Neubaustudie dargestellten 18 kostengünstigsten Projekte, insbesondere natürlich die Jüngsten davon, eine gute Grundlage hierfür bieten. Denn bei einer noch genaueren Betrachtung im Kreis aller LWU ergeben sich möglicherweise noch viel weitreichendere Erkenntnisse, als in dieser Studie dokumentiert.

Abstimmung der Ausschreibungs- und Vergabezeitpunkte zwischen den LWU

Die Erfahrungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund der Vielzahl der in den letzten Jahren realisierten Projekte zeigen sehr deutlich auf, dass die Marktreaktion auf die Ausschreibung zu bestimmten Zeitpunkten, alle internen Optimierungsbemühungen in weiten Teilen kompensiert.

Zu wenige oder gar keine Angebote sowie deutlich überhöhte Preise belegen, dass das Prinzip Angebot und Nachfrage eine immer größere Bedeutung gewinnt. So lässt auch der Einsatz von in der Vergangenheit erfahrungsgemäß kostengünstigen Projektdeterminanten keine belastbare Schlussfolgerung auf aktuelle oder zukünftige Preise/Kosten mehr zu. Umso prekärer wird diese Erkenntnis vor dem Hintergrund, dass das am Markt zu platzierende Ausschreibungsvolumen der LWU in den nächsten Jahren noch deutlich zunehmen wird.

Auch wenn eine Abstimmung der Ausschreibungs- und Vergabezeitpunkte zwischen den LWU nahezu unmöglich erscheint, könnte dies jedoch angesichts der geschilderten Problematik hilfreich sein. Ansonsten sind bei steigendem Gesamtausschreibungsvolumen möglicherweise zunehmend zu wenige oder keine Angebote, mindestens jedoch regelmäßig zu teure Angebote in den Einzelausschreibungen der Unternehmen zu erwarten.

4.3 Empfehlungen zur Optimierung des Rechts- und Handlungsrahmens

Neben den bereits genannten Optimierungspotenzialen im eigentlichen Planungs- und Bauprozess liegen aus Sicht des BBU auch im übergeordneten Rechts- und Handlungsrahmen erhebliche Optimierungspotenziale.

Nicht immer sind politischer Wille und verwaltungstechnisches Handeln linear miteinander verknüpft. Bei der Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben haben oft fachspezifische Belange Vorrang vor einer komplexen und zielführenden Betrachtung. Damit wird eine schnelle und effiziente Umsetzung von Vorhaben nicht nur verlangsamt und erschwert, sondern teilweise sogar verhindert.

4.3.1 Allgemein

Motivation der öffentlichen Verwaltung verändern – LWU als Partner verstehen

Selbst bei politischer Willensbekundung „Pro Neubau“ oder bereits erfolgter Vorabbestätigung einzelner Projekte ist nach Aussage der LWU in den Interviews leider zu beobachten, dass die zuständigen Verwaltungen oft die nötige Dynamik im Sinne der gemeinsamen Zielstellung vermissen lassen.

Dies scheint zum einen an einer geringen Vertrautheit mit unternehmerischen Abläufen und betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten zu liegen. Zum anderen ist auch die einsparungsbedingt mittlerweile chronische Überlastung der beteiligten Ämter ein wichtiger Grund.

Darüber hinaus kommt es immer wieder vor, dass LWU paradoxerweise gerade aufgrund ihrer Eigenschaft als landeseigene Unternehmen von den Behörden mit besonders hohen und damit kostentreibenden Anforderungen und Auflagen belegt werden, statt sie in ihren Anstrengungen für günstiges Bauen zu unterstützen.

Zudem führt die fachspezifische Struktur der Verwaltung oft zu sektoralem Denken ohne übergreifende Zielorientierung. Entsprechend werden Vorgänge und Inhalte „sehr eng“ bewertet, d. h. Ermessensspielräume werden nicht genutzt, was gewünschten und ausgewogenen Gesamtlösungen entgegenläuft. Kostensteigerungen durch zusätzlichen ungeplanten Aufwand sind häufig die Folgen derartigen Agierens.

Damit die den LWU gemachte ambitionierte Vorgabe von 30.000 Neubauwohnungen bis 2021 erreicht werden kann, sind diese auf die lösungsorientierte, vertrauensvolle, partnerschaftliche und solidarische Zusammenarbeit mit den baubeteiligten Behörden angewiesen.

Komplexes zielorientiertes Handeln der Verwaltung im Sinne der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum

Erhebliche Einflussfaktoren für kostengünstiges Bauen sind neben den bekannten bundesgesetzlichen Rahmenbedingungen und zu beachtenden Normen auch die landesspezifischen Umsetzungs- und Durchführungsanordnungen. Dabei führen die oft für sich genommenen und einzeln betrachtet nachvollziehbaren Ansprüche und Anforderungen an die Gebäude in ihrer Summe zu einer erheblichen Kosten- und damit resultierende Mietenbelastung. Beispielhaft sei an dieser Stelle nur auf die Themen Rettungswege sowie Regenwassermanagement verwiesen.

Bei zukünftigen Bauprojekten sollte die Kausalkette zwischen Kosten und Kostentreibern im Planungs- und Bauprozess und den resultierenden Mieten- und Betriebskostenfolgewirkungen permanent betrachtet und in die Entscheidungsprozesse einbezogen werden.

Auch offensichtliche Zielkonflikte müssen entweder inhaltlich ausgeräumt oder durch objektive Abwägung und anschließende Prioritätensetzung entschärft werden. Geschieht dies nicht, sind langwierige Bearbeitungsprozesse und entsprechende Projektverzögerungen die Folge.

Als Nebenziel sollte ein zeitoptimierter Projektdurchlauf auch in den Verantwortungsbereich der Verwaltung übertragen werden.

4.3.2 Bauland und Baurecht

Schnellere und umfassendere Bereitstellung von geeigneten Baugrundstücken durch das Land Berlin

Definierte Baugrundstücke und kurzfristig aktivierbare Potenzialflächen sind ein wertvolles, aber immer knapper werdendes Gut. Der Berliner Grundstücksmarkt hat in den letzten Jahren eine Entwicklung genommen, die es den LWU real kaum noch möglich macht, im freien Wettbewerb geeignete Baugrundstücke zu sichern.

Neben der Planung ist die Grundstücksbereitstellung jedoch die entscheidende Determinante des Projekterfolges. Angesichts der bestehenden Bedarfe müssen alle potenziellen Reserven, insbesondere auch landeseigene Flächen, überprüft sowie kreativ neuen Perspektiven zugeführt werden. Dabei gilt es klug abzuwägen, welche Potenziale tatsächlich dem Wohnungsbau zugeführt werden sollen und welche Potenziale anderen Zwecken oder Nutzungen vorbehalten werden.

Wenn die Entscheidung für Wohnungsbau gefallen ist, darf es aber nicht nur um die Übertragung an bzw. Einbringung in die LWU gehen, sondern mit gleicher Gewichtung um die koordinierte Wegbereitung für die tatsächliche optimale Bebauung. Dies betrifft sowohl das formelle und begleitende Handeln der zuständigen Bezirksverwaltungen, aber auch die politische Einordnung von Partizipationsthemen.

Zügige Bebaubarkeit sicherstellen

Die Nutzung der Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 bereitet zunehmende Schwierigkeiten. Die Bearbeitungszeiten von Bauanträgen werden überwiegend immer länger und die Bereitschaft zur Nutzung vorhandener Entscheidungsspielräume wird aus einer Vielzahl von Gründen offensichtlich immer geringer. Planungs- bzw. Bauabsichten werden u.a. daher immer öfter in Bebauungsplanverfahren überführt.

Die Aufwendungen für die Bebauungsplanverfahren erhöhen sich im Vergleich zu § 34 exponentiell und führen auch aufgrund der sowieso schon vorhandenen Bearbeitungsengpässe in der Verwaltung zu deutlich verlängerten Projektvorlaufzeiten von bis zu acht Jahren.

Aber auch das Agieren in vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplänen wird immer schwieriger. Da diese häufig aus einer Zeit stammen, in der der Wohnraumbedarf längst nicht so groß war, ergeben sich oft Anpassungs- bzw. Abweichungsbedarfe zur effizienten Nutzung der Grundstücke. Die dafür nötigen Ausnahmen oder Befreiung werden in der Regel jedoch immer restriktiver behandelt.

Das eigentliche Ziel der schnellen Schaffung von kostengünstigen Neubauwohnungen in hohen Stückzahlen wird so konterkariert. Daher muss in der Verwaltung das zielorientierte Denken und Handeln im Sinne der Schaffung von kostengünstigem Wohnungsbau zwingend eine klare Priorität erhalten.

4.3.3 Anforderungen an den Neubau

Überprüfung und ggf. Reduzierung zusätzlicher Anforderungen

Neben den „normalen“, auf Bundes- und Landesrecht basierenden Anforderungen an den Neubau führen diverse zusätzliche Auflagen zu Erhöhung des Aufwandes und damit auch der Projektkosten. Beispiele

hierfür sind die Verpflichtung zu Architekturwettbewerben, Zusatzverpflichtungen aus Einbringungsverträgen von Grundstücken aber auch Verpflichtungen aus politischen Zielstellungen.

Daher erscheint auch hier eine Überprüfung der Anforderungen im Einzelnen wie auch in ihrer Summe und komplexen Wirkung auf die Angemessenheit im Sinne des Generalzieles kostengünstiges Bauen sinnvoll.

Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erforderliche Gesamtwirtschaftlichkeit

In den Einzelinterviews mit den LWU wurde häufig angesprochen, dass die erforderliche Gesamtwirtschaftlichkeit der Neubauprojekte aufgrund diverser Einzelfaktoren, die zu Kostenerhöhungen führen, insbesondere aber aufgrund der Miethöhendeckelung im Bereich des preisgebundenen wie auch freifinanzierten Wohnungsbaus immer schwerer darstellbar ist.

Neben den bereits vielfältig erläuterten Kostenoptimierungsmöglichkeiten sollte daher auch die Refinanzierung der Neubauprojekte stärker in den Fokus genommen werden, um geeignete Hebel zu identifizieren, die die notwendige Wirtschaftlichkeit verbessern können.

So erscheint es angesichts der steigenden Herstellungskosten sinnvoll, beispielsweise über eine weitere Erhöhung des Tilgungsverzichts in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin oder auch eine Anpassung der Kooperationsvereinbarung des Landes Berlin mit den LWU im Bereich der durchschnittlichen Mieten im freifinanzierten Bereich nachzudenken.

Partizipation ziel- bzw. ergebnisorientiert gestalten, Verbindlichkeit von Entscheidungen gewährleisten

Partizipation im Bau- und Planungsrecht ist der Oberbegriff für eine neue Form der Bürgerbeteiligung, weit über die formellen rechtlichen Erfordernisse hinaus. Für das Land Berlin bedeutet Partizipation spätestens seit dem Regierungswechsel 2016 eine umfassende und frühzeitige Information über sowie Beteiligung der Stadtgesellschaft an einer Vielzahl von Bauprojekten.

Grundsätzlich ist die Herangehensweise zu begrüßen, soll sie doch sowohl Bauprojekte in Form, Gestalt und Funktionalität optimieren als auch Vorbehalte und Widerstände in der Nachbarschaft abbauen sowie letztlich auch Rechtsstreitigkeiten verhindern.

Die Realität ist jedoch nach Aussage der LWU in den Interviews in vielen Fällen eine andere: Anstelle von breiter konsensualer Lösungsfindung überwiegen häufig Partikularinteressen und Besitzstandswahrung bzw. generell die Ablehnung jeglicher Veränderung. Partizipation wird so häufig zur Verhinderung bzw. mindestens zur Verzögerung von Bauprojekten genutzt.

Allein schon der Fakt, dass überwiegend unklar ist, welche vor oder im Verfahren getroffenen Entscheidungen tatsächlich verbindlich sind und auch bleiben, führt zur Verunsicherung aller Beteiligten und resultierenden Unwägbarkeiten im Projektablauf.

Die LWU berichteten in den Interviews u.a. davon, dass im Zuge von Partizipationsprozessen in der Regel die ursprünglich geplante Dichte und Geschossigkeit deutlich reduziert werden muss. Dies führt zu einem

zu Kostenerhöhungen für die verbleibende Wohnfläche und zum anderen natürlich zur Reduzierung der Zahl der realisierten Wohnungen.

Da es sich hier nicht um Einzelfälle handelt, läuft dies den beschlossenen und vereinbarten Neubauzielen des Landes Berlin entgegen.

Partizipationsprozesse bedürfen zukünftig einer echten zielorientierten Steuerung in Abstimmung von LWU, Politik und Verwaltung. Das Ergebnispapier der Trialoge aus dem Jahr 2017 bietet hierfür eine gute Ausgangsbasis.

4.3.4 Verwaltungsstruktur

Personalstruktur in den Bezirksämtern anpassen, funktionierende Vertretungsregelungen in den Ämtern einführen

Der in der Vergangenheit vorgenommene langjährige Personalabbau in der Verwaltung hat dazu geführt, dass die Bauverwaltungen, aber auch die Stadtplanungsämter kaum noch in der Lage sind, der massiven Zunahme von Bauanträgen und notwendigen Bebauungsplanverfahren adäquat zu entsprechen.

Neben der ohnehin schon schwierigen inhaltlichen Bearbeitung von Bauanträgen, führen auch Marginalien wie unterbesetzte Schreibbüros zu erheblichen Folgen.

So kommt es selbst bei der reinen Ausfertigung der Baugenehmigung, also nach allen inhaltlichen Prüfungen, vielfach zu unvorhersehbaren Verzögerungen. Hierdurch werden beispielsweise auf Basis von mündlichen Bearbeitungszusagen erarbeitete Terminpläne stark beeinträchtigt. Eine Planungs- und Terminsicherheit, insbesondere den Baubeginn betreffend, ist so häufig nicht herzustellen.

Teilweise gehen diese unvorhergesehenen Verzögerungen mit finanziellen Zusatzaufwendungen einher, da vertragliche Vereinbarungen mit Baufirmen oft auch enge Abruffristen enthalten.

Zusätzlich erschwerend wirken die offensichtlich nicht funktionierenden Vertretungsregelungen in den zuständigen Ämtern. So werden Bearbeitungsprozesse sehr häufig durch Krankheit oder Urlaub der zuständigen Mitarbeiter hinausgezögert, ohne dass zumindest eine aktive Kommunikation seitens der Behörde erfolgt.

Eine erhebliche Optimierungsreserve liegt daher in den Neubauzielen angemessenen personellen Besetzung der Behörden und in wirklich funktionierenden Vertretungsregelungen bei personellen Ausfällen.

Handlungsweise der Bezirke angleichen, Eingriffsrechte der Senatsverwaltung stärken

Bauvorschriften wie auch der allgemeine Rechtsrahmen werden in den unterschiedlichen Bezirken sehr unterschiedlich gehandhabt. Während sich einige Bezirksverwaltungen gegenüber bauwilligen LWU sehr entgegenkommend verhalten, agieren andere Bezirksverwaltungen sehr restriktiv. Aus den Einzelinterviews mit den LWUs konnten teilweise überraschend übereinstimmende Negativerfahrungen, aber im Gegenzug auch übereinstimmende Positiverfahrungen mit einzelnen Bezirken abgeleitet werden.

Beispielsweise erfolgt bei der Gestaltung von Staffelgeschossen eine wenig nachvollziehbare, unterschiedliche Auslegung. In Sanierungsgebieten werden teilweise Anforderungen an Neubauten auf freien Bauflächen gesetzt, die eigentlich für den Bestand oder maximal Baulückenschließungen bestimmt waren.

Trotz politischer Vorgaben seitens der Baustadträte arbeiten die Ämter zum Teil nicht zielorientiert und koordiniert genug. Dies betrifft sowohl inhaltliche Zuarbeiten durch beteiligte Ämter in Genehmigungsverfahren selbst als auch sonstige für die Umsetzung notwendige Genehmigungen durch weitere Fachbehörden. Weiterhin werden z.B. Bearbeitungen durch zusätzliche Forderungen wie z.B. nach separater Antragsstellung für Baugrube und Gebäude unnötig verzögert. Selbst Bauanträge im vereinfachten Verfahren ziehen sich so über sechs Monate und mehr.

Die Angleichung der Handlungsweisen zwischen den Bezirken ist daher dringend zu empfehlen. Sollte hierzu keine Bereitschaft bestehen, wären Eingriffsrechte der Senatsverwaltung sicher zielführend.

4.3.5 Vergaberecht und Baukapazitäten

Optimierung des öffentlichen Vergaberechts

Weitere Aspekte zur Optimierung des Wohnungsbaus sehen die LWU in einer Modifizierung des Vergaberechts insbesondere zugunsten partnerschaftlicher Bauteammodelle. Nur bei gemeinsamer Entwicklung von Bauprojekten durch Wohnungsunternehmen, Planer, Entwickler und ausführende Firmen sowie gerade im innerstädtischen Bereichen der betroffenen Bevölkerung der angrenzenden Wohnquartiere können ausgewogene Lösungen entstehen, die Ökonomie, Ökologie, soziale Nachhaltigkeit und Architektur vereinen.

Gerade auch durch die Integration der ausführenden Firmen in einer frühen Planungsphase kann es gelingen, Baustoffe, Bauweisen und Funktionalitäten optimal zur Erreichung der qualitativen und quantitativen Ziele des Wohnungsneubaus zu nutzen. Neue kostengünstige und gleichzeitig nachhaltige Technologien sowie funktionale Nutzungsoptimierungen können so Eingang in die Projekte finden und entlasten damit Bauherren und spätere Nutzer in gleicher Weise.

Es ist daher dringend nötig, das öffentliche Vergaberecht so weit zu reformieren, dass es nicht weiterhin ein zusätzlicher Hemmschuh ist, sondern neue Wege für kostengünstiges Bauen ermöglicht. Da dabei die direkten Handlungsmöglichkeiten Berlins beschränkt sind, sollte das Land Berlin auch seinen Einfluss über den Bundesrat auf die Bundes- und Europaebene geltend machen.

Hinwirkung auf die Ausweitung der Bau- und Handwerkerkapazitäten

Die seit Jahren steigenden Baugenehmigungszahlen und entsprechend umzusetzender Neubauprojekte führen seit geraumer sowie auf absehbare Zeit zu immer deutlicheren Engpässen bei den verfügbaren Bau- und Handwerkerkapazitäten. Die Wirkungen dieser starken Verknappung treffen gerade die LWU, die zur Umsetzung öffentlicher Vergabeverfahren verpflichtet sind, mehr als deutlich: Keine oder zu wenige, mindestens jedoch zu hohe Angebote trotz aller internen Projektoptimierungsbemühungen führen immer häufiger ungeplanten Kostenerhöhungen bis hin zur Aufhebung von Ausschreibungen.

So lässt auch der Einsatz von in der Vergangenheit erfahrungsgemäß kostengünstigen Projektdeterminanten keine belastbare Schlussfolgerung auf aktuelle oder zukünftige Preise/Kosten mehr zu. Umso prekärer wird diese Erkenntnis vor dem Hintergrund, dass das am Markt zu platzierende Ausschreibungsvolumen der LWU in den nächsten Jahren noch deutlich zunehmen wird.

Daher ist der bereits eingeschlagene Weg der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (in Kooperation mit anderen relevanten Senatsverwaltungen), das Thema offen und vor allem gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft sowie der Bauwirtschaft und dem Handwerk zu diskutieren, um zusammen nach erfolgversprechenden Lösungen zu suchen, der erste richtige Schritt. Dennoch müssen diesem zwingend noch viele weitere Schritte folgen, um die notwendigen Kapazitäten langfristig zu generieren.

5. Schlusswort

Das Ziel der vorliegenden Studie war eine vergleichende Analyse von geplanten und realisierten Mietwohnungsneubauvorhaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen mit anderen Neubauvorhaben in Berlin und Brandenburg sowie mit Projekten von kommunalen Gesellschaften in sechs ausgewählten deutschen Großstädten. Im Ergebnis sollten Vorschläge zur Kostensenkung zukünftiger Bauvorhaben erarbeitet und mögliche Vorgehensweisen und Beispiele für kostengünstiges Bauen dargestellt werden.

Das Ergebnis ist in den vorangegangenen Kapiteln umfassend dargestellt und erläutert worden. Zusammenfassend lässt sich folgende abschließende Erkenntnis ableiten:

Planen und Bauen ist vor allem wegen der Vielzahl der Einflussgrößen, der Vielzahl der direkt oder indirekt Beteiligten und der Prozessdauer ein sehr komplexer Vorgang. Dieser Vorgang lässt sich weder mit einem einzigen Werkzeug oder einem einzigen Hebel, noch durch die Kombination einiger weniger derartiger Werkzeuge oder Hebel im Sinne kostengünstigen Bauens optimieren.

Entscheidend ist immer die komplexe Betrachtung und entsprechende Handhabung der diversen Einflussgrößen sowie ihrer Wechselwirkungen untereinander. Da die Spielräume häufig sehr gering sind, müssen immer auch die Folgewirkungen von Anforderungen bzw. Projektentscheidungen sensibel mitgedacht werden. Selbst wenn jede Einzelanforderung für sich genommen absolut notwendig und begründbar ist und mit überschaubarem Aufwand umsetzbar erscheint, kann die Summe der Anforderungen zur besonderen Herausforderung werden – zum einen, wenn offensichtliche Zielkonflikte nicht ausgeräumt werden und zum anderen, wenn das Projekt selbst durch die Menge der gleichzeitig zu erfüllenden Anforderungen überfordert wird.

Kostengünstiges Bauen darf niemals als billiges Bauen verstanden werden. Kostengünstiges Bauen muss als preiswertes Bauen, also als optimales Verhältnis von Kosten und Nutzen definiert werden. Dies gilt sowohl für den Zeitpunkt der Erstinvestition als auch für die Lebensdauer der neu geschaffenen Wohngebäude.

Deshalb gehören hierzu auch guter Städtebau, gute Architektur und die Quartiersintegration genauso wie die Einbeziehung der Bestandshaltersicht, des Portfoliomanagements, die Investitionskostenbetrachtung und die Folgekostenbetrachtung.

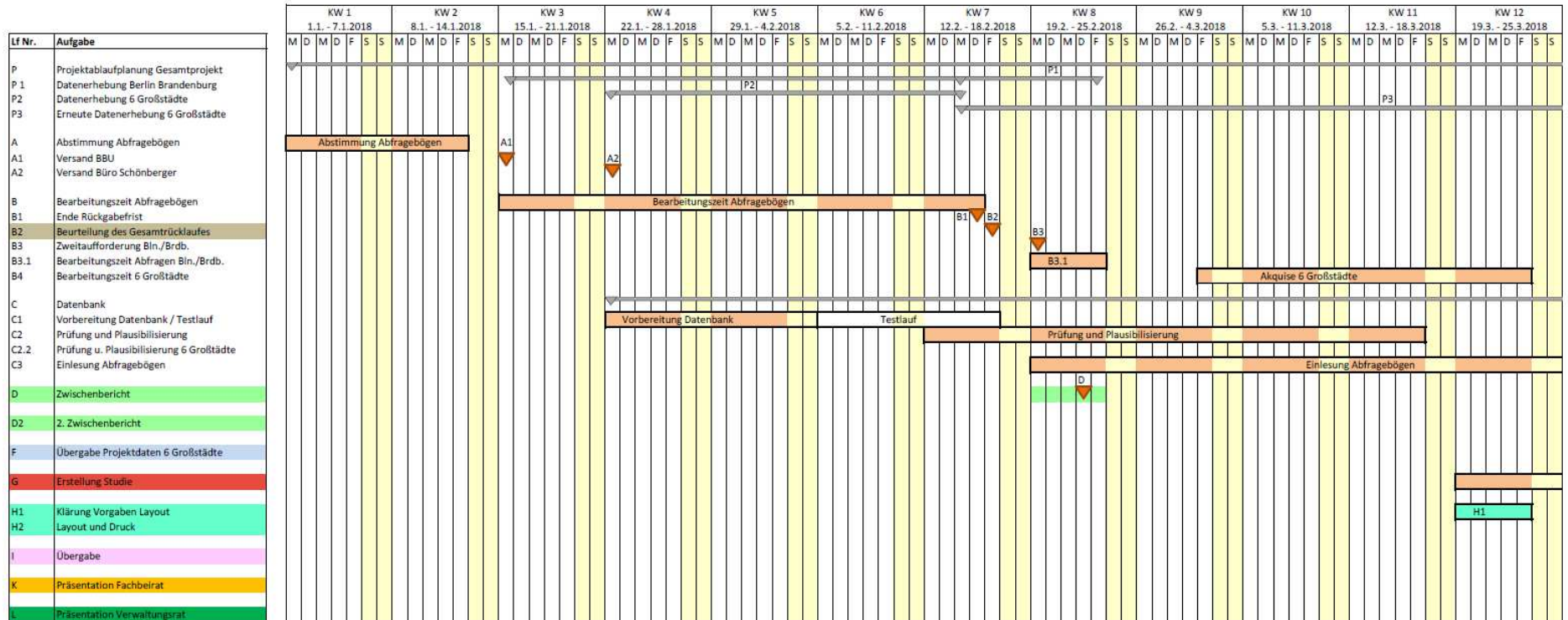
Für eine echte nachhaltige Betrachtung dürfen daher weder die Kosten noch die Stückzahlen das alleinige Maß der Beurteilung sein.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Zeitplan
Anlage 2	Erfassungsbogen
Anlage 3	Leitfaden Interviews
Anlage 4	Einzelkostendarstellung Neubauprojekte der degewo GESOBAU Gewobag HOWOGE STADT UND LAND WBM regionalen WU Berlin regionalen WU Brandenburg ProPotsdam kommunalen WU bundesdeutscher Großstädte Einzelkostendarstellung Projekte unter 2.000 €/m ² Herstellungskosten Einzelkostendarstellung Projekte über 3.000 €/m ² Herstellungskosten
Anlage 5	Differenzierte Darstellung zu Projektmeldungen der landeseigenen Wohnungs- unternehmen

Anlage 1: Zeitplan 1 von 2

Projektplan Studie Neubaukosten



Anlage 2: Erfassungsbogen Seite 1 von 4

Neubaukosten

VIELEN DANK FÜR IHRE MÜHE!

Datenblatt Vergleichsstudie Neubaukosten durch die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt öffentlichen Rechts

1.1 Unternehmen

Ansprechpartner: _____ Telefon: _____ Email: _____

1.2 Bauvorhaben

Adresse: _____

1.3 zeitliche Einordnung

Bauantrag gestellt:	MM.JJJJ	Baugenehmigung:	MM.JJJJ
im Bau Baubeginn:	MM.JJJJ	(voraus.) Fertigstellung:	MM.JJJJ

1.4 Kennzahlen

Grundstücksfläche: _____ qm Gesamt-Wohnfläche: _____ qm
 Gewerbefläche, falls vorhanden: _____ qm

Wohnungsschlüssel	bis 2 Räume	mit 3 Räumen	ab 4 Räume	Anzahl der Wohnungen insgesamt:	WE
Anzahl Wohnungen:				_____	_____
Durchschnittgröße pro Kategorie in qm:				davon gefördert:	_____ WE
davon rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2:					
davon eingeschränkt barrierefrei:					

Grundflächenzahl (GRZ) gem. Baunutzungsverordnung: _____
 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. Baunutzungsverordnung: _____

Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 oberirdisch in qm: _____
 Bruttorauminhalt (BRI) gem. DIN 277 oberirdisch in cbm: _____

Tiefgaragenstellplätze	oberirdische Stellplätze im Gebäude	sonstige Stellplätze (z.B. außerhalb Gebäude)
Anzahl _____ Stück	_____ Stück	_____ Stück
Stellplätze für Elektroladestationen	Stellplätze vorbereitet für Elektroladestationen	
Anzahl _____	_____	

1.5 Lage/Baukörper

freistehend (bitte entsprechendes ankreuzen) Lückenbebauung
 Platz für Ihre Angabe _____ Sonstige

Baukörperanzahl _____ Anzahl Geschosse _____

Lichte Raumhöhe in m: _____

innere Baukörpererschließung


Anzahl Treppenhäuser mit Aufzug Anzahl Treppenhäuser ohne Aufzug

Zweispänner (bitte entsprechendes ankreuzen) Dreispänner
 Vierspänner Platz für Ihre Angabe _____

1.6 Energiestandard

EnEV:	2009	2014	Stufe 2016
EnEV 100 % (bitte entspr. Jahr ankreuzen):			
oder KW-Effizienzhausklasse (z.B. 40, 55, 60, 70, etc.):			
oder Passivhaus, Plusenergiehaus o. ä.:			

Anmerkungen: _____ Platz für Ihre Angabe



BBU
 BERLINER BAUBANK
 WOHNRUMVERSORGUNG BERLIN

Anlage 2: Erfassungsbogen Seite 2 von 4

Neubaukosten

VIELEN DANK FÜR IHRE MÜHE!

Datenblatt Vergleichsstudie Neubaukosten durch die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt öffentlichen Rechts


2.1 Tragkonstruktion, Bauweise, Materialien, Ausstattung		
Tragkonstruktion (bitte entsprechendes ankreuzen)		
<input type="checkbox"/> Mauerwerksbauweise	<input type="checkbox"/> Beton-Schottenbauweise	
<input type="checkbox"/> Ziegelmauerwerk	<input type="checkbox"/> Betonskelett	
<input type="checkbox"/> Kalksandsteinmauerwerk	<input type="checkbox"/> Mischbauweise	
<input type="checkbox"/> Porenbeton	<input type="checkbox"/> Holzbauweise	
<input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> Platz für Ihre Angabe	
<input type="checkbox"/> Typenbauweise		
Ausstattung Anmerkungen: <input type="text"/> Platz für Ihre Angabe		
2.2 Außenwandkonstruktion/Wärmedämmung (bitte entsprechendes ankreuzen)		
<input type="checkbox"/> monolithisch (z.B. Hochlochziegel, Porenbeton etc.)	<input type="checkbox"/> Wärmedämmverbundsystem	
<input type="checkbox"/> hinterlüftete Vorhangsfassade	<input type="checkbox"/> zweischalig mit Kerndämmung	
<input type="checkbox"/> Sonstiges (z.B. Holzbau, Pfosten-Riegel-Konstruktion)	<input type="checkbox"/> Platz für Ihre Angabe	
2.3. Heizung / Warmwasser Bitte für Heizung und Warmwasser sowohl fossile als auch regenerative Energieträger angeben (z.B. Heizung und Warmwasser BHKW, gasversorgt, mit Spitzenkessel oder Heizung, Gas, Warmwasser 60 % Gas und 40 % Solar)		
Heizung <input type="checkbox"/> zentral	Energieträger: <input type="text"/> <input type="checkbox"/> dezentral	
Warmwasser <input type="checkbox"/> zentral	Energieträger: <input type="text"/> <input type="checkbox"/> dezentral	
Lüftung (bitte entsprechendes ankreuzen)		
<input type="checkbox"/> Abluftanlage		
<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> zentral <input type="checkbox"/> dezentral	
<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> zentral <input type="checkbox"/> dezentral	
Anmerkungen: <input type="text"/> Platz für Ihre Angabe		
2.4 Projektspezifika (bitte entsprechendes ankreuzen)		
<input type="checkbox"/> Tiefgarage	<input type="checkbox"/> Lärmschutz	<input type="checkbox"/> Leitungsverlegung
<input type="checkbox"/> weiße Wanne	<input type="checkbox"/> Verkehrsumlenkung	<input type="checkbox"/> Aufwendige Baustelleneinrichtung
<input type="checkbox"/> Unterfangungen	<input type="checkbox"/> Keller	<input type="checkbox"/> Gründung
<input type="checkbox"/> Grundwasserhaltung	<input type="checkbox"/> Staffelgeschoß	<input type="checkbox"/> Gründach extensiv
<input type="checkbox"/> Munitionsbergung	<input type="checkbox"/> Abrisskosten	<input type="checkbox"/> Gründach intensiv
<input type="checkbox"/> städtebauliche Verträge	<input type="checkbox"/> Sonstiges	
<input type="text"/> Platz für Ihre Angabe		
2.5 Fenster <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> Alu <input type="checkbox"/> Kunststoff <input type="checkbox"/> Sonstige <input type="text"/> Platz für Ihre Angabe		

Anlage 2: Erfassungsbogen Seite 3 von 4

Neubaukosten

VIELEN DANK FÜR IHRE MÜHE!

Datenblatt Vergleichsstudie Neubaukosten durch die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt öffentlichen Rechts

3.1 Vergabeverfahren (bitte entsprechendes ankreuzen)			
<input type="checkbox"/>	an öffentliche Vergabe gebunden		<input type="checkbox"/> Projektankauf
<input type="checkbox"/>	Sonstige		<input type="text" value="Platz für Ihre Angabe"/>
3.2 Vergabeart (bitte entsprechendes ankreuzen)			
<input type="checkbox"/>	Einzelgewerksvergabe	<input type="checkbox"/> Generalunternehmer	
<input type="checkbox"/>	Generalübernehmer	<input type="text" value="Platz für Ihre Angabe"/>	
3.3 Planungsleistung / Projektsteuerung / Qualitätssicherung (bitte entsprechendes ankreuzen)			
<input type="checkbox"/>	Projektplanung intern	<input type="checkbox"/> Projektplanung extern	
<input type="checkbox"/>	Projektplanung teilweise intern	<input type="checkbox"/> Projektplanung teilweise extern	
<input type="checkbox"/>	Projektsteuerung intern	<input type="checkbox"/> Projektsteuerung extern	
<input type="checkbox"/>	Einsatz BIM	<input type="checkbox"/> Kooperation mit anderen Wohnungsunternehmen	
<input type="text" value="Platz für Ihre Angabe"/>			
3.4 Baukosten (brutto inkl. MwSt. - jeweils Gesamtkosten)			
KGR 100 Grundstück (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
KGR 200 Herrichten u. Erschließen (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
KGR 300 Bauwerk (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
300.1 Baugrube (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
300.2 Erweiterter Rohbau (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
300.3 Dach (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
300.4 Fassade (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
300.5 Innenausbau (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
KGR 400 Gebäudetechnik (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
400.1 Sanitär (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
400.2 Heizung (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
400.3 Lüftung (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
400.4 Elektro (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
400.5 Aufzüge (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
KGR 500 Aussenanlagen (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
500.1 Aussenanlagen (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
500.2 Aussenanlagen Hausanschluß (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
500.3 Aussenanlagen Sonstiges (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
KGR 600 Ausstattung u. Kunstwerke (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
KGR 700 Baunebenkosten (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
700.1 externe Baunebenkosten (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
700.2 interne Baunebenkosten (brutto)	<input type="text"/>	EUR	
Gesamtkosten (KGR 200-700) brutto	<input type="text" value="0,00"/>	EUR	
Gesamtkosten (KGR 300-700) brutto	<input type="text" value="0,00"/>	EUR	
Gesamtkosten (KGR 300-400) brutto	<input type="text" value="0,00"/>	EUR	
Angaben entsprechen (bitte unbedingt angeben):			
Kostenberechnung (LPH 3/4):	<input type="text"/>		
Kostenanschlag (LPH 6/7):	<input type="text"/>		
Kostenfeststellung (LPH 8/9):	<input type="text"/>		


Anlage 2: Erhebungsbogen Seite 4 von 4

Neubaukosten

VIELEN DANK FÜR IHRE MÜHE!

Datenblatt Vergleichsstudie Neubaukosten durch die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt öffentlichen Rechts

4.1 In Gesamtkosten enthaltene projektspezifische Sonderkosten (bitte entsprechendes angeben)					
Tiefgarage	<input type="text"/>	EUR	Keller	<input type="text"/>	EUR
weiße Wanne	<input type="text"/>	EUR	Staffelgeschoß	<input type="text"/>	EUR
Unterfangungen	<input type="text"/>	EUR	Abrisskosten	<input type="text"/>	EUR
Grundwasserhaltung	<input type="text"/>	EUR	Leitungsverlegung	<input type="text"/>	EUR
Munitionsbergung	<input type="text"/>	EUR	Aufwendige Bst.-einr.	<input type="text"/>	EUR
Lärmschutz	<input type="text"/>	EUR	Gründung	<input type="text"/>	EUR
Gründach intensiv	<input type="text"/>	EUR	Verkehrsumlenkung	<input type="text"/>	EUR
Gründach extensiv	<input type="text"/>	EUR	städtebauliche Verträge	<input type="text"/>	EUR
Sonstiges / Anmerkungen	<input type="text"/> Platz für Ihre Angabe				



BBU
BERLINER BAU- UND WOHNGEMEINSCHAFTEN
WONNUNTERNEHMEN I. R.

4.2 Durchschnittliche monatliche Kaltmiete (Anfangsmiete) pro qm Wohnfläche	
<input type="text"/>	EUR

geplante monatliche Betriebskostenvorauszahlung pro qm Wohnfläche

Betriebskosten kalt	<input type="text"/>	EUR	Wärmekosten	<input type="text"/>	EUR
Anmerkungen: <input type="text"/> Platz für Ihre Angabe					

4.3 Ausbaustandard	
Wohnung (bitte entsprechendes ankreuzen)	
<input type="checkbox"/> Leitungen unter Putz	<input type="checkbox"/> hochwertiger Boden
<input type="checkbox"/> Einbruchsicherung	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung
<input type="checkbox"/> Sonstiges	<input type="text"/> Platz für Ihre Angabe
Küche/Bad (bitte entsprechendes ankreuzen)	
<input type="checkbox"/> vollgefließtes Bad	<input type="checkbox"/> teilgefließtes Bad
<input type="checkbox"/> hochwertige Fliesen	<input type="checkbox"/> hochwertige Armaturen/Sanitärausstattung
<input type="checkbox"/> Sonstiges	<input type="text"/> Platz für Ihre Angabe
Gebäude (bitte entsprechendes ankreuzen)	
<input type="checkbox"/> abschließbarer Fahrradraum	<input type="checkbox"/> repräsentativer Eingangsbereich
<input type="checkbox"/> Gemeinschaftsräume	
<input type="checkbox"/> Sonstiges	<input type="text"/> Platz für Ihre Angabe

4.4 Kommunikationsstrategie / Beteiligungsverfahren
<input type="checkbox"/> kostenrelevante Beteiligungsverfahren
<input type="text"/> Platz für Ihre Angabe

4.5 sonstige Bemerkungen zum Neubauprojekt
<input type="text"/> Platz für Ihre Angabe

Anlage 3: Leitfaden Interviews



26-04-2018

Frageleitfaden

1. Allgemeine Einschätzungen aufgrund Ihrer Erfahrungswerte:

- Welches sind aus Ihrer Sicht die gelungensten Projekte und warum?
- Gibt es Ihrer Ansicht nach allgemeine Grundvoraussetzungen/Rahmenbedingungen für kostengünstiges Bauen?
- Welches sind die größten Hürden, denen Sie regelmäßig gegenüberstehen und die sowohl zu Aufwands- als auch Kostensteigerungen führen?

2. Konkrete objektbezogene Erfahrungen:

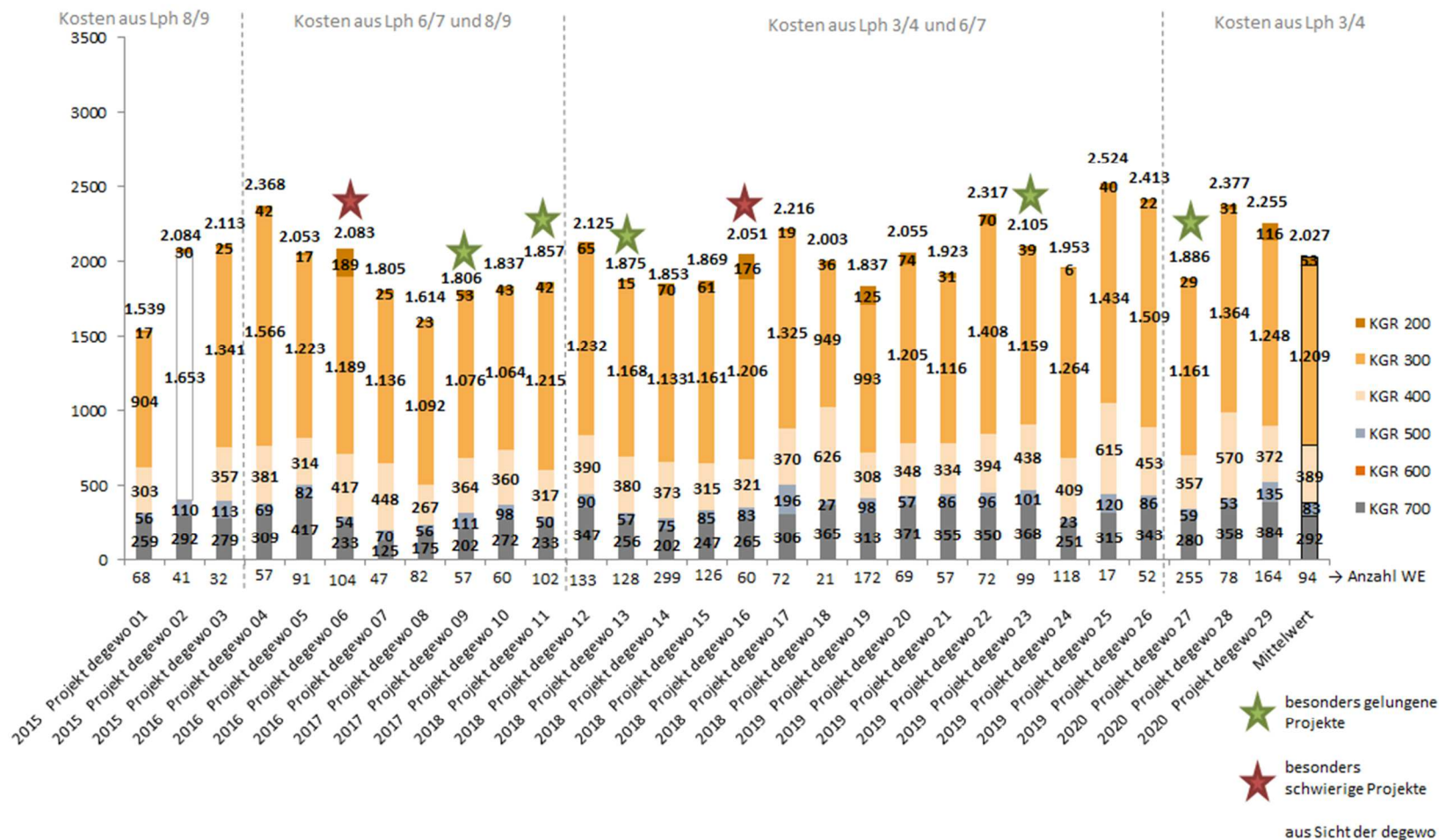
- Mit welchen „Systemen“ hinsichtlich Bauweise, Planung und Vergabe haben Sie die besten Erfahrungen gemacht?
- Welche baulichen Projektspezifika treten am häufigsten auf und welche haben den größten Kosteneinfluss?
- Welche Rolle spielt die Förderung?

3. Erläuterung der internen Prozesse:

- Monitoren/benchmarken Sie Ihre Projekte?
- Nach welchen Kriterien richten Sie sich bei einer Entscheidung für/gegen die Realisierung eines Projektes?
- Welche Maßgaben werden den Planern vorgegeben?
- Wie kalkulieren Sie Ihre Projekte?
- Wie werden die Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen ermittelt?

Anlage 4: Einzelkostendarstellung Neubauprojekte der degewo

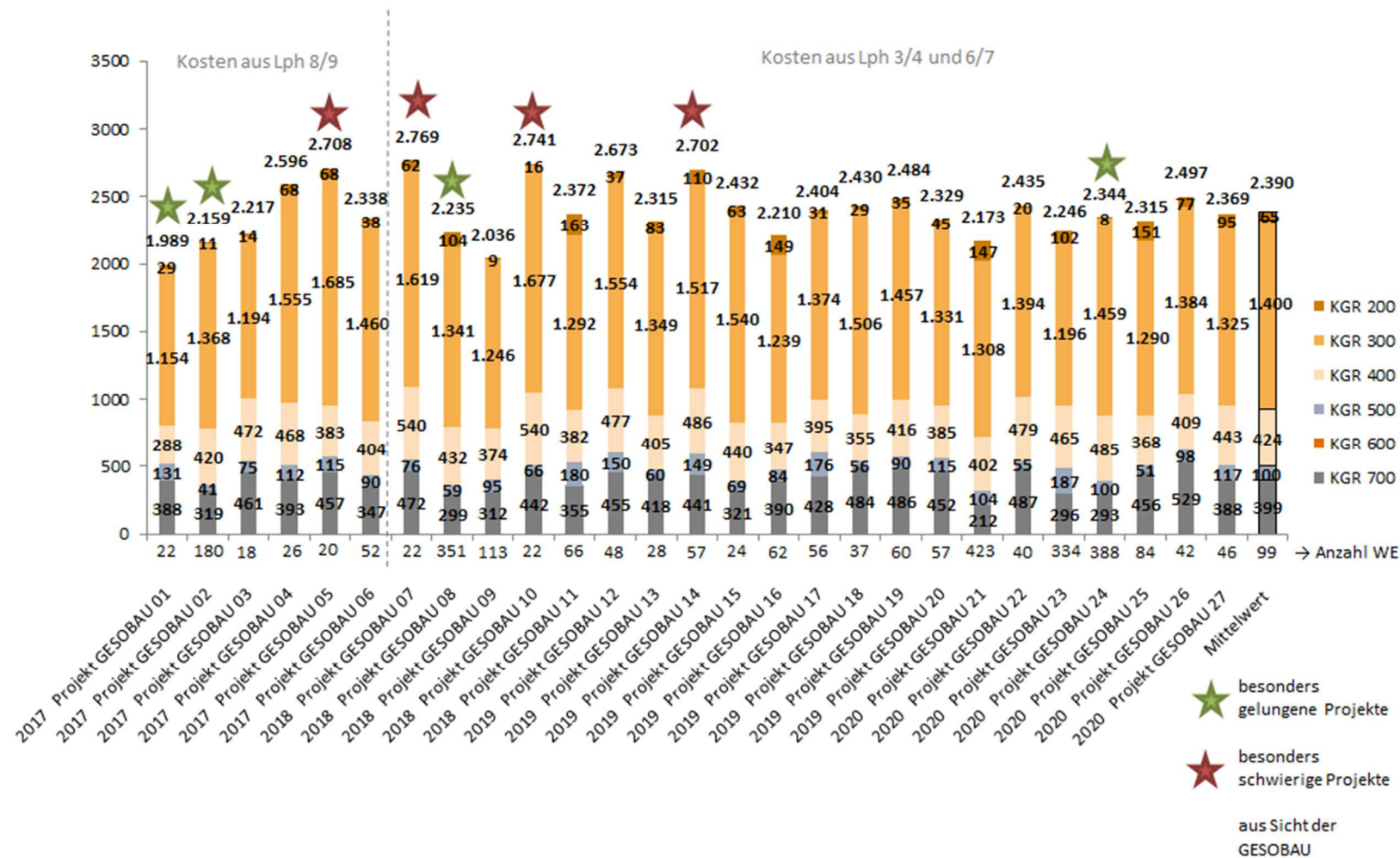
Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der degewo sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=29



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Anlage 4: Einzelkostendarstellung Neubauprojekte der GESOBAU

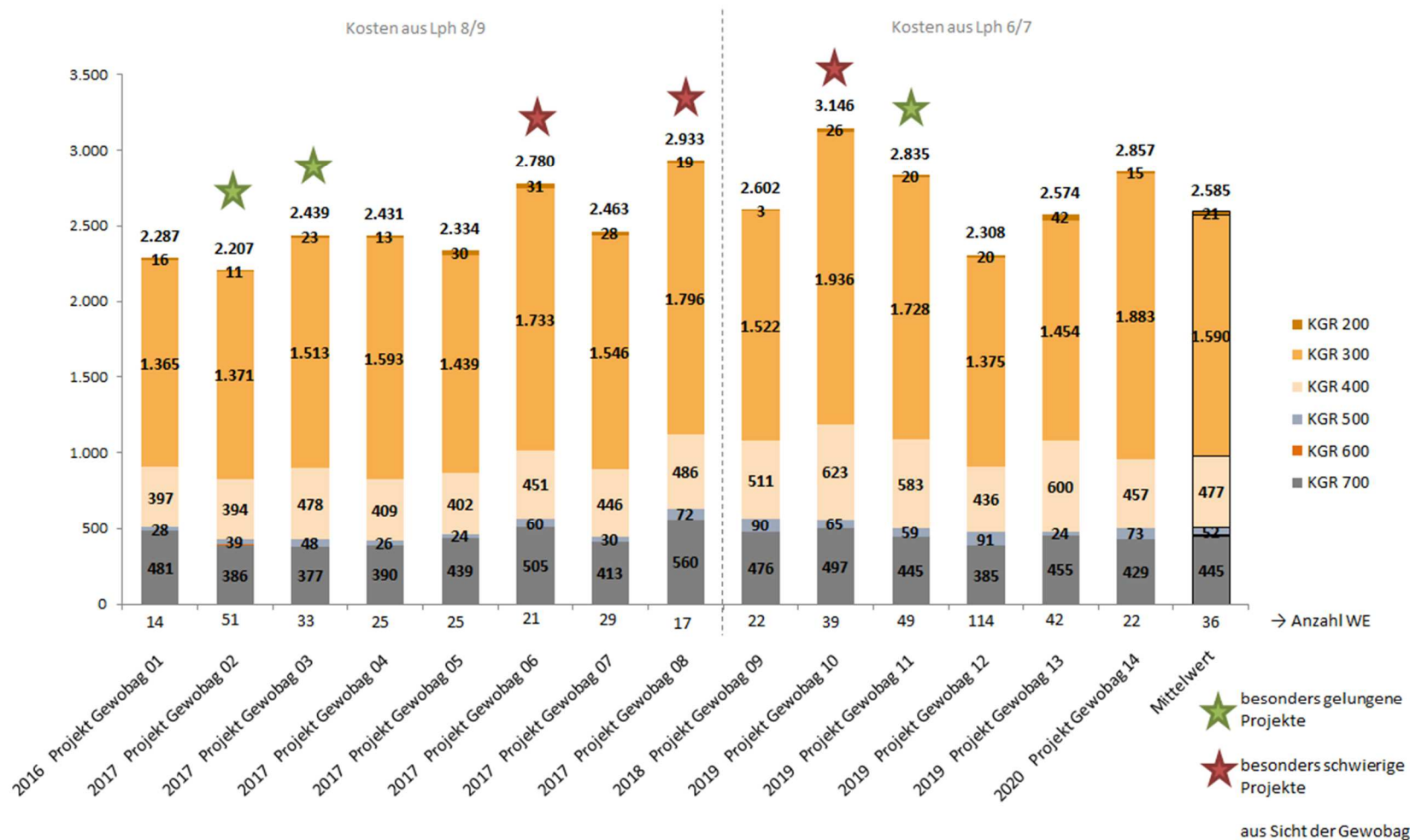
Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der GESOBAU sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=27



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Anlage 4: Einzelkostendarstellung Neubauprojekte der Gewobag

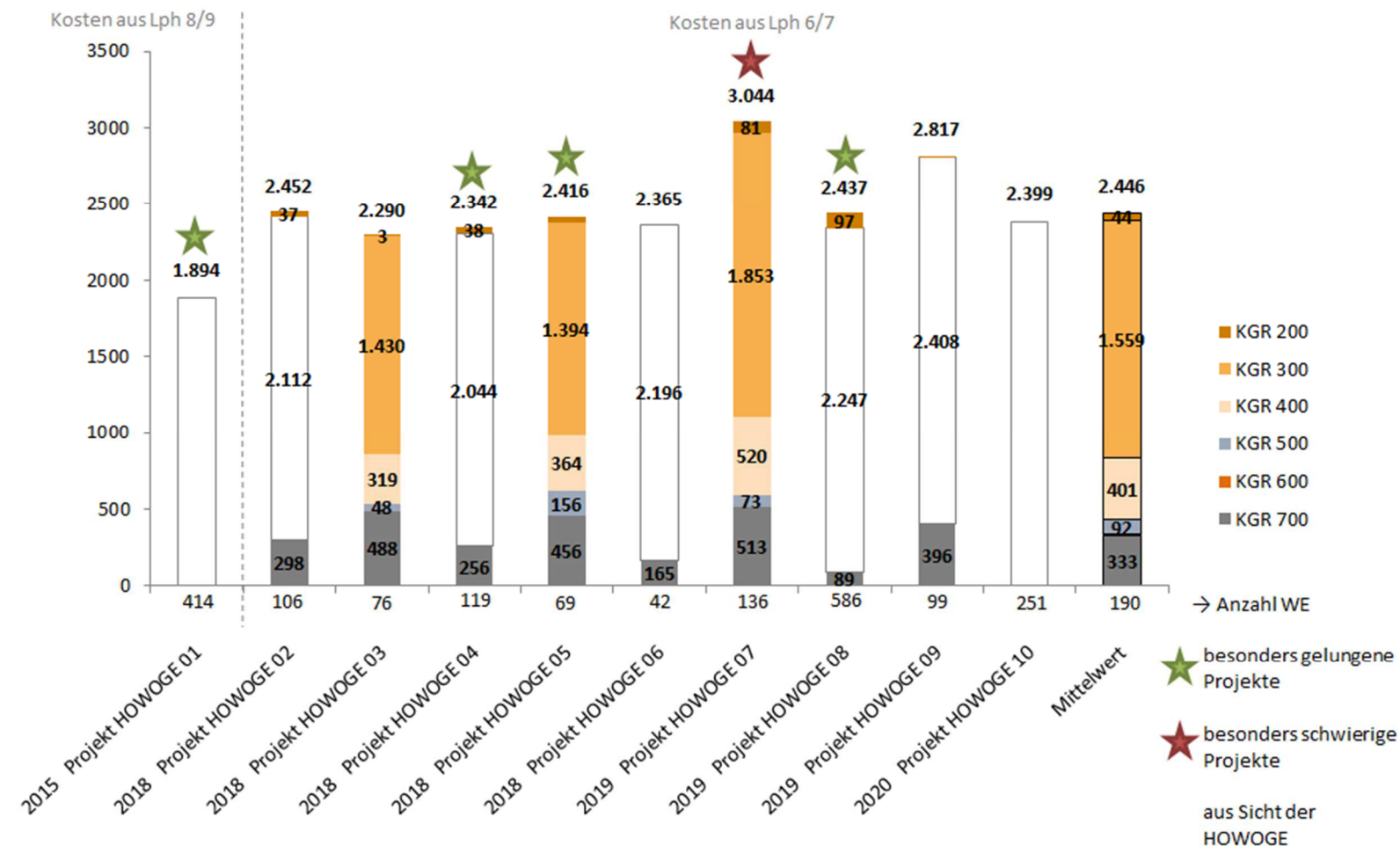
Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der Gewobag sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=14



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Anlage 4: Einzelkostendarstellung Neubauprojekte der HOWOGE

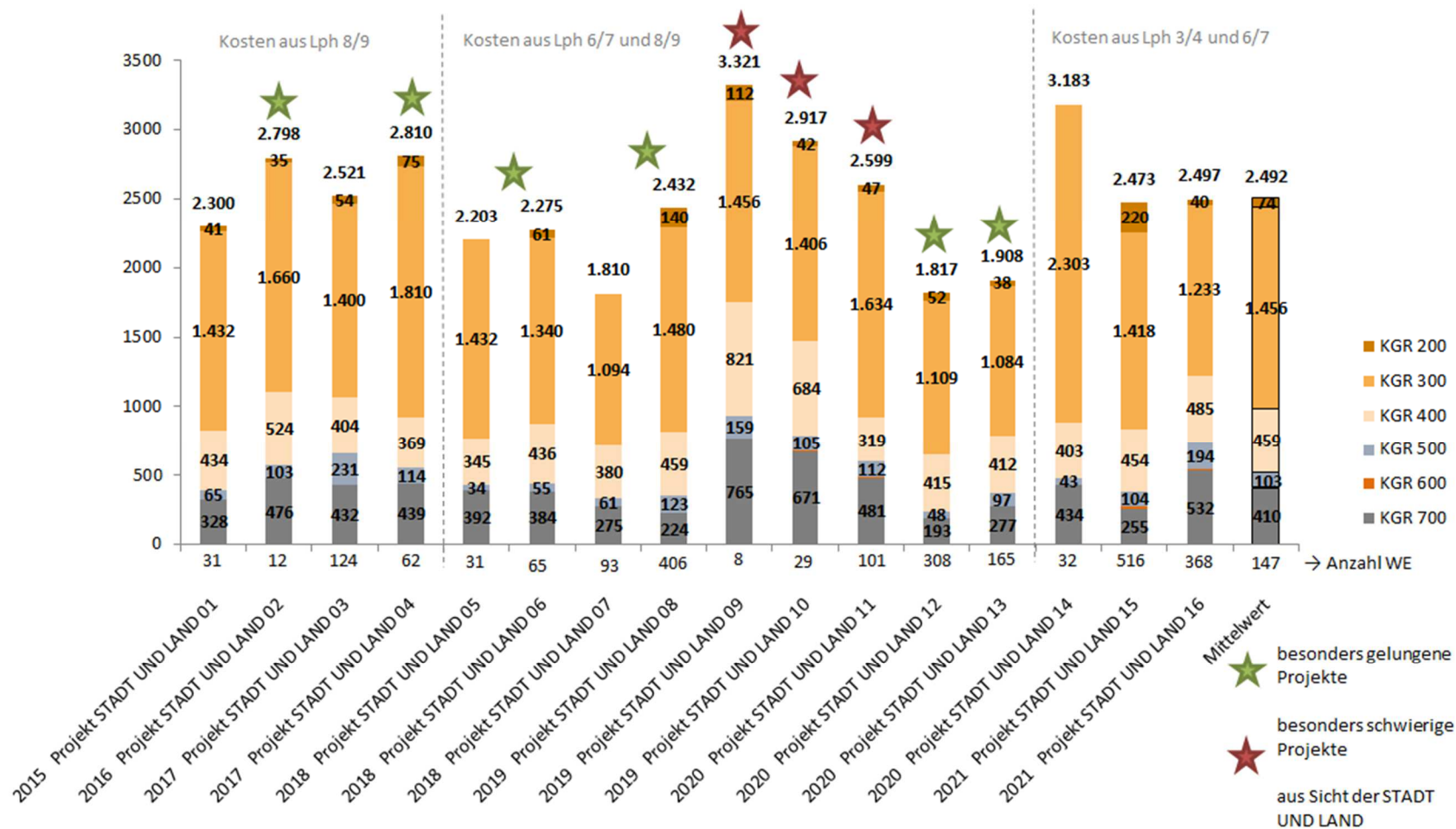
Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der HOWOGE sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=10



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Anlage 4: Einzelkostendarstellung Neubauprojekte der STADT UND LAND

Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der STADT UND LAND sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=16



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Anlage 4: Einzelkostendarstellung Neubauprojekte der WBM

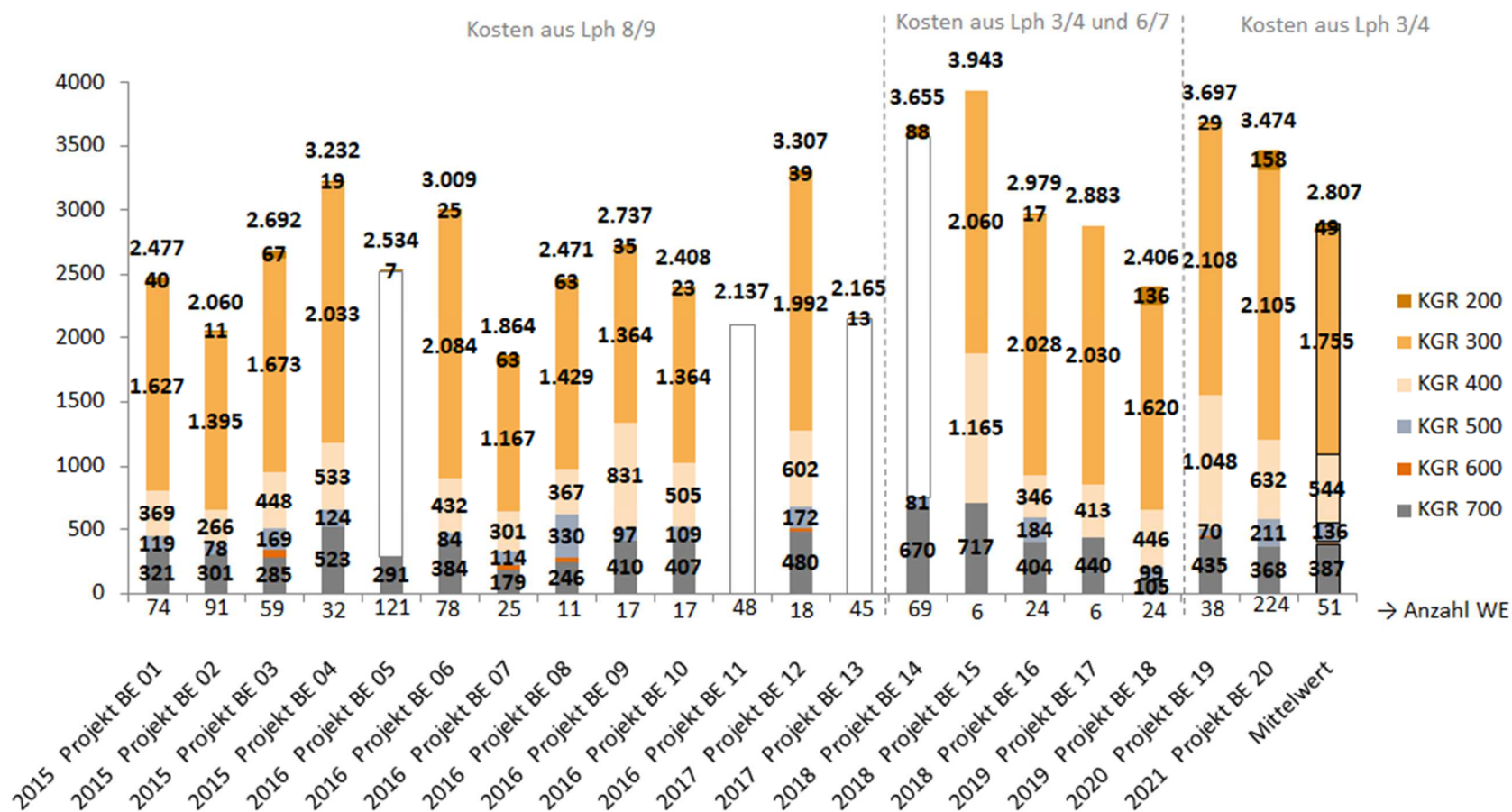
Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der WBM sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=12



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Anlage 4: Einzelkostendarstellung Neubauprojekte der regionalen WU Berlin

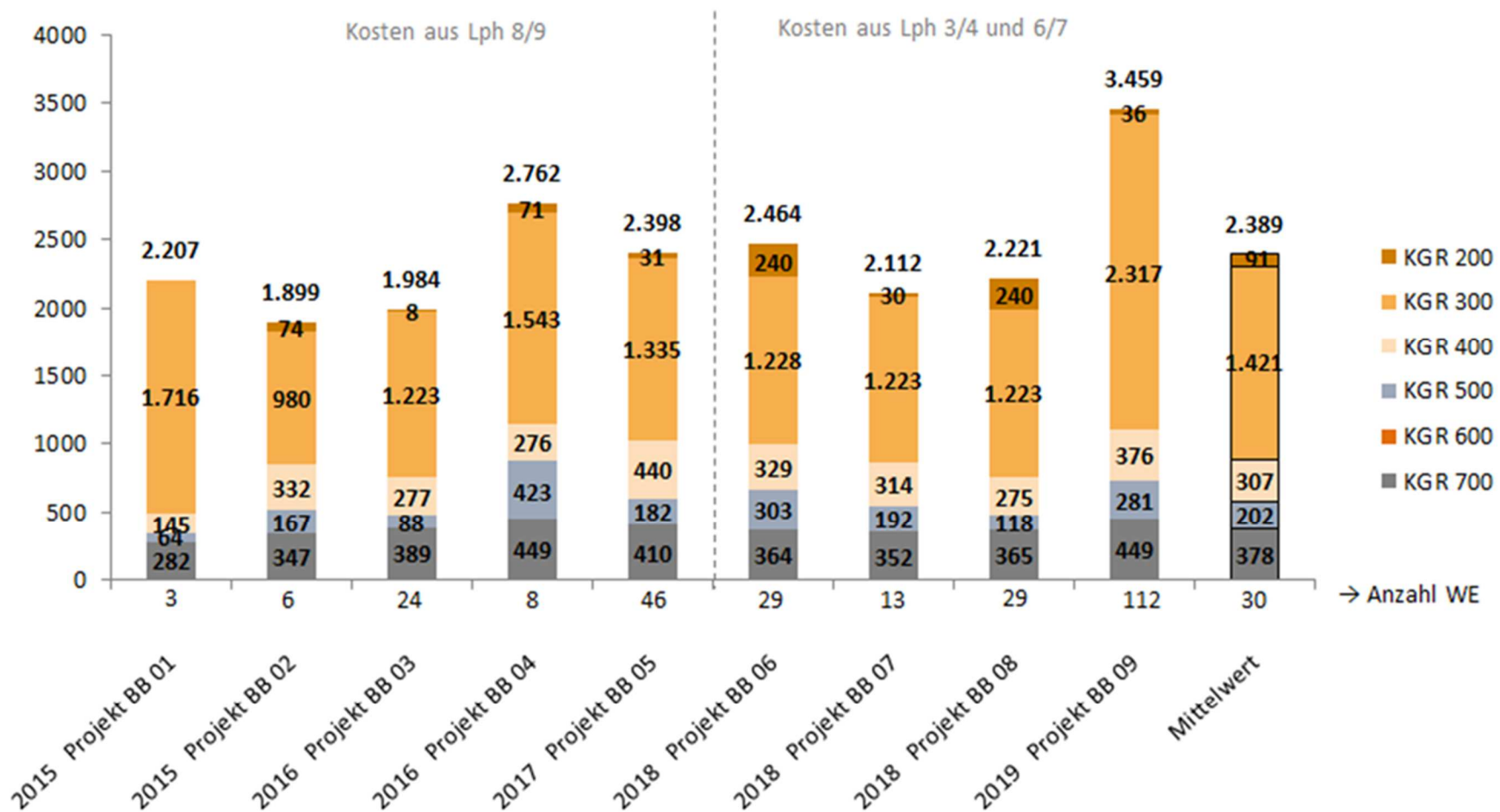
Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der regionalen WU Berlin sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=20



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Anlage 4: Einzelkostendarstellung Neubauprojekte regionale WU Brandenburg (ohne ProPotsdam)

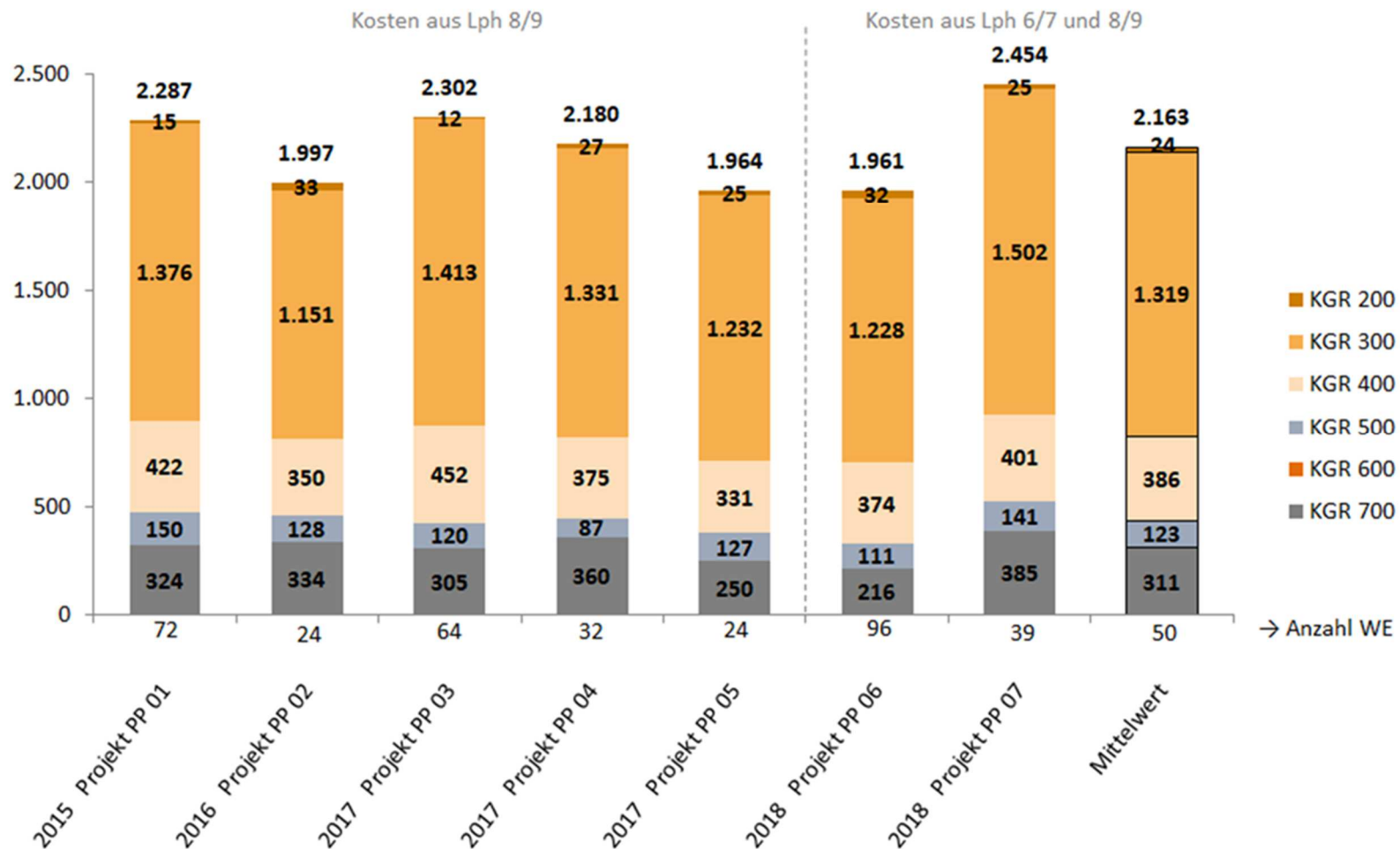
Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der regionalen WU Brandenburg (ohne ProPotsdam) sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=9



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Anlage 4: Einzelkostendarstellung Neubauprojekte der ProPotsdam

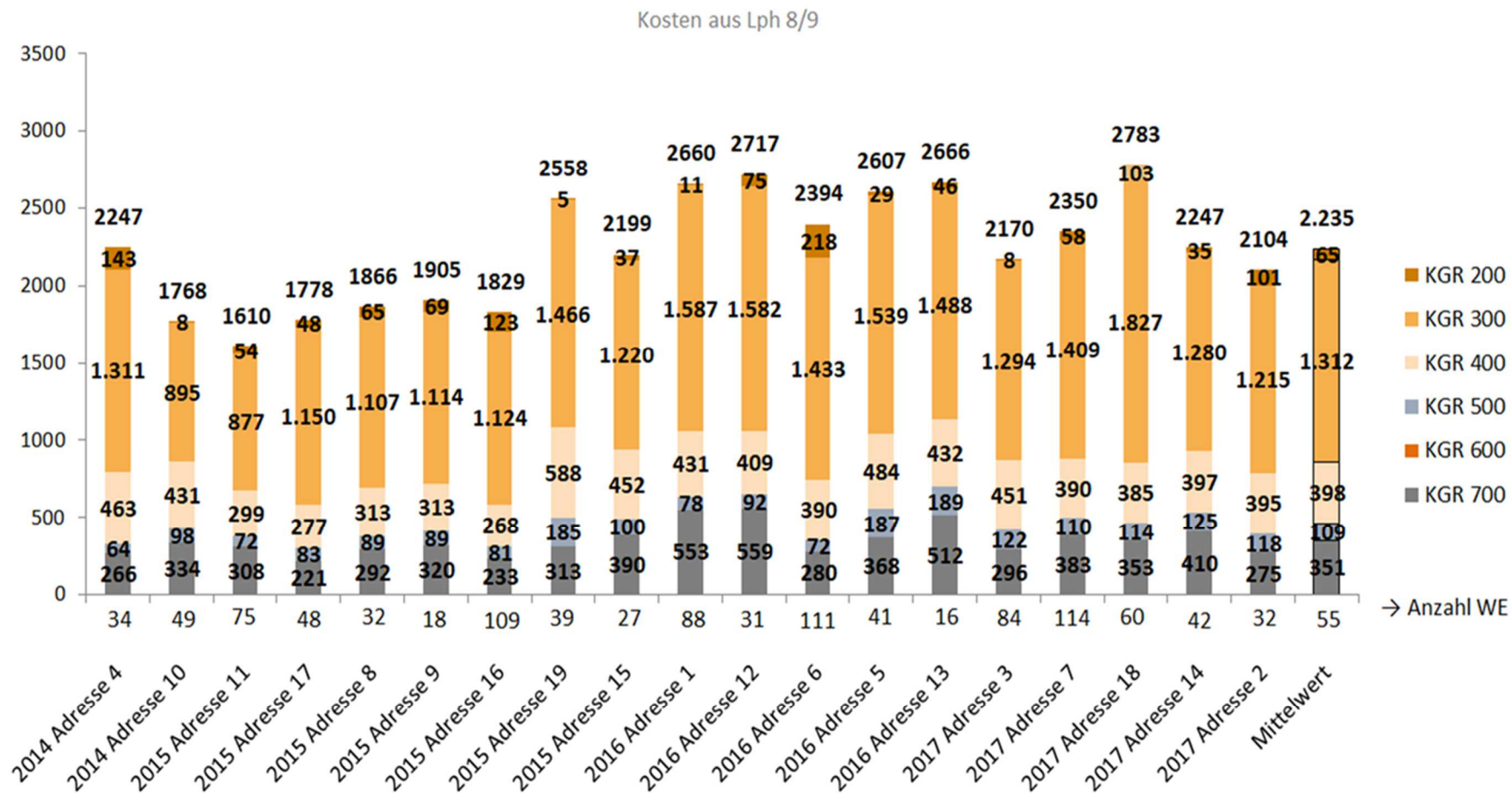
Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der ProPotsdam sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=7



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Anlage 4: Einzelkostendarstellung Neubauprojekte der kommunalen WU bundesdeutscher Großstädte

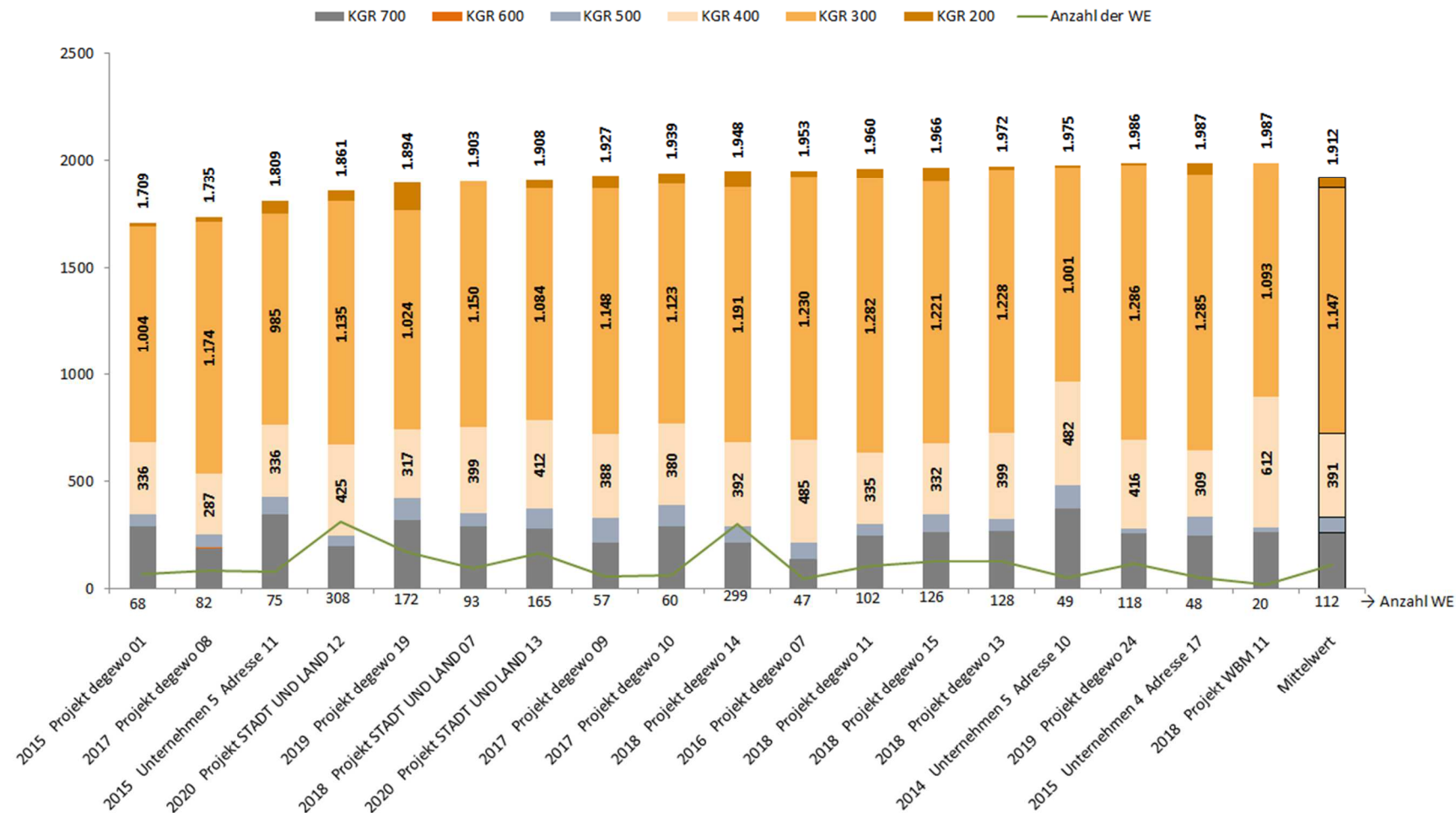
Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte der kommunalen WU Großstädte sortiert nach Baubeginn innerhalb der Fertigstellungsjahre (dargestellte Jahreszahl); Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=19



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Anlage 4: Einzelkostendarstellung Projekte unter 2.000 €/m² Herstellungskosten

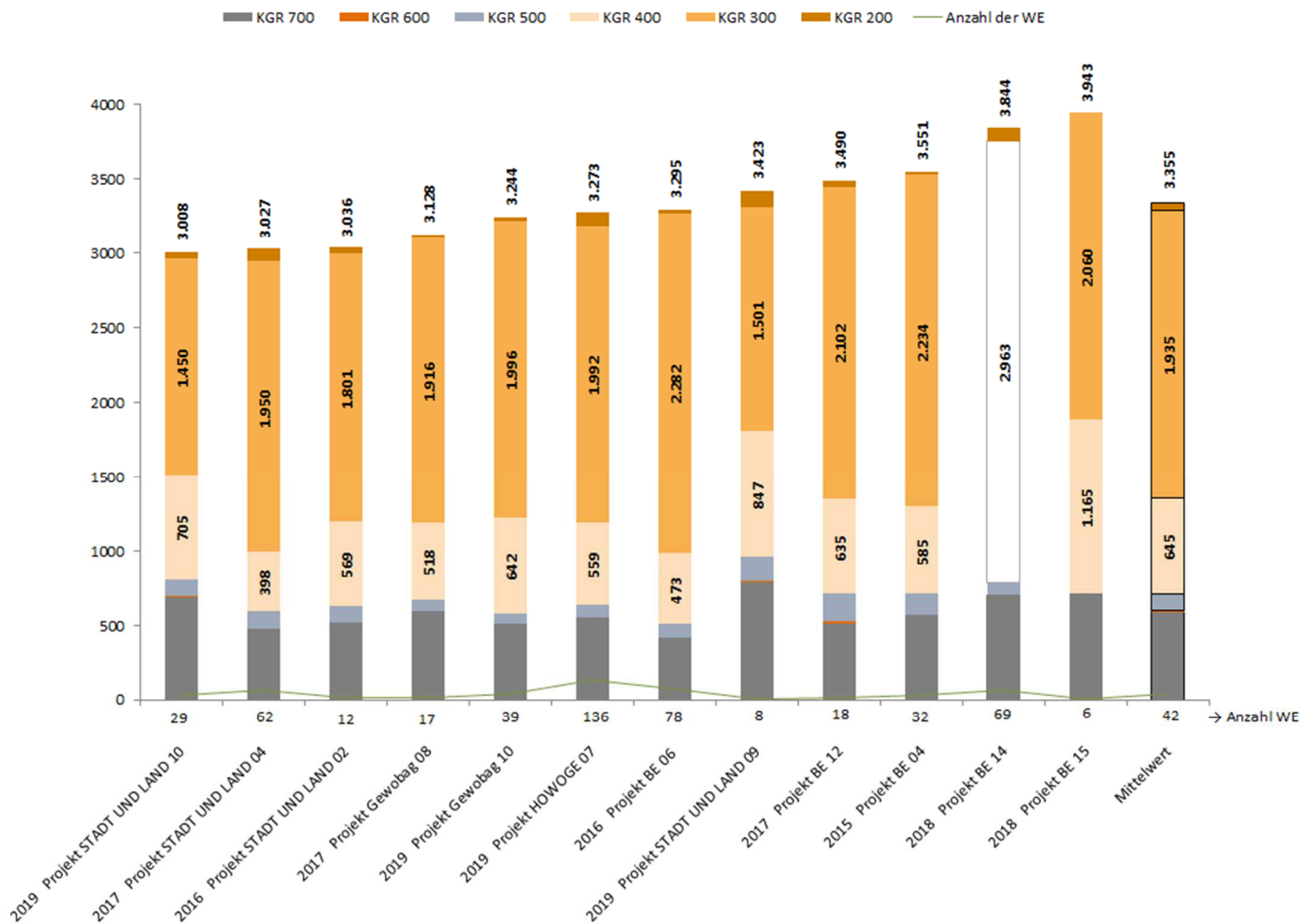
Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte mit Herstellungskosten unter 2.000 €/m² aus allen vergebenen und abgerechneten Projekten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=18



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Anlage 4: Einzelkostendarstellung Projekte über 3.000 €/m² Herstellungskosten

Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte mit Herstellungskosten über 3.000 €/m² aus allen vergebenen und abgerechneten Projekten, normiert auf das 1. Quartal 2018; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=12



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Anlage 5: Differenzierte Darstellung zu Projektmeldungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen

Übersicht Differenzen Projektmeldungen Neubaukostenstudie vs. Neubauliste

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
Projekte bekannt aus Neubauliste	55	65	41	61	82	57
davon Projekte für Studie gemeldet (inkl. Nachlieferung)	31	27	14	10	16	14
davon Projekte nicht im Studienrahmen	12	19	17	26	50	38
davon Projekte im Studienrahmen aber nicht gemeldet, weil:	12	19	10	25	16	5
Grund 1: Projektankauf und/oder Verschwiegenheitsverpflichtung	2	7	8	16	12	
Grund 2: mangelnde Vergleichbarkeit		8				2
Grund 3: valide Kostenkennwerte nicht ermittelbar/separierbar/vorliegend	1		2	9		
Grund 4: Projekt noch nicht weit genug fortgeschritten/zurückgestellt	8	4			4	3
Grund 5: Sonstiges/keine Angabe	1					

Im Auftrag der

Wohnraumversorgung Berlin (WVB) -Anstalt öffentlichen Rechts
Württembergische Straße 6, 10707Berlin

Bearbeitung

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
Telefon: 030/897810 | Fax: 030/89781 249
www.bbu.de

Verfasser:

Dr. Jörg Lippert, BBU
Julia Stoyan, BBU
Bernd Wieczorek, BBU
Lars Grothe, BBU

Berlin, 15. Juni 2018