



# Gegen den Fachkräftemangel Wohnraumpolitik

## Positionspapier

## Unternehmen brauchen Fachkräfte – Fachkräfte brauchen Wohnraum

Der Fachkräftemangel hat sich für viele hessische Unternehmen in den zurückliegenden Jahren zu einer zentralen Herausforderung entwickelt. Mehr als jedes zweite Unternehmen in Hessen benennt den Fachkräftemangel mittlerweile sogar als größte Herausforderung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Die Schwierigkeiten bei der Besetzung von offenen Stellen umfassen alle Qualifikationsniveaus, von den Auszubildenden über die beruflich Qualifizierten bis zu den Akademikern. Unternehmen in allen Landesteilen sind hiervon betroffen. Vor diesem Hintergrund kommt der Wohnraumversorgung eine besondere Bedeutung zu. Gerade in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist es für Personen mit niedrigen und mittleren Einkommen schwer, eine Wohnung zu finden. Die Alternative zum Arbeitsplatz zu pendeln ist angesichts zunehmender Mobilitätsengpässe oft keine Option. Die Schaffung von Wohnraum für alle Einkommensschichten ist somit auch für die Wirtschaft von großer Bedeutung. Dabei gilt es insbesondere zu berücksichtigen, dass mehr Wohnungsbau nicht nur nachfrageseitige Effekte auf das Wirtschaftswachstum hat, sondern auch klassische Angebotspolitik ist, weil dadurch eine effizientere Verteilung von Arbeitnehmern erreicht wird. Denn derzeit trägt die Wohnraumknappheit dazu bei, dass viele Arbeitsplätze in den Städten nicht besetzt werden.

In Hessen wurden 2016 erstmals seit dem Jahr 2000 wieder mehr als 20.000 Wohnungen fertiggestellt. Wie das Hessische Statistische Landesamt mitteilt, wurde damit der Vorjahreswert um etwa 2.230 Wohnungen bzw. 12,5 Prozent gesteigert. Dieser Trend ist leider schon wieder rückläufig, da im Jahr 2018 im Vergleich zum Jahr 2017 etwa 12 Prozent weniger Wohnungen fertiggestellt wurden.

In der Metropolregion FrankfurtRheinMain ist der Bedarf besonders groß. Im kürzlich vorgestellten Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen wird bis zum Jahr 2030 ein Bedarf von 335.000 Wohnungen prognostiziert. Auch in größeren Städten Nord- und Mittelhessens wie Kassel, Gießen, Marburg und Fulda wird ein wachsender Wohnungsbedarf vorausgesagt.

Folgende Ansätze können aus Sicht des IHK zur Lösung der Wohnraumproblematik beitragen:

### In Kürze

- *Mehr als jedes zweite Unternehmen benennt den Fachkräftemangel als größte Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung.*
- *In der Metropolregion Frankfurt-RheinMain ist der Wohnungsmangel besonders groß.*
- *Auch in Nord- und Mittelhessen wird ein wachsender Wohnungsbedarf prognostiziert.*

## In Kürze

- *Die strategische Perspektive der Flächenentwicklung muss gestärkt werden*
- *Entwicklungshemmnisse der Flächen müssen identifiziert und beseitigt werden*
- *Mangel an baureifen Grundstücken*
- *Weiterentwicklung der Bauland-offensive*
- *5 bis 15 Jahre bis aus Rohbauland baureifes Land wird – das ist deutlich zu lang*
- *Verlängerung des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen nötig, ebenso für gewerbliche Bauflächen*

## 1. Flächen entwickeln

### Flächen für Wohnen und Gewerbe strategischer entwickeln

Auf allen Planungsebenen muss die strategische Perspektive der Flächenentwicklung gestärkt werden. Auf regionaler Ebene gilt es die richtigen, mobilisierbaren Flächen zu identifizieren. Kommunen sollten bei der Entwicklung einer langfristigen Flächenentwicklungsstrategie für Wohn- und Gewerbegebiete unterstützt werden. Ein erster Schritt könnte der Aufbau eines Flächenmonitorings sein. Dieses ermöglicht einen Überblick über Bautätigkeiten und bestehende Potentialflächen und dient als Informationsgrundlage für zukünftige Flächenbedarfe.

Es darf weder durch Bauleitplanung noch Baurecht zu einer Verschärfung von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe kommen. Entwicklungshemmnisse der Flächen müssen identifiziert und möglichst beseitigt werden. Auf Ebene der Regionalplanung und im Rahmen der Regionalen Flächennutzungsplanung für den Ballungsraum Frankfurt-RheinMain sollte eine regionale Entwicklungsstrategie, gleichermaßen für Wohnen und Gewerbe, entwickelt werden.

### Verdichtungspotentiale nutzen

Zur Realisierung der benötigten Flächen muss eine Erhöhung der Baudichte geprüft werden. Über eine reine Nachverdichtung hinaus bieten auch mehr Geschosse sowie eine höhere Geschossflächenzahl realisierbare Flächenpotentiale. Dabei gilt es jedoch auch die Wohnqualität und die Funktionalität des Quartiers im Blick zu behalten.

### Interkommunale Gebiete für Wohnen und Gewerbe ausweisen

Die Flächenverfügbarkeit in Hessen für Bauland ist knapp. Mit dem von der Landesregierung im LEP verankerten Ziel, die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen auf 2,5 ha/Tag zu begrenzen, und anderen umweltbezogenen Restriktionen wird es in Hessen schwieriger, geeignetes (Lage, Größe, Anbindung) sowie preisgünstiges Bauland zu finden. Durch die Zusammenarbeit der Kommunen in interkommunalen Gebieten sowohl für Gewerbe als auch für Wohnen können zum einen größere Flächen realisiert werden, zum anderen können Erschließungskosten geteilt werden.

### Baulandoffensive für Wohnen und Gewerbe weiterentwickeln

Um mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen, fehlt es vor allem an baureifen Grundstücken. Die rasche Baulandentwicklung ist daher eine der zentralen kommunalen Aufgaben. Hierbei unterstützt das Land aktuell zusammen mit der Nassauischen Heimstätte die Kommunen mit der „Bauland-Offensive Hessen GmbH“ bei der Entwicklung von Wohngebieten.

Die Baulandoffensive sollte weiterentwickelt werden. Dabei könnte eine Öffnung für weitere Beratungsgesellschaften und Entwicklungsträger zu mehr Wettbewerb führen. Wichtig für die Unternehmen am Standort ist auch die Ausweitung der Baulandoffensive auf eine Mobilisierung von Gewerbeflächen.

### Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren

Um die Bautätigkeit zu erhöhen, sollten Planungsverfahren beschleunigt werden. Im Moment kann es oftmals vorkommen, dass es fünf bis 15 Jahre dauert, bis aus Rohbauland baureifes Land mit einer Baugenehmigung für ein Projekt wird. Daher brauchen wir Standardisierungen in den Arbeitsabläufen der Ämter und Unterstützung für die Kommunen und Städte, um Fachpersonal in den Genehmigungsbehörden aufzubauen. Auch die Einführung von Fristen für vorgeschaltete Verfahren wie Gestaltungsgremien und die Einhaltung der in der Bauordnung vorgegebenen Fristen für Beteiligungen und Genehmigungsverfahren können die Verfahren beschleunigen.

## In Kürze

- *Deutliche Erhöhung der Mehrkosten im Wohnungsbau trifft vor allem kleine und mittlere Unternehmen*
- *Hessens zu hohe Grunderwerbsteuer hat einen nachteiligen Effekt auf das Angebot von Immobilien und Wohnraum.*
- *Forderung zur Senkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent*
- *Forderung zur Überprüfung der Vorgaben der HBO sowie der Regelungen zu deren Umsetzung*

Kritisch zu beurteilen ist der Wegfall des Paragraphen 13 b BauGB zum 31. Dezember 2019. Die Kommunen im Ballungsraum haben größtenteils keine Innenbereichsflächen mehr zur Verfügung. Dem hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt ist nicht allein durch Nachverdichtung zu begegnen. Der §13 b BauGB ist ein probates Mittel bei der Beschleunigung von Baugebietsausweisungen. Daher sprechen wir uns für die Verlängerung des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen aus und empfehlen, dies auch für gewerbliche Bauflächen auszuweiten.

## 2. Kosten des Wohnungsbaus reduzieren

Durch laufende Novellierungen der Bauordnung, der daraus resultierenden zunehmenden Komplexität der Anforderungen sowie neue Umwelt-Standards kommt es zu einer deutlichen Erhöhung der Mehrkosten im Wohnungsbau. Dies trifft vor allem kleine und mittlere Unternehmen, die individuelle Projekte dezentral errichten müssen.

### Senkung Grunderwerbsteuer

Hessen ist im bundesweiten Vergleich unter den Spitzenreitern der Grunderwerbsteuer (zweithöchste Grunderwerbsteuer unter den Bundesländern).

Eine hohe Grunderwerbsteuer hat einen nachteiligen Effekt auf das Angebot von Immobilien und Wohnraum. Sie belastet Wohnungsgesellschaften wie auch den privaten Wohnungsbau und führt zu einem Rückgang von erwarteten Renditen. Während sie in strukturschwachen Gebieten zu einem Anstieg der Leerstände beitragen wird, werden die rückläufigen Renditeerwartungen in den Ballungsgebieten unzweifelhaft in die jeweiligen Kaltmieten eingepreist werden. Der politischen Forderung nach erschwinglichem Wohnraum steht diese Konsequenz deutlich entgegen. Daher fordern wir, dass die Grunderwerbsteuer wieder auf 3,5 Prozent gesenkt wird.

### Überprüfung kostenintensiver Baustandards

Baurechtliche Regelungen können zur Verteuerung und Verzögerung von Bauten führen.

Bei der Novellierung der Hessischen Bauordnung (HBO) wurde erneut deutlich, dass immer höhere Anforderungen, zum Beispiel in den Bereichen Energieeinsparung, Brandschutz und Barrierefreiheit, gestellt werden. Jede dieser Einzelregelungen ist aus Sicht des jeweiligen Themas nachvollziehbar. In der Gesamtheit führen diese jedoch zu erheblichen Kostensteigerungen. Vor diesem Hintergrund sollte eine ergebnisoffene Überprüfung der Vorgaben der HBO und ggf. der Regelungen zur Umsetzung der HBO erfolgen. Potenziale für Beschleunigungen und Kostenreduzierungen sowohl für Wohnungs- als auch für Gewerbebauten sollten genutzt werden.

### Umsetzung von Modellprojekten für kostengünstiges Bauen

Um Potentiale von kostengünstigem Wohnungsbau in der Praxis zu erproben, empfiehlt sich die Umsetzung, das Monitoring und die Evaluation von Modellprojekten im Bereich kostengünstiges Bauen (siehe Modellprojekt kostengünstiges Wohnen Frankfurt-Oberrad, ABG Frankfurt Holding).

## 3. Die richtigen Anreize setzen

Die Knappheit von Wohnraum wird durch Belastungen von Investoren verschärft. Zurzeit werden Instrumente eingesetzt oder diskutiert, die Verunsicherungen bei Investoren hervorrufen, zu erheblich steigenden Kosten führen und einen höheren Bürokratieaufwand bedeuten. Bei diesem Instrumentenmix, wie beispielsweise der Mietpreisbremse oder der Deckelung von Mietpreisen, wird kein neuer Wohnraum geschaffen. Allein die generelle Schaffung von Wohnraum wird die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt entspannen und dazu bedarf es des Abbaus investitionshemmender Vorschriften.

## In Kürze

- *Mietpreisbremse oder Deckelung von Mietpreisen schaffen keinen neuen Wohnraum*
- *Enteignung kein geeignetes Mittel*
- *Nur die Schaffung von Wohnraum entspannt den Wohnungsmarkt*
- *Sowohl kommunale als auch private Anbietergruppen sind gleichberechtigt in Vergabeverfahren einzubeziehen.*
- *Eine finanzielle Unterstützung der Kommune kann die Motivation der Politik zur Nutzung der Flächenpotenziale steigern.*

### Verzicht auf Mietpreisbremse und Deckelung von Mietpreisen

Die Mietpreisbremse und die Deckelung von Mietpreisen schränken marktwirtschaftliche Grundprinzipien wie eine freie Preisbildung und die Vertragsfreiheit im Bereich „Miete“ ein. Durch die Mietpreisbremse oder Deckelung von Mietpreisen wird kein neuer Wohnraum geschaffen; beide sind keine geeigneten Instrumente, um den Herausforderungen angespannter Wohnungsmärkte zu begegnen. Im Gegenteil: Sie setzen negative Anreize für Investoren und führen zu Nebenwirkungen im Bestand, etwa durch weniger Eigentumsbildung, weniger Modernisierung und Instandhaltung sowie soziale Selektion. Für die Fach- und Führungskräfte unserer Mitgliedsunternehmen ist es wichtig, aus einem breiten Preissegment an Wohnungen wählen zu können. Das passiert nicht durch Einschränkungen des vorhandenen Wohnungsbestandes, sondern kann nur durch die Erhöhung des Angebots erfolgen.

### Enteignung von Wohnraum kein geeignetes Mittel

Enteignung schafft nicht eine einzige neue Wohnung. Diese Politik wird die Wohnungsmarktsituation, u. a. durch Investitionszurückhaltung, weiter verschlechtern. Ausreichend günstiger Wohnraum für die Mittelschicht und damit auch für dringend benötigte Fachkräfte für die prosperierende Wirtschaft wird so nicht geschaffen. Wohnungsknappheit verschwindet nicht einfach durch Änderung der Eigentumsverhältnisse, sondern nur durch Ausweitung des Angebots, vor allem durch Wohnungsneubau.

### Keine Anbieter-Diskriminierung

Grundsätzlich sind alle Anbietergruppen – also sowohl kommunale als auch private – gleichberechtigt in Vergabeverfahren einzubeziehen. Weshalb ausschließlich kommunale oder öffentliche Investoren preisgebundene Wohnungen erstellen und anbieten sollen, ist nicht ersichtlich. Die Angebotsselektion muss über transparente Vergabekriterien erfolgen; politische Steuerungsziele sind durch Konzeptvergaben zu realisieren.

### Finanzielle Förderung der Kommunen bei den Erschließungs- und Folgekosten

Die Ausweisung von Wohnbauflächen erfordert von den Kommunen zunächst erhebliche Investitionen in Infrastruktur, wie zum Beispiel Kinderbetreuung und Schulen, Straßen und ÖPNV u. a. Angesichts knapper Haushaltsmittel kann eine finanzielle Unterstützung der Kommune die Motivation der Politik zur Nutzung der Flächenpotenziale steigern. Wenn Kommunen durch finanzielle Anreize ihr Wohnbauland aktivieren, dadurch Angebot und Nachfrage nach Wohnraum ausgeglichen werden, regulieren sich auch die Mietpreise.

Verschiedene Instrumente sind denkbar:

1. Die Bundesregierung könnte aufgestockte Mittel im Rahmen des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG) oder des Entflechtungsgesetzes (EntflechtG) bereitstellen. Dies könnte Städte bei der Entwicklung neuer Stadtviertel finanziell unterstützen.
2. Investitionsprogramme wie zum Beispiel das KIP können ebenfalls die Schaffung von Infrastruktur erleichtern.
3. Nicht zuletzt sollten auch im Kommunalen Finanzausgleich Kommunen unterstützt werden, die Verantwortung für die Schaffung von Wohnraum übernehmen.



Hessischer Industrie-  
und Handelskammertag

## Impressum

### Herausgeber

Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e. V.  
Wilhelmstraße 24 – 26  
65183 Wiesbaden  
☎ 0611 1500-213  
@ info@hikh.de  
🌐 www.hikh.de

### Ansprechpartnerin

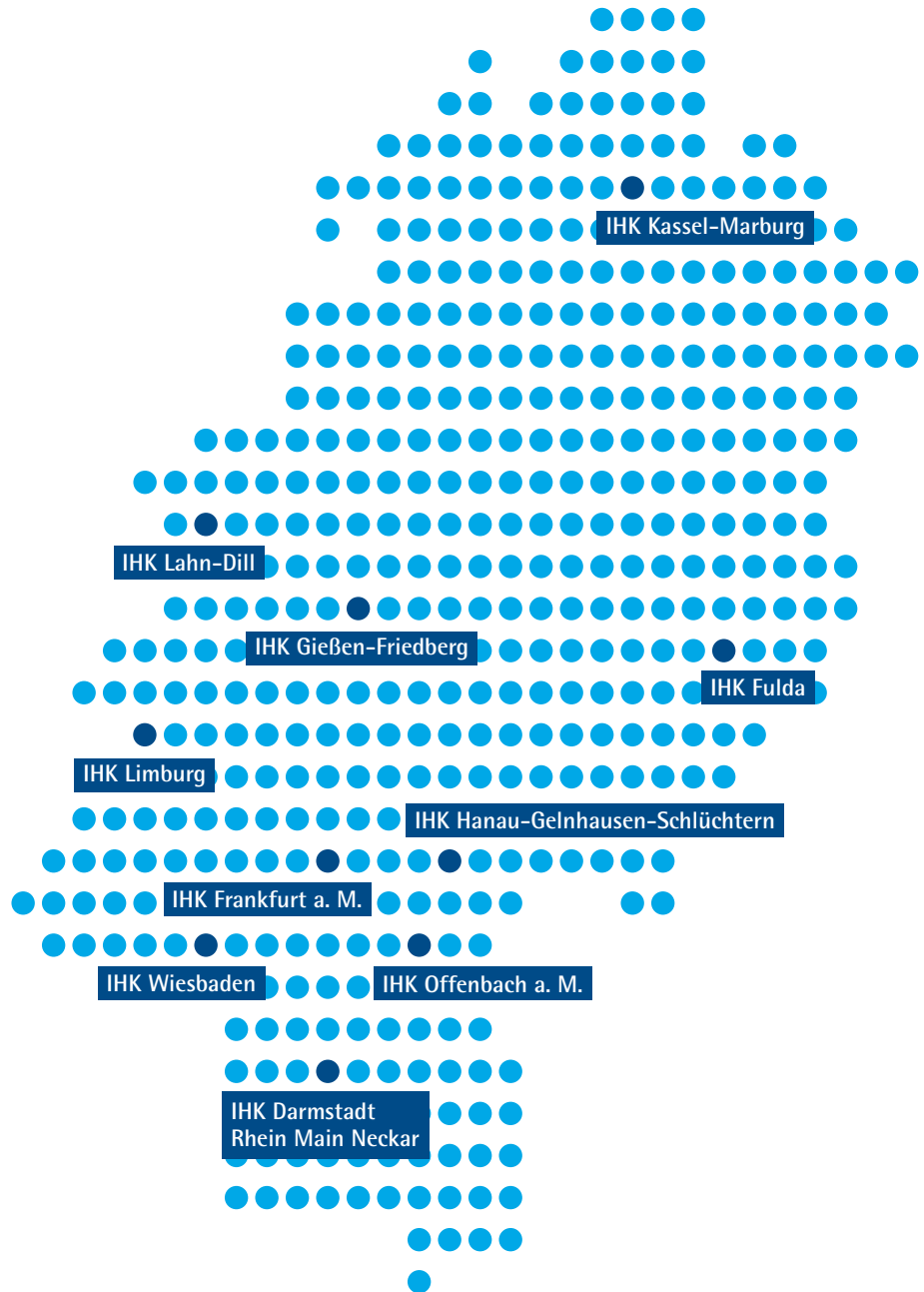
Hannah Sudholt  
HIHK-Team Standortentwicklung  
@ standortentwicklung@hikh.de

### Bildnachweis

Titelseite: Jelena Jovanovic

### Stand

Februar 2020



## Über den Hessischen Industrie- und Handelskammertag

Gemeinsam für Hessens Wirtschaft: Der Hessische Industrie- und Handelskammertag (HIHK) koordiniert die landespolitischen Aktivitäten der zehn hessischen IHKs. Als Sprachrohr der gewerblichen Wirtschaft in Hessen vertreten wir die Interessen von rund 400.000 Mitgliedsunternehmen gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Mit engen Kontakten zur Landesregierung, dem Landtag, den Medien sowie allen wichtigen Akteuren auf Landesebene wollen wir einen Beitrag leisten, damit die Standpunkte der hessischen Wirtschaft Gehör finden und auch in der öffentlichen Wahrnehmung zur Geltung kommen. Dabei ist das Gesamtinteresse der Wirtschaft der Maßstab unserer Arbeit.