

Positionspapier

Finanzielle Anreize zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen im neuen Kommunalen Finanzausgleich einführen

6. August 2025

Der Wohnungsmangel im Ballungsraum wird zum immer größeren Problem. Deshalb müssen vor allem mehr Wohnungen gebaut werden. Neben dem Senken der viel zu hohen Herstellungskosten wird dazu dringend zusätzliches Bauland benötigt. Zurecht haben CDU und SPD in ihrem Koalitionsvertrag für Hessen einen Prüfauftrag verabredet, ob für Kommunen finanzielle Anreize zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen über den Kommunalen Finanzausgleich (KFA) eingeführt werden können.

Die unten aufgeführten Organisationen unterstützen dieses Anliegen, da den Kommunen das Monopol zur Baulandschaffung zukommt. Viele Kommunen werden durch hohe Folgekosten für die Errichtung von Infrastruktur wie auch von Kindereinrichtungen oder durch die daraus folgenden laufenden Betriebskosten von der dringend benötigten Baulandausweisung abgeschreckt. Die Einführung finanzieller Anreize zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen über den KFA ist ein guter Lösungsansatz. Denn Bauherren und Projektentwickler sind durch die seit 2021 um 36 Prozent gestiegenen Baukosten im Wohnungsneubau und die seitdem gut verdreifachten Zinskosten nicht mehr in der Lage, solche Folgekosten mitzufinanzieren, ohne dass die Wohnungspreise weiter steigen. Da auch die meisten Kommunen diese Folgekosten immer weniger stemmen können, werden vielerorts immer weniger Wohnbauprojekte angegangen. Deswegen ist es dringend nötig, Kommunen bei der Schaffung von Bauland durch den KFA zu unterstützen.

Da Wohnungen dringend benötigt werden und Kommunen zur Ausweisung von Bauland gewöhnlich mehrere Jahre brauchen, sollte zudem ein zusätzlicher Geschwindigkeits-Bonus in Betracht gezogen werden. Kommunen, die vom neuen § 246e BauGB („Bau-Turbo“) Gebrauch machen und Baugebiete beschleunigt ausweisen, sollten durch den KFA noch einen weiteren zusätzlichen finanziellen Anreiz bekommen.

Eine allgemeine Anhebung der Mittel des KFA scheint zwar wünschenswert, jedoch aufgrund der angespannten Landesfinanzen schwer umsetzbar. Deshalb scheint eine Umschichtung innerhalb des KFA zugunsten finanzieller Anreize zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen am dienlichsten. Das sorgt allerdings dafür, dass die Einführung finanzieller Anreize zur Ausweisung neuer Bauflächen im KFA bei den 421 hessischen Kommunen derzeit nicht mehrheitsfähig scheint. Denn von einer solchen Regelung würden nur die verhältnismäßig wenigen Kommunen profitieren, die tatsächlich neue Wohnbauflächen ausweisen. Die große Mehrheit an Kommunen, die außerhalb des Ballungsraums einen erheblich geringeren Wohnungsdruck spüren und deshalb kaum Wohnbauflächen ausweist, dürfte ein solches Bonus-Modell über den KFA ablehnen, da dies die finanzielle Verteilmasse des KFA verringern würde.

In diesem politischen Zielkonflikt ist eine mutige Richtungsentscheidung von Landesregierung und Landtag für mehr Wohnraum nötig. Die unterzeichnenden Organisationen fordern, bei der anstehenden Überarbeitung des KFA finanzielle Anreize zur Ausweisung dringend benötigter Wohnbauflächen einzuführen.

Unterzeichnende Organisationen:

- Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e.V.
- BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V.
- Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e. V.
- Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt – Region Hessen
- Ingenieurkammer Hessen
- Verband baugewerblicher Unternehmer Hessen e.V.
- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
- Vereinigung der hessischen Unternehmervverbände e.V.
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.