



HAMBURG HAT DIE WAHL

Hamburg wählt. Und selten haben vor einer Wahl bundesweit derart lebhaft Diskussionen zu immobilienwirtschaftlichen Themen stattgefunden. Die Bürgerschaftswahl 2011 hat Olaf Scholz noch mit dem Thema Wohnungsbau gewonnen. Heute allerdings liegen die Positionen dazu im politischen Spektrum weiter auseinander.

Der Berliner Mietendeckel

Wenige Tage vor der Wahl sieht es nicht nach einem politischen Tapetenwechsel im Hamburger Rathaus aus. Und die verunglückte Ministerpräsidentenwahl in Thüringen dürfte CDU und FDP nicht unbedingt in die Karten gespielt haben. Aber spielt es für die Hamburger Immobilienwirtschaft praktisch eine Rolle, wer im Rathaus regiert? Wird doch stets auch von Seiten der Immobilienverbände die gute Kooperation im seit 2011 bestehenden, von Olaf Scholz angeschobenen Bündnis für das Wohnen betont – in jüngerer Zeit allerdings stets um die Mahnung ergänzt, die positiven Zahlen bei Baugenehmigungen (s. Artikel zu den Baugenehmigungen (2019) sowie Fertigstellungen zu würdigen und nicht durch gesetzgeberische Regulierungen zu gefährden.

Linke stellen die Eigentumsfrage

Der Blick in die Wahlprogramme offenbart ein spannendes Links-rechts-Gefälle bei immobilienwirtschaftlichen Themen. Während Linke, Grüne und SPD – in dieser Reihenfolge – vor allem wohnungswirtschaftlichen Themen in ihren Wahlprogrammen relativ viel Raum eingeräumt haben, sieht es bei CDU und FDP recht übersichtlich aus. „Der Markt wird’s schon richten“, scheint hier die Ausgangsthese zu sein, während das linke Parteienspektrum genau daran nicht glaubt und zahlreiche Überlegungen formuliert hat, um wahrgenommene Fehlentwicklungen des Marktes zu korrigieren – oder in Frage zu stellen, ob der Markt überhaupt für das Wohnen zuständig ist. So hält es nämlich die Linke.

Themen der sozialen Ungleichheit seien nicht mit marktwirtschaftlichen Instrumenten zu lösen, heißt es bei den Linken. Die Eigentumsfrage wird gestellt. Profitorientierte Wohnungskonzerne sowie Wohnungsunternehmen, die durch Mietwucher oder Vernachlässigung ihrer Bestände aufgefallen sind, will die Linke vergesellschaften. Die Wohnungen sollen in den Bestand kommunaler und

genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen überführt werden.

Zudem fordert die Partei einen fünfjährigen Mietendeckel für die Hamburger Bestandswohnungen und eine Reform des Mietenspiegels. In den sollen die Bestandsmieten, Mieterhöhungen und Neuvertragsmieten der letzten 20 Jahre eingehen.

Rot-grün-rot? In Hamburg wohl nicht

In Berlin haben die Linken im Bündnis mit SPD und Grünen gerade den Mietendeckel beschlossen – wenngleich mit schlechter Prognose für die juristische Durchsetzbarkeit. Für Hamburg ist ein rot-grün-rotes Regierungsbündnis allein schon deshalb nicht zu erwarten, weil SPD und Grüne die Stimmen der Linken für eine Fortsetzung der Regierung wohl nicht benötigen. Zudem sind Sozialdemokraten und Grüne an Alster und Elbe traditionell geerdeter, als in Berlin. Das hindert sie jedoch nicht, ebenfalls populäre Ideen zum Thema Mieterschutz voranzutreiben. Dazu zählt die weitere Senkung der Kappungsgrenze auf 10 %, also die Begrenzung der Mieterhöhung binnen drei Jahren auf 10 % bis maximal zum zulässigen Wert des

Mietenspiegels. Auch die Ausweisung weiterer Gebiete mit Sozialer Erhaltungsverordnung ist Programm sowie auch die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten durch die Stadt.

Grüne wollen Vorkaufsrecht für Miethäusersyndikat

Die privilegierte Möglichkeit der Mieter ein Vorkaufsrecht beim Verkauf ihrer Wohnung bzw. ihres Hauses wahrzunehmen, wollen die Grünen auf Genossenschaften oder Mieter-GmbHs, wie das Miethäusersyndikat erweitern. Gleichzeitig versucht Rot-grün über den Bundesrat die Ausnahmeregelung im BauGB zu streichen, die eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erlaubt, sofern dem Mieter ein siebenjähriges Vorkaufsrecht eingeräumt wird.

Die Soziale Erhaltungsverordnung zählt zu den Markteingriffen, die die FDP künftig mit ihrem Wohnkosten-TÜV auf Stichhaltigkeit prüfen will. Damit sollen die Folgekosten aller aktuellen und geplanten Regulierungen ermittelt werden. Grundsätzlich wollen CDU und FDP mit der Revitalisierung des von Rot-grün gestoppten Programms „Endlich meins“ die Bildung von Wohneigentum fördern, um die niedrige Wohneigentumsquote von 24 % an Elbe und Bille zu heben.

Gemeinwohlorientierte Eigentümer fördern

Rot-grün hingegen denkt eher an den Ausbau des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus. Die SPD will statt bisher 3.000 preisgebundene Mietwohnungen künftig 4.000 jährlich fertigstellen. Neben klassischen Sozialwohnungen sind das auch die so genannten „Hamburg-Wohnungen“, frei finanzierte Mietwohnungen mit einem Mietendeckel von aktuell 8 €/m² – angesichts der steigenden Baukosten bald wohl 8,50 € oder 9 €/m². Die Grünen wollen grundsätzlich stärker den Wohnungsbau durch gemeinwohlorientierte, nicht-profit-bezogene Eigentümer fördern. Dazu soll es etwa einen steuerlichen „Fairmieter-Bonus“ geben – für Vermieter, die für mindestens fünf Jahre auf Mieterhöhungen verzichten oder Modernisierungskosten nicht auf die Miete umlegen.

Der bei seiner Einführung 2011 nicht unumstrittene Drittmix aus Sozial-, Miet- und Eigentumswohnungen ist inzwischen bei allen Parteien etabliert. Die Grünen allerdings wollen ihn je nach Lage differenzieren. In begehrten Vierteln soll die Sozialwohnungsquote auf 50 % erhöht werden und in benachbarten Stadtteilen auf 40 %. Dafür können Bezirke in sozial schwächeren Stadtteilen entscheiden können, ob Sozialwohnungen überhaupt zielführend sind.

Tschentscher rät von Wohnungskauf ab

Anders als die Mieten, deren Steigerungen sich in jüngerer Zeit unterhalb der Inflationsrate bewegen, haben die Preise für Eigentumswohnungen – gefördert durch Niedrigstzinsen – ordentlich angezogen und erreichen im Neubaubereich im Hamburger Mittel stolze 7.000 €/m². Der Erste Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD) hat nun im Interview mit dem Abendblatt davon abgeraten, zu diesen Preisen Eigentumswohnungen zu kaufen. Durch den fortdauernden Bau von über 10.000 Wohnungen jährlich würde auch das Wohneigentum perspektivisch günstigster.

Nicht verkaufen, sondern im Trend mehr verpachten, will rot-grün künftig städtische Grundstücke. Während die SPD zunehmend kommunale Flächen in Erbbaurecht abgeben möchte, sind Grüne und Linke für eine ausschließliche Vergabe in Erbpacht. CDU und FDP hinge-

den, setzen die Grünen auf die frühzeitige Einleitung von Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB) oder städtebauliche Entwicklungsverfahren (§ 165 BauGB), die vorbereitende Untersuchungen sowie Veränderungssperren ermöglichen.

Bodenpreisdeckel für Sozialwohnungsgrundstücke

Die Linken hingegen wollen Wertgewinne, die durch kommunale Maßnahmen entstanden sind, durch die „SoBon“ abschöpfen – die in München praktizierte Soziale Bodenordnung. Einen Bodenpreisdeckel planen die Linken für Grundstücke, auf denen Sozialwohnungen entstehen sollen.

Ebenfalls zur Bodenpolitik zählt der Umgang mit Grundsteuer und Grunderwerbsteuer. Anders als der frühere Bürgermeister und jetzige Finanzminister Olaf Scholz, setzen SPD wie CDU bei der Grundsteuer auf ein flächenorientiertes Lagenmodell. Die Linke



Deckel drauf: Mit zahlreichen Regulierungsplänen für den Wohnungsmarkt versuchen insbesondere Grüne und Linke beim Hamburger Wähler zu punkten.

gen wollen Erbpacht auf perspektivisch städtebaulich bedeutsame Grundstücke begrenzen.

Kommunales Grundstücksmanagement und Stadtentwicklung abstimmen

Für die Grünen sind Erbpacht sowie die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten jedoch nur Bestandteile eines umfassenden Grundstücksmanagements kommunaler Flächen, das künftig mit der Stadtentwicklung abgestimmt wird. Darum soll der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), der bisher als Teil der Finanzbehörde städtische Flächen kauft und verkauft, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) zugeordnet werden. Um sich Gestaltungsspielräume freizuhalten und Bodenspekulation zu verhin-

sieht in der Grundsteuer hingegen eine Vermögenssteuer, die möglichst exakt wertorientiert erhoben werden soll. Aus genau diesem Grund will die FDP die Grundsteuer langfristig abschaffen und bis dahin weitgehend flächenorientiert erheben – wie in Bayern geplant.

Die Grunderwerbsteuer ist in Hamburg mit 4,5 % relativ niedrig – nur in Bayern und Sachsen wird weniger verlangt. Und SPD und FDP votieren klar gegen eine Erhöhung. Die CDU möchte die Entlastung von Erstkäufern selbstgenutzten Wohneigentums von der Grunderwerbsteuer prüfen. Die FDP weiß schon, dass sie die Grunderwerbsteuer für diese Zielgruppe bis zu einem Kaufpreis von 500.000 € erlassen will – sofern sie das nach der Wahl darf.

**Transparenz in
Mietstatistiken!**

imswb.de



**Mietpreisbremse
abschaffen! Finger weg
vom Preis!**

imswb.de



**Menschen fördern!
NICHT Steine!**

imswb.de



**Förderung von
Wohneigentum!**

imswb.de



**Soziale
Erhaltungsverordnung
abschaffen!**

imswb.de



**Runter mit
den Erwerbs-
nebenkosten!**

imswb.de



**Planrecht
modernisieren!**

imswb.de



**Stabile
Rahmenbedingungen
für Alle!**

imswb.de



2019 WURDEN 12.715 WOHNUNGEN IN HAMBURG GENEHMIGT

Mit 12.715 Baugenehmigungen konnte im vergangenen Jahr das zweitbeste Resultat seit 2011 erzielt werden. Parallel wurden von der IFB Investitions- und Förderbank Hamburg 3.551 Sozialwohnungen bewilligt.

Zum sechsten Mal seit 2011, seitdem sich die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) die Zahl der genehmigten Wohneinheiten direkt von den Bezirken melden lässt, ergibt diese Zählung mehr als 10.000 Baugenehmigungen. Mit den 12.715 im vergangenen Jahr genehmigten Wohneinheiten sind es seit 2011 insgesamt 96.227.

Im Vergleich der Bezirke konnte sich Wandsbek mit 2.686 Genehmigungen knapp vor Hamburg Nord (2.667) behaupten. Es folgen die Bezirke Mitte (1.909), Eimsbüttel (1.525), Altona (1.514) sowie Harburg (1.004). Schlusslicht ist Bergedorf (800). In den durch den Senat evozierten Projekten Hafencity und Mitte Altona wurden 610 Baugenehmigungen erteilt.

3.551 Sozialwohnungen bewilligt

Im Rahmen des Hamburger Drittelmixes wird angestrebt, 3.000 öffentlich geförderte Neubauwohnungen jährlich

zu bewilligen. 2019 erteilte die IFB Investitions- und Förderbank Hamburg 3.551 Förderbescheide für Neubauwohnungen sowie 1.784 für Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand, die im Rahmen von Modernisierungen vereinbart, verlängert oder angekauft wurden. 37 % dieser bewilligten Neubauwohnungen werden von privaten Wohnungsbauern entwickelt, knapp 35 % von der Saga, 24 % von den Genossenschaften sowie etwa 4,4 % von Kirchen, Stiftungen oder dem Studentenwerk.

Seit 2011 über 18.000 geförderte Neubauwohnungen fertiggestellt

Fertiggestellt wurden im vergangenen Jahr 3.717 öffentlich geförderte Wohnungen. 2018 waren es 2.466 – ein Zuwachs von über 50 %. So wurden seit 2011 insgesamt 24.803 geförderte Neubauwohnungen bewilligt sowie 18.280 fertiggestellt. Obwohl der Bezug etwas hinkt, entspricht der Anteil der bewilligten Sozialwohnungen gut einem Viertel der genehmigten Wohneinheiten. Sofern man davon ausgeht, dass 2019 rund 10.000 Wohneinheiten in Hamburg fertiggestellt wurden und damit seit 2011 rund 65.000, liegt der Anteil der realisierten Sozialwohnungen hier bei gut 28 %.

MIETPREISE STAGNIEREN IN HAMBURG

Nach aktuellen Zahlen des Hamburger Instituts F+B Forschung und Beratung stagnieren die Angebotsmietpreise in Hamburg seit Ende 2018. Die Preise für Eigentumswohnungen hingegen steigen.

Nach dem Ende Januar veröffentlichten Werten von F+B haben sich die Angebotsmieten in Hamburg lediglich von 10,11 €/m² auf 10,51 €/m² erhöht – um nur 3,9 % in fünf Jahren. Zwischen dem vierten Quartal 2018 und dem letzten Quartal 2019 betrug der Anstieg sogar nur 1 Cent/m².

Löhne steigen schneller als Mieten

Die Zahlen werden durch die Entwicklung des Hamburger Mietenspiegels bestätigt, dessen Mittelwert zwischen April 2017 und April 2019 um lediglich 2,6 % kletterte und damit unter der Inflationsrate von 3,3 % lag.

Und das Kölner Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) ermittelte für die Jahre 2014 bis 2018 einen Anstieg der Neuvertragsmieten von 3,3 %, während die Bruttolöhne in dieser Frist um 8,7 % auf 3.530,46 € zulegen konnten.

Preise für Eigentumswohnungen mit gebremster Dynamik

Anders hingegen entwickeln sich nach der F+B-Statistik die Preise für Eigentumswohnungen. Sie stiegen zwischen dem vierten Quartal 2014 und dem vierten Quartal 2019 um 39 % auf 4.719 €/m². Doch auch hier verlangsamt sich das Tempo. Im vergangenen Jahr betrug der Zuwachs nur noch 3,9 %. Die Verbraucherpreise kletterten allerdings in dieser Frist nur um 1,5 %.

Zudem hat Hamburg in der letzten Bundesratsitzung eine Mehrheit für den



Antrag bekommen, zur Umsetzung der Reform ein Bündnis für die Steuerverwaltung mit der gezielten Unterstützung des Bundes zu vereinbaren – auch um die zahlreichen Unklarheiten zur personellen, organisatorischen und IT-Umsetzung zu klären.



IN MEINEM STADTTEIL WOHNEN BLEIBEN!

Die von uns sowie weiteren führenden Unternehmen der Hamburger Immobilienwirtschaft unterstützte Initiative „In Meinem Stadtteil Wohnen Bleiben!“ – kurz IMSWB! – hat einen YouTube-Kanal!

Auf youtube.com/IMSWB finden Sie spannende Interviews mit bekannten Immobilienexperten sowie informative Kurzvideos zu Themen wie Abschaffung der Mietpreisbremse, Beschleunigung der Baugenehmigungsprozesse, Modernisierung des Planrechts u.v.m. Unbedingt abonnieren!

Alle Infos zum Nachlesen finden Sie außerdem auf imswb.de. Sie interessieren sich für die Arbeit der Initiative? Dann sprechen Sie uns gern an!

VERPASSEN SIE ZUKÜNFTIG KEINE INFORMATIONEN ÜBER DEN HAMBURGER IMMOBILIENMARKT

In unserem **E-Mail-Newsletter** informieren wir regelmäßig über aktuelle Themen des Hamburger Immobilienmarktes. Melden Sie sich dafür ganz einfach auf unserer Website zinshausteam-kenbo.de an.