

**Autor:** Christoph Twickel  
**Seite:** 79 bis 79  
**Ressort:** Hamburg  
**Rubrik:** Hamburg

**Mediengattung:** Wochenzeitung  
**Jahrgang:** 2022  
**Nummer:** 22  
**Auflage:** 46.234 (verkauft)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Verlag 01/2022

Wird das Wohnen unbezahlbar?

## »Das ist Wahnsinn!«

Schon vor dem Ukraine-Krieg war es schwierig, in Hamburg günstige Wohnungen zu bauen. Jetzt ist es unmöglich VON CHRISTOPH TWICKEL

Wo das Problem liegt? Georg Burgner, Leiter der Neubauabteilung der Hansa Baugenossenschaft, seufzt und öffnet eine Mail, die ihm ein Bauunternehmer gerade geschickt hat. Der listet auf, warum er seinen Preis nicht halten kann. Kanthölzer? Sind innerhalb von zwei Wochen von 275 Euro pro Kubikmeter auf 320 Euro gestiegen. Baustahl? Kostete vor dem Ukraine-Krieg um die 1000 Euro pro Tonne, jetzt 1800. Die Liste hört gar nicht auf: Dichtstoffe plus 14 Prozent, Ziegel plus 10 Prozent, Lieferkosten plus 10 Prozent und so weiter. Alles nur in den vergangenen Tagen.

Metalle und Dämmstoffe sind am Bau schon lange teuer, sie kommen meist aus Asien, und die Lieferketten sind durch die Pandemie gestört. Seit Putin die Ukraine überfallen hat, gibt es neue Engpässe. Das Asow-Stahlwerk in Mariupol, aus dem Bewehrungsstahl für deutschen Stahlbeton kommt, ist zerstört. Die Ukraine war auch Weltmarktführer bei Bauholz – das fehlt jetzt.

Die Genossenschaft Hansa wolle weiter bauen, sagt Burgner, aber in der derzeitigen Lage? »Wir stellen uns gedanklich auf zeitliche Verschiebungen ein, mindestens für noch nicht begonnene Projekte.«

Hansa ist eine von rund 50 Wohnungsgenossenschaften in Hamburg. Diese halten mit der städtischen Saga und einer Handvoll weiterer Firmen zusammen rund ein Drittel der Hamburger Wohnungen. In ihrem Drittel ist das Wohnen vergleichsweise günstig: Die durchschnittliche Kaltmiete liegt bei 7,24 Euro pro Quadratmeter, so hat es der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) errechnet, in dem sie organisiert sind. Wohlgemerkt: ohne die Sozialwohnungen. Doch neue Wohnungen lassen sich mit solchen Mieten schon lange nicht mehr finanzieren, jedenfalls nicht ohne öffentliche Förderung. Inzwischen reichen aber auch 10,

11 oder 12 Euro Miete nicht mehr aus. Peter Kay, Vorstand der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter, hat es für ein Bauprojekt in Rothenburgsort ausgerechnet: »Allein für die Baukosten – ohne Grundstück – müssten wir 18,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter haben«, sagt er. Rund 60 Wohnungen entlang der Freihafenstraße werden daher erst mal nicht gebaut. Stattdessen werden die alten Häuser aus den Sechzigern renoviert, die dort stehen und eigentlich ersetzt werden sollten. »Ich habe seit 1982 keine Preissteigerung in dieser Art erlebt«, sagt Kay. »Bezahlbarer Mietwohnungsbau ist derzeit in Hamburg am Ende. Und das fühlt sich nicht gut an.« **VNW-Verbandschef Andreas Breitner sieht das ähnlich: »Wir werden vielleicht noch den geförderten sozialen Wohnungsbau hinbekommen – ansonsten werden in den nächsten Jahren nur noch Luxusapartments gebaut.«**

Kay macht den Förderstopp beim energieeffizienten Bauen dafür verantwortlich, dass seine Genossenschaft in Rothenburgsort nicht zu Ende baut. Ende Januar hat Wirtschaftsminister Robert Habeck die bundesweite Förderung abrupt gestrichen und schärfere Kriterien eingeführt. Der Beschluss erwischte Kay und seine Genossen mitten in der Planung. Kredite über 13 Millionen Euro waren schlagartig nicht mehr verfügbar. Weil die Hamburger Förderbank IFB einsprang, konnte die Genossenschaft zwar das angefangene Projekt weiterführen. Doch der letzte Baublock mit 60 Wohnungen fällt nun weg.

Sind wirklich Habecks überzogene Klimaschutzvorstellungen schuld daran, dass in Hamburg nicht mehr günstig gebaut werden kann? Die Stadt Hamburg will jetzt 21 Millionen ausgeben, um die weggefallene Förderung zu kompensieren – aber nur für Sozialwohnun-

gen. Viele Baugenossenschaften aber berichten, die Umstellung treffe sie hart. **Verbandschef Breitner rechnet vor, dass bei Bauvorhaben inzwischen rund sieben Prozent der Gesamtkosten dafür draufgingen, die Energiestandards zu erfüllen – »und die müssen wir auf die Miete umlegen.«**

Bringen ein paar Prozent mehr für den Klimaschutz jetzt wirklich das Baukosten-Fass zum Überlaufen? In dieser Frage streiten sich die Experten noch. Tatsächlich sind in Deutschland die Baustandards in vielen Bereichen sehr hoch – nicht nur die energetischen Anforderungen. Branchenkenner und Bauunternehmen sind sich in einer Frage einig: Das Baurecht ist zu kompliziert und die baulichen Standards sind überreguliert. In den Siebzigern sei man mit rund 200 Vorschriften ausgekommen, erinnert sich der Genossenschaftschef Kay, heute seien es weit über 3000. »Wir haben die Qualitätsstandards in den letzten Jahren stetig nach oben getrieben, so haben wir einen hohen Sockel geschaffen, von dem wir nicht mehr herunterkommen«, sagt auch Dietmar Walberg von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen. Sein Institut analysiert seit Jahrzehnten die tatsächlich angefallenen Kosten von Immobilienprojekten in Norddeutschland. Die aktuellen Lieferprobleme und Preissprünge trafen die Baubranche in einer Situation, die ohnehin schwierig sei. Walberg prognostiziert: 30 bis 40 Prozent der Wohnungsbauprojekte würden nicht mehr umgesetzt – und zwar vornehmlich im preiswerten und mittleren Segment.

Der größte Preistreiber in Hamburg ist dabei nach wie vor: das Grundstück. Ein gerade erschienenen Baukostengutachten im Auftrag der Stadtentwicklungsbehörde stellt fest, dass die Kaufpreise für Grundstücke zwischen 2017 und Herbst 2020 um 28,6 Prozent gestiegen sind.

Seither ist es nicht besser geworden. »Ich bekomme jeden Tag Grundstücksangebote auf den Tisch«, sagt Holger Fehrmann von der Genossenschaft Wohnungsverein von 1902. »Aber überwiegend zu exorbitanten Preisen.« Zum Beweis schickt er ein Angebot aus Sasel: 2,1 Millionen Euro für 828 Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche. »Wenn man die Nebenkosten einrechnet, sind das 2800 Euro je Quadratmeter«, schreibt Fehrmann. »Das ist Wahnsinn! Preiswerter Wohnungsbau ist so nicht möglich.«  
Werden in den nächsten Jahren also nur

noch Eigentumswohnungen für Mondpreise gebaut? Oder sinken die Grundstückspreise, weil die Flächen sonst praktisch unverkäuflich werden? Das könne im Moment niemand sagen, heißt es bei der Haspa, Hamburgs größtem Immobilienfinanzierer. »Wir haben noch keine Ausverkaufssituation bei Grundstücken, die Nachfrage ist immer noch deutlich größer als das Angebot«, sagt Wilfried Jastremski, Bereichsleiter Immobilienkunden.  
In den vergangenen Jahren waren es vor allem niedrige Zinsen, die trotz steigender Baukosten und Grundstückspreise

neue Projekte möglich gemacht haben. Mittlerweile liegen die Zinsen für Baukredite zwischen zwei und drei Prozent, Tendenz weiter steigend. Selbst der Branchenriese Vonovia investiert daher dieses Jahr nicht mehr in Neubauten, sondern modernisiert seine Bestände. Auch Haspa-Experte Jastremski bestätigt: »Die Unternehmen versuchen, die angefangenen Projekte zu Ende zu bauen – fangen aber keine Projekte unnötig an.«

**Abbildung:**

Einfach unbezahlbar: Damit sich sein Projekt noch rechnen, müsste er eine Kaltmiete von 18,50 Euro verlangen, klagt ein Bauherr. Deshalb lässt er es lieber bleiben

**Abbildung:**

Zweifach getroffen: Neben den Baukosten sind auch die Grundstückspreise massiv gestiegen. Glücklicherweise kann sich daher schätzen, wer sein Idyll bereits gefunden hat

**Fotonachweis:**

Fotos: Matthias Oertel für DIE ZEIT

**Wörter:**

987