

Antrag

Baukosten im Wohnungsbau senken

Der Landesparteitag möge zur Berücksichtigung im Wahlprogramm für die Bürgerschaftswahl 2020 beschließen:

Der Wohnungsbau ist konsequent entlang des von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Auftrag gegebenen **Gutachtens zum Thema Baukosten in Hamburg** weiter zu entwickeln. Die dort genannten Einsparpotentiale und Erkenntnisse zu den Kostentreibern sowie dem Leitgedanken Wohnen für 1.800 € pro qm stellen ein umfangreiches Instrumentarium zur Baukosteneinsparung und Steuerung dar. Die Stadt hat darauf hinzuwirken, dass die dortigen Erkenntnisse beim Wohnungsbau von SAGA/GWG, Genossenschaften und privaten Investoren Berücksichtigung finden. Dabei sind insbesondere die folgenden Gesichtspunkte in den Fokus zu rücken:

- Modulares, serielles Bauen zur Kosteneinsparung ist ein wichtiger Ansatz um außerhalb des klassischen öffentlich-geförderten Wohnungsbaus auch für Mieterinnen und Mieter mit mittleren Einkommen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im 8 EUR- Segment sollen p.a. bis zu 1000 Wohneinheiten durch serielles modulares Bauen erstellt werden.
- Das Instrument des Erbbaurechts soll, wo möglich und sinnvoll, verstärkt Anwendung finden.
- Die Umsetzung des Energiestandards Effizienzhaus 55 wird zum Standard für Wohnungsbau in Hamburg erhoben.
- Im sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau ist ein angemessenes Verhältnis von Wohnungsgröße zu Zimmeranzahl anzustreben. Ansprüche an die Wohnungsgröße sind in den vergangenen Jahren gestiegen, so dass nicht selten Wohnungen mit 90 m² nur aus zwei Zimmern bestehen. Die Wohnungszuschnitte sollten insbesondere im öffentlich-geförderten und sonstigen preisgünstigen Wohnungsbau weg von der Tendenz zu immer größeren Räumen kommen.
- Ein konsequentes Controlling der Baukosten ist schon während der Bauphase vorzunehmen.
- Administrative Anforderungen sind zu reduzieren.
- Eine Wiederholung der Studie zu Baukosten in angemessenen Zeitabständen ist anzustreben.

Begründung:

Der Senat in Hamburg hat den Handlungsbedarf für einen forcierten Wohnungsbau erkannt und seit 2011 kontinuierlich umgesetzt. Jedoch reichen die Anstrengungen nicht aus, um genügend günstigen Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen zu erstellen. In Hamburg haben 42,8 % der Haushalte eine Mietbelastungsquote von mind. 30 %. In der Hansestadt besteht ein Fehlbedarf an 150.323 Wohnungen zu leistbaren Mieten. (Quelle: Holm, Junker 2019, Studie der Hans Boeckler Stiftung)

Grund dafür sind u.a. die gestiegenen Baukosten durch hohe Grundstückspreise. So beträgt der Anteil der Grundstückskosten an den Baukosten mittlerweile 40 %. Darüber hinaus sind gestiegene Bau- und Umweltstandards sowie die gestiegene Nachfrage nach Fachkräften im Bauhandwerk wichtige Kostentreiber.

Gemäß des **Gutachtens zum Thema Baukosten in Hamburg**, sind Einsparungen bei Baukosten besonders effizient u.a. für

- die Erstellung von Tiefgaragenplätzen
- Keller
- Energetische Standards
- Verblendfassaden und
- Dachbegrünung.

Die genannten Segmente stellen hinsichtlich ihrer umgesetzten Häufigkeit die Top 5 der primären Kostenfaktoren dar und beinhalten konkrete bauliche Einsparpotentiale zu gezielten Kosteneinsparungen bei der Erstellung von Wohnungsneubauten.

Damit die vielfältigen, detaillierten Ergebnisse des Gutachtens in der Praxis Berücksichtigung finden, sind entsprechende Vorgaben der Behörden bei der Auftragsvergabe an städtische und private Investoren zur berücksichtigen.

Die energetischen Standards haben eine Sonderrolle inne. Aufgrund der vielen Realisierungsvarianten hinsichtlich der Gebäudehülle und Anlagentechnik können auch hohe energetische Standards mit vergleichsweise geringen Mehrkosten erstellt werden. Der Energiestandard 55 ist der Standard, der die größte Wirtschaftlichkeit aufweist, d.h. den größten Energiespareffekt mit vergleichsweise geringen Mehrkosten erbringt.