

Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg

Erhebung, Erfassung und Feststellung der Herstellungskosten in Hamburg
sowie konkreter baulicher Einsparpotenziale einschließlich einer Vergleichs-
analyse zur Bestimmung des aktuellen Kostenniveaus in anderen Großstädten

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

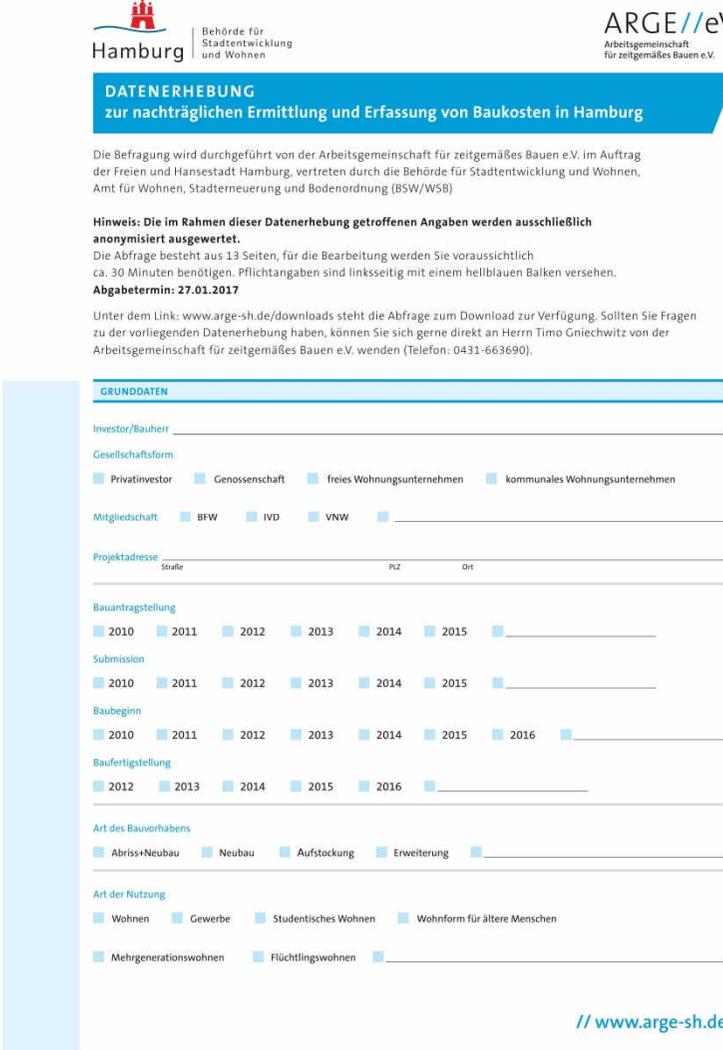
ARGE//eV Institute for Sustainable Constructions

Walkerdamm 17 • D - 24103 Kiel • www.arge-sh.de

Fon: +49 431/663 69-0 • Fax: +49 431/663 69 -69 • mail@arge-sh.de

Datenerhebung

- **Umfangreiche Abfrage von Projektdaten (13-seitiger Erhebungsbogen)**
- **Gliederung in Grund-, Energie-, Bauteil- und Kostendaten**
- **Mehrstufige Datenerhebung (z.B. Verbrauchsdaten – optional)**
- **Differenzierte Kostenabfrage auch in Bezug auf projektspezifische Besonderheiten (inkl. Spezifizierung nach Kostengruppen, Leistungsbereichen (Gewerke) und Detailkosten)**



Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

DATENERHEBUNG zur nachträglichen Ermittlung und Erfassung von Baukosten in Hamburg

Die Befragung wird durchgeführt von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW/WSB)

Hinweis: Die im Rahmen dieser Datenerhebung getroffenen Angaben werden ausschließlich anonymisiert ausgewertet.
Die Abfrage besteht aus 13 Seiten, für die Bearbeitung werden Sie voraussichtlich ca. 30 Minuten benötigen. Pflichtangaben sind linksseitig mit einem hellblauen Balken versehen.
Abgabetermin: 27.01.2017

Unter dem Link: www.arge-sh.de/downloads steht die Abfrage zum Download zur Verfügung. Sollten Sie Fragen zu der vorliegenden Datenerhebung haben, können Sie sich gerne direkt an Herrn Timo Gniewchwitz von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. wenden (Telefon: 0431-663690).

GRUNDDATEN

Investor/Bauherr _____

Gesellschaftsform
 Privatinvestor Genossenschaft freies Wohnungsunternehmen kommunales Wohnungsunternehmen

Mitgliedschaft BFW IVD VNW _____

Projektadresse
Straße _____ PLZ _____ Ort _____

Bauantragstellung
 2010 2011 2012 2013 2014 2015 _____

Submission
 2010 2011 2012 2013 2014 2015 _____

Baubeginn
 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 _____

Baufertigstellung
 2012 2013 2014 2015 2016 _____

Art des Bauvorhabens
 Abriss+Neubau Neubau Aufstockung Erweiterung _____

Art der Nutzung
 Wohnen Gewerbe Studentisches Wohnen Wohnform für ältere Menschen
 Mehrgenerationswohnen Flüchtlingswohnen _____

// www.arge-sh.de

Datenquelle und Datenlage in Hamburg und anderen Großstädten

Anzahl der im Rahmen des Gutachtens eingegangenen Erhebungsbögen:

174 Projekte abzgl. 5 Dopplungen = 169 Projekte,
davon entfallen 161 Projekte auf das Segment Wohnungsneubau
(Hamburg: 126 Projekte und andere Großstädte: 35 Projekte)

Erhobene Daten, Großstädte inkl. HH (Wohnungsneubau)

8.540 Wohneinheiten / 641.603 m² Wohnfläche
Investitionsvolumen: 1,9 Mrd. € (Gestehungskosten)
Herstellungskosten: 1,6 Mrd. €

Erhobene Daten, Hamburg (Wohnungsneubau)

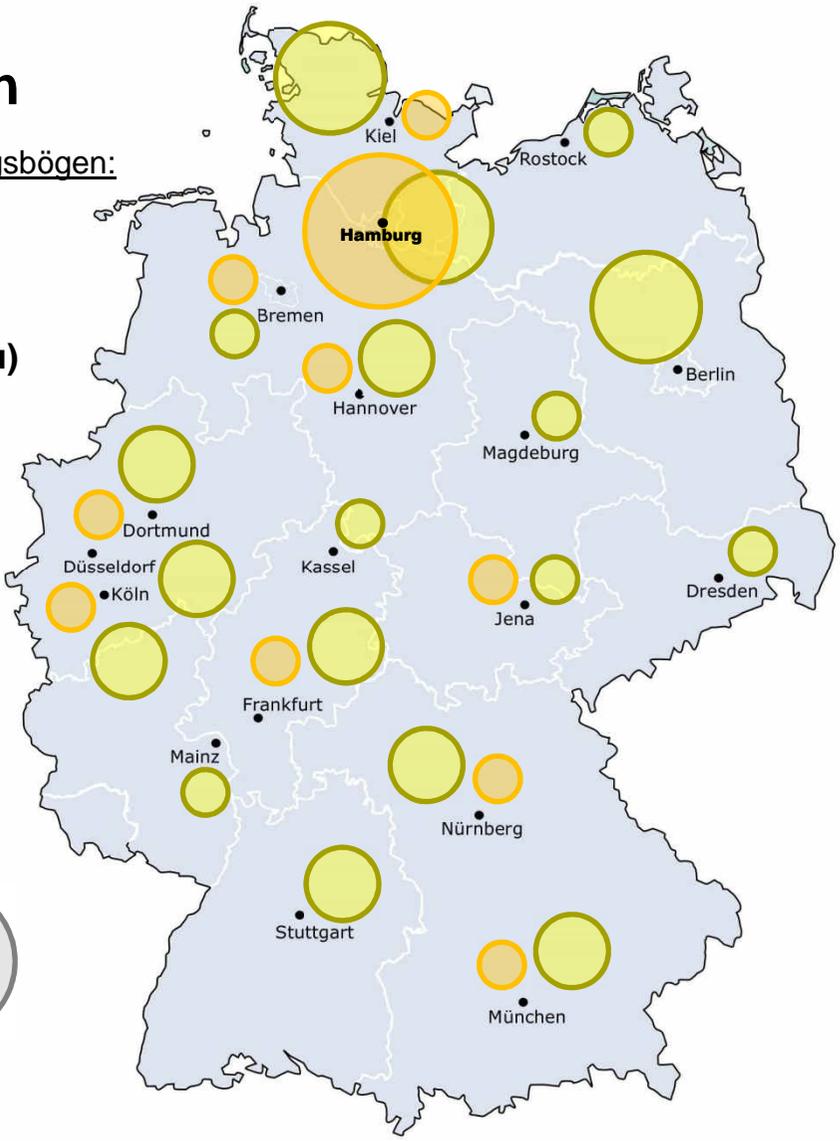
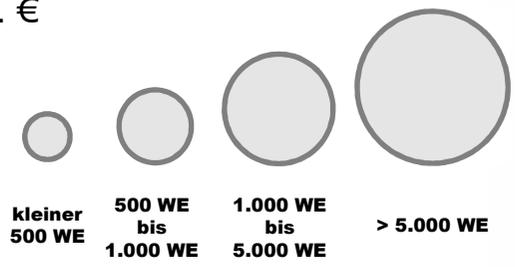
6.546 Wohneinheiten / 473.361 m² Wohnfläche
Investitionsvolumen: 1,4 Mrd. € (Gestehungskosten)
Herstellungskosten: 1,2 Mrd. €

Vergleichsdaten, Datenarchiv der ARGE (bundesweite Baukosten im Wohnungsneubau)

> 15.000 Wohneinheiten / > 1,1 Mio. m² Wohnfläche
Herstellungskosten: 2,8 Mrd. €

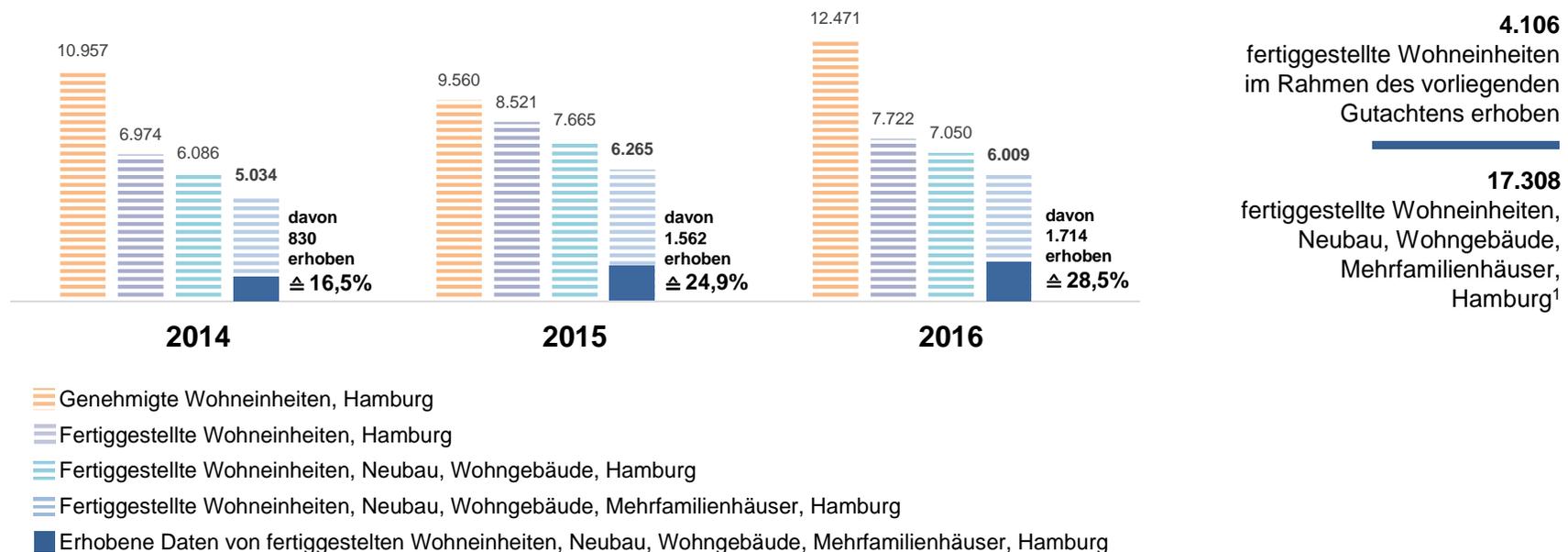
**Datenquelle: Gutachten zum
Thema Baukosten (Hamburg)**

**Datenquelle: Datenarchiv der ARGE
(bundesweite Baukosten)**



Datenauswertung

Hamburger Wohnungsbauzahlen und erhobene Hamburg-Daten



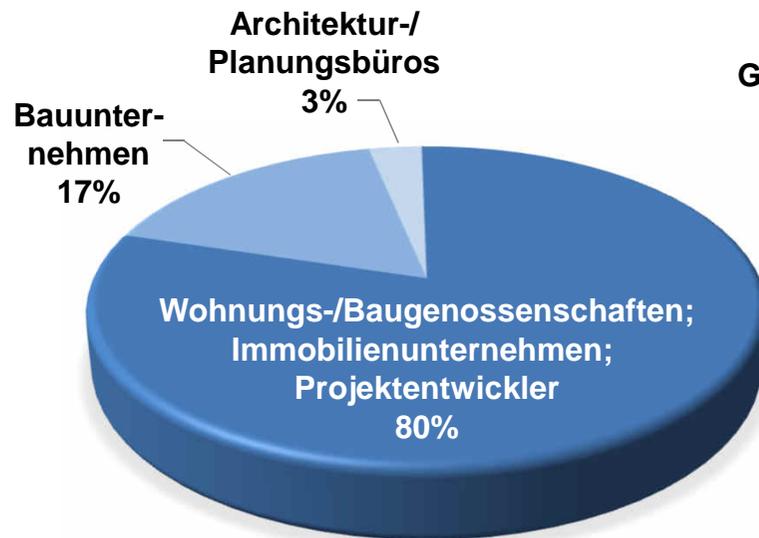
Bei der im Rahmen des vorliegenden Gutachtens durchgeführten Datenerhebung handelt es sich um die bisher größte und umfangreichste Erfassung von Baukosten ihrer Art

Rund jeder vierte Wohnungsneubau in Hamburg wurde im Rahmen des Gutachtens erfasst

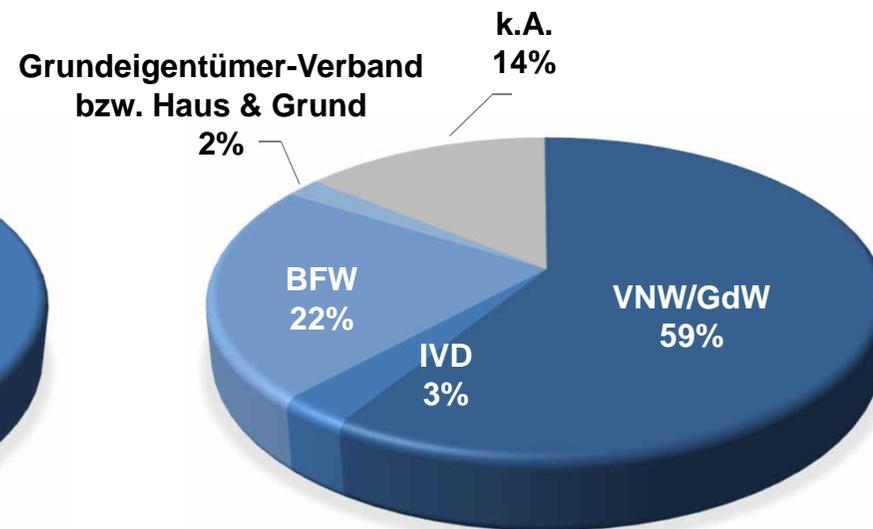
¹ Statistisches Bundesamt. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Datenherkunft Absender/Mitgliedschaft

Absender



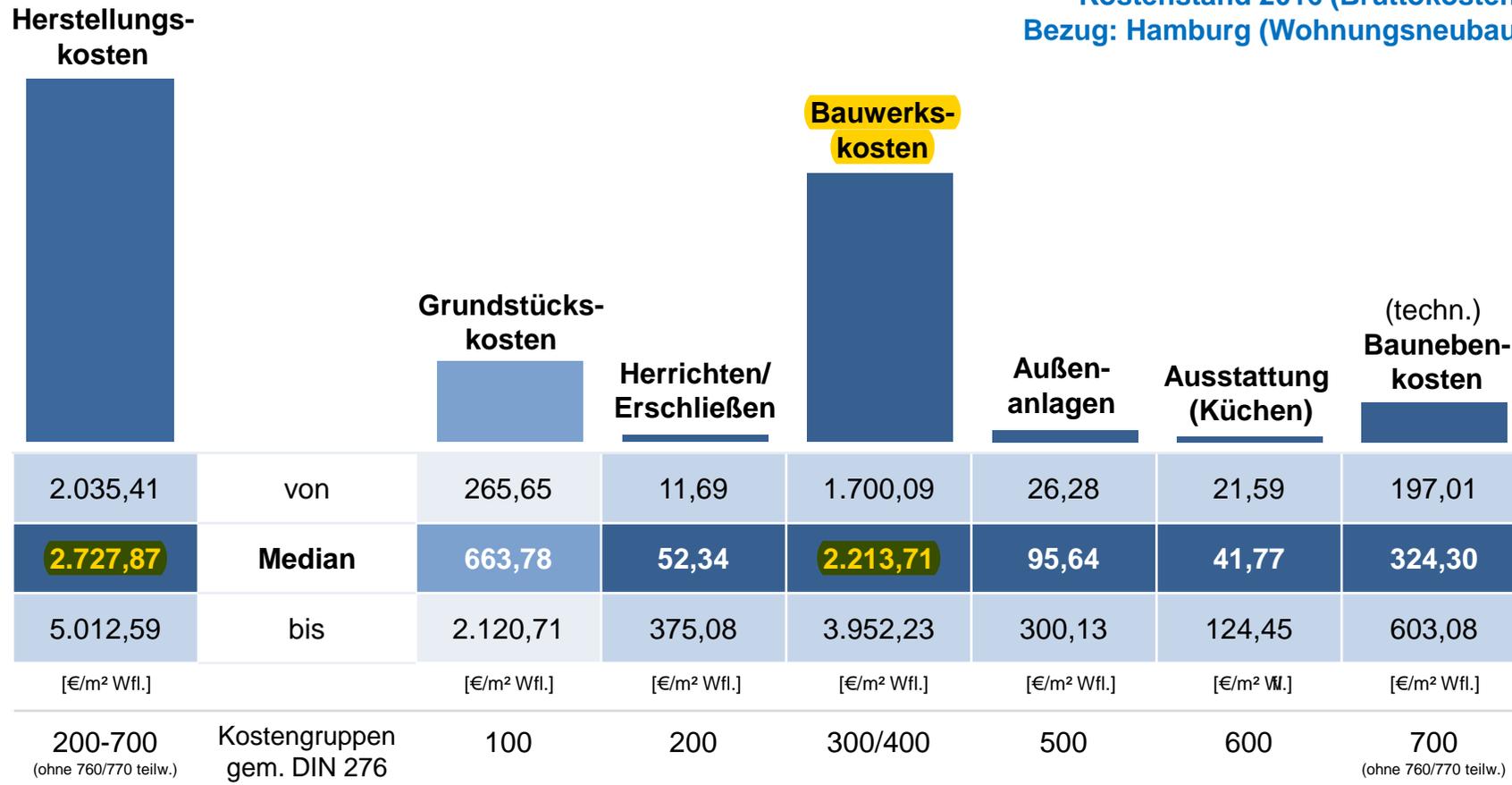
Mitgliedschaft



Feststellung der Herstellungskosten - Hamburg

Aufschlüsselung nach Kostengruppen

Kostenstand 2016 (Bruttokosten)
Bezug: Hamburg (Wohnungsneubau)



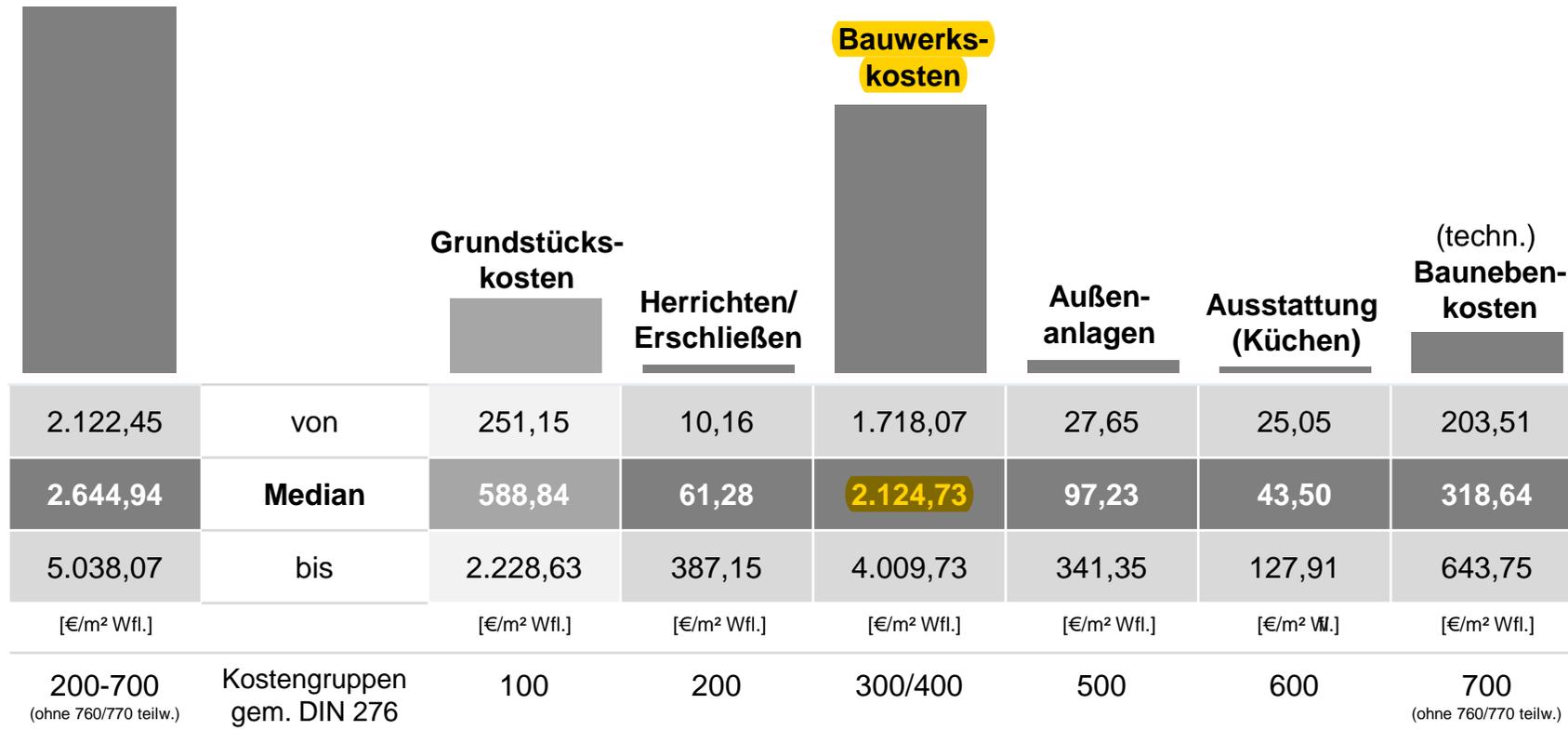
Grundlage der abgebildeten Ergebnisse:
Auswertung von 100% der erfassten Neubauvorhaben aus Hamburg

Feststellung der Herstellungskosten - andere Großstädte

Aufschlüsselung nach Kostengruppen

Kostenstand 2016 (Bruttokosten)
Bezug: Andere Großstädte (Wohnungsneubau)

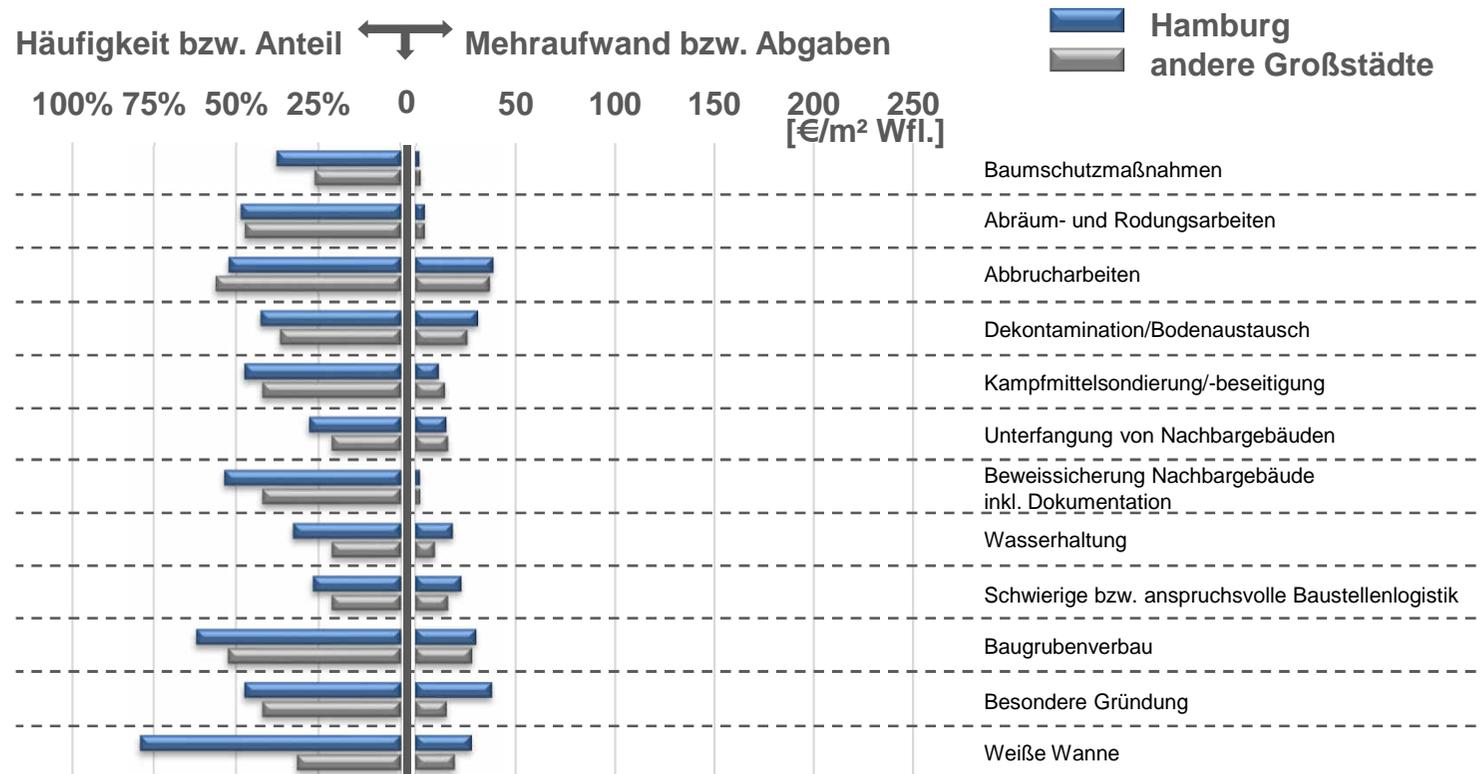
Herstellungskosten



Grundlage der abgebildeten Ergebnisse:
Auswertung von 100% der erfassten Neubauvorhaben aus anderen Großstädten

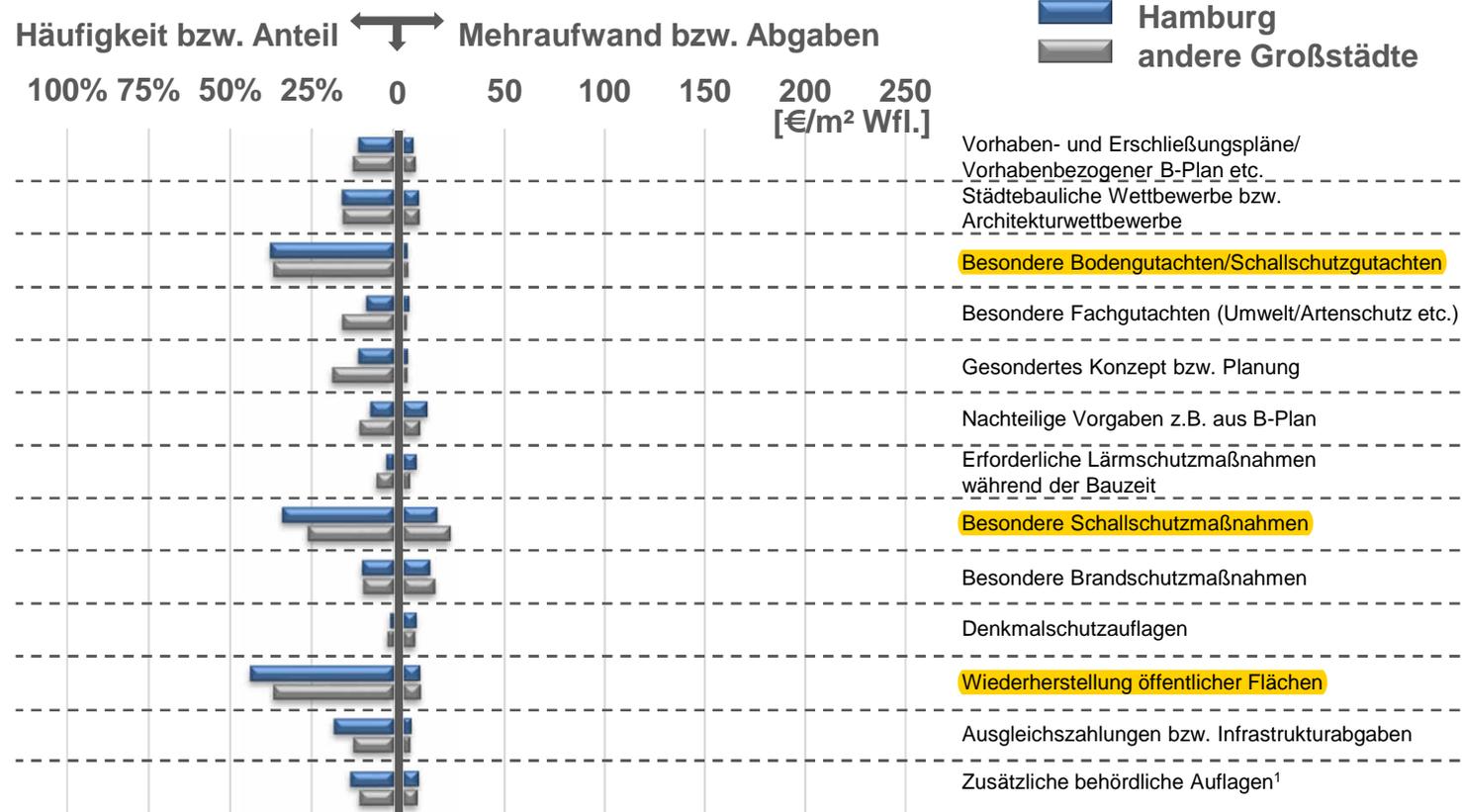
Primäre Kostenfaktoren - Vergleichsbetrachtung

Kategorie: Grundstücksbezogene Anforderungen



Primäre Kostenfaktoren - Vergleichsbetrachtung

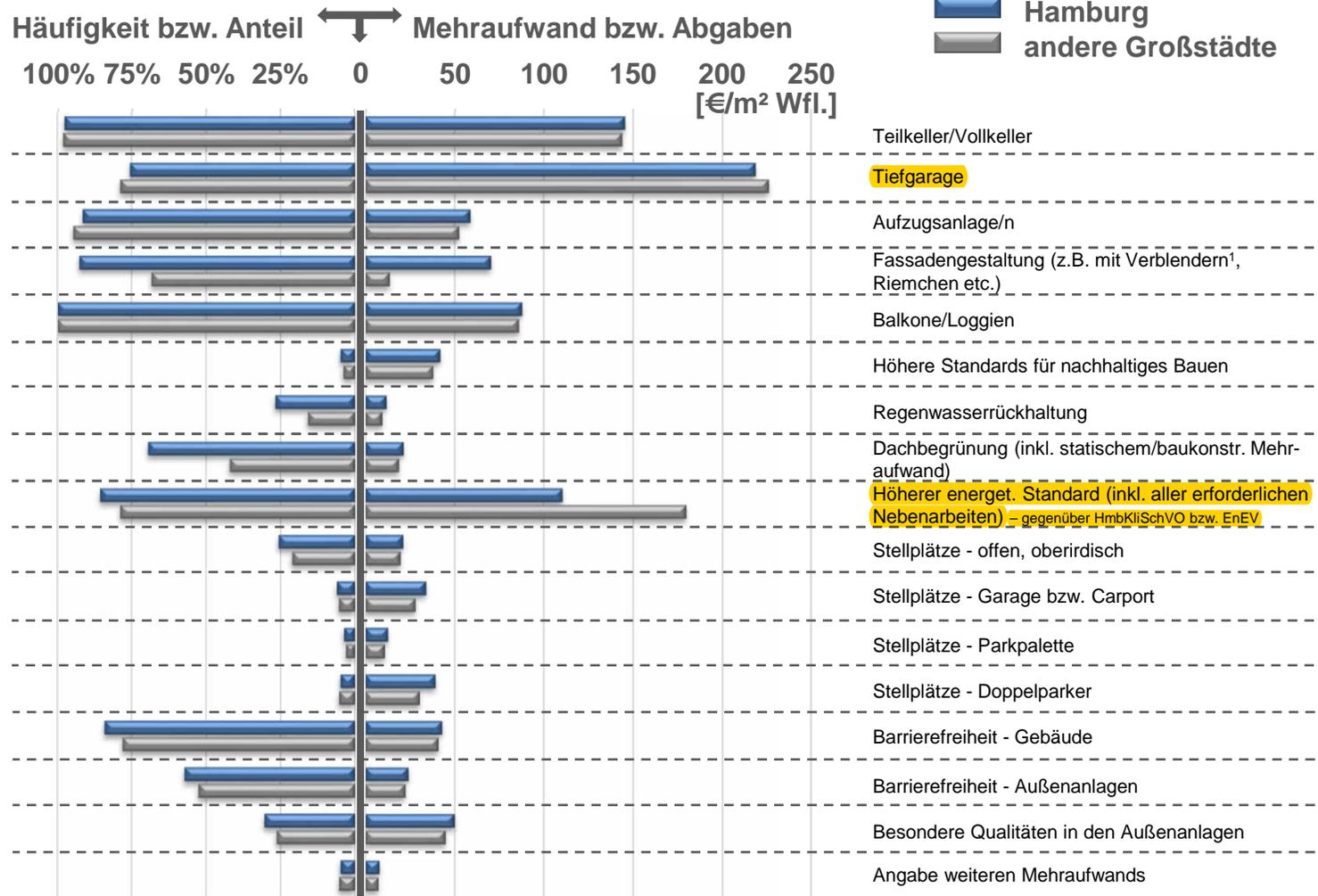
Kategorie: Administrative Anforderungen



¹ z.B. Umsetzung praktischer Artenschutzmaßnahmen, Umgestaltung von Anliegerwegen/-flächen

Primäre Kostenfaktoren - Vergleichsbetrachtung

Kategorie: Bauliche Qualitäten

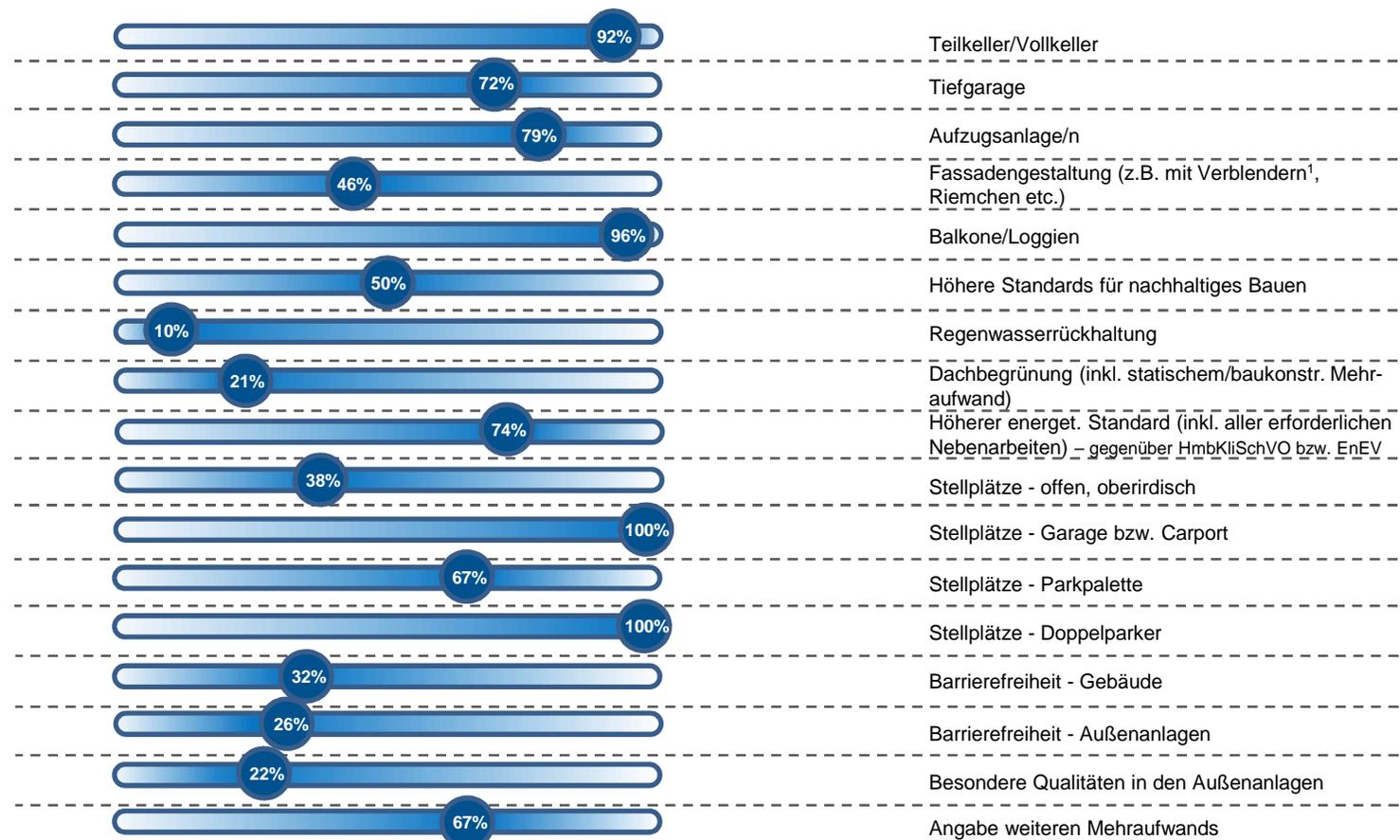


¹ 2-schalige Mauerwerksbauweise mit z.B. Ziegel/Klinker

Bauliche Qualitäten in Hamburg

Fakultativ vs. fremdinduziert

als fakultativ (freiwillig) angegebener Anteil



¹ 2-schalige Mauerwerksbauweise mit z.B. Ziegel/Klinker

Bauen für 1.800 € in Hamburg

Darstellung von prägnanten Parametern

Grunddaten	Bauen für 1.800 € in Hamburg	Bauen in Hamburg
Standort	Neubaugelbiet/Innenentwicklung/ bestehendes Quartier	Überwiegend in bestehendem Quartier (rund 60%)
Einbausituation	Freistehend	Freistehend
Projektgröße	größer 50 Wohnungen	21 bis 50 Wohnungen
Geschossigkeit ²	5 und 6	4 und 5
Gebäudeversprünge/ -gliederung	Gering	Gering
Erschließung	Mehrspanner	Mehrspanner
Wohnungsgröße ³	65 bis 75 m ²	65 bis 75 m ²
Untergeschosse	Keller (meist ohne Tiefgarage)	Keller (zum Großteil mit Tiefgarage)

Kenndaten	Bauen für 1.800 € in Hamburg	Bauen in Hamburg
Kompaktheitsgrad (A/Ve-Verhältnis)	kleiner 0,4	größer 0,4
Flächenparameter (Wfl./BGF _{oberirdisch})	70 bis 80%	70%

¹ Bezug: Bauwerkskosten (Kostengruppen 300/400) je Quadratmeter Wohnfläche

² Wohngeschosse inklusive Staffelgeschoss, exklusive der Untergeschosse (Tiefgaragen/Keller)

³ durchschnittliche Wohnungsgröße in den jeweiligen Projekten

Bauen für 1.800 € in Hamburg

Darstellung von prägnanten bzw. kennzeichnenden Parametern

Ausführung	Bauen für 1.800 € in Hamburg	Bauen in Hamburg
Gründungssituation	Einfach (meist ohne Tiefgründungselemente)	Mittel bis schwierig (vielfach mit Tiefgründungselementen)
Bauweise	Massiv	Massiv
Fassade	0 bis 50% Verblendfassade ²	50 bis 100% Verblendfassade ²
Dachform	Flachdach	Flachdach
Dachbegrünung	0 bis 50%	75 bis 100%
Aufzugsanlage	Vorhanden	Vorhanden

Besonderheiten	Bauen für 1.800 € in Hamburg	Bauen in Hamburg
Qualitätsstandard in der Ausstattung	Mittel	Mittel
Barrierefreiheit	Teilaspekte in bestimmten Wohnungen	Standards in bestimmten Wohnungen
Anzahl projektspezifischer Besonderheiten	10 bis 13 (Median: 11)	10 bis 25 (Median: 15)

¹ Bezug: Bauwerkskosten (Kostengruppen 300/400) je Quadratmeter Wohnfläche

² 2-schalige Mauerwerksbauweise mit z.B. Ziegel/Klinker

Bauen für 1.800 € in Hamburg

Darstellung von prägnanten bzw. kennzeichnenden Parametern

Energie + Technik	Bauen für 1.800 € in Hamburg	Bauen in Hamburg
Energetischer Standard	Überwiegend HmbKliSchVO bzw. Effizienzhaus 70	Rund 40% in einem besseren Standard als Effizienzhaus 70
Wärmeerzeuger	Nah-/Fernwärme (überw. fossil/überw. erneuerbar)	Unterschiedliche Wärmeerzeuger (überw. mit Nutzung erneuerb. Energie)
Lüftung	Fensterlüftung/Abluftanlage	Abluftanlage/Lüftungsanlage mit WRG

Kosten	Bauen für 1.800 € in Hamburg	Bauen in Hamburg
Ausschreibung	Überwiegend Einzelvergabe	Überwiegend GU/GÜ
Vergabeart	Beschränkt (teilw. freihändig)	Freihändig (teilw. beschränkt)
Primäre Kostenfaktoren • Administrative Anforderungen	Fast keine Mehraufwendungen innerhalb dieser Kategorie vorhanden	Durchschnittliche Mehraufwendungen innerhalb dieser Kategorie vorhanden ²
Primäre Kostenfaktoren • Grundstücksbezogene Anforderungen	Keine größeren Mehraufwendungen innerhalb dieser Kategorie vorhanden	Überdurchschnittliche Mehraufwendungen innerhalb dieser Kategorie vorhanden ²
Primäre Kostenfaktoren • Bauliche Qualitäten	Deutlich reduziertes Volumen an Mehraufwendungen innerhalb dieser Kategorie (Teilflächen, Teilaspekte)	Leicht überdurchschnittliche Mehraufwendungen innerhalb dieser Kategorie vorhanden ²

¹ Bezug: Bauwerkskosten (Kostengruppen 300/400) je Quadratmeter Wohnfläche

² im Vergleich zu anderen Großstädten in Deutschland

Schlussfolgerungen

In Hamburg wird qualitativ und werthaltig gebaut. Dies führt zu einem nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen, leistet einen wertvollen Beitrag zur Baukultur und prägt das Stadtbild Hamburgs.

Wenn auf diese erreichten Qualitäten nicht verzichtet, gleichzeitig jedoch die Baukosten gesenkt werden sollen, ist es angebracht, dass sowohl die Politik und Verwaltung aber auch die Wohnungswirtschaft selbst sich u.a. mit folgenden Punkten intensiver beschäftigt und stets die eigenen Anforderungen und Ansprüche prüft:

- **Verbesserung von Transparenz und Kostenbewusstsein durch ein fortdauerndes Baukostenreporting**
- **Bau- und wohnungswirtschaftliche Faktoren angemessen berücksichtigen**
- **Dichte und Kompaktheit von Projekten prüfen**
- **Rationelle Bauweisen und effiziente Bauverfahren berücksichtigen**
- **Vergabearten und deren Auswirkungen weiter prüfen**
- **Vorhandene Spielräume weiter ausnutzen**
- **Von Best-Practice-Beispielen lernen**

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit !**

www.arge-sh.de

ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Bauforschungseinrichtung
Fort- und Weiterbildungsträger
Gesprächsplattform des Bauwesens

Wohnungsbauinstitut im Auftrag der
Landesregierung Schleswig-Holstein

Baufachverlag seit 1947

ARGE//SH