Hessischer Landtag

Ausschuss für Wirtschaft, Energie,

Verkehr und Wohnen

Schlossplatz 1-3

65183 Wiesbaden

**per E-Mail: h.schnier@ltg.hessen.de; m.eisert@ltg.hessen.de**

08.06.2021

**Gesetzentwurf**

**Fraktion** **der** **SPD**

**Zweites** **Gesetz** **zur** **Änderung** **der Hessischen** **Bauordnung**

**–** **Drucksache** **20****/****5536** **–**

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte Frau Vorsitzende,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zu dem Entwurf des zweiten Gesetzes zur Änderung der Hessischen Bauordnung eine Stellungnahme abgeben zu dürfen.

Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % bei Gewerbeimmobilien verantwortlich. Die in Hessen organisierten Mitgliedsunternehmen sind überwiegend als Bauträger und Projektentwickler tätig. Die Unternehmen bauen Einzelhandel für die Nahversorgung, Studenten- oder Seniorenwohnheime. Im Bereich des Wohnungsbaus errichten sie überwiegend Eigentumswohnungen, deren Erwerber bei Projektierung und Planung im Einzelnen noch nicht bekannt sind. Dabei ist die Errichtung von Eigentumswohnungen nicht nur ein Beitrag für die Eigentumsbildung, sondern auch ein wichtiger Beitrag für die Mietwohnraumversorgung, da mehr als 50 % der neu gebauten Wohnungen vermietet werden.

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland spricht sich deutlich gegen den vorgeschlagenen Entwurf zur Neufassung von § 54 der Hessischen Bauordnung aus.

Die zur Begründung des Gesetzentwurfes vorgebrachten Argumente klingen vordergründig gut, werden aber das angestrebte Ziel einer besseren Versorgung der Menschen mit Mobilitätseinschränkung mit barrierefreiem Wohnraum häufig nicht erreichen.

Gerade die Regelung in § 54 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung ist ein wichtiges Korrektiv, um die Schaffung von Wohnraum – gerade auch Geschosswohnungsbau – im ländlichen Raum überhaupt zu ermöglichen.

Die Argumentation in der Begründung des Antrags zur Streichung dieses Abs. 3 nach dem Änderungsantrag überzeugt nicht. Die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe sind in Gesetzen üblich. Sie ermöglichen flexible und einzelfallbezogene Auslegungen.

Da die Antragsbegründung insbesondere die Verfügbarkeit von barrierefreien Wohnungen im ländlichen Raum anspricht, soll dieses Beispiel in der Argumentation aufgegriffen werden.

Die Schaffung barrierefreien Wohnraums beansprucht in der Regel eine größere Grundfläche und andere Grundrisszuschnitte aufgrund der notwendigen Bewegungsflächen für Rollstühle. Diese geänderten Grundrisse können im Geschosswohnungsbau am besten in einer Reihe übereinanderliegender Wohnungen konstruktiv dargestellt werden. Bei einer geringeren Geschosszahl können auch nur eine geringere Zahl von barrierefreien Wohnungen übereinander geplant werden.

Gerade im ländlichen Raum finden sich häufig Festsetzungen in Bebauungsplänen, die eine geringere Dichte und damit weniger Geschosse vorsehen. Die Herstellungskosten, beispielsweise für einen Aufzug, verteilen sich bei einer geringeren Geschosszahl auch auf eine geringere Zahl von Wohnungen. Die Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnraum sind für die reinen Baukosten im Ballungsgebiet und im ländlichen Raum im Wesentlichen gleich.

Die Verkaufs- oder Vermietungspreise weichen jedoch erheblich ab.

Werden bestimmte Preisgrenzen kalkulatorisch überschritten, so gefährdet dies die Durchführung des Projektes insgesamt. Anders ausgedrückt: sind die Herstellungskosten höher als die daraus abgeleiteten ortsüblichen Vermarktungspreise, so muss auf dieses Projekt ganz verzichtet werden.

Da bei der Planung von Wohnungen die konkreten Erwerber nicht bekannt sind, ist nicht sichergestellt, dass im Zeitpunkt der Vermarktung eine konkrete Nachfrage für eine solche barrierefrei errichtete Wohnung besteht. Findet sich kein Nutzer, der in diesem Zeitpunkt konkreten Bedarf für eine barrierefreie Wohnung hat, wird der Verkauf einer solchen Wohnung nur mit Abschlägen möglich sein, was kalkulatorisch durch eine Preiserhöhung der übrigen Wohnungen abgefangen werden muss. Dies wäre ein preistreibender Faktor für die übrigen Wohnungen. Denn auch ein Erwerber, der diese barrierefreie Wohnung vermieten will, muss erst einen passenden Mieter mit entsprechendem Bedarf und entsprechender wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit finden.

Diese Beispiele zeigen, dass eine Streichung von § 54 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung und eine weitere Verschärfung der Regelung zur Herstellung von barrierefreien Wohnungen im Wohnungsneubau sich insgesamt negativ auf die Bereitschaft zur Schaffung neuen Wohnraums im ländlichen Raum haben dürfte. Gerade der Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum, der zu der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum beiträgt, wird unter einer solchen verschärften Regelung leiden.

Statt den Wohnungsneubau insgesamt zusätzlich wirtschaftlich zu belasten, wäre es aus Sicht des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sinnvoller, im konkreten Bedarfsfall Menschen mit Mobilitätseinschränkungen konkrete Hilfen zu Umbau und Nachrüstung ihrer Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Denn – und nur in diesem Punkte stimmen wir mit den Antragstellern überein – Menschen mit Einschränkungen der Mobilität sollten Angebote für eine barrierefreie Gestaltung ihrer Wohnung gemacht werden. Eine subjektbezogene Unterstützung wird dieses Ziel effektiver erreichen als eine objektbezogene Festlegung, die den gesamten Wohnungsneubau, gerade im ländlichen Raum, erschwert und zudem häufig den Adressaten nicht erreichen wird.

Soweit die Stellungnahme des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.



Mit freundlichen Grüßen

Gerald Lipka

(Rechtsanwalt)

Geschäftsführer