

Das „Gesicht des IVD Nord“ für die Hamburger Politik

Gespräch mit IVD Nord-Vorstandsmitglied Carl C. Franzen über Lobbyarbeit, Mietendeckel, die Macht der Bezirke, das Bündnis für Wohnen und die inhaltlichen Tücken im Detail

Politik in Hamburg ist für Carl C. Franzen kein Buch mit sieben Siegeln. Als Unternehmer in 3. Generation des Traditionsunternehmens Carl C. Franzen Haus- u. Grundstücksverwaltung ist der gelernte Bankkaufmann, Fachwirt und DIA-zertifizierte Gutachter im Laufe seiner schon 27 Jahre andauernden beruflichen Karriere einiges gewohnt. Fast ebenso lange engagiert sich Franzen (52) bereits für den Interessenverband IVD im Norden.

tiert streiten, gibt Franzen ein erstes positives Signal. Die Immobilienwirtschaft in Hamburg ist mit gut 19.000 Unternehmen und über 51.000 Beschäftigten ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Entsprechend ehrgeizig sind die Ziele jedes einzelnen Marktteilnehmers, mit seinen Interessen bei der Politik gehört zu werden und durchzudringen.

Wie der IVD Nord als Gründungsmitglied sind seit inzwischen zehn

Als Kernziel, das weiter seine Gültigkeit hat, wurde seinerzeit die Sicherung der Baugenehmigungen für mindestens 10.000 Wohneinheiten jährlich formuliert. Alle Unterzeichner bekennen sich auch heute zu dem Ziel, davon ein Drittel als geförderten Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu realisieren. Franzen: „Nun ist es wichtig, diese auch zu bauen, denn nur in einer fertiggestellten Wohnung kann man auch wohnen“.



„Bürgermeister, Senatorinnen und Senatoren, Bauamtsleiterinnen und Bauamtsleiter, Bezirke, Kammern etc. sind die Adressaten zum Fachaustausch rund um den Immobilienmarkt vor Ort“, so Carl C. Franzen.

Als professionell und immer wieder bereichernd bezeichnet Franzen den Dialog mit den Kolleginnen und Kollegen der Branchenverbände, der Verwaltung und Hamburgs langjährige Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Dorothee Stapelfeldt. Manchmal werde jedoch das zuvor ausgedachte Konzept auf Papier von der Wirklichkeit vor Ort wieder eingeholt, schmunzelt der Immobilienprofi. Er habe selbst mit Überraschung wahrgenommen, wie beispielsweise die Diskussion um Grundsteuern und Stellplätze sehr stark von den jeweiligen Bezirksämtern und Behörden dominiert werde.

Seit Ende 2020 ist er quasi „offiziell“ in Nachfolge von Axel W. Wittlinger das „politische Gesicht“ des Verbandes in Hamburg, immer im engen Austausch mit der Vorsitzenden Anika Schönfeldt-Schulz und dem Geschäftsführer Peter-G. Wagner in der Geschäftsstelle.

Mit den meisten Amtsträgern könne man auf Augenhöhe verhandeln und wenn es sein muss, sachorien-

Jahren alle maßgeblichen Verbände der Wohnungswirtschaft wie der BFW Nord, der Grundeigentümer-Verband Hamburg, der VNW sowie die städtische SAGA im Rahmen des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit dem Hamburger Senat im Austausch. „Zurzeit wird die Fortsetzung dieses Bündnis für die 22. Legislaturperiode verhandelt und befindet sich bereits auf der Zielgeraden“, so Franzen.

In seiner Aufgabe als politischer Lobbyist für den IVD Nord sei er quasi inhaltlich behutsam vom langjährigen früheren Vorsitzenden Axel H. Wittlinger über etwa 1,5 Jahre in die Materie eingeführt worden und in die entsprechenden Netzwerke auf vielen öffentlichen Terminen, erzählt Franzen.

Als ideal bezeichnet er die Arbeitsteilung mit der Vorsitzenden Anika Schönfeldt-Schulz. In fachlicher

Weise ergänzen sich die Maklerin und der hauptsächlich auf Zinshausverwaltung spezialisierte Verwalter als ideales Paar.

Irgendjemand muss es der Politik ja sagen, schmunzelt Franzen aus Sicht eines erfahrenen Immobilienpraktikers. „So manch hilfreiche weil praktische Denkanstöße konnte ich an die Politiker adressieren.“ Gefragt seien in den leider oft lang andauernden Diskussionsrunden praxisnah umsetzbare Argumente, wenn der Beirat beispielsweise über Machbarkeitsstudien zur Gebäudesanierung diskutiert und über sinnvolle oder weniger nachhaltige Investitionen. Zum Thema wie der Besteuerung von Grund und Boden, gilt es aus Sicht von C.C. Franzen dann auch mal perspektivisch richtig einzuordnen, mit welchen Argumenten genossenschaftliche Mieter

bevorzugt werden gegenüber Mietern in privatwirtschaftlich betriebenen Objekten.

Hausverwaltung ist eindeutig der Schwerpunkt des Hamburger Immobilienunternehmens Carl C. Franzen, Hausmakler seit 1927 und somit auch schon über Jahrzehnte Mitglied beim ehrwürdigen VHH Verein Hamburger Hausmakler. Als dritte Generation in Familienbetrieb erinnert sich Carl-Christian Franzen in der Tat noch an die Tinten- und Nadeldrucker der ersten Generation, blickt der fast ein wenig wehmütig zurück. Aufgrund des frühen Todes seines Vaters und Großvaters musste Franzen schnell lernen und die Tagesgeschäfte bereits mit 24 Jahren verantwortlich übernehmen. Auch wenn mit viel Arbeit verbunden, habe er in den ersten Jahren die Außentermine in der kanadischen

Zweigstelle des Familienbetriebes als schöne Abwechslung besonders genossen.

Politisch engagiert war Franzen schon immer. Als Vorläufer der IVD Junioren hat Franzen mit Axel Kloth und weiteren jungen Verbandsmitgliedern seinerzeit die „jungen Aktiven“ mitgegründet.

Im Zeitalter der Digitalisierung zählt inzwischen der Umgang mit IT & Co. im Unternehmen Franzen zum neuen Standard.

90 Prozent Hausverwaltung, zehn Prozent verkaufen oder vermieten ist und bleibt in etwa die Geschäftsphilosophie. Die Kundenbeziehungen beziehungsweise Software gesteuerte CRM-Tools mit kompletten Mieterdaten sind praktizierter Alltag – spätestens beim nächsten Mieter-

Es war nie wichtiger, digitalisiert zu sein.



DigitalisierungsmanagerIn (DIA)

5 Tage Präsenzkurs im März | Hamburg



Mehr Informationen unter www.ivd-nord.de

wechsel werde der Datenbestand einmal komplett angefasst und die alten Akten gesamt ins Verwaltungsprogramm integriert, so Franzen.

In Zeiten immer neuer gesetzlicher Vorgaben, die die Arbeit der Makler und Hausverwalter erschweren (und das nicht allein aufgrund der deutlich gestiegenen bürokratischen Anforderungen), ist die aktive politische Mitarbeit für einen starken Verband ein Muss, so Franzens felsenfeste Überzeugung.

Der IVD ist für Vorstandsmitglied Franzen und sein Verwalterteam quasi die berufliche Familie, „das erfolgreiche Gütesiegel einer Branche steht in Hamburg wie bundesweit für Vertrauen, Kompetenz und hohe fachliche Reputation“, sagt Franzen. Am Ende gelte es, im Sinne

aller IVD Nord-Mitglieder die Freiheitliche und wirtschaftlich erfolgreiche Berufsausübung zu stärken und um faire Grundregeln in der Immobilienwirtschaft für alle am Markt tätigen.

Fazit

Der IVD Nord und C.C. Franzen in eigener Person nehmen an relevanten Gesetzgebungsverfahren teil, verfassen Positionspapiere und geben immer wieder Stellungnahmen an die Politik ab, um praktikable und optimale Rahmenbedingungen für alle Verbandsmitglieder zu erlangen.

Etliche Erfolge konnten so erzielt werden: Das Bestellerprinzip für Kaufimmobilien beschäftigte den Verband über eine lange Zeit. Mit der angestoßenen Makleroffensive

Hamburg (MOH) hatte der IVD Nord für die „faire Teilung“ der Provision getrommelt. Nach langer Überzeugungsarbeit seitens des Verbandes und seiner engagierten Mitglieder ist das Gesetz genau in diesem Sinne umgesetzt worden.

Auch konkrete Vorschläge des IVD Nord zur Hamburger Bauordnung (HBO) wurden aufgenommen, um den Bestandhaltern die Schaffung von Dachgeschossaufstockungen zu erleichtern.

„Positive Denkanstöße“ im stetigen Dialog nennt Franzen das und ist schon wieder auf dem Weg in die nächste Sitzung – Corona konform mit Abstand, aber im physischen Austausch und Augenkontakt, statt virtuell.

hjl