VEREINIGUNG DER HESSISCHEN
UNTERNEHMERVERBÄNDE

VhU-Position

Erwartungen der hessischen Wirtschaft an die Politik nach der Landtagswahl in Hessen 2023

Beschluss Nr. 2 des VhU-Präsidiums vom 16.05.2022

Bauen und Wohnen

14. Bauen und Wohnen

Mehr neuen Wohnraum durch weniger Regulierung schaffen

Wohnungsmangel erschwert die Fachkräftesicherung in Hessen

Die Fachkräftesicherung wird für viele Unternehmen im Ballungsraum immer schwieriger und teurer, weil ihre potenziellen neuen Mitarbeiter keine geeignete Wohnung finden. In vielen Städten und in ihrem Umland besteht ein Mangel an Wohnungen im Vergleich zur wachsenden Nachfrage, so dass die Neuvertragsmieten und die Immobilienpreise stark steigen. Seit 2015 hat sich die Zahl der hessischen Kommunen mit so genannten „angespannten Wohnungsmärkten“ von 16 Kommunen auf 53 Kommunen im Jahr 2022 mehr als verdreifacht. Hauptgrund ist, dass viele Kommunen zu wenig und zu langsam neue Bauflächen schaffen. Immer weniger Fachkräfte finden Wohnungen in der Nähe ihrer Arbeitsstätte oder können sich diese leisten. Viele sehen sich gezwungen, über weite Strecken zu pendeln. Das erschwert die Fachkräftesicherung der Unternehmen und bedingt höhere Lohnforderungen der Beschäftigten. Deshalb liegt es im Interesse der Arbeitgeber, dass das Angebot an zusätzlichen Wohnungen in den Städten und in ihrem Umland rascher als bisher erhöht wird, damit mehr Beschäftigte dort wohnen können und damit der Mietpreisanstieg gedämpft wird. Markteingriffe wie Mietpreisbremse lösen die Probleme nachweislich nicht. Langfristig verschärfen diese Zwangsinstrumente die Probleme sogar. Allein in Hessen werden bis 2040 laut Wohnbedarfsprognose des Instituts für Wohnen und Umwelt zusätzlich rund 367.000 Wohnungen benötigt. Dazu müssen die Hemmnisse für private Investitionen in neuen Wohnraum verringert werden. Gleichzeitig gilt es, den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, beispielsweise bei der Abwägung zwischen Innen- und Außenentwicklung.

Umwandlungsverbot wieder abschaffen und keinesfalls verlängern

Der im Jahr 2021 eingeführte § 250 BauGB „Umwandlungsverbot“ ermöglicht es den Ländern, per Rechtsverordnung in angespannten Wohnungsmärkten die Umwandlung von Mietwohnungen aus Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Die Voraussetzungen an diesen Genehmigungsvorbehalt sind allerdings so eng definiert, dass die Regelung in der Praxis einem Genehmigungsverbot gleichkommt. Das ist ein nicht zu rechtfertigender Eingriff in die Eigentumsrechte und hemmt Investitionen in den Wohnungsbau. Das Umwandlungsverbot ist durch das Bundesgesetz bis Ende 2025 befristet. Die Landesregierung sollte eine Verlängerung des Umwandlungsverbots in Hessen ausschließen und eine von der Vorgängerregierung erlassene Rechtsverordnung schnellstmöglich wieder zurücknehmen. Es muss das Recht des Vermieters sein, sein Eigentum veräußern zu können.

Verordnung zur sog. „Mietpreisbremse“ und Kappungsgrenze abschaffen

Die Landesregierung sollte die Verordnung zur sog. „Mietpreisbremse“ und Kappungsgrenze abschaffen, weil diese Instrumente den Wohnungsmarkt schädigen. In jedem Fall ist eine weitere Verschärfung der Mieterschutzverordnung oder deren Ausdehnung auf weitere Kommunen abzulehnen. Ebenso ist eine weitere Ausdehnung der Kündigungssperrfrist zu unterlassen. Der Bund ermächtigt die Länder, die Miethöhe bei Neuvermietung zu begrenzen (Mietpreisbremse). Ebenso können die Länder die ohnehin begrenzte Mieterhöhung im laufenden Mietvertrag weiter absenken (Kappungsgrenze). Die sog. Mietpreisbremse sieht vor, dass die

Neuvertragsmiete maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Kappungsgrenze kann durch eine Verschärfung von 20 Prozent auf künftig 11 Prozent gesenkt werden. Die Landesregierung macht davon per Mieterschutzverordnung in 53 Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt Gebrauch. Diese Eingriffe in den Mietpreis verhindern wirtschaftliche Renditen und bremsen dringend nötige Investitionen in Wohnungen. Preiseingriffe führen hingegen auch zu mehr Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und verringern das Angebot an Mietwohnungen.

Wohnraumzweckentfremdung – keine Gesetzesverschärfung nötig

Der Landtag sollte kein gesetzliches Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum beschließen, da es wohnungspolitisch wirkungslos wäre und den Wohnungsmangel noch verschärfen würde. Bisherige Initiativen für Wohnraumschutzgesetze basieren auf der falschen Annahme großer Wohnungsleerstände. Die Leerstandsquote im Rhein-Main-Gebiet beträgt unter zwei Prozent, in Frankfurt sogar unter ein Prozent. Bauherren und Eigentümer benötigen eine gewisse Flexibilität im Umgang mit ihrem Eigentum, um auf sich verändernde Marktbedingungen reagieren zu können. Ohne diese Flexibilität würde bei privaten Bauherren und Investoren der Anreiz verringert, mehr Wohnraum zu schaffen.

Anreize für neue Bauflächen im Kommunalen Finanzausgleich setzen

Der Landtag sollte im Kommunalen Finanzausgleich mehr Anreize dafür setzen, damit Kommunen in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten mehr neue Bauflächen schaffen. Mit Maßnahmen wie dem „Großen Frankfurter Bogen“ ist das Land zwar auf dem richtigen Weg, bei finanziellen Anreizen besteht jedoch weiter Nachbesserungsbedarf. Die Kommunen müssen ausreichende Mittel für die Folgekosten für Infrastruktur (z.B. Verkehrswege, Kanalisation, Klärwerke) und Kinderbetreuung bekommen, um nicht am Ende draufzuzahlen.
(Mehrausgaben pro Jahr gegenüber heute im Land: 50 Mio. Euro)

Klimaschutz: Technologieoffenheit gewährleisten, keine Solardachpflicht

Landtag und Landesregierung sollten eine klimapolitische Technologieoffenheit auch im Gebäudesektor gewährleisten. Entsprechend sind eine Solardachpflicht für neue oder bestehende Gebäude oder andere Technikvorgaben des Landes oder des Bundes abzulehnen. Um den freiwilligen privaten Ausbau der Solarenergie zu erleichtern, sollte sich die Landesregierung für den Abbau der erheblichen bürokratischen und steuerrechtlichen Hürden über den Bundesrat einsetzen.

B-Planverfahren beschleunigen, Aufstockungen grundsätzlich freigeben

Der Landtag sollte alle Instrumente nutzen, um den großen Mangel an Wohnungen entgegenzuwirken. Deswegen müssen Bebauungsplanverfahren beschleunigt und vereinfacht werden. Um Aufstockungen im Rahmen der Nachverdichtung schnell zu ermöglichen, sollten Gemeindevertretungen durch einen pauschalen Beschluss die Geschossflächenzahl für ganze Stadtviertel oder das gesamte Gemeindegebiet grundsätzlich erhöhen können (bspw. um den Wert 1 oder 1,5). Einen weiteren Beitrag zur Vereinfachung sollte der Landtag durch eine Überarbeitung der hessischen Bauordnung liefern: so sollte die Aufstockung von Gebäuden um ein zusätzliches Vollgeschoss und der Ausbau von Dachgeschossen für Wohnzwecke grundsätzlich genehmigungsfrei gestellt werden.