

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

## **Ergebnisse der 9. Beratung der AG Baukosten im Bündnis für Wohnen des Landes Brandenburg**

Vorsitz: Dr. Jörg Lippert  
Teilnehmer: laut Anwesenheitsliste (**Anlage 1**)  
Tag: Mittwoch, 15. Dezember 2021  
Zeit: 10.00 Uhr – 12.00 Uhr  
Ort: Online-WebEx-Meeting

### **Tagesordnung:**

- I. Begrüßung**
- II. AG Baukosten des Bündnisses für Wohnen – Wie weiter?**
- III. FolgekostenSchätzer des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg**  
Sandra Harnisch, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg
- IV. Bau- und Materialkostenentwicklung**  
Thomas Herrschelmann, Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V.
- V. Ergänzende Information aus der BBU-Neubaudokumentation**  
Dr. Jörg Lippert, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- VI. Sonstiges**

### **TOP I Begrüßung**

Herr Dr. Lippert begrüßte alle Teilnehmer erneut im Onlineformat.

## **TOP II AG Baukosten des Bündnisses für Wohnen – Wie weiter?**

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Sitzungen regte der BBU als erstes an, über die zukünftigen Inhalte und die Zusammenarbeit der AG Baukosten zu diskutieren. Aus den letzten Sitzungen sowie weiteren Gesprächen waren verschiedene Themen angeregt worden, so das Thema Holzbau, serielles und modulares Bauen, aber insbesondere auch die Erweiterung der Kostenbetrachtung auf Sanierung und Modernisierung.

Angesichts der Begründung des Austritts des Deutschen Mieterbundes (Landesverband Brandenburg) aus dem Bündnis für Wohnen, der die angebliche Dominanz der Immobilienwirtschaft im Bündnis anprangerte, bat Dr. Lippert die Anwesenden um mehr eigene Inputs zu diesen Themen oder auch neue Vorschläge.

Im Ergebnis wurde die aktuelle Bau- bzw. Herstellungskostenentwicklung sowie Grundstückskostenentwicklung in den Fokus genommen, welche das Kernthema der nächsten Sitzung im Frühjahr 2022 sein soll. Um den Ablauf und die Diskussion neu zu gestalten, werden alle Teilnehmer bereits vorab ihre Perspektive zu diesen Themen sowie die Grundlagen ihrer Einschätzungen in die Runde liefern. Laut Herrn Brauner sollte das Ziel sein, zu klären, wie man auf einen gemeinsamen Nenner kommt oder anders gesagt, wie man eine gemeinsame Haltung bzw. Position entwickeln könnte.

Dazu wird der BBU Anfang 2022 ein Rundschreiben an die AG-Mitglieder versenden.

## **TOP III FolgekostenSchätzer des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg**

Neben den o.g. Themenfeldern dominiert das Thema Folgekostenabschätzung seit Jahren ebenfalls die Diskussionen in der AG. Zuletzt hatte hierzu Christian Bruch, damals noch Bundesgeschäftsführer des BFW, im Frühjahr 2019 über ein in Hamburg dazu entwickeltes Tool berichtet.

Ende September 2021 erwähnte das MIL in einer Werkstatt Sitzung des Bündnisses auf einen mitentwickelten FolgekostenSchätzer. Dieser wurde in der AG-Sitzung von Frau Harnisch vorgestellt - siehe Anlage 2.

Das Tool ist im Wesentlichen darauf ausgerichtet, die kommunalen Folgekosten von Wohnungsbauvorhaben abzuschätzen. Es beinhaltet die Module „Technische Infrastrukturen und Grünflächen“, „Soziale Infrastruktur“ sowie die „Angemessenheitsprüfung“ und basiert auf den Erfahrungen von diversen Projekten und Modellvorhaben mehrerer Bundesländer sowie des Bundesministeriums für Bildung und Forschung.

Obwohl der Abschätzer sehr komplex angelegt ist, ist er hauptsächlich auf städtebauliche Folgekosten und städtebauliche Verträge ausgerichtet, nicht jedoch wie das vom BFW vorgestellte Tool auf Folgekosten von Gesetzen, Verordnungen und Normen für Unternehmen und Bürger.

Dennoch könnten daraus ggf. Ableitungen auch für diesen Themenbereich getroffen werden. Dazu wurde in der Diskussion angeregt, einen Projekt-Vergleichstest durchzuführen.

Die wesentlichen Inhalte des FolgekostenSchätzers können der **Anlage 2** entnommen werden.

#### **TOP IV Bau- und Materialkostenentwicklung**

Herr Herrschelmann stellte die aktuelle sehr schwierige Situation der Bau- und Materialkostenentwicklung wie auch von Lieferengpässen und des Kapazitäten- und Fachkräftemangels vor - **siehe Anlage 3**. Herr Haake ergänzte dies in Bezug auf die sich daraus ergebenden Planungsunsicherheiten, Kostenschätzungen sowie Fördermittelanträge. Gerade die Zunahme von Extremwetterereignissen und den daraus resultierenden massiven Materialmangel bzw. die Materialableitungen. Dies wiederum lässt aus seiner Sicht beispielsweise auch die Erwartungshaltung in Sachen Holzbau sehr kritisch erscheinen. Herr Brauner ergänzte das Thema um die rasante Entwicklung der Grundstückskosten und mahnte dabei an, dass nur gut strukturierte Förderprogramme bzw. Fördermittel die Kostenentwicklung abfedern und ein stabiles Bauvolumen im sozialen Wohnungsbau sichern können.

#### **TOP V Ergänzende Information aus der BBU-Neubaudokumentation**

Üblicherweise ergänzte Dr. Lippert diese Informationen durch aktuelle Ergebnisse der BBU-Neubaudokumentation. Leider sind die auf freiwilligen Meldungen basierenden Zahlen für Brandenburg noch überschaubar.

Um allerdings den Trend abschätzen zu können, verwies er auf Berlin: Der Durchschnitt in 2021 beendeter und abgerechneter Projekte lag hier bei über 3.100 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche (Herstellungskosten ohne Grundstückskosten). Aktuell beginnende oder laufende Projekte liegen im Schnitt zwischen 3.500 und 4.000 Euro, teilweise sogar schon deutlich darüber.

Vor diesem Hintergrund sind bezahlbare Mieten ohne Subventionen oder Fördermittelzuschüsse kaum noch realisierbar.

#### **TOP VI Sonstiges**

Der nächste Sitzungstermin soll im Frühjahr 2022 möglichst in Präsenz stattfinden.

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

Potsdam, 16. Dezember 2021

Dr. Jörg Lippert  
Für das Protokoll

#### **Anlagen**

Anlage 1 – Teilnehmerliste vom 15. Dezember 2020

Anlage 2 – Vortrag Sandra Harnisch, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

Anlage 3 – Vortrag Thomas Herrschelmann, Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V.