

Antrag

**der Abgeordneten Dr. Alexander Wolf, Dirk Nockemann, Krzysztof Walczak,
Olga Petersen, Thomas Reich und Marco Schulz (AfD)**

Betr.: Vermutlich energetische Premiumprodukte verhindern den Wohnungsbau – Hindernisse beseitigen und Angebote schaffen

Die Bundesregierung hat eine Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr ausgegeben. Der Senat möchte mit 10.000 neu gebauten Wohnungen in Hamburg punkten. Die Realität zeigt, dass beides in weiter Ferne liegt. Das Wohnungsdefizit hat den höchsten Stand seit 20 Jahren erreicht. Experten schätzen, dass der akute Bedarf bei bundesweit 700.000 Wohnungen liegt.¹

Gleichzeitig stieg die Nettozuwanderung immens an. 2010 hatte Deutschland 81,7 Millionen Einwohner.² Ende 2022 waren es 84,3 Millionen Einwohner.³ Allein 2021 kamen 1,4 Millionen Menschen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind.⁴ Die Situation des Wohnungsbaus kennzeichnete Verbandspräsident Andreas Mattner wie folgt: „Es ist nicht mehr kurz vor zwölf, es ist auch nicht zwölf. Es ist irgendwie sowas wie Viertel nach drei, und um sechs gibt's ein ganz schlimmes Erwachen“.⁵

Das aus den Fugen geratene Asylsystem, die Auswirkungen der unverhältnismäßigen Corona-Maßnahmen, der Ukraine-Krieg, Lieferengpässe, Fachkräftemangel, steigende Baukosten, hohe Inflation und der Anstieg der Zinssätze sind für den schrumpfenden Wohnungsbau im Wesentlichen ursächlich. Der Wohnungsneubau gestaltet sich für Bauherren unwirtschaftlich.⁶

Neue Förderungen und Subventionen mit weiteren kreditfinanzierten „Sondervermögen“, wie sie unter anderem vom Deutschen Mieterbund in der Größenordnung von weiteren 50 Milliarden Euro gefordert werden⁷, werden die Krise nicht bereinigen.

Die Düsseldorfer LEG mit ihren 166.000 Bestandswohnungen hat im November 2022 bereits alle Neubauprojekte gestoppt.⁸ Der größte Immobilienkonzern Vonovia ist im Januar 2023 gefolgt.⁹

¹ https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/Studie_-_Bauen_und_Wohnen_in_der_Krise.pdf.

² <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1217/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-seit-2002/>.

³ https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html.

⁴ https://www.gdw.de/media/2023/02/gdwinfo167_gesamtwirtlage.pdf.

⁵ <https://www.handelsblatt.com/dpa/immobilienbranche-warnt-vor-schlimmem-erwachen-beim-wohnungsbau/28981334.html>.

⁶ <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruhjahrungutachten-2023.pdf>.

⁷ <https://aktuelle-sozialpolitik.de/2023/02/01/sozialwohnungsnot/#:~:text=%C2%AB%20Das%20Verb%C3%A4ndeb%C3%BCndnis%20Soziales%20Wohnen%20E2%80%93%20ein,Euro%20notwendig>.

⁸ <https://www.vermieter-ratgeber.de/fachmagazin/fachartikel/vonovia-ist-kein-einzelfall.html>.

⁹ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/vonovia-neubauprojekt-stopp-101.html>.

Doch der weit überwiegende Teil des deutschen Wohnungsbestandes befindet sich mit 80 Prozent nicht im Bestand von großen Wohnungskonzernen oder Genossenschaften, sondern im Eigentum von Privatpersonen, darunter viele Handwerker und andere Mittelständler. Sie haben in Mehrfamilienhäuser beispielsweise zur Alterssicherung investiert. Hohe Zinsen, steigende Materialkosten und Bauvorschriften, insbesondere die überzogenen energetischen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes, das die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Gesetz zusammenführt, senken die Bereitschaft zu neuen Investitionen.¹⁰

Die Neubaupreise für Wohngebäude sind in den letzten beiden Jahren um 30 Prozent gestiegen.¹¹

Die Herstellungskosten in deutschen Großstädten im Wohnungsbau betragen 3.405 Euro je Quadratmeter¹². Nach einer Untersuchung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen sind die kompletten Herstellungskosten von Mehrfamilienhäusern seit dem Jahr 2000 bis zum 3. Quartal 2020 von 2.209 Euro auf 3.723 Euro je Quadratmeter gestiegen. Davon sind allein 28 Prozent auf Änderungen von Gesetzen und Normen sowie kommunaler Auflagen nicht nur im Bereich Brand- und Schallschutz, sondern vor allem in Bezug auf die Wärme- und Energieerzeugung zurückzuführen. In Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern liegt der durchschnittliche Preis für baureifes Land inzwischen über 1.600 Euro pro Quadratmeter.¹³

Die aktuelle Situation für bezahlbaren Wohnraum, ob zur Miete oder selbst genutzt, ist katastrophal. Trotzdem genießt der ideologische Klimaschutz Priorität. Zum 1. Januar 2023 schreibt das Gebäudeenergiegesetz die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent eines Referenzgebäudes auf 55 Prozent vor, also die Verschärfung des Neubaustandards auf EH55 sowie unter anderem den primären Einbau von elektrisch betriebenen Wärmepumpen.

Obwohl die vom Senat selbst in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie zur Erreichung der Klimaschutzziele im Bereich der Hamburger Wohngebäude im Oktober 2022 festgestellt hat, dass selbst eine Investition von 32 Milliarden Euro nur eine Energieeinsparung von maximal 19 Prozent erreichen würde.¹⁴

In Kenntnis dieses Ergebnisses hat der Senat kürzlich den Entwurf der Novelle des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vorgestellt, der mit weiteren überzogenen Energievorschriften im Bau verheerende Folgen für den Wohnungsbau und die Mieten haben wird. Der Senat hat deutlich schärfere Maßnahmen beschlossen, die die Wohnungssituation milliardenschwer belasten werden. Dabei muss unter anderem beim Heizungstausch der Anteil der sogenannten erneuerbaren Energien von 15 auf 65 Prozent steigen. Die Solar- und Gründachpflicht soll bereits ab 2024 gelten. Dabei werden nicht nur Neubauten, sondern auch Bestandsgebäude erfasst. Diese teuren Energiestandards werden auf die Miete umgelegt.

¹⁰ <https://www.wiwo.de/my/politik/deutschland/wohnungsdebakel-auf-dieses-chaos-koennen-sie-bauen/28984444.html?ticket=ST-455121-jeoAZehcWXbY5kSufQKY-cas01.example.org#:~:text=Zyan%20ist%20eine%20Grundfarbe%20bei,sich%20einige%20Hamburger%20Hauseigent%3%BCmer%20organisierten.>

¹¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_011_61261.html#:~:text=WIESBADEN%20%E2%80%93%20Die%20Preise%20f%C3%BCr%20den,9%20%25%20gegen%C3%BCber%20November%202021%20gestiegen.

¹² https://arge-ev.de/app/uploads/orders/b1e13fd8aa192c23c2c922fc9154555c/Endbericht_2022-02-10.pdf.

¹³ „JUNGE FREIHEIT“ Nummer 7/23, 10. Februar 2023, Seite 22, und <https://igbau.de/Binaries/Binary17221/PK-Charts.pdf> und <https://igbau.de/Binaries/Binary17219/Pestel-Studie-Bezahlbarer-Wohnraum-2022.pdf>.

¹⁴ <https://www.hamburg.de/contentblob/16574950/bce095f8c51f8f7935dde5df121e048a/data/2022-10-11-praesentation-machbarkeitsstudie-zur-erreichung-der-klimaschutzziele-im-bereich-der-wohngebaeude-in-hamburg.pdf>.

Keine andere Industrie in Deutschland wird so massiv in ihrem Planungs- und Produktionsprozess reguliert und eingeschränkt wie die Baubranche.¹⁵ Der Bausektor ist zahlreichen Drangsalierungen durch Erhaltungsverordnungen und Gestaltungsleitfäden ausgesetzt. Das Baurecht ist zu kompliziert und die baulichen Standards sind überreguliert. In den Siebzigerjahren ist man mit circa 200 Vorschriften ausgekommen. Heute sind es 3.000, schätzt Peter Kay, Vorstand der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter.¹⁶

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen beklagte ebenfalls den „Regulierungsdschungel“. So habe sich die Zahl der Bauvorschriften, etwa zum Lärm- und Brandschutz und zur Barrierefreiheit, seit 1990 auf rund 20.000 vervierfacht.¹⁷

Die durch EU-Vorschriften vorgenommene Vereinheitlichung der Bauvorschriften zieht eine komplizierte Berechnung nach sich. Vereinfacht gesagt muss mehr Stahl in Geschossdecken verbaut werden – nicht aus Sicherheitsgründen, sondern nur, damit es einheitlicher ist. Im Bereich des Schallschutzes schreiben neue Normen vor, dass in Gebäuden statt einer 18er-Decke jetzt eine 24er-Decke gefordert ist. Das bedeutet 30 Prozent mehr Materialeinsatz, also 30 Prozent höhere Kosten. Auf diese Weise verteuert sich der Neubau ungemein.¹⁸

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zu Beginn des Jahres auf 5,5 Prozent trägt keinesfalls zur Entspannung der Situation bei. Darüber hinaus befürchten Experten, dass in den Städten künftig höhere Grundsteuern fällig werden. „Die Neuregelung wird sicherlich zu einigen Verwerfungen führen“, sagt Grundsteuerexperte Andreas Bock von der Steuerberatungsgesellschaft WTS in München.¹⁹

Die Wohnungsnot ist eine der entscheidenden sozialen Fragen. Es sind dringend bessere Bedingungen für den Wohnungsneubau erforderlich. Die Wohneigentumsbildung ist zur Vermeidung von Altersarmut zu unterstützen.

Immer mehr ideologisch getriebene Vorgaben im Bereich der Energieeffizienz verunmöglichen zunehmend den Bau von ausreichend preiswertem Wohnraum und bedeuten in diesem Ausmaß auch keinen ökologischen Gewinn. Die gegenwärtige Förderpolitik setzt falsche Anreize und muss umgedacht werden.

Die Bürgerschaft möge daher beschließen:

1. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer wird zurückgenommen. Der Senat wird aufgefordert, hierzu kurzfristig einen Gesetzentwurf vorzulegen.
2. **Der Senat wird aufgefordert:**
 - a) alle neuen und geplanten Vorschriften auf dem Bausektor einer Kosten- und Realitätsprüfung zu unterziehen,
 - b) den Entwurf des neuen Klimaschutzgesetzes zurückzuziehen und die weiteren diesbezüglichen Planungen einzustellen – vor allem hinsichtlich Solar- und Gründachpflicht, Heizungstausch sowie Pflichtanteil an sogenannten erneuerbaren Energien,
 - c) sich auf Bundesebene für eine vorübergehende Senkung der Mehrwertsteuer auf Bauleistungen einzusetzen,

¹⁵ <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/immobilien-da-brennt-die-huette-bauministerin-geywitz-bringt-bau-und-wohnungswirtschaft-gegen-sich-auf/28986292.html>.

¹⁶ <https://www.zeit.de/2022/22/wohnungsbau-hamburg-ukraine-krieg-kfw-foerderstopp/seite-2>.

¹⁷ <https://www.faz.net/aktuell/finanzen/immobilienboom-warum-das-bauen-in-deutschland-immer-teurer-wird-16274194.html>.

¹⁸ <https://www.capital.de/immobilien/bauunternehmer---bauen-ist-zurzeit-eine-einzig-katastrophe--32707308.htm>.

¹⁹ www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/grundsteuer-plaene-von-scholz-alarmieren-soziale-vermieter-16216011.html?fbclid=IwAR211NxnXo5foY3aeg68hx0BNDFh9SbCqJsJNoBVxAayqJTJ4RzUSV-suCc.

- d) Konzepte für kostensparenden, gegebenenfalls auch seriellen, Neubau zu entwickeln,
 - e) das Konzept des sogenannten Baukindergeldes wieder aufleben zu lassen und einen entsprechenden Gesetzentwurf vorzulegen,
 - f) sich für die Förderung des Wohnungserwerbs und Hausbaus durch Reduzierung der persönlichen Steuerlast (ehemalige § 7b und 10e Einkommensteuergesetz) einzusetzen, die in früheren Jahrzehnten Millionen von Bundesbürgern den Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen half.
3. Der Senat möge der Bürgerschaft bis zum 30. Juni 2023 berichten.