

Beschluss des Landesvorstands der FDP Hamburg im Januar 2023

einstimmig mit einer Enthaltung (18 Stimmen, 17 x ja, 1 x Enthaltung)

Kostentreiber im Wohnungsbau

Die Jahre, in denen die Hamburger Wohnungsbaupolitik bundesweit als erfolgreiches Vorbild galt, sind vorbei.

Schon im Jahr 2021 wurden in Hamburg 33,8 % weniger Wohnungen fertiggestellt, der Abwärtstrend hält weiter an. Erfolgsmeldungen des Senats zu genehmigten Wohnungen sind Augenwischerei, sie bedeuten eben noch lange keine gebauten Wohnungen.

Ende 2022 verzeichnete die Durchschnittsmiete in Hamburg einen Anstieg von 7 %, wodurch die durchschnittliche netto Kaltmiete bei 12,50 €/m² und damit um rund 56 % über dem vom Senat angestrebten Ziel von 8 €/m² lag.

Die Leidtragenden sind Wohnungssuchende, Mieterinnen und Mieter sowie diejenigen, die durch selbst genutztes Wohneigentum eigenverantwortlich einen Beitrag für ihre Altersvorsorge leisten wollen.

Die Herstellungskosten im Wohnungsneubau und in der Bauwerkssanierung steigen kontinuierlich und befinden sich auf einem besorgniserregend hohen Niveau.

Bauliche bzw. technische Anforderungs- und Qualitätsveränderungen, steigende Zinsen, Materialengpässe, höhere Energiepreise und Fachkräftemangel haben seit 2020 zu einem Anstieg der Herstellungskosten um 28,2 % geführt.

Was unternimmt nun der Hamburger Senat, um preisdämpfend auf die Herstellungskosten einzuwirken und einem Einbruch bei der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen entgegenzuwirken? Wie kommt er seiner Aufgabe nach, ein investitionsfreundliches Klima für private Investoren und Wohnungsbaugenossenschaften zu schaffen?

Hier ist wenig zu erkennen, was die bestehende Wohnraumnot in Hamburg verändern könnte.

Im Gegenteil. Der Hamburger Senat beteiligt sich munter an der Kostentreiberei und beklagt die Folgen des eigenen Handelns:

- **Baulandverknappung.** Keine Ausweisung von Bauland und Stillstand in einer ideenlosen Stadtentwicklungspolitik.
- **Ausschluss potenzieller Bauinvestoren.** Die Vergabe städtischer Flächen ausschließlich im Erbbaurecht schließt insbesondere Wohnungsbaugenossenschaften aufgrund schlechterer Finanzierungsbedingungen vom Baugeschehen aus. Wohnungsbaugenossenschaften sind bereits durch ihre Satzungen am spekulativen Wohnungsbau gehindert.
- **Erhöhung der Grunderwerbsteuer.** Diese führt zu einer weiteren Steigerung der Baunebenkosten neben den steigenden Hypothekenzinsen. Sowohl Investoren als auch private Bauherren schreckt eine derartige Finanzpolitik vom Bauen ab.
- **Unrealistische Forderungen in Bezug auf den Klimaschutz.** Die Reduzierung der Treibhausgase ist ein wichtiges staatspolitisches Ziel, jedoch führt u. a. die verpflichtende Errichtung „zum Vorhalten einer Anlage zur Stromerzeugung durch Nutzung solarer

Strahlungsenergie“ (§ 16 HambKliSchG) zu einer Verteuerung der Herstellkosten von Wohnungsneubauten und Bauwerkssanierungen. Die Ausweitung von PV-Anlagen auf Hamburgs Dächern erfordert den gleichzeitigen massiven Ausbau des in den Straßen liegenden Niederspannungsnetzes. Dieser ist nicht zu erkennen.

- **Planwirtschaftliche Forderungen in der Mietpolitik.** Die Initiative des Senats im Bundesrat, die Indexmieten für ganz Deutschland auf 3,5 % zu deckeln, fand keine Mehrheit und konnte abgewehrt werden. Mietverträge mit Staffel- oder Indexklauseln lassen ohnehin keine Mieterhöhungen aufgrund erfolgter energetischer Modernisierungen zu.
- **Vereinbarungen des Senats mit Initiativen** wie „Keine Profite mit Boden und Miete“ behindern den Wohnungsneubau massiv und verkennen, dass auch Wohnimmobilien einem Lebenszyklus unterliegen und instandgehalten werden müssen.

Der Hamburger Senat scheint jedoch vom Einbruch der Wohnungsbauzahlen unbeeindruckt zu sein. Investoren und Wohnungsbaugesellschaften drohen offen ins Umland abzuwandern.

Für 2023 prognostizieren Experten der Deutschen Bank eine Verschärfung der Situation. Der rotgrüne Senat in Hamburg hat es bisher nicht geschafft, den Hamburger Bürgern die Sorge um bezahlbaren Wohnraum zu nehmen, wie eine kürzlich veröffentlichte Umfrage ergab, in der die Sorge um den Erhalt des bezahlbaren Zuhauses an erster Stelle steht.

Eine Analyse des vor kurzem veröffentlichten Gutachtens der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE) zu den Herstellungskosten im Wohnungsbau in Hamburg führt zu der Frage, ob und wie der Senat aktiv dafür sorgen will, dass der Neubau trotz stark gestiegener Baukosten nicht einbricht.

Um zu verhindern, dass sich private Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften aus Hamburg zurückziehen, müssen die Rahmenbedingungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums dringend verbessert werden.

Dabei muss insbesondere auch der regulatorische Rahmen für Planen und Bauen in den Fokus genommen werden. Selbst Fachleute, Architekten, Fachingenieure beklagen den bürokratischen Vorschriftenchunzel.

Derzeit gibt es in Deutschland ca. 3.300 Normen und Richtlinien, die Bauherren und Planer berücksichtigen müssen, zuzüglich zahlreicher weiterer lokaler Auflagen im Bereich des öffentlichen Baurechts.

Zahlreiche Vorschriften, Restriktionen und zusätzliche Auflagen, welche die politisch motivierten Ziele durchsetzen sollen, verhindern kostengünstiges Bauen und Bauen im Bestand. Konkrete Zielvereinbarungen, die auch eine Abweichung vom technischen Regelwerk ermöglichen, gibt es nicht. Abhilfe könnte neben dem bestehenden System der Gebäudeklassen in der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) der Gebäudetyp „E“, im Sinn von „Einfach Bauen“ oder „experimentelles Bauen“ schaffen.

Ein Blick zu unseren Nachbarn in den Niederlanden zeigt, dass es auch anders geht. Dort wurde durch eine Reformierung der Bauordnung eine Baukostensteigerung von nur 6 % erreicht.

(Deutschland 17,6 % zwischen 2021 und Mai 2022 / Quelle: Statistisches Bundesamt) Mithilfe einer technologieoffenen Musterbauordnung, die nicht die Vorgehensweise, sondern die Ziele definiert, gibt es dort jetzt schon innovative, energiesparende Konzepte in der Fertigbauweise.

Um Wohnungsnot, steigenden Mieten und übersteuerten Erwerbskosten für Wohneigentum entgegenzuwirken, müssen die Rahmenbedingungen für Planen und Bauen verbessert werden.

Vor diesem Hintergrund fordert die FDP Hamburg:

- Belebung der Stadtentwicklungspolitik. Innenentwicklung muss weiterhin konsequent Vorrang haben. Baurechtliche Umnutzungen müssen vereinfacht und schneller umgesetzt werden können. Eine städtebauliche Placebo-Politik lehnen wir ab. (Siehe Beispiel Kreative Zwischennutzung Karstadt-Sport an städtebaulich exponierter Lage als „Kulturzentrum“)
- Stadt- und Verkehrsplanung dürfen nicht Opfer parteipolitischen Macht-Kalküls werden, sondern müssen im Interesse der Hamburger Bürger zusammen gedacht werden.
- Soziale Erhaltungsverordnungen in vielen Quartieren der Stadt verhindern zeitgemäße Sanierungen und sollten aufgehoben werden.
- Rücknahme der restriktiven Bodenpolitik. Eine ausschließliche Vergabe städtischen Bodens im Rahmen von erbaurechtlichen Verträgen lehnen wir ab.
- Hamburg möge sich für einen Verbund der Nordländer einsetzen, wie auch in anderen Wirtschaftszweigen praktiziert. Eine (Wohnungs-) Bau Hanse könnte das Ziel einer Vereinheitlichung der Baubestimmungen und Kooperation bei länderübergreifenden Projekten haben.
Wirtschaft, Verkehr und Wohnungsbau müssen in der Metropolregion Hamburg stärker vernetzt und bürokratische Hürden beseitigt werden. Das betrifft u. a. die Landesbauordnungen.
- Die FDP Hamburg fordert den Senat auf, darauf hinzuwirken, dass auf Bundesebene die Zusammensetzung der Normenausschüsse, insbesondere in denen des Bauwesens (z. B. NABau) so zu verändern, dass sich der Anteil der Verbraucher erhöht. Die Novellierung bestehender Rechtsvorschriften, wie z. B. der Heizkostenverordnung, führen u. a. mit dem Zwang auf fernauslesbare Heizkostenverteiler zu einer Erhöhung der Wohnnebenkosten.
- Wir fordern den Senat auf, u. a. in den Bezirken darauf hinzuwirken, die Magistralenentwicklung, deren enormes Potenzial für flächenschonende und nachhaltige Stadtentwicklung schon durch den Masterplan Magistralen in Hamburg identifiziert und herausgestellt wurde, schneller als bisher umzusetzen.