

Corona-Pandemie und Wohnungsmarkt in Hessen

Statements der Bündnispartner der
„Allianz für Wohnen in Hessen“
Plenum der Allianz am 10. Juni 2020



ALLIANZ FÜR WOHNEN IN HESSEN

Hessischer Städtetag (HStT)

Hessischer Städte- und Gemeindebund e.V. (HSGB)

Hessischer Landkreistag (HLT)

Regionalverband Frankfurt RheinMain

Deutscher Mieterbund Landesverband Hessen e.V.

Liga der freien Wohlfahrtspflege e.V.

Studierendenwerke

Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Brennpunkte Hessen e.V.

BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.

VdW südwest e.V.

Haus & Grund – Landesverband der hessischen Haus-, Wohnungs- und

Grundstückseigentümer e.V.

Verband Wohneigentum Hessen e.V.

Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V.

Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK)

Hessischer Handwerkstag (HHT)

Verband baugewerblicher Unternehmen Hessen e.V. (VbUH)

Wirtschafts- und Infrastruktur Bank (WI-Bank)

Institut Wohnen und Umwelt (IWU)

Ingenieurkammer Hessen (IngKH)

Architektenkammer Hessen (AHK)

ZUSAMMENFASSUNG

Die Corona-Pandemie stellt seit ihrem Ausbruch im März 2020 eine ernsthafte Herausforderung für die gesamte Gesellschaft dar und ist in der Wirtschaft deutlich spürbar, wobei einzelne Branchen unterschiedlich betroffen sind. Die Auslandsnachfrage und damit der Export gehen zurück, internationale Lieferketten sind gestört, was Auswirkungen auf die hiesige Produktion hat, aber auch die Steuereinnahmen der öffentlichen Hand sinken. Das Land Hessen rechnet mit Steuermindereinnahmen von rund fünf Milliarden Euro beim Land sowie mit Ausgabensteigerungen von rund einer Milliarde Euro. Hinzu kommen die Mittel für Konjunkturprogramme und die Unterstützung der Kommunen.

Die Partner der „Allianz für Wohnen in Hessen“ stehen, insbesondere durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Baubranche sowie die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, aber auch bedingt durch die Einkommenssituation privater Haushalte, vor veränderten Rahmenbedingungen. Sie sind – wie die Wirtschaft insgesamt – in unterschiedlichem Maß betroffen und sehen daher spezifische Handlungserfordernisse in ihrem jeweiligen Aktionsfeld.

Die Nachfrage nach Wohnraum und Büroraum – vor allem in urbanen Zentren – sowie die Investitionsvorhaben der öffentlichen Hand werden von den Bündnispartnern dabei als wesentliche strukturelle Treiber gesehen.

Nach Einschätzung der Bündnispartner sind die Baubranche und die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bzw. die Bauinvestitionen durch die Krise mit Stand Juni 2020 bisher jedoch vergleichsweise moderat betroffen. Die meisten Lieferketten sind noch stabil, nur gelegentlich sind Störungen im Betriebsablauf zu konstatieren.

Nur partiell werden bisher Liquiditätseingänge in Planungsbüros und Bauunternehmen sowie Einnahmeverluste bei der Wohnungswirtschaft durch Mietausfälle beobachtet, was nicht zuletzt auf die aktuell geschaffenen und begrüßenswerten gesetzlichen Regelungen und freiwilligen Maßnahmen zum Mieterschutz zurückzuführen sei. Ggf. sei auch ein Sicherungsfonds für Mieter und Vermieter eine sinnvolle Maßnahme.

Im zweiten Halbjahr 2020 rechnen die Bündnispartner überwiegend jedoch mit spürbaren Auswirkungen. Befürchtet werden nicht nur längere Ausführungszeiten von Projekten, sondern auch der Aufschub oder die Absage von geplanten Bauvorhaben. Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht der Bündnispartner von großer Bedeutung, dass die öffentliche Hand ihre Investitionspläne weiter verfolgt. Dies gilt z. B. für den Neubau und die Sanierung von Schulen und Kindergärten, für neue Projekte im Bereich der sozialen Wohnraumförderung, aber auch für die Sanierung von Wohnungsbeständen und anderen Gebäuden.

Die positiven Erfahrungen, die in den vergangenen Monaten vielfach mit digitalen Lösungen gemacht wurden, müssen aus Sicht der Bündnispartner auf den Planungsbereich übertragen werden. So sei die Digitalisierung z. B. in der Bauleitplanung und bei Bauantragsverfahren auszubauen. Eine Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsprozesse durch die Digitalisierung wird als Anreiz für das Baugeschehen insgesamt gesehen. Generell wird auch der weitere Breitbandausbau im ländlichen Raum als notwendig erachtet, um die Chancen des ländlichen Raums als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort zu erhöhen, auch als Entlastung für die hohe Nachfrage in den Ballungszentren Hessens.

Befürchtet werden seitens einiger Bündnispartner auch strukturelle Veränderungen in den Innenstädten, bedingt durch die negativen Auswirkungen der Pandemie auf den kleinteiligen Einzelhandel und die Gastronomie. Hier seien langfristige konzeptionelle Überlegungen notwendig.

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die Förderung privaten Wohneigentums sind vor dem Hintergrund der dargestellten Auswirkungen der Corona-Pandemie aus Sicht der Bündnispartner weiterhin von besonderer Bedeutung. Verstärkt in den Blickpunkt zu rücken seien dabei auch Wohnunterkünfte und Sammelunterkünfte für vulnerable Gruppen. Ein bedeutsamer Anreiz zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird von den Bündnispartnern in der Senkung oder Modifizierung der Grunderwerbssteuer gesehen, ggf. auch nur für Selbstnutzer.

Darüber hinaus regen die Bündnispartner an, Fristen für Förderanträge in der gegenwärtigen Situation zu verlängern, ggf. Vergaben zu erleichtern und die Resilienz der kommunalen Infrastrukturausstattung im Blick zu behalten.

HESSISCHER STÄDTETAG (HSTT)

Michael Hofmeister

Die finanzielle Lage der Kommunen wird sich angesichts der Corona-Pandemie und der damit verbundenen zusätzlichen Ausgaben, z. B. für Schutzkleidung, Testzentren, Gesundheitsämter und langfristig für Sozialleistungen sowie der zurückgehenden Einnahmen bei der Gewerbesteuer, mittelfristig auch bei der Einkommensteuer, weiter verschlechtern.

Trotzdem sind die Kommunen bereit, die Wohnungsbauprogramme – auch ihre eigenen – weiter zu führen und Investitionen in Wohnungsbau und entsprechende Infrastruktur weiterhin zu realisieren.

- Insofern plädiert der Hessische Städtetag für die Fortsetzung der Investitionstätigkeit des Landes und des Bundes in diesem Sektor.

Begrüßt wird seitens der Kommunen die Sonderregelung des Bundes, das sogenannte Planungssicherstellungsgesetz. Den Behörden wird dadurch ein einheitlicher Maßnahmenkatalog für 15 verschiedene Fachplanungs- und Genehmigungsverfahren zur Verfügung gestellt, um deren Verfahrensdurchführung zum Beispiel durch Online-Beteiligung der Öffentlichkeit bei Bauleitplanverfahren zu erleichtern.¹

¹ Verfahren zur Umweltverträglichkeitsprüfung, nach Bundesimmissionsschutz- und Bundesnaturschutzgesetz, nach Baugesetzbuch, Raumordnungsgesetz, Energiewirtschafts- und Netzausbaubeschleunigungsgesetz, nach Bundesfernstraßen-, Eisenbahn- sowie Luftverkehrsgesetz. Die neue Regelung soll bis zum 31. März 2021 gelten.

- Allerdings regt der Hessische Städtetag an, auf die physische Auslegung der Planunterlagen zu verzichten und dies ebenfalls digital zuzulassen.

Auch die Gesetze des Bundes, die den Mieterschutz betreffen, werden seitens des Städtetages begrüßt. Die Anträge auf Zuteilung einer geförderten Wohnung sind trotz Pandemie in den letzten Monaten nicht zurückgegangen und konnten von den Kommunen trotz Pandemie fristgerecht bearbeitet werden. Online-Beantragungen und Videokonferenzen mit Antragstellern haben sich dabei als geeignete Instrumente erwiesen und sollen als Innovation, die sich aus der Corona-Krise ergab, weitergeführt werden.

- Es wird angeregt, Fristen für Wohnungsbauförderung und andere Förderprogramme zu verlängern, da es in den letzten Monaten zu Verzögerungen im Geschäftsgang der Kommunen gekommen ist.
- Die Einführung der Möglichkeit, Bauanträge online einzureichen, der sog. digitale Bauantrag, sollte weiterverfolgt werden.

HESSISCHER STÄDTE- UND GEMEINDEBUND E.V. (HSGB)

Johannes Heger

Die finanzielle Lage der vom Hessischen Städte- und Gemeindebund vertretenen Kommunen ist angesichts der Corona-Pandemie und der damit verbundenen zusätzlichen Ausgaben und zurückgehenden Einnahmen angespannt. Andererseits wird die Pandemie auch als Chance für Erneuerung und Innovation gesehen.

- Zum Beispiel sollte nun angesichts zahlreicher noch existierender „weißer Flecken“ der notwendige Breitband-Ausbau schneller vorangetrieben werden. Dies ist im ländlichen Raum ein zentrales Thema und kann neue Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen, nicht nur im Zusammenhang mit zunehmenden Home-Office-Regelungen.
- Generell spricht sich der Städte- und Gemeindebund dafür aus, die Digitalisierung zu fördern und entsprechende Medien zu nutzen.

So wird die Sonderregelung des Bundes, das sogenannte Planungssicherstellungsgesetz, das u. a. die Online-Beteiligung der Öffentlichkeit erlaubt, begrüßt. Viele Gemeindeverwaltungen sind wegen der geltenden Kontaktbeschränkungen für den allgemeinen Publikumsverkehr nicht persönlich erreichbar. Sie können somit Planungsunterlagen für öffentliche Bau- und Erschließungsprojekte nicht öffentlich auslegen. Erörterungstermine und Antragskonferenzen können nicht wie

sonst üblich stattfinden. Hier kann die Digitalisierung helfen und ist ein Schritt in die richtige Richtung.

Allerdings besteht die Hauptproblematik für die Ausweisung von Bauland in zu restriktiven landesplanerischen Vorgaben. Daran wird sich auch nichts durch den Entwurf des Landesentwicklungsplans 2020 ändern. Landes- und regionalplanerische Abweichungsverfahren sind zu langwierig.

Bei der Ausweisung von Bauland müssen die Kommunen darauf achten, dass vor allem die soziale Infrastruktur so angepasst wird, dass kontinuierliche Auslastung gewährleistet und eine Überlastung vermieden wird.

Seit Jahren konzentriert sich die Diskussion auf die Ausweisung von Bauland in den Ballungsräumen. Angesichts der derzeitigen Corona-Pandemie und den damit verbundenen Folgen wie beispielsweise die Entkoppelung von Arbeitsplatz und Arbeitsleistung (Tele-Arbeit) sollte der ländliche Raum gleichberechtigt zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in den Blick genommen werden. Das könnte den Ballungsraum erheblich entlasten und den ländlichen Raum aufwerten bzw. beleben. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das besonders positive Beispiel der Reaktivierung geschlossener Bahnstrecken, beispielsweise der Horlofftbahn.



HESSISCHER LANDKREISTAG (HLT)

Matthias Drexelius

Die finanziellen Handlungsspielräume der Kommunen sind nicht zuletzt infolge der Herausforderungen durch die Corona-Pandemie deutlich eingeschränkt. Weitere Investitionen zur Abfederung der Folgen der Pandemie sollten deshalb grundsätzlich dahin gelenkt werden, wo sie im Sinne einer Zukunftsgestaltung besonders nachhaltig wirken können.

- Einen positiven Beitrag kann insbesondere die Digitalisierung leisten. Generell sollten bürokratische Hindernisse abgebaut, Verfahren, wie z. B. Genehmigungsverfahren, schnell und einfach gestaltet und keine unnötigen hohen Hürden geschaffen werden.

Die Sonderregelung des Bundes, das sogenannte Planungssicherstellungsgesetz, das u. a. die Online-Beteiligung der Öffentlichkeit erlaubt, wird als sinnvolle Maßnahme erachtet. Die bisherigen Erfahrungen mit Home-Office-Regelungen erweisen sich aus Sicht des Landkreistages als Chance für die Steigerung der

Attraktivität des ländlichen Raums und können dazu beitragen, die Abwanderung Erwerbstätiger zu bremsen und Siedlungsdruck von den Zentren zu nehmen. Sie setzen aber den zügigen Breitband-Ausbau im ländlichen Raum voraus. Auch die Qualität des ÖPNV ist dafür eine wichtige Voraussetzung.

Zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren ist anzumerken, dass u. a. die Kreisbauämter immer noch, wie auch schon vor der Corona-Pandemie Schwierigkeiten hatten, qualifiziertes Personal zu finden. Die Lage hat sich zwar etwas verbessert, ist aber bei weitem nicht gut.

Ein Problem stellt auch die Unterbringung von Flüchtlingen dar. Durch die Pandemiebedingten Abstands- und Hygieneregeln ist es noch schwieriger geworden, geeignete Unterkünfte zur Verfügung zu stellen. Auch Mietwohnraum ist für diese Gruppe häufig nicht oder nur schwer zu finden.

REGIONALVERBAND FRANKFURT RHEINMAIN

Antje Kosan

Die Sonderregelung des Bundes, das sogenannte Planungssicherstellungsgesetz, das u. a. die Online-Beteiligung der Öffentlichkeit erlaubt, wird begrüßt. Es ist jedoch festzustellen, dass komplexe Planunterlagen aufgrund der Datenmenge und des gebietsweise schwachen Internets sehr lange Zeiten benötigen, bis sie vollständig hochgeladen sind. Hinzu kommt, dass eine Beurteilung auf kleinen Monitoren nicht unbedingt praktikabel ist. Online-Planungsauskünfte hingegen werden vom Regionalverband derzeit problemlos geleistet.

- Vor dem Hintergrund einer eventuellen nachlassenden Bautätigkeit stellt sich im Regionalverband die Frage, ob die 5.000 Hektar angemeldeten Wohn- und Gewerbeflächen, die neu in die Fortschreibung des Regionalplans aufgenommen werden sollen, von den Kommunen in den nächsten Jahren auch abgerufen werden können oder ob hier eine Neujustierung notwendig ist. Zielvorgabe war es bisher, im Verbandsgebiet bis zum Jahr 2030 circa 200.000 neue Wohnungen zu schaffen.

- Angesichts der Corona-Pandemie und der Erfahrung, dass es keine Pandemie-Pläne gab, rückt das Stichwort Resilienz zunehmend in den Vordergrund. Beispielsweise sollte der Ausbau der Infrastruktur, z. B. der schienengebundenen, so gestaltet werden, dass diese auch außergewöhnliche Belastungen ohne anhaltende Beeinträchtigung überstehen kann.
- Die negativen Auswirkungen der Pandemie werden auch den Einzelhandel und damit die Innenstädte treffen, der Online-Handel hingegen wird Gewinner der Pandemie sein. Künftig ist u. U. mit zunehmenden Leerständen in den Innenstädten kleinerer Kommunen zu rechnen. Dem muss entgegengewirkt und der stationäre Einzelhandel unterstützt werden.

DEUTSCHER MIETERBUND LANDESVERBAND HESSEN E.V.

Gert Reeh

Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen e. V. begrüßt die bisher in Kraft gesetzten Regelungen des Bundes. Dazu gehören z. B. der Kündungsverzicht wegen Zahlungsverzugs, die Möglichkeit der Nachzahlung der Miete, die Grundsicherung und Wohngeld für Mieterinnen und Mieter und weitere Maßnahmen. Der Mieterbund weist jedoch darauf hin, dass, sobald die Rückzahlungen fällig sind, Zahlungsschwierigkeiten auf Mieterseite entstehen könnten, da neben den gestundeten Mieten die reguläre Miete wieder zu zahlen sei. Die Mietbelastungen steigen und können dann nur noch schwer oder gar nicht mehr bewältigt werden. Daher wird von dort gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft die Einrichtung

eines Sicher-Wohnen-Fonds gefordert, der Mieter mit finanziellen Problemen unterstützt und fällige Mieten übernimmt, ohne dass diese zurückgezahlt werden müssen.

- Die Fristen des Mietmatoriums (Kündungsverbot bei Mietrückständen aus der Zeit während der Corona-Pandemie) seien zudem im Sinne des Mieterschutzes zu verlängern.

Der Mieterbund unterstützt auch in Corona-Zeiten zuverlässig die Mieterinnen und Mieter in Hessen. So wurde in den vergangenen Monaten nicht nur mit telefonischer, sondern auch mit der Online-Mieterberatung gute Erfahrungen gemacht.

LIGA DER FREIEN WOHLFAHRTS- PFLEGE IN HESSEN E.V.

Holger Franz

Die Liga weist vor allem auf die Situation von Menschen mit besonderen sozialen und physischen Beeinträchtigungen und auf die Situation in hessischen Sammelunterkünften hin. Diese vulnerablen Personengruppen sind von den Folgen der Corona-Pandemie besonders betroffen. Dazu gehören z. B. Geflüchtete, vor ihrer Familie geflohene Frauen und deren Kinder, Obdachlose oder suchtkranke Menschen. Die Unterbringung dieser Gruppen in den entsprechenden Einrichtungen gestaltet sich bedingt durch die Corona-Pandemie schwierig, zum Teil sind die Plätze knapp geworden und die Verweildauer vor dem Hintergrund der Wohnungsnot länger. Dadurch werden unter Umständen Plätze für akute Neufälle blockiert. Insbesondere die Frauenhäuser stehen derzeit vor derartigen Problemen.

- Die Wohnunterkünfte für vulnerable Gruppen bedürfen daher einer besonderen Unterstützung durch die öffentliche Hand.

Die Liga bewertet die bisher in Kraft gesetzten Regelungen des Bundes wie Kündigungsverzicht wegen Zahlungsverzug, die Möglichkeit

der Nachzahlung der Miete, die Grundsicherung und das Wohngeld für Mieter und andere Maßnahmen positiv. Die Liga weist jedoch darauf hin, dass auf Seiten der Mieterschaft gerade vor dem Hintergrund negativer wirtschaftlicher Auswirkungen der Corona-Pandemie auch mit Zahlungsrückständen für Strom zu rechnen sein wird. Das Ausmaß der Betroffenheit lässt sich hier noch nicht genau abschätzen.

- Es wird angeregt, von Seiten des Landes auf die Stromversorger einzuwirken, dass Stromsperrungen angesichts von Zahlungsrückständen bis Ende des Jahres nicht durchgesetzt werden, um ansonsten entstehende soziale Härten zu vermeiden. Zudem entstünden durch hohe Entsperrkosten nach Wiederaufnahme der Stromlieferung weitere finanzielle Schwierigkeiten auf Seiten wirtschaftlich schwacher Mieter. Wohnen ohne Strom ist schlichtweg nicht möglich und führt nach allen bisher gemachten Erfahrungen nicht selten zu Wohnungslosigkeit mit all ihren negativen Folgen für Staat und Gesellschaft.

STUDIERENDENWERKE

Ulrike Laux

Die Studierenden leiden stark darunter, dass ihre Jobs zur Finanzierung ihres Studiums und Lebensunterhalts infolge der Corona-Pandemie weitgehend weggebrochen sind. In vielen Fällen nimmt auch die Unterstützung der Eltern aufgrund deren finanzieller Probleme ab.

Durch ausfallende Mietzahlungen treten auf Seiten der Studierendenwerke teilweise Einnahmeausfälle auf, die erfreulicherweise durch das Land Hessen abgedeckt werden. Bei den Studierendenwerken sind insgesamt etwa 50 Prozent der Umsätze weggebrochen, insbesondere durch fehlende Einnahmen aus der Hochschul-Gastronomie. Zusätzlich zu den üblichen Aufgaben werden derzeit von den Studierendenwerken auch die Nothilfen des Bundes und des Landes für Studierende abgewickelt.

Die Bauprojekte der Studierendenwerke in Hessen – zum Beispiel in Darmstadt mit circa 400 Wohnheimplätzen – laufen hingegen planmäßig weiter.

Kurzfristig kam es in den bestehenden Wohnheimen zu Leerständen, weil die ausländischen Studierenden ihr Studium nicht an-

treten bzw. nicht einreisen konnten. Der Anteil internationaler Studierender liegt zwischen 15 und 20 Prozent; in den Wohnanlagen zwischen 40 und 50 Prozent. Insgesamt liegen die Mietausfälle aktuell zwischen 2 und 12 Prozent.

Zunehmend mehr Studierende vereinbaren Stundungen ihrer Mieten.

Nach Überwindung der Pandemie rechnet man weiterhin mit einer hohen Auslastung der Wohnanlagen, jedoch bleibt abzuwarten, ob sich die Zusammensetzung der Mieterschaft ändert. Dabei könnte der Anteil der deutschen Studierenden sinken, da diese vermehrt digital vom Elternhaus aus arbeiten, der Anteil an internationalen Studierenden würde dann dementsprechend steigen. Diese haben nach bisherigen Erfahrungen in der Regel eine geringere finanzielle Ausstattung und sind darauf angewiesen, dass die Mieten in den Studierendenwohnheimen sozialverträglich und bezahlbar bleiben.

Umso wichtiger ist es, dass die neue Förderrichtlinie für den sozialen Wohnungsbau in Kraft gesetzt wird.

LANDESGEMEINSCHAFT SOZIALE BRENNPUNKTE HESSEN E.V.

Fabienne Weihrauch (Statement nachgereicht)

Corona wirkt in vielen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens wie ein Brennglas, eine Lupe, unter der sich die bestehenden gesamtgesellschaftlichen Probleme deutlicher zeigen als je zuvor. So ist es auch in Bezug auf den Wohnungsmarkt. Hier verschärft sich die bestehende Situation.

Zu wenig bezahlbarer Wohnraum

Nach wie vor steht zu wenig angemessener bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung. Insbesondere im Bereich des sozial gebundenen Wohnungsbaus sind die zur Verfügung stehenden Kapazitäten bei Weitem nicht ausreichend. Dies hat zum einen zur Folge, dass Menschen in Wohnungen mit erheblichem Sanierungsbedarf leben, die, bezogen auf die zur Verfügung stehenden Quadratmeter pro Person, darüber hinaus häufig zu klein sind. In Zeiten wie diesen, in denen Menschen in besonderem Maße auf ihr häusliches Umfeld angewiesen sind, zeigen sich die negativen Auswirkungen dieser Situation besonders deutlich. Psychische Belastungen verstärken sich noch einmal deutlich durch zu engen und inadäquaten Wohnraum.

Situation in Sammelunterkünften

In Hessen existieren immer noch Unterkünfte für Obdachlose, in denen Menschen – obwohl eigentlich nur zur Notversorgung gedacht – langfristig untergebracht sind. Die vor allem

seit 2015 entstandenen Sammelunterkünfte für Geflüchtete weisen eine ähnliche Struktur auf und entwickeln sich ebenfalls ungewollt zu langfristigen Unterbringungen. Dies ist bedingt durch die Tatsache, dass Geflüchtete mit anerkanntem Status keinen geeigneten Wohnraum finden und somit länger in den Sammelunterkünften verbleiben müssen, was insbesondere für Familien eine problematische Situation ist. Die Corona-Pandemie verstärkt das bestehende Problem lediglich und erhöht den Handlungsdruck, da in diesen Unterkünften ein besonders hohes Ansteckungsrisiko besteht.

Problemimmobilien

Gleiches gilt für die so genannten Problemimmobilien. Auch hier leben viele Menschen auf engem Raum in meist stark sanierungsbedürftigen Häusern. Auch hier zeigt sich nun ein seit geraumer Zeit virulentes Problem im Angesicht des Virus als besonders problematisch.

In unseren Augen gilt es, verstärkt und nachhaltig in bezahlbarem Wohnraum zu investieren, bestehende Sammelunterkünfte abzubauen sowie Problemimmobilien grundlegend zu sanieren und Überbelegung entgegen zu wirken, um nicht nur in besonderen Zeiten wie der Corona-Pandemie, sondern grundsätzlich eine gute und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu gewährleisten.



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

BFW LANDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGS- UNTERNEHMEN HESSEN/RHEIN- LAND-PFALZ/SAARLAND E.V.

Gerald Lipka

Der BFW vertritt die privaten Immobilien- und Wohnungsunternehmen, welche 50 Prozent des Wohnungsneubaus und 30 Prozent des Gewerbeneubaus in Deutschland erstellen. Aktuell sind bei den Unternehmen des BFW noch keine negativen Folgen der Corona-Pandemie zu spüren, die Auftragsbücher der Unternehmen sind noch gefüllt. Eine Umfrage hat zudem ergeben, dass noch keine Kurzarbeit angemeldet wurde. Allerdings ist der Wohnungs- und Gewerbebau typischerweise ein „nachlaufender“ Bereich. Das Engagement der überwiegend privaten Investoren hängt – insbesondere für Neubauprojekte – entscheidend von der Entwicklung des Investitionsklimas ab.

Erwartet wird für die Jahre 2020 und 2021 eine rückläufige Zahl von Baugenehmigungen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie werden insbesondere im Neugeschäft zu einem Investitionshemmnis. Es ist davon auszugehen, dass potenzielle Bauherren oder Erwerber, z. B. Angestellte in betroffenen Wirtschaftsbereichen wie Luftverkehr oder Automobilindustrie, verunsichert sind und daher von Bauvorhaben Abstand nehmen.

Im Finanzierungssektor ist bereits jetzt eine Zurückhaltung privater Banken bei der Finanzierung sowohl von Bauträgerprojekten als auch von Projekten für Endkunden wahrnehm-

bar, die der Einschätzung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kunden geschuldet ist.

Langfristig rechnet der BFW jedoch mit einer weiter anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnungen. Um dieser Nachfrage durch entsprechende Neubauprojekte nachkommen zu können, ist es wichtig, die vorhandenen Instrumente, insbesondere die zur Vermarktung von Wohnimmobilien geschaffenen, zu überprüfen und ein positives Investitionsklima sicher zu stellen. So kann auch verhindert werden, dass die Krise auf das örtliche Handwerk übergreift und sich weiterverbreitet. Notwendig ist es auch, möglichst schnell Sicherheit darüber zu gewinnen, wie lange die Krise wahrscheinlich dauert und wie stark sie sich insbesondere auf die Exportindustrie auswirken wird.

- Der BFW regt an zu prüfen, ob restriktive Eingriffe durch entsprechende Gesetze in den Wohnungsmarkt zurückgefahren werden können, um das Investitionsklima zu fördern.
- Politische Instrumente – aus der Zeit vor der Corona-Krise – sollten überdacht werden. Notwendig sind Anreize für die private Wohnungswirtschaft, um eine stabile Neubautätigkeit zu sichern.

VdW SÜDWESt E.V.

Dr. Axel Tausendpfund

Aus der Sicht des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest), der rund 200 genossenschaftliche, kommunale und private Wohnungsunternehmen in Hessen und Rheinland-Pfalz vertritt, ist die Wohnungswirtschaft bisher im Vergleich zu anderen Branchen in keiner dramatischen Lage.

Baustellen und Bauprojekte laufen weiter, vereinzelt kommt es jedoch zu Verzögerungen. Das ist besonders der Fall, wenn verschiedene Gewerke auf einer Baustelle arbeiten und das Einhalten von Abständen schwierig ist.

Die Mietausfälle sind in der Corona-Krise gestiegen, bewegen sich insgesamt auf überschaubarem Niveau. Es gibt hier jedoch auch Ausreißer nach oben, besonders bei Unternehmen, bei denen es einen höheren Bestand an Gewerbemietverhältnissen gibt. Dies ist jedoch nur eine Momentaufnahme, wir befinden uns am Anfang der Krise und es ist anzunehmen, dass sich die langfristigen wirtschaftlichen Folgen deutlicher als bisher auf die Liquidität der Mieter und damit auch auf die finanzielle Lage der Wohnungswirtschaft auswirken wird.

Unser Ziel ist, dass kein Mieter aufgrund durch die Corona-Pandemie verursachter wirtschaftlicher Probleme seine Wohnung verliert. Dazu werden umfangreiche Maßnahmen zugunsten der Mieter getroffen wie der Abschluss von Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarungen, ein Großteil der Unternehmen hat Mieterhöhungen ausgesetzt, Umzüge werden auf Wunsch der Mieter verschoben etc.

Auch nach Auslaufen des Mieten-/Kündigungsmoratoriums, das für den 30.06. vorgesehen ist, sind die Mitgliedsunternehmen

des VdW südwest bestrebt, Kündigungen zu vermeiden. Dies setzt allerdings voraus, dass die Mieter auf die Vermieter zugehen, dann können gemeinsam Lösungen zum Verbleib der Mieter in der Wohnung gefunden werden. Mieter sollen aber auf keinen Fall kommentarlos die Mietzahlungen aussetzen. Der Mieterbund wird gebeten, diesen Aspekt in die Mieterberatung aufnehmen: Mieter sollen schnell informiert werden, um sie dazu zu bewegen, aktiv auf die Vermieter zuzugehen mit dem gemeinsamen Ziel, Kündigungen zu vermeiden.

Für die Zukunft ist zu befürchten, dass Menschen, die heute in Kurzarbeit sind, morgen arbeitslos werden, mit der Folge, dass die Zahlungsfähigkeit sinkt. Gerade bei Mietern im unteren und mittleren Einkommensbereich, deren Mietbelastungsquote bereits vor der Krise hoch war, besteht die Gefahr, dass sich Schuldenberge einschließlich hoher Mietschulden auf türmen, ohne dass eine realistische Chance auf Rückzahlung besteht.

Das Problem steigender Schulden bei geringen Rückzahlungsmöglichkeiten wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Es ist jedoch politisch noch nicht angegangen, geschweige denn gelöst. Der VdW ist übereinstimmend mit dem Mieterbund der Auffassung, dass mit diesem Problem weder Vermieter noch Mieter alleine gelassen werden dürfen und es zielgerichteter finanzieller Unterstützung durch die öffentliche Hand bedarf – etwa durch einen Sicher-Wohnen-Fonds, den Wohnungswirtschaft und Mieterbund gemeinsam gefordert haben. Dies sollte auch ein Thema für die Allianz für Wohnen in Hessen werden.



HAUS & GRUND – LANDESVER- BAND DER HESSISCHEN HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER E. V.

Christian Streim

Auch der Haus & Grund e. V. hat seinen Mitgliedern empfohlen, bei Mietrückständen Ruhe walten zu lassen. Die Erfahrungen zeigen: Wenn Mieter und Vermieter zeitig aufeinander zugehen, werden i. d. R. gute Lösungen gefunden. Im Mai haben rund 110.000 Haushalte ihre Miete nicht gezahlt – eine Größenordnung, die aus Sicht von Haus & Grund verkraftbar ist. Aufgrund der Heimarbeitsituation wurden vermehrt häusliche Konfliktsituationen beobachtet, in denen auch der private Vermieter vermittelt. Für Gewerberäume wurden ebenfalls Mietnachlässe vereinbart.

- Mieter und Vermieter sollten in der aktuellen Situation nicht allein gelassen werden. Ein Sicherungsfonds, der Zuschüsse und zinsgünstige Darlehen für Mieter bereitstellt, wäre sinnvoll.

Auch wenn zurzeit viele Menschen im Home-Office arbeiten und nicht in die Städte zur

Arbeit fahren, ist nach wie vor für die Zukunft von Wohnraummangel auszugehen, so dass weiterhin die Aufgabe besteht, Wohnraum zu schaffen. Aus der Sicht von Haus & Grund sind durch Nachverdichtung, vereinfachte Genehmigungsverfahren, Stellplatzsatzung usw. Potenziale zu heben.

- Das Land könnte einen Impuls setzen, indem es den Erwerb von privatem Wohneigentum favorisiert. Zu überlegen ist in diesem Zusammenhang, ob die Grunderwerbssteuer von 6 Prozent – evtl. befristet – auf 3,5 Prozent gesenkt werden kann. Dabei ist sich Haus und Grund e. V. durchaus der Problematik von Steuersenkungen angesichts der großen Anforderungen an die öffentlichen Haushalte bewusst. Dennoch wäre eine Senkung der Grunderwerbssteuer ein starkes Zeichen der Landesregierung.

VERBAND WOHN EIGENTUM HESSEN E.V.

Heinz-Jürgen Quooß

Der Verband Wohneigentum vertritt in erster Linie das selbstgenutzte Wohneigentum, weniger als 10 Prozent der Mitglieder sind als Vermieter aktiv.

Der Verband hat die Krise bisher gut bewältigt. Im Bereich der Vermietung wurden kaum Fälle registriert, in denen Mieten nicht gezahlt wurden. Dies ist aus Sicht des Verbands Wohneigentum ein Beleg dafür, dass die Mieten im privaten Segment nicht an der Obergrenze der Vergleichsmieten liegen, sondern noch darunter.

Im Bereich der Eigentümer wurden vereinzelt Probleme der Finanzierung verzeichnet, die jedoch in bilateralen Gesprächen mit den Kreditinstituten geklärt werden konnten. Prob-

lematisch dagegen sind hohe Straßenbeitragsbescheide, wie sie insbesondere in Nordhessen an Eigentümer versandt wurden.

Die Notwendigkeit von Hilfsprogrammen für private Wohneigentümer wurde seitens der Verbands Wohneigentum nicht festgestellt.

Aus der Sicht des Verbands Wohneigentum verdeutlichen die Entwicklungen in der Corona-Pandemie die Bedeutung von Wohneigentum als stabilisierendem Faktor.

- Die Förderung des privaten Wohneigentums sollte in Zukunft weiter gestärkt werden, z. B. durch eine abgesenkte Grunderwerbssteuer bei Ersterwerb bzw. Eigennutzung der erworbenen Liegenschaft.

VERBAND DER IMMOBILIEN- VERWALTER HESSEN E. V.

Werner Merkel

Die Mitglieder des Verbands der Immobilienverwalter sind von der Corona-Pandemie – im Gegensatz zu den Immobilieneigentümern – mittelbar betroffen.

Aufgrund der Kontaktbeschränkungen konnten in den letzten Monaten für Immobilien auf Eigentümerversammlungen keine Beschlüsse gefasst werden – neben den allgemeinen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Beispiel auch über Investitionen für energetische Sanierung oder Elektromobilität. Daraus ist ein Investitionsrückstau entstanden, der nun aufzuholen ist. Es ist damit zu rechnen, dass eine Vielzahl von Eigentümerversammlungen erst im Herbst stattfinden wird. Man kann folglich davon ausgehen, dass die Umsetzung der Projekte erst in 2021 angegangen wird, was auch zu Umsatzausfällen des Baugewerbes und des Handwerks führt. Zur Beeinträchtigung führt aber im Einzelfall auch, dass aufgrund der mangelnden Beschlusslage Nachzahlungen aus den Jahresabrechnungen nicht fließen, die damit zu Liquiditätsengpässen der WEG führen.

- Aus Sicht des Verbands der Immobilienverwalter wäre es für die Dauer der Kontaktbeschränkungen wünschenswert gewesen, für Eigentümergemeinschaften die Möglichkeit zur Online-Beschlussfassung zu eröffnen, analog zu Hauptversammlungen von Aktiengesellschaften. Als dauerhafte Lösung sollte dies jedoch nicht eingeführt werden, da persönliche Treffen einerseits als wichtig erachtet werden und darüber hinaus bei Online-Versammlungen die

Nicht-Öffentlichkeit nicht garantiert werden kann. Hier müssen Vorsorgen getroffen werden, um für die Eigentümer eine gleichwertige Sicherheit zu gewährleisten.

- Im Hinblick auf die „WEG-Reform“¹ plädiert der VDIHV dafür, dass Eigentümerversammlungen künftig unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer bzw. Miteigentumsanteile beschlussfähig sein sollen, wie es im aktuellen Entwurf vorgesehen ist. Die Absenkung von Abstimmungsquoren wird als notwendig erachtet, damit Projekte zur energetischen Sanierung, Barrierereduzierung und Elektromobilität umgesetzt werden können.
- Auch sollte für die Zukunft nur noch der Sachkundenachweis für Immobilienverwalter als Zulassung zum Markt dienen. Dies wäre auch ein großer Schritt in Richtung des Verbraucherschutzes. Die Hessische Landesregierung sollte in Berlin darauf einwirken, dass dies noch in den derzeitigen Gesetzesentwurf aufgenommen wird.

Als positiven Effekt der Corona-Pandemie stellt der Verband der Immobilienverwalter die wachsende Akzeptanz für die Arbeit im Home-Office auch unter Immobilienverwaltern fest.

1 Im Bundestag wird zurzeit der [„Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“](#) (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) beraten. Durch die geplante Reform sollen unter anderem die WEG-Verwaltung vereinfacht und der Ausbau der Elektromobilität gefördert werden.

Weitere Informationen siehe auch [hier](#).



HESSISCHER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMERTAG (HIHK)

Frank Achenbach

Eng verbunden mit dem Thema Wohnen ist das Thema Innenstädte. Zu lebendigen Wohnsiedlungen, Städten und Gemeinden gehören Orte, an denen sich Menschen treffen können. Das sind die Innenstädte und Stadtteilzentren. Allerdings stehen diese jetzt besonders unter Druck. Insbesondere den Handel und die Gastronomie stellt die Corona-Pandemie vor große Herausforderungen.

Die Akteure benötigen individuelle Unterstützung, wie mit Soforthilfen und Mikroliquiditätsdarlehen¹ geschehen.

- Diese Unterstützung muss auch im zweiten Halbjahr fortgesetzt werden, da die Probleme bestehen bleiben werden. Die Gastronomie zum Beispiel kann zurzeit nicht wirtschaftlich arbeiten, da sie nur ca. 40 Prozent ihrer Kapazitäten nutzen kann. Auch dem Einzelhandel fehlt noch die Kundschaft, um ausreichend Umsatz zu erzielen.
- Außerdem sollten Regelungen überdacht werden. Ein gutes Beispiel ist die Rücknahme der „5-Quadratmeter-Regel“ für die Gastronomie². Auch

die „20-Quadratmeter-Regel“³ für den Einzelhandel sollte abgeschafft werden.

- Neben individuellen Hilfen sind aber auch langfristige Konzepte für die (Stadtteil) Zentren nötig, um den Akteuren eine Zukunftsperspektive aufzuzeigen. Ein Beispiel ist das „Zukunftskonzept Innenstadt“ der Stadt Offenbach.

Die Corona-Pandemie hat aus Sicht des HIHK auch einen positiven Schub bewirkt. Ein Beispiel ist das Planfeststellungsgesetz.

- Der HIHK plädiert dafür, die positive Kraft zu nutzen, um die auch in Zukunft benötigten Flächen für Wohnen und Gewerbe, Infrastruktur und neue Mobilität zu schaffen. Regelungen wie schwerfällige Planungsverfahren oder schwierige Öffentlichkeitsbeteiligung, die in der Vergangenheit das Fortkommen behindert haben, sollten vor dem Hintergrund der aktuellen Erfahrungen geändert werden.

Aus der Sicht des HIHK sollten im Schatten der Corona-Pandemie jedoch keine Maßnahmen wie die Einführung des Umwandlungsvorhalts von Miet- in Eigentumswohnungen umgesetzt werden.

1 Förderung für natürliche Personen, die unternehmerisch tätig sind sowie Angehörige der Freien Berufe, die zur Fortführung ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit eine kurzfristige Überbrückungsfinanzierung benötigen. Das Unternehmen des Antragstellers darf max. 50 Vollzeit-Mitarbeitende (Teilzeitkräfte sind in Vollzeitkräfte umzurechnen) haben. Weitere Informationen siehe [hier](#).

2 Zulässigkeit von einem Gast je 5 qm Gastfläche unter Einhaltung der Abstandsregeln, abgeschafft zum 28.05.2020.

3 Zulässigkeit von einem Kunden je angefangenen 20 qm Verkaufsfläche. Nachrichtlich: Wurde mit Wirkung zum 06.07.2020 geändert: Als Richtgröße sollen für jede Person drei Quadratmeter zur Verfügung stehen. Der verpflichtende Mindestabstand von 1,5 Meter bleibt aber bestehen.

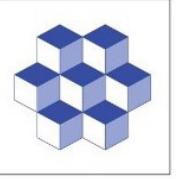
HESSISCHER HANDWERKSTAG (HHT)

Dr. Dagmar Steffans

Eine Reihe von Gewerken des hessischen Handwerks ist von den Folgen der Corona-Pandemie sehr stark betroffen und hat teilweise große Einbußen zu verzeichnen. Die Soforthilfen des Bundes und des Landes sowie die Hilfen zur Überbrückung von Liquiditätsproblemen sind für diese Betriebe eine große Hilfe und werden entsprechend positiv aufgenommen. Das Bauhauptgewerbe und das Ausbaugewerbe, wozu z. B. Mauerer, Dachdecker, Maler und Tischler zählen, haben bislang noch deutlich weniger mit negativen Auswirkungen zu kämpfen. In diesen Bereichen war die Auftragslage bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie überdurchschnittlich gut, sodass zunächst bestehende Aufträge abgearbeitet werden konnten. Im zweiten Halbjahr 2020 ist allerdings auch hier mit einer Eintrübung zu rechnen. Auftragsverzögerungen und

-stornierungen zeichnen sich bereits ab, da private Auftraggeber bei Investitionen zurückhaltender sind und die öffentliche Hand durch geringere Einnahmen bei gleichzeitig starken Mehrausgaben belastet ist.

- Der Hessische Handwerkstag plädiert dafür, dass Investitionen der öffentlichen Hand trotz der Krise weiter realisiert werden.
- Der Hessische Handwerkstag befürwortet die Senkung der Grunderwerbssteuer in Hessen als Beitrag zur Reduzierung von Baukosten.
- Der Hessische Handwerkstag spricht sich für eine Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen aus, um das Baugeschehen zu fördern und damit zugleich den Folgen der Corona-Pandemie zu begegnen.



VERBAND BAUGEWERBLICHER UNTERNEHMEN HESSEN E.V. (VBU)

Rainer von Borstel

Die vom Verband vertretenen baugewerblichen Unternehmen sind bisher gut durch die Corona-Krise gekommen. Die Lieferketten für Rheinland-Pfalz und Hessen sind bisher nicht beeinträchtigt worden. Das betrifft z. B. auch die Lieferung von Baustahl.

Was den Wohnungsbau angeht, so rechnet der Verband in den kommenden Monaten mit einer zurückgehenden Nachfrage, wobei finanziell gut ausgestattete Haushalte weiterhin Wohnungsbau nachfragen werden. Haushalte, denen die Finanzierung des Wohneigentums riskant erscheint, werden sich jedoch zurückhalten. Aus einer Umfrage bei den Verbandsunternehmen geht hervor, dass die Unternehmen im 4. Quartal 2020 mit Einbußen rechnen. Für das 3. Quartal ist vor allem im Bereich Bergstraße bzw. in Südhessen allgemein

die Auftragslage noch gut, die Einschätzung in anderen Regionen fällt dagegen für das 3. Quartal bereits schlechter aus.

- Der Verband unterstützt es, dass die Digitalisierung, u. a. der Bauverwaltungen, weiter vorangebracht wird.
- Darüber hinaus weist der Verband darauf hin, dass die notwendige Voraussetzung für Wohnungsneubau die Baulandmobilisierung ist. Derzeit liegt dem Verband der Entwurf zur Novellierung des „Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“ vor. Die darin enthaltenen Maßnahmen und die damit bezweckte Änderung des Baugesetzbuches werden positiv beurteilt.
- Reduzierung des Grunderwerbsteuersatzes bzw. Entfall bei erstmaliger Selbstnutzung.

WIRTSCHAFTS- UND INFRASTRUKTURBANK (WIBANK)

Gottfried Milde

Das Fördergeschehen im Bereich Wohnen ist in den Monaten der Corona-Pandemie leicht zurückgegangen. In der Eigenheimförderung beobachtet die WIBank zwar einen leichten Rückgang der Anträge, aber bislang nur sehr wenige Stundungsanträge. Da in Kürze neue Richtlinien mit günstigeren Konditionen erscheinen werden, kann die leichte Zurückhaltung bei Förderanträgen auch darauf zurückgeführt werden.

- Im Mietwohnungsbau ist bisher zwar ein leichter Rückgang der Förderanträge zu spüren, allerdings warten auch hier die Antragsteller auf die neue und verbesserte Richtlinie. Eine Änderung in den Richtlinien für den geförderten Mietwohnungsbau ist auch der Umstand, dass es keine gesonderten oder abweichenden baurechtlichen Vorschriften mehr für den geförderten Wohnungsbau geben wird.

- Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank selbst macht gute Erfahrungen mit Home-Office-Regelungen. Für die Zukunft rechnet man damit, die bisherige Quote der Schreibtisch- bzw. Büroversorgung der Mitarbeiter von 105 Prozent auf 80 Prozent senken zu können. Dies bedeutet, dass die WIBank weniger Büroraum benötigen wird. Diese Entwicklung wird voraussichtlich auch bei anderen Dienstleistungsunternehmen, die Büroflächen benötigen, zu beobachten sein.

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT (IWU)

Dr. Philipp Deschermeier

Das IWU hat die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wohnungsmärkte aus wissenschaftlicher Perspektive analysiert. Die Ergebnisse werden in der Fachzeitschrift Wirtschaftsdienst in Kürze veröffentlicht (<https://www.wirtschaftsdienst.eu>). Die wesentlichen Ergebnisse sind:

Die aktuelle Situation ist von großer Unsicherheit geprägt im Hinblick auf Dauer und Stärke der Pandemie sowie eine zweite Infektionswelle, was sich (potenziell) auf die Fluktuation am Wohnungsmarkt, auf Migrationsbewegungen sowie Preisentwicklungen auswirkt.

Die Wirtschaft in Deutschland, aber insbesondere auch in den EU-Mitgliedsstaaten bewegt sich in eine rezessive Phase. Damit geht erfahrungsgemäß die Arbeitsmigration aus dem Ausland zurück.

In den letzten Jahren war diese der Treiber für die starke Wohnungsnachfrage in Hessen. Das IWU erwartet, dass es zunächst zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt mit

Wirkungen auf die Miethöhe kommen kann.

Sobald die Erholung der Wirtschaft, verbunden mit rückkehrender, vermehrter Außenwanderung, einsetzt, ist von einer steigenden Wohnungsnachfrage auszugehen. Möglicherweise verstärkt sich dieser Effekt, wenn die wirtschaftliche Erholungsphase in Deutschland günstiger verläuft, als in anderen EU-Mitgliedsstaaten. Langfristig besteht aus Sicht des IWU die Gefahr, dass eine Angebotslücke wie in den letzten Jahren entsteht.

Ferner ist zu beachten, dass durch die Einkommens- bzw. Arbeitsplatzverluste mit einer verstärkten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum zu rechnen ist und so auch der Nachfragedruck im Segment des geförderten Wohnungsbestands zunehmen wird.

- Daher plädiert das IWU für ein antizyklisches Verhalten, indem die Aktivitäten zur Bereitstellung von Bauland und zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum fortgesetzt werden.

INGENIEURKAMMER HESSEN (INGKH)

Jürgen Wittig

Die von der Kammer vertretenen Ingenieurbüros sind derzeit noch gut mit Aufträgen versorgt, blicken aber besorgt auf die kommenden Monate, in denen mit zurückgehenden Aufträgen gerechnet wird.

Die Ingenieurkammer selbst hat gute Erfahrungen mit Digitalisierung und Home-Office-Regelungen gemacht. Sie weist jedoch darauf hin, dass in den letzten Monaten deutlich wurde, wie viele Funklöcher in Hessen, nicht nur im ländlichen Raum, existieren.

- Die Kammer plädiert daher für den zügigen Ausbau der Breitbandinfrastruktur, insbesondere im ländlichen Raum.

Die Corona-Pandemie wird aus Sicht der Ingenieurkammer auch Auswirkungen auf die Wohnflächenbereitstellung haben, da diese für die Kommunen mit hohen Kosten verbunden ist, im Bereich der Erschließung wie auch bei der Bereitstellung der notwendigen wohnungsnahen Infrastruktur. Während Erschließungskosten per Gesetz teilweise umgelegt werden können oder durch Bauträger finanziert werden können, ist dies bei der notwendigen Infrastrukturausstattung nur auf freiwilliger Basis durch Dritte möglich.

- Die Kammer erachtet daher eine entsprechende Ergänzung im BauGB als sinnvoll.
- Um die Neubautätigkeit bzw. die Vergabe von Aufträgen im Bereich der Bau- und Wohnungswirtschaft generell zu beschleunigen, weist die Ingenieurkammer auf das Vergaberecht hin. So hat das

Saarland beispielsweise in einem Erlass die Vergabe freiberuflicher Leistungen erleichtert und die Vergaberegeln insgesamt schlanker gestaltet.

- Zudem sieht die Ingenieurkammer die aktuelle Höhe der Grunderwerbssteuer von 6 Prozent kritisch. Bei einem Neubauvorhaben kann durch Grundstücksverkäufe der Kommune an einen Entwicklungsträger bzw. im weiteren Verlauf an einen Projektentwickler und schließlich an den Endkunden mehrfach Grunderwerbssteuer anfallen, hinzu kommt die Mehrwertsteuer. Die Ingenieurkammer beziffert allein diese Steuer-Nebenkosten auf etwa 700 Euro pro Quadratmeter beim Wohnungskauf im Ballungsraum. Bauen ist dadurch teuer geworden, nicht nur aufgrund der gestiegenen reinen Baukosten. Hinzu kommen Kosten für den Makler und andere Baunebenkosten.
- Zur Beschleunigung der Wohnungsbautätigkeit regt die Ingenieurkammer auch eine Vereinfachung der Beantragung von Fördermitteln an. Hier ist insbesondere die so genannte „Vorfeldbetrachtung“ des fertigen Vorhabens kritisch zu sehen. Kommunen und Planer müssen teilweise bei der Antragstellung im Vorfeld der geplanten Maßnahmen detaillierte Kostenschätzungen und Planungshonorare beziffern, was an dieser Stelle im Planungsprozess oftmals nicht möglich ist.

ARCHITEKTENKAMMER HESSEN (AKH)

Holger Zimmer

Die Soforthilfen des Bundes und des Landes sind den Planungsbüros unbürokratisch gewährt worden und schnell angekommen und sie werden sehr begrüßt. Dies beweist auch, wozu Verwaltungen in der Krise in der Lage sind.

- Von den Auswirkungen der Corona-Pandemie sind insbesondere Innenarchitekten und Stadtplanungsbüros existenziell bedroht. Letztere v. a. durch das Verbot öffentlicher Veranstaltungen (Bürgerbeteiligung). Die Effekte der Pandemie werden sich im zweiten Halbjahr voraussichtlich noch verschärfen.
- Die Planungsbüros und Neubauvorhaben im Bereich Hochbau leiden dagegen weniger unter Schwierigkeiten auf der Baustelle, jedoch unter langen Genehmigungsprozessen, deren Dauer sich in der Corona-Pandemie noch verlängert hat.
- Die Digitalisierung der Kommunalverwaltungen selbst muss weiter vorangebracht werden, da in den Kommunen Online-Kommunikationsprozesse, z. B. mit der

Bauaufsicht per Video, derzeit gar nicht möglich sind. Welche Möglichkeiten und Vorzüge damit verbunden sind, haben andere Branchen in den letzten Monaten bewiesen.

- Um den Wohnungsneubau und die Planungsbüros insgesamt zu unterstützen, werden erfreulicherweise zahlreiche Soforthilfen gewährt und Förderprogramme aufgelegt – der Genehmigungsprozess darf sich dann allerdings nicht als Flaschenhals herausstellen.
- Die Corona-Pandemie macht deutlich, wie wichtig guter Wohnungsbau ist. Er ist wie guter Städtebau eine Lebensgrundlage. Die erlebte Neujustierung von Arbeiten und Wohnen bedingt neue Wohnungsgrundrisse, aber auch neue Verkehrs- und Mobilitätskonzepte. Auch die Nachfrage bei den Büroflächen wird sich ändern. Wir würden uns wünschen, dass neue Vorhaben im Wohnungs- und Gewerbebau, aber auch in der Quartiersentwicklung diesen Entwicklungen Rechnung tragen. Wir haben jetzt die Chance, die Weichen dafür zu stellen.

IMPRESSUM

Herausgeber
Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen

Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

www.wirtschaft.hessen.de

Gestaltung
hesh.de Wiesbaden

Download
www.wohnungsbau.hessen.de

Bildnachweise
© by HA Hessen Agentur GmbH

Anmerkungen zur Verwendung

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlkampfveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Wiesbaden, August 2020