



HESSISCHER LANDTAG

14. 03. 2023

Plenum

Antrag

Fraktion der Freien Demokraten

Bezahlbares Bauen und Wohnen: Entfesselungsoffensive für den privaten Wohnungsbau in Hessen

Der Landtag wolle beschließen:

1. Der Landtag stellt fest, dass Knappheit am Wohnungsmarkt und daraus resultierend hohe Kauf- und Mietpreise nur mit einer Ausweitung des Angebots begegnet werden kann. Um das Angebot im ausreichenden Maß auszuweiten, braucht es in erster Linie private Investitionen in den Neu- und Umbau von Wohneinheiten.
2. Der Landtag fordert die Landesregierung auf, deregulierend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken, um Investitionen in den Wohnungsbau in Hessen zu stimulieren. Dazu zählen folgende Maßnahmen:
 - a) die Abschaffung der Mietpreisbremse,
 - b) die Abschaffung der Kappungsgrenze,
 - c) die Abschaffung des Umwandlungsvorbehaltes.
3. Der Landtag stellt fest, dass für die zügige Ausweitung des Wohnungsangebotes eine Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren in Hessen notwendig ist. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen, fordert der Landtag die Landesregierung auf, eine Baugenehmigungsfiktion in der Hessischen Bauordnung zu verankern. Demnach hätten die Genehmigungsbehörden zwei Monate Zeit, um über einen vollständig vorliegenden Bauantrag zu entscheiden. Wird innerhalb dieser Frist keine Entscheidung herbeigeführt, gilt der Antrag als genehmigt. Die Genehmigungsfiktion soll insofern über die aktuelle Regelung des § 65 (2) HBO hinausgehen, als dass nicht nur das vereinfachte Verfahren berücksichtigt werden soll. Eine solche Regelung würde die Genehmigungszeiten, insbesondere für den Ausbau von Dachgeschossen, deutlich reduzieren.
4. Der Landtag strebt eine deutliche Reduzierung kostentreibender Bauvorschriften an. Dazu fordert der Landtag die Landesregierung auf, die Hessische Bauordnung auf verzichtbare Vorschriften zu prüfen und mit der Musterbauordnung zu harmonisieren.
5. Der Landtag fordert die Landesregierung auf, stärkere Anreize für die Kommunen zur Ausweisung neuen Baulands über den Kommunalen Finanzausgleich zu organisieren. Dabei sollen nicht nur diejenigen Kommunen, die mit S-Bahn oder Regionalbahn maximal eine halbe Stunde vom Hauptbahnhof Frankfurt entfernt sind, berücksichtigt werden. Darüber hinaus braucht es eine strategische Wasserplanung des Landes, damit insbesondere in der Rhein-Main-Region weiterhin neue Baugebiete ausgewiesen werden können.

6. Der Landtag verfolgt das Ziel, in Hessen vorhandene Ressourcen zu nutzen, um kostentreibende und ökologisch unsinnige Transportwege zu vermeiden. Der Landtag fordert die Landesregierung in diesem Zusammenhang auf, Regelungen zu schaffen, die den Abbau von Sand und Kies im Bannwald auch in Zukunft ermöglichen. Darüber hinaus wird die Landesregierung aufgefordert, das Einschlagmoratorium für alte Buchen aufzuheben und Flächenstilllegungen im Staatswald im Rahmen der FSC-Zertifizierung zu beenden.
7. Die Entsorgung von Bauabfällen wird in Hessen immer teurer. Die mangelnden Deponiekapazitäten sind insbesondere im Rhein-Main-Gebiet seit Jahren ein Kostentreiber beim Wohnungsbau. Der Landtag fordert die Landesregierung daher auf, die verfügbaren Deponiekapazitäten zu vergrößern und die anhängigen Genehmigungsverfahren für neue Deponien zu beschleunigen. Ein weiterer Baukostentreiber ist die Entsorgung von Erdaushub, der zumeist in ehemaligen Tagebauen verwertet werden könnte. Die Grundlage hierfür, die Hessische Verfüllrichtlinie, wird seit Jahren als praxisfern kritisiert. Hier wird ein einheitliches Analyseverfahren benötigt, damit Erdaushub ortsnah verwertet werden kann.

Begründung:

Laut Wohnbedarfsprognose des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) aus dem Jahr 2020 wird im Jahr 2040 ein Sollbestand an 3,38 Mio. Wohnungen in Hessen notwendig sein. Dies entspricht einem Mehrbedarf von rund 367.000 Wohnungen gegenüber dem Jahr 2017. Daraus ergibt sich eine notwendige Baufertigstellungstätigkeit von ca. 21.000 Wohnungen pro Jahr in den Jahren 2018 bis 2040, von der rund 80 % auf den Regierungsbezirk Darmstadt entfallen. Seit der Prognose des IWU dürfte der Wohnungsbedarf weiter gestiegen sein. Die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Klara Geywitz, rechnet mit bundesweit mindestens 500.000 bis 600.000 fehlenden Wohnungen pro Jahr. Über 85 % des gesamten hessischen Wohnungsbestandes befindet sich im Besitz privater Haus- und Wohnungseigentümer. Die privaten Investitionen in den hessischen Wohnungsmarkt belaufen sich auf über 7 Mrd. Euro pro Jahr. Die Branche rechnet derzeit mit einer schwachen Konjunktur des Wohnungsbaumarcktes. So ist die Zahl der im Jahr 2022 erteilten Baugenehmigungen für neue Wohnungen um rund 9,6 % gegenüber dem Jahr 2021 eingebrochen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Hessen sind im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 13,8 % gestiegen, was dem größten Anstieg der Baupreise seit 52 Jahren entspricht. Die Gründe dafür liegen vor allem Lieferkettenproblemen, einem Mangel an Arbeitskräften und rasant wachsenden Materialpreisen. Durch gestiegene Hypothekenzinsen haben sich zudem die Finanzierungskosten erheblich verteuert. Die Marktsituation lässt befürchten, dass der dringend benötigte Neubau in den kommenden Jahren nicht mit der Nachfrage nach Wohnraum mithalten kann. So rechnet die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. in einer Studie aus dem Januar 2023 für das laufende Jahr mit einem Rückgang der Neubauten von 30 % bis 50 % bei Einfamilienhäusern. Auch bei Mehrfamilienhäusern seien drastische Rückgänge zu erwarten, weil sich die gestiegenen Zins- und Baukosten am Mietmarkt nicht mehr durchsetzen lassen.

Wiesbaden, 14. März 2023

Der Fraktionsvorsitzende:
René Rock