

Beschluss des Landesparteitages am 15. Juni 2021

## **Für mehr Selbstverantwortung und weniger Vermögensungleichheit: Wohneigentum möglich machen!**

In Deutschland ist die Wohneigentumsquote innerhalb der OECD am zweitniedrigsten, nur in der Schweiz ist die Quote noch niedriger. Lediglich 45 Prozent der Haushalte sind Eigentümer ihrer Wohnung oder ihres Hauses. Gründe hierfür sind laut einer aktuellen Studie für die Deutsche Bundesbank u.a. die hohen Grunderwerbsteuern und die fehlende steuerliche Abzugsmöglichkeit für Hypothekenzinsen.<sup>1</sup> In Hamburg ist die Wohneigentumsquote mit 23,9% noch einmal deutlich niedriger und nach Berlin die niedrigste in Deutschland.

Die gleiche Studie zeigt, dass eine hohe Wohneigentumsquote mit einer geringeren Vermögensungleichheit (Gini-Koeffizient) korreliert, eine Erhöhung der Wohneigentumsquote in Deutschland daher auch ein Mittel sein kann, um die bestehende Vermögensungleichheit zu reduzieren.

Dies gilt umso mehr, als in Zeiten niedrigster Zinsen die Finanzierung von Wohneigentum so günstig ist wie nie zuvor, Wohneigentümer von steigenden Immobilienpreisen profitieren und alternative Anlageformen für die Altersvorsorge nur schwer zu finden sind.

Gleichzeitig tun sich immer mehr junge Menschen schwer, das erste Wohneigentum zu erwerben. Grund hierfür sind weniger die monatlichen Raten für ein Hypothekendarlehen als das fehlende Eigenkapital. Inklusive Nebenkosten sind hier selbst bei bescheideneren Immobilien schnell 150.000 bis 200.000 Euro erforderlich, die kaum ein jüngerer Mensch aus eigener Kraft ansparen kann.

### **Vor diesem Hintergrund fordert die Hamburger CDU:**

- Hamburg muss sich das Ziel setzen, bis 2030 eine Wohneigentumsquote von mindestens einem Drittel zu erreichen (Vergleich: Bremen ist bei 37,8%).
- Hierzu stellt Hamburg über die IFB Nachrangdarlehen für Menschen zur Verfügung, die erstmals zur privaten Nutzung eine Immobilie für bis zu 500.000 Euro erwerben wollen.
- Gleichzeitig verzichtet Hamburg bei diesen Immobilienkäufen auf die Grunderwerbsteuer.

---

<sup>1</sup> Gründe für die niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland, Research Brief der Deutschen Bundesbank| 30. Ausgabe vom 14.01.2020; Leo Kaas, Georgi Kocharkov, Edgar Preugschat, Nawid Siassi

Damit eine Förderung des Wohneigentums nicht zu einer Verschärfung auf dem Mietwohnungsmarkt führt, ist parallel der Wohnungsbau weiter zu intensivieren und der Schutz der bestehenden und künftigen Mieter zu gewährleisten.

**Vor diesem Hintergrund erklärt die Hamburger CDU:**

- Die CDU begrüßt die von Bundesbauminister Horst Seehofer geplante Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und weitere Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich. Gleiches gilt für die vorgesehene Experimentierklausel, um beim Lärmschutz Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und heranrückender Wohnbebauung zu lösen.
- Die geplanten Flexibilisierungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zur Erleichterung von Dachaufstockungen sind sinnvoll, bedürfen in Hamburg aber der Ergänzung um flexible Regelungen für den Brandschutz (zweiter Fluchtweg) und für Abstellflächen / Barrierefreiheit.
- Die bestehenden gesetzlichen Umwandlungsverbote, Baugebote und staatlichen Vorkaufsrechte sind wichtige und wirksame Maßnahmen für den Wohnungsbau und den Mieterschutz. Die geplanten Verschärfungen werden hingegen vielfach sogar kontraproduktiv wirken und werden daher abgelehnt.
- Wir brauchen eine massive Digitalisierung und deutliche Verkürzung der Baugenehmigungsverfahren. Vorbescheide für Wohnungsneubauten dauern in Hamburg je nach Bezirksamt zwischen 3,51 und 7,11 Monaten<sup>2</sup> - das ist deutlich zu lang!
- Hamburg richtet das Augenmerk zu sehr auf die Miete pro Quadratmeter. Für den einzelnen Wohnungsmieter ist hingegen viel relevanter, wie viel Miete er für eine Wohnung zahlen muss, die seinen Bedürfnissen entspricht. Seit 1970 ist die durchschnittliche Wohnungsgröße in Hamburg von 62,5 auf 76,0 qm (2016) gestiegen (neugebaute Wohnungen haben im Schnitt sogar 84,2 qm), die Wohnfläche pro Einwohner von 24,3 auf 39,6 qm (2015). Es gibt daher nicht nur ein Problem steigender Mieten, sondern auch ein Problem nicht passender Wohnungsgrößen, nicht effizienter Grundrisse und bestehender Regularien, die einen Umzug in eine kleinere Wohnung nach familiären Veränderungen oft erheblich erschweren.
- Gewerbe- und Wohnnutzung dürfen in Hamburg nicht mehr als sich ausschließende Gegensätze begriffen werden. Vielmehr müssen angesichts des Flächenbedarfes bislang untergenutzte Flächen durch eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen verdichtet

---

<sup>2</sup> Stand 11/2018, Drucksache 21/15512

werden, beispielsweise durch eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

- Parallel sind bestehende Instrumente wie die soziale Erhaltungsverordnung verlässlich und mit Augenmaß so einzusetzen, dass Missbrauch verhindert wird, aber normale Weiterentwicklungen von Immobilien und Stadtteilen nicht beeinträchtigt werden. Missbräuchliche Nutzungen von Wohnungen – etwa durch fingierte Eigenbedarfskündigungen, durch die Aufteilung von Mietwohnungen in möblierte Zimmer, durch dauerhafte Zweckentfremdung (Airbnb) oder auch durch das Leerstehenlassen – sind dafür konsequenter als bislang zu verfolgen. Hierzu bedarf es einer entsprechenden personellen Ausstattung der Bezirksämter und der Gerichte.

**Weiterer Weg:**

CDU-Bürgerschaftsfraktion