

MÄRKTE | 25.02.2017

AUS IZ08/2017, S. 18

Von **Friedhelm Feldhaus**

Wohnungsmieten von 8 Euro möglich machen



In diesem Artikel:

Unternehmen: Strabag,
Behrendt-Wohnungsbau,
Otto Wulff
Bauunternehmung, Struck
Wohnungsunternehmen

Organisationen: Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen
(BFW), LIG Landesbetrieb
Immobilienmanagement und
Grundvermögen Hamburg

Personen: Stefan Wulff,
Matthias Pirschel, Dorothee
Stapelfeldt, Sönke Struck,
Peter Jorzick, Jan Behrendt,
Claas Kießling

Immobilienart: Wohnen

Der BFW-Nord-Vorstand wurde im Rahmen des Verbandstags von den Mitgliedern bestätigt: Stefan Wulff, Jan Petersen, Jan Behrendt, Peter Jorzick, Sönke Struck, Claas Kießling, Volker Heins (v.l.).

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Friedhelm Feldhaus

Hamburg. Der Vorstand des BFW Nord bezweifelt, dass in Hamburg der Bau frei finanzierter Wohnungen für eine Miete von 8 Euro/m² möglich ist. Gleichwohl hat ein BFW-Mitgliedsunternehmen im Joint Venture mit einer Baugenossenschaft den Zuschlag für ein solches Hamburger Modellprojekt in Bramfeld erhalten.

Kurzfristig betrachtet läuft es aus Sicht des Landesverbands Nord des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW Nord) gut mit dem Wohnungsbau in Hamburg - mittelfristig allerdings besser in Schleswig-Holstein. So zeigt das auf der jährlichen Mitgliederumfrage des BFW Nord basierende Neubaumonitoring in Hamburg einen deutlichen Anstieg der Baubeginne im Jahr 2016 um 87,2% auf 4.351 Wohneinheiten. Auch die Zahl der Fertigstellungen kletterte gegenüber 2015 um 20,4% auf 3.624 Wohnungen.

"Die Zunahme der Baugenehmigungen in Hamburg auf über 12.400 Wohneinheiten im vergangenen Jahr ist ein erfreuliches Zeichen", sagte Sönke Struck, Vorsitzender des BFW Nord. "Die Umsetzung sichert auch 2017 und 2018 hohe Fertigstellungszahlen."

Mittelfristig jedoch lässt die Verbandsstatistik für Hamburg abnehmende Bauaktivitäten erwarten. So rutschte die Zahl der geplanten Wohneinheiten zwischen 2015 und 2016 von 5.168 auf 4.612, ein Minus von 10,8%. "Die Grundstückssituation in Hamburg ist noch enger geworden", verwies Struck (Struck Wohnungsunternehmen) auf knappe Flächen zu hohen Preisen. BFW-Nord-Vorstand Peter Jorzick (Hamburg Team) bezifferte die Baulandpreise privater Anbieter auf 1.300 bis 1.400 Euro/m² BGF.

"Gleichzeitig gehen in Schleswig-Holstein die Planungszahlen um 61,2% auf 2.888 Wohneinheiten nach oben", erläuterte Struck. "Starke Zuwachs gibt es vor allem in den Kommunen an der Hamburger Peripherie. Wohninteressenten und Projektentwickler weichen auf-

grund der günstigeren Preise an den Hamburger Rand aus."

Der Vorsitzende des BFW-Nord forderte den Senat auf, mehr Grundstücke zur Verfügung zu stellen. "Bauen an neuen Orten ist wichtig, auch an der Peripherie und in großen Stückzahlen." Vorstand Stefan Wulff (Otto Wulff Bauunternehmung) ermunterte die Politik, sich auch an bisherige Tabuflächen heranzuwagen. "Da gibt es heilige Kühe: Kleingärten und Landwirtschaft."

Neben den Grundstücken sei das bezahlbare Wohnen der zweite Schwerpunkt der BFW-Agenda. "Die Baukosten sind aus dem Ruder gelaufen", betont Struck. "Es entstehen zwar Sozialwohnungen, aber kein Wohnraum für Krankenschwestern und Polizisten, die knapp aus der Förderung fallen. Wir sind nicht in der Lage, frei finanzierte Wohnungen mit einer Miete von 8 bis 9 Euro/m² zu bauen. Und genau diese Wohnungen brauchen wir."

Für eine Miete von bis zu 8 Euro/m² hatte der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) die Projekte Bramfelder Dorfgraben im Bezirk Wandsbek sowie Vogelkamp in Neugraben im Bezirk Harburg als Modellvorhaben für frei finanzierten Mietwohnungsbau ausgeschrieben. "Es zeichnet sich ab, dass dieses Segment neue Wohnungen schaffen kann", sagte Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt Anfang Februar. "Die Modellvorhaben können umgesetzt werden. Wir können die Zweifel der Wohnungswirtschaft ausräumen."

Doch die Zweifel sitzen tief beim BFW-Nord-Vorstand. "Das sind dreibis viergeschossige Gebäude, die keine Tiefgarage und keinen Aufzug haben", weiß Struck. "Die Mieter sollen Fußboden selbst verlegen und Küche mitbringen. Nur so kann so ein Preis erreicht werden." Jorzick ergänzt: "Das ist nicht vergleichbar mit innerstädtischen Projekten mit sieben Geschossen sowie mindestens drei Geschmackswächtern zu Themen wie Bestandsgrün, Kinderspielplätze oder energetische Anforderungen. Schauen wir mal, wo wir sind, wenn wir an diese Anforderungen Preisschilder hängen." Das tut der BFW Nord aktuell über eine Mitgliederbefragung. Im April stellt die AG Bezahlbares Wohnen vor, "was die Goodies kosten", so Vorstand Jan Behrendt (Behrendt Wohnungsbau).



Struck sagt derweil: "Das Areal in Bramfeld wurde mit Blick auf die nur fünfjährige Mietbindung aus strategischen Gründen gekauft." Den vorzulegenden Nachweis, dass nachhaltig für 8 Euro/m² Miete gebaut

werden kann, bezweifelt er. Den Zuschlag für Bramfeld hatte ein BFW-Mitglied im Joint Venture mit einer Genossenschaft erhalten.

Beteiligt hatte sich auch die Strabag Real Estate, erklärte Matthias Pirschel, Strabag-Bereichsleiter Hamburg. Er sagt: "Die 8-Euro-Ausschreibung hat bewiesen: Wir brauchen keine Serienfertigung in Deutschland, sondern können vernünftige Wohnungen für 8 Euro/m² bauen."
