

Antrag

**der Abgeordneten Jörg Hamann, Ralf Niedmers, Philipp Heißner,
Franziska Grunwaldt, Michael Westenberger (CDU) und Fraktion**

**Betr.: Gutachten der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE)
über Baukosten einschließlich der Entwicklung von Grundstückskosten
in Hamburg fortschreiben**

Ende Oktober 2017 haben die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) ein Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg vorgestellt. Dieses basiert auf den Daten von rund einem Viertel der fertiggestellten Neubauprojekte im Geschosswohnungsneubau der Jahre 2014 bis 2016 in Hamburg und legt die entsprechenden Herstellungskosten sowie Einsparpotenziale im Wohnungsbau offen. Die Untersuchung ist die bisher größte und umfangreichste Erhebung von Baukosten dieser Art: Insgesamt wurden 4.106 neugebaute Wohnungen im Geschosswohnungsbau mittels eines 13-seitigen Fragebogens erfasst. Dieser wurde durch die Behörde an Wohnungsunternehmen, Bauherren, Projektentwickler, Planer und bauausführende Unternehmen versandt. Die Erhebung, Erfassung und Feststellung der Herstellungskosten erfolgte in einem mehrstufigen Analyseverfahren. Neben relevanten Aussagen über die Baukosten in Hamburg zeigt das Gutachten auch das Verhältnis der Baukosten in Hamburg zu denen in anderen Großstädten auf.

Aus dem Gutachten geht unter anderem hervor, dass die Baukosten in Hamburg, im Mittelwert (Median) von rund 2.727 Euro pro m² Wohnfläche, um rund 4 Prozent höher sind als in anderen deutschen Großstädten. Die Grundstückskosten sind sogar um rund 13 Prozent höher. Insgesamt konnten durch das Gutachten 42 kostentreibende Faktoren, wie zum Beispiel überhöhte energetische Standards, die Fassadengestaltung oder Balkone/Loggien, identifiziert werden. Laut ARGE gebe es keine einfachen „Rezepte“, die für eine Reduzierung der Baukosten sorgen; es gebe aber Möglichkeiten, um Kosten zu mindern. Hierbei seien unter anderem Projektgröße, Dichte und Kompaktheit der Vorhaben kostenrelevant.

Außer Frage steht, dass eine transparente Darstellung der relevanten Daten einen zentralen Aspekt in puncto Kostensicherheit darstellt. Transparenz und somit die Schaffung von Vergleichbarkeit ermöglicht eine sachliche Diskussion über sinnvolle Maßnahmen, die auf geeignete Rahmenbedingungen für die Schaffung von Wohnraum abzielen. Im Rahmen einer Selbstbefassung des Bürgerschaftsausschusses für Stadtentwicklung zum Thema „Baukosten in Hamburg“ am 16. Januar 2018, diente das Gutachten der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) als geeignete Basis der parlamentarischen Diskussion. Die CDU-Fraktion möchte zum einen die Relevanz eines umfangreichen Gutachtens über Baukosten in Hamburg hervorheben und sich darüber hinaus dafür einsetzen, dass dieses für die kommenden Jahre fortgeschrieben wird. Denn nur mit aktuellen Daten und vor allem deren regelhafter Fortschreibung lässt sich die Funktionalität der initiierten Maßnahmen messen, die für eine Absenkung der Baukosten und damit für mehr bezahlbaren Wohnraum in Hamburg sorgen sollen.

Die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Senat wird ersucht,

1. ein Gutachten zur Fortschreibung der Baukosten sowie der Entwicklung der Grundstückskosten in Hamburg per Stichtag 31.12.2017, auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE), in Auftrag zu geben;
2. der Bürgerschaft bis zum Ende des 3. Quartals 2018 über die Ergebnisse zu berichten.