



Hamburg, den 12. August 2011

## PRESSEMITTEILUNG

### **Neue Wohnungen braucht das Land Wo entstehen die neuen Wohnungen in Hamburg – Eine PresseTour zeigt neue Wohnungsbauvorhaben**

Priorität Wohnungsbau: Jede gebaute Wohnung nimmt den Druck aus dem Hamburger Wohnungsmarkt. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Eigentumswohnung, die öffentlich geförderte Wohnung zu 5,80 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete oder die normale Mietwohnung die neue Zielzahl des Senats von 6000 Wohnungen pro Jahr erreichen lässt. Der BFW Landesverband Nord, Spitzenverband der privaten und unternehmerischen Immobilienwirtschaft, stellt in seiner PresseTour sieben neue Hamburger Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt 572 Wohnungen vor und verdeutlicht am Rande auch die Herstellungskette in der Wohnungsbauwirtschaft.

Die BFW Mitgliedsunternehmen bauen nach eigenen Angaben zufolge rund 3150 Wohnungen in 2011 und die Angebotspalette reicht von der Mietwohnung, über das Sozialprojekte bis hin zu den Eigentumswohnungen im Premium-Segment. Erkennbar ist auch, dass der öffentlich geförderte Wohnraum eine Renaissance erfährt. „Es wird erstmals seit den 90iger Jahren wieder vermehrt von den Bauträgern öffentlich geförderter Wohnungsneubau nachgefragt“, bemerkt Andreas Ibel – Vorsitzender des BFW Landesverband Nord. Laut Aussage der Hamburger Wohnungsbaukreditanstalt sind die Anfragen für die öffentlich geförderten Wohnungen im 1. Förderweg deutlich höher als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der 2. Förderweg wird nach Meinung von Andreas Ibel erst nächstes Jahr zur Antragstellung führen und befürwortet dabei noch einmal den zügigen Vorstoß des jetzigen Senates für den neuen 2. Förderweg, der Familien mit höheren Einkommensgrenzen neue Wohnwünsche ermöglicht (siehe Datenblock).

Im freifinanzierten Wohnungsbau sehen die Mietpreise ohne eine staatliche Subvention schon ganz anders aus. Grund hierfür sind die hohen Grundstückspreise

in der Hansestadt und die erneut gestiegenen Baukosten. „Die sogenannte Kostenmiete für den Eigentümer (Bestandshalter) liegt hier im Hamburger Ring II bei 11 bis 12 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete. Bei den Eigentumswohnungen verändern sich die Preise sehr differenziert. So ist im Preissegment der Eigentumswohnungen von 2.900 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche der Preis um rund 3 % zum Vorjahr leicht gestiegen. Im hochpreisigen Segment stagnierte hingegen der Kaufpreis. Ibel beschreibt dennoch den Verkauf von Wohnimmobilien als gut. „Wir hatten im letzten Jahr schon eine enorme Nachfragesteigerung bei den Wohnungsverkäufen, in diesem Jahr hält der Trend bei den Bauträgern an. Anlass dafür sind die anhaltenden Diskussionen, um die Finanzkrise und die schwebenden Inflationsängste und damit die Flucht in die Sachwerte“, so Ibel weiter.

Auf die Frage hin, ob der Senat die Rahmenbedingungen für die anvisierten 6000 Wohnungen pro Jahr schaffen kann, ist Ibel optimistisch, betont aber auch: „Wir werden weder dieses noch nächstes Jahr die Zielzahl schaffen“. Die Bemühungen seitens des Senates einen abgestimmten Vertrag mit den Wohnungswirtschaftsverbänden und auf der anderen Seite die Bezirke mit einzubinden, sind gleichwohl der richtige Weg. „Die Schubkraft, die wir hier derzeit erleben, hätte schon viel früher kommen müssen.“

Wehmutstropfen sind dennoch die langen Baugenehmigungswege, die Bürgerbegehren und die schwierige Grundstücksbeschaffung. Die BFW Mitgliedsunternehmen haben auf eine Umfrage des Verbandes aktuell Angaben zu den Hemmnissen gemacht. Bei der Nachfrage zu den größten Investitionshemmnissen stehen an erster Stelle die zu hohen Grundstückspreise, gefolgt von Problemen beim Ankauf der Grundstücke und drittens, die der Baugenehmigungen (siehe Grafik). Der BFW Nord fragt auch nach, ob die Bauträger bei Ihren Bauvorhaben auf Widerstände aus der Bevölkerung stoßen? 50 % der Befragten antworteten mit ja und gaben dabei an, Widerstände in der Nachbarschaft bei der Zustimmung von Bebauungsplänen, dem Nachbarschaftsrecht, der Erhaltung von Nutzungsrechten, der Nachverdichtung zu haben und z. B. auch Ablehnung für die Errichtung eines Spielplatzes zu erfahren. Unter den Widerständen wurden auch Bürgerbe-

gehen und Bürgerinitiativen angeben. Im Ergebnis stehen derzeit für rund 1000 Wohnungen baurechtliche Gründe für eine zeitliche Verzögerung beim Wohnungsbau. Nach Angaben der Hanseatischen Bauträger sollten 773 Millionen Euro in diesem Jahr in den Wohnungsbau investiert werden. Investitionen, die sich nun in Teilen verschieben.

### **Wer baut für wen? Wie funktioniert die Wohnungswirtschaft?**

Die BFW Mitgliedsunternehmen bauen rund 70 % der Hamburger Wohnungen.

Der Bauträger oder auch Projektentwickler kümmert sich um den Grundstücksankauf, die dafür notwendige Finanzierungsverhandlung, erstellt die Planung für die Bebauung, verfasst die Bauanträge bzw. begleitet auch das Bebauungsplanverfahren und schlussendlich gestaltet er den Vertrieb. Rund 50 % der von Bauträgern gebauten Wohnungen werden schlüsselfertig verkauft. Sei es als Eigentumswohnungen an den Selbstnutzer oder auch an Baugenossenschaften, Pensionskassen, Fonds oder Versicherungen, die dann als Bestandhalter die Wohnungen vermieten. „Wir hören immer wieder, dass die klassischen Bestandhalterunternehmen keine eigenen Planungsabteilungen mehr vorhalten“, beschreibt Ibel. Die Bauträger verfügen über das Know-how, sie bauen optimierter und übernehmen zudem die Haftungsrisiken. Der spätere Erwerber kann dennoch von Anbeginn der Maßnahme eingebunden werden und seine Vorstellungen zu den Grundrissen und der Ausstattung der Wohnungen mit einbringen. „Und will schlussendlich der spätere Eigentümer die Wohnungen langfristig vermieten, darf in der Kostenkette der Grundstückspreis nicht weiter steigen“, so Ibel abschließend.

Der BFW Landesverband Nord spricht für rund 200 Mitglieder die ca. 180.000 Wohnungen in Norddeutschland verwalten und weitere 3,4 Millionen Quadratmeter an Büro- und Gewerbeflächen im Bestand haben. Als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an.

### **Kontakt: Sun Jensch - Geschäftsführerin**

#### **BFW Landesverband Nord e.V.**

Pelzerstraße 5 / D-20095 Hamburg  
Tel.: 040 4689 777-0 / Fax: 040 4689 777-70  
[www.bfw-nord.de](http://www.bfw-nord.de) / [sun.jensch@bfw-nord.de](mailto:sun.jensch@bfw-nord.de)

Vorstand gem. § 26 BGB: Andreas Ibel, Sönke Struck, Dr. Jan Behrendt,  
Walter Kießling, Martin Eberhardt, Stefan Wulff, Jens Scharfenberg, Jens Nietner

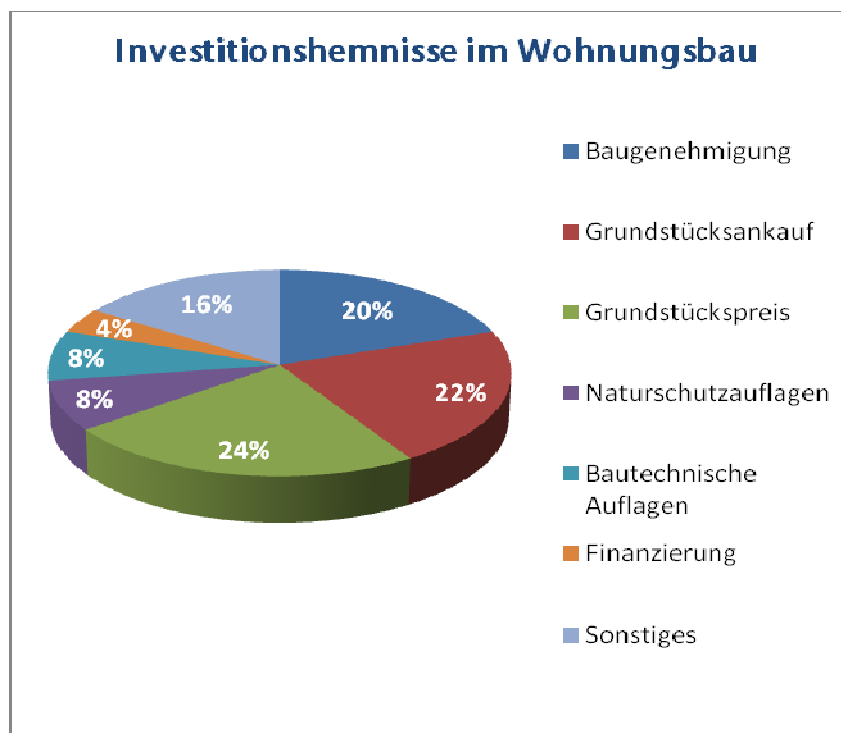
## Daten zur PresseTour 2011

### Einkommengrenzen der Hamburger öffentlichen Wohnungsbauförderung

Haushaltsgröße (ein Einkommensbezieher)	Einkommengrenze gem. § 8 Abs. 2 HambWoFG		Ungefähres Brutto- Jahreseinkommen	
	zzgl. 30 % (1. Förderweg)	zzgl. 60 % (2. Förderweg)	zzgl. 30 % (1. Förderweg)	zzgl. 60 % (2. Förderweg)
Erwachsener	15.600	19.200	23.200	28.300
2 Erwachsene	23.400	28.800	34.300	42.000
2 Erw. + 1 Ki.	30.030	36.960	43.800	53.700
2 Erw. + 2 Ki.	36.660	45.120	53.200	65.300

Quelle: Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK)

### Umfrageergebnis zu Investitionshemmnissen beim Wohnungsneubau



Quelle: BFW Nord Umfrage  
9. August 2011