BAU INDUSTRIE Hessen-Thüringen
Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
VERBAND BAUGEWERBLICHER UNTERNEHMER HESSEN E.V.
VEREINIGUNG DER HESSISCHEN UNTERNEHMERVERBÄNDE

VhU · Postfach 50 05 61 · 60394 Frankfurt am Main

Herrn Staatssekretär
Jens Deutschendorf
Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

16. Juli 2021

Bundesrat beschließt Baulandmobilisierungsgesetz / Wohnungsumwandlungen in Hessen nicht weiter erschweren

Sehr geehrter Herr Staatssekretär,

vielen Dank für Ihr Antwortschreiben zu unserem Anliegen, auf eine Rechtsverordnung zur Umsetzung des § 250 BauGB in Hessen zu verzichten. Gerne greifen wir Ihren Hinweis zu den laufenden Abstimmungsprozessen innerhalb der Landesregierung dazu auf und bitten darum, unsere Anmerkungen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Befürchtung, dass die sehr eng gefassten Voraussetzungen zur Genehmigung von Wohnungsumwandlungen de facto einem Umwandlungsverbot gleichkommen, haben wir bereits geäußert. Sie stellen fest, dass der § 250 BauGB die Interessen von sowohl Mietern als auch Vermietern gleichermaßen berücksichtigt. Deswegen wollen wir auf eine entscheidende Gruppe am Wohnungsmarkt eingehen, die bislang unberücksichtigt blieb: die Wohnungssuchenden.

Viele Unternehmen im Ballungsraum suchen Fachkräfte – und diese brauchen eine Wohnung. Hierfür braucht es zusätzliche Wohnungen, die nur durch Neubau an den Markt gehen. Die nötigen Investitionsanreize hierfür werden mit Markteingriffen wie Mietpreisbremse, Umwandlungsverboten und lokalen Auflagen jedoch immer weiter geschwächt. So berichtete zuletzt Rainer Schulz in „Die Wohnungsbau-Misere“ (FAZ, 21.06.2021) davon, dass der Frankfurter Baulandbeschluss nach einem Jahr des Inkrafttretens noch nicht einmal angewendet wurde – weil Investoren mittlerweile einen Bogen um Frankfurt machen.

Das Nachsehen haben häufig Wohnungssuchende und in der Folge Unternehmen mit offenen Stellen. Gerade in den Ballungsräumen ist es deswegen nötig, nicht weiter in Eigentumsrechte und Investitionsanreize einzugreifen.

Ein zweiter Aspekt betrifft die Stellschraube, die die Landesregierung ganz konkret justieren kann: die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude, ab welcher der so genannte Genehmigungsvorbehalt in den entsprechenden Gebieten gelten soll. Laut Zensus 2011 stellen Wohngebäude mit sieben und mehr Wohnungen rund 27 Prozent aller Wohnungen in Hessen. In Städten wie Frankfurt, Offenbach oder Wiesbaden ist

Emil-von-Behring-Straße 4 · 60439 Frankfurt am Main
Telefon: 069 95808-0 · Telefax: 069 95808-126 · E-Mail: info@vhu.de · www.vhu.de

dieser Anteil jedoch mehr als doppelt so hoch – hier befindet mehr als jede zweite Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit sieben und mehr Wohnungen.

In seiner Wirkung betrifft das de-facto-Umwandlungsverbot die Gebiete umso mehr, die effizient mit knappen Flächen umgehen und in denen Wohngebäude in die Höhe gebaut wurden, die im Durchschnitt dann eine höhere Anzahl an Wohnungen pro Gebäude aufweisen. Würde ein ähnlicher Maßstab für Gebiete mit „angespannten Wohnungsmärkte“ wie in der hessischen Mieterschutzverordnung, die mittlerweile 49 Gemeinden umfasst, angelegt, dann dürfte der Erwerb von Wohneigentum aus Mehrfamilienhäusern insbesondere in vielen Zentrumslagen im Ballungsraum deutlich eingeschränkt werden.

Das de-facto-Umwandlungsverbot droht, Wohnungssuchende zu benachteiligen, und es dürfte mit Blick auf die befürchtete räumliche Konzentration auch darüber hinaus zu ungewollten Konsequenzen führen, die derzeit noch nicht absehbar sind. Wir bitten darum, diese Anregungen in die weiteren Abstimmungsprozesse der Landesregierung einfließen zu lassen.

Kopien dieses Schreibens erhalten die Fraktionsvorsitzenden der hessischen Koalitionsfraktionen, Frau Ines Claus MdL und Herr Mathias Wagner MdL, ebenso die wohnungspolitischen Sprecher der beiden Fraktionen, Frau Hildegard Förster-Heldmann MdL und Herr Heiko Kasseckert MdL.

Freundliche Grüße

Dr. Burkhard Siebert	Gerald Lipka	Rainer von Borstel	Thomas Reimann
Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e.V.	BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.	Verband baugewerblicher Unternehmer Hessen e.V.	Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände e.V.
Hauptgeschäftsführer	Geschäftsführer	Hauptgeschäftsführer	VhU-Vizepräsident und Vorsitzender des VhU-Bau- und Immobilienausschusses
siebert@bauindustrie-mitte.de	Gerald.Lipka@bfw-bw.de	Vonborstel@bgvht.de	thomas.m.reimann@alea-ag.de