



MEHR ZUHAUSE IN GANZ HESSEN

Positionen der hessischen Wohnungswirtschaft
zur Landtagswahl 2023



MEHR ZUHAUSE IN GANZ HESSEN

Alle Menschen brauchen ein Zuhause. Ein Zuhause, das sie sich leisten können. Ein Zuhause, in dem sie sicher, nachhaltig und selbstbestimmt leben können. Doch in Hessen wird es für viele Menschen immer schwieriger, eine Wohnung zu finden, die sie bezahlen können. Und diejenigen, die eine Wohnung haben, kämpfen mit hohen Mieten und nicht zuletzt wegen der exorbitanten Energiepreise mit hohen Nebenkosten.

Die Mitgliedsunternehmen des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) sind sozialorientierte Vermieter und sehen nicht tatenlos zu. Sie übernehmen bereits seit Jahrzehnten soziale Verantwortung, stehen für faire Mieten und geben rund 1 Million Menschen ein bezahlbares Zuhause. Doch steigende Baukosten, Inflation, zu lange Genehmigungsverfahren und hohe Klimastandards machen es heute fast unmöglich, bezahlbar zu bauen, zu sanieren und zu modernisieren.



Damit die Menschen auch künftig sorgenfrei wohnen können – und alle eine bezahlbare Wohnung finden, die noch auf der Suche sind –, muss die Politik jetzt handeln. Die künftige hessische Landesregierung muss für „Mehr Zuhause in Hessen“ sorgen. Daher fordern wir: mehr schnelles Bauen, mehr bezahlbare Wohnungen, mehr geförderten Klimaschutz und mehr Wohnen im ganzen Land.

Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand VdW südwest





1

MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN

Alle Menschen in Hessen müssen die Sicherheit haben, sich die vier Wände leisten zu können, in denen sie leben. Denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis und kein Luxusgut. Doch die Realität sieht anders aus: Die Wartelisten mit Interessenten für bezahlbare Wohnungen werden immer länger.

Unsere Mitgliedsunternehmen sind fest entschlossen, das zu ändern. Sie wollen den Menschen mehr bezahlbare Wohnungen und somit ein Zuhause anbieten können. Doch die Kosten für den Bau neuer Wohnungen sind aktuell so hoch wie nie – Tendenz steigend. Die bisherigen Anstrengungen der Politik greifen zu kurz. Sie muss daher dringend gegensteuern. Sonst droht dem Neubau der Kollaps.

Daher fordern wir:

- Es müssen dringend mehr Sozialwohnungen entstehen. Dafür muss die **Wohnraumförderung** deutlich attraktiver werden, damit die Mittel auch abgerufen werden. Außerdem müssen die Programme stetig an steigende Baukosten angepasst werden und die Mittelausstattung mindestens auf dem Niveau der vergangenen Jahre bleiben. Nur so werden mehr Sozialwohnungen gebaut.
- Das Programm zum **Ankauf von Belegungsrechten**, um neue Wohnungen in die Sozialbindung aufzunehmen oder bestehende Sozialwohnungen länger zu halten, muss weiter fortgeführt und finanziell besser ausgestattet werden.
- Das Förderprogramm für die **Modernisierung von geförderten Wohnungen** muss deutlich attraktiver werden, damit auch bei diesen die Klimaziele bezahlbar erreicht werden können. Zudem muss bei energetischen Maßnahmen eine Kombination mit KfW-Fördermitteln möglich werden.

- Wir brauchen eine grundlegende **Reform der Hessischen Bauordnung**: Bestehende Vorschriften, die das Bauen unnötig verteuern, müssen überarbeitet oder gestrichen werden. Zudem ist für neue Vorschriften eine **Folgekostenabschätzung** unverzichtbar.
- Auf teurem Grund können keine bezahlbaren Wohnungen entstehen. Deshalb muss die **Grunderwerbsteuer** in Höhe von 6% des Kaufpreises für Grundstücke entfallen, auf denen geförderte oder bezahlbare Wohnungen entstehen.
- Bauland darf nicht nur zum Höchstpreis verkauft werden. **Grundstücke für bezahlbares Wohnen** müssen vergünstigt oder per Konzeptvergabe vergeben werden.



2

MEHR SCHNELLES BAUEN

Rund 360.000 zusätzliche Wohnungen werden in Hessen bis 2040 benötigt, damit alle Menschen ein Zuhause haben. Doch der Weg von der Planung bis zur fertigen Wohnung ist oft zermürend: zu lang, zu mühsam und zu teuer.

20.000 Bauvorschriften und meterweise Aktenordner, die sich im Laufe eines Bauverfahrens ansammeln, sprechen eine deutliche Sprache. Die überbordende Bürokratie bringt oft enorme Kosten mit sich und ist mitverantwortlich für den deutlichen Rückgang der Bauanträge und -genehmigungen. Sie muss dringend erheblich reduziert werden, damit schnell mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden können.

Daher fordern wir:

- **Planungs- und Genehmigungsverfahren** müssen unbürokratischer werden und ihre Dauer muss halbiert werden.
- Alle **Baugenehmigungen** müssen innerhalb von zwei Monaten erteilt werden, sofern alle Unterlagen vorliegen. Nach Ablauf dieser Frist sollen sie automatisch als genehmigt gelten, damit der Bau starten kann.
- **Verwaltungsabläufe** müssen **vollständig digitalisiert** werden. Das muss insbesondere für Planungs- und Genehmigungsverfahren gelten.
- Es muss reichen, dass Unternehmen der Verwaltung Standardinformationen nur einmal und nicht immer wiederkehrend zur Verfügung stellen (**Once-Only-Prinzip**).
- Zur Vermeidung von unnötigem Mehraufwand oder Kompatibilitätsproblemen müssen Schnittstellen, Software und Prozesse in der Verwaltung einem **einheitlichen Digitalisierungsstandard** folgen.
- **Seriell Bauen und seriell Sanieren** beschleunigen das Bauen und helfen, die Klimaziele schneller zu erreichen. Um ihnen zum Durchbruch zu verhelfen, müssen sie besser gefördert werden als bisher.
- Das Land muss Kommunen bei der Bewältigung der **Folgekosten von Baulandausweisung** unterstützen, insbesondere bei den Kosten für die Errichtung benötigter Infrastruktur, wie zum Beispiel Schulen und Kitas.
- Das Land muss die **Ausweisung von Bauland für bezahlbare Wohnungen** fördern und forcieren. Ein geeignetes Mittel hierzu sind Zielvereinbarungen mit Kommunen, in denen diese sich zur Ausweisung von Bauland für bezahlbare Wohnungen verpflichten.



3

MEHR GEFÖRDERTER KLIMASCHUTZ

Viele Menschen wollen durch einen nachhaltigen Lebensstil zum Klimaschutz beitragen. Das fängt beim eigenen Zuhause an. Unsere Mitgliedsunternehmen haben bereits viele Häuser energetisch modernisiert, um die klimaschädlichen Emissionen zu reduzieren. Der finanzielle Kraftakt ist jedoch enorm. Laut einem Gutachten der Universität Regensburg sind in Hessen zur Erreichung der Klimaziele rund 1 Milliarde Euro pro Jahr zusätzlich nötig, um alle Mietwohnungen zu sanieren, ohne dass sich die Warmmiete erhöht.

Mieterinnen und Mieter müssen sich ihr Zuhause auch nach Klimaschutzmaßnahmen noch leisten können. Da weder sie noch die Vermieter die Kosten alleine stemmen können, muss die Politik Klimaschutzmaßnahmen stärker fördern. Wir brauchen zudem mehr Innovationen und Technologieoffenheit bei der Erreichung der Klimaziele. Es sollten alle Maßnahmen unterstützt werden, die zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes beitragen.

Daher fordern wir:

- Zur Ergänzung der Bundesförderung brauchen wir eine eigene **Klimaförderung des Landes Hessen für Mietwohnungen** in Höhe von mindestens 1 Milliarde Euro pro Jahr. Nur so können klimafreundliches und bezahlbares Wohnen langfristig gesichert werden.
- Um die Klimaziele im Gebäudebestand zu erreichen, muss der **Ausbau regenerativer Energien** stärker vorangetrieben werden. Wir brauchen zudem eine umfassende kommunale Wärmeplanung unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft, um Wärmepotentiale im Gemeindegebiet sicher zu identifizieren.
- Immer schärfere Effizienzvorgaben für einzelne Gebäude sind kontraproduktiv. **Quartiers- und Flottenansätze** ermöglichen CO₂-Einsparungen bei einer Vielzahl von Gebäuden kostengünstiger als die Fixierung auf Einzelgebäude. Das Land sollte dafür die Innovationsklausel im Gebäudeenergiegesetz stärker als bisher nutzen.

- Innovative Ansätze in der energetischen Gebäudemodernisierung müssen im Rahmen einer **Modernisierungsoffensive** des Landes Hessen mit zusätzlichen Angeboten unterstützt werden.
- Denkmalschutz, Milieuschuttsatzungen und ähnliche Vorgaben dürfen **energetische Sanierungen nicht verhindern**.
- Wenn **ressourcenschonende Verfahren** zum Einsatz kommen, muss auch die vorbereitende Planung gefördert werden.
- **Ressourcenschonendes Bauen** muss über Anreize und nicht über Vorgaben oder Zwänge durchgesetzt werden. Sonst wird das Bauen noch teurer und das bezahlbare Wohnen zusätzlich erschwert.
- Hürden bei der Genehmigung von **innovativen Baumaterialien und Bauweisen** müssen reduziert werden, um das Bauen weiter und schneller zu modernisieren.



4

MEHR WOHNEN IM GANZEN LAND

Die Menschen wollen selbstbestimmt am Ort ihrer Wahl wohnen – sowohl im Erwerbs- als auch im Seniorenalter. Dafür muss sich insbesondere die Infrastruktur abseits der großen Städte und Ballungszentren verbessern. Denn wo kein Arzt, kein Bäcker und kein Supermarkt in der Nähe sind und wo nur zweimal am Tag ein Bus fährt, zieht niemand hin.

Zwingend notwendig ist auch eine stärkere Digitalisierung des ländlichen Raums. Wer überwiegend aus dem Homeoffice arbeitet, braucht keinen kurzen Arbeitsweg, sondern vor allem eine schnelle Internetverbindung. Auf dem Land darf sich niemand „abgehängt“ fühlen. Es muss attraktiv sein, dort bis ins hohe Alter wohnen zu können.

Daher fordern wir:

- **Schnelles Internet** muss überall im Land gewährleistet sein, sowohl im Bereich Breitband als auch beim Mobilfunk.
- Wir brauchen **gleichwertige Wohnverhältnisse** in den Städten und auf dem Land. Dafür muss die Infrastruktur auf dem Land massiv verbessert werden.
- Der ländliche Raum muss dafür stärker gefördert werden, zum Beispiel durch die **Verlagerung von Behörden**.
- **Attraktive Innenstädte** und ein lebendiges Wohnumfeld sind entscheidende Faktoren für die Attraktivität einer Kommune. Das Land Hessen sollte das „Bündnis für die Innenstadt“ fortsetzen und das zugehörige Förderprogramm ausweiten und finanziell besser ausstatten.

- Für den **altersgerechten Umbau von Mietwohnungen** und deren Wohnumfeld muss eine Förderung etabliert werden – auch abseits von Ballungszentren.
- Das **Bielefelder Modell** ermöglicht es Menschen, durch bedarfsgerechte ambulante Pflegeangebote im Quartier lange in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben. Das Land sollte die Schaffung solcher guten Projekte gezielt unterstützen.

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis. Daher ist es eine überragend wichtige Aufgabe, allen Menschen in Hessen ein **bezahlbares und sicheres Zuhause** anbieten zu können, in dem sie **nachhaltig und selbstbestimmt leben** können. Lösungen finden wir nur, wenn Politik und Wohnungswirtschaft im engen Schulterschluss agieren. Die Arbeit in Bündnissen wie der „Allianz für Wohnen“ muss daher fortgesetzt und intensiviert werden. Auch weitere Bündnisse, etwa zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudebestand, sollten etabliert werden.

Wir bringen gerne unsere Expertise ein. Damit alle Menschen in Hessen ein gutes Zuhause haben.



Die Wohnungswirtschaft im Südwesten

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) tritt für die Interessen von rund 200 genossenschaftlichen, öffentlichen, kommunalen, kirchlichen und privaten Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Hessen und dem südlichen Rheinland-Pfalz mit einem Wohnungsbestand von rund 400.000 Wohnungen ein. Mit einer Durchschnittsmiete von 7,00 Euro in Hessen und 5,85 Euro in Rheinland-Pfalz steht die im VdW südwest organisierte Wohnungswirtschaft in besonderem Maß für bezahlbares Wohnen. Als selbstständiger Regionalverband mit Sitz in Frankfurt am Main gehört der VdW südwest dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. an, der insgesamt 3.000 Unternehmen mit Wohnungen für 13 Millionen Menschen in Deutschland vertritt.

Impressum

VdW südwest

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62 | 60486 Frankfurt

Vorstand: Dr. Axel Tausendpfund

Telefon: 069 97065-101 | E-Mail: info@vdwsuedwest.de
Twitter: [@vdwsuedwest](https://twitter.com/vdwsuedwest) | de.linkedin.com/company/vdwsuedwest
Internet: www.vdwsuedwest.de/lw-hessen



Bildnachweise

Titel: Adobe Stock © Philipp | Seite 4: Adobe Stock © Prostock-studio | Seite 8: Adobe Stock © Piman Khrutmuang
Seite 12: Adobe Stock © mmphoto | Seite 16: Adobe Stock © WavebreakMediaMicro

Die Wohnungswirtschaft südwest

