

Gebäude / Umfeld

Bezahlbar Bauen = bezahlbar Wohnen – vnw-Chef Andreas Breitner nennt sieben Bremsen, die gelöst werden müssen

Das Bundeskabinett hat die neue Mietpreisbremse beschlossen. So soll Wohnungen bezahlbar bleiben. Aber ist das die richtige Antwort zu den Herausforderungen auf unserem Wohnungsmarkt. Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen, hat an sieben Schwerpunkten festgemacht, wo es kneift. Er hat sie auf den Hamburger Wohnungsmarkt bezogen und hier den ganzheitlichen Ansatz der Betrachtung gewählt – und schon ist neben der Wohnungswirtschaft die Bauwirtschaft und die Politik mit im Boot. Das was Breitner für Hamburg beschreibt finden wir auch im übrigen Deutschland. Lesen Sie eine Zusammenfassung von vnw-Pressesprecher Oliver Schirg.



Am 23. August 2018 war vnw-Chef Breitner (Mitte) zu Gast der Landespressekonferenz Hamburg e.V. Hier stellte er seine sieben Schwerpunkte zu den aktuellen Herausforderungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt vor.
Foto: vnw

1. Mangel an Kapazitäten in der Bauwirtschaft

„Der Mangel an Kapazitäten in der Bauwirtschaft behindert inzwischen massiv den Bau bezahlbarer Wohnungen und gefährdet die Erreichung der Wohnungsbauziele. Zudem steigen infolge des Baubooms und des Mangels die Kosten für die Errichtung von bezahlbaren Wohnungen.“

„Ein Kurzumfrage unter VNW-Unternehmen hat ergeben, dass inzwischen nur noch etwa die Hälfte der Bauunternehmen ein Angebot auf ausgeschriebene Bauleistungen abgeben - und das oft zu höheren Preisen. Von einem ‚Ausschreibungsverfahren‘ kann längst nicht mehr gesprochen werden.“

„Steigende Baukosten werden vornehmlich verursacht durch Preiserhöhungen in der Industrie (Materialkosten), Lohnerhöhungen, Fachkräftemangel im Baugewerbe und eine geringe Anzahl der abgegebenen Angebote, die höhere Angebotspreise zur Folge haben. Zudem werden Bauzeiten weniger eingehalten und es sinkt die Qualität in der Bauausführung.“

VNW-Unternehmen zufolge sind folgende Gewerke besonders betroffen: Rohbau, Gerüstbau, Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro und Metallbau.



Fachkräftemangel im Baugewerbe ist auch ein Grund für die Teuerung bei einzelnen Gewerken. Foto: Gerd Warda

Beispiele für deutliche Kostensteigerungen:

A) Ein Unternehmen muss bei Gewerken wie Erdungsarbeiten, Kampfmittelondierung und Rohbauarbeiten oftmals ein zweites oder sogar drittes Verfahren durchführen, weil es schwierig ist, genügend Angebote zu erhalten. Im Gewerk Metallbau sind bei einem jüngsten Projekt gar keine Angebote eingegangen. Deshalb musste ein neues Verfahren angesetzt werden, wodurch sich alle Fristen und Termine verschoben. Dies hatte erhebliche Mehrkosten zur Folge. In dem Gewerk Hubpodest wurden einzelne Preispositionen mit über 1.000 Prozent des geschätzten Wertes angeboten. Bei der Kampfmittelondierung gab es eine Preissteigerung von rund 44 Prozent im Vergleich zur Ausschreibung. Bei Rohbauarbeiten lag diese Preissteigerung bei rund 19,2 Prozent.

B) Ein anderes Unternehmen baut derzeit 24 Mietwohnungen und 34 Tiefgaragenstellplätze. Das Unternehmen schrieb mindestens 20 Generalunternehmer an, um dann lediglich drei Angebote zu erhalten. Das hält die Genossenschaft im Augenblick davon ab, weitere Neubauvorhaben zu projektieren. Auffällig sind steigende Materialpreise und erhöhte Stundensätze. Für das Neubauvorhaben hatte die Genossenschaft mit Baukosten von brutto 4,5 Millionen Euro kalkuliert. Das günstigste Angebot lag bei 5,5 Millionen Euro. Aufgrund von unvorhergesehenen Kostensteigerungen und zahlreichen Nachträgen wird jetzt mit Gesamtkosten von deutlich mehr als sechs Millionen Euro gerechnet.

C) Ein weiteres Unternehmen baut derzeit ein fast identisches Haus in Ausstattung und Material, das man bereits im Jahr 2010 errichtet hat. Beim Rohbau hat sich der Betrag von 535.000 Euro auf 821.000 Euro (plus 53 Prozent) erhöht.

D) Eine Genossenschaft berichtet, dass bei einer in der Ausschreibung befindlichen Modernisierung sich eine dramatische Verschlechterung der Situation im Bereich Rohbau zeige. Bei zehn angefragten Bietern liege bis jetzt kein Angebot vor.

E) Ein Wohnungsunternehmen berichtet von Kostensteigerungen zwischen vier und zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr. Wenn man Unternehmen anfrage, erhalte man oft den Hinweis, dass man erst in sechs bis zwölf Monaten wieder Aufträge annehmen könne.

F) Bei einer Wohnungsgenossenschaft stiegen die Neubaukosten (ohne Grundstück und Tiefgarage) von 2100 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2009 auf inzwischen 2700 Euro pro Quadratmeter. Die Zahl der Angebote ist bei Ausschreibungen seit gut zweieinhalb Jahren zurückgegangen. In den vergangenen zwölf Monaten hat sich die Situation deutlich verschärft. Bei einer aktuellen Ausschreibung von Einzelgewerken für 70 Neubauwohnungen seien 19 Unternehmen zur Angebotsaufgabe für Rohbauarbeiten aufgefordert worden. Die Genossenschaft erhielt nur ein Angebot.

Fazit:

„Wenn nur noch ein Angebot eingeht, ist die Auswahl des preisgünstigsten Angebots naturgemäß schwierig. Wir brauchen einen verstärkten Dialog mit dem Baugewerbe, um den Ursachen auf die Spur zu kommen. Fakt ist, dass Angebot und Nachfrage im Neubau nicht mehr in einem gesunden Verhältnis stehen.“

2. Probleme mit dem Wiederkaufs- und Erbbaurecht

Die letzten bekannten Zahlen besagten, dass für 24.000 Wohnungen ein Erbbaurecht und für 15.000 Wohnungen ein Wiederkaufsrecht gibt. Es besteht für das Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, das jeweilige Erbbau- bzw. Wiederkaufsrecht abzulösen. Das Problem: die Stadt nutzt als Grundlage für die Kaufsumme, die Wohnungsunternehmen bezahlen müssen, den Bodenrichtwert, den der Gutachterausschuss jährlich auf Grundlage abgeschlossener Grundstücksverkäufe festlegt.

„In den vergangenen Jahren sind die Grundstückspreise in Hamburg überdurchschnittlich gestiegen, vor allem weil die Gewinnfantasie von Verkäufern und Käufern dabei eine bedeutsame Rolle spielen.“

„Die Wohnungsgenossenschaften und die Saga sind daran nicht beteiligt, weil sie als sogenannten Bestandshalter ihre Grundstücke nicht verkaufen, sondern bebauen und die Wohnungen über Jahrzehnte zu bezahlbaren Preisen vermieten. Als Bestandshalter profitiert man nicht von der Marktentwicklung und den steigenden Immobilienpreisen.“

„Im Falle der Ablösung von Erbbau- und Wiederkaufsrechten sind VNW-Unternehmen jedoch von den hohen Grundstückswerten direkt betroffen. Als Unternehmen, die bezahlbaren Wohnraum anbieten, sind sie kaum in der Lage „überteuerte Marktpreise“ zu bezahlen.“

„Dadurch, dass die Ablösung von Erbbau- und Wiederkaufsrechten vor allem auf dem jeweils aktuellen Bodenrichtwert beruht, profitiert die Stadt von der Immobilienspekulation anderer Leute und von der galoppierenden Wertentwicklung am Immobilienmarkt. Das aber geht zu Lasten der ‚kleinen Leute‘, die diese Gewinne über höhere Mieten bezahlen müssen. Die Stadt fällt damit ihrer eigenen Politik in den Rücken, die darauf gerichtet ist, verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“

Beispiele:

Die Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft eG soll für den Wiederkauf von zwölf Erbbaurechtsgrundstücken in Eimsbüttel rund 52 Millionen Euro bezahlen. Im Jahr 2005 lag der Preis noch bei rund neun Millionen Euro. Das ist eine Steigerung innerhalb von zwölf Jahren um 577 Prozent. Derzeit liegt die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter bei 7,10 Euro. Würde die Genossenschaft die aufgerufene Summe für die Ablösung des Erbbaurechts akzeptieren, würden die Kaltmiete um rund fünf Euro auf 13 Euro pro Quadratmeter steigen.

Die Wichern Baugesellschaft mbh führt seit drei Jahren die Verhandlungen über die Ablöse des Wiederkaufsrechts für ein Grundstück in Winterhude. In den drei Verhandlungsjahren ist der „Preis“ von 3,5 Millionen Euro auf 5,23 Millionen Euro gestiegen. Auf dem Grundstück stehen runde 250 Wohnungen. In der Wohnanlage liegt die Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter derzeit zwischen 6,10 Euro und 8,40 Euro. Die Durchschnittskaltmiete beträgt 7,19 Euro pro Quadratmeter.

Lösungsvorschlag:

„Die Problematik der Wiederkaufs- und Erbbaurechte lässt sich lösen, indem die Stadt sich für einen bestimmten Zeitraum im Rahmen eines Aktionsmodells an dem zweiten Förderweg orientiert. Die Stadt können die Ablösung der entsprechenden Rechte durch Wohnungsgenossenschaften mit 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche fördern.“

„Im Gegenzug gelten dann die entsprechenden Förderbedingungen des zweiten Förderwegs wie beispielsweise eine Mietobergrenze, eine Belegungsbindung und ein Umwandlungsverbot. Die zulässige Anfangskaltmiete liegt beim zweiten Förderweg bei 8,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Wohnberechtigt sind Mieter, deren Jahreseinkommen nicht mehr als 60 Prozent über den im Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz festgelegten Grenzen liegen. Die Einkommensgrenze beträgt derzeit 12.000 Euro für einen Einpersonenhaushalt und 18.000 Euro für einen Zweipersonenhaushalt.“

„Für die Stadt hätte diese Regelung gleich zwei Vorteile: sie würde auch weiterhin von den gestiegenen Grundstückspreisen profitieren, wenn auch nicht ganz so viel. Und sie erhöht damit die Zahl der Wohnungen mit einer Sozialbindung.“



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

09/06 — 07/10 2018

20. NORDART: Länderfokus Tschechischer Pavillon • Fokus-Künstler Jan Koblasa
Sonderprojekte aus China • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Fazit:

„Wiederverkaufsrechte und Erbpachtverträge sind geeignete Instrumente, um die städtische Hand langfristig auf wertvolle Grundstücke zu legen. So weit so gut. Was verhindert werden muss, ist, dass diese dem bezahlbaren Wohnen entgegenstehen. Bodenrichtwerte entstehen durch die bei Verkäufen erzielten Grundstückspreise. Galoppieren diese nach oben, erhöhen sich die für den Wiederverkauf oder Verlängerung der Erbpacht geforderten Grundstückspreise ins Unbezahlbare. Die Stadt fordert mehr bezahlbare Wohnungen und verhindert gleichzeitig durch horrend Preisforderungen, dass diese entstehen oder beibehalten werden können. Was fehlt, ist, bei der Preisfeststellung zu berücksichtigen, zu welchem Zweck die Grundstücke genutzt werden sollen.“

3. Mehr Nachverdichtung notwendig

„In Hamburg besteht nach Einschätzung des VNW derzeit ein Nachverdichtungspotenzial von mindestens 2000 bezahlbaren Wohnungen. Das ergab eine Umfrage unter den Wohnungsunternehmen, die in dem Verband organisiert sind.“

Es besteht in Sasel die Möglichkeit, 80 Wohnungen durch Verdichtung zu errichten. Im Bezirk Bergedorf können am Bergedorfer Tor 82 und in der Sternwiete 86 Wohnungen gebaut werden. Im Bereich des Lohkoppelweges und des Rimbertsweges im Bezirk Eimsbüttel können durch Aufstockung bis zu 400 Wohnungen zusätzlich entstehen.

„Nachverdichtung ist ein guter Weg, rasch bezahlbare Wohnungen zu errichten. Die Infrastruktur ist vorhanden und Flächen werden besser als bislang für den Wohnungsbau genutzt. Ferner ist Nachverdichtung ein Beitrag zum Klimaschutz. Wir reduzieren den Flächenfraß.“

Fazit:

„Wir greifen die Anregungen von Oberbaudirektor Höing auf, unterstützen ihn dabei und brauchen ein fortzuschreibendes Nachverdichtungskonzept für Hamburg.“

4. Die neue Grundsteuer

„Bei der neuen Grundsteuer liegt der Senat grundsätzlich richtig, wenn nicht allein der Wert des Grundstückes die Grundlage für die Grundsteuer darstellt. Das wäre in Städten mit nachgefragten Wohnungsmärkten teuer. Allerdings muss der Senat darauf achten, dass ungünstige Lagen nicht allein die Zeche zahlen.“

„Bislang tritt der Senat dafür ein, dass die neue Grundsteuer auf Grundlage des Flächenmodells erhoben werden soll. Dieses Modell lässt den jeweiligen Wert eines Grundstücks unberücksichtigt. Wenn der Wert eines Grundstücks aber gar keine Rolle bei der Grundsteuer spielt, dann werden – formal gesehen – alle Grundstücksbesitzer gleich besteuert.“

„In Wirklichkeit ist das jedoch eine Art Gleichmacherei zugunsten jener Hausbesitzer, deren Objekte sich in guten und besten Lagen befinden – und die auf Grund dieser Lage eine höhere Miete verlangen können. Eine Flächensteuer belastet Häuser und Wohnungen in Billstedt oder Mümmelmannsberg genauso wie Häuser an der Alster oder der Elbchaussee.“

Fazit:

„Hamburg liegt richtig, wenn es auf die Fläche und nicht auf den Grundstückswert als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer setzt. Optimal wäre es, wenn es im Flächenmodell gelingt, zwischen guten und anderen Lagen zu differenzieren.“

5. Keine Kostenexplosion bei der Fernwärme

„Keine Experimente oder umweltpolitische Abenteuer bei der Fernwärme! Die Energiekosten sind ein wichtiger Bestandteil der sogenannten zweiten Miete. Hamburg ist eine Mieterstadt. Die Wohnkosten dürfen keinen unkalkulierbaren Risiken ausgesetzt werden.“

„Ein Satz wie 'Wir denken, höchsten zehn Prozent mehr an Energiekosten, aber genau wissen wir es auch nicht', ist ungeeignet, die Sorgen der Hamburger Mieterinnen und Mieter beim bezahlbaren Wohnen und in angemessener Weise auf den Aspekt der steigenden Wohnkosten zu reagieren. Wir erwarten durchdachte Berechnungen und kein Feilschen wie auf dem Biomarkt.“

„VNW-Unternehmen sind mit rund 1.000 Fernwärmeanschlüssen im Hamburger Fernwärmenetz gut vertreten. 600 Anschlüsse entfallen auf die SAGA. Die Heizkosten belasten die VNW-Haushalte heute im Durchschnitt mit einem Euro pro Quadratmeter (Jahr 2000 = 0,80 Euro/pro Quadratmeter).“

„Der Schutz des Klimas ist auch für die Wohnungswirtschaft ein zentrales Thema. In den vergangenen zehn Jahren wurden durch die Wohnungswirtschaft allein in Hamburg 6,5 Milliarden Euro in den Klimaschutz investiert. Davon flossen rund 1,3 Milliarden Euro in die Modernisierung. Hinzu kamen Investitionen für Abriss und energetisch hochwertigen Neubau.“

„Der Senat hat eine besondere Verantwortung für die Entwicklung der ‚zweiten‘ Miete. Steigende Fernwärmekosten stehen der Absicht, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, diametral entgegen.“

Fazit:

„Wir brauchen klare und transparente Energiekonzepte für Hamburg. Die ökologische Zeche darf am Ende nicht von den Mieterinnen und Mietern bezahlt werden. Die Wohnkosten in der Hansestadt sind schon jetzt hoch und verteuern als zweite Miete das Wohnen. Kurzum: Keine Experimente bei den Wohnkosten.“



Blick in die Alho-Raumfabrik. Alho gehört zu den Siegern beim GdW Wettbewerb Serieller Wohnungsbau 2018. Foto: Alho

6. Durch serielles und modulares Bauen die Baukosten senken

Die Wohnungswirtschaft hat am 22. Mai 2018 mit neun Bauunternehmen eine Rahmenvereinbarung über serielles und modulares Bauen abgeschlossen. Für Wohnungsunternehmen besteht seitdem der Vorteil, dass große Teile einer Ausschreibung vorweggenommen wurden. Sie können ihre Wohnungsneubauprojekte schneller, einfacher, kostengünstiger und in hoher Qualität realisieren.

Fazit:

„Neben dem SAGA-Systemhaus werden weitere modulare Bauobjekte angeboten, die geeignet sind, Baukosten zu reduzieren und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Hier zu Bedarf es aber Typengenehmigungen, die über ein verkürztes Genehmigungsverfahren Zeit und Geld sparen.“

7. Wie können die Baukosten darüber hinaus gesenkt werden?

„In Hamburg ist jetzt vor allem die Stadt gefordert, durch vereinfachte Baugenehmigungsverfahren die Schaffung preisreduziertem Wohnraum zu ermöglichen. Zudem muss die Vergabe von städtischen Grundstücken mehr als bisher daran geknüpft werden, was auf dem Grundstück entstehen sollte. Die Saga und die Wohnungsgenossenschaften sind sogenannten Bestandshalter, die ihre Wohnungen über viele Jahrzehnte zu günstigen Mieten anbieten. Derzeit liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei VNW-Mitgliedsunternehmen bei 6,44 Euro pro Quadratmeter – also gut zwei Euro unter dem Durchschnittswert des Hamburger Mietenspiegels.“

„Um in Zeiten von Flächenknappheit an für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke zu kommen, muss die Stadt konsequent ihr gesetzlich verbrieftes Vorkaufsrecht ausüben. Angaben der Finanzbehörde zufolge wurden dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) im vergangenen Jahr 3862 Grundstückskaufverträge vorgelegt, bei denen lediglich in 47 Fällen eine Ankaufentscheidung getroffen wurde. Das entspricht rund 1,2 Prozent und damit auch dem langjährigen Mittel. Bei den genannten 47 Fällen wurde in 41 Fällen eine freihändige Einigung erzielt, sodass das Vorkaufsrecht nur in sechs Fällen auch tatsächlich ausgeübt wurde. Hierfür zuständig sind die Bezirksamter in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG).“

Oliver Schirg

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg insgesamt 341 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften. In ihren 732.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Im Jahr 2017 investierten die VNW-Unternehmen in den drei Bundesländern insgesamt 1,662 Milliarden Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt in den drei Bundesländern bei den VNW-Mitgliedsunternehmen bei 5,74 Euro.

Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug

wohl fühlen.

Exposés, Online-Vermarktung,
Vermietungsförderung

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de