

**Protokoll der 10. Fachbeiratssitzung vom 29.08.2018 von 17:00-20.00 Uhr**

Stand: 25.10.2018

Ort: Wohnungsmacherei der HOWOGE am Anton-Saefkow-Platz 13

Beginn:

17:15 Uhr

Sitzungsleitung: Rouzbeh Taheri

**Anwesende:**

- Prof. Dr. Harald Bodenschatz
- Günther Fuderholz
- Christian Huttenloher
- Maren Kern
- Christian Knorr
- Hildegard Schumann
- Rouzbeh Taheri
- Reiner Wild

**Entschuldigt:**

- Horst Arenz
- Prof. Dr. Jürgen Aring
- Dr. Matthias Bernt
- Kerima Bouali
- Dr. Christiane Droste
- Hendrik Jellema
- Regina Schödl
- Susanne Stumpfenhusen
- Gisela von der Aue
- Prof. Ariane Waegner

**Gäste:**

- Christian Hossbach
- Jan Kuhnert
- Dr. Jörg Lippert
- Katrin Lompscher
- Alexa Prietzel
- Stefan Schautes
- Nora Schröter
- Alexander Stolzenberg
- Dr. Maximilian Vollmer (Protokoll)

### **TOP 1: Begrüßung**

Herr Taheri begrüßt die Anwesenden und bedankt sich bei der HOWOGE für die Möglichkeit, die Wohnungsmacherei nutzen zu können.

### **TOP 2: Zulassung von Gästen**

Die anwesenden Mitglieder des Fachbeirats stimmen der Zulassung der Gäste zu.

### **TOP 3: Protokollgenehmigung**

Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt fehlenden Beschlussfähigkeit des Gremiums wird die Genehmigung des Protokolls der 9. Fachbeiratssitzung vom 30.5.2018 auf die kommende Sitzung vertagt.

### **TOP 4: Statement Frau Senatorin Lompscher**

Frau Lompscher begrüßt die Teilnehmenden und unterstreicht die besondere Bedeutung des im Rahmen der Sitzung zu diskutierenden Themas.

Die nun vorliegende Studie zum Thema Neubaukosten sieht sie als ein erstes wichtiges Arbeitsergebnis der WVVB, die damit eine sehr gute Diskussionsgrundlage schaffe.

Die Rolle des Fachbeirats sehe sie unter anderem darin, die vorgestellten Studienergebnisse zu diskutieren, aber auch zu überlegen, was darüber hinaus im Zusammenhang mit dem Neubau machbar ist. Sie betont dabei die Rolle der landeseigenen Wohnungsunternehmen als zentrale Partner für die Berliner Stadtentwicklung. Die Ziele für die landeseigenen Wohnungsunternehmen seien hierbei anspruchsvoll. Bei aller Diskussion um Neubauzahlen ginge es aber nicht nur um Masse, weshalb sie dafür plädiere, die Themen umfassend zu diskutieren.

### **TOP 5: Neubau der landeseigenen Wohnungsunternehmen**

#### **a) Vorstellung der HOWOGE und des Typenbaus der HOWOGE**

Herr Schautes stellt in Vertretung von Frau Frensch die HOWOGE sowie das von der HOWOGE entwickelte Typenbauprojekt Dolgenseestraße vor (Präsentation im Anhang). Er hebt hervor, dass bei diesem ersten Typenhaus der HOWOGE der Terminplan eingehalten wurde und die Baukosten im Budget lagen. Als ein Problem nennt er die Tatsache, dass Rahmenverträge für längere Zeiträume von den Generalunternehmern selten akzeptiert würden. Eine Lösung könnte sein, der Bauindustrie Rahmenverträge über längere Zeiträume mit

Planungssicherheit und Investitionshorizont anzubieten. Aufgrund der kleinen Chargen konnten zudem bisher keine nennenswerten Kostenvorteile durch die Vorfertigung erzielt werden.

Frau Lompscher erkundigt sich, welche Erkenntnisse hinsichtlich der Ausführungsqualität gesammelt werden konnten. Herr Schautes erklärt, dass der Prozess zwar schneller und problemlos verlaufen wäre. Die Qualität ist mit der bei konventionellem Bauen vergleichbar. Er gehe aber davon aus, dass durch Wiederholungseffekte und hohe Vorfertigungsgrade künftig bessere Qualität realisierbar ist, wenn die Kapazitäten zur Verfügung stehen.

### **b) Vorstellung des Projektes Typenbaus der STADT UND LAND**

Herr Stolzenberg stellt in Vertretung von Herrn Malter das Typenhaus der STADT UND LAND vor (Präsentation im Anhang). Er verweist darauf, dass der Bau des Typenhauses denselben Rahmenbedingungen wie konventionelle Bauvorhaben unterliege. Zeit- und Kostenvorteile lägen zunächst in der möglichen Verkürzung der Planungsphase. Weitere Kosten- und Zeitvorteile in der Bauausführung ließen sich wohl nur durch die Umsetzung hoher Stückzahlen generieren.

Auf die Frage von Frau Schumann nach der Möglichkeit unterschiedlicher Ausstattungsgrade entgegnet Herr Stolzenberg, dass dies möglich sei, aber natürlich einen Einfluss auf die Miethöhe hätte.

Herr Fuderholz erkundigt sich, welchen Anteil Typenbauten am Neubauvolumen prinzipiell haben könnten. Ein konkretes Volumen kann Herr Stolzenberg nicht beziffern, dieses werde innerhalb des Unternehmens bereichsübergreifend analysiert. Er geht davon aus, dass generell die entwickelten Typen Nicht viel abdecken würden, sondern einen Teil abdecken können.

Auf Nachfrage von Frau Kern bezüglich des möglichen Volumens bei der HOWOGE schätzt Herr Schautes den Anteil der Typenbauten auf ca. 500 Wohnungen pro Jahr für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Typenbau. Die HOWOGE habe sich auch die Ergebnisse des Wettbewerbs des GdW zum seriellen und modularen Bauen angesehen und Kontakt zu beteiligten Anbietern aufgenommen. Diese können aktuell jedoch je Bieter nicht mehr als 100 Wohnungen pro Jahr anbieten.

Herr Stolzenberg bestätigt aktuelles Feedback aus dem Markt, dass Anbieter sich nicht lange binden wollen, was die Realisierung großer Mengen erschwere.

### **c) Vorstellung der Ergebnisse der Vergleichsstudie Neubaukosten**

Herr Lippert stellt den Analyseteil der im Auftrag der Wohnraumversorgung Berlin erarbeiteten wissenschaftliche Vergleichsstudie von Neubaukosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins sowie weiterer Wohnungsunternehmen vor (Präsentation im Anhang).

Die Studie verdeutliche die Komplexität des Themas. So sei eine Kostenoptimierung weder mit einem einzigen Werkzeug noch durch Kombination einiger weniger derartiger Werkzeuge zu erreichen. Entscheidend sei die komplexe Betrachtung und entsprechende Handhabung der diversen Einflussgrößen sowie ihrer Wechselwirkungen untereinander sowie das Mitdenken der Folgewirkungen von Anforderungen bzw. Projektentscheidungen.

Die Studie sieht Herr Lippert als ein Startschuss, dem eine intensivere Betrachtung der einzelnen Projekte sowie der zugehörigen Kostentreiber und Kostenbremser folgen müsse.

#### **d) Aussprache und Empfehlungen**

Herr Bodenschatz weist darauf hin, dass die Zahlen aufgrund ihrer Art und Weise der Erhebung eine gewisse Unschärfe haben müssen und daher nicht so präzise sein können, auch wenn sie zunächst als solche erscheinen. Etwa sei die Spreizung der Neubaukosten mitunter sehr hoch. Wenn die preislichen Ausreißer wegfallen, ergäbe es einen anderen Durchschnitt. Herr Bodenschatz regt an, die Grenzen der Studie deutlich aufzuzeigen, damit keine falschen Erwartungen geweckt werden würden. Er betont zudem, dass bei einer wissenschaftlichen Erhebung zum Thema Neubaukosten die Grundstückskosten mit einbezogen werden müssen, da diese einen maßgeblichen Einfluss auf die weitere Kostenkalkulation haben. Durch ein solches Studiendesign würden andere Kostenfaktoren nicht nur relativ, sondern auch qualitativ anders bewertet werden, was sich auf die Ergebnisse und ihre Interpretation auswirke. Aus den Ergebnissen der Studie schlussfolgert er, dass die sich ergebenden Möglichkeiten zur Kostenoptimierung sehr bescheiden seien. Bei der Diskussion um Typenplanungen regt er an, immer auch den Städtebau zu beachten.

Herr Lippert entgegnet, dass auch kleine vermeintlich Optimierungen in den Projekten wichtig seien, da man die vorhandenen Einflussmöglichkeiten auf diese nutzen müsse, während Bodenpreise und Preise der Bauindustrie kaum zu kontrollieren sind. Darüber hinaus müssten aber auch die Planungs- und Bauprozesse sowie der Rechts- und Handlungsrahmen als Voraussetzungen für kostengünstiges Bauen optimiert werden. Die Grundstückskosten seien in der Studie bewusst nicht betrachtet worden. Die Verkürzung der Projektvorbereitung spiele seiner Meinung nach als Kostenfaktor keine große Rolle. Wichtig sei eher die frühzeitige intensive Zusammenarbeit der Beteiligten von der ersten Planungsphase an. Die umfassende Projektvorbereitung sei ein sehr wesentlicher Schlüssel für kostengünstiges Bauen..

Herr Schautes weist darauf hin, dass er eine Prozessbeschleunigung aufgrund der stetig steigenden Preise durchaus für wichtig hält.

Auf Nachfrage von Herrn Wild schätzt Herr Schautes den Preisanstieg seit Anfang des Jahres auf ca. 10 %.

Frau Lompscher lobt die Ergebnisse der Studie, da sie zeigen, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Vergleich zu anderen Wohnungsbauunternehmen gut arbeiten. Auch sie sieht in der Beschleunigung eine wichtige Stellschraube. Am falschen Ende werde ihres Erachtens jedoch bei den Außenanlagen gespart, wofür die landeseigenen Unternehmen im Vergleich wenig investieren.

Herr Fuderholz sieht den Wert der Studie darin, dass nun eine empirische Basis vorliege, auf deren Grundlage nun diskutiert werden müsse. Hinsichtlich der Verwendung der Ergebnisse empfiehlt er, sich die geplanten Projekte der landeseigenen Wohnungsunternehmen anzuschauen und zu prüfen, ob sich für die einzelnen Projekte aus der Studie heraus Empfehlungen ergeben. Letztendlich seien nun die Konsequenzen aus der Studie entscheidend.

Herr Kuhnert bestätigt, dass mit der vorliegenden Studie der Vorwurf, die landeseigenen Wohnungsunternehmen würden nicht kostengünstig bauen, widerlegt sei. Aus den Zeitreihen

sei zudem ersichtlich, dass diese konstant kostengünstig arbeiten und auf externe Preissteigerungen klug reagieren.

Frau Kern sieht die Ergebnisse ebenfalls als Bestätigung der Leistungsfähigkeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Diese haben externe Kostensteigerungen gut kompensiert. Engpässe der Bauindustrie sowie fehlendes Bauland seien jedoch durch die Unternehmen nicht zu ändern. Zudem dauern Baugenehmigungen zu lange. Die Preise werden daher steigen und die landeseigenen Wohnungsunternehmen würden stärker gefordert.

Frau Prietzel betont die Komplexität der Studienergebnisse und sieht es nun als Aufgabe der WVB und des Fachbeirats, die Ergebnisse zu analysieren, um Wege der Kostenreduzierung identifizieren zu können.

Herr Knorr erklärt, dass es aus Mietersicht nicht die Lösung sein könne, auf Kostentreiber wie Tiefgaragen zu verzichten, wenn es keine adäquate Alternative gebe.

Frau Schumann weist darauf hin, dass in einem zweiten Schritt die Finanzierung zu betrachten sei.

Bezogen auf das Problem steigender Baupreise und fehlender Baukapazitäten unterstützt Herr Taheri die von der WVB vorgelegte Empfehlung, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen eigene Bau- und Planungskapazitäten aufbauen könnten. Darüber könne man auch Standards wie etwa Löhne besser kontrollieren. Frau Schumann gibt zu bedenken, dass hierbei auch Haftungsfragen zu berücksichtigen seien. Frau Kern informiert, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen darüber nachdenken, eigene Baukapazitäten zu schaffen. Allerdings sei zu bedenken, dass sich die Marktsituation auch wieder ändern könne und man dann ein Beschäftigungsrisiko eingehe. Frau Lompscher hält die Überlegungen zum Aufbau eigener Kapazitäten für wichtig und sieht darin die Möglichkeit eines gemeinsamen Projekts des Landes Berlin, das auch Bauprojekte habe, und der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Herr Fuderholz ergänzt, dass man bei diesem Thema in Nachbarländern wie Polen oder Tschechien Kapazitäten gewinnen könne.

Herr Fuderholz erkundigt sich, warum die Studie des BBU keine Empfehlungen enthalte?

Herr Lippert erklärt, dass der BBU auftragsgemäß Handlungsempfehlungen erarbeitet und begründet habe, diese jedoch nicht in der von der WVB verschickten Version in vollem Umfang zu finden seien. Er halte es aber für wichtig, dass die Studie als Ganzes betrachtet und gelesen werde, da die Empfehlungen ansonsten aus dem Zusammenhang gerissen werden.

Herr Kuhnert entgegnet, dass man sich entschlossen habe, die Empfehlungen herauszunehmen und dem Fachbeirat komprimiert als Diskussionsgrundlage vorzulegen.

Frau Lompscher bestätigt, dass sich WVB und SenSW entschieden haben, die Empfehlungen vom analytischen Teil zu trennen und dem Fachbeirat die Empfehlungen zur Diskussion und Gewichtung gesondert vorzulegen. Auf Kritik einiger Beiratsmitglieder an der gewählten Vorgehensweise hin, schlägt Frau Lompscher vor, den Mitgliedern des Fachbeirats die Empfehlungen des BBU mit dem Protokoll zukommen zu lassen.

Herr Bodenschatz kritisiert, dass die Studie einerseits zum Ergebnis komme, dass die Möglichkeiten der Kostenreduzierung begrenzt seien, dann aber Empfehlungen abgegeben wer-

den, die vor diesem Hintergrund zum Problem werden könnten. Darüber hinaus halte er die Wortwahl der Empfehlungen teilweise für schwierig.

Herr Hossbach bemängelt, dass es sich bei allen Empfehlungen um kurzfristige Reaktionen handle. Zudem würden Qualitätsfragen fehlen. Die Aufgabe des Fachbeirats sehe er darin, langfristige Empfehlungen abzugeben. Grundsätzlich halte er es für wichtig, dass der Fachbeirat gemeinsam abgestimmte Empfehlungen zum Thema Neubaukosten erarbeite. Herr Schautes bestätigt, dass die Arbeit an Symptomen nicht ausreiche und man stattdessen weiterdenken und diskutieren müsse. Er empfiehlt eine Haltung zum Städtebau zu entwickeln und auch Themen wie eine zukunftsfähige Mobilität zu diskutieren.

Herr Bodenschatz schlägt vor, eine weitere Studie zu beauftragen, die davon ausgeht, dass die Verknappung von Baukapazitäten anhält und die von dieser Tatsache ausgehend strategische, innovative Überlegungen zu möglichen Reaktionen anstellt. Die Überlegungen sollen dabei über kurzfristige Reaktionen hinausgehen.

Zur Erarbeitung gemeinsamer Empfehlungen des Fachbeirats werden den Mitgliedern sowohl die Empfehlungen des BBU als auch die komprimierte Fassung der WVB zugesandt. Bis Ende September können alle Mitglieder ihre Ergänzungen, Korrekturen und sonstigen Anmerkungen zu den Empfehlungen an die WVB schicken. Die WVB bereitet diese für die Sitzung des Fachbeirats am 21. November als Diskussionsgrundlage vor. Die nicht anwesenden Mitglieder werden per Mail über dieses Vorgehen informiert.

## **TOP 6: Bericht des Vorstandes der WVB**

Frau Prietzel stellt den Mitgliedern des Vorstands die aktuellen Entwicklungen hinsichtlich der Struktur der Wohnraumversorgung Berlin vor. So stehen der WVB mit dem Haushaltsgesetz 2018/2019 künftig Finanzmittel zur Verfügung, die sie mittels eigenständiger Finanzbuchhaltung gemäß Landeshausordnung verwalten wird. Zur Verbesserung der personellen Situation bereitet die WVB die Ausschreibungen für drei zusätzlich im Haushaltsgesetz 2018/19 von der SenSW vorgesehenen Planstellen (E 12, E 13, E 14) vor. Darüber hinaus ist die WVB nach wie vor auf der Suche nach geeigneten Diensträumen. Die Schwierigkeit bestehe jedoch darin, ein finanzierbares Angebot in der Nähe des Fehrbelliner Platzes zu finden.

Im Anschluss daran berichtet Herr Kuhnert über den aktuellen Sachstand bezogen auf die einzelnen Fachthemen (Präsentation im Anhang).

Frau Kern weist daraufhin, dass der Internetauftritt der WVB an einigen Stellen nicht aktuell sei. So werde beispielsweise Herr Mühlberg noch als Vorstandsmitglied genannt und die Liste der Mitglieder des Fachbeirats sei ebenfalls nicht auf neustem Stand. Herr Kuhnert entgegnet, dass der Auftritt zeitnah aktualisiert werde.

## **TOP 7: Termine und Themenvorschläge**

**a) 21.11.2018 Vorstellung der Studie Sanierungsstrategien**

**b) Festlegung der Termine für das 1. Halbjahr 2019**

Die anwesenden Mitglieder des Fachbeirates verständigen sich auf folgende Sitzungstermine für das 1. Halbjahr 2019

- 30. Januar
- 27. März
- 22. Mai

Herr Hossbach regt an, die Termine beim nächsten Mal per doodle oder anderer geeigneter Onlinetools abzustimmen.

### **c) Themenvorschläge für das 1. Halbjahr 2019**

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit verweist Herr Taheri auf den Themenspeicher, in dem alle Themenvorschläge gesammelt werden. Dieser diene der Planung der nächsten Sitzungen.

#### **TOP 8: Sonstiges**

Herr Knorr verweist auf den in der Sitzung am 30.05.2018 gefassten Beschluss einer Abfrage bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Anzahl der Mieterbeiräte und erkundigt sich nach dem Ergebnis. Herr Kuhnert erklärt, dass die WVB den Mitgliedern das Ergebnis zusenden wird.

Ende: 20:30 Uhr

Rouzbeh Taheri  
(Vorsitzender des Fachbeirats)

Dr. Maximilian Vollmer  
(Protokoll)

#### Anlagen (versandte bzw. ausgehändigte Unterlagen):

- Präsentation „Typenbauprojekt der HOWOGE, Bauvorhaben Dolgenseestraße“
- Präsentation „Vorstellung des STADT UND LAND Typenhauses“
- Präsentation „Neubaukostenstudie 2018“
- Präsentation „Bericht des Vorstands der Wohnraumversorgung AÖR“
- Bereits an die Mitglieder versandt:
  - Wissenschaftliche Vergleichsstudie von Neubaukosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins sowie weiterer Wohnungsunternehmen

- Wissenschaftliche Vergleichsstudie von Neubaukosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins sowie weiterer Wohnungsunternehmen - Kurzfassung
- Empfehlungen für eine Strategie kostengünstigen Bauens – Diskussionsgrundlage der Wohnraumversorgung Berlin
- Empfehlungen in der Fassung des Auftragnehmers BBU