



Baukostenentwicklung im Sozialen Wohnungsbau Brandenburg

Karin Uecker, Geschäftsführerin

Potsdam, 12.10.2017

B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

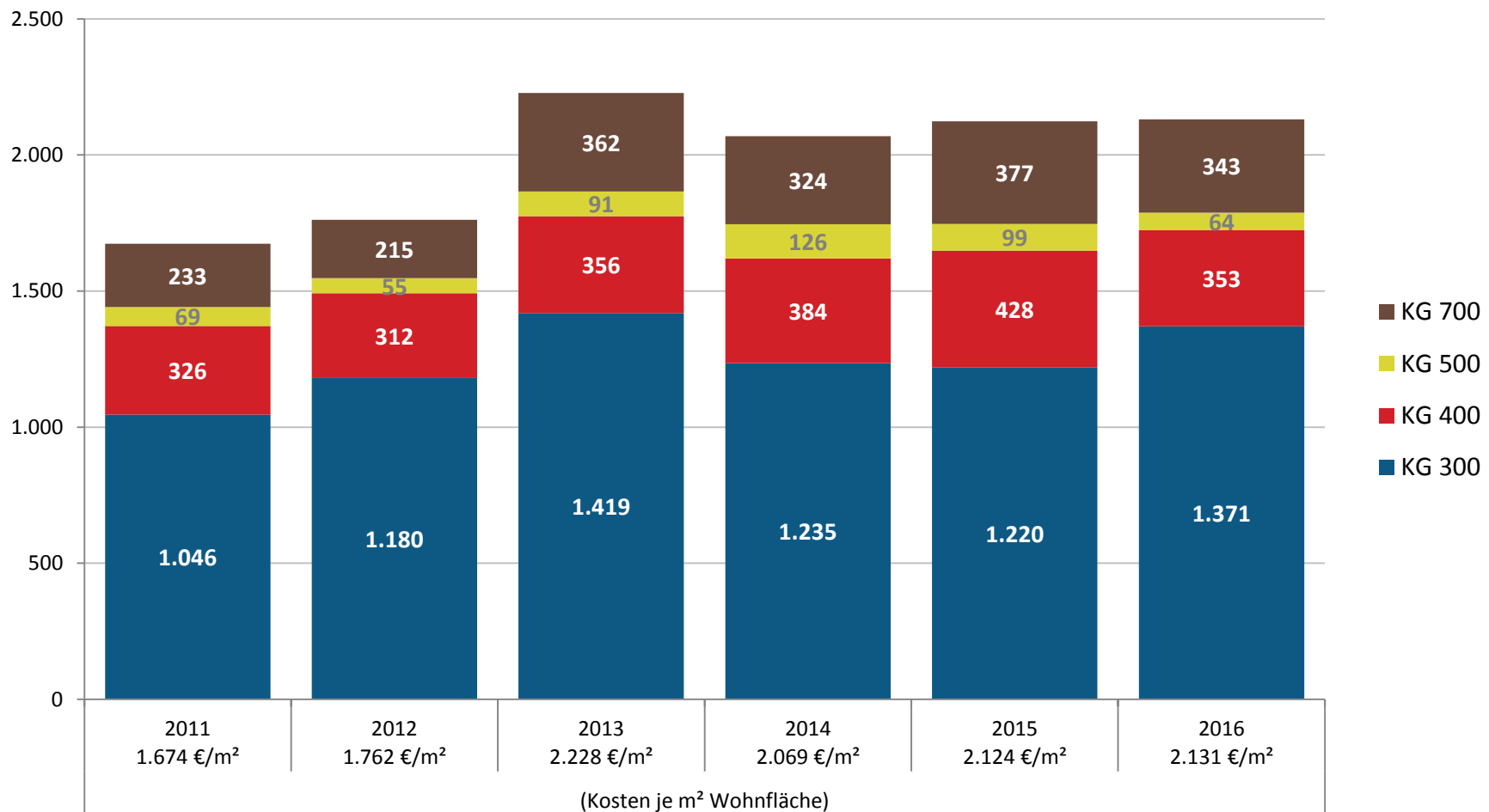
Erfahrungshintergrund der B.B.S.M.

- private Gesellschaft mit Sitz in Potsdam - spezialisiert auf unabhängige Beratung öffentlicher Auftraggeber und von Unternehmen der Wohnungswirtschaft
- mehr als 25 Jahre umfassende praktische Erfahrungen auf dem Gebiet der Stadtentwicklung und der konkreten Begleitung von Baumaßnahmen in unterschiedlichen Kontexten
- Team aus ca. 25 Architekten und Bauingenieuren aller Fachrichtungen des Bauwesens sowie von Stadt- und Regionalplanern
- breite Erfahrungen aus den Bereichen Bauen und bautechnische Prüfung, Stadtentwicklung und Stadtplanung, energetische Gebäude- und Quartierssanierung, Wohnungswesen und öffentliche Verwaltung
- Durchführung der bautechnischen Prüfung, Baubegleitung und Abrechnung im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung des Landes Brandenburg im Auftrag der ILB
- Durchführung von baufachlichen Prüfungen, Baubegleitung und Abrechnung für Bauvorhaben der Städtebauförderung im Auftrag von ca. 30 Kommunen im Land Brandenburg
- seit 1991 Entwicklung und Fortschreibung der Maßnahme- und Kostenkataloge für die Städtebauförderung im Land Brandenburg und seit 1998 auch in Berlin
- ausführliche Informationen zum Unternehmen unter www.bbsm-brandenburg

Rahmenbedingungen der sozialen Wohnraumförderung

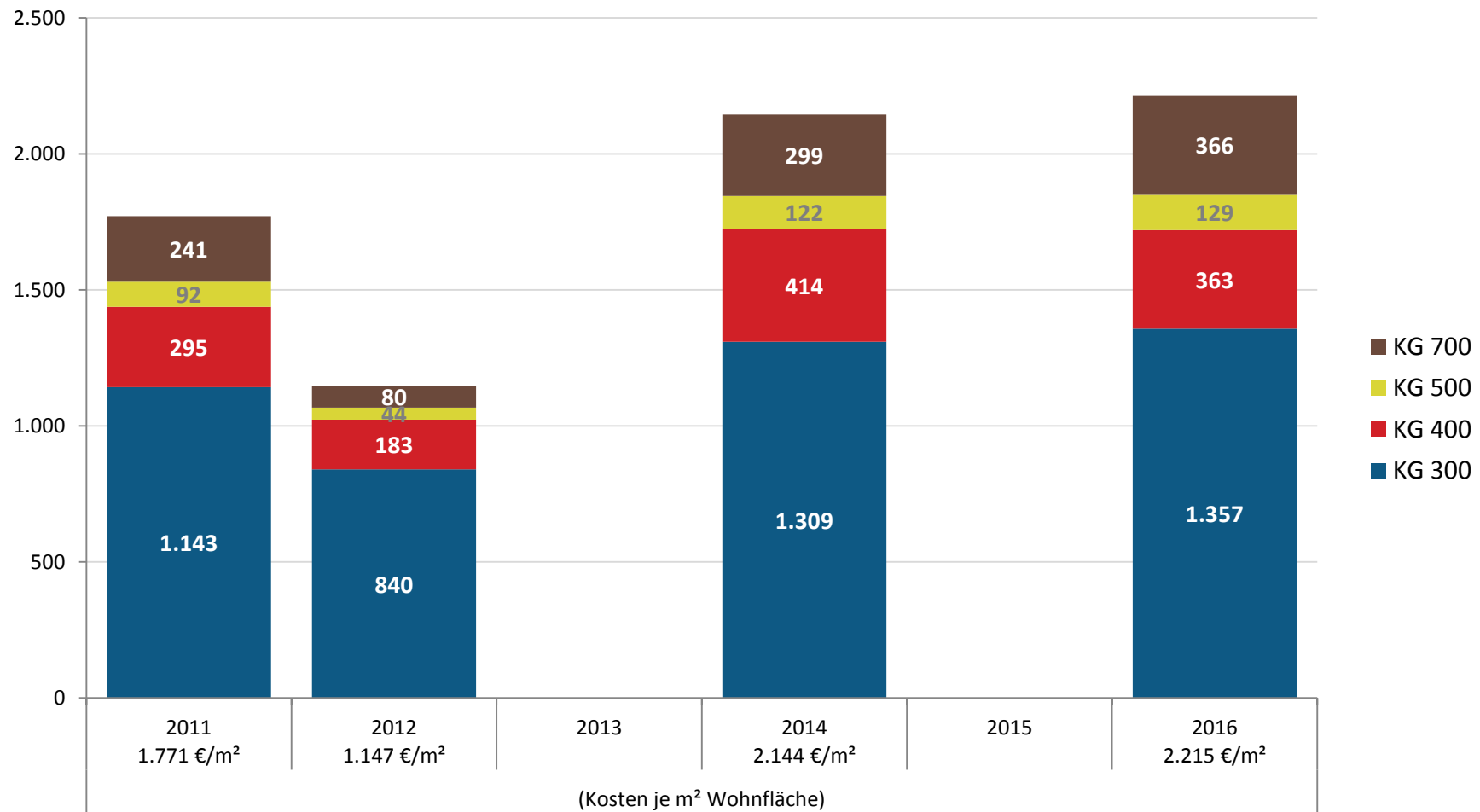
- langjährige Konzentration auf Bestandsentwicklung aufgrund der demografischen Entwicklung
 - Projektansatz der Eigentümer überwiegend Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse (Barrierefreiheit , Schaffung zeitgemäßer Grundrisse und Standards)
 - klassische Modernisierung und Instandsetzung zunehmend von untergeordneter Bedeutung
 - Neubau ab 2011 überwiegend kleinteilig zur Arrondierung von Bestandsbebauung
- enge Verknüpfung mit konkreten Stadtentwicklungszielen der Kommunen (Gebietskulissen)
 - Einsatz der Wohnraumförderung auch zur Unterstützung der Lösung städtebaulicher Defizite
 - Wiedernutzbarmachung von leerstehenden Gebäuden in den Innenstädten
 - Gebäudegruppen sind oft besonders bedeutsame Bausubstanz und Denkmale

Kostenentwicklung Bestandsgebäude 2011 bis 2016



- Steigerung der Baukosten innerhalb von sechs Jahren um ca. 27 %
 - Erhöhungen KG 300 – Baukonstruktion und 400 – Technische Anlagen bis zu jeweils ca. 30 %
 - KG 500 – Außenanlagen kaum Baukostensteigerung
 - Erhöhung KG 700 – Baunebenkosten um ca. 47 %

Kostenentwicklung Neubauten 2011 bis 2016



- Steigerung der Baukosten innerhalb von sechs Jahren um ca. 25 %
 - Erhöhung KG 300 – Baukonstruktionen ca. 19 %, KG 400 – Technische Anlagen ca. 23 %
 - Erhöhung KG 500 – Außenanlagen ca. 40 %
 - Erhöhung KG 700 – Baunebenkosten ca. 52 %

- keine signifikanten Kostenunterschiede zwischen der Bestandssanierung und Neubau
- keine regionalen Unterschiede
- Baukostensteigerung von 2011 bis 2016 in der Sozialen Wohnraumförderung Brandenburg mit ca. 25 % deutlich höher als die allgemeine Baupreissteigerung im Wohnungsbau des Landes mit ca. 15,5 % (Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg; 2011 = 100 %)
- allgemeine Faktoren für die aktuelle Baupreisentwicklung:
 - allgemeine Baupreisentwicklung entsprechend den Zyklen von Angebot und Nachfrage (erhöhte Steigerungen durch historisch niedrige Zinsen und dadurch starke Zunahme der Bautätigkeit)
 - erhöhte gesetzliche Anforderungen (Energieeinsparung, barrierefreie Erschließung usw.)
 - höherer Technisierungsgrad der Gebäudetechnik
 - massive Steigerung der Baunebenkosten durch Ausweitung von Fachplanungen (Technische Gebäudeausstattung, Gutachten, Konzepte, Nachweise, z. B. Energieausweis)
 - Erhöhung der Baunebenkosten durch Erlass der Honorarordnung 2013
- zusätzliche Faktoren durch Rahmenbedingungen in Brandenburg
 - Wohnraumförderung im Kontext der Stadtentwicklung (kleinteilige Baumaßnahmen, Umnutzung von Nichtwohngebäuden)
 - Fördervoraussetzungen sind zum Teil Qualitätsstandards über den gesetzlichen Anforderungen (energetischer Standard, Barrierefreiheit, Freiflächen mit erhöhter Aufenthaltsqualität)