

BAU > INDUSTRIE
Hessen-Thüringen



VERBAND
BAUGEWERBLICHER
UNTERNEHMER
HESSEN E.V.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main



VEREINIGUNG DER HESSISCHEN
UNTERNEHMERVERBÄNDE

VhU-Verbändepressekonferenz

Montag, 19. Dezember 2022

Mehr private Investitionen in Wohnraum ermöglichen!

**Bau- und immobilienpolitische Anliegen der hessischen Wirtschaft
an die Politik nach der Landtagswahl in Hessen 2023**

Alle Statements

Finale Version

ES GILT DAS GESPROCHENE WORT!

VhU-Moderator

Patrick Schulze

Begrüßung

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

die Parteien sind mitten in der Ausarbeitung ihrer Programme zur Landtagswahl 2023.

Deshalb informieren wir darüber, welche Erwartungen wir an die Politik in der nächsten Legislaturperiode ab Januar 2024 haben.

Es geht also um die zukünftige Politik, nicht um kurzfristige Anliegen

Nach Pressekonferenzen zum Landeshaushalt, zur Rohstoffgewinnung und zum Güterverkehr geht es heute um die Wohnungspolitik.

Den Beginn macht Herr Reimann.

Herr Reimann ist Vorstandsvorsitzender der ALEA Hoch- und Industriebau AG.

Herr Reimann ist außerdem VhU-Vizepräsident und Vorsitzender des VhU-Bau- und Immobilienausschusses.

Lieber Herr Reimann. Sie haben das Wort.

**VhU-Vizepräsident und
Vorsitzender des VhU-Bau- und Immobilienausschusses**

Thomas M. Reimann

Eingangsstatement

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

Trotz der verschiedenen Krisen, die wir seit 2020 erleben, ist der Arbeitsmarkt in einer guten Verfassung und der Mitarbeiterbedarf bei den Unternehmen hoch. Zudem beginnen die Babyboomer jetzt, den Arbeitsmarkt zu verlassen.

Um die vielen offenen Stellen mit neuen Beschäftigten besetzen zu können, müssen unsere Mitarbeiter erst einmal überhaupt eine Wohnung in der Nähe ihrer Arbeitsplätze finden können. Doch in den Ballungsräumen gibt es zu wenige Wohnungen.

Der Wohnraummangel erschwert uns Arbeitgebern die Fachkräftesicherung. Das ist ein klarer Standortnachteil. Deshalb beschäftigen wir uns seit langem mit der Wohnungspolitik.

Die Folge der großen Nachfrage und des Wohnraummangels sind hohe Neuvertragsmieten und teils irre hohe Preise für Wohneigentum.

Laut Studie des Darmstädter Instituts für Wohnen und Umwelt aus dem Jahr 2020 werden bis 2040 rund 367.000 zusätzliche Wohnungen in Hessen benötigt, also rechnerisch gut 18.000 pro Jahr, davon über 80 Prozent im Ballungsraum Frankfurt-Rhein-Main, in Südhessen.

Die Bundesregierung hält unterdessen am noch größeren Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr bis 2025 fest. Für Hessen wären das knapp 30.000¹ neue Wohnungen pro Jahr.

Doch der Wohnungsbau entwickelt sich leider in eine andere Richtung: Bundesweit gab es 2021 wieder einen Rückgang bei der Fertigstellung von Wohnungen – erstmals seit 2009.

Hessen hat dem Bundestrend im letzten Jahr zwar noch getrotzt. In 2021 wurden 22.952 Wohnungen in Hessen fertiggestellt. Das war 1 Prozent mehr als im Vorjahr. Aber im laufenden Jahr 2022 sank in Hessen die Zahl der von Januar bis September erteilten Baugenehmigungen um knapp 9

¹ Zur Ableitung des hessischen Anteils der 400.000 Wohnungen wurde der Königsteiner Schlüssel (2019) angewandt.

$400.000 \times 0,0743709 = 29.748$ Wohnungen für Hessen.

Prozent im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum.² Deshalb erwarten wir für 2023 ein Minus bei den Fertigstellungen auch in Hessen. Die Wohnungsbranche insgesamt befindet sich aktuell in einer schwierigen Phase.

Von 2015 bis August 2022 sind die Kosten für neue Wohngebäude in Hessen stark gestiegen, um 42 Prozent. Gut zwei Drittel dieses Kostenanstiegs sind allerdings erst in den letzten 2 Jahren entstanden.

Zudem sind die Bauzinsen stark gestiegen. Lagen Baukredite mit einer zehnjährigen Zinsbindung vor einem Jahr noch bei 1 Prozent, zahlt man heute schon mehr als 3,5 Prozent Zinsen.

Der Mitarbeiterbedarf in der Breite der Wirtschaft in Hessen wird sich umso eher decken lassen, wie es gelingt die Wohnungsmärkte zu entspannen.

Deswegen fordern wir, dass die politischen Rahmenbedingungen so gesetzt werden, dass ein ambitioniertes Wohnungsbaziel in Hessen erreicht werden kann.

Ziel in Hessen muss es sein, das hohe Niveau von über 20.000 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr zu halten und möglichst noch zu übertreffen.

Dafür braucht es vor allem attraktive Rahmenbedingungen für private Investitionen in Wohnungen. Dazu gehören zwei Dinge: Erstens müssen die Kommunen mehr neue Bauflächen bereitstellen, damit mehr neue Häuser und Wohnungen gebaut werden können. Und zweitens sollte die Politik aufhören, immer neue Regulierungen zu beschließen. Mehr noch, die Politik sollte endlich deregulieren und es den Investoren, Bauherren und Vermietern leichter machen, neuen Wohnraum zu schaffen und am Markt anzubieten.

So ist es erfreulich, dass Hessen auf die Wiedereinführung der Wohnraumzweckentfremdung verzichtet hat.

Leider hat es in den vergangenen Jahren jedoch insgesamt immer mehr Eingriffe in den Wohnungsmarkt gegeben.

- So wurde die Mietpreisbremse auf immer weitere Orten Hessens ausgeweitet,
- Die Kündigungssperrfrist wurde weiter ausgedehnt.
- Ein Umwandlungsverbot wurde neu eingeführt.

² Die Summe der Baugenehmigungen für neue Wohnungen für den Zeitraum Januar bis Oktober 2021 beträgt 23.418 Wohnungen. Für das laufende Jahr 2022 beträgt die Summe der erteilten Baugenehmigungen für neue Wohnungen von Januar bis Oktober 21.437. Das entspricht einem Minus von 8,5 % ggü. dem Vorjahreszeitraum.

Herr Weil wird diese Punkte ausführlicher beleuchten.

Auf den ersten Blick entsteht der Anschein, dass diese Regelungen Mieter schützen. Aber das ist ein Trugschluss. Sie schützen tatsächlich erst einmal nur Bestandsmieter – und das auch nur vorübergehend.

In Wirklichkeit benachteiligen diese Regulierungen nicht nur die Eigentümer von Wohnungen, in deren Eigentums- und Verfügungsrechte eingegriffen wird, sondern langfristig auch die Mieter. Jeder Eingriff macht Investitionen in Wohnraum weniger attraktiv, weil die Kosten steigen oder die erwartete Rendite sinkt.

Das hat zur Folge, dass weniger in zusätzlichen Wohnraum investiert wird und Gelder in andere Anlagemöglichkeiten fließen. So wächst das Wohnungsangebot langsamer als es möglich wäre.

Das heißt, staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt benachteiligen nicht nur direkt Eigentümer von Wohnungen, sondern indirekt auch Menschen auf der Wohnungssuche, die Probleme haben, überhaupt eine Wohnung zu finden.

Langfristig benachteiligen Mietpreisbremse, Umwandlungsverbot und Co. aber auch die Bestandsmieter, weil auch Investitionen in Modernisierungen unterbleiben und die angespannte Marktlage die Bestandsmieten stärker steigen lässt.

Der beste Mieterschutz ist mehr Wohnraum: denn wenn das Angebot an Wohnungen größer ist, ist auch der Wettbewerb auf Seiten der Wohnungsanbieter größer.

Weniger Regulierung und mehr Markt sind für uns also kein Selbstzweck, sondern effektive Mittel, um dem Wohnungsmangel zu begegnen. Die Knappheit an Wohnungen lässt sich nicht wegregulieren. Je funktionsfähiger der Wohnungsmarkt ist, desto attraktiver ist der Wirtschaftsstandort.

Wir fordern, dass die Landespolitik nichts unternimmt, was private Investitionen in zusätzliche Wohnungen weiter ausbremsen könnte.

Was das konkret heißt, was unterlassen werden muss, und welche konkreten Ansätze die Politik in der nächsten Legislaturperiode auf Landesebene verfolgen sollte, das stellen wir Ihnen heute vor. Wir sprechen bewusst nicht über die Bundes- und Kommunalpolitik, und wenn dann nur am Rande.

Ich gebe das Wort weiter an Jörg Brömer.

Er ist Bauunternehmer aus Wiesbaden, der das Familienunternehmen Brömer und Sohn in 4. Generation führt. Herr Brömer ist Mitglied im Vorstand des Bauindustrieverbandes Hessen-Thüringen sowie Mitglied im Verband Baugewerblicher Unternehmen Hessen. Zudem ist er stellvertretender Vorsitzender des Bau- und Immobilienausschusses der VhU.

Lieber Jörg, Feuer frei.

**Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e. V.
Verband baugewerblicher Unternehmer Hessen e. V.**

**Jörg Brömer
Geschäftsführer Brömer & Sohn GmbH, Wiesbaden**

1. Klimafolgenanpassung: Maßnahmen ausweiten und Infrastruktur fit machen

Mein erstes Anliegen betrifft die Klimapolitik.

Genauer: die Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen vor Ort.

Zum zweiten Teil der Klimapolitik, dem Klimaschutz, also zur Senkung und Vermeidung von Treibhausgasen, komme ich beim zweiten Punkt danach zu sprechen.

Wir fordern, dass Landesregierung und Landtag innerhalb ihrer Klimapolitik den Schwerpunkt auf die Anpassung an die Klimafolgen legen.

In ganz Hessen sind Maßnahmen erforderlich, um den öffentlichen Raum und insbesondere unsere Infrastruktur an die Folgen des Klimawandels anzupassen.

Das erfordert nicht nur, aber vor allem bauliche Maßnahmen.

Wegen vermehrtem Extremwetter müssen die Raumplanung und Bauvorgaben angepasst werden.

Der Schutz von Bauten und Infrastruktur muss verbessert werden.

Öffentliche Räume müssen umgestaltet werden, damit Starkregen an der einen Stelle schneller abfließen kann, und an anderen Stellen besser versickern kann.

Der im Sommer vorgelegte Entwurf für einen Klimaplan Hessen enthielt einige gute Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. **Diese müssen mit Priorität angegangen werden, wie z.B. die Unterstützung der Kommunen für eine höhere Resilienz gegenüber Starkregen oder Unterstützung bei der Umsetzung einer wassersensiblen Stadtentwicklung.**

Wir sind gespannt, welchen Maßnahmenplan die Landesregierung nächstes Jahr vorstellen wird.

Bei der Bewältigung dieser Aufgaben muss das Land die Kommunen mit ausreichend finanziellen Mitteln ausstatten.

2. Effektiver Klimaschutz: CO₂-Ausstoß begrenzen und Wettbewerb der Baustoffe zulassen

Mein zweites Anliegen betrifft den Klimaschutz generell, wer dafür zuständig ist und was im Gebäudesektor zu tun oder zu lassen ist.

Wir unterstützen das Ziel, den Treibhausgasausstoß zu senken und Klimaneutralität zu erreichen – mit Wirtschaftswachstum und mit Erhalt unserer Industrie.

Wir lehnen aber das Klimagesetz der Landesregierung, wie auch den Entwurf der SPD aus dem Vorjahr, ab.

Wir lehnen landesspezifische Ziele zur Senkung des Treibhausgasausstoßes ab, denn sie können keine zusätzliche Wirkung entfalten! Und sie brauchen es auch nicht.

Warum? Weil die EU und der Bund den Treibhausgasausstoß in den allermeisten Sektoren – wie Elektrizität und Industrie und demnächst Wärme und Verkehr – wirksam begrenzen und reduzieren:

- Zum einen verfügt Hessen über keine geeigneten Instrumente zur Senkung des Treibhausgasausstoßes – mit Ausnahme der eigenen Emissionen der öffentlichen Hand, bei deren Senkung die Landesverwaltung zurecht eine Vorreiterrolle anstrebt, sowie der Landesforsten.
- Zum anderen wären solche Klimaschutz-Instrumente des Landes wirkungslos, da die EU bereits in den meisten Sektoren jährlich sinkende CO₂-Obergrenzen geschaffen hat oder diese in Kürze etablieren wird. Landesspezifische Ziele und Instrumente würden die Maßnahmen der EU zur Reduzierung des Treibhausgasausstoßes nur verkomplizieren und verteuern.

Klimaschutz ist in erster Linie Sache der EU und des Bundes, Land und Kommunen sollten sich priorisiert auf die Anpassung an die Klimafolgen fokussieren.

Wie steht es um Klimaschutz rund um die Gebäude?

Die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden tragen zu gut eine Drittel der weltweiten CO₂-Emission bei.³

Klimaschutzziele müssen wirksam und ohne Verschwendung, also kosteneffizient, erreicht werden. Dafür gibt es ja den europäischen CO₂-Emissionsrechtshandel mit absinkender Obergrenze. Damit werden CO₂-Emissionen in Industrie, Stromerzeugung und europäischen Flugverkehr gedeckelt – und Jahr für Jahr abgesenkt. Demnächst wird ein zweites System in der EU für Wärme und Verkehr starten.

³ UN (2021), [Global Status Report for Buildings and Construction](#), Seite 15.

Die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden tragen zu 37 Prozent der weltweiten CO₂-Emission bei.

Selbst wenn in der EU die doppelte Menge an Stahl und Zement erzeugt würde, die Menge an CO₂ innerhalb der EU würde sich nicht erhöhen, weil die Gesamtmenge an CO₂-Ausstoß gedeckelt ist. Stattdessen würden andere Sektoren ihre Emissionen reduzieren, wo sich CO₂ kostengünstiger vermeiden lässt.

Ökologisch unnötig sind staatliche Vorgaben, die Häuser mit Holz statt mit Steinen, Ziegel oder Beton errichten lassen. Denn die CO₂-Emissionen bei der Herstellung von Baumaterialien werden von der EU gedeckelt.

Klimaschutz klappt super mit absinkenden CO₂-Obergrenzen. Gut, dass ein CO₂-Deckel in Kürze auch für den Wärmesektor gelten wird.

Als Bauwirtschaft werben wir seit langem für eine stärkere Akzeptanz von Recyclingbaustoffen. Sie leisten einen Beitrag zur Schonung des Klimas und unserer Ressourcen und benötigen weniger Entsorgungskapazitäten.

Die von der Politik derzeit betriebene, einseitige Ausrichtung auf einzelne Baustoffe wie Holz kann dem Klimaschutz nicht gerecht werden.

In den letzten Jahren haben wir bedeutende Fortschritte bei der CO₂-freien Herstellung von Stahl und Zement gesehen, außerdem beim 3D-Druck von Gebäuden. Um den dringend benötigten Fortschritt beim Klimaschutz auch beim Bauen weiter umzusetzen, wird der Wettbewerb der unterschiedlichen Technologien und Baustoffe gebraucht.

Holz ist auch nur ein klimafreundlicher Rohstoff, wenn er aus nachhaltigem Anbau stammt und mit kurzen Wegen verarbeitet wird. Für die großen Mengen an Holz, die beim Bau benötigt würden, wird sich das nur schwierig erfüllen lassen.

Wir lehnen deswegen eine einseitige Ausrichtung auf Holz als bevorzugten Baustoff ab. Die im Entwurf des hessischen Klimaplanes geforderte Quote von 25 Prozent Holzbau im Wohnungsbau bis 2030 wird von uns abgelehnt.

Fazit: Es sollte das Ziel der nächsten Landesregierung sein, den Wettbewerb von Baustoffen wie Stahl, Holz und Zement langfristig zu gewährleisten. Auf einseitige Bevorzugungen ist zu verzichten.

3. Flächenkonkurrenz und Regionalentwicklung: Höhere Mindestdichtewerte prüfen

Mein drittes Anliegen betrifft das Thema Flächen.

Genauer gesagt ein spezielles Thema der Regionalentwicklung: die vorgeschriebenen Mindestdichtewerte im Landesentwicklungsplan.

Überall konkurrieren vielfältige Nutzungsansprüche um knappe Flächen. Im dicht besiedelten Ballungsraum Frankfurt-Rhein-Main umso mehr.

Ein attraktiver Wirtschaftsstandort benötigt Flächen für Gewerbe und Industrie, Land- und Forstwirtschaft wie auch für Rohstoffgewinnung, für Verkehrswege und Wohnungsbau.

Und natürlich brauchen wir alle auch Naturräume zur Erholung – und für Flora und Fauna um ihrer selbst willen.

Um diese Nutzungskonflikte zu ordnen und zu entscheiden, dazu arbeiten Landesregierung und Landtag regelmäßig am Landesentwicklungsplan.

Wegen des hohen Siedlungsdrucks sowie der hohen Nutzungskonkurrenz im Rhein-Main-Gebiet sollte der Landtag eine Erhöhung der Mindestdichte für Orte im Ballungsraum prüfen.

Mindestdichtewerte werden in Wohneinheiten pro Hektar als Grundsatz der Raumordnung vorgegeben – für unterschiedliche Siedlungsstrukturen.

- So gilt für Frankfurt als Oberzentrum im Verdichtungsraum Rhein-Main ein Mindestwert von 60 Wohneinheiten pro Hektar.
- Für Kassel, Oberzentrum im Verdichtungsraum Nordhessen, gilt ein Mindestwert von 35 Wohneinheiten je Hektar.

Eine Erhöhung der Mindestdichtewerte würde zu einer sparsameren Inanspruchnahme von Flächen für den Wohnungsbau führen. Um es bildlich zu machen: tendenziell mehr Geschosswohnungsbau, und tendenziell relativ weniger Reihenhäuser. Ein grundsätzliches Verbot von Einfamilienhäusern würden wir jedoch strikt ablehnen.

4. Außenentwicklung muss weiter möglich bleiben

Mein viertes Anliegen betrifft die Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungen und Verkehrswege in Hessen.

Der hohe Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Hessen wird auch langfristig neue Quartiere wie die sogenannte Frankfurter „Josefstadt“ an der A5 oder das Wiesbadener Ostfeld nötig machen.

Hessen hat das Ziel, die landesweite Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen bis 2030 auf unter 2,5 Hektar pro Tag abzusenken.

Später soll die netto-Neuersiegelung sogar auf null Hektar absenken. Dann könnten nur noch Flächen neu beansprucht werden, wenn an anderer Stelle Flächen entsiegelt werden. Das ist sehr ambitioniert. Und es ist offen, ob und wie dann die Wirtschaft noch wachsen könnte.

Schon heute hat beim Siedlungsbau die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Wenn neue Wohnungen gebaut werden, sind vorrangig innerörtliche Flächen zu nutzen. Auf die Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich ist nach dem Prinzip zu verzichten.

Im Ballungsraum sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Nachverdichtung, Schließung von Baulücken und Flächenkonversion jedoch begrenzt.

Große Konversionsprojekte wie der Hanauer Pioneer Park oder der geplante Verkauf von Teilen des Opel-Geländes in Rüsselsheim sind selten.

Eine flächensparende Außenentwicklung muss auch weiterhin möglich bleiben, sonst lässt sich das Wohnungsbauziel nicht erfüllen.

Quartiere wie die Frankfurter Josefstadt oder das Wiesbadener Ostfeld werden dringend benötigt und müssen auch zukünftig möglich sein.

Wie das Land die Anreize der Kommunen zur Schaffung neuer Wohnbauflächen erhöhen sollte, dazu wird Herr Lipka gleich etwas sagen.

5. Deregulierung und weniger Bürokratie: Bebauungsplanverfahren beschleunigen, Aufstockungen grundsätzlich freigeben

Mein letztes Anliegen betrifft das leidige Thema Bürokratie und zu lange Verfahren.

In Wilhelmshaven ist das erste LNG-Terminal fertig geworden. In Rekordzeit! Wir können also komplizierte Infrastruktur bauen, wenn wir es wollen!

Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen jetzt endlich angegangen werden.

Um den großen Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken, müssen Bebauungsplanverfahren beschleunigt und vereinfacht werden. Ein Beispiel:

Durch Aufstockungen von Gebäuden kann schnell und kostengünstig neuer Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung entstehen. Damit schneller aufgestockt werden kann, sollten Gemeinden Anschub vom Land erhalten.

Wir fordern, dass der Landtag die Gemeinden dazu ermutigt, von der Flexibilisierung Gebrauch zu machen und im Rahmen der Bauleitplanung höhere Geschossflächenzahlen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festzulegen. Das würde die Nachverdichtung erheblich erleichtern.

Einen weiteren Beitrag sollte die Überarbeitung der Hessischen Bauordnung liefern.

Wir fordern die Aufstockung von Gebäuden wie auch den Ausbau von Dachgeschossen für Wohnzwecke durch eine Ergänzung in § 64 HBO von einer Baugenehmigung freizustellen.⁴ In Bayern gibt es eine Freistellung von Baugenehmigungen seit 2021.

Beide Regelungen würden durch Nachverdichtung zu mehr Wohnraum beitragen und Bauherren wie Verwaltung erheblich entlasten, sowie das Bauen beschleunigen.

Ich gebe das Wort weiter an Herrn Lipka, Geschäftsführer BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.

⁴ In der Bayrischen Landesbauordnung ist seit Februar 2021 keine Baugenehmigung mehr erforderlich, wenn das Dachgeschoss in zusätzlichen Wohnraum umgewandelt wird. §58 (2) BayBO: „Genehmigungsfrei gestellt ist die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. ²Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 5 gilt entsprechend.“

In Hessen ist die Freistellung von Baugenehmigungen in § 64 HBO geregelt.

1. „Grunderwerbsteuer: Schrittweise senken, um Aufkommen zu deckeln, und Stundungen erlauben

Mein erster Punkt betrifft zwei Anliegen zur Grunderwerbsteuer.

Die Grunderwerbsteuer ist eine Ländersteuer, das heißt die Länder bestimmen den Steuersatz und behalten das Steueraufkommen.

Im Jahr 2010 betrug das Aufkommen an Grunderwerbsteuer in Hessen 403 Millionen Euro. Im Jahr 2021 betrug das Aufkommen 1,977 Milliarden, also fast 2 Milliarden Euro. Im selben Zeitraum ist der Steuersatz von 3,5 Prozent auf 6 Prozent gestiegen, hat sich also fast verdoppelt. Das Aufkommen hat sich allerdings fast verfünffacht. Nach einem vorübergehenden Rückgang ist zu erwarten, dass die Grunderwerbsteuer in den kommenden Jahren auf hohem Niveau bleibt oder weiter ansteigt.

Deswegen sollte, sobald es die Sanierung der Landesfinanzen zulässt, das Aufkommen gedeckelt werden. Dazu sollte der Steuersatz in zwei Schritten um 0,5 Prozentpunkte abgesenkt werden.

Eine Absenkung um 0,5 Prozentpunkte entspricht derzeit einem Aufkommen von 150 Millionen Euro.

Mein zweites Anliegen zur Grunderwerbsteuer ist die Einführung einer Stundungsmöglichkeit.

Um die finanzielle Belastung beim Erwerb von Wohneigentum zu verringern, sollte die Möglichkeit der Stundung der Grunderwerbsteuer über mehrere Jahre eingeführt werden. Die Landesregierung sollte sich dafür beim Bund und den übrigen Ländern einsetzen, damit eine solche Regelung bundesrechtlich ermöglicht wird.

So würde die finanzielle Belastung zum Zeitpunkt des Kaufs deutlich verringert. Das würde insbesondere auch für viele jüngere Menschen das Eigenkapitalproblem mildern.

2. Anreize für neue Bauflächen im Kommunalen Finanzausgleich schaffen

Mein zweites Anliegen betrifft den Kommunalen Finanzausgleich, der stärkere Anreize setzen sollte, damit Kommunen mehr neue Bauflächen zulassen.

Wohnungsbau benötigt Bauflächen. Viele Kommunen weisen jedoch viel zu wenig neue Bauflächen aus. Denn für viele Kommunen führt die Ausweisung neuer Bauflächen zu finanziellen Belastungen.

Deswegen müssen Kommunen ausreichende Mittel für die Folgekosten von Infrastruktur bekommen. Zur benötigten Infrastruktur neuer Wohngebiete zählen Verkehrswege, Kanalisation und Klärwerke ebenso wie die soziale Infrastruktur wie Kitas und Schulen.

Durch die stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sind auch Projektentwickler nicht in der Lage, ein Mehr an Infrastrukturkosten zu schultern.

Bereits die aktuelle Landesregierung hatte sich im Koalitionsvertrag darauf verabredet, finanzielle Anreize für Kommunen zur Ausweisung von Wohnungsbauflächen über den KFA anzugehen.

Leider ist nicht mehr damit zu rechnen, dass der KFA in dieser Legislaturperiode angepasst wird. Die Anpassung des KFA für einen stärkeren Anreiz zur Ausweisung neuer Bauflächen wird dringend benötigt.

Da die Haushaltskonsolidierung ebenso ein wichtiges Anliegen ist, sollten Mittel innerhalb des KFA umgeschichtet werden, anstelle den KFA auszuweiten.

Die Überarbeitung des KFA, mit stärkeren Anreizen für neue Flächen für den Wohnungsbau, sollte vom neuen Landtag schnellstmöglich angegangen werden.

3. Solardächer

Mein drittes Anliegen sind Solardächer.

Die Ausstattung von Gebäuden mit Photovoltaikanlagen und Solarthermie stellt eine sinnvolle Möglichkeit dar, um Gebäude mit Strom und auch Wärme CO₂-neutral zu versorgen.

Dennoch wenden wir uns mit aller Deutlichkeit gegen eine gesetzliche Verpflichtung zur Ausstattung von Gebäuden mit Photovoltaikanlagen oder Solarthermie. Eine solche Regelung ist nicht notwendig, da der Markt hier bereits reagiert hat.

Privatkunden und Investoren erwarten bereits jetzt vor dem Hintergrund der aktuellen Energiekrise eine von russischem Gas unabhängige Strom- und Wärmeversorgung der neu gebauten Immobilien. Dort wo es technisch sinnvoll ist, wird deshalb schon jetzt die Versorgung mit Photovoltaik und Solarthermie geplant. Außerdem gibt es gerade einen Run auf Wärmepumpen.

Gegen eine gesetzliche Verpflichtung spricht jedoch, dass die Festlegung auf eine bestimmte Technologie die Preise für diese Anlagen in die Höhe treibt. Im Übrigen wird auch durch eine gesetzliche Verpflichtung die Verfügbarkeit von Modulen nicht sichergestellt. Auch müssten die notwendigen Fachkräfte für die Installation vorhanden sein.

Bei der Ausstattung von Gebäuden mit Photovoltaikanlagen müssen auch die First-Ausrichtung und mögliche Beschattungsprobleme bedacht werden. Eine individuelle Planung und Abwägung der örtlichen Gegebenheiten kann nur durch eine individuelle, technologieoffene Fachplanung erfolgen. Gesetzliche Verpflichtungen können den Bauingenieur nicht ersetzen!

Im Übrigen befürchten wir durch eine gesetzliche Verpflichtung auch einen verringerten Anreiz zur Entwicklung neuer Techniken zur klimaneutralen Elektro- und Wärmeversorgung von Gebäuden, wie zum Beispiel der Brennstoffzellentechnologie. Ziel der Politik sollte es bleiben mit dem notwendigen Kapitaleinsatz optimale Ergebnisse der CO₂ Einsparung zu ermöglichen, ohne sich auf eine Technik festzulegen.

Ich gebe das Wort weiter an Herrn Gregor Weil, Geschäftsführer der Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main e.V.

Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main e.V.

Geschäftsführer Gregor Weil

1. Grundsteuer: nicht weiter verschärfen und Grundsteuer C wieder abschaffen

Mein erstes Anliegen betrifft die Grundsteuer. Für die Kommunen ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Steuereinnahmen. Die Eigentümer selbstgenutzter Grundstücke, Häuser und Wohnungen zahlen die Grundsteuer selbst. Mieter von Grundstücken, Wohn- und Gewerbeflächen tragen die Grundsteuer im Rahmen der Nebenkostenabrechnung.

2021 lag das Aufkommen der Grundsteuer in Hessen bei knapp 1,3 Milliarden Euro.

Vor einem Jahr, im Dezember 2021, hat der Landtag ein neues Grundsteuergesetz beschlossen, das zum Jahresbeginn 2025 in Kraft treten wird. Im Vergleich mit dem Grundsteuermodell des Bundes begrüßen wir, dass das hessische Modell einfacher und relativ bürokratiearmer ist.

Eine Verschärfung dieses hessischen Grundsteuermodells muss in der nächsten Legislaturperiode des Landtags aber ausgeschlossen bleiben. Ebenso ein Wechsel zum bürokratischen Bundesmodell.

Im Jahr 2027, nach zwei Jahren der Anwendung des neuen Grundsteuermodells, sollte eine Überprüfung der Steuerreform stattfinden. Bei Einführung des neuen Grundsteuermodells wurde von der hessischen Landesregierung eine aufkommensneutrale Regelung in Aussicht gestellt. Die effektive Belastungswirkung ist zu überprüfen.

Ein weiteres Anliegen zur Grundsteuer:

Das hessische Grundsteuermodell arbeitet mit einem so genannten Lagefaktor. Dieser belastet gerade in einer Großstadt wie Frankfurt – in der es je nach Lage innerhalb des Stadtgebietes sehr große Unterschiede bei den Bodenwerten gibt – gute Grundstückslagen stärker als einfache Lagen. Diese unnötige Umverteilung haben wir bereits in der Vergangenheit kritisiert.

Der Exponent dieses Lagefaktors bestimmt dabei den Grad der Umverteilung. **Wir fordern, dass eine Erhöhung des Lagefaktors zulasten sogenannter guter Grundstückslagen ausgeschlossen bleiben muss.** Es gibt im Steuersystem keinen Mangel an Umverteilungsinstrumenten.

Einen Punkt möchte ich noch zur Grundsteuer C ansprechen.

Das hessische Grundsteuergesetz sieht vor, dass Kommunen ab 2025 die Grundsteuer C einführen können. Mit der Grundsteuer C wird unbebautes Bauland besteuert.

Wenn baureife Grundstücke nicht bebaut werden, liegt das selten an Immobilienspekulationen. Häufig sind noch fehlendes Eigenkapital, Erbstreitigkeiten, fehlende Baugenehmigungen oder finanzielle Engpässe die Ursache für verzögerte Bebauung der Grundstücke.

Eine Grundsteuer C würde diese Konflikte nur verstärken und insbesondere private Bauherren von Eigenheimen hart treffen. Die Grundsteuer C trägt nicht dazu bei, Bauland für den Wohnungsbau zu mobilisieren.

Wir fordern, die Grundsteuer C noch vor ihrer ersten Anwendung wieder abzuschaffen.

2. Umwandlungsverbot wieder abschaffen und keinesfalls verlängern

Mein zweites Anliegen betrifft den Eingriff ins Eigentum vieler Immobilieneigentümer durch das so genannte Umwandlungsverbot.

Mit dem Umwandlungsverbot wurden die Länder vom Bund ermächtigt, die Umwandlung von Mietwohnungen aus Mehrfamilienhäusern zu Eigentumswohnungen zu erschweren. Wohnungsumwandlungen unterliegen demnach dem Vorbehalt der Genehmigung. Die Genehmigungsgründe sind jedoch so eng gefasst, dass de facto ein Umwandlungsverbot besteht.

In Hessen gilt das Umwandlungsverbot seit einem halben Jahr. Betroffen sind Mietshäuser mit mehr als 6 Wohnungen. In Frankfurt liegen 2 von 3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen. In allen 53 betroffenen Kommunen liegt ungefähr jede zweite Wohnung in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen.

Das Umwandlungsverbot ist eine weitere Bremse für private Investitionen in Wohnraum.

Außerdem erschwert es den Erwerb von Wohneigentum erheblich. Rund vier von fünf Haushalten erfüllen sich den Wunsch nach Wohneigentum durch den Kauf einer Wohnung in einem bestehenden Mehrfamilienhaus. Nur etwa jeder fünfte Haushalt kauft Wohneigentum aus dem Neubau.⁵

Die überwiegende Mehrheit der Haushalte ist auf die vergleichsweise günstigeren Bestandswohnungen in bestehenden Mehrfamilienhäusern angewiesen, um Wohneigentum bilden zu können. Dies dürfte umso mehr gelten, wenn wie befürchtet in den kommenden Jahren weniger neue Wohnungen fertiggestellt werden.

Wir fordern, dass das bis Ende 2025 befristete Umwandlungsverbot auf keinen Fall verlängert wird. Im Gegenteil: Das Umwandlungsverbot sollte umgehend wieder abgeschafft werden.

Eigentümer müssen das Recht haben, ihr Eigentum auch frei veräußern zu können.

⁵ BBSR (2022), [Immer mehr Haushalte entscheiden sich für eine gebrauchte Immobilie](#), PM vom 28.11.2022. „Von den Haushalten, die im Zeitraum 2018 bis 2021 Wohneigentum bildeten, erfüllten sich 79 Prozent ihren Wunsch nach Wohneigentum im Bestand, 21 Prozent im Neubau.“

3. Verordnung zur sog. „Mietpreisbremse“ und Kappungsgrenze abschaffen

Als drittes Anliegen möchte ich zur Mietpreisbremse sprechen.

Die Mietpreisbremse wurde eingeführt, um steigenden Mieten bei Bestandswohnungen entgegenzuwirken.

Insbesondere im Ballungsraum sind steigende Mietpreise ein Signal für zunehmenden Wohnungsmangel. Also dem Missverhältnis von Nachfrage nach Wohnraum und Angebot. Zur Lösung dieses Wohnungsproblems kann vor allem die Ausweitung des Angebots an Wohnraum beitragen.

Statt an der Ursache des Wohnungsmangels anzusetzen und für mehr private Investitionen in zusätzliche Wohnungen zu sorgen, greift die Politik in die Mietpreise ein. Damit lässt sich zwar das Knappheitssignal manipulieren, die zugrunde liegende Knappheit und auch die geforderten Modernisierungen des Gebäudebestandes werden damit aber nicht angegangen. Vielmehr werden die dringend nötigen Investitionen ausgebremst.

Da in Hessen zu wenig neue Wohnungen gebaut wurden, hat sich die Zahl der „angespannten Wohnungsmärkte“ drastisch ausgeweitet.

Als die Mietpreisbremse 2015 in Hessen eingeführt wurde, galt sie in 16 Kommunen. Heute wird die Mietpreisbremse in 53 hessischen Kommunen angewandt. Weder in Frankfurt, noch anderenorts, hat der Wohnungsmangel infolge der Mietpreisbremse abgenommen.

Wir fordern, dass die Mietpreisbremse in Hessen abgeschafft wird, damit mehr in zusätzlichen Wohnraum und in die Modernisierung bestehender Wohnungen und Häuser investiert wird. Die Landesregierung sollte dazu die Mieterschutzverordnung abschaffen.

Außerdem sollte eine weitere Verlängerung der Kündigungssperrfrist nicht erfolgen, 8 Jahre Kündigungsschutz sind mehr als genug. Im Gegenteil, eine Verkürzung wäre richtiger.

Wer heute eine vermietete Wohnung kauft und die vollen 8 Jahre Kündigungssperre abwarten muss, kann frühestens im Frühjahr 2031 einziehen.

4. Wohnraumzweckentfremdung – keine Gesetzesverschärfung nötig

Auch mein letztes Anliegen hat etwas damit zu tun, wie über privates Eigentum verfügt werden kann. Es geht um die Wohnraumzweckentfremdung.

Unter Wohnraumzweckentfremdung versteht man, wenn Teile von Gebäuden, die als Wohnraum dienen könnten, anderweitig genutzt werden oder mit Absicht leerstehen.

Absichtlicher Leerstand ist jedoch die absolute Ausnahme. Die Leerstandsquote in Hessen liegt deutlich unter 2 Prozent, in Frankfurt gar bei nur 0,3 Prozent.⁶

Die Leerstandsquote ist also insgesamt sehr niedrig. Ein gewisser Leerstand wird benötigt, um umfangreiche Modernisierungen, Umzüge oder Instandhaltungsarbeiten zu gewährleisten.

Bauherren und Wohnungseigentümer benötigen eine gewisse Flexibilität im Umgang mit ihrem Eigentum. Beispielsweise um auf veränderte Marktbedingungen zu reagieren.

Ohne diese Flexibilität würde bei privaten Investoren und Bauherren der Anreiz sinken, mehr zusätzlichen Wohnraum zu schaffen oder Gebäude an veränderte Bedarfe der Nutzung anzupassen.

Deswegen ist es erfreulich, dass es derzeit keine Wohnraumzweckentfremdung in Hessen gibt.

Wir wünschen uns vom neuen Landtag, dass das Thema Wohnraumzweckentfremdung auch zukünftig nicht angepackt wird.

Ich übergebe zurück an den Moderator, Herrn Schulze.

⁶ Empirica (2022), [Leerstandsindex 2022](#), S. 1.