



# Wohnraum schaffen

Ein wichtiger Standortfaktor  
für Hessens Wirtschaft



**IHK**

Hessischer Industrie-  
und Handelskammertag

#GemeinsamFürHessensWirtschaft

# Unternehmen brauchen Fachkräfte – Fachkräfte brauchen Wohnraum

Der Fachkräftemangel hat sich zu einer zentralen Herausforderung für Unternehmen entwickelt. In allen Qualifikationsstufen fehlt in ganz Hessen Personal. Um Arbeits- und Fachkräfte anwerben zu können, ist ausreichend vorhandener Wohnraum in allen Preisklassen von entscheidender Bedeutung.

In vielen hessischen Städten hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren zum Teil deutlich verschärft. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot erheblich, was zu einer deutlichen Preissteigerung bei den Mieten geführt hat.

Die Sicherstellung von beziehbarem Wohnraum ist von entscheidender Bedeutung für die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit Hessens als führender Wirtschaftsstandort. Insbesondere für Arbeits- und Fachkräfte ist die Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums nicht nur eine Grundvoraussetzung für eine hohe Lebensqualität, sondern auch ein entscheidender Faktor bei der Standortwahl und langfristigen Bindung an Unternehmen.

Laut der IHK-Konjunkturumfrage für Hessen aus dem Frühsommer 2024 sieht etwa jedes zweite hessische Unternehmen im Fachkräftemangel ein Risiko für die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Neben den wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen und einer möglicherweise schwächeren Inlandsnachfrage gehört der Fachkräftemangel damit zu den Top-3-Risiken der Unternehmen in Hessen.

In Hessen wurden 2023 laut Statistischem Landesamt 21.292 Wohnung fertig gestellt, 2,1 Prozent weniger als im Vorjahr. Die jahresdurchschnittlichen Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden sind in Hessen zwischen 2021 und Mai 2024 um 26,3 Prozent gestiegen (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, August 2024). Gleichzeitig steigen die Zinsen für Baukredite seit 2021/ 2022 wieder. Zum Jahresbeginn 2024 lagen sie im Schnitt bei über 3 Prozent bei einer Laufzeit von mehr als zehn Jahren. Im historischen Kontext ist dies kein Rekordwert doch gepaart mit den aktuellen wirtschaftspolitischen Unsicherheiten, den konjunkturellen Entwicklungen, der Inflationsrate und den gestiegenen Baukosten hatten die Zinserhöhungen einen erheblichen Einfluss auf den Immobilienmarkt und die Preisentwicklungen in den vergangenen Monaten.

Der Immobilienmarkt befindet sich aktuell in einem Spannungsfeld zwischen geopolitischen Krisen (Ukrainekrieg und Nahost-Konflikt), unsicheren Konjunkturaussichten, hohen Baukosten, einer zunehmenden Regulierung sowie fehlenden Fach- und Arbeitskräften. Mit weitreichenden Folgen: Europaweit sind die Neubauzahlen in Deutschland am stärksten eingebrochen und die Baudynamik ist zum Erliegen gekommen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist laut den jüngsten Zahlen des statistischen Bundesamtes um über 26 Prozent zurückgegangen (Quelle: Bundesamt für Statistik, Februar 2024). Angesichts dieser schwierigen Rahmenbedingungen ist dringendes Handeln seitens der Politik erforderlich. Es bedarf der schnellen Ausweisung neuer Bauflächen, der Entbürokratisierung von Genehmigungsverfahren und der Vereinfachung von Bauvorschriften. Nur so kann der Bau von Wohnraum beschleunigt, kostengünstiger gestaltet und effizienter durchgeführt werden, um den wachsenden Bedarf zu decken.

Die hessischen Industrie- und Handelskammern setzen sich nachdrücklich dafür ein, dass die Politik und die Wirtschaftsakteure gemeinsam an Lösungen arbeiten, um diesen Herausforderungen zu begegnen. Das „Bündnis für Wohnen“ und die Kommission „Innovation im Bau“ sind eine gute Grundlage für die gemeinsame Entwicklung von Lösungen. Für die Umsetzung braucht es aber auch den politischen Mut sich über gewachsene Anforderungen und über Bedenken Einzelner hinwegzusetzen. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass jetzt Weichen gestellt werden, um die Grundlagen für eine erfolgsversprechende Zukunft zu schaffen, in der Wohnen nicht nur ein Grundbedürfnis ist, sondern ein hessischer Wettbewerbsvorteil.

## In Kürze

- *Mehr als jedes zweite Unternehmen benennt den Fachkräftemangel als größte Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung.*
- *Beziehbarer Wohnraum ist ein entscheidender Faktor bei der Standortwahl und langfristigen Bindung an Unternehmen.*
- *Die Politik muss dringend handeln, damit der Bau von Wohnraum beschleunigt, kostengünstiger gestaltet und effizienter durchgeführt werden kann.*

# Handlungsempfehlungen

## 1. Optimierung der Flächenplanung und Raumordnung

Um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu decken, ist eine zielgerichtete und nachhaltige Flächenplanung erforderlich:

- **Aktive Flächensicherung:** Die Identifizierung und Bereitstellung geeigneter Bauflächen sind entscheidend. Eine engere Zusammenarbeit zwischen den Regierungspräsidien und den Kommunen kann dazu beitragen, Flächen effizienter zu nutzen und bürokratische Prozesse zu beschleunigen.
- **Baulandoffensive weiterentwickeln:** Um mehr beziehbare 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, allerdings kaum in den notwendigen Außenbereichen.
- **Nutzung von Brachflächen:** Die Revitalisierung brachliegender Flächen in urbanen Zentren sollte weiterhin priorisiert werden. Die Potenziale, vor allem in den Ballungsräumen, sind allerdings begrenzt.
- **Verdichtungspotenziale nutzen:** Zur Realisierung der benötigten Flächen sollte eine Erhöhung der Baudichte geprüft werden – gerade in den Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Neben einer Steigerung der Rentabilität der Bauwerke hätte dies auch positive ökologische Effekte. Über eine reine Nachverdichtung hinaus bieten auch mehr Geschosse sowie eine höhere Geschossflächenzahl realisierbare Flächenpotenziale. In vielen Städten könnten durch die Aufstockung von Gebäuden tausende neue Wohnungen entstehen. Dieses Potential sollte verstärkt aktiviert werden, bspw. ohne vorherige Baugenehmigung und Entfall der Stellplatzablässe.
- **Interkommunale Zusammenarbeit:** Die Schaffung regionaler Wohnbauprogramme kann helfen, die vorhandenen Ressourcen besser zu verteilen und den Wohnungsbau koordiniert zu fördern.

## 2. Aufhebung, Beschleunigung und Entbürokratisierung der Genehmigungsverfahren und Reduktion von Anforderungen

Die Komplexität und Dauer von Genehmigungsverfahren stellen erhebliche Hürden dar. Gleichzeitig führen hohe Anforderungen an den Bau (Brandschutz, Schallschutz, Standortsicherheit, Barrierefreiheit, Stellplätzen etc.) zu immer weiter steigenden Baukosten. Insbesondere die Überregulierung wird mehr und mehr zum Bremsfaktor für Neubauaktivitäten und energetische Modernisierungen alter Häuser. Der ohnehin schon angespannte Wohnungsmarkt wird durch kleinteilige Regelungen und besonders ambitionierte Ziele im Klimaschutz zusätzlich belastet. Neben europäischen Richtlinien und nationaler Gesetzgebung kommen noch die einzelnen Bauordnungen der Länder sowie zum Teil weitreichende kommunale Satzungen hinzu.

- **Grundsatz der Genehmigungsfreiheit für alle baulichen Maßnahmen einführen:** Bisher genehmigungspflichtige Maßnahmen sind vor Baubeginn bei den Genehmigungsbehörden nur noch anzuzeigen. Fehlende Unterlagen sind von den Behörden innerhalb von 6 Wochen nach Baumaßnahmenanzeige anzufordern. Die Genehmigungsbehörde kann innerhalb von 2 Monaten nach Eingang die Einleitung eines Genehmigungsverfahrens festlegen oder die Genehmigungsfreiheit mitteilen, danach gilt die Genehmigungsfiktion. Anzeigende von Baumaßnahmen können ihrerseits Genehmigungsverfahren beantragen.

### In Kürze

- *Strategische Flächenplanung in den Kommunen ausbauen*
- *Kommunen bei der Entwicklung von Wohnbauland unterstützen*
- *Erhöhung der Baudichte prüfen*
- *Interkommunale Wohnbauprojekte fördern*

### In Kürze

- *Grundlegende Überprüfung der HBO und der verbundenen Regelungen*
- *Genehmigungspflichtige Maßnahmen sollen vor Baubeginn nur noch anzuzeigen sein.*
- *Stellplatzanforderungen für Wohnungsbau streichen*

- **Vereinfachte Verfahren:** Eine weitere Digitalisierung der Bauantragsprozesse kann helfen, verbleibende Genehmigungsverfahren schneller und transparenter abzuwickeln. Bei der kommunalen Bauleitplanung kann die Digitalisierung der Prozesse und eine optimierte, zielgerichtete Öffentlichkeitsbeteiligung die Ausweisung von Bauflächen beschleunigen.
- **Reduzierung regulatorischer Auflagen:** Eine kritische Überprüfung und Anpassung bestehender Bauvorschriften, insbesondere der HBO und weiterer Bau-normen, kann dazu beitragen, Hindernisse abzubauen und Baukosten zu senken, ohne die Sicherheit zu beeinträchtigen. Bauherren sollte die Herstellung unterschiedlicher Baustandards und -qualitäten erlaubt werden. Diese müssen jedoch Erwerbenden und Nutzern offengelegt werden. Auch die Bauvertragsvorschriften, die DIN-Normen und die ESG-Nachhaltigkeitskriterien sollten überprüft und vereinfacht werden. Ein starker Kostentreiber sind die Anforderungen der Kommunen an den Nachweis von Stellplätzen (für PKW, Fahrrädern und zuletzt auch Lastenräder). Dies sollte das Land den jeweiligen Bauherren überlassen und die Regelungen in der HBO hierzu aufheben.

### 3. Neue Wege des Wohnungsbaus

Die Vielfalt der Wohnbedürfnisse erfordert verschiedene Ansätze im Wohnungsbau:

- **Gleichberechtigung bei Vergabeverfahren:** Private Investoren sollten sich auch auf Ausschreibungen preisgebundener Wohnungen bewerben können, um sicherzustellen, dass sich die besten Konzepte durchsetzen.
- **Integration von Wohnen und Arbeiten:** Mixed-Use-Quartiere, die Wohnen und Arbeiten vereinen, können die Attraktivität von Gewerbestandorten für Unternehmen und Beschäftigte erhöhen und gleichzeitig beitragen den Wohnraumbedarf zu decken. Das betrifft schwerpunktmäßig Büro- und Dienstleistungsstandorte. Die Anpassung des BImSchG (Innenraumwerte statt Außenwerte bei Wohnungen) ist dazu erforderlich. Für Industrie-, Produktions- und Logistikstandorte sollten hingegen andere Lösungen gefunden werden. Hier ist eine Trennung von Wohnen und Gewerbe weiterhin sinnvoll. Das Konzept „Urbanes Gebiet“ sollte evaluiert und ggf. weiterentwickelt werden.
- **Azubi-Wohnen:** Die Schaffung von Azubiwohnheimen ist von großer Bedeutung, um Auszubildenden die Möglichkeit zu bieten, preisgünstig und eigenständig zu leben. Beim Azubi-Wohnen gilt es sowohl Lösungen für temporäres Wohnen im Umfeld der Berufsschulstandorte zu schaffen als auch dauerhafte Wohnangebote für Azubis zu entwickeln, in denen sie mit Gleichaltrigen wohnen, arbeiten und lernen können. Ein hessenweites Azubiwerk wird das Problem nicht lösen und deshalb lehnen wir dies ab. Es gilt vielmehr darum Unternehmen, private Vermieter, Institutionen und regionale Initiativen bei der Schaffung von Wohnraum für Azubis mit besseren Rahmenbedingungen und stärker inhaltlich wie auch finanziell zu unterstützen.
- **Umsetzung von Modellprojekten für kostengünstiges Bauen:** Modulare, serielle und typisierte Bauweise können in Kombination mit digitalen Tools einen Beitrag zur Schaffung vieler bezahlbarer, qualitätvoller und klimaschonender Wohnungen leisten. Typisierte Wohngebäude, die in den Landesbauordnungen verankert sind, beschleunigen darüber hinaus die Errichtung von neuen Wohngebäuden, weil der Planungszeitraum dadurch wesentlich verkürzt wird. Hessen sollte die Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Modellprojekten für kostengünstiges und energieautarkes Bauen schaffen. Zudem sollte die Idee einer „Einfachen Gebäudeklasse E“ weiterentwickelt und konkretisiert werden.

#### In Kürze

- *Mixed-use-Quartiere, wo sinnvoll realisieren*
- *Immobilienwirtschaft, regionale Initiativen und einzelne Unternehmen bei der Schaffung von Wohnraum für Azubis unterstützen*
- *Bauen muss kostengünstiger werden, zum Beispiel durch Einführung einer „Einfachen Gebäudeklasse E“.*

## 4. Anreize setzen

Die Knappheit von Wohnraum wird durch Belastungen von Investoren verschärft. Die generelle Schaffung von Wohnraum wird die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt entspannen und dazu bedarf es des Abbaus investitionshemmender Vorschriften.

- **Senkung der Grunderwerbssteuer auf 3,5 Prozent:** Der hohe Steuersatz von 6 Prozent hat einen nachteiligen Effekt auf das Angebot von Immobilien und Wohnraum. Sie belastet Wohnungsgesellschaften wie auch den privaten Wohnungsbau.
- **Investitionsanreize beim Kommunalen Finanzausgleich:** Durch die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen beim Kommunalen Finanzausgleich können für Kommunen finanzielle Anreize gesetzt werden, um ihr Wohnbau land zu aktivieren.
- **Verzicht auf Mietpreisbremse und Deckelung von Mietpreisen:** Durch die Mietpreisbremse oder Deckelung von Mietpreisen wird kein neuer Wohnraum geschaffen. 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.
- **Abschaffung des Umwandlungsverbots:** Die Regelung ist ein weiteres Investitionshemmnis und verhindert den Eigentumserwerb für eine breite Bevölkerungsschicht. Am geplanten Auslaufen des Umwandlungsverbots zum 31.12.2025 sollte festgehalten werden
- **Deponiekapazitäten fördern:** Neben den Kosten für Rohstoffe und Bauleistungen steigen auch die Entsorgungspreise und damit die Kosten für Gebäude. Der Deponieraum für die Beseitigung und Verwertung insbesondere mineralischer Abfälle ist zu knapp, die Nachfrage steigt und das Angebot sinkt. Mit der geringen Deponiekapazität in Hessen nimmt das Land bewusst in Kauf, dass Abbau- und Bauabbrüche auf Deponien in anderen Bundesländern zwischengelagert werden. Die hessischen Deponiebetreiber müssen jedoch zusichern, dass sie das Material zurücknehmen. Somit stellt der doppelte Transport der Abbrüche ein höheres Klimarisiko dar. Aufgrund dessen sollte das Land bei der Sicherstellung der Abfallentsorgung und Reduzierung der Baukosten auf finanzielle Anreize setzen, damit Landkreise und kreisfreie Städte die seit langem benötigten Verwertungs- und Deponiekapazitäten schaffen können.

### In Kürze

- *Kommunalen Finanzausgleich als Anreiz zur Flächenausweisung nutzen*
- *Auf Eingriffe in den Markt verzichten*
- *Kommunen bei sozialer Infrastruktur unterstützen*
- *Grunderwerbsteuer senken*



Hessischer Industrie-  
und Handelskammertag

## Impressum

### Herausgeber

Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e. V.  
Karl-Glässig-Str. 8  
65183 Wiesbaden  
☎ 0611 360115-0  
@ info@hihk.de  
🌐 www.hihk.de

### Ansprechpartner

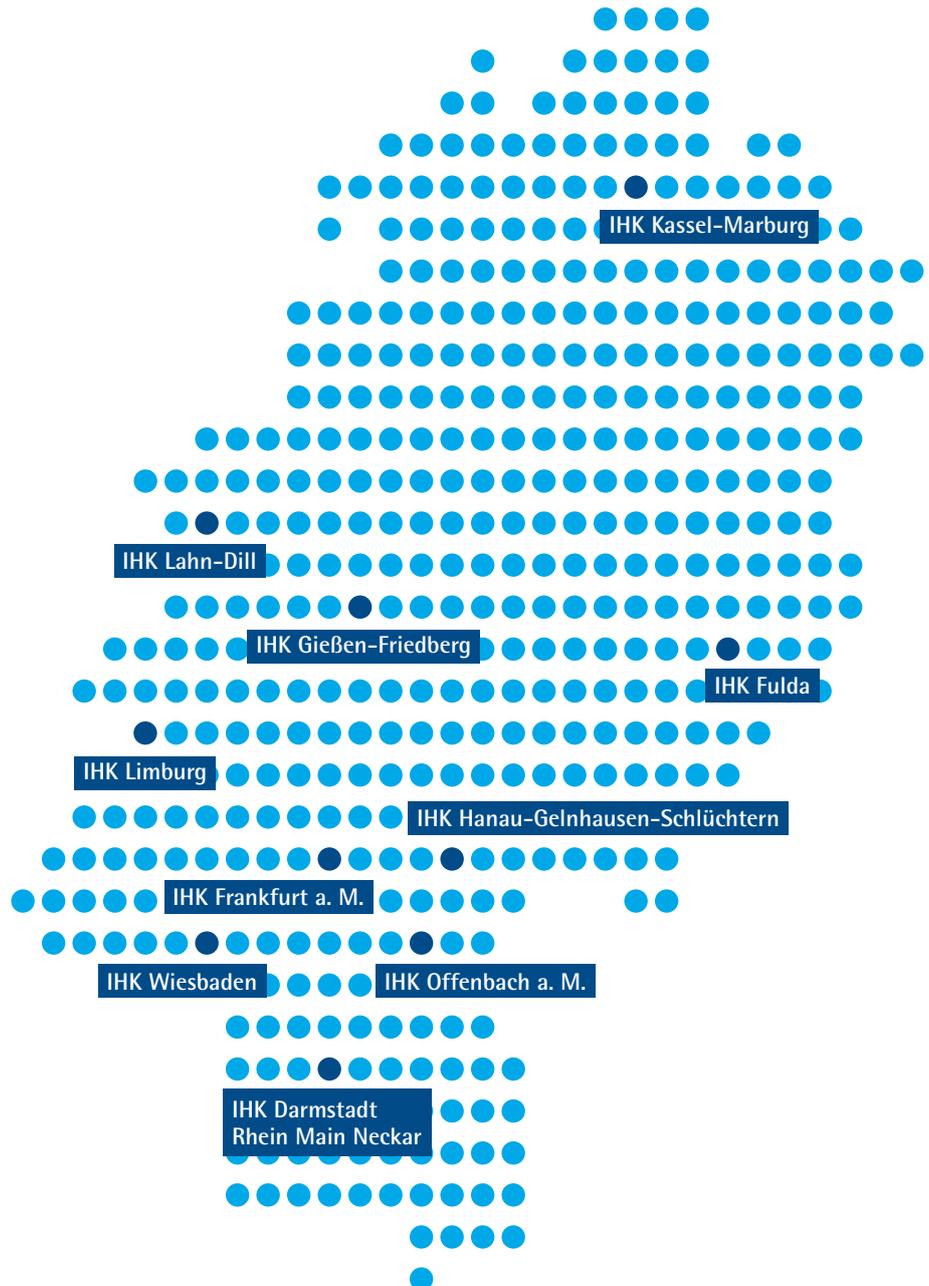
Frank Achenbach  
@ achenbach@offenbach.ihk.de  
Maximilian Kaps  
@ kaps@offenbach.ihk.de

### Bildnachweis

Calado - stock.adobe.com

### Stand

August 2024



### 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.