

VdW südwest · Lise-Meitner-Straße 4 · 60486 Frankfurt

Hessisches Ministerium für
Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen
und ländlichen Raum
Herrn Ulrich Staiger
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

Stephan Gerwing
Rechtsanwalt und Justiziar

Telefon +49 69 97065-178
E-Mail stephan.gerwing@vdwsuedwest.de

Frankfurt, 13.08.2026

Per E-Mail an:

bauaufsicht@wirtschaft.hessen.de

Regierungsanhörung zum Entwurf eines 4. Gesetzes zur Änderung der Hessischen Bauordnung – Baupaket II

Sehr geehrte Damen und Herren,

der VdW südwest bedankt sich für die Gelegenheit, zu dem o. g. Gesetzentwurf der Landesregierung Stellung nehmen zu können.

Unsere normenbezogenen Änderungsvorschläge dürfen wir Ihnen wunschgemäß in der von Ihnen zur Verfügung gestellten Word-Datei zukommen lassen. Wir möchten es uns aber dennoch nicht nehmen lassen, in diesem Schreiben einige generalisierende Anmerkungen und Bewertungen vorzunehmen, da die Tabellenstruktur als Word-Dokument nach unserer Auffassung der Bedeutung und dem Umfang des vorliegenden Gesetzentwurfs nicht gerecht wird und auch die Möglichkeit der Anzuhörenden, ausführlich und zielführender Stellung zu nehmen, einschränkt.

Vorbemerkung

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft vertritt ca. 200 öffentliche, kommunale, genossenschaftliche, kirchliche und private Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von rund 470.000 Wohnungen. Diese Unternehmen stehen wie keine anderen für sozial orientiertes Wohnen. Mit einer Durchschnittsmiete von 7,30 €/m² in Hessen bieten sie ein bezahlbares Zuhause für eine Vielzahl von Menschen. Diese grundlegende Zielsetzung unserer Mitgliedsunternehmen wird derzeit durch verschiedene Rahmenbedingungen deutlich erschwert, in Teilen sogar konterkariert.

Einer der Hauptgründe dafür ist die bekannte Entwicklung der Baukosten in der jüngeren Vergangenheit, die die Zurverfügungstellung eines ausreichenden und dringend benötigten Angebots an neuen bezahlbaren Wohnungen aktuell und nicht nur für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft nahezu unmöglich macht, was sich auch in drastischen Rückgängen der Anzahl an Baugenehmigungen und Baufertigstellungen äußert.

Aus diesem Grund setzt sich der VdW südwest in vielfältigen Bereichen intensiv für gesetzliche Änderungen und Anpassungen ein, die einen Beitrag dazu leisten können, das Bauen wieder günstiger zu machen. Einer der wesentlichen Ansätze ist dabei das Bauordnungsrecht auf Länderebene.

Gesamtbewertung

Insoweit begrüßt der VdW südwest vorliegend alle Änderungsvorschläge, die zu dieser Zielsetzung beitragen. In diesem Rahmen halten wir den vorliegenden Gesetzentwurf für einen weiteren Schritt in die richtige Richtung, auch wenn aus unserer Sicht an der einen oder anderen Stelle noch der Mut der Landesregierung fehlt, einen zielführenden „zweiten Schritt“ zu gehen, bspw. bei den Regelungen zur Größe von Fensteröffnungen.

Der VdW südwest hält die meisten der im vorliegenden Gesetzentwurf geplanten Regelungen für positiv und zielführend. Wir begrüßen sämtliche Regelungen, durch die die aktuell wirtschaftlich kaum darstellbaren hohen Baukosten gesenkt werden können, durch die der unverhältnismäßig hohe Bürokratieaufwand verringert werden kann, durch die Verfahrens- und Formerleichterungen mit beschleunigender Wirkung im Baugenehmigungsverfahren erzielt werden können und durch die letztlich ein größerer bedarfsorientierter und zugleich weniger regulierter Ermessens- und Entscheidungsspielraum für Bauherren und Genehmigungsbehörden geschaffen werden kann.

Grundlegend und mit ausschlaggebend für den insgesamt positiven Entwurf ist nach unserem Dafürhalten auch beim vorliegenden Baupaket II der Prozess, der der Erstellung dieses Entwurfs vorweggeschaltet war, sich bereits beim Baupaket I bewährt hat und erneut in vielen Punkten in die konkreten Änderungsvorschläge mündete. Die Einbeziehung des VdW südwest und etlicher weiterer bedeutender Institutionen und Experten in die Kommission Innovation im Bau war und ist nicht nur ein deutliches Signal der Landesregierung, die dringend erforderliche Weiterentwicklung der Hessischen Bauordnung (HBO) nicht an der Praxis vorbei, sondern eben gemeinsam mit der Praxis anzugehen. Vielmehr hat die intensive, weitgehend ergebnisoffene und jederzeit konstruktive Arbeit der Kommission auch dazu geführt, dass zunächst wiederum ein Eckpunktepapier entstanden ist, das weitgehend als Grundlage für den vorliegenden Gesetzentwurf gedient hat. Eckpunktepapier und Gesetzentwurf eröffnen jedenfalls erhebliche Möglichkeiten, die skizzierte Kostenentwicklung zum Positiveren zu lenken, soweit dies separat im Bauordnungsrecht überhaupt möglich ist. Klar

ist aber auch, dass die HBO auch jetzt wieder nur eine Stellschraube in einer Vielzahl von europäischen, bundes-, landes- und kommunalrechtlichen Gesetzen, Bestimmungen und Vorgaben nebst eingetretenen faktischen Entwicklungen ist, an der intensiv gedreht werden muss. Diese eine Stellschraube ist aber jedenfalls weitgehend angemessen justiert worden.

Mit den geplanten Änderungen werden auch einige der vom VdW südwest bereits in der Vergangenheit sowie im Vorfeld und im Laufe der Kommissionsarbeit erhobenen Forderungen aufgegriffen und sollen umgesetzt werden, insbesondere auch im Bereich der Nachverdichtung.

Weil die meisten der von der Kommission erarbeiteten Eckpunkte und Empfehlungen in den vorliegenden Entwurf eingeflossen sind, beschränken wir unsere Detailanmerkungen in der Word-Datei nur punktuell auf abweichende und darüberhinausgehende Regelungen.

Ausblick

Da einzelne Teilbereiche der HBO noch im Baupaket III behandelt und geändert werden sollen, nehmen wir hierzu in Erwartung einer konstruktiven Befassung mit diesen Themen auch keine Detailanmerkungen vor. Uns ist es allerdings wichtig, hier noch stärker Erleichterungen für den Neubau in den Fokus zu nehmen als bislang.

Diesbezüglich begrüßt es der VdW südwest ausdrücklich, dass zur Erarbeitung eines weiteren Gesetzentwurfs in Gestalt eines Baupakets III die Arbeit der Kommission Innovation im Bau in gleicher Weise wie bisher fortgesetzt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Gerwing
Rechtsanwalt und Justiziar