



BEZAHLBARES WOHNEN IN HAMBURG 2030:

IMPULSE FÜR UND AUS HAMBURG

Fachkonferenz am 3. September 2019

Behörde für Stadtentwicklung
und Wohnen



Hamburg

IMPRESSUM

Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

V.i.S.d.P.: Barbara Ketelhut

Ansprechpartnerin:

Kornelia Ott
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Wohnen,
Referat Wohnungsbauflächen- und Projektentwicklung, Agentur für Baugemeinschaften
kornelia.ott@bsw.hamburg.de

Bestellungen über:

publikationen@bsw.hamburg.de

Text und Gestaltung:

konsalt GmbH

Fotos: Bente Stachowske

Titel: Visualisierung SAGA Systemhaus (NH Studio / SAGA)

Stand: August 2020

INHALT

Grußwort von Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt	2
Auf dem Podium und am Rednerpult	3
Einführung: Bezahlbares Wohnen in Hamburg: Aktuelle Entwicklungen Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt	4
Hamburger Politik aus Mietersicht – Einordnung in die Bundespolitik Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes e.V.	7
Aktuelle Ergebnisse des Baukostengutachtens in Hamburg Dietmar Walberg, Geschäftsführer Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.	10
Mit Systemhäusern auf das Wesentliche reduzieren Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg	13
Diskussion zu Fragen rund um das bezahlbare Wohnen	
Forum A: Systemhaus für Hamburg – Ein Garant für die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum?	16
Mit einem Impuls von Dr. Thomas Krebs, Geschäftsführer der SAGA Unternehmensgruppe	
Forum B: 8-Euro-Wohnungsbau – Eine Alternative zum geförderten Wohnungsbau	20
Mit einem Impuls von Heiner Limbrock, Architekten Limbrock Tubbesing PartG mbB	
Forum C: Baukostenentwicklung – Wie kann der weitere Anstieg gestoppt werden?	23
Mit einem Impuls von Steffen Berge, Huke-Schubert Berge Architekten PartG mbB	
Impulse für und aus Hamburg: Podiumsdiskussion	27
Schlusswort von Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt	33
Impressionen	34

GRUSSWORT

**Liebe Leserinnen und Leser,
liebe Teilnehmerinnen und Teilnehmer der
Fachkonferenz,**

Schwerpunkt der letztjährigen Fachkonferenz über die Perspektiven für das bezahlbare Wohnen in Hamburg bis 2030 war die Frage, wie das Bauen und Wohnen in Hamburg preiswert bleiben kann und welche Erfahrungen mit aktuellen Modellen, wie beispielsweise mit dem 8-Euro-Wohnungsbau, gesammelt wurden. Wohnen, insbesondere bezahlbares Wohnen, ist eine existenzielle Frage für den gesellschaftlichen



Zusammenhalt. Uns ist dies in Hamburg sehr bewusst, und wir wollen, dass in unserer Stadt Menschen aus allen Einkommensschichten, auch die mit einem durchschnittlichen und kleinen Einkommen, leben können. Wir verstehen die Sorgen der Menschen, und gerade deshalb haben wir seit 2011 ein weitreichendes Wohnungsbauprogramm auf den Weg gebracht. Es geht gleichzeitig um den Bau neuer Wohnungen und um den Schutz der Mieterinnen und Mieter.

Die Veranstaltung stand hinsichtlich des Formats und des Teilnehmerkreises in einer Reihe mit den am 26. April 2016 sowie 3. April 2017 durchgeführten Fachkonferenzen „Wohnen in Hamburg 2030 – „Impulse und Perspektiven“ und „Strategien für bezahlbares Wohnen“. Sie sollte den Austausch und die aktive Diskussion zum Thema Bezahlbares Wohnen mit Ihnen fortsetzen und neue Akzente für unsere Arbeit setzen.

Vielen Dank, dass Sie die Gelegenheit genutzt haben, neue Impulse für das Wohnen in Hamburg zu erhalten und zu geben. Die hier vorliegende Dokumentation fasst die Vorträge und die Diskussion in den Foren zusammen.

Herzlichen Dank!

Dorothee Stapelfeldt

Dr. Dorothee Stapelfeldt

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

AUF DEM PODIUM UND AM REDNERPULT

Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Matthias Kock, Staatsrat für Stadtentwicklung und Wohnen

Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg

Steffen Berge, Huke-Schubert Berge Architekten PartG mbB

Arne Dornquast, Bezirksamtsleiter Bergedorf

Dr. Thomas Krebs, Geschäftsführer der SAGA Unternehmensgruppe

Heiner Limbrock, Architekten Limbrock Tubbesing PartG mbB

Petra Memmler, Geschäftsführerin des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes e.V.

Dietmar Walberg, Geschäftsführer Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

PATINNEN UND PATEN DER FOREN

Arend Bewernitz, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung

Christian Junge, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung

Michael Munske, Amt für Bauordnung und Hochbau

Dr. Heike Opitz, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Karin Siebeck, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

MODERATION

Ricarda Pätzold, Deutsches Institut für Urbanistik (Gesamtmoderation)

Margit Bonacker, Kristian Dahlgaard, Simona Weisleder

konsalt GmbH (Foren A, B und C)

EINFÜHRUNG

BEZAHLBARES WOHNEN IN HAMBURG: AKTUELLE ENTWICKLUNGEN

Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Dorothee Stapelfeldt, sprach zum Auftakt der Fachkonferenz über die Herausforderungen und Zielsetzungen des zukünftigen Wohnungsbaus in Hamburg (Auszug aus der Rede):

Heute wollen wir ein Stück weit ein Resümee ziehen: Wo stehen wir, was haben wir in den letzten Jahren erreicht und vor allem – was sind weiterhin und ganz aktuell unsere Herausforderungen?

Hinter uns liegen mehr als acht herausfordernde, aber auch erfolgreiche Jahre im Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Wir haben uns ambitionierte Ziele gesetzt: erst Baugenehmigungen für 6.000, dann für 10.000 Wohnungen zu erreichen. Und einen Anteil davon im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau mit einer Erhöhung von 2.000 auf 3.000. Wir haben unsere Ziele gemeinsam mit den Partnern der Wohnungswirtschaft im Bündnis für das Wohnen und mit den Bezirken erreicht.

Ende Juli 2019 haben wir einen Stand von knapp 90.000 genehmigten Wohneinheiten seit 2011, davon mehr als 11.000 allein im vergangenen Jahr. Aber nicht nur die Anzahl der genehmigten Wohnungen, sondern auch die Zahl der Fertigstellungen hat 2018 die 10.000er-Marke deutlich übertroffen – die höchste Anzahl fertiggestellter Wohnungen in einem Jahr in Hamburg seit Mitte der 1970er Jahre. Wir haben insgesamt bis Ende des letzten Jahres fast 56.000 Fertigstellungen. Und deswegen an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich einen ganz herzlichen Dank an die Wohnungswirtschaft, an das Bündnis für das Wohnen und an die Bezirke für diese Leistung.

Dabei ist es besonders wichtig zu betonen, dass wir im Zeitraum von 2011 bis Ende 2018 fast 21.000 öffentlich geförderte Wohnungen bewilligt haben, von denen bereits über 14.000 fertiggestellt wurden. Wohnungspolitik und Stadtentwicklung basieren immer auf langfristigen Strategien und auf verlässlichen Rahmenbedingungen. Die drei Schwerpunktthemen, die wir heute behandeln, gehören dazu.

Wir haben das Gutachten zur Entwicklung der Baukosten und zur Transparenz über die wichtigsten Kostentreiber aus dem Herbst 2017. Und die Frage ist natürlich: Wie werden sich die Baukosten weiterentwickeln und vor allen Dingen, welchen Einfluss können wir darauf nehmen?

Ein weiteres wichtiges Thema ist, dass zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen sich insbesondere die Neubaumieten in Hamburg nicht mehr leisten können und es neben dem geförderten Wohnungsbau ein weiteres Segment kostengünstigen Wohnungsbaus im freifinanzierten Bereich geben muss. Deshalb haben wir den 8-Euro-Wohnungsbau vor drei Jahren etabliert. Es wurden erfolgreich zwei Modellprojekte in Neugraben und Bramfeld realisiert. Und auch die SAGA setzt dieses Segment in Pilotgebieten um.

Und die Fragen dabei sind: Erfüllt der 8-Euro-Wohnungsbau neben der Mietbegrenzung und Sicherung bezahlbaren Wohnens für diejenigen Menschen, die keine Wohnberechtigung für geförderte Wohnungen haben, auch die städtebaulichen und architektonischen Ziele? Ist es die wirkungsvolle Ergänzung zum geförderten Wohnungsbau? Und inwiefern ist bezahlbarer Wohnungsbau unter diesen Voraussetzungen auch ohne Förderung realisierbar?

Dann haben wir das große Thema des SAGA-Systemhauses. Um zu Kostenoptimierungen im Wohnungsbau zu kommen, hat die SAGA das Systemhaus auf den Weg gebracht und ermöglicht dadurch serielles Bauen in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Eine weitere Innovation in diesem Zusammenhang ist die Typengenehmigung. Wir nutzen das neu in der Hamburger Bauordnung verankerte Instrument. Es liegen bereits vier Typengenehmigungen für Mehrfamilien- und Reihenhäuser vor.

Und auch hier gibt es natürlich Fragen: Wie leistungsfähig ist das Konzept der Systemhäuser der SAGA, um kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen? Wie kann der Ansatz überzeugen und eine breite Realisierung erfahren? Und jetzt müssen wir selbstverständlich auch unter Beachtung der Klimaschutzziele unsere Bemühungen zur Sicherung bezahlbaren Wohnens weiter konsequent verfolgen.

Unter dem Strich: Die kurze Antwort auf die Frage, wie Hamburg es schafft, ein solch umfangreiches Wohnungsbauprogramm mit Innovationen umzusetzen, lautet: Es liegt 1. am politischen Willen und 2. an der gemeinsamen Entschlossenheit aller Beteiligten, dabei an einem Strang zu ziehen. Zentraler Punkt, ich kann es an dieser Stelle nur nochmal unterstreichen, ist die Vereinbarung mit den Bündnispartnern im Bündnis für das Wohnen und den Bezirksämtern.



Die Baulandkommission mit Vertretern des Bundes, der Länder, der Kommunen und auch der Verbände hat sich mit der Notwendigkeit einer aktiven Bodenpolitik auseinandergesetzt und einen umfangreichen Katalog mit Empfehlungen erarbeitet. Ich freue mich, dass wir hier eine Reihe von Hamburger Anregungen tatsächlich durchsetzen konnten. Im Übrigen habe ich gemeinsam mit dem Senator der Finanzbehörde eine Drucksache zur Bodenpolitik in unserer Stadt für den Senat erarbeitet, bei der wir unter anderem die wirtschaftliche und nachhaltige Neugestaltung der Erbbaurechte und die Begrenzung der städtischen Grundstückspreise für geförderten Wohnungsbau der Bürgerschaft vorgehen wollen.

Das Thema der Grundstückspolitik ist auch ein relevanter Faktor im Hinblick auf die Preise. Wir setzen uns mit dem Thema sehr wohl auseinander und werden dafür auch für die Stadt Vorschläge machen. Natürlich wird das ergänzt um die bewährten Instrumente der Konzeptausschreibungen und selbstverständlich die Förderung im geförderten Wohnungsbau, sowie die Versorgung vordringlich Wohnungssuchender mit Wohnraum, um nur einige Themen zu nennen.

Ich glaube, dass eine höhere bauliche Dichte auch einen Beitrag zum flächeneffizienteren Bauen in unserer Stadt spielen kann. Und ich bin mir sicher, dass wir als Senat mit den Bezirken darin übereinstimmen, dass Hamburg in weiten Teilen noch Potenzial für neue bzw. intensivierete Nutzungen im vorhandenen Siedlungsraum hat, ohne dabei auf seine grüne Qualität zu verzichten und ohne an Attraktivität einzubüßen.

Die Umsetzungsstrategien sollen dazu führen, durch angemessene städtebauliche Lösungen schonend mit Grund und Boden umzugehen. Der gemeinsame Erfolg der letzten Jahre darf uns aber nicht genügen, denn die Bezahlbarkeit des Wohnens in Hamburg bleibt eine maßgebliche Herausforderung, und parallel wachsen die quantitativen und die qualitativen Ansprüche an das Wohnen und das Leben in der Stadt. Diesen Ansprüchen stellen wir uns.

Wir gehen insgesamt für das kommende Jahrzehnt von einem Potenzial von 130.000 neuen Wohnungen in Hamburg aus, das wir entschlossen nutzen wollen und werden. Wir haben im Internationalen Bauforum 2019 eindrucksvoll erleben können, welche kreativen Ideen zu den magistralen Räumen, zu Hamburgs Ein- und Ausfallstraßen, entwickelt wurden. Und damit hat sich doch einmal mehr gezeigt, dass es durchaus möglich ist, diese Innenentwicklung für Hamburg auf den Weg zu bringen. Hamburg nutzt viele Instrumente und verfolgt parallel mehrere Strategien, damit auch in Zukunft die Menschen unabhängig von ihrem Einkommen eine Chance auf dem Wohnungsmarkt in unserer Stadt haben. Das ist ein Garant für den sozialen Frieden und für den sozialen Zusammenhalt in der Stadt, dem sich der Senat und natürlich auch meine Behörde verpflichtet fühlen.

HAMBURGER POLITIK AUS MIETERSICHT – EINORDNUNG IN DIE BUNDESPOLITIK

**Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes e.V.
(Auszug aus der Rede):**

Als Präsident des Deutschen Mieterbundes bin ich eigentlich für die Bundespolitik zuständig und weniger für die Landespolitik in Hamburg, Berlin, NRW oder Bayern. Und dennoch habe ich die Einladung nach Hamburg sehr gern angenommen, weil das, was hier wohnungspolitisch in Hamburg passiert, durchaus vorbildlich für andere Bundesländer sein kann.

In Hamburg wurden seit dem Jahr 2011 insgesamt 65.000 neue Wohnungen gebaut. Gleichzeitig ist aber auch die Bevölkerung um 130.000 Bewohnerinnen und Bewohner angestiegen. Daran gemessen reicht die Zahl der neuen Wohnungen immer noch nicht aus. Eines muss aber klar gesagt werden: Wie in den vergangenen Jahren mit dem Bündnis für das Wohnen, in dem die Wohnungswirtschaft gemeinsam mit dem Mieterbund, der Politik und auch den Bezirken an einem Strang gezogen hat, neuer Wohnraum entstehen konnte, ist für mich beispielhaft.



Der Versuch, ein Bündnis für bezahlbares Wohnen zu schließen, wurde wenig später auch auf Bundesebene unternommen – allerdings nach meinem Empfinden deutlich weniger erfolgreich. Hier in Hamburg war das Bündnis dagegen außerordentlich erfolgreich und die gesetzten Ziele wurden teilweise übertroffen. Dass Wahlversprechen, in diesem Fall der Bau von einer bestimmten Anzahl an Wohnungen, auch eingehalten werden und am Ende sogar mehr Wohnungen gebaut wurden, ist leider eher unüblich. Das ist in Hamburg anders.

Darüber hinaus hat sich Hamburg auch in einem anderen Bereich absolut richtig verhalten. Im Gegensatz zu Berlin hat Hamburg sein kommunales Wohnungsbauunternehmen, die SAGA, nicht verkauft – auch wenn es hierzu Überlegungen gegeben haben soll. Und diese Entscheidung war absolut richtig. Warum, brauche ich nicht im Einzelnen darzulegen. In Berlin wurde eine ganze Menge an städtischen Wohnungen verkauft. Der Berliner Senat hat damals die Kompensationsmittel des Bundes für die Schuldentilgung verwendet. Schulden zu tilgen, ist grundsätzlich etwas Begrüßenswertes. Es wäre aber wichtig und sinnvoll gewesen, gerade die dafür angedachten Kompensationsmittel in den Wohnungsbau zu investieren, also das zu tun, was vom Mieterbund oder anderen Verbänden schon lange gefordert wurde.

Die Folgen dieser Entscheidung werden heute deutlich sichtbar, wenn man die Diskussionen in Berlin über Mietendeckel, Enteignung oder über ähnliche Vorschläge verfolgt. Da hat Hamburg die deutliche bessere Vorsorge getroffen als die Berliner Wohnungspolitik. Ich hoffe, dass Hamburg auch insofern ein Vorbild sein kann.

Ein Problem ist die Sicherung der Bezahlbarkeit von Wohnungen, die bereits gebaut und noch bezahlbar sind. Eine Maßnahme ist hier, Kappungsgrenzen bei der Erhöhungsmöglichkeit der Miete festzulegen. In angespannten Wohngebieten lagen diese bei 15 Prozent, Hamburg will sie auf zehn Prozent senken. Auch wenn das für uns noch zu wenig ist, ist es zweifelsohne ein Schritt in die richtige Richtung. Wir als Mieterbund könnten uns durchaus vorstellen, dass man dies eine Zeit lang auf den Inflationsausgleich befristet reduziert - das wären in etwa zwei Prozent pro Jahr. Dann käme man nicht bei zehn Prozent an, wie es in Hamburg derzeit der Fall ist, sondern bei sechs Prozent in drei Jahren. Dies wäre aus unserer Sicht deutlich effektiver.

Auch ist die Mietpreisbremse ein Instrument, das ausschließlich bei Wiedervermietung von Wohnraum oder bei Neuvermietung greift und wirkt, nicht aber bei laufenden Mietverträgen. Hier besteht folglich akuter Handlungsbedarf. Insofern ist die Initiative im Bundesrat ein wichtiger Schritt, da Hamburg das alleine nicht beschließen kann. Hier haben die große Koalition und die Bundesregierung versäumt, im BGB eine entsprechende Rechtsgrundlage zu schaffen, die es ermöglicht, dafür zu sorgen, dass Mieten nicht mehr so stark ansteigen. Aufgrund der Versäumnisse auf Bundesebene nehmen die Berliner das jetzt selbst in Angriff und beziehen sich dabei auf die Förderalismusreform, die ihnen Kompetenzen und Zuständigkeiten bei Wohnungsfragen sichert. Mit dem Versuch, im Zivilrecht auf Bundesebene Änderungen zu erwirken, geht Hamburg einen anderen und besseren Weg. Eine Bundesratsinitiative, wie von Ihnen initiiert, macht es einem Land wie Hamburg möglich, Veränderungen auf Bundesebene zu erreichen. Ich wünsche Ihnen bei dieser Initiative viel Erfolg!



Ich möchte noch eine weitere Sache ansprechen. Ich würde mir wünschen, dass die Debatte über wohnungspolitische Zusammenhänge etwas weniger aufgeregt geführt wird. Natürlich besteht großer Handlungsbedarf, auch weil immer neue Menschen in die Stadt kommen. Aber wenn bei jeder mietrechtlichen Änderung sofort das Verfassungsgericht bemüht wird und man sich gegenseitig Verfassungswidrigkeiten vorwirft, führt dies nicht zu einer schnellen Lösung. Es sollte mehr Mut aufgebracht werden und Mehrheitsentscheidungen sollten respektiert und nicht jedes Mal als verfassungswidrig angezweifelt werden.



Ich bin heute nach Hamburg gekommen, um die Hamburger Politik bewusst, gewollt und aus Mietersicht positiv zu benennen, weil sie eine aktive Politik ist. Einen Wunsch möchte ich noch äußern: Momentan wird in der Öffentlichkeit darüber diskutiert, und das kommt in der Hamburger Bundesratsinitiative nicht vor, den § 5 Abs. 2 des Wirtschaftsstrafgesetzes wieder anwendbar zu machen. Ich ermutige Sie sehr, die Bundesratsinitiative um diese Forderung zu erweitern. Dieser Aspekt - Mietpreisbremse hin oder her - ist nicht nur in angespannten Wohnungsmärkten ein brauchbares und vernünftiges Mittel, um Mieterhöhungen zu bekämpfen, sondern für ganz Deutschland.

AKTUELLE ERGEBNISSE DES BAUKOSTENGUTACHTENS IN HAMBURG

Dietmar Walberg, Geschäftsführer Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Auszug aus der Rede):

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. hat sich mit der Fortentwicklung des Baukostengutachtens beschäftigt, das vor zwei Jahren durch uns aufgestellt wurde. Die diesjährige Untersuchung ist so aktuell wie noch nie: Der Kostenstand beruht auf Daten und Zahlen des zweiten Quartals 2019.

Bei der Feststellung der Kosten stellt man Zusammenhänge und unterschiedliche Bezugsgrößen fest. In diesem Fall ist die Wohnung die Bezugsgröße, die durch die Wohnfläche und Raumanzahl definiert wird. Befasst man sich mit dieser Bezugsgröße, sind die Wohnungen in Hamburg im Durchschnitt kleiner geworden.



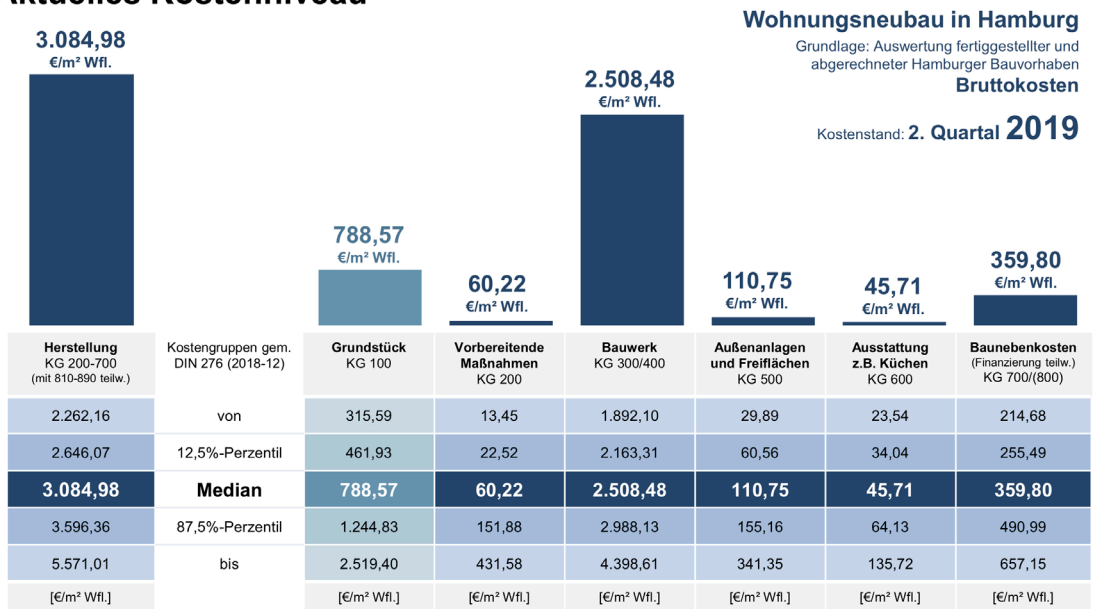
In Abstimmung mit dem Statistikamt Nord stellen wir fest, dass Hamburger Wohnungen wirklich kleiner gebaut werden – eine sehr erfreuliche Entwicklung, die in allen Segmenten zu erkennen ist. Am deutlichsten im Mietwohnungsbau, etwas weniger stark im Eigentumsbereich. Im Vergleich zur gesamten Bundesrepublik sind Hamburger Wohnungen im Mietsektor somit im Durchschnitt deutlich kleiner, im Eigentum allerdings noch etwas größer. Durch den Bau kleiner Wohnungen kann die Pro-Kopf-Wohnfläche reduziert werden und der Bau kleinerer Wohnungen ist eine der wirksamsten und effektivsten Methoden, um im Bereich Wohnen Klimaschutz zu betreiben. Dass neue Wohnungen kleiner gebaut werden, ist aber auch dem Markt geschuldet. Das gilt im Übrigen auch für Schleswig-Holstein: Die Norddeutschen wollen offensichtlich insgesamt kuscheliger wohnen. Dies ist ebenfalls eine sehr erfreuliche Nachricht.

Doch neben der Wohnungsgröße stellt sich auch die Frage danach, wo und wie gebaut wird. Aktuell liegt das Kostenniveau der Herstellungs- und Entstehungskosten in Hamburg im Geschosswohnungsbau bei 3.084,98 Euro pro qm Wohnfläche.

Bei genauer Betrachtung der einzelnen Kostengruppen 100 bis 700 wird deutlich, dass vor allem die Kostengruppe 100, die Grundstückskosten, besonders auffällig ist. Diese sind in den vergangenen drei Jahren um 18 Prozent gestiegen und liegen bei etwa 800 Euro pro qm Wohnfläche im Median. Die Grundstückskosten sind dementsprechend ein massives Problem, weil sie mittlerweile noch deutlicher steigen als die Herstellungskosten.

Herstellungs- und Grundstückskosten in Hamburg

Aktuelles Kostenniveau



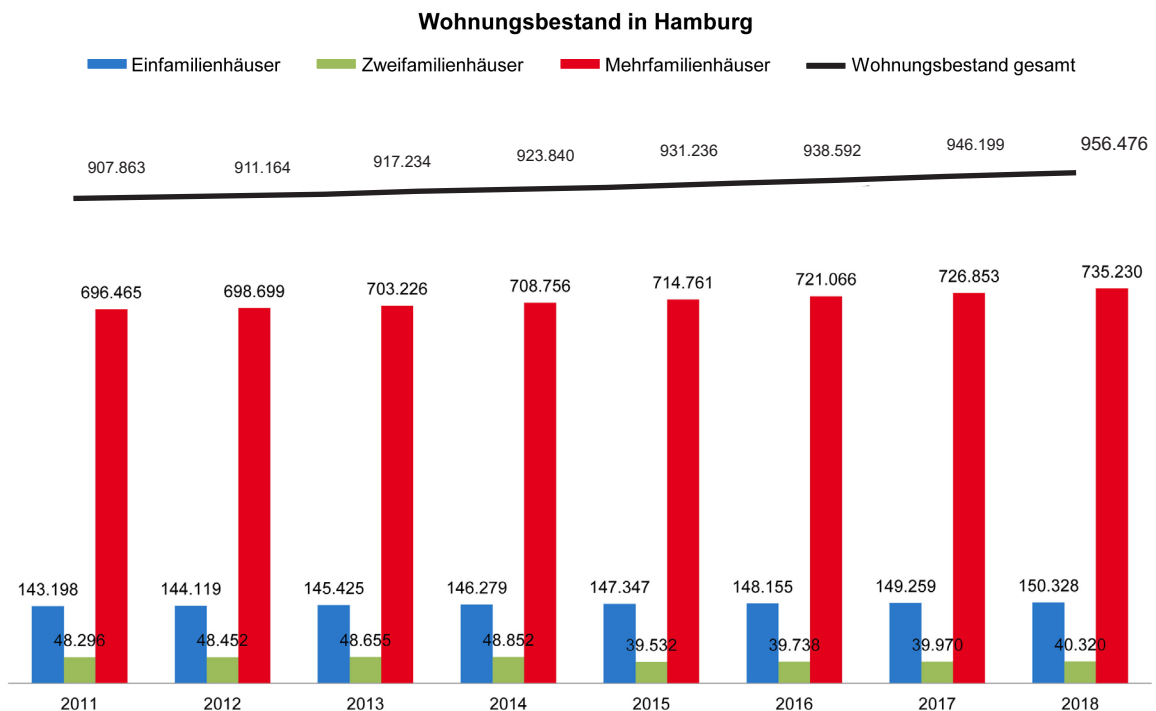
Quelle: Baukostengutachten (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Bauforschungsbericht Nr. 79, Entwurfsstand 01.08.2019)

Auch die Materialpreise sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, teilweise bis zu 40 Prozent, zum Beispiel Bitumen. Dementsprechend sind die Kosten für sämtliche Sachprodukte, die beispielsweise für den Bau eines Flachdachs benötigt werden, gravierend hoch. Auch andere Bauprodukte, insbesondere Holz, aber auch Stahlbeton, werden immer teurer, im Übrigen deutlich teurer als zum Beispiel Mauerwerk. Diese Entwicklung schaukelt sich, vor allem in Verbindung mit fehlenden personellen Kapazitäten, zu einem Problem hoch.

Wenn man sich langfristig-perspektivisch mit der Kostenentwicklung beschäftigen möchte, lohnt ein Blick in die vergangenen 20 bis 30 Jahre. Schaut man auf die Lebenshaltungskosten, verlief deren Entwicklung lange Zeit in etwa auf ähnlichem Niveau wie die Entwicklung der Baupreise. Seit ein paar Jahren steigen die Baupreise allerdings weitaus schneller als die Lebenshaltungskosten. Während erstere heute bei + 32 Index-Punkten liegen, verzeichnen die Baupreise einen Anstieg um + 48 Index-Punkte. Die Baupreise beziffern, ungeachtet von Regulierungen, Gesetzen und Normen, das, was am Ende bei den Unternehmen hängen bleibt. Mitverantwortlich für die Entwicklung der Baupreise ist eine seit 2008 einsetzende Auftragssteigerung im Baugewerbe um 32 Prozent. Im gleichen Zeitraum ist die Anzahl der Beschäftigten nur um sechs Prozent und die der Betriebe um ein Prozent gestiegen. Der Produktivitätszuwachs im Baugewerbe ist jetzt kaum mehr steigerbar.

Die Entwicklung des Bauwerkskostenindex (Baukosten) für Wohngebäude, der heute bei etwa 69 Index-Punkten liegt, bereitet uns die größte Sorge. Hierbei handelt es sich um den Aufwand, der betrieben werden muss, um in Deutschland zum jeweiligen Betrachtungszeitpunkt einen Quadratmeter Wohnraum nach den jeweils gültigen Mindeststandards zu errichten. Diese Entwicklung ist das Ergebnis von Regulierung – ungeachtet der Frage, ob es sich dabei um sinnvolle Maßnahmen handelt. Das ist der Faktor, der das Bauen entscheidend teurer macht.

Im Rahmen des Gutachtens haben wir ebenfalls einen Blick in die Zukunft gewagt. Unter Einbeziehung unterschiedlicher Zahlen und Daten konnten wir eine realistische Prognose darüber aufstellen, wie sich die Baukosten in den kommenden Jahren entwickeln. Das Ergebnis zeigt, dass die Gesteungskosten, also die Gesamtkosten des Bauwerks einschließlich der Grundstückskosten 2020 im Median bei etwa 4.000 Euro (+/-4,3 Prozent) liegen werden. Die Herstellungskosten werden bei etwa 3.200 Euro liegen, die Kosten für das reine Bauwerk bei 2.600 Euro. Das heißt, wir haben ganz sicher eine gewisse Endlichkeit in dem, was da noch für 8 Euro Kaltmiete freifinanziert möglich ist.



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Stand August 2019

Wir stehen weder kurz davor, dass die Hälfte der Bevölkerung wohnungslos sein wird oder dass wir nicht mehr bauen können. Dennoch müssen wir gut überlegen, was, wie und an welchen Standorten wir bauen. Auch die Frage nach der Qualität müssen wir stellen und ob wir sie an jeder Stelle und an jedem Gebäude in gleicher Weise realisieren können. Diese Fragen müssen wir uns täglich neu stellen, nicht nur die Verwaltung oder Politik, sondern auch die Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie die Architektinnen und Architekten und Planerinnen und Planer.

MIT SYSTEMHÄUSERN AUF DAS WESENTLICHE REDUZIEREN

Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg

(Auszug aus der Rede):



Preiswert bauen muss nicht heißen, dass dabei die Architektur ausgeblendet wird. Ein gutes Beispiel dafür sind die Systemhäuser, welche die SAGA in den vergangenen zwei Jahren entwickelt hat. Dabei ging es nicht nur darum, zu schauen, was andere gemacht haben, sondern es galt auch darüber nachzudenken, was man selber machen könnte, um in den Genuss interessanter Grundstücke zu kommen.

Denn die Freie und Hansestadt Hamburg verknüpft die Grundstücksvergabe in manchen Fällen damit, dass neue Angebote im preiswerten Segment außerhalb der öffentlichen Förderung entstehen.

Ich denke, es reicht in der Tat nicht aus, wenn man sich nur darüber einig ist, dass die Menschen sich die Großstadt leisten können müssen. Daraus muss etwas folgen, konkrete Projekte, damit das Bekenntnis nicht nur ein Lippenbekenntnis bleibt.

Die SAGA hat mit Unterstützung von Fachleuten aus der Bauwirtschaft ein sogenanntes 8-Euro-Haus entwickelt. Das war angesichts steigender Baupreise keine leichte Aufgabe für die SAGA. Dennoch liegen jetzt konkrete Vorschläge auf dem Tisch, und die sind wirklich vorzeigbar. Für diejenigen, die die Häuser noch nicht kennen, sei gesagt, dass es sich um ganz „normale“ Häuser handelt. Man sieht es ihnen fast nicht an, dass an ihnen gespart wurde; nicht so sehr durch Weglassen, sondern durch sehr rationales Planen im Vorfeld, durch die Entwicklung eines Systems, das sich vielfältig variieren lässt, sich an die jeweilige stadträumliche Situation anpassen lässt und eine Vielzahl von Grundrisskonfigurationen ermöglicht.

Diese Anpassbarkeit an die jeweilige Situation ist besonders wichtig, damit wir nicht die Fehler vergangener Jahrzehnte wiederholen. Schon deshalb nicht, weil wir unter strengster Beobachtung stehen – nämlich von einer skeptischen Bevölkerung, die zwar nicht gegen jede Art von Bebauung ist, aber gegen eine fantasielose und maßstabslose Bebauung. Wir müssen es schaffen, den Häusern ein Gesicht zu geben, sonst werden wir es schwer haben, für das Wachstum dieser Stadt zu werben. Und ich nehme durchaus die kritische Berichterstattung zu „Kästen und Kisten“ wahr, die wir angeblich in dieser Stadt bauen. Zugegeben, ich kenne nicht alle Entwicklungen am Wohnungsmarkt in der Republik. Viele brüten ja im Moment darüber, wie Häuser preiswerter gebaut werden können. Es gibt zahlreiche interessante Anläufe, Verfahren und Projekte, denen man ansieht, dass die Reduktion auf das Wesentliche den Häusern keinen Schaden zufügt.

Jedes Jahrzehnt hat in den vergangenen hundert Jahren Vorzeigbares zustande gebracht, mitunter auch unter unglaublichen Kraftanstrengungen in Zeiten, in denen das finanzielle Korsett mindestens so eng um den Leib geschnitten war wie heute.

Die SAGA hat nicht nur ein einzelnes Typenhaus entwickelt, das jetzt vervielfältigt werden soll, sondern einen ganzen Katalog. Genau das fanden wir richtig, also den Versuch, eine Differenziertheit in diesem Segment entstehen zu lassen, mit Variationen von Material und Proportionen. Wenn dieser Katalog klug miteinander kombiniert wird, entstehen ziemlich selbstverständlich gute Stadtbausteine. Und da, wo eine Ecke zu rund oder zu spitz ist, muss man auf den Systemwohnungsbau vielleicht auch mal verzichten und ein passgenaues Zwischenstück entwickeln. Auch das besprechen wir weiter mit der SAGA, damit der Katalog so weiter ausgefächert werden kann.

Zum Systemhaus wurden sehr viele grundsätzliche Zweifel geäußert und man kann darüber sprechen, ob jetzt schon alles angemessen oder abschließend durchdacht ist. Wenn diese Häuser ein Zuhause werden sollen, ist es meiner Meinung nach wichtig, dass sie unterscheidbar sind, dass sie in ihrer Größe differieren, dass sie unterschiedlich hoch und unterschiedlich farbig sind, dass ich meine Haustür finde. Ich will jetzt gar nicht sozialromantisch werden, aber ich glaube, es kommt auf dieses Einmaleins des Wohnungsbaus an, das auch vom Systemhaus geleistet werden muss. An den Systemhäusern der SAGA sieht man, wie durch wenige Differenzierungen Vielfalt entstehen und je nach Stadtbereich auch unterschiedlich reagiert werden kann. Dabei hat die SAGA quasi nichts anderes gemacht, als diese verschiedenen Kleider und Gewänder dieser Häuser nebeneinander zu stellen.

Ich möchte zuletzt ein paar Dinge ansprechen, worüber wir weiter nachdenken könnten, denn die Frage bleibt: Wie können Kostenersparnisse erreicht werden? Es gibt ein schönes Beispiel aus Berlin von Praeger Richter Architekten, die eine Art veredelten Rohbau entworfen haben. Dieser kann je nach Budget unterschiedlich ausgebaut und wie in einem Setzkasten ziemlich interessant weiterentwickelt werden.

Es steht auch immer die Frage im Raum, ob wir nur über das Wohnen reden. Wir als Planerinnen und Planer haben den Anspruch, dass die Stadt gemischt, kleinteilig und lebendig sein soll. Auch die Systemhäuser müssen dazu einen Beitrag leisten: Sie müssen im Erdgeschoss zum Beispiel die Möglichkeit bieten, dort arbeiten zu können oder dass ein Ladengeschäft oder eine Kita einzieht. Das Systemhaus darf nicht erst dann verträglich werden, wenn in der Nachbarschaft etwas Gescheites gebaut wird, damit man das Systemhaus erträgt. Und so ist es auch konzipiert!

DISKUSSION ZU FRAGEN RUND UM DAS BEZAHLBARE WOHNEN



Im Anschluss an die Einführung wurde in der zweiten Phase der Fachkonferenz die Diskussion in drei Foren fortgesetzt. Die Foren standen unter den Titeln:

Forum A: Systemhaus für Hamburg –

Ein Garant für die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum?

Forum B: 8-Euro-Wohnungsbau – Eine Alternative zum geförderten Wohnungsbau?

Forum C: Baukostenentwicklung – Wie kann der weitere Anstieg gestoppt werden?

Zu Beginn jedes Forums gab es einen praxisnahen Input zum jeweiligen Thema. Im Anschluss folgte eine moderierte Diskussion anhand von verschiedenen Leitfragen. Für inhaltliche Rückfragen und fachliche Expertise standen Patinnen und Paten aus der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zur Verfügung. Im Folgenden sind die wesentlichen Ergebnisse aus den drei Foren dargestellt.

FORUM A: SYSTEMHAUS FÜR HAMBURG – EIN GARANT FÜR DIE HERSTELLUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM?

Dr. Thomas Krebs, Geschäftsführer der SAGA, berichtete in seinem Vortrag über die ersten Erfahrungen mit dem Systemhaus, zu Typengenehmigungen und welche Rahmenbedingungen erforderlich sind, um 8-Euro-Wohnungsbau umzusetzen. Die anschließende Diskussion orientierte sich an den Leitfragen:

1. Wie leistungsfähig ist das Konzept der Systemhäuser der SAGA, um kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen? Wie kann der Ansatz überzeugen und eine breite Realisierung erfahren?
2. Wie kann der Bau von Systemhäusern für Bauherren (noch) attraktiver werden?
3. Welche systemischen Voraussetzungen müssen geschaffen werden, um die Rahmenbedingungen für das Systemhaus zu optimieren und eine breitere Anwendung zu erreichen?



Dr. Krebs berichtete, dass die SAGA als Hamburgs große Vermieterin mit mehr als 134.000 Wohnungen und 1.500 Gewerbeobjekten ein wichtiger Partner im Bündnis für das Wohnen ist: Durchschnittlich sind seit Start des Programmes 2.000 Wohnungen im Jahr entstanden. Die SAGA ist nicht nur im öffentlich geförderten, sondern auch im freifinanzierten, preisgedämpften Mietwohnungsbau tätig. Im eigenen Haus finden sowohl die Baulandentwicklung als auch die Konzeption und Entwicklung des Systemhauses statt.

Der Systemwohnungsbau soll möglichst schnell preiswerten Wohnungsbau zur Verfügung stellen und gleichzeitig lebenswerte Nachbarschaften schaffen. Dafür ist gute Architektur notwendig, auch im Hinblick auf vergangene Erfahrungen mit großformatigen Wohnungsangeboten. Dabei sollen nicht nur Menschen der unteren Einkommensgrenzen bedient, sondern auch preiswerte frei finanzierte Wohnungsangebote für Haushalte mit mittlerem Einkommen angeboten werden.

Als Erschwernis für das Systemhaus nannte Dr. Krebs die überhitzte Baukonjunktur und die stetig steigenden Grundstückspreise. Außerdem seien in der Projektentwicklung „die niedrig hängenden Früchte bereits gepflückt“, das heißt, die leicht zu erschließenden und bebaubaren Grundstücks- und Wohnungsbaupotenziale auf den Flächen sind ausgeschöpft. Schwierigere Entwicklungsaufgaben mit Blick auf Erschließungsaufgaben oder Widerstände in den Nachbarschaften stehen noch aus.

Als geeignet für kosteneffizienten und typisierten Wohnungsbau bezeichnete Dr. Krebs Grundstücke für mindestens 100 Wohneinheiten bei angemessenem Grundstückspreis. Die Gebäude müssen effizient und funktional sein. In der Planung könne durch statische Typengenehmigungen Zeit (bis hin zur Halbierung der Planungs- und Baugenehmigungszeiten bei einem optimalen Ablauf) und damit Geld gespart werden.

Das SAGA-Systemhaus entspricht einem Baukastensystem. Innerhalb des Systems können verschiedene Fassadenvarianten, Erdgeschosszonen, Wohnungsgrundrisse und Fördertypen kombiniert werden, alle im selben, typengenehmigten statischen System. Die serielle Bauweise wird dennoch auf den ersten Blick nach außen nicht sichtbar werden.

Alle Systemhaustypen (Geschosswohnungsbauten, Reihenhäuser) sind förderfähig nach den Richtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB). Die Entwicklung der Grundrisse erfolgt jeweils in Abstimmung mit den vermietenden Geschäftsstellen, so dass die Erfahrungen und Markt- und Standortbedingungen des Stadtteils in das Gebäude für den konkreten Standort einfließen können. Je nach örtlichem Bedarf können zum Beispiel barrierefreie Typen ausgeführt und eine Mischung aus im 1. Förderweg geförderten Wohnungen und freifinanziert preisgedämpften Wohnangeboten im gleichen Systemtyp kombiniert werden. Das Systemhaus ist so konzipiert, dass innerhalb der tragenden Wände die Raumaufteilung variieren kann.

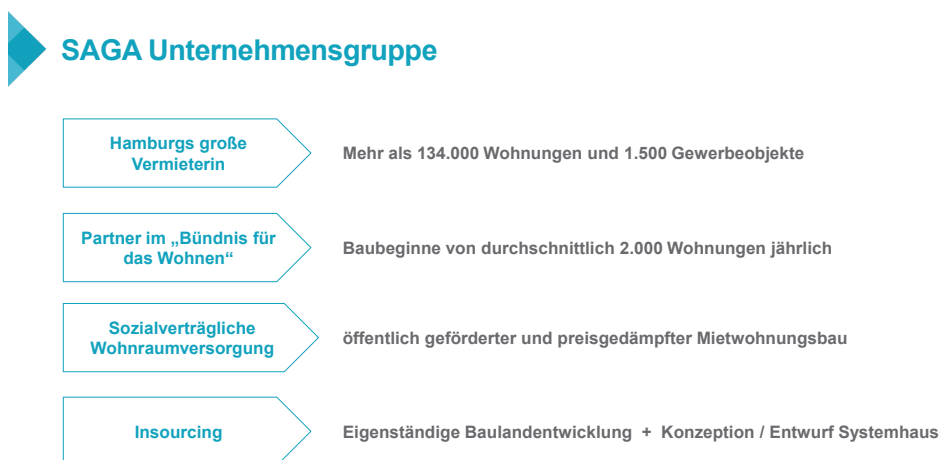
Im Rahmen der Typengenehmigung sind verschiedene Punkte genehmigt: die Leitdetails der Gestaltungsvarianten, der Brandschutz im Gebäudeinneren, Anforderungen an Wände, Decken und Dächer, mögliche Rettungswege, Öffnungen und Umwehungen, Bauarten und Bauprodukte sowie die technische Gebäudeausrüstung. Abweichungen von den typengenehmigten Grundrissen müssen neu genehmigt werden.

Im Rahmen der standortbezogenen Planung bleiben zu prüfen bzw. zu bearbeiten: Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit, die Wirkung der Gestaltung auf die Umgebung, der Brandschutz im Außenbereich, die Standsicherheit sowie die Einhaltung der Abstände zur Nachbarbebauung.



Äußere Gestaltung, Varianz der Materialität beim SAGA-Systemhaus,
Quelle: NH Studio, SAGA

Dr. Krebs resümierte, dass nach der Typisierung mit dem SAGA-Systemhaus ein wichtiger Schritt in Richtung Effizienzwohnungsbau erfolgt sei, wobei die Typengenehmigungen die eigentliche Innovation darstellen. Im Hinblick auf die Komplexität der architektonisch anspruchsvollen Bausteine und auf die Kostenentwicklung in einem überhitzten Markt muss der Systemhausansatz weiter optimiert werden. Er kann den Weg für das preisgedämpfte freifinanzierte Segment ebnen – allerdings auf Grund der aktuellen Lage nur bei einem entsprechend günstigen Grundstückseinstand.



Steckbrief SAGA Unternehmensgruppe, Quelle: Präsentation „Das SAGA Systemhaus“, SAGA Unternehmensgruppe, 03.09.2019

Zusammenfassung der Diskussion

In der anschließenden Diskussion kamen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer überein, dass das SAGA-Systemhaus ein guter Ansatz ist, um den Wohnungsbau zu ergänzen und bezahlbaren freifinanzierten Wohnungsbau zu schaffen. 10 bis 15 Prozent Kosteneinsparung bei den Baukosten und bis zu 50 Prozent Zeitgewinn bei Planung und Genehmigung können im Idealfall erzielt werden. Die idealen Bedingungen sind jedoch nicht leicht zu finden bzw. herzustellen: Erste Hürde ist – wie so oft – das Vorhandensein passender Grundstücke.

Diese müssen vor allem ausreichend groß sein (ab 100 bis 200 Wohneinheiten), um die Skaleneffekte zu erzielen und ein passendes Planrecht vorweisen, um den Prozess kurz zu halten. Hilfreich wäre, den Bau des Systemhauses schon beim Entwurf von Master- und Funktionsplänen sowie Bebauungsplänen größerer Quartiere zu berücksichtigen. Dies müsste in die Ausschreibung der entsprechenden Wettbewerbe einfließen, um anschließend für Systemhäuser passendes Planrecht unter Berücksichtigung der notwendigen städtebaulichen Qualitäten schaffen zu können.



Äußere Gestaltung, Klinkerriemchen/ Putz beim SAGA-Systemhaus
Quelle: NH Studio, SAGA

Jedoch muss nicht ausschließlich auf den Grundstücken der öffentlichen Hand gebaut werden, die ohnehin der Flächenkonkurrenz durch öffentliche Nutzung (Schulen, Sportflächen, etc.) unterliegen. Die SAGA strebt an, auch als Kooperationspartner für andere Bauherren tätig zu werden, indem zum Beispiel im Rahmen des Drittmixes das geförderte oder preisgedämpfte Segment innerhalb eines größeren Vorhabens durch die SAGA abgedeckt wird. Von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Forums wurde dieses Angebot begrüßt.

Nicht zuletzt wurde in der Diskussion deutlich, dass es eine intensive und frühzeitige Zusammenarbeit und ein starkes Engagement aller Akteure braucht, um das Systemhaus passend zur Anwendung zu bringen und seine Kostenvorteile bestmöglich entfalten zu können.

FORUM B: 8-EURO-WOHNUNGSBAU – EINE ALTERNATIVE ZUM GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU?

Architekt Heiner Limbrock präsentierte im Forum B das Modellprojekt des 8-Euro-Wohnungsbaus in Neugraben-Fischbek. Er berichtete über besondere Herausforderungen und stellte verschiedene Ansätze vor, Kosteneinsparungen zu erzielen. Die anschließende Diskussion orientierte sich an den Leitfragen:

1. Erfüllt das 8-Euro-Haus neben der Mietbegrenzung und der Sicherung bezahlbaren Wohnens auch die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen? Ist es die wirkungsvolle Ergänzung zum geförderten Wohnungsbau?
2. Welche gestalterischen Anforderungen sind in diesem Preissegment erwünscht – und erscheinen umsetzbar?
3. Wie können die Erfahrungen aus den für Neugraben und Bramfeld geplanten Gebäuden sinnvoll auf andere Bereiche der Stadt übertragen werden?



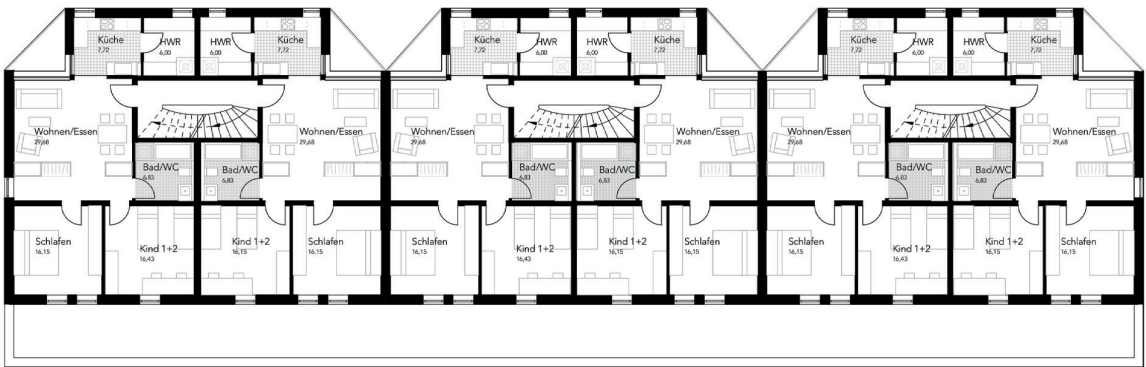
Herr Limbrock berichtete über das 8-Euro-Bauprojekt im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek: Es ist Teil eines von der IBA Hamburg GmbH entwickelten Gebietes, in dem perspektivisch auf ca. 70 ha insgesamt 1.500 Wohnungen in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbau sowie in kleinteiligen Mehrfamilienhäusern entstehen.

Im Rahmen eines Pilotprojekts der Freien und Hansestadt Hamburg, bei dem man bezahlbaren Wohnraum durch kostengünstiges Bauen, aber ohne öffentliche Förderung, schaffen möchte, entstehen im Neubaugebiet Vogelkamp in Neugraben-Fischbek zwei Mehrfamilienhäuser mit 44 Wohnungen, in denen die Netto-Kaltmiete bei 8 Euro je Quadratmeter liegt. Zu den bindenden Kriterien der Grundstücksvergabe zählten die maximale Nettokaltmiete von monatlich 8 €/m² Wohnfläche und die langfristige Sicherung der Mietbindung und eines Umwandlungsverbots.

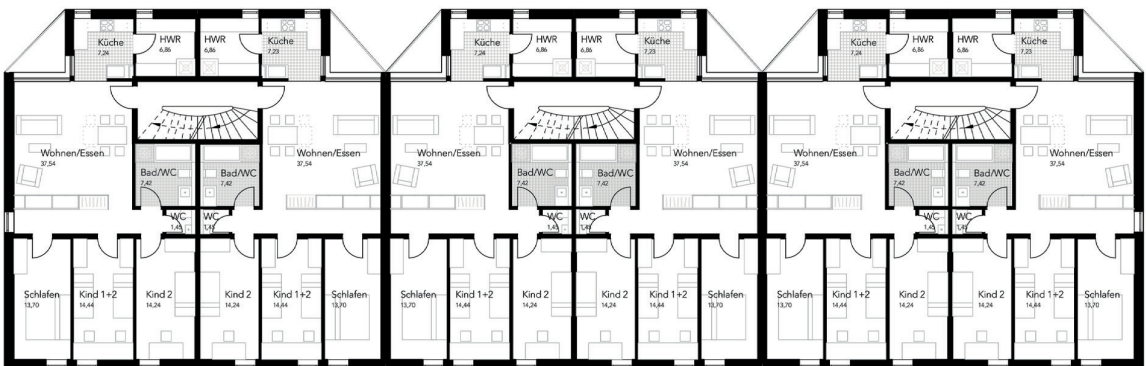
Um die Baukosten und die Energiebilanz zu senken, wurde das Gebäude kompakt geplant. Hierzu wurde die Wohnfläche im Vergleich zu üblichen Bauweisen auf 16 Meter vertieft, wodurch sich die vergleichsweise teure Fassadenfläche des Gebäudes verringert. Zudem wurden viele größere Wohnungen realisiert.

Der Einsatz von standardisierten Holzbauteilen sowie die effiziente Einrichtung von Haustechnik und Leitungen tragen ebenfalls zu niedrigeren Baukosten bei. Auch mit dem vorläufigen Verzicht auf Aufzüge ist eine Kosteneinsparung erreicht worden. Die Leerräume für Aufzüge wurden dabei jedoch vorgeplant, sodass ein späterer Einbau einer Aufzugsanlage bei Bedarf möglich ist. Barrierefreie, rollstuhlgerechte Wohnungen befinden sich derzeit im Erdgeschoss.

Herr Limbrock erläuterte anhand der Grundrisse, dass die Effizienz des Gebäudes maßgeblich in der Wiederholung der Grundrisse liegt. Diese verzichten auf einen Flur, Bäder und Küchen sind so zueinander orientiert, dass so wenige Schächte wie möglich gebaut werden müssen. Die „Kunst des Weglassens“ von technischer Gebäudeausrüstung sei ein wesentlicher Faktor, um kostensparend zu bauen. Weiterhin konnte durch eine Holzmassivbauweise die Bauzeit verkürzt werden.



3. Obergeschoss



1. + 2. Obergeschoss

Grundrisse am Vogelkamp in Neugraben-Fischbek,
Quelle: limbrock · tubbesing architekten und stadtplaner

Zusammenfassung der Diskussion

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer stimmten zu, dass das 8-Euro-Haus eine wirkungsvolle Ergänzung zum geförderten Wohnungsbau darstellt und auch die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen erfüllt sind.

Um in diesem Preissegment Wohnungen bauen zu können, müsse man die „Kunst des Weglassens“ beherrschen. Einer der größten Kostentreiber auf diesem Preisniveau stellt die Haustechnik dar. Dementsprechend wurde in Neugraben zugunsten großer Wohnungen möglichst viel von der Haustechnik weggelassen. Weiterer Kostentreiber seien die Baunebenkosten.



Impressionen vom 8-Euro-Bauprojekt Vogelkamp in Neugraben-Fischbek
Quelle: limbrock · tubbesing architekten und stadtplaner

Die Erfahrungen aus Neugraben-Fischbek ließen sich nach Ansicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer auch auf andere Bereiche der Stadt sinnvoll übertragen, nicht nur auf den Stadtrand, sondern durchaus auch auf den Kernbereich der Stadt. Herr Limbrock verwies aber darauf, dass die Herausforderungen in eng bebauten Stadtteilen andere seien, so dass es zum Teil noch anderer Lösungen bedarf. So seien zum Beispiel Eckgrundstücke schwieriger zu bebauen. Fraglich blieb, ob angesichts gestiegener Grundstücks- und Baukosten in Zukunft tatsächlich noch Anfangsmieten von 8 Euro netto kalt realisierbar sind.

Im Zuge der zukünftigen Optimierungen wurde der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen aus dem Forum heraus empfohlen, die Erfahrungen aus Neugraben (und Bramfeld) auszuwerten und Anpassungen vorzunehmen, zum Beispiel im Hinblick auf die Fixierung der 8-Euro-Miete.

FORUM C: BAUKOSTENENTWICKLUNG – WIE KANN DER WEITERE ANSTIEG GESTOPPT WERDEN?

Architekt Steffen Berge beschrieb seine Erfahrungen hinsichtlich steigender Baukosten und welche Konsequenzen daraus abgeleitet werden können. Ausstattungsstandards, Einsparpotenziale und Einflussmöglichkeiten waren weitere Themen. Die anschließende Diskussion orientierte sich an den Leitfragen:

1. Wie werden sich die Baukosten weiter entwickeln und welchen Einfluss können wir darauf nehmen?
2. Welche Faktoren tragen am ehesten dazu bei, die Herstellungskosten eines Gebäudes niedrig zu halten?
3. Schließen sich gestalterische Qualität und kostengünstiges Bauen gegenseitig aus?

Der Stand der Baukosten ist laut Herrn Berge so hoch, dass geförderter Wohnungsbau wirtschaftlich nur über extrem lange Amortisationszeiträume oder mit Blick auf die Zeit nach Bindungsauslauf abzubilden sei und klassischer freifinanzierter Mietwohnungsbau sich bei konservativer Betrachtung der Mietrendite nicht mehr rechne. Herr Berge berichtete, Hauptkostentreiber seien hier die hohe Nachfrage und zu geringe Baukapazitäten in Verbindung mit Anlagekapital, welches in die Immobilien dränge.



In geringerem Maße erhöhen gestiegene gesetzliche und hamburg-spezifische Standards zusätzlich die Kosten. Vor dem Hintergrund der verbleibenden Spielräume stellte Herr Berge Stellschrauben vor, die in Hamburg beeinflusst werden könnten.

Die Eignung eines städtebaulichen Entwurfs sollte nicht nur aus gestalterischer Sicht geprüft werden, sondern auch im Hinblick auf Systemtauglichkeit und Kostensenkung. So sollte zum Beispiel die Anleiterbarkeit von der Straße für den gesamten Block möglich sein, wie etwa in Mitte Altona, um teure Sicherheitstreppehäuser zu vermeiden. Funktionsflächen wie Fahrradabstellräume und Müllstandorte sollten schon im städtebaulichen Entwurf bei den Außenflächen intelligent berücksichtigt werden, damit sie nicht kostentreibend im Erdgeschoss oder Untergeschoss verortet werden müssen. Mit einer guten Fahrradinfrastruktur kann schon im Bebauungsplan auf die extrem kostentreibenden

Tiefgaragen verzichtet werden. In ihren Baugrenzen und Geschossversprüngen müssen Bebauungspläne genügend Spielräume für eine ökonomische Grundrissplanung gewährleisten.

Bei den Konzeptausschreibungsverfahren sollte die Punktematrix überprüft werden: Gibt es Pluspunkte, die die Bereitschaft für bestimmte Nutzergruppen oder langfristige Umwandlungsverbote in Eigentumswohnungen voraussetzen? Außerdem sei zu hinterfragen, dass die Stadt immer noch eigene Grundstücke für Eigentumsmaßnahmen zur Verfügung stellt, denn Mietobjekte können die Kostenkonkurrenz zum kapitalstarken Eigentumsmarkt inzwischen nicht mehr mitgehen.



Architekturwettbewerbe sind maßvoll einzusetzen. Meist sei es nicht möglich, die Kosten eines Entwurfs im Wettbewerbsverfahren solide zu ermitteln oder zu prüfen. Die Entscheidungen werden daher vorrangig nach der Gestaltungsqualität getroffen, die Kosten treten in den Hintergrund. Bauherren tragen daher neben den Kosten für das Wettbewerbsverfahren auch die Mehrkosten gegenüber einem kostenoptimierten Entwurf.

Die Bemessung der Grundstückspreise nach der theoretisch möglichen GF86 (Geschossfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung von 1969) erzwingt Entwürfe mit maximaler Dichte. Kostensparende Konzepte, wie z.B. Abstellräume im Erdgeschoss anstelle des Kellers, werden somit benachteiligt. Qualitätvolle Dichte sei im urbanen Raum unverzichtbar, dennoch sollte hier eine Balance mit den Baukosten, bezogen auf die Wohnfläche, gefunden werden. Ein Ansatz dazu wäre die Bemessung der Grundstückskosten nach Wohnfläche anstelle der GF86. Eine Absenkung der Grundstückspreise etwa für genossenschaftlichen Mietwohnungsbau könnte so direkt Baukosten senken.

Konzepte mit kleinen Wohnungen würden derzeit bestraft, da sie zwangsläufig ein schlechteres GF86 zum Wohnflächenverhältnis haben, der Bodenwert aber immer nach GF86 berechnet wird. Hier würde die Berechnung des Grundstückswertes nach der Wohnfläche helfen.

Ein weiterer Vorschlag von Herrn Berge war, flächendeckende aktuelle Bauleitplanungen zu schaffen. Für die Bauherren wäre damit eine verlässliche Grundlage geschaffen, für die Genehmigungsbehörden der Bauprüfung würde es ebenfalls eine Entlastung bedeuten, da sie in ihren Entscheidungen nicht mehr durch private Klagen angegriffen würden. Die Genehmigungszeitläufe könnten so extrem verkürzt werden.

Eine kostenoptimierte Klimaschutz-Fördersystematik erlaube dem Bauherrn, ob er in Haustechnik oder in Hüllendämmung investiert. Die Förderung muss ab der Energieeinsparverordnung Grundstandard proportional je eingesparte Kilowattstunde erfolgen. Dabei müssen Wärme und Haushaltsstrom gleichermaßen berücksichtigt werden.

Mit Blick auf Inklusion regte Herr Berge an, die „barrierefreie Grundausstattung“ der IFB anstelle der DIN 18040-2 zur Grundlage der §-52-Wohnungen nach der Hamburgischen Bauordnung zu machen. Das bringe für die Betroffenen fast genau so viel und würde im geförderten Segment keine Mehrkosten auslösen.

Zusammenfassung der Diskussion

Zur möglichen Einflussnahme auf die Kosten gab es im Forum intensive und durchaus auch kontroverse Diskussionen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer waren sich einig, dass die Baukostensteigerungen unverändert hoch sind und Mietwohnungsbau in Hamburg zukünftig nicht mehr bezahlbar sein wird, wenn die Stadt nicht aktiv Steuerungsmaßnahmen ergreift. Um die Herstellungskosten eines Gebäudes niedrig zu halten, gibt es eine Vielzahl von Stellschrauben. Diese sind größtenteils bekannt, würden aber allzu oft nicht umgesetzt oder ausreichend in den Fokus gerückt. Gestalterische Qualität und kostengünstiges Bauen schließen sich dabei nach Meinung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer nicht aus.

Des Weiteren wurde im Forum über Gebäudestandards gesprochen. Hierzu gab es den Vorschlag, jeweils genau zu prüfen, was und wo bei welchem Grundstück und bei welchem Bauvorhaben reduziert oder priorisiert werden könnte, welche Standards sich auch verändern oder angepasst werden müssten.



Ein weiterer Diskussionspunkt war die Bodenpolitik und wieviel Einfluss die Stadt Hamburg darauf nehmen kann. Es wurden Forderungen geäußert, dass auf städtischen Grundstücken nur Mietwohnungsbau entstehen sollte. Es gab den Hinweis, dass auf Bundesebene mit der Bodenrechtskommission und auf Landesebene gerade in Hamburg mit der dazugehörigen aktuellen Drucksache zur Bodenpolitik im Moment einiges in Bewegung gekommen sei und sich gerade in der Frage Bodenrecht einiges verändern wird.

Der Einfluss von Architekturwettbewerben auf die Kosten wurde ebenfalls angesprochen. Diese können zum einen Qualitäten sichern und bieten den Bürgerinnen und Bürgern Möglichkeiten der Mitwirkung. Zum anderen sind Wettbewerbe aber auch Kostentreiber, vor allem, wenn der Siegerentwurf maßgeblich anhand gestalterischer Qualitäten und weniger anhand von Kostenpunkten ermittelt wird. Eine Anregung zum Kostensenken war unter anderem, Wettbewerbsergebnisse auf andere Baufelder zu spiegeln, insbesondere wenn innerhalb eines Baugebietes mehrere Wettbewerbe (je Baufeld) parallel laufen.

Als Ergebnis aus Vortrag und Diskussion wurde von Karin Siebeck, Leiterin des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, ein strukturiertes Handeln zur möglichen Kostensenkung vorgeschlagen: Die Kosten bereits in der Vorplanung sparen (städtebaulicher Entwurf, B-Plan, städtebaulicher Vertrag), mit städtischen Grundstücken differenziert umgehen sowie einen Koordinationsstab für Baukosten einzurichten.

Die Diskussion des Forums C wird in Arbeitsgruppen fortgesetzt. Die ersten Ansätze zur Begegnung der Baukostensteigerungen aus den Arbeitsgruppen liegen vor und sollen in der zweiten Hälfte 2020 unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft vertieft erörtert werden. Auch die Frage nach einem Baukostenstab wird in diesem Zusammenhang diskutiert.



IMPULSE FÜR UND AUS HAMBURG: PODIUMSDISKUSSION

Ziel der Konferenz war es, verschiedene Aspekte zu beleuchten, wie bezahlbares Wohnen in Hamburg ermöglicht werden kann. Zum Abschluss ergänzten die Podiumsgäste Matthias Kock (Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen), Arne Dornquast (Bezirksamtsleiter Bezirk Bergedorf) und Petra Memmler (Geschäftsführerin Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.) unter Moderation von Ricarda Pätzold, die verschiedenen Kernthemen. Gemeinsam mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Fachkonferenz wurden Wege diskutiert, wie dieser Prozess voran gebracht werden kann.

Ricarda Pätzold: *In Berlin wurde ein großes Lob für Hamburg ausgesprochen, weil hier sehr konstruktiv und dialogorientiert über die aktuellen Fragen des Wohnens gesprochen wird. Doch welche konkreten Vorschläge und Lösungsansätze gibt es? Braucht es eine gemeinschaftliche Entscheidung, die dafür sorgt, dass alle Akteure gemeinsam handeln?*

Matthias Kock: Bei dem Thema bezahlbares Wohnen und Systemhäuser der SAGA gibt es zwischen allen Beteiligten eine Übereinstimmung: Es ist wichtig, im freifinanzierten Wohnungsbau auch für mittlere und untere Einkommensschichten Mieten zu generieren, die bezahlbar sind. Es gibt niemanden, der sich nicht mit der Frage des bezahlbaren Wohnens auseinandersetzt. Im Gegenteil, alle stellen sich dieser Herausforderung – das ist ein ganz wesentlicher Punkt. Des Weiteren müssen wir Wege finden, um 8-Euro-Mieten zu ermöglichen. Ein Höchstpreisverfahren bei der Grundstücksvergabe ist dafür weniger geeignet. Es gilt, eine neue Form der Bodenpolitik zu entwickeln.

Das, was von der Politik und den Bezirksämtern oftmals an städtebaulicher Exzellenz mit oder ohne Wettbewerbsverfahren gewünscht wird, kostet im Regelfall Geld. Wichtig ist deshalb, dass der Senat gemeinsam mit den Bezirksämtern zusammenarbeitet und versucht, vernünftigen Wohnungsbau zu gewährleisten. Die Wohnungswirtschaft und die Quartiersentwicklung müssen in die Diskussion einbezogen werden. Zu

einer Kostendämpfung gehört eine vernünftige Unternehmenspolitik. Wichtig ist, dass sich die SAGA sowie andere Unternehmen aus der Bauwirtschaft aktiv darum bemühen, einen bezahlbaren Preis im Wohnungsneubau zu ermöglichen. Durch die im Bündnis für das Wohnen mit dem Senat vereinbarte Vorgabe, 10.000 Wohnungen jährlich genehmigen zu lassen, tragen wir als Behörde dazu bei, dass sich der Wohnungsmarkt entspannt und ein vernünftiges Mietniveau gehalten werden kann. Der Ansatz, dass alle Akteure zusammen in eine Richtung gehen und sich der Herausforderung stellen, bezahlbaren Wohnraum gemeinsam zu schaffen, ist ein wesentliches Element der Hamburger Diskussion.

Ricarda Pätzold: *Dass neu gebaut werden muss und dass Nachverdichtung in den Quartieren Vorrang vor Außenentwicklung hat, scheint in der Hamburger Stadtentwicklung als Konsens zu gelten. Das Thema Kommunikation in den Quartieren ist in diesem Zusammenhang wichtig. Und auch die Frage danach, welche Anreize und Besserungen die Nachverdichtungsmaßnahmen für die Bewohnerinnen und Bewohner schaffen, die bereits in den Quartieren wohnen. Inwiefern ist Ihnen das Gespräch mit der bestehenden Nachbarschaft wichtig?*

Petra Memmler: Den Unternehmen im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen ist der Kontakt, die Diskussion und die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner in bestehenden Quartieren sehr wichtig. Diese sind häufig zunächst gegen (bauliche) Veränderungen in ihren Quartieren und möchten gern alles unverändert belassen. Wenn in Hamburg mit vereinten Kräften mehr Wohnungsbau entstehen soll, müssen deshalb auch die, die bereits in den Quartieren leben, eingebunden werden und einen eigenen Vorteil durch die Entwicklungsmaßnahme erhalten. Häufig lässt sich das schon durch die Aufwertung der Außenbereiche umsetzen. Der Beteiligungsprozess hilft, die nötige Akzeptanz für ein Neubauvorhaben zu schaffen. Allerdings sind diese Prozesse nicht immer einfach und verlangen einiges an Bemühungen sowie verlässliche Ansprechpartnerinnen und -partner bei allen beteiligten Akteuren.

Ricarda Pätzold: *Welche Faktoren sind aus Ihrer Sicht relevant, um preisgünstiges Bauen zu ermöglichen?*

Arne Dornquast: Wichtig sind die Prozessgestaltung und ein gutes Produkt. Mit dem SAGA-Systemhaus wurde ein sehr gutes Produkt entwickelt. Beim Systemhaus handelt es sich um eine gelungene Alltagsarchitektur, die städtebauliche Qualität aufweist und die sowohl in Bestandsquartieren als auch in der Entwicklung neuer Quartiere variabel eingesetzt werden kann. Der größte Kostentreiber in diesem Verfahren ist jedoch die Zeit. Drei Jahre wurde diskutiert und die 10 bis 15 Prozent Kostenvorsprung des Systembaus sind wieder aufgezehrt - ohne dass überhaupt ein Stein gesetzt wurde. Alle Beteiligten sollten vorab gemeinsam ein zeitliches Ziel setzen, bis zu dem Entscheidungen getroffen werden müssen.

Ricarda Pätzold: *Das Thema Bodenpolitik wurde im Verlauf des Tages häufig genannt. Die Baulandkommission hat bescheinigt, dass Hamburg beste Voraussetzungen für die Lösung der Wohnungsprobleme hat und eine sehr aktive Wohnungspolitik betreibt. Wie gut aufgestellt fühlt sich Hamburg für die Zukunft?*

Matthias Kock: In Hamburg besteht das Leitbild des Drittmixes. Bei den Wohnungsbauvorhaben wird entsprechend im Durchschnitt ein Drittel öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, ein Drittel Eigentum und ein Drittel frei finanziertes Mietwohnungsbau realisiert. So wird es auch in Zukunft bleiben. Zudem gibt es seit 2011 bei der Vergabe städtischer Grundstücke die Konzeptausschreibung, die kontinuierlich weiterentwickelt wurde. Das Hamburger Vorgehen hat damals auch Kritik hervorgebracht, weil es als kompliziert empfunden wurde. Daraufhin wurden einige der Bedingungen vereinfacht, ohne dass das Verfahren an Substanz verlor. Heute hat sich die Diskussion weiterentwickelt. Hamburg und auch andere Städte müssen sich die Frage stellen, wie sie es schaffen, in Zukunft weiterhin Einfluss auf die Stadtentwicklung nehmen zu können.

In Hamburg wird zurzeit, auch auf Senatsebene, sehr intensiv über Erbbaurechte gesprochen. Es besteht Konsens, städtische Grundstücke in Zukunft vermehrt über Erbbaurechte zu vergeben. Auch über die Verlängerung von Erbbaurechten wird diskutiert. Diese Diskussion verläuft nicht ganz widerspruchsfrei.



Ricarda Pätzold: *Die Grundstücke sind ein wesentlicher Hebel, über die im Rahmen der Konzeptvergabe die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden kann. Nicht nur die Stadt, auch Unternehmen besitzen Grundstücke. Wie stark schauen diese auf die eigenen Bestände, auf den Markt und auf eigene Entwicklungspotenziale in Bezug auf Innenentwicklung? Wie sieht es bei den Unternehmen aus, wie wird dort das Bodenthema oder auch das Erbbaurecht diskutiert?*

Petra Memmler: In Bezug auf die Hamburger Bodenpolitik sind wir sehr an der Entstehung eines systemkonformen Konzeptes interessiert. Günstige Mieten können nur dann generiert werden, wenn die Grundstückskosten nicht zu hoch sind. Es gilt also, auf zwei Märkte zu schauen. Auch wenn mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg ein Schritt in die richtige Richtung gemacht wurde, können teure Grundstücke oder ein hoher Erbbauzins nicht aus günstigen Mieten refinanziert werden. Für diesen Zielkonflikt muss

gemeinsam mit allen Akteuren eine Lösung gefunden werden. Wir, die Verbändepartner im Bündnis, verstehen unter günstigen Mieten keine 8-Euro-Mieten. Wir schaffen seit langem Wohnungsbau zu günstigen Mieten, doch die lagen vor einem Jahr schon bei neun oder zehn Euro. Es gibt ja nicht nur den 8-Euro-Wohnungsbau. Unsere Verbandsunternehmen bauen aufgrund der Kostenentwicklung mit etwas höheren Anfangsmieten. Auch über das Thema Innenentwicklung, das im Hamburger Wohnungsbau eine wichtige Strategie darstellt, denken wir ganz konkret nach. Ein entsprechender Workshop zum Thema Innenentwicklung mit Oberbaudirektor Höing hat bereits stattgefunden und erstaunliche Ergebnisse hervorgebracht. Ein weit gefasster Blick führt eben häufig zu ganz anderen, innovativen Ideen.

Ricarda Pätzold: *Im Bezirk Bergedorf entsteht mit Oberbillwerder zurzeit ein neuer Stadtteil. In den 1990er Jahren wurde der Stadtteil Neu-Allermöhe entwickelt, in dem die SAGA und andere Genossenschaften über Bestände verfügen. Welche Erfahrungen können heute daraus hilfreich sein? Gilt Neu-Allermöhe heute noch als ein Referenzbeispiel für Oberbillwerder?*

Arne Dornquast: Neu-Allermöhe kann sich auch heute noch sehen lassen. Was wir mitnehmen können, ist der Rat, mehr Investitionen auch an solchen Standorten zu wagen. Jede Neuentwicklung generiert Erfahrungen, aus denen man lernen kann. Alle großen Projekte der vergangenen Jahre sind aus guten Ideen entstanden. Häufig allerdings ist die Umsetzung an unvorhersehbaren Problemen gescheitert. In manchen Fällen hat sich die bauliche Qualität gehalten, während der soziale Standard eine unvorhergesehene Entwicklung genommen hat. In Oberbillwerder soll ein multifunktionaler Stadtteil entwickelt werden, der die veränderten Lebensbedürfnisse der Menschen berücksichtigt. Es wurde ein Setzkasten mit einer Grundstruktur entwickelt, der sich mit vielen unterschiedlichen Bausteinen füllen lässt und Flexibilität ermöglicht. Eine zentrale Erkenntnis ist somit, Freiheiten für das heute noch Unbekannte zu lassen und nicht alles auf einmal fertig bauen zu wollen.

Ricarda Pätzold: *Im Zusammenhang mit der Dimension des Problems von Kosten und Mietsteigerungen wird der Ruf nach mehr Radikalität laut. Ein Beispiel dafür ist das Baugebot. Wie sieht es in Hamburg aus? Radikalität passt auf den ersten Blick nicht zum Konsensprinzip. Für wieviel mehr Radikalität kann sich die Hamburger Politik erwärmen?*

Matthias Kock: Zunächst ist das Baugebot keine radikale Maßnahme, vielmehr ist es ein Erfordernis und eine Selbstverständlichkeit. Es kann nicht sein, dass baureife Grundstücke nur deshalb gehalten werden, um leistungslos mehr Gewinne generieren zu können. Sowohl die Stadtentwicklung als auch die Wohnraumversorgung leiden darunter. Aus diesem Grund ist das Baugebot eine der zentralen Forderungen, die auch mit Hilfe des Senats von der Baulandkommission aufgenommen wurden. Wir erwarten, dass die Bundesregierung hierzu bis Ende des Jahres 2019 einen entsprechenden Gesetzesentwurf im Baugesetzbuch vorlegt.

Petra Memmler: In Fragen des Miet- oder Ordnungsrechts kann Hamburg von Berlin lernen: Wenn weiter an dem gearbeitet wird, was mit dem Bündnis für Wohnen begonnen wurde, ist der aus unserer Sicht zielführende Weg einer kooperativen Wohnungspolitik eingeschlagen. Doch auch im Bündnis ist noch Luft nach oben.

Ricarda Pätzold: *Abschließend: An welcher Stellschraube gilt es zu drehen?*

Matthias Kock: Einige sind der Meinung, dass Neubau anstelle von Regulierung die Lösung des Problems ist. Solange es aber trotz der Neubaubestrebungen in Hamburg schwierig ist, eine Wohnung zu finden, ist es wichtig, dass nicht nur die Stadt, sondern auch die Wohnungswirtschaft die Ängste der Menschen vor hohen und unbezahlbaren Mieten wahrnimmt. In dieser Hinsicht gilt es, die Menschen mit ihren Sorgen ernst zu nehmen. Dazu gehört auch, dass gewisse Schranken, wie die Mietpreisbremse oder auch die Kappungsgrenzenverordnung, definiert werden. Diese Schranken sollen nicht als Belastung, sondern vielmehr als Beitrag für den Zusammenhalt und zur Zufriedenheit der Menschen in dieser Stadt gesehen werden. Ohne Zufriedenheit wird es keinen gesellschaftlichen Zusammenhalt geben. Also lassen Sie uns gemeinsam dieses Ziel verfolgen und unterstützen Sie gerne den Senat dabei, das Mietrecht auf Bundesebene weiter zu entwickeln.

Petra Memmler: Den Bauherren muss mehr Spielraum bei Planungsentscheidungen eingeräumt werden. Als Bestandshalter wissen sie in der Regel sehr gut, welche Maßnahmen und Projekte an einem bestimmten Ort sinnvoll und auch bezahlbar sind. Bei den heute neu errichteten Wohngebäuden handelt es sich nicht nur um Rohgebäude. Das, was von den Unternehmen und Bündnispartnern gebaut wird, sind zukunftsfähige multifunktionale Gebäude, die nicht nur dem Wohnen dienen, sondern vielen weiteren Anforderungen gerecht werden sollen. Ginge es nur um die Funktion Wohnen, wäre das bezahlbare Wohnen kein Problem. Wir sprechen aber nicht nur über bezahlbares Wohnen, sondern vielmehr über die bezahlbare Zukunft dieser Gesellschaft. Zur Wohnfunktion von Gebäuden kommen Anforderungen aus allen beliebigen Bereichen hinzu. Heutige Gebäude sollen Energie erzeugen, sie müssen Anknüpfungspunkte für Mobilität bieten, die demographische Entwicklung berücksichtigen, den sozialen Zusammenhalt im Quartier gewährleisten, das Stadtklima retten etc. Das tun sie auch in einem gewissen Maß, doch nicht jede Funktion und jede Fähigkeit ist an jeder Stelle der Stadt gleichermaßen sinnvoll. Den Bauherren sollte vermehrt ermöglicht werden, eigene geeignete Konzepte zu entwickeln, die – zum Beispiel im Bereich der Förderung – selbstverständlich auch bewertet werden müssen.

Für eine solche Bewertung muss ein neuer Maßstab entwickelt werden, beispielsweise eine Art Nachhaltigkeitsindex. Die Diskussion darüber wird im Bündnis für Wohnen bereits geführt.



Arne Dornquast: Ich möchte gern dem Eindruck vorbeugen, dass nur geredet und nicht gehandelt wird. Durch die Wohnungsbauprogramme der vergangenen Jahre wurden 90.000 Wohnungen gebaut. Es ist viel Bewegung in der Stadt. Während die Wohnungsunternehmen bauen, muss die Stadt vernünftige Bedingungen schaffen. Die radikale Idee ist der Drittmix. Auch wenn die Idee an sich nicht radikal ist, ihre Durchsetzung ist es. Die Wohnungsbaupolitik hat dafür gesorgt, dass jede Bauherrin und jeder Bauherr den Drittmix erfüllen musste. So in Zukunft weiter zu machen, ist der beste Pfad, den wir gehen können. Auch wenn einige Verfahren kompliziert geworden sind, wissen wir alle, dass wir auf diesem Weg dem politischen Ziel einer sozial gemischten Gesellschaft in Hamburg mit guten Bedingungen für alle näherkommen. Insofern sind wir auf einem guten Weg.

SCHLUSSWORT

**Dr. Dorothee Stapelfeldt,
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen
(Auszug aus der Rede):**



Es ging heute um bezahlbares Wohnen in Hamburg 2030, also um Impulse für ein ganzes Jahrzehnt. Es bestand Einigkeit darüber, dass die Notwendigkeit, bezahlbare Wohnungen neu zu schaffen und einen großen Bestand in Hamburg zu halten, unbestritten ist. Auch das jetzige Volumen im Wohnungsneubau muss für das kommende Jahrzehnt gehalten werden, alles in Verbindung mit einer entsprechenden Qualität.

Während der Tagung wurden viele Fragen aufgeworfen. Fragen, die den 8-Euro-Wohnungsbau, das SAGA-Systemhaus oder auch die Baukosten betreffen. Denn je stärker die Baukosten steigen, desto stärker ist die Stadt in der Verantwortung, angemessene kostengünstige Mieten anzubieten. Hier gibt es noch eine Menge zu tun. Ein weiteres wichtiges Thema war die Bodenpolitik. Mit dem Instrument der Konzeptausschreibung als Ablösung des Höchstpreisverfahrens ist Hamburg auf dem richtigen Weg.

Die Ergebnisse aus den Diskussionen in den Foren und während der Podiumsdiskussion haben wichtige Anstöße für die weitere Arbeit gegeben und die Stadt ist nun aufgefordert, mehr ins Handeln zu kommen. Dazu werden die Ergebnisse der einzelnen Foren gesichtet und mit der Wohnungswirtschaft und den Mietervereinen weiterentwickelt. Darüber hinaus wird auch der Dialog mit den Kammern im Hinblick auf den Wohnungsmarkt sowie Architektur und Städtebau intensiv weitergeführt.



