



VhU-Presskonferenz

Montag, 4. Dezember 2023

**Günstiger Bauen:  
Staatliche Kostentreiber beim Wohnungsbau verringern,  
Bauvorschriften auf den Prüfstand stellen**

**Baupolitische Anliegen der hessischen Wirtschaft  
an die künftige hessische Landesregierung**

Alle Statements

*Finale Version*

***ES GILT DAS GESPROCHENE WORT!***

## **VhU-Moderator**

**Patrick Schulze**

Begrüßung

[645 Zeichen inkl. Leerzeichen]

- 1 Meine sehr geehrten Damen und Herren,
- 2 von Wohnungsbaugipfeln über Haushaltssperren im Bund bis zu
- 3 Koalitionsverhandlungen in Hessen - ein Wort wird in dem
- 4 Zusammenhang immer häufiger genutzt: Strukturreformen.
- 5 Welche Strukturen beim Bauen angepackt werden müssten, damit wieder
- 6 günstiger gebaut werden kann, das stellen wir Ihnen heute vor.
- 7 Den Beginn macht Herr Reimann.
- 8 Herr Reimann ist Vorstandsvorsitzender der ALEA Hoch- und Industriebau
- 9 AG und Präsident des Verbandes baugewerblicher Unternehmer Hessen.
- 10 Herr Reimann ist außerdem VhU-Vizepräsident und Vorsitzender des
- 11 VhU-Bau- und Immobilienausschusses.
- 12 Lieber Herr Reimann, Sie haben das Wort.

**VhU-Vizepräsident und  
Vorsitzender des VhU-Bau- und Immobilienausschusses  
Präsident Verband baugewerblicher Unternehmer Hessen e.V.**

**Thomas M. Reimann**

[7.200 Zeichen inkl. Leerzeichen]

13 Meine sehr geehrten Damen und Herren,  
14 Menschen, die in Städten oder im Umland eine Wohnung mieten oder  
15 kaufen möchten, müssen immer länger suchen, bis sie etwas finden, das  
16 bezahlbar und finanzierbar ist.

17 Wohnungsmangel ist ein Thema für die gesamte Wirtschaft. Denn nahezu  
18 alle Unternehmen haben Probleme, ihre offenen Stellen mit neuen  
19 Mitarbeitern zeitnah zu besetzen. Der Wohnungsmangel verschärft den  
20 Arbeitskräftemangel. Denn die neuen Mitarbeiter finden oft nur  
21 Wohnungen weit weg von ihren Jobs.

22 Der Wohnungsmangel stellt sich für viele potentielle Mieter und Käufer als  
23 Mangel an günstigen Wohnungen dar.

24 Eine Ursache für die hohen Neuvertragsmieten und hohen Kaufpreise sind  
25 die gestiegenen Kosten für Neubauten und für Umbauten im Bestand.

26 Seit 2021 haben die Baukosten enorm angezogen: Insgesamt legte der  
27 hessische Baupreis-Index um rund 25 Prozent zu.<sup>1</sup>

28 Hinzu kam noch der Anstieg der Bauzinsen. Seit 2022 sind die Bauzinsen  
29 von gut 1 Prozent auf derzeit über 4 Prozent gestiegen.

30 Das hat zur Folge, dass für immer weniger neue Wohnungen  
31 Baugenehmigungen beantragt werden.

32 Erhielten durchschnittlich in Hessen in den Jahren 2020 und 2021 noch  
33 rund 2.300 Wohnungen monatlich die Baugenehmigung, so waren es  
34 2022 nur noch rund 2.100 Wohnungen.

---

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt (2023), [Preisindizes für Bauwerke in Hessen im August 2023](#), Tabelle 1, (S. 5). Der Preisindex für Wohngebäude ist von 122,7 Punkten (2021) auf 152 Punkte (August 2023) gestiegen. Der Preisindex ist auf 2015 = 100 normiert.

35 Und im laufenden Jahr 2023 sind es nur noch rund 1.600 Wohnungen, die  
36 jeden Monat eine Baugenehmigung in Hessen erhalten.<sup>2</sup>

37 Ein dramatischer Rückgang um 30 Prozent in 2 Jahren!

38 Währenddessen wächst die Bevölkerung in Hessen weiter, vor allem  
39 durch Menschen aus der Ukraine und Menschen aus Asien und Afrika, die  
40 wir überwiegend erst einmal nicht in den Betrieben beschäftigen können  
41 bzw. dürfen, die aber untergebracht werden müssen. Seit 2020 ist die  
42 Bevölkerung in Hessen um rund 115.000 Personen gewachsen.<sup>3</sup>

43 Da die Babyboomer allmählich den Arbeitsmarkt verlassen, aber  
44 überwiegend erstmal in ihren Wohnungen wohnen bleiben, was ja ihr  
45 gutes Recht ist, stehen neu zugezogene Mitarbeiter vor dem Problem:  
46 Wo soll ich wohnen? Wie soll ich mir das leisten können?

47 Gegen den Wohnungsmangel würde vor allem der Bau vieler neuer  
48 Wohnungen helfen.

49 Jedoch kommt der Neubau gerade zum Erliegen, weil die Nachfrage  
50 eingebrochen ist, auch wegen der erhöhten Baukosten.

51 Aus Sicht der Bauherren und Vermieter ist eine neugebaute Wohnung  
52 derzeit unter 18 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter nicht kostendeckend.

53 Aber eine Kaltmiete von 18 Euro pro Quadratmeter können sich immer  
54 weniger Menschen leisten, schon gar nicht Berufseinsteiger und Familien.

55 Weder private Bauträger noch öffentliche Wohnungsbauunternehmen  
56 können zurzeit Wohnungen erstellen, die für den Großteil der  
57 Erwerbstätigen in Hessen bezahlbar wären.

58 Was ist zu tun?

59 Gegen das erste der 2 Probleme – hohe Zinsen für Baukredite – kann die  
60 Politik in Bund und Land nichts machen.

61 Aber bei den Baukosten kann die Politik helfen.

62 Sicherlich nicht durch staatliche Förderprogramme, also Subventionen,  
63 zur vermeintlichen Ankurbelung der Baukonjunktur.

---

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt (2023): [Baugenehmigungen in Hessen im September 2023](#); Errichtung neuer Gebäude, Wohnbau und Nichtwohnbau (S. 7).

<sup>3</sup> HSL (2023), [Die Bevölkerung der hessischen Gemeinden am 30. Juni 2023](#), (S. 6) und [Die Bevölkerung der hessischen Gemeinden am 31. Dezember 2020](#), (S. 6).

6.288.080 Personen zum 31.12.2019 und 6.402.796 Personen zum 30.06.2023.

64 Das würde nicht helfen, denn das Baukostenproblem ist ein strukturelles  
65 Problem.

66 Und es ist auch ein teures Problem, das der Bund nicht  
67 „wegsubventionieren“ kann. Dazu fehlen ihm schlicht die nötigen  
68 Milliarden Euro. Übrigens nicht erst seit dem Urteil des  
69 Verfassungsgerichts zur Schuldenbremse.

70 Aber die Politik in Bund, Land und Kommunen kann Baukosten senken,  
71 indem sie an die Überregulierung ran geht, die mit dazu beitragen, dass  
72 Bauen so viel mehr kostet als früher.

73 Viele Gesetze, Vorschriften, Leitlinien haben in den letzten Jahren im  
74 Übermaß das Bauen verteuert.

75 Komfortable Wohnungen wurden noch komfortabler,

76 sichere Wohnungen wurden noch sicherer

77 und kommunale Leitlinien für die Bauplanung noch umfangreicher.

78 Hohe Baukosten, hohe Zinsen und kaum Neubau: Wir müssen unsere  
79 Komfortzone verlassen.

80 **Wir fordern, dass die Landespolitik staatlich verursachte**  
81 **Baukostentreiber anpackt. Auch die Kommunen sollten ihre**  
82 **Bauvorgaben und Leitlinien kritisch auf den Prüfstand stellen.**

83 Dafür wollen wir heute Denkanstöße geben.

84 Den Verhandlern des zukünftigen Koalitionsvertrages für Hessen möchte  
85 ich zurufen: „Bitte gehen Sie mit uns gemeinsam das Thema Baukosten in  
86 Hessen an“.

87 Baukosten betreffen viele kleine Regelungen, für die es alle meist eine  
88 gute Begründung gibt. In Summe sorgen sie aber für zusätzliche Kosten.  
89 Auf was verzichtet werden soll, muss klug abgewogen werden.

90 Zwei konkrete Beispiele zum Komplex Bauvorschriften möchte ich  
91 beisteuern, bevor meine Kollegen Ihnen weitere Beispiele vortragen.

92

### 93 **1. Hessische Verwaltungsvorschrift Technische** 94 **Baubestimmungen (H-VV TB) abschaffen**

95 Hessen hat eine eigene Verwaltungsvorschrift für Technische  
96 Baubestimmungen. Diese fasst 583 Seiten inklusive 33 Anhänge.

97 Die vom Deutschen Institut für Bautechnik herausgegebene Muster-  
98 Verwaltungsvorschrift umfasst nur 352 Seiten, inklusive 18 Anhänge.

99 Viele Baubeteiligte, also Bauherren, Planer und Bauunternehmer sind  
100 über Ländergrenzen hinweg tätig.

101 Die Vielzahl an Landesbauordnungen und Verwaltungsvorschriften birgt  
102 immer die Gefahr von Fehlanwendungen und erhöht den Aufwand zur  
103 Regelbefolgung.

104 Das bindet unnötig Personal und führt zu zusätzlichen betrieblichen  
105 Aufwand.

106 Wir brauchen eine Harmonisierung und auch eine Verringerung der  
107 Bauvorschriften.

108 Dabei sorgen unterschiedliche Regelungen noch nicht einmal dafür, dass  
109 es sich in Hessen besser wohnen lässt als in Bayern oder Brandenburg.

110 **Wir fordern, dass Hessen auf seine eigene Verwaltungsvorschrift für**  
111 **Technische Baubestimmungen verzichtet und die**  
112 **Musterverwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen des**  
113 **Deutschen Instituts für Bautechnik anwendet.**

114

## 115 **2. Urheberrecht von Normen**

116 Ich komme zu meinem 2. Vorschlag.

117 In vielen Fällen verweist die Hessische Bauordnung auf die  
118 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen.

119 Damit haben diese Technischen Baubestimmungen quasi  
120 Gesetzescharakter und müssen von allen Baubeteiligten befolgt werden.

121 Viele in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen  
122 genannten Normen sind jedoch DIN-Normen.

123 Für diese DIN-Normen liegt das Urheberrecht beim Beuth-Verlag und  
124 steht nicht kostenfrei zur Verfügung.

125 Die Kosten für die Beschaffung der jeweils aktuellen bauaufsichtlich  
126 relevanten Normen belastet die Baubeteiligten finanziell. Und zwar umso  
127 mehr, je kleiner das Unternehmen ist.

128 **Das Land Hessen sollte dem Beispiel von Niedersachsen folgen und**  
129 **für das Bauen wichtige DIN-Normen ebenfalls im Staatsanzeiger**  
130 **veröffentlichen.**<sup>4</sup>

131 Ich gebe das Wort weiter an Dr. Burkhard Siebert.

132 Er ist Hauptgeschäftsführer des Bauindustrieverband Hessen-Thüringen  
133 e. V.

134 Lieber Herr Dr. Siebert, Sie haben das Wort.

---

<sup>4</sup> Niedersächsisches Ministerialblatt (2019), Anlagenbände 1 bis 7 zum [Ministerialblatt](#) vom 24.01.2019.

**Dr. Burkhard Siebert**  
**Hauptgeschäftsführer Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e.V.**

[4.300 Zeichen inkl. Leerzeichen]

135 Meine sehr geehrten Damen und Herren,

136

137 wir brauchen einen starken Modernisierungsschub am Bau, um unsere  
138 künftigen Lebens- und Arbeitswelten nachhaltig und resilient zu gestalten.

139

140 Nötig sind vor allem deutlich mehr Digitalisierung, weniger Bürokratie bei  
141 der Stadt- und Infrastrukturplanung sowie straffere, entschlackte  
142 Genehmigungsprozesse.

143

144 Wir alle wissen, im öffentlichen Bau stehen große Herausforderungen an:  
145 Schulen müssen saniert, bezahlbarer Wohnraum geschaffen und Straßen  
146 instandgehalten werden.

147

148 Der Zustand der Schiene ist beklagenswert, die häufigen Verspätungen der  
149 Bahn kennen wir alle.

150

151 Aber ohne dynamischere, schnellere und flexiblere Ansätze lassen sich die  
152 hohen baupolitischen Ziele nicht erreichen. Bauen insbesondere für die  
153 öffentliche Hand muss entbürokratisiert werden: auch auf Landesebene.

154

155 **1. Vergaberecht: Auf Verpflichtungserklärung im HVTG verzichten**

156

157 Wichtig ist, dass bei der Abwicklung von öffentlichen Bauaufträgen die  
158 Tarife eingehalten werden.

159

160 Das darf aber nicht dazu führen, dass sämtliche Bieter bereits vor  
161 Zuschlagserteilung für sich und potentielle Nachunternehmer eine  
162 Verpflichtungserklärung abgeben müssen.



163

164 Es würde ausreichen, wenn die Vorlage einer solchen  
165 Verpflichtungserklärung nur von den Bietern, die für den Zuschlag  
166 vorgesehen oder den Auftrag erhalten sollen, gefordert wird.

167

168 Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei der  
169 Verpflichtungserklärung längst nicht um den einzigen Nachweis handelt,  
170 der derzeit von den Bietern beigebracht werden muss.

171

172 Wir müssen berücksichtigen, dass an Ausschreibungen 10 bis 15 Bietern  
173 teilnehmen. Eine erhebliche Anzahl von Bietern würde die Nachweise  
174 folglich nutzlos zusammenstellen.

175

176 **Wir fordern, dass Bauunternehmer keine Verpflichtungserklärungen**  
177 **von Nachunternehmern mehr bereits vor dem Vergabezuschlag**  
178 **beschaffen und vorlegen müssen, wenn sie sich um einen öffentlichen**  
179 **Auftrag bewerben.**

180

181 Es wäre aus unserer Sicht auch ausreichend, wenn ein Unternehmen - statt  
182 eine Verpflichtungserklärung vorzulegen - bestätigt, dass es tarifgebunden  
183 ist. Das wäre sogar noch mehr als eine bloße Verpflichtungserklärung zur  
184 Einhaltung von Tariflöhnen.

185

186 **2. Vergaberecht: Bürgschaftserklärungen durch digitale Signatur**  
187 **erleichtern**

188

189 Ein weiteres Beispiel für unnötige Bürokratie zeigt sich bei der Abwicklung  
190 von Bauverträgen:

191

192 Es ist richtig, dass Bauunternehmen Bürgschaften für die Vertragserfüllung  
193 und für Mängelansprüche abgeben, damit der Auftraggeber umfänglich  
194 gesichert ist.

195 Aber wieso müssen im Zeitalter der Digitalisierung diese Bürgschaften noch  
196 handschriftlich unterzeichnet sein?

197

198 Eine digitale Signatur wäre genauso rechtssicher und würde deutlich  
199 weniger Aufwand bedeuten.

200

201 **Es sollte geprüft werden, ob diese oder andere umständliche**  
202 **Schriftformerfordernisse in Zeiten der Digitalisierung noch zwingend**  
203 **nötig sind.**

204

205 **3. Umwandlungsverbot wieder abschaffen und keinesfalls**  
206 **verlängern**

207

208 Ich möchte schließlich auf das Umwandlungsverbot zu sprechen kommen.

209

210 Seit Mai 2022 gilt in 53 hessischen Kommunen ein Umwandlungsverbot:  
211 Das bedeutet in der Praxis, Mietwohnungen in Häusern mit mehr als 6  
212 Wohnungen dürfen nicht in Eigentum umgewandelt werden.

213

214 Das ist kontraproduktiv!

215

216 Wir alle wissen, dass deutlich zu wenige Wohnungen in Hessen gebaut  
217 werden. Das bedeutet auch, dass der Erwerb von Wohneigentum aus  
218 Neubauten immer weniger möglich ist.

219

220 Darunter leidet die Bevölkerung und auch die hessische Wirtschaft, da die  
221 Mitarbeiter in der Nähe der Arbeitsstätte keinen bezahlbaren Wohnraum  
222 finden.

223

224 Durch das Umwandlungsverbot aber wird die Möglichkeit, insbesondere  
225 aus günstigeren Bestandsimmobilien Wohneigentum zu bilden, unmöglich  
226 gemacht.

227

228 Erste Zahlen für Frankfurt zeigen den deutlichen Rückgang an  
229 Umwandlungen. In Frankfurt wurden im ersten Halbjahr 2023 nur noch 26

230 Wohnungen umgewandelt, nach rund 1.000 Umwandlungen in den  
231 Gesamtjahren 2020 und 2021.

232

233 Wieso schränkt die Politik die Entfaltungsmöglichkeit der Bürgerinnen und  
234 Bürger in unserem Land so stark ein?

235

236 Sinnvoller wäre es, solche Rahmenbedingungen zu schaffen, die dazu  
237 führen, dass Investoren Mietwohnungen errichten und am Markt anbieten.

238

239 Dazu sollten Grundstücke bereitgestellt werden.

240

241 Dazu müssen Genehmigungsprozesse beschleunigt und finanzielle Anreize  
242 geschaffen werden.

243

244 Auch Anforderungen, die das Bauen faktisch verhindern, müssen evaluiert  
245 und überdacht werden.

246

247 **Wir fordern daher, dass das bis Ende 2025 befristete**  
248 **Umwandlungsverbot nicht nur nicht verlängert wird. Im Gegenteil: Das**  
249 **Umwandlungsverbot sollte sofort wieder abgeschafft werden!**

250

251

252 Ich gebe das Wort weiter an Herrn Ralf Werner, Geschäftsführer und  
253 Regional COO NRW & Rhein-Main bei dem Projektentwickler Instone Real  
254 Estate in Frankfurt sowie stellvertretender Vorsitzender BFW  
255 Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen  
256 Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V.

257

258

259

**Ralf Werner**  
**Regional COO verantwortlich für die Region Nordrhein-Westfalen**  
**und Rhein-Main bei Instone Real Estate Development GmbH**

**sowie**

**stellvertretender Vorsitzender BFW Landesverband Freier**  
**Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-**  
**Pfalz/Saarland e. V.**

[9.000 Zeichen inkl. Leerzeichen]

260 **1. Kommunale Regelungen für den sozialen Wohnungsbau auf**  
261 **keinen Fall nachschärfen**

262 Meine sehr geehrten Damen und Herren,

263 Instone Real Estate hatte in der Rhein-Main-Region zum Ende des  
264 vergangenen Jahres rund 5.000 Wohnungen im Entwicklungsportfolio,  
265 bundesweit über 16.200.

266 Auch ich möchte auf konkrete Regelungen hinweisen, die die Kosten im  
267 Wohnungsbau steigern.

268 Ich beginne mit den Auflagen von Kommunen für Projektentwicklungen im  
269 Wohnungsbau.

270 Dazu zählen beispielsweise Quoten für Sozialwohnungen bei Neubauten  
271 sowie Vorgaben für soziale oder technische Infrastruktur. Die Quoten sind  
272 insbesondere in den sehr angespannten Märkten zu hoch, da hier die  
273 Preisunterschiede zwischen geförderter Wohnung und freifinanzierter  
274 Wohnung besonders groß sind.

275 Letzteres heißt: Zusätzlich zu Sozialwohnungen müssen Projektentwickler  
276 häufig auch für Kitas, Schulen und Spielplätze sorgen.

277 Bei ohnehin schon hohen Baukosten müssen diese Kosten auf das  
278 Projekt umgelegt werden. Sie verteuern den dringend benötigten Neubau  
279 zusätzlich.

280 **Wir fordern, auf Nachschärfungen beim Frankfurter**  
281 **Baulandbeschluss zu verzichten.**

282 Denn es ist doch widersinnig, wenn einerseits der Bund mit massiven  
283 steuerlichen Anreizen wie der degressiven AfA versucht, Investitionen in  
284 den Wohnungsbau anzuschieben, und andererseits Kommunen den  
285 Wohnungsneubau mit neuen Kosten belasten.

286 Hier könnte der Kommunale Finanzausgleich Anreize für die Kommunen  
287 schaffen.

288

## 289 **2. Anforderungen an den geförderten Wohnungsbau senken**

290 Mein zweites Anliegen betrifft die Mindestvorgaben für Ausstattung und  
291 Größe im geförderten Wohnungsbau. Sie sollten gesenkt werden.

292 Der Bau von Sozialwohnungen wird durch die öffentliche Hand gefördert.  
293 Für diese geförderten Wohnungen gelten dann besondere  
294 Mindestvorgaben an Ausstattung und Größe der Wohnung.

295 Teilweise kommt es dadurch zu höheren Standards als sie die HBO  
296 vorgibt. Das gilt beispielsweise für Vorgaben zur Höhe der Türschwelle  
297 zum Balkon oder zum Integrieren von Müllräumen in der Gebäudehülle.

298 Dadurch, dass die Müllräume in der Gebäudehülle integriert werden  
299 müssen, kann weniger dringend benötigte Wohnfläche geschaffen werden  
300 und die Projektierungskosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche steigen.<sup>5</sup>

301

## 302 **3. Allgemeine Leitlinien für die Bauplanung in der Stadt Frankfurt** 303 **hinterfragen**

304 Mein drittes Anliegen betrifft kommunale Leitlinien für die Bauplanung.

305 Die Stadt Frankfurt gibt allgemeine Leitlinien für die Bauplanung und  
306 Bauberatung vor. Zuletzt wurde diese Leitlinie im August 2019  
307 überarbeitet.

308 Mit diesen Frankfurter Leitlinien haben die Bauaufsicht und das  
309 Stadtplanungsamt Anforderungen an die ‚städtebauliche Qualität‘ im  
310 Wohnungsbau festgelegt.

311 Für jede Anforderung lässt sich im Einzelfall eine gute Begründung finden.

312 Seit 2019 sind allerdings die Baukosten bei unseren Projekten um gut 35  
313 Prozent gestiegen.

314 **Wir fordern, die Anforderungen an städtebauliche Qualitäten**  
315 **ebenfalls kritisch auf den Prüfstand zu stellen.**

316 Dazu gebe ich Ihnen zwei Beispiele.

317

## 318 **4. Weniger kommunale Vorgaben für straßenseitige** 319 **Außenbereiche wie Balkone nötig<sup>6</sup>**

---

<sup>5</sup> Stadtplanungsamt Frankfurt (2018), [Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen](#): Förderweg 1, Anlage 2 Punkt 7 (S. 11).

<sup>6</sup> Stadtplanungsamt Frankfurt (2019), [Allgemeine Leitlinien für die Bauplanung und Bauberatung](#), Ziffer 3.05 (S. 28).

320 Mein erstes Beispiel aus der Frankfurter Leitlinie für Bauplanung sind  
321 Vorgaben für so genannte straßenseitige Außenbereiche. Damit sind  
322 Balkone gemeint.

323 Bei Neubauten sind Loggien und Balkone auf geringe Auskragungen  
324 (max. 50 cm) in den Straßenraum zu beschränken.

325 **Hierzu ist anzumerken**, dass Balkone einen erheblichen Zugewinn an  
326 Wohnwert darstellen und eine ausreichende Größe benötigen.

327 Balkone und Loggien Großteiles hinter die Fassade zu rücken, schränkt  
328 den „Erlebnisraum“ ein und behindert die Belichtung der dahinter  
329 liegenden Räume.

330 **Deshalb fordere ich, dass Kommunen auf Detailvorgaben verzichten,**  
331 **ob ein Balkon 30, 50 oder 80 Zentimeter über die Fassade hinaus in**  
332 **den Straßenraum ranken dürfen.**

333

334 **5. Auf Vorgaben für soziale Aspekte bei Erschließungselementen**  
335 **verzichten<sup>7</sup>**

336 Als zweites Beispiel der Frankfurter Leitlinie für Bauplanung möchte ich  
337 die Vorgabe nennen, dass bei sogenannten „gebäudeeigenen  
338 Erschließungselementen“ auch soziale Aspekte zu berücksichtigen sind.

339 Das bezieht sich auf Ein- und Ausgänge, Briefkastenanlagen,  
340 Abstellflächen für Hilfsmittel/Kinderwagen/Fahrräder. Diese seien laut  
341 dieser Frankfurter Leitlinie halböffentliche Treffpunkte, die Sozialkontrolle  
342 und Beheimatung unterstützen und entsprechend gestaltet werden sollten.

343 **Hierzu ist anzumerken:** Der Gedanke ist zwar nett, der Aufwand steht  
344 meist aber in einem schiefen Verhältnis. Soziale Kontakte werden eher in  
345 den Freiflächen gepflegt.

346 Diese halböffentlichen Treffpunkte führen in der Praxis zu zusätzlichem  
347 umbauten Raum und Unterhaltungsaufwand und wirken sich auf  
348 Brandschutz und Lärmschutz aus.

349

350 **Deshalb lautet mein Vorschlag, dass kommunale Leitlinien auf**  
351 **soziale Aspekte bei Briefkastenanlagen oder Fahrradräumen für**  
352 **Bauherren verzichten sollten.**

---

<sup>7</sup> Stadtplanungsamt Frankfurt (2019), [Allgemeine Leitlinien für die Bauplanung und Bauberatung](#), Ziffer 4.09 (S. 38).

353 **6. Stellplätze (1/2)**

354 Abschließen möchte ich mit dem Themenkomplex rund um Stellplätze.

355 Im September 2023 hat das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln ein  
356 Gutachten zu Stellplätzen im Wohnungsbau veröffentlicht. Das Gutachten  
357 kommt zu dem Schluss, dass viele aktuelle Stellplatzregularien ein  
358 Kostentreiber im Wohnungsbau sind.

359 Laut IW Köln passen viele Stellplatzsatzungen weder zur aktuellen  
360 Marktlage noch zu den verkehrspolitischen Zielen von Kommunen.<sup>8</sup>

361 Kommunen schreiben über eigene Satzungen oft zu viele notwendige  
362 Stellplätze vor. Das betrifft sowohl PKW- als auch Fahrradabstellplätze.

363 Meist ist der tatsächliche Bedarf geringer.

364 Stellplätze stehen teilweise leer oder sind nur schlecht zu vermieten bzw.  
365 zu verkaufen.

366 Gerade die Herstellung von Tiefgaragenstellplätzen ist sehr teuer, was in  
367 der Regel über eine Querfinanzierung mittels erhöhter Wohnungspreise  
368 kompensiert wird.

369 Im Extremfall können übermäßige Anforderungen an die Stellplatzanzahl  
370 dazu führen, dass das Baurecht für Wohnungen nicht ausgeschöpft  
371 werden kann.

372 Es entstehen also weniger Wohnungen, weil Tiefgaragenstellplätze die  
373 Immobilie übermäßig verteuern würden oder weil anderweitig ausreichend  
374 Stellplätze nicht nachgewiesen werden können. Im Extremfall wird das  
375 ganze Projekt unwirtschaftlich und damit nicht umsetzbar.

376 **Wir fordern, dass Stellplatzvorgaben kritisch überprüft werden.**

377 So könnte beispielsweise die Stellplatzpflicht in Kommunen oder  
378 zumindest in Stadtteilen oder Quartieren wegfallen, wenn übergeordnete  
379 Mobilitätskonzepte vorliegen und wenn die Stadt etwa ein gutes Angebot  
380 an Bussen und Bahnen hat.

381

382 **7. Stellplatzanforderungen im sozialen Wohnungsbau senken**

383 Ein weiteres Anliegen betrifft Stellplatzvorgaben beim geförderten  
384 Wohnungsbau.

385 Insbesondere in städtischen Lagen, die in der Regel gut an den ÖPNV  
386 angeschlossen sind, sind aus Sicht von sozial schwächeren Haushalten  
387 die Stellplatzvorgaben viel zu hoch. Stellplatzsatzungen unterstellen den  
388 Bewohnern im sozialen Wohnungsbau regelmäßig zu viele PKWs die

---

<sup>8</sup> IW Köln (2023), [Stellplätze im Wohnungsbau](#), S. 2.

389 dieser Personenkreis gar nicht hat, weil er sie nicht braucht oder sie sich  
390 nicht leisten kann oder will.

391 Zu hohe Stellplatzvorgaben treffen damit exakt die Zielgruppe negativ,  
392 welche durch die dadurch zusätzlich generierten Wohnkosten besonders  
393 belastet ist.<sup>9</sup>

394 **Viele Kommunen sollten von der Möglichkeit Gebrauch machen, ihre**  
395 **Stellplatzvorgaben für den geförderten Wohnungsbau konsequent zu**  
396 **reduzieren.**

397 Frankfurt reduziert bereits Stellplatzvorgaben für geförderte Wohnungen.  
398 Im 1. Förderweg, also für die einkommensschwächsten Schichten, werden  
399 nur 30 Prozent der Stellplätze des freifinanzierten Wohnungsbaus  
400 gefordert.

401 Im 2. Förderweg, also für die etwas höheren Einkommen, werden noch 50  
402 Prozent der Stellplätze des freifinanzierten Wohnungsbaus gefordert.

403 Im geförderten Wohnungsbau sollten in jedem Fall geringere  
404 Stellplatzvorgaben gelten als im freifinanzierten Wohnungsbau. Dies  
405 könnte sowohl in der HBO verankert werden, als auch in den  
406 Förderrichtlinien der Landesförderung.

407

408 **8. Tiefgaragen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> nicht mehr als**  
409 **Sonderbauten behandeln**

410 Abschließen möchte ich mit einem Anliegen zu Stellplätzen speziell in  
411 Tiefgaragen.

412 In Hessen gelten Wohngebäude mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Garagenfläche als  
413 Sonderbauten.<sup>10</sup>

414 In der Regel sind Bauanträge nach der vollständigen Einreichung der  
415 Unterlagen innerhalb von drei Monaten durch die Bauaufsicht zu  
416 entscheiden.<sup>11</sup>

417 Diese Frist gilt jedoch nicht für Wohngebäude, die aufgrund ihrer  
418 Garagenfläche als Sonderbauten gelten.

419 In der Praxis wirkt sich das nachteilig auf die Bearbeitungszeit aus.

420 **Wir wünschen uns, dass Wohngebäude generell keine Sonderbauten**  
421 **sein sollten, unabhängig davon, wie groß die Garage ist.**

422

423 Ich gebe das Wort weiter an Herrn Thomas Meyer, Geschäftsführer  
424 Karampour + Meyer Architekten in Kassel.

---

<sup>9</sup> IW Köln (2023), [Stellplätze im Wohnungsbau](#), S. 25.

<sup>10</sup> Hessische Bauordnung (HBO), [§ 2 Abs. 9 Nr. 13 HBO](#).

<sup>11</sup> Hessische Bauordnung (HBO), [§ 70 Abs. 4 HBO](#).



# Karampour + Meyer Architekten PartmbB

## Geschäftsführer Thomas Meyer

[5.200 Zeichen inkl. Leerzeichen]

### 425 **1. Brandschutz (1/2)**

426 Sehr geehrte Damen und Herren,

427 In den letzten Jahren ist es aufgrund gestiegener Auflagen und  
428 Anforderungen bei Wärme-, Schall- und Brandschutz sowie  
429 Barrierefreiheit zu steigenden Baukosten gekommen.

430 Mein erster Punkt aus diesem Bereich betrifft zwei Anliegen zum Thema  
431 Brandschutz.

432 Für den Brandschutz ist die Höhe der Fußbodenoberkante des höchsten  
433 Geschosses entscheidend.

434 Und in der Regel gilt, je höher das Gebäude, desto höher die  
435 Anforderungen an den Brandschutz.

436 Oft verteuern sich Bauvorhaben erheblich, weil für ein höheres Wohnhaus  
437 anstelle der Gebäudeklasse drei die Gebäudeklasse vier angewendet  
438 werden muss.

439 Die Gebäudeklasse ergibt sich aus der Höhe und der Fläche des  
440 Gebäudes und legt Anforderungen an den Brandschutz, wie  
441 beispielsweise die Feuerfestigkeit von Wänden und Decken, fest.

442 Das gilt auch dann, wenn nur ein untergeordneter Raum im  
443 Dachgeschoss zur Überschreitung der entscheidenden Höhe führt.

444 **Ich finde: Beim Brandschutz sollten alle Ansätze zur Erleichterung**  
445 **geprüft werden, ohne die Sicherheit zu gefährden.**

446 Wenn beispielsweise ein ausgebautes Dachgeschoss über eine  
447 Feuertreppe oder Feuerleiter verfügt, sollte eine Ausnahme bei der  
448 Gebäudeklasse möglich sein. Ein Gebäude der Gebäudeklasse drei sollte  
449 durch den Dachausbau dann nicht automatisch in die Gebäudeklasse vier  
450 rutschen, mit all den nötigen brandschutztechnischen Ertüchtigungen.

451

### 452 **2. Brandschutz: Vorgaben für den zweiten Rettungsweg für alle** 453 **Bundesländer angleichen(2/2)**

454 Ein zweites Anliegen beim Brandschutz betrifft die unterschiedlichen  
455 Regelungen zum sogenannten „zweiten Rettungsweg“.

456 Zum Verständnis: Der erste Rettungsweg ist der normale Weg zur  
457 Wohnung, den man jeden Tag benutzt, also durch die Haustür in aller  
458 Regel.

459 Der zweite Rettungsweg ist teilweise unkonventionell, etwa durch ein  
460 Fenster.

461 Die lichte Größe eines Fensters des zweiten Rettungsweges wird in den  
462 jeweiligen Bauordnungen der Länder anders festgelegt.

463 Während in Bayern ein Fenster von 60 Zentimeter Breite und 1 Meter  
464 Höhe ausreicht,<sup>12</sup> sind in Hessen 90 Zentimeter Fensterbreite und 1,20  
465 Meter Höhe für den zweiten Rettungsweg vorschrieben.<sup>13</sup>

466 So muss man sich bei jedem Bauvorhaben immer die jeweilige  
467 Landesbauordnung vornehmen und nachsehen, welche Regelung für  
468 bestimmte Einzelnormen in dem jeweiligen Bundesland gelten.

469 **Unterschiedliche Ländervorgaben, wie beispielsweise der zweite**  
470 **Rettungsweg beim Brandschutz, sollten vereinheitlicht werden.**

471

472 **3. Im Baugenehmigungsverfahren auf Mehrfachprüfungen beim**  
473 **Brandschutz verzichten**

474 Ein drittes Anliegen zum Brandschutz betrifft Mehrfachprüfungen im  
475 Baugenehmigungsverfahren.

476 Die Regeln zum Brandschutz sind sehr komplex.

477 Ob die Regeln eingehalten werden und das Bauvorhaben den  
478 Brandschutzregeln entspricht und eine Baugenehmigung bekommt, wird  
479 derzeit von unterschiedlichen Stellen geprüft.

480 Derzeit gibt es oftmals eine Mehrfachprüfung durch die Bauaufsicht, die  
481 Brandschutzdienststelle und den Brandschutz-Prüfsachverständigen.

482 Der Bauaufsichtsbehörde fehlt jedoch häufig die Expertise zur  
483 Brandschutzprüfung.

484 Zudem drohen bei Überlastung der Bauaufsicht verlängerte Prüfzeiten, die  
485 die Erteilung der Baugenehmigung erheblich verzögern.

486 Hier sollte der Staat Verantwortung abgeben, zum Beispiel zu Gunsten  
487 eines vereidigten Prüfsachverständigen für Brandschutz.

488 Es würde den gesamten Genehmigungsprozess vereinfachen, wenn  
489 Brandschutz von einem vereidigten Prüfsachverständigen geprüft würde  
490 und auf die Doppelprüfung durch die Bauaufsicht verzichtet würde. So ist  
491 es heute schon bei der Tragwerksplanung, also der Gebäudestatik der  
492 Fall.

---

<sup>12</sup> Bayerische Bauordnung (BayBO), [Art. 35 Abs. 4 BayBO](#).

<sup>13</sup> Hessische Bauordnung (HBO), [§ 40 Abs. 5 HBO](#).

493 Die Brandschutzdienststelle könnte dann nachgeschaltet ihre hoheitliche  
494 Aufgabe wahrnehmen und die Brandschutzvorkehrungen rund um  
495 Löschwasserversorgung und Ausstattung der jeweiligen Feuerwehr vor  
496 Ort prüfen.

497 **Wir wünschen uns, beim Thema Brandschutz auf aufwendige**  
498 **Mehrfachprüfungen zu verzichten um somit auch die Erteilung von**  
499 **Baugenehmigung zu vereinfachen und zu beschleunigen.**

500

#### 501 **4. Brandschutz bei Sonderbauten: widersprüchliche Regelungen** 502 **verringern**

503 Die Hessische Bauordnung sowie Sonderbauverordnungen für  
504 Bürobauten, Verkaufsstätten, Schulen oder Industriebauten beinhalten  
505 widersprüchliche Regelungen beim Brandschutz.

506 Man sollte meinen, dass für Schulen die strengsten Anforderungen an den  
507 Brandschutz gelten, gefolgt von Verkaufsstätten.

508 Dies ist jedoch nicht so. Für Bürogebäude gelten strengere  
509 Brandschutzvorschriften als für Schulen – dies ist schwer nachvollziehbar.

510 **Hier wäre eine Anpassung der Brandschutzvorgaben entsprechend**  
511 **einer Evaluierung der Brandrisiken und Schutzziele sinnvoll.**

512 Es sollte geprüft werden, ob das Brandschutz-Niveau für Schulen nicht  
513 auch für Bürogebäude ausreichend ist.

514

#### 515 **5. Barrierefreiheit trägt zu Baukostenanstieg bei – Anforderungen** 516 **auf den Prüfstand stellen**

517 Mein abschließender Punkt betrifft ein sehr sensibles Thema, nämlich die  
518 Barrierefreiheit.

519 Grundsätzlich sollte der Wohnungsbau natürlich auch die Bedürfnisse  
520 älterer oder behinderter Menschen berücksichtigen.

521 Barrierefreiheit trägt jedoch auch zu steigenden Kosten beim  
522 Wohnungsbau bei. Sowohl im Neubau als auch beim Umbau im Bestand.

523 Fahrstühle, überdimensionierte Bewegungsflächen, lange Rampen, die  
524 Elektrifizierung von Türen und Vieles andere ist vorgeschrieben. Das führt  
525 zu hohen Bau- und Betriebskosten.

526 Zudem stehen viele Vorgaben für barrierefreies Bauen in Konflikt mit  
527 anderen Bauregeln.

528 So muss nach HBO der sogenannte Freisitz, also Terrassen oder  
529 Balkone, einer barrierefreien Wohnung schwellenlos erreichbar sein. Das

530 lässt sich in aller Regel aus Gründen des Schall- und Feuchteschutzes  
531 kaum umsetzen.<sup>14</sup>

532 Starre Quoten für barrierefreie Wohnungen führen jedoch dazu, dass sich  
533 Bau- und Betriebskosten für alle Wohnungen spürbar verteuern. Das sollte  
534 dem Gesetzgeber im Land klar sein.

535 **Deshalb wünsche ich mir auch bei diesem sensiblen Thema des**  
536 **barrierefreien Bauens, dass der Landesgesetzgeber die**  
537 **Bauvorschriften für barrierefreie Wohnungen auf den Prüfstand**  
538 **stellt.**

539

## 540 **6. Vorgaben zur Barrierefreiheit auf Neubau beschränken**

541 Abschließen möchte ich mich einem zweiten Anliegen zur Barrierefreiheit.

542 In Hessen gilt seit 2018, dass Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen über  
543 mindestens 20 Prozent barrierefreie Wohnungen verfügen müssen.

544 Beim Umbau eines Zweifamilienhauses im Bestand wird die Schaffung  
545 einer zusätzlichen Einliegerwohnung erschwert, weil dann die Mindestquote  
546 für barrierefreie Wohnungen greift.

547 Im Bestand lässt sich Barrierefreiheit in der Regel nur mit aufwendigen  
548 Umbaumaßnahmen umsetzen. Man denke an Aufzug, Rampen statt  
549 Treppen, breitere Türen und größere Bewegungsflächen.

550 Bei konsequenter Umsetzung der HBO, die „mindestens 20 Prozent“  
551 fordert, wird die Schaffung von Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern  
552 höchst unattraktiv.

553 Diese Einliegerwohnungen bieten jedoch dringend benötigten Wohnraum  
554 für Studenten, Flüchtlinge oder Wochenend-Pendler.

555 Vorgaben zur Schaffung eines Mindest-Anteils barrierefreier Wohnungen  
556 sollten sich – wenn überhaupt in dieser Form nötig – auf den Neubau  
557 beschränken.

558 **Auch gestiegene Anforderungen an Barrierefreiheit tragen zu**  
559 **steigenden Baukosten bei und bremsen Einliegerwohnungen aus.**  
560 **Die aktuellen Vorgaben zur Barrierefreiheit sollten evaluiert und**  
561 **gegebenenfalls reduziert werden.**

562

563

564 Ich übergebe zurück an den Moderator, Herrn Schulze.

---

<sup>14</sup> Hessische Bauordnung (HBO), [§ 54 Abs. 1 Satz 4 HBO](#).