

Wohnungspolitische Forderungen für HESSEN

Die Wohnungsmärkte in Hessen befinden sich in einer Schieflage. In den Verdichtungsräumen herrscht ein Nachfrage-, in zahlreichen ländlichen Räumen hingegen zunehmend ein Angebotsüberhang.

Die damit verbundenen wohnungspolitischen Herausforderungen sind bereits groß; sie werden in den nächsten Jahren sogar noch anwachsen.

Das Bündnis 'Impulse für den Wohnungsbau – HESSEN' von Verbänden und Institutionen sieht deshalb im gesamten Bundesland Hessen die Notwendigkeit von neuen Impulsen, um dem heutigen und künftigen Bedarf gerecht zu werden.

In den Ballungsräumen fehlt vor allem bezahlbarer Wohnraum. In den ländlichen Regionen sind aber ebenso Impulse, insbesondere zur Realisierung attraktiver Mittelzentren erforderlich.

Neue Impulse sind nur zu erreichen, wenn die politisch gesetzten Rahmenbedingungen stimmen. Diese sind dabei so auszurichten, dass sie sowohl für Investoren bzw. Bauherren als auch für Wohnungssuchende in allen Räumen die Situation verbessern.

Das Bündnis 'Impulse für den Wohnungsbau – HESSEN' sieht dazu die folgenden zentralen Handlungsansätze, ohne deren Realisierung die Wohnungspolitik maximal Stückwerk bleibt und die Schieflagen auf den Wohnungsmärkten sogar noch weiter zunehmen werden.

Wohnungsbauförderung tatsächlichem Bedarf anpassen: Weiterer deutlicher Anstieg des Fördervolumens im sozialen Wohnungsbau erforderlich

In Hessen gehen pro Jahr durch Auslaufen der Bindungen 3000-4000 Sozialwohnungen verloren. Gleichzeitig steigt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Selbst viele Haushalte mit mittlerem Einkommen können sich Mietwohnungen in den Großstädten im Rhein-Main-Gebiet nicht mehr leisten. Nur ein Zubau von bedarfsgerechtem sozialen Wohnungsbau vermag auf Dauer den Wohnungsmangel zu beheben.

Wir fordern eine deutliche Erhöhung des Fördervolumens und eine schnelle Anpassung an den tatsächlichen Bedarf. Messlatte muss dabei zumindest die Verhinderung des weiteren Abbaus des Bestands an Sozialwohnungen sein.

In Ballungszentren und diversen Städten in Hessen: Anhebung der Einkommensgrenzen und Stärkung der Subjektförderung

Aufgrund der Wohnungsknappheit in den Ballungszentren und in diversen Städten in Hessen finden auch Haushalte, die weit über den derzeitigen Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen, keinen adäquaten Wohnraum mehr. Seitens der Industrie- und Handelskammern wird gemeldet, dass es aufgrund der Wohnungsknappheit bereits zu immer mehr Fachkräftemangel in den Zentren kommt. Gleichzeitig müssen die Haushalte, die zunehmend Schwierigkeiten auf den Wohnungsmärkten haben, mit verbesserten Elementen der Subjektförderung (Gewährung von Zuschüssen für Haushalte mit geringen Einkommen) unterstützt werden.

Wir fordern daher die Anhebung der Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau und den Ausbau der Subjektförderung sowie eine deutliche Erhöhung des Wohngeldes und die Anhebung der Einkommensgrenzen bei der Wohngeldbewilligung.

Baukostensteigerungen machen Anpassungen erforderlich: Anhebung von Kostenobergrenzen im geförderten Mietwohnungsbau

Die Baukosten steigen – unter anderem auch aufgrund steigender Anforderungen durch Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes. Dem muss auch bei der Mietraumförderung Rechnung getragen werden.

Wir fordern daher die Anhebung der Kostenobergrenzen bei der Mietraumförderung, um bei den steigenden Baukosten einen Ausgleich für bezahlbaren Wohnraum überhaupt schaffen zu können.

Neuen Wohnraum zusätzlich schaffen: Allgemeine Förderung des Wohnungsneubaus

Die hohe Nachfrage auf dem Mietmarkt kann nur durch eine Erhöhung des Angebotes befriedigt werden. Nur durch die Schaffung neuen, zusätzlichen Wohnraums wird die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt gemildert.

Wir fordern, den Wohnungsneubau mindestens gleichberechtigt neben den Bestandsobjekten zu fördern. Der Wohnungsneubau öffentlicher und privater Investoren muss stärker als bisher gefördert werden.

Steigenden Erwerbsnebenkosten entgegenwirken: Senkung der Grunderwerbsteuer

Die Erwerbsnebenkosten steigen rasant und betragen teilweise über 10% des Kaufpreises. Hauptanteil hat die Grunderwerbsteuer, die in Hessen seit 2012 um über 70% erhöht wurde. Seitdem diese Steuer von den einzelnen Bundesländern individuell festgesetzt wird, ist ein hemmungsloser Wettlauf um die höchsten Steuersätze entstanden.

Wir fordern daher die Senkung der Grunderwerbsteuer auf 5%. So werden die Anschaffungskosten wirksam reduziert und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ermöglicht. Hessen sollte sich mit einer Bundesratsinitiative aktiv für eine bundeseinheitliche Festsetzung des Steuersatzes einsetzen.

Steuerliche Anreize schaffen: Anpassung an realen Werteverzehr

Die derzeitigen Abschreibungssätze kalkulieren die Bauwerkinvestition auf eine Dauer von 50 Jahren. Aufgrund der stark gestiegenen Anforderungen zur Energieeinsparung und erhöhter technischer Standards hat sich in den letzten zehn Jahren aber der Anteil der Kosten für haustechnische Anlagen an den Gesamtherstellungskosten stark erhöht. Die technische Abnutzung wesentlicher Bauteile liegt damit regelmäßig unter 50 Jahre.

Um den tatsächlichen Werteverzehr einer Immobilie abzubilden, müssen u.a. technische Abnutzung und Alterseffekte berücksichtigt werden. Das würde die Bereitschaft, mehr Wohnraum zu schaffen, deutlich erhöhen.

Wir fordern daher die Anpassung der Abschreibungsmöglichkeiten an die realen Wertentwicklungen. Hessen sollte sich mit einer Bundesratsinitiative aktiv dafür einsetzen.

Innerstädtischer Wohnungsbau: Möglichkeiten für Nachverdichtung erweitern

Eine wesentliche Möglichkeit zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist die Innenentwicklung von Städten. Grundlage sollen dabei architektonisch, städtebaulich sinnvolle Entwicklungskonzepte sein. Dabei sind die Interessen der Nachbarschaft angemessen zu berücksichtigen. So kann mit Rückgriff auf die bestehende Infrastruktur neuer Wohnraum schnell genutzt werden.

Wir fordern, die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die vertikale und horizontale Nachverdichtung (Erweiterungen der Gebäudevolumina) in den Städten und Gemeinden zu verbessern.

Alternativen prüfen: **Pilotprojekte und Wohnmodelle fördern**

Die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt werden auch dadurch verschärft, dass Bedarfe und Angebote unzureichend aufeinander abgestimmt sind und die Rolle des Wohnumfelds zu wenig in die Betrachtungen einbezogen wird.

Wir fordern eine Diskussion in der Öffentlichkeit und unter Experten zu neuen Wohnmodellen nebst der Umsetzung in Pilotprojekten. Der Fachaustausch sollte dabei durch begleitende Publikationen gefördert und öffentlich zugänglich gemacht werden. Bauausstellungen oder Wohnmodelle nach dem Vorbild Bayerns könnten Möglichkeiten sein, diesen Anspruch einzulösen.

Umwandlung von leerstehenden Gewerbeimmobilien: **Konversion als Wohnungsbaupotential erkennen**

Das Flächenangebot für den Wohnungsbau in Großstädten ist begrenzt. Großes Potenzial steckt in der Umwandlung von ungenutzten Gewerbeflächen zu Wohnflächen. Derzeit ist die Umwandlung vor allem von Büroraum zu Wohnraum nur schwer zu bewerkstelligen. Hier sollten Konzepte entwickelt und umgesetzt werden.

Wir fordern, die Konversion von Gewerbeflächen zu Wohnraum durch die Gesetzgebung substantiell zu erleichtern und auch finanziell durch ausreichende Bereitstellung von Geldern zu fördern.

Sanierung und Modernisierung nicht um jeden Preis: **Ersatzneubau einer Vollsanierung gleichstellen**

Für rd. jedes zehnte Haus des Wohnungsbestands ist aus bautechnischer und wirtschaftlicher Sicht ein Ersatzneubau sinnvoller als eine Vollmodernisierung.

Wir fordern, den Ersatzneubau nicht wirtschaftlich sanierungsfähiger, nicht ortsbildprägender Wohnungen bauordnungsrechtlich und bei der Förderung einer Vollsanierung gleichzustellen.

Gegen Baulandmangel und für langfristige Perspektiven: Stadt braucht Boden! - Aktive Baulandpolitik betreiben

Der Mangel an Bauland ist ein zentraler Grund für den Mangel an bezahlbaren Wohnungen.

Wir fordern von den Städten in Hessen, eine aktive Baulandpolitik zu betreiben und für die absehbar langfristige Nachfragesteigerung an Wohnungen in den Ballungsregionen neue Bauflächen auszuweisen. Flächen, die im Besitz der Öffentlichen Hand sind, sollen günstig veräußert werden, wenn preiswerter Wohnraum geschaffen wird.

Wohnungsmarktkonzepte für ländliche Regionen: Regionalpolitische Ansätze fördern

Wohnraummangel ist überwiegend ein Problem der Ballungszentren und der Universitätsstädte. In den ländlichen Regionen findet sich ein Überangebot.

Die ländlichen Regionen können durch Verbesserung der Infrastruktur, durch verbesserten ÖPNV (Nahverkehr), durch Unterstützung beim Bau von Kindergärten, Schulausbau etc. attraktiver gemacht werden.

Wir fordern, regionale Kooperationen und Konzeptionen zu entwickeln und zu fördern, um die Potenziale der Regionen als Gesamtbetrachtungsraum des Wohnungsmarkts zu aktivieren.

Kostenfaktor EnEV: Wirtschaftlichkeitsgebot bei energetischen Anforderungen

Die kontinuierliche Verschärfung energetischer Anforderungen führt zu erheblichen Preissteigerungen. Deren Wirtschaftlichkeit ist nicht unumstritten. Die Kosten für Energieeinsparmaßnahmen im Bestand müssen angemessen auf die Beteiligten verteilt werden.

Wir fordern, bei Änderungen von Anforderungen zur Energieeinsparungen die Wirtschaftlichkeit maßgebend zu berücksichtigen.

Sanierungsquote steigern:

Aufstockung und Attraktivitätssteigerung des CO2-Gebäudesanierungsprogramms

Das bestehende CO2-Gebäudesanierungsprogramm ist bereits ein guter Beitrag, die Quote energetischer Sanierungen zu steigern. Vor dem Hintergrund des großen Potentials zur Energieeinsparung, das gerade im Gebäudebestand steckt, muss das Angebot weiter ausgebaut werden.

Wir fordern die Aufstockung entsprechender KfW-Programme auf jährlich mind. 3 Milliarden Euro und langfristig die Verstetigung der Etatmittel im Bundeshaushalt. Hessen sollte sich mit einer Bundesratsinitiative aktiv dafür einsetzen.

Steuerliche Anreize für Energieeffizienz:

Erhöhte AfA bei energetischem und altersgerechtem Neubau einführen ("Klimaschutz-AfA")

Maßnahmen für Energieeffizienz finden Akzeptanz, wenn sich entsprechende Investitionen rechnen. Steuerliche Anreize sind geeignet, die Bereitschaft zu befördern, besser zu bauen, als es die gesetzlichen Vorgaben vorschreiben.

Wir fordern die Einführung einer in den ersten Jahren auf 8 Prozent erhöhten AfA. Dies kann an die Unterschreitung der Höchstwerte der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung sowie auch an die Umsetzung von Kriterien für das altersgerechte Bauen geknüpft werden. Hessen sollte sich mit einer Bundesratsinitiative aktiv dafür einsetzen.

Altersgerechten Umbau unterstützen: Förderprogramm aufstocken

Die Wiederbelebung des KfW-Zuschusses im Rahmen des Programms für das „Altersgerechte Umbauen“ ist zu begrüßen. Die vom Bund hierfür zu Verfügung gestellten Mittel von insgesamt 54 Millionen Euro bis zum Jahr 2018 sind dabei jedoch nicht ausreichend. Angesichts eines Defizites von altersgerechten Wohnungen in Deutschland ist der derzeitige Förderrahmen vollkommen unzureichend.

Wir fordern die Aufstockung des Förderprogramms auf mind. 100 Millionen Euro pro Jahr. Hessen sollte sich gegenüber der Bundesregierung entsprechend positionieren.

Vor-Ort-Beratungsstellen für altersgerechten Umbau: Bürgerberatung verstärken

Um den altersgerechten Umbau der eigenen Wohnung stärker zu fördern, sind flächendeckende und umfassende Beratungen in den Stadtquartieren und Gemeinden anzubieten, die über Planer, Handwerker und Förderstellen informieren. Dort wo bereits ein entsprechendes Beratungsangebot besteht, soll dieses gefördert und ausgebaut werden.

Wir empfehlen, dass Städte, Gemeinden und Landkreise dabei sowohl finanziell als auch inhaltlich durch das Land Hessen unterstützt werden.

Die Bewältigung der Herausforderungen setzt eine angemessene Behandlung der wohnungspolitischen Themen in der Politik voraus. Wir empfehlen deshalb eine Bündelung der Zuständigkeiten für Wohnungspolitik und Baurecht.

Die Initiative von Verbänden und Institutionen ‘Impulse für den Wohnungsbau – HESSEN’ bietet ihre Kooperation bei der Bewältigung der Herausforderungen auf allen politischen Ebenen an.

Positionspapier Impulse für den Wohnungsbau - HESSEN

23. März 2015

Die Aktion **Impulse für den Wohnungsbau** wurde auf Initiative des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, des BBS Bundesverband Baustoffe, Steine und Erden, des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes ZDB und der deutschen Mauerwerksindustrie (Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau DGfM) ins Leben gerufen. Das Verbändenetzwerk wird inzwischen von einem breiten Bündnis der Immobilien- und Baubranche getragen. Dem Bündnis gehören der Deutsche Mieterbund DMB, die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt IG BAU und 25 bundesweit tätige Verbände und Kammern der Immobilien- und Bauwirtschaft an. Die Aktivitäten werden durch die DGfM koordiniert. Ziel der Aktion ist es, die politischen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau so zu verbessern, dass genügend und geeigneter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Zur Länderinitiative **Impulse für den Wohnungsbau – HESSEN** haben sich Mitte des Jahres 2014 mit Unterstützung der Bundesinitiative und koordiniert durch den BDB Frankfurt Rhein Main 12 führende Verbände und Institutionen der Bauwirtschaft sowie der Deutsche Mieterbund und die IG BAU zusammengeschlossen. Mittlerweile sind weitere Verbände dazugekommen. Sprecher der Länderinitiative ist Dr. Rudolf Ridinger vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft.

Alle Informationen über die Initiative 'Impulse für den Wohnungsbau - HESSEN' finden Sie unter www.impulse-wohnungsbau-HESSEN.de

Hinweis

Für Rück- und Interviewanfragen steht Ihnen der Sprecher der Initiative 'Impulse für den Wohnungsbau – HESSEN', Dr. Rudolf Ridinger, zu Verfügung: Telefon: 069 / 97065 -400, E-Mail: info@impulse-wohnungsbau-HESSEN.de

Pressekontakt: Detlef Hans Franke, FuP Kommunikations-Management GmbH,
Tel.: 069 / 95 43 16 0, Mobil: 0171 / 41 42 811, Fax: 069 / 95 43 16 25, eMail: detlef.franke@fup-kommunikation.de

Positionspapier Impulse für den Wohnungsbau - HESSEN

23. März 2015



Architekten- und
Stadtplanerkammer Hessen

VEREINIGUNG
FREISCHAFFENDER
ARCHITEKTEN
DEUTSCHLANDS E.V.



BUND DEUTSCHER BAUMEISTER
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
FRANKFURT RHEIN MAIN E.V.



BDA

Bund Deutscher Architekten BDA
im Lande Hessen e.V.



Deutscher Mieterbund
Landesverband Hessen



Verband Privater Bauherren e.V.

