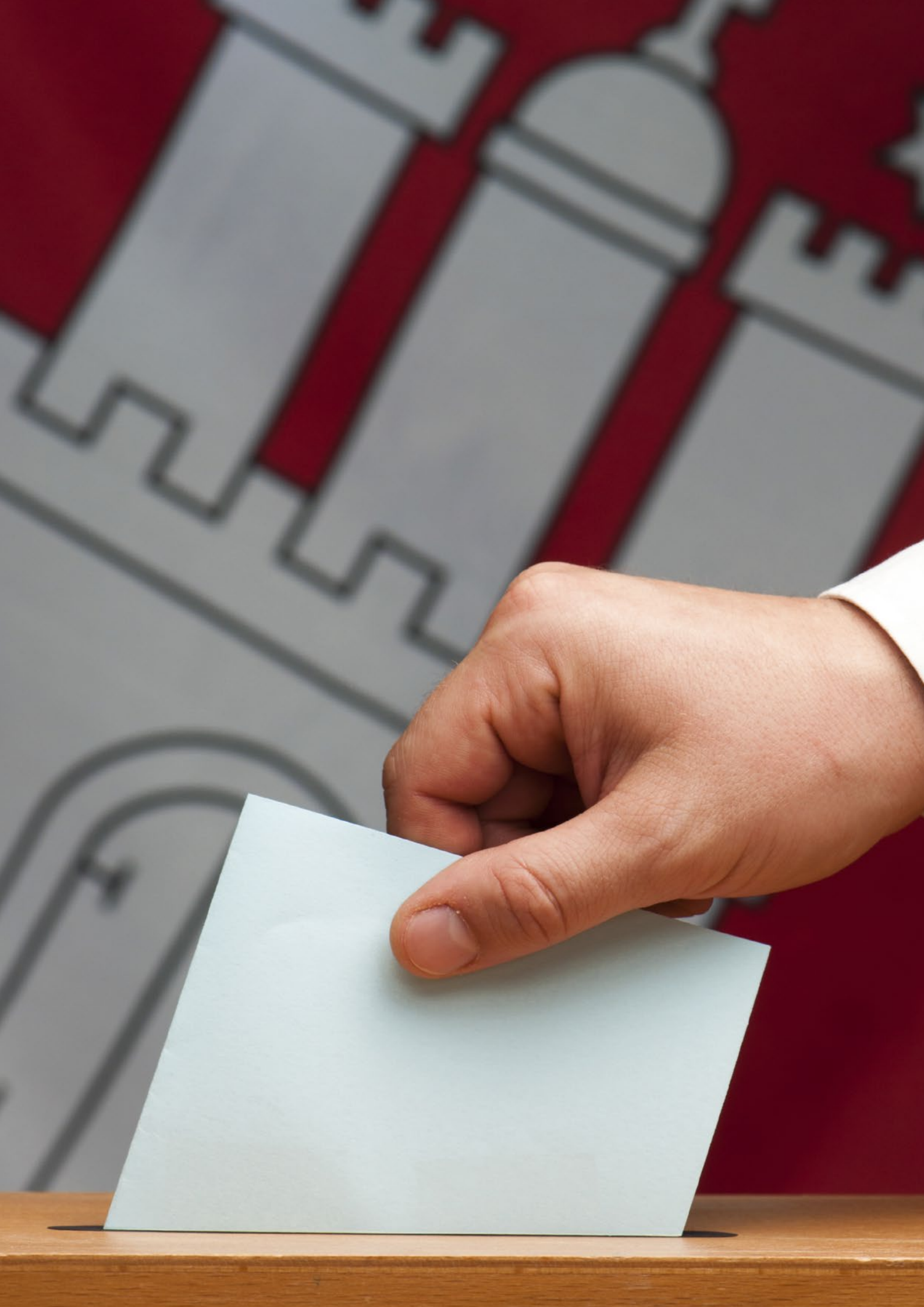


Wahlprüfsteine zur Bürgerschaftswahl am 02. März 2025

Die Parteien stellen sich unseren Fragen





**Sie haben die
Wahl...**

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder!

Seit der letzten Wahl zur Hamburgischen Bürgerschaft am 23. Februar 2020 ist viel passiert: Coronapandemie, Ukraine-Krieg, Baukostenexplosion und ein völlig verändertes Finanzierungsumfeld - um nur einige der Themen zu nennen, mit denen sich unsere Branche auseinandersetzen musste und die zu einem Einfrieren der Neubautätigkeit im Wohnungsbau geführt haben.

Wo steht Hamburg vor der Wahl? Wie entscheiden sich die Wählerinnen und Wähler? Wie finden die für die Immobilienwirtschaft wichtigen Themen wie – z. B. ausreichende Anzahl an Wohnraum, Eigentumsbildung oder Klimaschutz – Berücksichtigung in den Wahlprogrammen der Parteien?

Am 02. März 2025 wählen die Bürgerinnen und Bürger der Freien Hansestadt Hamburg eine neue Bürgerschaft. Mit Ihrer Stimme entscheiden Sie über die politische Stoßrichtung der nächsten fünf Jahre und über die Zukunft von Bauen und Wohnen in unserer Stadt.

Um Ihnen die Wahl zu erleichtern, haben wir den größten in der Bürgerschaft vertretenen Parteien Fragen zu unserer Branche gestellt.

Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre bei den ausführlichen Antworten
BFW Landesverband Nord e.V.

**Wem geben
Sie Ihre Stimme?**



Wie bewerten Sie den Erfolg des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ in der letzten Legislaturperiode?

Das Hamburger Bündnis für das Wohnen ist eine Erfolgsstory und wurde mittlerweile bundesweit vielfach kopiert. Gemeinsam mit den Bündnispartnern haben wir den Wohnungsbau nach langem Stillstand 2011 aktiviert. So konnte seitdem der Bau von mehr als 130.000 Wohnungen genehmigt und rund 100.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Etwa 30.000 davon sind geförderte Wohnungen. Damit haben wir die Anzahl der Wohnungen in Hamburg um 10 Prozent erhöht, ohne die Siedlungsfläche deutlich zu erweitern. Es ist ein gemeinsamer Erfolg der kooperativen Wohnungspolitik, dass das durchschnittliche Mietniveau laut Zensus bei 9,16 €/qm deutlich niedriger als in vergleichbar großen und attraktiven Städten liegt. Wir möchten das Bündnis für das Wohnen erneuern und gemeinsam ein neues Kapitel aufschlagen, in dem wir uns darauf verständigen, das gute Mietniveau zu halten, die richtigen Schritte zum notwendigen CO₂-neutralen Umbau des Gebäudebestands zu gehen und den Wohnungsneubau auf hohem Niveau fortzusetzen.

„Wir möchten das Bündnis für das Wohnen erneuern und gemeinsam ein neues Kapitel aufschlagen, in dem wir uns darauf verständigen, das gute Mietniveau zu halten...“

Welche Kernmaßnahmen müssen ergriffen werden, um den Wohnungsmarkt schnellstmöglich wieder in Schwung zu bringen?

Als SPD ist es unser Ziel, den Wohnungsbau in Hamburg wieder in Schwung zu bringen, um möglichst bald erneut 10.000 neue Wohnungen pro Jahr zu genehmigen! Dazu werden wir die Baugenehmigungsverfahren beschleunigen, neue Wohnungsbauflächen entwickeln und die Förderung von günstigem Wohnraum noch einmal verstärken. Die aktuelle Novellierung des Baugesetzbuches bietet neue Möglichkeiten, beschleunigt Bauflächen und Bauvorhaben zu genehmigen. Um die Baukosten zu senken, wollen wir den Hamburg-Standard gemeinsam mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft auf den Weg bringen. Die SPD wird sich dafür einsetzen, dass Hamburg diese Möglichkeiten vor allem im Wohnungsbau voll ausschöpft. Die Novellierung der Hamburgischen Bauordnung bringt eine Vielzahl von Vereinfachungen bis hin zur Genehmigungsfreistellung von kleineren Wohnungsbauvorhaben. Durch gezielte Personalanwerbung und -qualifizierung wollen wir die Vakanzen in den Genehmigungsbehörden schließen. Parallel wurde das Baugenehmigungsverfahren zur zusätzlichen Beschleunigung digitalisiert. In unserer Offensive für Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung werden wir das Bauen besonders in den Blick nehmen.

Die Baukosten galoppieren davon. Welche Einsparpotenziale sehen Sie im Einflussbereich des Hamburger Senats?

Die aktuellen Baukosten liegen in Hamburg ohne Grundstückskosten bei ca. 4.500 Euro pro Quadratmeter. Das ist viel zu teuer für frei finanzierten Wohnungsbau mit bezahlbaren Mieten. Die SPD will die Kosten des Bauens so schnell wie möglich um etwa ein Drittel senken! Wir werden zeigen, wie das gelingen kann, ohne dass wir dafür staatliche Förderung einsetzen müssen. Gemeinsam mit den rund 200 Akteurinnen und Akteuren aus allen Bereichen der Planungs-, Bau- und Wohnungswirtschaft haben wir uns auf den Weg gemacht, den Hamburg-Standard zu entwickeln, mit dem es möglich sein wird, bezahlbare Wohnungen zu bauen. Dieser Hamburg-Standard bringt Wohnqualität und bezahlbare Mieten in Einklang. Mit dem Baukompetenzzentrum werden wir diesen Prozess weiter fördern und voranbringen. Gleichzeitig werden wir die Wohnraumförderung wieder auf die direkt mit dem Wohnen zusammenhängenden Aspekte fokussieren. Damit werden die Verfahren entschlackt. Das spart Zeit und Geld. Gleichzeitig werden wir die Wohnraumförderung auf Rekordniveau fortsetzen.

„Enteignungen oder einen starren Mietendeckel lehnen wir hingegen ab.“

Wie stehen Sie zu den gesetzlich eingeführten und politisch diskutierten Instrumentarien der Mietenregulierung?

Durch die erfolgreiche Wohnungsbaupolitik der letzten 14 Jahre ist es uns gelungen, die Durchschnittsmiete in Hamburg auf einem moderaten Niveau von 9,16 Euro pro Quadratmeter zu halten – das entspricht 20 Prozent des durchschnittlichen Nettoeinkommens, was bedeutet, dass viele Hamburger*innen deutlich weniger als ein Drittel ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben müssen. Um das Mietniveau vor allem der langjährigen Mietverhältnisse zu schützen, setzen wir uns auch weiterhin für die Anwendung der mietrechtlichen Möglichkeiten ein. Die Mietpreisbremse wollen wir verlängern. Wir setzen uns im Bund zudem für Maßnahmen gegen die Umgehung der Mietpreisbremse zum Beispiel durch den Abschluss von Indexmietverträgen oder die missbräuchliche Vermietung möblierten Wohnraums ein. Enteignungen oder einen starren Mietendeckel lehnen wir hingegen ab.

„Als SPD ist es unser Ziel, den Wohnungsbau in Hamburg wieder in Schwung zu bringen, um möglichst bald erneut 10.000 neue Wohnungen pro Jahr zu genehmigen!“

Die Eigentumsquote von gut 20% liegt in Hamburg weit hinter der anderer Bundesländer. Deutschland insgesamt liegt mit 47,6 % an vorletzter Stelle im europäischen Vergleich. Befürworten Sie eine Eigentumsförderung und wenn ja, welche Maßnahmen müssen nach Ihren Vorstellungen für den Bau von Eigentumswohnungen bzw. für den Erwerb von Wohneigentum ergriffen werden?

Ja, wir werden die bestehende Eigentumsförderung über die IFB fortführen und in großen Stadtentwicklungsgebieten auch weiterhin einen Anteil an Eigentum vorsehen. Hamburg ist bundesweit Spitzenreiter in der sozialen Wohnraumförderung. Durch die konsequente Anwendung des Drittmixes – in jedem größeren Bauvorhaben ein Drittel Eigentum, ein Drittel frei finanzierte Mietwohnungen und ein Drittel geförderter Wohnraum. Zudem werden wir Wohneigentum für junge Familien preiswerter machen. Sobald der Bund den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer ermöglicht, wird Hamburg bei Familien für den Ersterwerb einer selbst genutzten Wohnimmobilie einen ermäßigten Steuersatz von 3,5 Prozent vorsehen.

„Zudem werden wir Wohneigentum für junge Familien preiswerter machen.“

Welchen Beitrag der Wohnungswirtschaft sehen Sie beim Thema Mobilitätswende?

Hamburg ist eine moderne Zukunftsmetropole.

Das heißt für uns auch: Wer das möchte, muss auch ohne ein eigenes Auto mobil sein können. Dafür schaffen wir einen klugen Mobilitätsmix und einen attraktiven öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV). Wir werden den Schnellbahnausbau vorantreiben, Busse optimal einsetzen und eine zeitgemäße Fahrradinfrastruktur schaffen. Klar ist aber auch, dass in einer wirtschaftsstarken Millionenmetropole viele Menschen auf ein Auto angewiesen sind und die Wirtschaftsverkehre einen wichtigen Anteil der täglichen Mobilität ausmachen. Wir werden einen Masterplan Parken erstellen und dafür die vorhandenen ober- und unterirdischen Parkangebote erheben. Ziel ist es, Gebiete mit zu hohem Parkdruck zu identifizieren. Für diese Gebiete werden wir ein Moratorium für den Abbau von Parkplätzen erlassen, bis überzeugende Konzepte zur Reduzierung des Parkdrucks vorliegen. Die Wohnungswirtschaft kann hierbei ihren Beitrag leisten, indem sie bei der quartiersbezogenen Mobilitätsplanung bei Neubauvorhaben für ausreichende Angebote im Bereich Stellplätze für Autos und Fahrräder sorgt sowie beim Ausbau der E-Mobilität und der Vernetzung mit Sharing-Angeboten unterstützt und Angebote schafft.

„Das heißt: Mit uns gibt es kein EH 40 als zwingenden Sanierungs- und Neubaustandard oder Grundlage für eine Förderung und keine Verschärfung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen in der Gebäudesanierung.“

Welchen Anteil der Wohnungswirtschaft sehen Sie beim Thema Klimaschutz?

Wir wollen, dass Hamburg spätestens 2045 klimaneutral ist. Wir werden in der landeseigenen Gesetzgebung dafür aber keine Verschärfungen bei den Maßnahmen der energetischen Gebäudeeffizienz vornehmen. Auch auf Bundes- sowie europäischer Ebene werden wir uns gegen eine Verschärfung der gesetzlichen Standards für die energetische Gebäudesanierung einsetzen. Das heißt: Mit uns gibt es kein EH 40 als zwingenden Sanierungs- und Neubaustandard oder Grundlage für eine Förderung und keine Verschärfung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen in der Gebäudesanierung. Auch beim Neubau sind wir gegen Verschärfungen der gesetzlichen Standards. Die Wohnungswirtschaft kann bei der Erreichung der Klimaziele helfen, indem sie den Gebäudebestand energetisch saniert, die Heizanlagen sukzessive erneuert, Potentiale der Fernwärme sowie von Flotten- und Quartiersansätzen nutzt und den Bau von PV-Anlagen voranbringt. Auch seriell Sanieren kann einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Ebenso kann die Wohnungswirtschaft die Kampagne „Jedes Haus kann Klimaschutz“ nutzen und unterstützen. Dafür muss es verlässliche Rahmenbedingungen geben. Das gilt für die Landesebene sowie insbesondere auch den Bund und die EU. Dafür braucht es Fördersicherheit und Förderverlässlichkeit. Dafür setzen wir uns ein.

Welches wäre Ihre erste wohnungspolitische Maßnahme nach Antritt einer Senatsbeteiligung?

- Senkung der Baukosten durch Umsetzung des Hamburg-Standards
- Ausweisung neuer Baugebiete in großen Stadtentwicklungsgebieten
- Neues Bündnis für das Wohnen auflegen
- Stabile Rahmen- und Förderbedingungen auch für die Sanierung der Gebäudebestände



Wie bewerten Sie den Erfolg des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ in der letzten Legislaturperiode?

Enger Austausch und Zusammenarbeit aller Akteure im Wohnungsbau sind wichtig für eine erfolgreiche Wohnungsbaupolitik. Die letzten fünf Jahre zeigen jedoch, dass die Wirkung der Zusammenarbeit bei schlechten Rahmenbedingungen nachlässt. In der kommenden Legislatur müssen die Pläne zum kostenreduzierten Bauen und dem Gebäudetyp E dringend realisiert werden. Eine enge Abstimmung im Kreis des „Bündnis für das Wohnen“ ist dafür unerlässlich.

„In der kommenden Legislatur müssen die Pläne zum kostenreduzierten Bauen und dem Gebäudetyp E dringend realisiert werden.“

Welche Kernmaßnahmen müssen ergriffen werden, um den Wohnungsmarkt schnellstmöglich wieder in Schwung zu bringen?

Wir wollen als CDU Hamburg den Bau-Turbo zünden und dafür zügig folgende Maßnahmen umsetzen:

- Etablierung einer serviceorientierten Ermöglichungskultur in den Genehmigungsbehörden
- Verstärkter Einsatz des Instruments der Genehmigungsfiktion, wenn ein Antrag nach einer bestimmten Frist beantwortet ist, gilt dieser als genehmigt (Nachbesserungen der Novellierung der HBauO)
- Beschleunigung bei Planungs- und Genehmigungsprozessen
- Vereinfachung von Umnutzungen
- Anreizsysteme, um die Erprobung von Innovationen im Wohnungsbau attraktiv zu machen
- Fortsetzung der sozialen Wohnraumförderung
- Ergänzung durch gezielte Programme für studentisches und Auszubildenden-Wohnen
- Unterstützung und Ermöglichung von Betriebs- und Werkwohnungen

„Wir wollen als CDU Hamburg den Bau-Turbo zünden...“

Die Baukosten galoppieren davon. Welche Einsparpotenziale sehen Sie im Einflussbereich des Hamburger Senats?

Der rot-grüne Senat hat die ohnehin seit Jahren steigenden Baukosten durch verschiedenen Maßnahmen weiter verteuert. Das werden wir rückgängig machen und dazu u.a. folgende Punkte auf den Weg bringen:

- Verzicht auf weitere Erhöhung von Standards und zusätzliche Vorschriften
- Rasche und pragmatische Umsetzung der identifizierten Maßnahmen zum kostenreduzierten Bauen
- Mehr Freiraum für individuell optimierte Lösungen bei der Realisierung von Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszielen im Gebäudesektor, Emissionseffizienz statt starrer Fokussierung auf Energieeffizienz

Wie stehen Sie zu den gesetzlich eingeführten und politisch diskutierten Instrumentarien der Mietenregulierung?

In der aktuellen Situation in Hamburg und anderen großen Städten ist die Verlängerung der Mietpreisbremse in ihrer aktuellen Ausgestaltung eine angemessene Entscheidung. Die Angst vor Mietsteigerungen ist die größte Sorge vieler Menschen in unserer Stadt, denn sie können in diesem angespannten Wohnungsmarkt nicht ausweichen – selbst wenn sie es wollten. Aber die Mietpreisbremse hat Nebenwirkungen: sie macht Mietwohnungsbau unattraktiver und wirkt in dieser Wohnungsbaukrise als ein weiteres Hindernis. Man muss daran arbeiten, sie perspektivisch nicht mehr einzusetzen. Das geht nur über Wohnungsbau zu drastisch vereinfachten Bedingungen, Bürokratieabbau und mit Bau- und Prüfbehörden und einer Bezirkspolitik, die Wohnungsbau realisieren will.

Die Eigentumsquote von gut 20% liegt in Hamburg weit hinter der anderer Bundesländer. Deutschland insgesamt liegt mit 47,6 % an vorletzter Stelle im europäischen Vergleich. Befürworten Sie eine Eigentumsförderung und wenn ja, welche Maßnahmen müssen nach Ihren Vorstellungen für den Bau von Eigentumswohnungen bzw. für den Erwerb von Wohneigentum ergriffen werden?

Ein Eigenheim bietet Verlässlichkeit, Geborgenheit und finanzielle Absicherung – in Hamburg bleibt es aber vor allem für viele Familien ein unerfüllter Traum. Wir wollen deshalb besonders Familien mit Kindern und jüngeren Menschen durch ein „Hamburg-Geld“ den Erwerb einer Immobilie erleichtern. Eine Familie mit zwei Kindern soll zukünftig bis zu 30.000 € Zuschuss durch die Stadt bekommen. Zudem wollen wir Erstkäufern die Grundbuchgebühren erlassen und setzen uns für das Aussetzen der Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb einer selbst genutzten Immobilie sowie einer generellen Absenkung der Grunderwerbsteuer ein. Wir wollen durch zinsvergünstigte Kredite An- und Umbauten, die neuen Wohnraum schaffen, wirtschaftlich attraktiver machen. Im Rahmen von Konzeptvergaben

„Wir wollen durch zinsvergünstigte Kredite An- und Umbauten, die neuen Wohnraum schaffen, wirtschaftlich attraktiver machen.“

städtischer Grundstücke wollen wir zukünftig auch Eigentumsbildung ermöglichen, indem sich die Entwickler verpflichten, zu einem festgelegten Preis an Familien mit Kindern zu verkaufen. Auf Bundesebene werden wir uns dafür einsetzen, dass die neue Bundesregierung die Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen in den Gebäudebestand verbessert und Zinsen für Kredite grundsätzlich von der Steuer abgesetzt werden können.

Welchen Beitrag der Wohnungswirtschaft sehen Sie beim Thema Mobilitätswende?

Die Wohnungswirtschaft spielt eine zentrale Rolle bei der Mobilitätswende. Durch mehr Wohnungsbau in gut erschlossenen Lagen mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und gute Fahrradinfrastruktur wird die Nutzung von privaten PKW reduziert. Durch technischen Fortschritt beim Wohnungsbau kann heute verstärkt attraktiver Wohnraum z. B. an Magistralen errichtet werden. Durch die Bereitstellung von Stellplätzen für Carsharing-Modelle und Ladestationen für Elektrofahrzeuge können Wohnungsunternehmen einen aktiven Beitrag zur Förderung nachhaltiger Mobilität leisten.

„Bei der energetischen Sanierung bestehender Gebäude setzen wir anstelle von übergriffigen gesetzlichen Regelungen und Entwertungen von Privateigentum auf Anreize, um passgenaue Lösungen zu finden und Energieeinsparungen schnell, effektiv und sozial gerecht herbeizuführen.“

Welchen Anteil der Wohnungswirtschaft sehen Sie beim Thema Klimaschutz?

Durch Energieeffizienz und nachhaltige Bauweisen leistet die Wohnungswirtschaft einen erheblichen Beitrag zur Einsparung klimaschädlicher Treibhausgase. Wir unterstützen diese Bemühungen, gleichzeitig darf der Wohnungsbau nicht an übertriebenen Auflagen scheitern. Bei der energetischen Sanierung bestehender Gebäude setzen wir anstelle von übergriffigen gesetzlichen Regelungen und Entwertungen von Privateigentum auf Anreize, um passgenaue Lösungen zu finden und Energieeinsparungen schnell, effektiv und sozial gerecht herbeizuführen. Angesichts der deutlich gestiegenen Kosten und des bestehenden Fachkräftemangels setzen wir uns für realistische Sanierungsziele ein. Die Sanierung von Gebäuden mit hohem Einsparpotenzial muss Vorrang vor Gebäuden mit weniger Potenzial bekommen.

Welches wäre Ihre erste wohnungspolitische Maßnahme nach Antritt einer Senatsbeteiligung?

Die CDU setzt sich für schnelle und erhebliche Nachbesserungen bei der HBauO ein. Die konkreten Maßnahmen im Sinne unseres Antrags vom Oktober letzten Jahres in der Hamburgischen Bürgerschaft lauten wie folgt:

1. der Musterbauordnung zu folgen und die Genehmigungsfreistellung nach §62 HBauO n.F. auf alle Gebäudeklassen sowie Gewerbebauten auszuweiten sofern es sich nicht um Sonderbauten handelt,
2. das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach §63 HBauO n.F. auch auf Gewerbegebäude auszudehnen,
3. die Genehmigungsfiktion auf das reguläre Baugenehmigungsverfahren nach §64 HBauO n.F. auszuweiten,
4. einen digitalen Prozess einzuführen, der es Bauherren erlaubt, den Fortschritt der eingereichten Unterlagen Schritt für Schritt nachzuvollziehen und nach digitaler Einreichung der Unterlagen eine Eingangsmitteilung seitens der Bauprüfung automatisch zu versenden,
5. sicherzustellen, dass in genehmigungspflichtigen Verfahren eine Vollständigkeitsbestätigung binnen drei Wochen durch die Prüfbehörde ausgestellt wird, beziehungsweise bei Nichteinhaltung der Frist durch die Bauprüfbehörde die Vollständigkeitsfiktion eintritt,
6. in genehmigungsfreien Verfahren nach §62 HBauO n.F. regulär einen Nachweis über das unwidersprochene Bauanzeigeverfahren zu erhalten (Legalitätsnachweis),
7. den Mobilitätsnachweis nach § 49 Abs. 5 HBauO n.F. dahingehend abzuändern, dass die Bauaufsichtsbehörde die Errichtung von PKW-Stellplätzen nicht in eigenem Ermessen verhindern kann,
8. § 70 Abs. 2 HBauO auch in die novellierte HBauO n.F. aufzunehmen,
9. die Antragskonferenz vor Beantragung der Baugenehmigung für Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 30 Wohneinheiten (wieder) einzuführen,
10. § 69 der HBauO n.F. um das Recht auf Antragskonferenz für den Antragsteller nach zweimaliger Nachforderung von Unterlagen seitens Bauprüfung zu erweitern,
11. bei der Prüfung der Bauvorlageberechtigung die digitale Bundesauskunftsstelle der Architekten- und Ingenieurkammern (di.BAS-tAI) in das digitale Antragsverfahren einzubinden und die dafür notwendigen technischen Rahmenbedingungen zu schaffen.



Wie bewerten Sie den Erfolg des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ in der letzten Legislaturperiode?

Gemeinsam mit dem Bündnis für das Wohnen konnte die Wohnungsbauaktivität in Hamburg erheblich gesteigert werden. Knapp 100.000 Wohnungen wurden seit der Schaffung des Bündnisses bis Ende 2023 fertiggestellt. Mehr als 30.000 Baugenehmigungen für Sozialwohnungen wurden seit 2011 erteilt. Der Bestand an Sozialwohnungen konnte so zumindest stabilisiert werden. In der vergangenen Legislatur konnte der Krise um Baukosten und Bauzinsen durch eine deutlich ausgeweitete Wohnraumförderung entgegen gewirkt werden. Der geförderte Wohnungsbau konnte so in 2024 um 30% im Vergleich zu 2023 zulegen. An diesen Erfolg werden wir weiter anknüpfen. Neben dem 1. und 2. Förderweg wurde auch der 1. Förderweg plus und ein 3. Förderweg mit einer Nettokalt-Anfangsmiete von 12,10 €/qm eingeführt.

Welche Kernmaßnahmen müssen ergriffen werden, um den Wohnungsmarkt schnellstmöglich wieder in Schwung zu bringen?

Gemeinsam mit dem Bündnis für das Wohnen werden wir die Zusammenarbeit fortsetzen, um die Wohnungsbauaktivität weiter zu steigern. In einem ersten wichtigen Schritt haben wir die Wohnraumförderung für sozialen Wohnungsbau auf Rekordniveau angehoben. Dieses hohe Förderniveau wollen wir aufrechterhalten. Darüber hinaus werden wir die Baukosten senken, indem wir Planungs- und Genehmigungsverfahren weiter beschleunigen sowie Gestaltungsauflagen klug anpassen, ohne substanzielle Abstriche bei der Nachhaltigkeit zu machen. Wir stehen weiterhin in einem kontinuierlichen Prozess und Austausch, um weitere Verbesserungen, die aus der Wohnungswirtschaft an uns herangetragen werden, umzusetzen.

„Mit der „Initiative Kostenreduziertes Bauen“ werden wir weitere Impulse zur Reduzierung von Normen und Regularien umsetzen und eine Förderung von Wohnungsbaumaßnahmen mit kostenreduzierten Standards schaffen.“

Die Baukosten galoppieren davon. Welche Einsparpotenziale sehen Sie im Einflussbereich des Hamburger Senats?

Wir haben uns früh dafür eingesetzt, dass der bundesweite Prozess zum Gebäudetyp E aus Hamburg vorangebracht wird und so Bauvorhaben kostengünstiger realisiert werden können. Ziel ist es, dass Bauen durch serielle und modulare Bauweise wieder einfacher, schneller und günstiger wird. Mit der „Initiative Kostenreduziertes Bauen“ werden wir weitere Impulse zur Reduzierung von Normen und Regularien umsetzen und eine Förderung von Wohnungsbaumaßnahmen mit kostenreduzierten Standards schaffen. Außerdem werden wir das Zusammenspiel der verschiedenen Behörden bei der Erteilung umfassender und komplexer Baugenehmigungen weiter vereinfachen, um zu schnelleren Verfahren im Interesse der Antragstellenden zu kommen. Verzögerungen durch Nachforderungen von Unterlagen oder weiteren Gutachten zu einem sehr späten Zeitpunkt im Verfahren wollen wir durch frühzeitige Einbindung aller beteiligten Behörden und durch besser verständliche Regelwerke vermeiden.

„Wir setzen uns dafür ein, die Kappungsgrenze auf 11 % abzusenken. Die Mietpreisbremse wollen wir verlängern und Regelungslücken schließen.“

Wie stehen Sie zu den gesetzlich eingeführten und politisch diskutierten Instrumentarien der Mietenregulierung?

Keine andere Stadt fördert so intensiv den Bau von neuen und bezahlbaren Wohnungen und stärkt zugleich den Mieter*innenschutz. Diesen Kurs wollen wir fortführen und Anstrengungen in beiden Säulen ausweiten. So gilt die Senkung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 %. Wir setzen uns dafür ein, die Kappungsgrenze auf 11 % abzusenken. Die Mietpreisbremse wollen wir verlängern und Regelungslücken schließen. Derzeit sind in 13 Gebieten Soziale Erhaltungsverordnungen in Kraft. Dort gilt die Umwandlungsverordnung. Wir werden die Schaffung weiterer sozialer Erhaltungsverordnungen (SozErhVO) kontinuierlich prüfen. Seit 2021 gilt neben der UmwVO

„Gemeinsam mit dem Bündnis für das Wohnen werden wir die Zusammenarbeit fortsetzen, um die Wohnungsbauaktivität weiter zu steigern.“

nach §172 BauGB auch eine nach §250 BauGB. Danach besteht wegen einer weiterhin angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen, inner- und außerhalb von Gebieten mit SozErhVO. Wir fordern, das Vorkaufsrecht im Millieuschutz zu stärken und zu präzisieren. Wir setzen uns für eine Reformierung der Indexmieten ein. Mit dem Erfolg im Bundesrat zu möbliertem Wohnraum ist die Erfüllung des Ersuchens zur transparenten Regelung von Vermietung möblierten Wohnraums näher gerückt. Einen Mietendeckel lehnen wir ab.

„Einen Mietendeckel lehnen wir ab.“

Die Eigentumsquote von gut 20% liegt in HH weit hinter der anderer Bundesländer. Deutschland liegt mit 47,6 % an vorletzter Stelle in Europa. Befürworten Sie eine Eigentumsförderung und wenn ja, welche Maßnahmen müssen für den Bau bzw. Erwerb von Wohneigentum ergriffen werden?

Hamburg verfügt über ein Förderprogramm für Familien deren Einkommen sich im unteren bis mittleren Bereich bewegt. Dies wollen wir fortführen und ausweiten. Wir wollen den Zugang zu zinsgünstigen Immobilienkrediten für Familien ab zwei Kindern mit niedrigen und mittleren Einkommen ermöglichen. Darüber hinaus wollen wir perspektivisch einen Grunderwerbsteuer-Freibetrag für Familien für den Immobilien-Ersterwerb zur Eigennutzung einführen.

Welchen Beitrag der Wohnungswirtschaft sehen Sie beim Thema Mobilitätswende?

Im Grundsatz wollen wir den Wohnungsbau insbesondere dort intensivieren, wo es eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsangebot gibt. Dies ist bspw. in Oberbillwerder oder auch entlang der S4 der Fall. Auch in Bezug auf die einzelnen Wohnungsbauvorhaben wollen wir die Voraussetzungen für eine klimafreundliche Mobilität schaffen. Maßnahmen dafür können beispielsweise die Bereitstellung leicht zugänglicher, sicherer und stufenloser Fahrradabstellanlagen für alle Bewohner*innen sein. Für die Antriebswende muss auch die elektrische Ladeinfrastruktur und Carsharing konsequent mitgedacht werden. Im Gegenzug sollte unseres Erachtens dann von der Wohnungswirtschaft auch ein niedrigerer Stellplatzschlüssel angesetzt werden (wenn es Stellplätze geben soll), um beim Wohnungsbau entsprechend Kosten zu sparen.

Welchen Anteil der Wohnungswirtschaft sehen Sie beim Thema Klimaschutz?

Der Gebäudesektor spielt beim Klimaschutz und der Senkung unserer Emissionen eine zentrale Rolle. Deswegen ist es enorm wichtig, dass Wohnungswirtschaft, Gesellschaft und Politik hier gut zusammenarbeiten, damit wir gemeinsam unsere Klimaziele erreichen und unsere Lebensgrundlagen schützen. Zentrale Maßnahmen für einen klimafreundlicheren Gebäudesektor sind unter anderem: Erneuerbare Wärme- und Stromversorgung inklusive der energetischen Sanierung von Gebäuden, ein Vorrang von Sanierung und Umnutzung vor Abriss und Neubau sowie Nachverdichtung statt Versiegelung. Öffentliche Hand und Wohnungswirtschaft stehen in der Verantwortung, diesbezüglich Hand in Hand voranzugehen. In den kommenden Jahren wird es insbesondere darum gehen, innovative, CO2-arm hergestellte Baustoffen wie R-Beton, Dämmmaterialien oder Cradle-to-Cradle-Baustoffe verstärkt in die Anwendung zu bringen.

Welches wäre Ihre erste wohnungspolitische Maßnahme nach Antritt einer Senatsbeteiligung?

Die „Initiative Kostenreduziertes Bauen“ schnellstmöglich zur Umsetzung bringen, damit der Wohnungsbaumotor wieder in Schwung kommt.



Wie bewerten Sie den Erfolg des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ in der letzten Legislaturperiode?

Wenn die Anzahl der Wohnungssuchenden die Zahl der verfügbaren Wohnungen bei Weitem übersteigt, gibt es nur eine Lösung gegen steigende Mieten und fehlenden Wohnraum: Mehr Wohnungen bauen. Das passiert in Hamburg zu wenig, deshalb fordern wir einen neuen „Wohnungspakt“, in dem Senat, Bezirken und Vertretern der Wohnungsbauwirtschaft auf Augenhöhe verhandeln, wie wir Freiräume schaffen, Planungssicherheit schaffen und die Wohnungsbaukrise überwinden.

„...deshalb fordern wir einen neuen „Wohnungspakt“, in dem Senat, Bezirken und Vertretern der Wohnungsbauwirtschaft auf Augenhöhe verhandeln, wie wir Freiräume schaffen, Planungssicherheit schaffen und die Wohnungsbaukrise überwinden.“

Welche Kernmaßnahmen müssen ergriffen werden, um den Wohnungsmarkt schnellstmöglich wieder in Schwung zu bringen?

Wir fordern unter anderem:

- Die Aufhebung des Beschlusses, städtische Flächen ausschließlich im Erbbaurecht zu vergeben.
- Die Förderung von Nachverdichtungen und Aufstockungen.
- Genehmigungsfreiheit für den Ausbau von Dachgeschossen einführen
- Aktualisierung der Bebauungspläne.
- Die Verankerung von Rahmengenutzungen in der HBauO.
- Verpflichtende Prüfung der Bauantragsunterlagen auf Vollständigkeit, um durch Nachforderungen keine unnötigen Fristverlängerungen mehr zu haben.
- Die Prüfung aller neuen Baugesetze auf die Auswirkungen auf die Baukosten.
- Kostensenkungen durch Entbürokratisierung und Senkung der Baunebenkosten.

Die Baukosten galoppieren davon. Welche Einsparpotenziale sehen Sie im Einflussbereich des Hamburger Senats?

Von den oben beschriebenen Maßnahmen liegen die meisten im Einflussbereich des Senats. Deshalb werden wir das Thema Baukosten zur Priorität machen und in der Bürgerschaft angehen.

Wie stehen Sie zu den gesetzlich eingeführten und politisch diskutierten Instrumentarien der Mietenregulierung?

Die wichtigsten Instrumente, um die Mieten zu stabilisieren, sind eine Ausweitung des Angebots und die Senkung der Baukosten. Den Mietendeckel lehnen wir ab. Das Beispiel Berlin hat gezeigt, dass dieses Instrument vor allem Investitionen hemmt.

„Wir werden allen Menschen, die in ihren eigenen vier Wänden leben wollen, bei der Erfüllung ihres Traums helfen. Dies gilt insbesondere auch für Menschen mit niedrigem Einkommen.“

„Die wichtigsten Instrumente, um die Mieten zu stabilisieren, sind eine Ausweitung des Angebots und die Senkung der Baukosten.“

Die Eigenheimquote von gut 20% liegt in HH weit hinter der anderer Bundesländer. Deutschland liegt mit 47,6% an vorletzter Stelle in Europa. Befürworten Sie eine Eigentumsförderung und wenn ja, welche Maßnahmen müssen für den Bau bzw. Erwerb von Wohneigentum ergriffen werden?

Wir werden allen Menschen, die in ihren eigenen vier Wänden leben wollen, bei der Erfüllung ihres Traums helfen. Dies gilt insbesondere auch für Menschen mit niedrigem Einkommen. Dafür werden wir Informationsbarrieren abbauen, ein Programm „Aus Mieten werden Eigentümer“ bei der SAGA auflegen und das Grundbuch digitalisieren.

Welchen Beitrag der Wohnungswirtschaft sehen Sie beim Thema Mobilitätswende?

Die Wohnungswirtschaft kann eine wichtige Rolle bei der Mobilitätswende spielen, indem sie moderne Mobilitätsangebote in ihre Planungen integriert. Dabei setzen wir als FDP Hamburg auf Anreize statt Zwang. Maßnahmen müssen auf ihre Auswirkungen auf die Baukosten geprüft werden.

„Die FDP Hamburg setzt auf eine Balance zwischen Klimaschutz, Bezahlbarkeit und Bauaktivität.“

Welchen Anteil der Wohnungswirtschaft sehen Sie beim Thema Klimaschutz?

Die Gebäude in Deutschland sind für etwa 30 % der CO₂-Emissionen verantwortlich. Damit trägt die Wohnungswirtschaft zweifellos eine wichtige Rolle beim Klimaschutz, doch die Maßnahmen müssen verhältnismäßig und wirtschaftlich tragbar sein. Die FDP Hamburg setzt auf eine Balance zwischen Klimaschutz, Bezahlbarkeit und Bauaktivität. Entscheidend ist nicht nur die Effizienz, sondern vor allem die Effektivität der Maßnahmen. Maßnahmen, die hohe Kosten verursachen und nur geringe CO₂-Einsparungen bringen, lehnen wir ab. Stattdessen müssen wir gezielt dort ansetzen, wo wir den größten Nutzen pro eingesetztem Euro haben. Jede Maßnahme muss auf ihre Auswirkungen auf die Baukosten und damit die Mieten untersucht und ins Verhältnis zur Klimaschutzwirkung gesetzt werden.

Welches wäre Ihre erste wohnungspolitische Maßnahme nach Antritt einer Senatsbeteiligung?

Die Vereinfachung von Genehmigungsverfahren und die Senkung der Baukosten muss oberste Priorität haben, damit endlich wieder mehr gebaut wird. Jede Wohnung, die wir heute nicht bauen, treibt die Mieten in Zukunft nach oben.



Wie bewerten Sie den Erfolg des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ in der letzten Legislaturperiode?

Ist es ein Erfolg? Seit Bestehen des „Bündnisses“ 2011 sind zu mehr als zwei Dritteln teure frei finanzierte und Eigentumswohnungen entstanden, die am Bedarf günstiger, für das Gros der Menschen erschwinglicher Wohnungen vorbeigegangen sind. Kurz, die Wohnungsnot hat in Hamburg massiv zugenommen, die Explosion der Mieten hält weiter an.

„Es muss erheblich mehr öffentliches Geld in den sozialen Wohnungsbau fließen, um den Neubau von jährlich mindestens 5.000 neuen Wohnungen mit dauerhafter Mietpreis- und Sozialbindung zu garantieren. Die FHH muss selbst wieder zur profitunabhängigen Bauherrin werden, dafür bedarf es eines entsprechend großen Investitionsfonds und nicht zuletzt der Schaffung einer stadteigenen Bauhütte.“

Welche Kernmaßnahmen müssen ergriffen werden, um den Wohnungsmarkt schnellstmöglich wieder in Schwung zu bringen?

Es muss erheblich mehr öffentliches Geld in den sozialen Wohnungsbau fließen, um den Neubau von jährlich mindestens 5.000 neuen Wohnungen mit dauerhafter Mietpreis- und Sozialbindung zu garantieren. Die FHH muss selbst wieder zur profitunabhängigen Bauherrin werden, dafür bedarf es eines entsprechend großen Investitionsfonds und nicht zuletzt der Schaffung einer stadteigenen Bauhütte. Brachen und ungenutzte städtische Areale müssen schnellstens dem Sozialwohnungsbau zugeführt werden. Statt der Genehmigung von Abrissen muss viel stärker im Bestand gebaut werden.

Die Baukosten galoppieren davon. Welche Einsparpotenziale sehen Sie im Einflussbereich des Hamburger Senats?

Die durch die Änderungen der HBauO geschaffenen Erleichterungen bzw. Einsparungen müssen sich auch in niedrigeren Mieten dauerhaft widerspiegeln. Serielles Bauen ohne Verzicht auf soziale Standards ist zu fördern. Eine Begrenzung der Bodenpreise, ein Bodenpreisdeckel würde die Neubaukosten reduzieren. Städtische Grundstücke sollen prinzipiell nicht mehr für frei finanzierte oder gar teure Eigenheimprojekte, sondern ausschließlich für den sozialen Wohnungsbau Verwendung finden. Die FHH muss endlich auch wieder selbst bauen bzw. bauen können. Dafür bedarf es vor allem eines profitbefreiten städtischen Wohnungsbauprogramms und der Schaffung eigener Baukapazitäten (Bauhütte).

„Die FHH muss endlich auch wieder selbst bauen bzw. bauen können. Dafür bedarf es vor allem eines profitbefreiten städtischen Wohnungsbauprogramms und der Schaffung eigener Baukapazitäten (Bauhütte).“

„Statt der weitgehend unwirksamen Mietpreisbremse bedarf es eines Mietendeckels und einer konsequenten Verfolgung von Mietwucher...“

Wie stehen Sie zu den gesetzlich eingeführten und politisch diskutierten Instrumentarien der Mietenregulierung?

Ohne staatliche Regulierung würde der Wohnungsmarkt noch stärker aus allen Fugen geraten. Die sich ausweitende Wohnungsnot gerade im preisgünstigen Segment und die anhaltende Mietenexplosion sind allerdings deutliche Indizien dafür, dass die bisherigen gesetzlichen Maßnahmen nicht im Entferntesten ausreichen, einen sozialverträglichen Wohnungsmarkt zu schaffen. Statt der weitgehend unwirksamen Mietpreisbremse bedarf es eines Mietendeckels und einer konsequenten Verfolgung von Mietwucher; statt lascher Begrenzung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss endlich ein Umwandlungsverbot her; statt befristeter Mietpreisbindungen muss das Prinzip gelten, „einmal gefördert – immer gebunden“...

Die Eigentumsquote von gut 20% liegt in HH weit hinter der anderer Bundesländer. Deutschland liegt mit 47,6 % an vorletzter Stelle in Europa. Befürworten Sie eine Eigentumsförderung und wenn ja, welche Maßnahmen müssen für den Bau bzw. Erwerb von Wohneigentum ergriffen werden?

Nein. Der vergleichsweise hohe Anteil an Mietwohnungen ist ein großes Verdienst vorrangig des sozialen Wohnungsbaus der Nachkriegszeit und Ausdruck einer guten Tradition in den deutschen Großstädten. Für das oft vorgetragene Argument der Sicherheit im Alter brauchen wir eine andere Rentenpolitik. In vielen europäischen Ländern haben Menschen ihre Eigentumswohnungen nicht mehr finanzieren können und wurden zwangsgeräumt. Und angesichts des Flächenfraßes durch den Neubau verbietet sich die Ausweisung von neuen Eigenheimgebieten in Hamburg von selbst.

Welchen Beitrag der Wohnungswirtschaft sehen Sie beim Thema Mobilitätswende?

Arbeit und Lernen, Leben und Schlafen, eine gute Nahversorgung gehören wieder verstärkt gemeinsam geplant, in Form von Quartieren, die diese Funktionen erfüllen und damit auch kurze bzw. kürzere Wege erlauben. In den Geschosswohnungsbauten sind mehr Gemeinschaftsräume und gemeinsam zu nutzende Angebote unterzubringen (z.B. Lastenfahräder-, Fahrrad- und Autosharingplätze).

Welchen Anteil der Wohnungswirtschaft sehen Sie beim Thema Klimaschutz?

Die Wohnungswirtschaft muss ihren Beitrag zur Rettung des Klimas massiv verstärken, sind Bau und Nutzung von Gebäuden doch für fast ein Drittel der CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich. Nachhaltige Akzente gesetzt werden können u.a. durch die Beherzigung der Maxime Ausbau und Sanierung statt Abriss und Neubau. Der energetischen Sanierung von Altbauten der Nachkriegszeit kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, sie muss für die Mieter*innen allerdings kostenneutral erfolgen, die zusätzlichen Mietkosten dürften die eingesparte Summe der Energieausgaben nicht übersteigen. Ein wichtiger Faktor ist auch die wohnortnahe Energieversorgung mit Wärmepumpen, Solardächern, Balkonkraftwerken etc. – alles Beispiele, die ein Umdenken und vor allem geeignete Maßnahmen der der Wohnungswirtschaft erfordern. In Skandinavien wurden Großwärmepumpen erfolgreich eingesetzt, die mehrere 10.000 Haushalte versorgen.

Welches wäre Ihre erste wohnungspolitische Maßnahme nach Antritt einer Senatsbeteiligung?

Über den Bundesrat wird die gesetzliche Voraussetzung für einen Mietendeckel geschaffen. Die SAGA senkt angesichts ihrer alljährlich rund 200 Millionen Euro Überschüsse ihre Mieten – im Interesse der Mieter*innen ihrer ungebundenen Wohnungen und mit Blick auf die positiven Auswirkungen auf den Hamburger Mietenspiegel. Zugleich würde eine neu geschaffene, personell gut ausgestattete Task Force im Wohnraumschutz tätig werden: Mietwucher, Leerstände und illegale Ferienwohnungen bekämpfen, gegen Vernachlässigung der Vermieter*innenpflichten (Instandhaltungspflicht, Schimmelbefall usw.) vorgehen.

Verwurzelt im Norden, vernetzt im Bund

Im BFW Landesverband sind rund 230 Mitglieder organisiert. Dazu zählen bestandshaltende Wohnungsunternehmen, Projektentwickler, Bauträger, Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaften, Banken und Versicherer, geschlossene Fonds im Wohn- und Gewerbebau, Dienstleistungsunternehmen der Immobilienbranche, Architekten sowie Rechtsanwälte und Steuerberater.

Sie verwalten circa 180.000 Wohnungen in Norddeutschland und halten weitere 3,4 Millionen Quadratmeter an Büro- und Gewerbeflächen im Bestand.

In Norddeutschland realisieren unsere Mitgliedsunternehmen rund 60 Prozent des gesamten Wohnungsneubaus. Sie sind die stärkste Kraft, wenn es darum geht, dringend benötigten Wohnraum in unserer Region zu schaffen. Damit gehört der BFW Landesverband Nord zu den zentralen Akteuren der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Norden. Seine Vertreter sind in wichtigen Gremien vertreten und werden in die Gesetzgebung eingebunden.

Enge Zusammenarbeit mit dem Bundesverband

Der BFW Landesverband Nord ist einer von acht Landesverbänden des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW). Diesem gehören als Spitzenverband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an.

Der BFW Landesverband Nord arbeitet eng mit dem Bundesverband zusammen. Gemeinsam organisieren wir Branchenveranstaltungen und vertreten die Interessen der Immobilienwirtschaft nach außen. Dank der Doppelstruktur des Verbandes profitieren Mitglieder nicht nur von den regionalen Aktivitäten des BFW Nord, sondern haben auch Zugriff auf vielfältige Leistungen des BFW Bundesverbandes.

Folgen Sie uns auch auf:



@BFWNord

BFW Landesverband Nord e.V.

Pelzerstraße 5
20095 Hamburg
040 4689777 0
info@bfw-nord.de

Die Antworten sind inhaltlich unverändert, unkommentiert und ungekürzt veröffentlicht.



Landesverband Nord