

An die Mitglieder der AG Baukosten
des Bündnisses für Wohnen des Landes
Brandenburg

Ergebnisse der 3. Beratung der AG Baukosten im Bündnis für Wohnen des Landes Brandenburg

Vorsitz: Dr. Jörg Lippert
Teilnehmer: laut Anwesenheitsliste (**Anlage 1**)
Tag: 22.05.2018
Zeit: 09.30 Uhr – 13.00 Uhr
Ort: Behlertstraße 13
14469 Potsdam

Tagesordnung:

1. Vorstellung Dr. Jörg Lippert
2. Das Baujahr 2018 im Faktencheck – Vorstellung der Studie der wohnungswirtschaftlichen Verbände zum 10. Wohnungsbautag (Dr. Wolfgang Schönfelder)
3. Aktuelle Baukostenentwicklung im Wohnungsbau in Berlin und Brandenburg (Dr. Jörg Lippert)
4. Sonstiges

TOP 1 Vorstellung Dr. Jörg Lippert

Herr Dr. Schönfelder begrüßte alle Teilnehmer und stellte Herrn Dr. Jörg Lippert als Leiter der AG Baukosten vor. Er verwies darauf, die Problematik in der Werkstatt angesprochen und von dort die allgemeine Zustimmung erhalten zu haben.

TOP 2 Das Baujahr 2018 im Faktencheck – Vorstellung der Studie der wohnungswirtschaftlichen Verbände zum 10. Wohnungsbautag

Die Studie, die von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. und dem Pestel-Institut für den 10. Wohnungsbautag 2018 erarbeitet wurde, geht von typischen, in der Öffentlichkeit kursierenden Ar-

gumentationen aus und widerlegt mit den aktuellen Fakten diese Argumente. Diese Studie lässt erneut deutlich werden, dass es die eine Stellschraube zur Begrenzung der Baukostenentwicklung nicht gibt, sondern vielfältige Partner, gesellschaftliche Einflüsse und Ansprüche und über Jahre entwickelte Standards und Vorschriften zu dem heutigen Niveau geführt haben. Ferner habe das vergangene Jahr gezeigt, dass vielfach präsentierte Lösungen weder regelmäßig angewandt, noch damit die Vielfalt der Probleme gelöst werden können. Die bisher erreichten Ergebnisse der Baukostensenkungskommission machten dies ebenso deutlich (vgl. Präsentation in **Anlage 2**).

TOP 3 Aktuelle Baukostenentwicklung im Wohnungsbau in Berlin und Brandenburg

Die o.g. Erkenntnisse untersetzte Herr Dr. Lippert mit einer Auswertung von aktuellen Neubauzahlen aus Berlin und Brandenburg (siehe Präsentation in **Anlage 3**). Insbesondere wurde deutlich, dass in jeder der Kostengruppen 100-700 eine Vielzahl von Kostentreibern identifiziert werden können, die entweder gar nicht (Baupreisentwicklung auf Grundlage ausgelasteter Kapazitäten) oder nur objektbezogen begrenzt beeinflussbar seien. So seien dann auch die aktuellen Baukostentreiber die Bau- bzw. Marktsituation sowie das Politik- und Verwaltungshandeln. Nichtsdestotrotz müsse daran gearbeitet werden, auch anhand von konkreten einzelnen Beispielen, Ideen und Möglichkeiten aufzuzeigen, ein weiteres Ausufer der Baukostenentwicklung zu begrenzen. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Papier „GdW-Kompakt: Baukostensenkung – Anregungen aus Sicht des GdW“ vom Mai 2018 verwiesen (**Anlage 4**).

Die sich darauf aufbauende Diskussion brachte folgende Ergebnisse:

1. Auf der Grundlage der beiden Vorträge halten es die Gesprächsteilnehmer für nicht zielführend über neu aufzulegende Bauvorhaben zu prüfen, inwieweit Kostensenkungspotenziale erschlossen werden können. Sinnvoller erscheint es, sich an fertiggestellten, konkreten Objekten, die hinter den erreichten Ergebnissen stehenden Strategien und deren Umsetzung anzusehen und zu prüfen, welche Erkenntnis daraus abgeleitet werden können.
2. Die Gesprächsteilnehmer bekräftigen, dass eine Baukostenfolgeabschätzung bei zukünftigen Gesetzen und Verordnungen ein bewährtes Mittel sein könne, das „Schubladendenken“ im Bereich staatlicher und kommunaler Vorgaben schrittweise zurückzudrängen. Dazu erklärte sich die Fachgemeinschaft Bau bereit, beim nächsten Arbeitskreis geeignete Überlegungen zur Diskussion zu stellen.
3. Der Ausnahmetatbestand, dass ENEV-Forderungen ausgesetzt werden können, wenn der Bauherr die Unwirtschaftlichkeit belegen kann, sollte in eine handhabbare Form gebracht werden. Dazu wird der BBU einen Diskussionsvorschlag erarbeiten.
4. Die in der zweiten Überarbeitungsrunde vorgesehene Anpassung der Wohnraumförderrichtlinie über die finanziellen Eckdaten hinaus sollte dazu genutzt werden über die Definition der Ausstattungsstandards Baukostensenkungspotenziale zu erschließen und den Einsatz nachhaltiger Bau- und

Dämmstoffe zu befördern. Dazu wird die Arbeitsgruppe Wohnraumförderung gebeten, einen entsprechenden Beitrag zu leisten.

5. Alle Arbeitsgruppenteilnehmer erklären sich bereit, die in der unter TOP 3 von Dr. Lippert vorgestellten Präsentation (vgl. **Anlage 3, Folie 9**) „Beispiele für Kostentreiber nach Kostengruppen der DIN 276“ aus ihrem spezifischen Fachwissen heraus zu untersetzen und daraus weitere Handlungsalgorithmen ableiten zu können.

TOP 4 Sonstiges

Die Gesprächsteilnehmer kamen überein, für die nächste Beratung ein oder zwei konkrete Beispiele zu diskutieren, wie kostengünstiges Bauen aussehen könnte. Der BBU wird dazu für die entsprechende Vorbereitung Sorge tragen.

Die Gesprächsteilnehmer einigten sich darauf, die nächste Beratung am **22.08.2018, 9.30 Uhr, Geschäftsstelle der Fachgemeinschaft Bau Berlin-Brandenburg e.V., Schlaatzweg 1, 14473 Potsdam** durchzuführen.

Die Zuarbeiten an alle Gesprächsteilnehmer werden bis zum 15.08.2018 erbeten.

Für eventuelle Fragen aus dem Protokoll steht Ihnen der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Potsdam, 29.05.2018



Dr. Wolfgang Schönfelder
Für das Protokoll