



WOHNUNGSPOLITIK DER PARTEIEN ZUR BUNDESTAGSWAHL

Im Mieterland Deutschland prägen die Positionen zum Mieterschutz die wohnungspolitischen Positionen der Parteien zur Bundestagswahl. Ein weiteres zentrales Thema ist der bezahlbare Wohnungsbau und der Klimaschutz bzw. energiepolitische Forderungen für das Wohnsegment.

Mietrecht

CDU/CSU: Es soll „ein wirksamer und angemessener Mieterschutz geschaffen werden, zu dem auch Regeln zur Miethöhe gehören“. Kanzlerkandidat Friedrich Merz hatte sich skeptisch zur Mietpreisbremse geäußert: Die Wirksamkeit müsse zunächst geprüft werden.

SPD: Ziel ist, die Mietpreisbremse zu entfristen, die Kappungsgrenze auf eine Erhöhung von 6 % in drei Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verschärfen, Kurzzeitvermietung in Ballungsgebieten deutlich einzuschränken, einen Mietendeckel für Studierende und Azubis von 400 Euro monatlich je Zimmer einzuführen und Indexmietverträge an die Entwicklung der Nettokaltmieten zu koppeln, statt bisher an die Inflationsrate. Zudem: Berechnungszeitraum für den Mietenspiegel auf zehn Jahre erweitern und die Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten einschränken.

Grüne: Verlängerung und Novellierung der Mietpreisbremse, um die Wirksamkeit zu erhöhen. Ein Mietenstopp in regional angespannten Wohnungsmärkten wird gefordert.

FDP: Zur Deregulierung gehören die Vereinfachung des Nebenkostenrechts und das Auslaufen der Mietpreisbremse. Die Förderung einkommensschwacher Haushalte soll durch das Wohngeld erfolgen.

Linke: Neuer Anlauf beim Mietendeckel: sechs Jahre die Mieten einfrieren, dann Mieterhöhungen streng limitieren. In Städten mit Wohnungsmangel sollen hohe Mieten sogar umgehend gesenkt werden. Sozialbindungen sollen dauerhaft gelten. Ziel ist eine 30 %-Quote gemeinnütziger Wohnungen. Zudem: Verbot von Staffelmieten und Indexmietverträgen, grundsätzliche Entfristung von Mietverträgen, Regulierung der Vermietung möblierter

Wohnungen, Kündigungsschutz ausweiten, Eigenbedarfskündigung nur für Verwandte ersten Grades, generelles Umwandlungsverbot und Hauptmieterwechsel ohne Zustimmung der Vermieter.

BSW: Bundesweiter Mietendeckel und Mieterhöhungsstopp bis 2030 in Regionen, in denen die Mieten deutlich stärker gestiegen sind als die Einkommen.

AfD: Will deregulieren: weg mit Mietpreisbremse und Mietendeckel. IVD-Präsident Dirk Wohltorf mutmaßte bei Neujahrsempfang des IVD Nord in Hamburg, die AfD habe bei den Verbänden abgeschrieben. Er rät trotzdem davon ab, sie zu wählen. Wohl auch, weil der Wohnungsmarkt durch Remigration entlastet werden soll.

Eigentumsförderung

CDU/CSU: Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum: Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer von 250.000 Euro je Erwachsenen und 150.000 Euro je Kind, also z.B. 800.000 Euro für eine vierköpfige Familie. Anhebung der Einkommensgrenzen für die Nutzung von KfW-Zinsverbilligungsprogrammen, die künftig auch für Bestandskäufe gelten sollen.

SPD: Ausbau des Programms „Jung kauft Alt“: Kauf sanierungsbedürftiger Immobilien durch junge Familien. Einheimische bei der Vergabe von Bauland privilegieren.

Grüne: Mehr Förderung für den Erwerb selbstgenutzten Eigentums. Inflationsangepasste Wohnungsbauprämie zur Wohneigentumsschaffung für kleine Einkommen.

FDP: Freibetrag von 500.000 Euro bei der Grunderwerbsteuer für die erste selbst genutzte Wohnimmobilie und zzgl. 100.000 Euro je Kind. Auch Mittel aus der betrieblichen Altersvorsorge sollen dafür eingesetzt werden können.

Linke: Juristisch wohl zu klären: Besetzung von Wohnraum, der mindestens ein Jahr leer steht, soll zu dauerhaftem Wohnrecht führen.

BSW: Für den Erstkauf von selbstgenutztem Eigentum soll keine Grunderwerbsteuer erhoben werden.

AfD: Keine Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer, aber eine Erhöhung um 20 % für ausländische Käufer mit Hauptwohnsitz außerhalb der EU. Zudem: Bevorzugung Einheimischer beim Baugrunderwerb, Abschaffung der Grundsteuer, vollständige Deregulierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Mieter beim Eigentumserwerb mit eigenkapitalersetzenden Darlehen unterstützen.

Wohnungsbau

CDU/CSU: Vereinfachung und Reduzierung der Bauvorschriften, Priorisierung für den Geschosswohnungsbau in angespannten Märkten, Erhöhung der Sonderabschreibung für den Bau bezahlbarer Wohnungen. Ein „Baukostenmoratorium“ soll staatliche Kostentreiber stoppen.

SPD: Vereinfachte Baustandards mit Gebäudetyp E, seriellem und modularem Bauen. Förderung von bezahlbarem Mietwohn-

raum aus einem „Deutschlandfonds“. Mittel für den sozialen Wohnungsbau auf hohem Niveau verstetigen. Förderprogramme nicht budgetieren, sondern mit festen Konditionen verbindlich für die Dauer der Legislaturperiode anbieten. Zudem: Überlegungen für eine Bundeswohnungsgesellschaft, Förderung kommunaler Bodenfonds, der Revitalisierung leerstehender Immobilien und Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts.

Grüne: Anforderungen an bauliche Standards reduzieren und vereinfachen. Wohnraumschaffung im Bestand: aufstocken, umnutzen, ausbauen, Leerstand reaktivieren. Kreislaufwirtschaft: Cradle-to-cradle (C2C), Nutzung von Recycling-Baustoffen, Einführung eines digitalen Produktpasses, Materialstandardisierung. Förderung des sozialen Wohnungsbaus und von Mietergemeinschaften, die als Genossenschaft Wohnungen kaufen wollen. Freistellungsfrist bei der Einkommensteuer beim Verkauf von vermieteten Immobilien von zehn auf 15 Jahre verlängern.

FDP: Auch hier: Baukostenmoratorium und Reduzierung der Baustandards auf „sinnvolle Mindeststandards“. Aber vor allem: bessere steuerliche Abschreibungen im Wohnungsbau und die Fortschreibung der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau im Wachstumschancengesetz (Sonder-Afa: sechs Jahre je 5 % der Investitionskosten). Zudem: serielles Bauen durch bundesweite Genehmigungsstandards forcieren und Landesbauordnungen „entrümpeln“.

Linke: 20 Mrd. Euro jährlich, Steuerbefreiungen, Förderungsprivileg und Nutzung öffentlicher Grundstücke für den öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau. Passend dazu: kommunales Vorkaufsrecht zu einem limitierten Preis und ein Re-Kommunalisierungsfonds, der Kommunen beim Rückkauf von Wohnungen unterstützt. Alle Immobilienkonzerne mit mehr als 3.000 Wohnungen sollen enteignet werden.

BSW: Schuldenbremse reformieren – auch um in den geförderten Wohnungsbau zu investieren. Günstige Kredite und Eigenkapitaldarlehen für gemeinnützige und kommunale Unternehmen. Für „größere Teile“ des Wohnungsmarktes wird Gemeinnützigkeit angestrebt. Entfristung von Bindungen für Sozialwohnungen.

AfD: Nur nationales Baurecht, keine EU-Vorschriften. Beim Bauen im Bestand soll Baurecht des Erstellungsjahres gelten. Privilegierung von Genossenschaften bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke. Subjekt- statt Objektförderung: mehr Wohngeld statt Sozialwohnungsbau.

Energie und Klimaschutz

CDU/CSU: Ob die Abschaffung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nach kritischen Kommentaren aus der Immobilienwirtschaft tatsächlich konsequent verfolgt wird, bleibt abzuwarten. Jedenfalls soll der KfW-EH 55-Standard wieder gefördert werden. Zudem: CO₂-Bepreisung zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor. Die Einnahmen daraus sollen zur Senkung der Stromsteuern und Netzentgelte eingesetzt werden, aber auch für Klimageld zugunsten einkommensschwächerer Haushalte. Kosten energetischer Sanierung sollen von der Erbschafts- und Schenkungssteuer abgezogen werden können.

SPD: Kommunale Wärmeplanung fördern, dezentrale Energieversorgung erleichtern und bundesweite Preisaufsicht für Fern-

wärme einführen. Zudem: Klimageld, wenn ab 2027 durch den EU-weiten Emissionshandel die CO₂-Kosten steigen, Netzentgelte stabil halten, soziales Wärmepumpen-Leasing für ärmere Haushalte.

Grüne: Verlässliche Förderprogramme für die Sanierung von Häusern (auch Heizung) mit sozialer Staffelung. Wärmewende durch technologieoffene Lösungen, aber Festhalten an Energieeffizienz-Standard EH-40 in Verbindung mit CO₂-Einsparung. EH-55-Standard soll nicht wieder gefördert werden. Zudem: Senkung der Stromsteuer, weitgehende Übernahme von Netzentgelten für überregionale Stromleitungen, Klimakomponente im Wohngeld erweitern, CO₂-Bepreisung mit sozialem Ausgleich (Klimageld).

FDP: Weniger Subventionen, mehr Markt: Kappungsgrenze für Mieten bei energetischen Sanierungen lockern, CO₂-Zertifikate-Handel soll feste CO₂-Preise und auch energetische Förderung ersetzen, Auslaufen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Klimadividende einführen, Energiebesteuerung senken, Abschaffung einiger Konzepte im Green Deal der EU: EU-Taxonomie, Richt-

linie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung oder Aktionsplan für Kreislaufwirtschaft.

Linke: Neue Heizanlagen für ärmere Haushalte kostenfrei, Modernisierungsumlage abschaffen, Sanierung und Heizungstausch nur warmmietenneutral, sozial gestaffelte Energiepreise, kein CO₂-Preis für Heizkosten, Strafe für überzogene Nebenkostenabrechnungen, Energie-Soli für Reiche und Klimageld von 320 Euro jährlich rückwirkend zum 1. Januar 2025.

BSW: Gebäudeenergiegesetz (GEG) und CO₂-Preis abschaffen, Kommunen beim Fernwärmeausbau unterstützen, Sanierungskosten tragen die Vermieter.

AfD: Comeback für fossile Energieträger und Atomenergie: Gebäudeenergiegesetz (GEG), CO₂-Abgaben und EEG-Umlage abschaffen, Kernenergie, Kohle und Gas zur Stromerzeugung. Technologieoffene Wärmeerzeugung (inkl. Gas und Heizöl), Energieerzeugung zum Eigenverbrauch soll steuer- und abgabenfrei sein. Und: Bundesnetzagentur reguliert die Strom- und Gasmärkte.



WOHNUNGSPOLITIK DER HAMBURGER PARTEIEN ZUR BÜRGERSCHAFTSWAHL

Jenseits der Wahlprogramme zur Bundestagswahl setzen die Parteien zur Bürgerschaftswahl am 2. März mit Hamburgensien eigene Akzente: Erbbaurecht, soziale Erhaltungsverordnung oder Drittel-Mix. Die bereits im Artikel zu den Wahlprogrammen zur Bundestagswahl aufgeführten Punkte haben wir hier nicht noch einmal wiederholt.

Mietrecht

CDU/CSU: Ablehnung eines Verbots der Vermietung möblierter Wohnungen. Instandhaltungen in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung (SozEVO) erleichtern.

SPD: Verlängerung der Ende 2025 auslaufenden Mietpreisbremse bis Ende 2029, verbunden mit der Aufhebung der Ausnahmen für möblierte und temporär vermietete Wohnungen. Senkung der

Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 15 % auf 11 % in drei Jahren (im Bund auf 6 %), eine Kappungsgrenze für Indexmieten von 3,5 % jährlich sowie Möblierungszuschläge deckeln. Außerdem: Mietenspiegel nicht nach Durchschnitt, sondern Median berechnen und Vorkaufrecht in den Gebieten mit SozEVO präzisieren sowie stärken, um es wieder nutzbar zu machen.

Grüne: Mietbindung für geförderten Wohnraum auf 40 Jahre verlängern. Sozialmiete

bei Neubauwohnungen soll mit dem Einkommen der Mieter gestaffelt steigen: Überprüfung durch das Finanzamt alle fünf Jahre mittels einer automatisierten Bestätigung der Förderkriterien. Mietenspiegel nicht nach Durchschnitt, sondern Median berechnen und die oberen 3 % nicht einbeziehen. Außerdem: Mietpreisbremse verlängern und optimieren, Begrenzung von Indexmieten, das Recht auf Kündigung wegen Eigenbedarfs zugunsten der Mieter verschärfen, weitere Gebiete mit sozialer Erhaltungsverordnung (SozEVO).

FDP: Fehlbelegungsabgabe für Sozialwohnungen wieder einführen, soziale Erhaltungsverordnungen (SozEVO) abschaffen.

Linke: Mietendeckel: überhöhte Mieten senken und Mietanstiege stark begrenzen, um den Mietenspiegel zu senken – Saga soll vorangehen. Zudem: dauerhafte Sozialbindung, Verbot von Indexmieten, Begrenzung von Möblierungszuschlägen, Warmmietenneutralität energetischer Sanierungen, Einbeziehung von Bestandsmieten in die Berechnung des Mietenspiegels, Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

AfD: Zusätzliches Hamburger Wohngeld einführen, finanziert aus dem Budget für den Bau von Sozialwohnungen.

Eigentumsförderung

CDU/CSU: Die zum 01. 01. 2023 auf 5,5 % erhöhte Grunderwerbsteuer auf 3,5 % senken. Einführung des Hamburg-Gelds für Eigenheimkauf von 30.000 Euro für Familien mit zwei Kindern. Zudem: Erlass der Grundbuchgebühren für Erstkäufer, Eigentumsbildung zu einem festgelegten Preis bei Konzeptvergaben städtischer Grundstücke fördern, zinsvergünstigte Darlehen der IFB Hamburg für Erstkäufer.

Grüne: Zinsgünstige Kredite für Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen sowie mindestens zwei Kindern, Einführung eines Grunderwerbsteuerfreibetrags beim Ersterwerb durch Familien, wenn Steuerschlupfloch Share-Deals geschlossen ist.

FDP: Grunderwerbsteuer: Senkung auf 3,5 %, Freibetrag für die erste Immobilie, Aussetzung für die nächsten drei Jahre, um Schwung in den Wohnungsbau zu bringen, und perspektivisch: komplette Streichung. Programm „Aus Mietern werden Eigentümer“ bei der Saga auflegen.

AfD: Einheimischenmodell: vergünstigter Erwerb städtischer Flächen durch Einkommensschwächere. Zudem: Grundsteuer abschaffen, Erlass der Grunderwerbsteuer und Grundbuchkosten beim Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie, Vorfinanzierung des Eigenkapitals, Zahlung eines Bau-Wohngeldes finanziert aus dem Budget für den Sozialwohnungsbau.

Wohnungsbau

CDU/CSU: Förderung für mehr Sozialwohnungen, Drittel-Mix von Eigentumswohnungen, geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen beibehalten, aber weniger Sozialwohnungen dort, wo bereits viele sind. Bekenntnis zu Einfamilienhäusern (Bundes-CDU votiert für Geschosswohnungsbau in Ballungsräumen). Umnutzung von Bürogebäuden etwa in der City Nord und Süd erleichtern, Wohnraumschaffung bei allen innerstädtischen Bau- und Umbauprojekten, Förderung serieller, modularer und innovativer Wohnungsbaukonzepte, Entrümpelung und Deregulierung der Bauvorschriften. Und: Träger öffentlicher Belange (TöB) sollen nur noch vier Wochen Zeit haben, Unterlagen zu prüfen und Nachforderungen zu stellen.

SPD: Comeback der 10.000 Baugenehmigungen jährlich. Dabei soll v.a. der Hamburg-Standard (s. Artikel auf S. 5) helfen. Zudem: Fortsetzung Drittel-Mixes, bei größeren Bauvorhaben bis zu 50 % Sozialwohnungen. Genehmigungsfreiheit für kleinere Wohnungsbauvorhaben. Zudem: Förderung des Umzugs in kleinere Wohnungen und des Einbaus von Einliegerwohnungen.

Grüne: Ziel sind zunächst jährlich 3.500 geförderte und preisgedämpfte Wohnungen und mittelfristig 5.000. Dafür soll die Saga mehr bauen – insbesondere die von der städtischen Wohnungsgesellschaft bereits entwickelten seriellen und modularen Konzepte. Aus Drittel-Mix soll für Bauvorhaben mit mindestens zehn Wohneinheiten ein 50:50-Mix werden: 50 % Sozialwohnungen (davon 20 % für vordringlich suchende Haushalte) und maximal 50 % frei finanzierten Wohnungsbau (davon die Hälfte frei finanzierte Wohnungen). Privilegierung gemeinwohlorientierter und gemeinnütziger Wohnungsentwickler in größeren Stadtentwicklungsprojekten und Entlastung dieser Unternehmen bei der Grund- und Grunderwerbsteuer. Zudem: bezahlbare Betriebs-, Studierenden- und Auszubildendenwohnungen fördern, Entwicklung teurer Mikroapartments begrenzen, Förderung des Umzugs in kleinere Wohnungen. Mehr Um- als Neubau: dafür immer prüfen, ob ein Abriss sinnvoll ist.

FDP: Förderung von Genossenschaften und innovativen Bauverfahren (modular, seriell, 3-D-Druck). Vergabe städtischer Flächen ausschließlich im Erbbaurecht

rückgängig machen. Genehmigungsfreiheit für Dachgeschossausbau, planrechtliche Erleichterung der Umnutzung von Bürogebäuden. Pflicht zur Prüfung der Bauanträge auf Vollständigkeit binnen vier Wochen, One-Stop-Shops für Bauwillige, digitale Antragstellung und Bearbeitung in virtuellen Projekträumen.

Linke: Neubau von 5.000 Wohnungen mit Mietpreis- und Sozialbindung jährlich, besonders durch städtische Unternehmen, Genossenschaften oder Baugemeinschaften. Zudem: mehr Wohnungen für große Familien und Singles, Enteignung von spekulativ leerstehendem Wohnraum, Förderung von Wohnungstausch bei gleichbleibenden Mieten.

AfD: Neubau im Drittel-Mix fortsetzen. Maßvolle Nachverdichtung entlang der Magistraten, aber nicht in gewachsenen (Einfamilienhaus-) Lagen durch Reihenhäuser- oder Geschosswohnungsbau etwa in den Walddörfern oder Elbvororten. Förderung des Wohnungsbaus im Umland, um Hamburger Markt zu entlasten.

Energie und Klima

CDU/CSU: Deregulierung energetischer Anforderungen durch CO₂-Bepreisung, keine Verschärfung über EH 55-Standard hinaus.

SPD: Verringerung der CO₂-Emissionen statt mehr Energieeffizienz durch teure, dicke Dämmung. EH 40 ab 2027 weder im Neubau fordern oder fördern, noch in der Sanierung (s. Artikel auf S. 5). Stattdessen: Umstellung auf erneuerbare Wärme (Fern- und Nahwärmenetze, nachbarschaftliche Wärme- und Energienetze, Quartiers- und Flottenansätze, Wärmepumpe).

Grüne: Klimaneutralität technologieoffen erreichen, Fokus auf Gesamtemissionen im Lebenszyklus. Mehr sanieren und umnutzen statt abreißen und neu bauen: mit Saga und f&w seriell Sanieren vorantreiben. Wenn Neubau, dann weiter mindestens EH-40-Standard. Ziel für Bestandssanierung ist EH 70.

FDP: Förderung von Solardächern, aber keine Pflicht. Klimaschutzziele als Kostentreiber für den Wohnungsbau prüfen.

AfD: Abschaffung der energetischen Vor- und Abgaben.



HAMBURG-STANDARD SOLL BAUKOSTEN UM BIS ZU 2.000 €/m² SENKEN

In Hamburg haben über 200 Fachleute in der Initiative kostenreduziertes Bauen seit zehn Monaten Optionen entwickelt, um den Wohnungsbau durch Veränderungen bei den Baustandards sowie Verbesserung der Planungs- und Genehmigungsprozesse deutlich günstiger zu machen. Präsentiert wurden im Februar nun Maßnahmen für den künftigen Hamburg-Standard, die Einsparoptionen von bis zu 2.000 €/m² aufzeigen.

Die Initiative kostenreduziertes Bauen hat auf Einladung der Stadtentwicklungs- und Bausenatorin Karen Pein (SPD) seit April 2024 für drei Handlungsfelder in 13 Arbeitskreisen Kostentreiber für die auf über 4.600 €/m² gestiegenen Herstellungskosten im Wohnungsbau (ohne Grundstück) identifiziert und Alternativen entwickelt. Die Lösungen der Initiative sollen im Hamburg-Standard zusammengefasst werden, der zunächst in Hamburg die Leitplanken für die Wohnungsbaupolitik samt Wohnungsbauförderung setzt, aber zeitnah auch in Deutschland etabliert wird – wenn Karen Pein sich damit durchsetzen kann, einen Paradigmenwechsel von der Energieeffizienz hin zur CO₂-Reduzierung einzuleiten.

In den Fokus genommen wurden von den 230 ehrenamtlich Engagierten aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Wissenschaft und Rechtswesen, Politik und Verwaltung die drei Handlungsfelder:

1. Kostenreduzierte Baustandards
2. Optimierte Planung und Prozesse
3. Beschleunigte Verfahren

Zwar ist die Zahl der Baugenehmigungen im vergangenen Jahr deutlich gestiegen (s. Artikel auf Seite 8), aber viele Wohnungsunternehmen – privatwirtschaftliche ebenso wie genossenschaftliche – haben den Neubau angesichts der hohen Kosten ausgesetzt.

Pein rechnete vor, dass Baukosten von 1.000 €/m² Wohnfläche eine Miete von 4 €/m² auslösen. Ziel der Initiative war, die Herstellungskosten um etwa ein Drittel auf 3.000 €/m² zu senken und damit auf eine frei finanzierte Miete von 12 €/m². Bei der Ergebnispräsentation wurde ein Baukostensenkungspotenzial von bis zu 2.000 €/m² in Aussicht gestellt.

600 €/m² Einsparpotenzial durch kostenreduzierte Baustandards

600 €/m² dieses Potenzials entfallen auf die erarbeiteten kostenreduzierten Baustandards. Beispiele sind etwa der Verzicht von Trittschalldämmung auf Balkonen oder Dachterrassen, die Reduzierung von Fußbodenheizung auf die Wohnfläche, statt auch die Hausflure damit auszustatten, dünnere Wände und ein Zurückfahren der Technischen Gebäudeausstattung (TGA). Durch die letzten beiden Punkte werden zudem zusätzliche Quadratmeter Wohnfläche gewonnen.

Weniger TGA ergibt sich auch durch die Empfehlung der Initiative, in Förderrichtlinien auf energetische Anforderungen zu verzichten, die über denen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) liegen – aktuell KfW-EH-55. Pein kündigte an, ab 2027 den KfW-EH-40-Standard im Rahmen der Hamburger Wohnungsbauförderung durch die Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB Hamburg) weder zu fordern noch zu fördern.

Dieser Ansatz entspricht der grundlegenden Abkehr, Klimaschutz vor allem durch die immer umfassendere Dämmung von Gebäuden zu erreichen, sondern durch die Formulierung von CO₂-Einsparzielen, für deren Erreichung Entwickler und Bauträger technologieoffene Wege entwickeln können.

Anforderungen an den Sozialwohnungsbau sinken

Auch die spezifischen Anforderungen für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau will der rot-grüne Senat in Umsetzung des Hamburg-Standards erheblich ausdünnen. So sollen Anforderungen jenseits der gesetzlichen Standards in den Bereichen Heizung, Lüftung, Luftdichtheit oder Baustoffe entfallen, Vorgaben in punkto TGA, Grundrisse oder die Ausstattung von Räumen werden abgespeckt und das Gebot zum Bau von Balkonen oder Terrassen entfällt ganz.

906 Mio. Euro stellt Hamburg 2025 für die Wohnungsbauförderung zur Verfügung – noch mal knapp 130 Mio. Euro mehr als 2024. Dieses Niveau könne man sich auf Dauer nicht leisten, erklärte der Erste Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD) bei der Präsentation. In der Erwartung, dass der Hamburg-Standard greift, ist das Budget für 2026 daher mit 868 Mio. Euro bereits leicht zurückgefahren worden.

1.000 €/m² sparen u.a. durch Verzicht auf Tiefgaragen

Ganz erheblichen Einfluss auf die Baukosten hat die Ausführung oder das Weglassen von technischen und baulichen Elementen. Im Auftrag der Initiative hatte die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) aus Kiel Vorschläge unterbreitet, die Einsparungen von bis zu 1.000 €/m² ermöglichen. Erheblich ist etwa der Kostenhebel durch das Weglassen von Tiefgaragen. Aber auch in der Ausführung von Fassaden (Putz statt Klinker) oder der Außenanlagen steckt Potenzial.

Sehr begrüßt wurde von der Wohnungswirtschaft, dass künftig die dreiteilige Schiebeleiter auf Hamburger Feuerwehrfahr-

zeugen als zweiter Rettungsweg ausgewiesen werden. Damit werden erhebliche Kosten durch Verzicht sowie technische Ausstattung von Treppenhäusern eingespart. Hamburg sei deutschlandweit das erste Bundesland, dass diese Option einführe, erklärte Pein.

400 €/m² Einsparen durch optimierte Planungs- und Genehmigungsprozesse

Eine frühzeitige und systematische Abstimmung aller Prozessbeteiligten führt zu erheblichen zeitlichen sowie finanziellen Einsparungen und sorgt für frühe Kostensicherheit – ebenso wie die Vermeidung von Umplanungen und die Reduzierung von Schnittstellen. Pein betonte, es lohne sich, mehr Geld und Ressourcen in die ersten Leistungsphasen zu investieren. Das zahle sich unterm Strich aus.

Konkret empfahl die Initiative, die Etablierung von Antragskonferenzen, um vor der Bauantragsstellung Fragen und Probleme zwischen Bauherren und Verwaltung zu klären. Erheblich wirksamer werden solche Prozessnovellierungen, wenn sie durch eine Verfahrenskoordination begleitet und gesteuert werden. Auch die weitere Entwicklung digitaler Prozesse – auch in der Kommunikation der Beteiligten – wird aus Perspektive der Experten helfen, die Verfahren tatsächlich innerhalb der gesetzlichen Fristen durchzuführen.



Kodex und Pilotprojekte für einen Hamburg-Standard

Der aus den Ergebnissen zu definierende Hamburg-Standard soll aus Perspektive der Politik und der Initiative keine detaillierten Vorgaben machen, die in Bauvorhaben abgearbeitet werden können, sondern einen Kulturwandel herbeiführen. Die Stakeholder sollen sich auf den Hamburg-Standard als Kodex, der die Kooperation zugunsten des gemeinsamen Ziels beinhaltet, kostenreduziert zu bauen, einigen.

Um dem erklärten Willen die konkrete Tat folgen zu lassen, ist das geplante Wilhelmsburger Rathausviertel als Pilotprojekt geplant. 1.900 Wohnungen sind hier vorgesehen sowie die dazu gehörende urbane Infrastruktur. Die Umsetzung des Hamburg-Standardhier wird begleitet durch die Wissenschaft – zur Evaluierung – und durch die fachliche Beratung der Planenden und Bauenden.

Tschentscher betonte explizit, alle städtischen Akteure auch in der Verwaltung, müssten das Leitbild des Hamburg-Standards verinnerlichen. Dazu soll in jedem Bezirk ein entsprechendes Team gebildet werden und Pilotprojekte soll es in allen Bezirken ebenfalls zeitnah geben.

HAMBURGER ZINSHÄUSER SIND WIEDER GEFRAGT

Die Stabilisierung der Zinsen hat in Verbindung mit Preisabschlägen zu einer deutlich steigenden Nachfrage am Hamburger Zinshausmarkt geführt. Institutionelle Investoren allerdings halten sich weiterhin bei Investments in Mietwohnungen zurück. Family Offices und vermögende private Investoren hingegen kaufen zu marktgerechten Preisen.



Von Matthias Baron
Geschäftsführender
Gesellschafter

Der Zinshausmarkt ist wieder da. Er ist zwar nicht da, wo er Anfang 2022 stand, aber er hat sich vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen normalisiert. Die Leitzinssenkungen der EZB haben im vergangenen Jahr zu zunächst leicht sinkenden, dann stabilen Bauzinsen beigetragen. In Verbindung mit zum Teil deutlichen Preisabschlägen seit 2022 ist die Nachfrage zurückgekommen.

Die Preise für Zinshäuser haben sich inzwischen stabilisiert. In einzelnen, besseren Stadtteilen gibt es leicht Preisanstiege, aber grundsätzlich sehen wir eine Seitwärtsbewegung. Da die wenigsten Zinshäuser den aktuellen energetischen Standards entsprechen, wird es im Bestand erst einmal keine steigenden Preise geben.

Dass zwischendurch die Bauzinsen leicht gestiegen sind, obwohl gleichzeitig der Leitzins durch die EZB gesenkt wurde, gründet auch in der gestiegenen Nachfrage bei Krediten. Einige Kreditinstitute agieren mit hohen Aufschlägen weiterhin sehr risikoavers, andere gehen mutiger ran.

Während etwa Family Offices und die privaten Investoren längst zurück am Markt sind und zu marktgerechten Preisen insbesondere Bestandsimmobilien kaufen, halten sich institutionelle Investoren weiterhin zurück – von den wenigen Ausnahmen ab-

gesehen, als notleidende Wohnungsunternehmen Bestände auf den Markt gebracht haben.

Institutionelle kaufen aus ESG-Gründen primär Neubauimmobilien, sind aber nicht bereit, den dafür aufgerufenen Preis zu zahlen. Projektentwickler können die im Boom vor 2022 gestarteten Mietwohnungen kaum unter dem 27- bis 28-fachen der Jahresnettokaltmiete verkaufen, während Institutionelle selten mehr bieten als Faktor 23 bis 24. Bei Bestandsimmobilien liegen Käufer und Verkäufer weniger weit auseinander. Allerdings sind keine großen Bestände auf dem Markt.

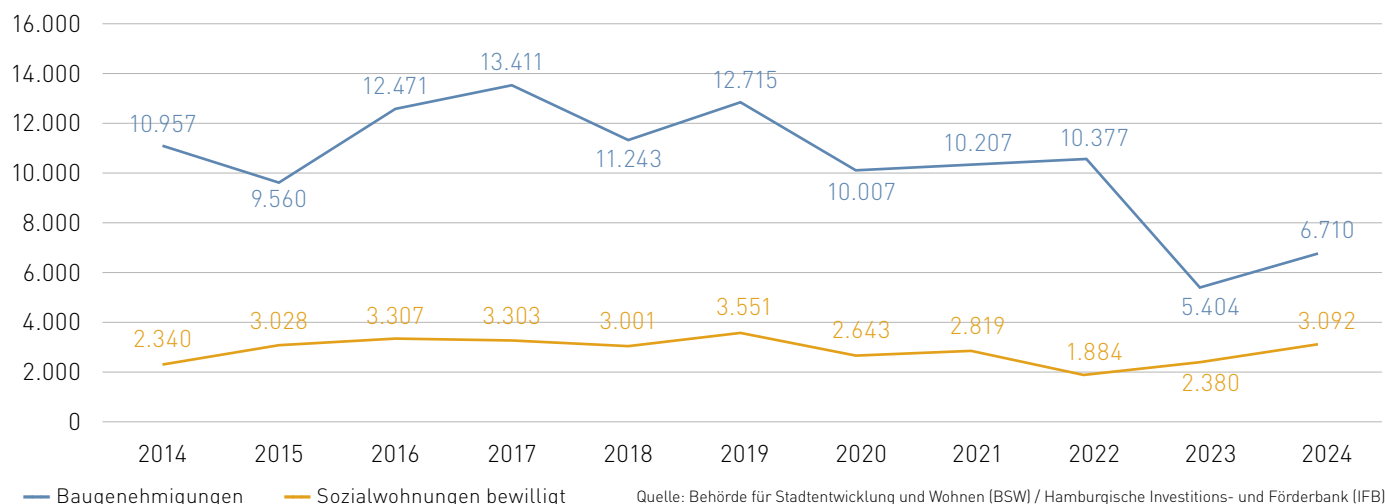
Dass in Hamburg trotzdem einige, auch größere Projektentwicklungen vermarktet werden konnten, liegt an der städtischen Wohnungsgesellschaft Saga. Sie hatte in Zeiten dynamisch steigender Zinshauspreise ein Budget für den Moment aufgebaut, wenn die Blase platzt – knapp eine Milliarde Euro. Bei mehreren dieser erworbenen Projektentwicklungen hat die Saga inzwischen mit dem Bau begonnen. Vielleicht auch ein Signal für Projektentwickler und andere Wohnungsunternehmen, ihre Projekte – in puncto Kosten abgespeckt durch die Anwendung des Hamburg-Standards – wieder anzupacken. Vor diesem Hintergrund erwarten wir für das laufende Jahr eine zunehmende Belebung des Marktes, eine anziehende Nachfrage bei weitgehend stabilen Preisen.

PREISSPIEGEL FÜR ZINSHÄUSER

LAGE	FAKTOR	PREIS €/m ²	LAGE
BEVORZUGT	21-26-fach	3.000 – 6.000	Elbvororte, Eppendorf, Harvestehude, Hoheluft-Ost, Hoheluft-West, Hohenfelde, Rotherbaum, Uhlenhorst, Winterhude
GUT	18-21-fach	2.500 – 4.000	Alstertal, Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eilbek, Eimsbüttel, Groß Borstel, Lokstedt, Marienthal, Ottensen, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze
MITTEL	17-20-fach	2.000 – 3.000	Bramfeld, Bergedorf, Fuhlsbüttel, Hamm, Harburg, Heimfeld, Horn, Iserbrook, Jenfeld, Langenhorn, Lurup, Niendorf, Rahlstedt, Schnelsen, Wandsbek
MÄSSIG	16-18-fach	1.500 – 2.500	Billstedt, Eidelstedt, Eißendorf, Lohbrügge, Tonndorf, Wilhelmsburg
SCHLECHT	14-16-fach	1.200 – 1.800	Neuenfelde, Neugraben-Fischbek, Oberbillwerder, Veddel
METROPOLREGION	15-18-fach	900 – 2.500	Ahrensburg, Buchholz, Buxtehude, Glinde, Großhansdorf, Halstenbek, Lübeck, Lüneburg, Kiel, Neumünster, Norderstedt, Pinneberg, Quickborn, Reinbek, Seevetal, Siek, Wedel

ZAHLE DER BAUGENEHMIGUNGEN UND BEWILLIGUNGEN STEIGT 2024 DEUTLICH

6.710 Wohneinheiten wurden 2024 in Hamburg genehmigt. Das sind 24 % mehr als im Vorjahr. Die Zahl der bewilligten Sozialwohnungen stieg sogar um knapp 30 % auf 3.092. Allerdings liegen die Werte noch deutlich unter dem jeweiligen Zehnjahresdurchschnitt.



Gegen den Bundestrend wurden in Hamburg 2024 mit 6.710 knapp ein Viertel mehr Wohneinheiten genehmigt als im Jahr zuvor. 2023 allerdings war die Zahl der Genehmigungen gegenüber dem Jahr 2022 um knapp 50 % abgestürzt. Einen solchen Knick in der Statistik gab es auf Bundesebene nicht. Der Zehnjahresdurchschnitt (2014-2023) liegt in Hamburg bei 10.635 Baugenehmigungen.

Hierbei handelt es sich um Genehmigungen, die von den Bezirksbehörden an die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) gemeldet werden, nicht um die Zahlen von Statistik Nord, die auf den Meldungen der Bauherren gründen.

Mit Blick auf die Baugenehmigungen auf Bezirksebene liegt Wandsbek 2024 mit 1.952 deutlich vor Hamburg-Mitte (1.274) und Hamburg-Nord (1.179). Schlusslicht ist Bergedorf mit nur 194 Baugenehmigungen.

Senatsziel liegt bei 3.000 bewilligten Sozialwohnungen

Mit der Zahl der Baugenehmigungen wurde von der Behörde für Stadtentwicklung und der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB Hamburg) auch die Zahl der im vergangenen Jahr bewilligten Sozialwohnungen veröffentlicht. Mit 3.092 Bewilligungen gab es ein Plus von knapp 30 % gegenüber 2023. Das erste Mal seit 2019 wurde zudem das vom Senat selbst gesteckte Ziel von 3.000 Bewilligungen wieder erreicht.

Legt man die Baugenehmigungs- und Bewilligungszahlen übereinander, wird deutlich, dass die Zahl der Bewilligungen 46 % der genehmigten Wohneinheiten entspricht. 2023 waren es 44 %. Im Mittel der Jahre 2024-2023 lag der Anteil bei 27,5 %. Übersetzt: Der Anteil der aktuell auf den Weg gebrachten frei finanzierten Wohnungen liegt deutlich unter dem Zehnjahresdurchschnitt.

VERPASSEN SIE ZUKÜNFTIG KEINE INFORMATIONEN ÜBER DEN HAMBURGER IMMOBILIENMARKT

In unserem **E-Mail-Newsletter** informieren wir regelmäßig über aktuelle Themen des Hamburger Immobilienmarktes. Nutzen Sie das Anmeldeformular auf zht-k.de.

