



VEREINIGUNG DER HESSISCHEN
UNTERNEHMERVERBÄNDE

**VhU-Bewertung des
Koalitionsvertrags zwischen
CDU Hessen und Bündnis 90/Die Grünen Hessen
für die 20. Legislaturperiode 2019 – 2024
vom 20.12.2018**

- Bereich Bau und Wohnen -

Frankfurt am Main, den 21.12.2018

Bau und Wohnen

Wohnungsbau bekommt Chance auf Wachstum, aber die Potenziale zur Entbürokratisierung und für mehr private Investitionen werden nicht ausgeschöpft

Die geplante Bündelung der Zuständigkeiten für Bau- und Wohnungspolitik im Wirtschaftsministerium ist zu begrüßen. Damit wird die Bedeutung und Komplexität des Themas erkannt. Die Notwendigkeit neuer Bauflächen und Wohnungen, besonders in Städten und deren Umland, sieht auch die Koalition. Jedoch könnte sich die vorgegebene Begrenzung des durchschnittlichen Flächenverbrauchs auf 2,5 ha pro Tag als zu starke Einschränkung bei der Dämpfung des Wohnungsmangels erweisen.

Ebenfalls positiv ist die angekündigte Unterstützung der Kommunen durch das Land, wenn sie neue Bauflächen zur Verfügung stellen: Finanzielle Anreize im kommunalen Finanzausgleich für Kommunen, die mehr Wohnbauflächen ausweisen, entsprechen der VhU-Forderung. Der Wohnungsmarkt darf nicht länger von den Kommunen, die kein Bauland ausweisen, ausgebremst werden.

Kritisch ist anzumerken, dass privaten Bauherren und Investoren im Koalitionsvertrag kein höherer Stellenwert eingeräumt wird. Das geforderte Prinzip „Privat vor Staat“ müsste im Wohnungsbau stärker berücksichtigt werden. Immobilieneigentümer und Vermieter werden durch die Mietpreisbremse sowie Fristverlängerungen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in ihren Handlungsspielräumen stark eingeschränkt. Diese erheblichen Investitionshemmnisse werden derzeit durch die niedrigen Zinsen überdeckt. Die Bestrebungen zur Vereinfachung von Verordnungen und beschleunigten Verfahren gehen in die richtige Richtung. Konkrete Vorhaben zur Reduktion von Abgaben und Steuern, etwa Abschaffung Mietpreisbremse oder die Reduktion von Vorschriften beim Verkauf von Wohnungen, sind nicht vorgesehen.

Vorhaben im Koalitionsvertrag	VhU-Bewertung
Zusammenfassen Zuständigkeiten für Bau- und Wohnungspolitik in einer Abteilung des Wirtschaftsministeriums .	Zustimmung.
Bis 2024 Errichtung von 22.000 neuen, sozial geförderten Wohnungen für etwa 66.000 Menschen. Insgesamt soll der Bestand der Nassauischen Heimstätte auf mindestens 75.000 Wohnungen anwachsen. Weiterentwicklung der Förderrichtlinien des Landes mit stärkeren Anreizen für private Investitionen in geförderten Wohnraum.	Kritisch. Geförderte Sozialwohnungen (Objektförderung) sind in angespannten Wohnungsmärkten unter bestimmten Voraussetzungen erforderlich. Aber sie sind besonders im Neubau eine sehr teure Form der Unterstützung. Außerdem sind sie dem Risiko der Fehlbelegung ausgesetzt. Eine stärkere Unterstützung von Mietern, die nur über ein geringes Einkommen verfügen, durch Wohngeld (Subjektförderung), versetzt

	<p>sie in die Lage, sich im allgemeinen Wohnungsmarkt zu integrieren. Öffentliche Wohnungsgesellschaften sollen sich streng auf ihr Kerngeschäft konzentrieren und günstigen Mietwohnraum schaffen. Wenn sozialer Wohnungsbau erfolgt, dürfen private Investoren gegenüber öffentlichen Gesellschaften nicht benachteiligt werden.</p>
<p>Bindungsfristen für sozial geförderte Wohnungen sollen bei Bedarf verlängert werden. Das Wohnraumförderungsgesetz und Einkommengrenzen, die Berechtigung zur Wohnungsförderung geben, werden evaluiert und bei Bedarf in Regionen mit hohem Wohnraumbedarf auf mittlere Einkommen ausgeweitet.</p>	<p>Kritisch. Je länger die Bindungsfristen, desto höher wird das Risiko einer Fehlbelegung und folglich von Fehlsubvention. Verlängerte Bindungsfristen können ebenfalls hemmend auf private Investitionen wirken. Der verstärkte direkte Einsatz von Mitteln für kaufkraftschwache Mieter (Subjektförderung) sollte erwogen werden.</p>
<p>Die bestehende Mietpreisbremse soll beibehalten und verlängert werden.</p>	<p>Ablehnung. Mietpreisbremse ist Modernisierungsbremse und dämpft Investitionen in Wohnungsbau.</p>
<p>Das Wohnungsaufsichtsgesetz und die Kappungsgrenzen-Verordnung sollen beibehalten und verlängert werden.</p>	<p>Ablehnung. Weitere ungeeignete Markt Eingriffe, die Investitionen bremsen. Mit der Kappungsgrenzen-Verordnung werden die Vermieter bestraft, die bisher keine oder nur maßvolle Mieterhöhungen durchführten.</p>
<p>In Orten mit angespannten Wohnungsmärkten wird die Kündigungssperrfrist von Mietern in Wohnungen, die in Eigentum umgewandelt werden, auf acht Jahre festgelegt. Für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen soll in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten ein Genehmigungsvorbehalt eingeräumt werden.</p>	<p>Ablehnung. Statt die Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten zu verhindern, sollte diese – auch aus Gründen der Altersvorsorge – gefördert werden. Fachlich ist es auch missverständlich formuliert, da eine Eigentumswohnung auch eine Mietwohnung sein kann.</p>
<p>Die Wohneigenheimquote in Hessen soll gesteigert werden. Dies soll durch angepasste Fördermöglichkeiten sowie ein Bürgerschaftsprogramm als Eigenkapitalergänzung erreicht werden.</p>	<p>Positiv. Maßnahmen zur Förderung privaten Wohneigentums sind grundsätzlich zu begrüßen. Jedoch fehlt eine Quantifizierung.</p>
<p>Um mehr Bauland und Wohnraum zu schaffen, wird geprüft, wie Wohnbauland schneller ausgewiesen werden</p>	<p>Zustimmung.</p>

kann. Ebenso sollen Bauanträge erleichtert und beschleunigt, vereinfachte Baugenehmigungsverfahren verlängert und serielles Bauen gestärkt werden.	
Das Land will Kommunen über den kommunalen Finanzausgleich finanzielle Anreize bieten, mehr Wohnbauflächen auszuweisen.	Zustimmung.
Innenentwicklung soll durch „behutsame Nachverdichtung und Aufstockung“ sowie durch die Umwandlung von leerstehendem Büro- in Wohnraum gestärkt werden.	Positiv. Wenn auch die Formulierung „behutsam“ zu vage ist.
Bessere Nutzung staatlicher Grundstücke und Konversionsflächen als Bauflächen für bezahlbaren Wohnraum.	Positiv. Aber Konzentration auf Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums darf nicht dazu führen, dass der freie Wohnungsmarkt weiter benachteiligt wird.
Eindämmung von Kostensteigerungen sollen durch eine Zusammenlegung, Konsolidierung und Technologieoffenheit von EnEV und EEWärmeG auf Bundesebene erreicht werden. Die Vorschläge der Kostensenkungskommission des Bundesbauministeriums sollen, wo sinnvoll möglich, umgesetzt werden, um Baukosten zu reduzieren.	Positiv. Das Bestreben, Kostensteigerungen einzudämmen ist jedoch nicht ausreichend. Durch das Zurückführen der EnEV auf den Stand von 2014, wie von der VhU gefordert, könnte eine Kostenreduzierung erreicht werden – bei weiterhin bereits hohen Standards.
Gemeinschaftliche sowie genossenschaftliche Wohnformen organisatorisch und finanziell unterstützen, wenn sie bezahlbaren Wohnraum schaffen. Genossenschaftliches Wohnen soll steuerbefreit sein, wenn statt bisher 15 künftig 30 % der genossenschaftlichen Anteile frei vermietet sind und diese Mieten unter ortsüblicher Vergleichsmiete liegen.	Kritisch. Über diesen Förderweg wird in den Markt eingegriffen. Genossenschaften erhalten bedeutende Vorteile gegenüber anderen potenziellen, privaten Anbietern günstiger Wohnungen.

Nicht aufgegriffene Anliegen der Wirtschaft:

- Prüfen von Maßnahmen zur Deregulierung/ Weiterentwicklung der hessischen Bauordnung (HBO) mit dem Ziel schnellerer und günstigerer Verfahren (z.B. in den Bereichen Brand- und Schallschutz).
- Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für Investitionen in Bau und Immobilien verbessern (z.B. Absenkung der Grunderwerbsteuer, Erhöhung der Abschreibungen im Mietwohnungsbau).