

Große Anfrage

**der Abgeordneten Dr. Anke Frieling, Sandro Kappe, Thilo Kleibauer,
Dennis Thering, Silke Seif, Ralf Niedmers, Eckard Graage,
Prof. Dr. Götz Wiese (CDU) und Fraktion vom 05.07.23**

und Antwort des Senats

Betr.: Die Lage der Bauwirtschaft in Hamburg

Mit dem Anstieg der Zinsen ergibt sich auch für die Bauwirtschaft in Hamburg eine deutlich veränderte Lage. Dank Hilfen und speziellen Programmen ist der Sektor insgesamt gut durch die Einschränkungen der Corona-Zeit gekommen. Schon jetzt deutet sich an, dass die veränderten finanziellen Rahmenbedingungen, der Anstieg der Energiepreise und die gestiegenen Baukosten negative Spuren hinterlassen werden – vermutlich jedoch mit unterschiedlicher Deutlichkeit. Während der Wohnungsbau signifikant leidet, führen der Sanierungsstau bei der öffentlichen Infrastruktur, die Klimaschutzziele und damit verbunden die Anforderungen der Veränderung des Mobilitätsverhaltens zu entsprechenden Investitionen trotz schwieriger Rahmenbedingungen. Auch im Gebäudesektor (privat wie öffentlich) sind aufgrund des Klimaschutzplans erhebliche Investitionen erforderlich. Aufgrund der Unübersichtlichkeit der Rahmenbedingungen, des fehlenden Ausbaus der Infrastruktur (zum Beispiel erneuerbare Energien, Fernwärme et cetera) herrscht nach wie vor große Investitionszurückhaltung bei der Modernisierung, aber auch beim Neubau von Wohnungen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

Der Senat bewertet die aktuelle Situation der Bauwirtschaft für Hamburg sowie darüber hinaus als angespannt und herausfordernd aber überwindbar. Mit Bezug auf die veröffentlichte konjunkturelle Lage Nummer 24987 der Handelskammer Hamburg (HK), siehe <https://www.ihk.de/hamburg/produktmarken/beratung-service/konjunkturstatistik/hamburger-konjunkturbarometer-1153212>, wird deutlich, dass die größten Geschäftsrisiken extern geprägt sind und diese in Teilen nur mittel- bis langfristig nachhaltig beeinflusst werden können. Für das 1. Quartal 2023 nimmt hierbei der Fachkräftemangel den höchsten Stellenwert ein, gefolgt von Energie- und Rohstoffpreisen. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass sich die Teuerungsraten gegenüber dem Vorjahr abgeschwächt haben. Insbesondere für die Energierohstoffe Öl, Kohle und Erdgas ist ein deutlicher Rückgang der Weltmarktpreise zu verzeichnen.

Losgelöst davon, dass es vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung nicht möglich ist, für die Zukunft eine Abschätzung abzugeben, ist erkennbar, dass sich eine Zunahme an Aufträgen aus dem öffentlichen Bereich abzeichnet.

Der Senat hat zur Unterstützung der Bauwirtschaft und zum Fortgang des Wohnungsbaus umgehend reagiert und die Wohnungsbauförderung in den Jahren 2022 und 2023 erheblich verbessert. Die Förderkonditionen wurden in zwei Schritten um je 12 Prozent erhöht. Der Zinssatz in den Programmen mit Mietpreis- und Belegungsbindung wurde auf 1 Prozent mit einer festen Laufzeit über 30 Jahre festgelegt und die Abdeckung des gesamten Fremdkapitals ermöglicht. Es erfolgte außerdem ein

Ausgleich entfallener KfW-Programme. Allein die Programme mit Mietpreis- und Belegungsbindung wurden von 2022 auf 2023 um über 120 Prozent erhöht, also weit mehr als verdoppelt.

Zudem wurde die Förderung von Modernisierungen ausgebaut und es wurden neue Programme ergänzt. Zur Umsetzung der Machbarkeitsstudie, welche am 11. Mai 2023 veröffentlicht wurde, wurden erhebliche Anpassungen der Förderkonditionen und des Förderumfangs vorgenommen: Die Mittel (Förderbarwerte) für Programme für die energetische Modernisierung des Wohnraumbestands wurden von 2022 auf 2023 um rund 170 Prozent erhöht. Von 2023 auf 2024 werden sie noch einmal um rund 30 Prozent erhöht.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die sogenannten Teilsektoren öffentlich-rechtlich nicht definiert sind. Hinsichtlich der unterschiedlichen Wirtschaftszweige im Baugewerbe ist davon auszugehen, dass diese von den künftigen Entwicklungen aufgrund ihrer engen Verzahnung in ähnlichen Ausmaßen betroffen sind.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften seiner Mehrheitsbeteiligungen wie folgt:

1. *Wie bewertet der Senat die aktuelle Situation der Bauwirtschaft in Hamburg und darüber hinaus?*
2. *Wie bewertet der Senat den Ausblick der Bauwirtschaft? Bitte differenzieren nach Teilsektoren.*

Siehe Vorbemerkung.

3. *Wie viele Beschäftigte sind in der Bauwirtschaft in Hamburg beschäftigt? Bitte differenzieren nach Teilsektoren. Wie viele waren es in den Jahren 2011 bis 2022?*

Die dem Senat vorliegenden statistischen Erhebungen zu Konjunktur- und Strukturdaten der Bauwirtschaft differenzieren nicht nach Teilsektoren, sondern nach Wirtschaftszweigen. Im Übrigen siehe Anlage.

4. *Mit welchen Gesellschaften betreibt die Freie und Hansestadt Hamburg Wohnungsbau? Wie viele Beschäftigte haben die diversen Immobilienunternehmen und Entwicklungsgesellschaften der Freien und Hansestadt Hamburg?*

Das einzige originäre Wohnungsbauunternehmen im mehrheitlichen Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) ist die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA) mit ihren Tochtergesellschaften.

Ebenfalls betreibt F&W Fördern & Wohnen AöR (F&W) seit 2017 im Auftrag des Senats unter anderem in geringem Umfang Wohnungsneubau für vordringlich Wohnungssuchende. Ihre originäre und wesentliche Aufgabe ist indes die Unterbringung von geflüchteten und obdachlosen Personen sowie die Erbringung von Leistungen im Bereich Begleitung und Teilhabe.

Vereinzelte beinhalten auch die Projekte weiterer Immobiliengesellschaften im Besitz der FHH kleinteiligen Wohnungsbau.

Die Immobilienunternehmen und Entwicklungsgesellschaften im unmittelbaren Eigentum der FHH oder der HGV weisen mit Stand 31.03.2023 folgende Beschäftigtenzahlen auf:

Unternehmen	Beschäftigte insgesamt
F&W Fördern & Wohnen AöR	1.883
GMH Gebäudemanagement Hamburg	142
HafenCity Hamburg GmbH	85
HIE Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG	13
IBA Hamburg GmbH	44
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen	254

Unternehmen	Beschäftigte insgesamt
ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH	33
SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg	927
SBH Schulbau Hamburg	1.033
Sprinkenhof GmbH	309

Quelle: Beteiligungsunternehmen der FHH

In dieser Auflistung nicht inkludiert sind Unternehmen, die über kein eigenes Personal verfügen, da ihre Geschäfte durch andere Unternehmen besorgt werden.

5. *Welche Beträge hat die SAGA in den letzten fünf Jahren jährlich investiert?*

Folgende Beträge hat die SAGA in den letzten fünf Jahren in den Wohnungsbestand investiert:

2018	2019	2020	2021	2022
471.780 TEUR	439.941 TEUR	433.529 TEUR	486.708 TEUR	466.977 TEUR

Quelle: SAGA

6. *Welche Beträge will die SAGA in den nächsten Jahren jährlich investieren?*

Angaben zu künftigen Planungen der SAGA berühren die Geschäftsgeheimnisse des Unternehmens und können daher nicht gemacht werden. Die Antwort hätte Auswirkungen auf das Angebotsverhalten im Markt stehender Dritter.

7. *Plant die SAGA in Anbetracht der angespannten Lage in der Bauwirtschaft die Investitionen zu steigern?*

Wenn ja, in welchen Bereichen und in welcher Höhe?

Wenn nein, wieso nicht?

Die SAGA beabsichtigt die sich jetzt aufgrund der Marktwende ergebenden Marktchancen durch eine gesteigerte Aktivität am Transaktionsmarkt zu nutzen. Der strategische Fokus liegt hierbei auf Grundstücken und Projektentwicklungen sowie auf schlüsselfertigen Ankäufen.

8. *Wie viele Mittel hat die SAGA in den letzten fünf Jahren jeweils der HGV ausgezahlt und welche Auszahlungen sind in den nächsten Jahren geplant?*

Aus der SAGA Unternehmensgruppe sind in den letzten fünf Jahren die folgenden Auszahlungen an die Gesellschafterin HGV erfolgt (jeweils aus den Bilanzgewinnen des Vorjahres und vor Steuern):

2019	2020	2021	2022	2023
20.261 TEUR	19.202 TEUR	17.895 TEUR	17.992 TEUR	17.992 TEUR

Quelle: SAGA

Über künftige Ausschüttungen entscheidet die Hauptversammlung abhängig vom jeweils festgestellten Jahresabschluss.

9. *Warum plant der Senat eine Sonderumlage für die SAGA?*
10. *Wie hoch soll die Sonderumlage der SAGA sein und wann wird diese fällig?*
11. *Wofür plant der Senat die Sonderumlage der SAGA einzusetzen?*
12. *Welche Gründe stehen aus der Sicht des Senats dagegen, auf die Sonderumlage zu verzichten?*

Planungen für eine Sonderumlage der SAGA sind dem Senat nicht bekannt.

13. *Wie viele Eigenmittel wies die SAGA in den letzten fünf Jahren jeweils auf?*

Es sei darauf verwiesen, dass es sich bei „Eigenmittel“ um einen Fachbegriff aus dem Bankenwesen handelt, der hier nicht einschlägig ist und es wird davon ausgegangen, dass die Frage auf „Eigenkapital und Eigenkapitalquote“ des Konzerns SAGA abzielt. Diese haben sich in den letzten fünf Jahren wie folgt entwickelt:

Jahr	Betrag Eigenkapital	Eigenkapitalquote
2018	1.941.957 TEUR	42,0 Prozent
2019	2.119.713 TEUR	44,3 Prozent
2020	2.241.858 TEUR	46,0 Prozent
2021	2.442.789 TEUR	48,2 Prozent
2022	2.635.742 TEUR	48,2 Prozent

Quelle: SAGA

14. Wie viele Gebäude mit welcher Nutz- und Dachfläche befinden sich im Besitz der SAGA?

Im Eigentum der SAGA befinden sich per Stichtag 31.12.2022 6.030 Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von 8.577.293 m².

Angaben zum Umfang der Dachflächen werden bei der SAGA nicht zentral erfasst. Eine dezentrale manuelle Auswertung des gesamten Gebäudebestandes über alle Geschäftsstellen hinweg mit geschätzt fünfstelligen Aktenvorgängen ist im Rahmen der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

15. Wie viele Gebäude werden mit Fernwärme betrieben? Mit welchen Energieträgern wird die Fernwärme erzeugt? Wie hoch ist der Anteil der erneuerbaren Energien an der Erzeugung der Fernwärme?

Der vorangegangenen Fragensystematik folgend, wird davon ausgegangen, dass sich auch die Fragen 15 und 16 auf die SAGA beziehen. Im Eigentum der SAGA befinden sich per Stichtag 31.12.2022 2.824 Gebäude, die mit Fernwärmesystemen versorgt werden.

Bezüglich der weiteren Fragen verweist der Senat auf die betreffenden Energieversorgungsunternehmen (insbesondere Hamburger Energiewerke GmbH und Hansewerk Natur GmbH).

16. Wie viele Gebäude werden nicht mit Fernwärme betrieben? Es sind die jeweiligen Heizformen mit der jeweiligen Anzahl der Gebäude anzugeben.

Im Eigentum der SAGA befinden sich per Stichtag 31.12.2022 3.206 Gebäude, die mit verschiedenen, nicht fernwärmebasierten Wärmesystemen versorgt werden. Ein Gebäude kann mehrere unterschiedliche Heizformen enthalten.

Die verschiedenen Versorgungsarten teilen sich wie folgt auf:

Versorgungsart	Anzahl Gebäude
Erdgasheizung	3.139
Wärmepumpe	14
Sonstige Heizsysteme, z.B. Heizöl, Strom	53

Quelle: SAGA

17. Welche Energieeffizienzklassen weisen die Gebäude der SAGA auf? Es ist anzugeben, wie viele Gebäude welche jeweilige Energieeffizienzklasse aufweisen.

Der Gebäude-Bestand der SAGA hat per 31.12.2022 die in der folgenden Tabelle dargestellten Energieeffizienzklassen (EEK):

EEK	Anzahl Gebäude	Anteil
A	56	1 Prozent
B	272	5 Prozent
C	542	9 Prozent
D	1.351	22 Prozent

EEK	Anzahl Gebäude	Anteil
E	1.561	26 Prozent
F	1.105	18 Prozent
G	769	13 Prozent
H	259	4 Prozent
Einstufung noch in Prüfung	115	2 Prozent
Gesamt	6.030	100 Prozent

Quelle: SAGA

18. Bis wann sollen alle Gebäude der SAGA klimaneutral sein?

Die SAGA strebt die Klimaneutralität des Gesamtbestands bis 2045 an.

19. Für wie viele Gebäude der SAGA erfolgte bereits eine FV-Potenzialanalyse?

20. Für wie viele Gebäude der SAGA erfolgte bisher keine FV-Potenzialanalyse?

21. Wie viele Gebäude der SAGA weisen bisher eine FV-Anlage auf?

22. Wie viele Gebäude der SAGA weisen bisher keine FV-Anlage auf?

Die SAGA hat im Rahmen ihrer Solarisierungsstrategie sämtliche Dachflächen auf ihre grundsätzliche Eignung für die Nutzung als Fotovoltaik-Installationsfläche (Sonnenausrichtung, mögliche Verschattungsumstände et cetera) geprüft. Derzeit erfolgt als zweiter noch nicht abgeschlossener Schritt projektspezifisch die technische Prüfung und Größenbestimmung von Fotovoltaik-Anlagen (FV-Anlagen) bei Einzelbauvorhaben oder im Rahmen von kleineren oder größeren Quartierssolarisierungen.

Zum Stichtag 31.12.2022 wiesen 31 Gebäude der SAGA FV-Anlagen auf. Dabei ist zu beachten, dass auf einigen Gebäuden mehrere FV-Anlagen installiert sind. 5.999 Gebäude der SAGA weisen keine FV-Anlagen auf.

Aufgrund der stetigen technischen Weiterentwicklungen werden kontinuierlich weitere Flächenpotenziale geprüft und gegebenenfalls umgesetzt.

Insgesamt ist zu beachten, dass eine Installation aus baulich-technischen sowie aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf allen Gebäuden möglich ist.

23. Welche Beträge hat F&W in den letzten fünf Jahren jährlich investiert?

Die Gesamtinvestitionen von F&W für öffentlich-rechtliche Unterbringung, Wohnungsbau sowie Begleitung und Teilhabe sowie der Anteil für Wohnungsbau stellen sich wie folgt dar:

Jahr	Investitionen gesamt	davon Wohnungsbau
2018	125,8 Mio. Euro	45 Mio. Euro
2019	64,9 Mio. Euro	12,5 Mio. Euro
2020	25,2 Mio. Euro	5,5 Mio. Euro
2021	16,8 Mio. Euro	4,5 Mio. Euro
2022	102,8 Mio. Euro	14,5 Mio. Euro

Quelle: F&W

24. Welche Beträge wird F&W in den nächsten Jahren jährlich investieren?

F&W plant gemäß Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 Gesamtinvestitionen in Höhe von 180,6 Millionen Euro für öffentlich-rechtliche Unterbringung, Wohnungsbau sowie Begleitung und Teilhabe. Der grob geschätzte Anteil für Wohnungsneubau beträgt 57,1 Millionen Euro. Die mittelfristige Planung sieht für das Jahr 2024 Gesamtinvestitionen von 139,1 Millionen Euro, für das Jahr 2025 von 88,1 Millionen Euro vor.

25. Plant F&W in Anbetracht des stetigen Zuzugs von Geflüchteten und der steigenden Zahlen der Obdachlosen, den Wohnungsbau zu intensivieren?

Wenn ja, welche Objekte sind bereits in Planung? In welchem Stadium?

Wenn nein, wieso nicht?

F&W ist stetig dabei, neue Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende zu bauen. Im Bereich Wohnungsneubau sind folgende Objekte in Planung oder im Bau:

Heidschnuckenring	im Bau
Maronenhof	im Bau
August-Krogmann-Str. 11	im Bau
August-Krogmann-Str. 12	im Bau
Jenfelder Allee	in Planung
Ladenbeker Furtweg	in Planung
Stresemannstraße	in Planung
Wandsbeker Zollstraße	in Planung
Schenefelder Landstraße	in Planung
Daimlerstr. (1. Bauabschnitt)	in Planung
Daimlerstr. (2. Bauabschnitt)	in Planung
Mesterkamp	in Planung
Elfenwiese	in Planung
Hafenbahnpark	in Planung
August-Krogmann-Str. 13	in Planung

26. Wie viele Gebäude von F&W weisen bisher eine FV-Anlage auf?

Auf drei Gebäuden (alle Wohngebäude) befinden sich FV-Anlagen.

27. Wie viele Gebäude von F&W weisen bisher keine FV-Anlage auf?

Auf 666 Gebäuden (davon 47 Wohngebäude und 619 sonstige Gebäude) befinden sich bisher keine FV-Anlagen.

28. Hat sich die Erhöhung der Grunderwerbsteuer mit Wirkung zum 01.01.2023 positiv auf die Bautätigkeit in Hamburg und den Hamburger Wohnungsmarkt ausgewirkt?

Wenn ja, inwiefern?

Der Senat hat sich hiermit nicht befasst.

Baugewerblich Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Hamburg 2011-2022 zum Stichtag 30.Juni

WZ	41.2	42.1	42.2	42.9	43.1	43.9	43.2	43.3	
Abteilung	Hochbau	Tiefbau			Vorbereitende Baustellenarbeiten		Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe		
	Bau von Gebäuden	Bau von Straßen und Bahnverkehrsstrecken	Leitungstiefbau und Kläranlagenbau	Sonstiger Tiefbau	Abbrucharbeiten und vorbereitende Baustellenarbeiten	Sonstige spezialisierte Bautätigkeiten	Bauinstallation ¹	Sonstiger Ausbau ¹	Gesamtsumme Ausbaugewerbe
Stichtag	BG tät.Pers./Anzahl	Betriebe/Anzahl	BG tät.Pers./Anzahl	BG tät.Pers./Anzahl	BG tät.Pers./Anzahl	BG tät.Pers./Anzahl	überw.im Ausbau T.P./Anzahl	überw.im Ausbau T.P./Anzahl	überw.im Ausbau T.P./Anzahl
30.06.2011	3.495	1.393	542	192	684	2.991	7.230	2.232	9.462
30.06.2012	3.279	1.499	517	183	705	2.953	7.144	2.022	9.166
30.06.2013	3.507	1.524	496	196	679	2.770	7.357	2.020	9.377
30.06.2014	3.502	1.446	366	210	587	2.565	7.367	2.009	9.376
30.06.2015	3.558	1.307	401	196	596	2.583	7.009	2.311	9.320
30.06.2016	3.599	1.187	239	460	636	2.556	7.019	2.268	9.287
30.06.2017	3.716	1.586	292	344	633	2.833	9.595	3.356	12.951
30.06.2018	3.895	1.647	313	412	801	3.473	10.630	3.920	14.550
30.06.2019	4.248	1.717	313	480	895	4.306	11.139	4.126	15.265
30.06.2020	4.519	1.657	339	431	847	4.455	11.509	4.260	15.769
30.06.2021	4.218	1.642	248	712	823	4.802	12.225	4.315	16.540
30.06.2022	4.204	1.667	311	785	824	5.034	12.335	3.955	16.290

¹ Betriebe von Rechtlichen Einheiten mit 10 und mehr tätigen Personen

Quelle: Statistikamt Nord, Jahreserhebungen

Beschäftigte im Bauhauptgewerbe (Vorbereitende Baustellenarbeiten, Hoch- und Tiefbau) sowie im Ausbaugewerbe (Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe) in Hamburg nach Wirtschaftszweigen zum Stichtag 30. Juni bzw. 31. März (2023)

Betriebe von Rechtlichen Einheiten mit 20 und mehr tätigen Personen bzw. 23 und mehr tätigen Personen (von 2018 bis einschließlich 2020)

WZ	41.2	42.1	42.2	42.9	43.1	43.9	43.2	43.3	
Abteilung	Hochbau	Tiefbau			Vorbereitende Baustellenarbeiten		Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe		
Stichtag	Bau von Gebäuden	Bau von Straßen und Bahnverkehrsstrecken	Leitungstiefbau und Kläranlagenbau ¹	Sonstiger Tiefbau ¹	Abbrucharbeiten und vorbereitende Baustellenarbeiten ¹	Sonstige spezialisierte Bautätigkeiten	Bauinstallation	Sonstiger Ausbau	Gesamtsumme Ausbaugewerbe
30.06.2011	2 552	1 169	508	147	262	1 301	5 408	1 458	6 866
30.06.2012	2 396	1 278	482	139	340	1 205	5 683	1 461	7 144
30.06.2013	2 464	1 288	461	153	340	1 065	5 942	1 342	7 284
30.06.2014	2 522	1 234	326	170	325	967	6 061	1 290	7 351
30.06.2015	2 541	1 020	313	153	317	818	6 187	1 354	7 541
30.06.2016	2 581	940	329	147	363	930	5 624	1 674	7 298
30.06.2017	2 586	1 219				1 012	5 977	1 752	7 729
30.06.2018	2 881	1 320				1 405	7 099	2 211	9 310
30.06.2019	3 073	1 369				1 530	8 099	2 307	10 406
30.06.2020	3 653	1 326				1 950	8 097	2 467	10 564
30.06.2021	3 443	1 364				1 741	8 687	2 660	11 347
30.06.2022	3 355	1 519				1 792	9 242	2 409	11 651
31.03.2023	3 556	1 708				1 777	9 522	2 175	11 697

¹Aus Gründen der Anonymisierung sind für diese Wirtschaftszweige ab 2017 keine Daten veröffentlicht. Die Gesamtzahl der Beschäftigten im

Bauhauptgewerbe bleibt hiervon unberührt.

Quelle: Statistikamt Nord,
Monatsberichte