

Aktionsprogramm Wohnen und Landesentwicklung

1. Ausgangslage

Hessen entwickelt sich unterschiedlich und in rasantem Tempo. Demografischer Wandel, Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum und Wachstumsdynamik im Ballungsraum stellen uns vor große Herausforderungen. Das gilt besonders für die Schaffung von Lebensqualität im Quartier und für gutes und bezahlbares Wohnen. Wir kämpfen dabei nicht nur gegen die Spaltung von Stadt und Land, sondern auch gegen die zunehmenden Fliehkräfte innerhalb der Städte an. Denn die Lebensbedingungen unterscheiden sich nicht nur zwischen Stadt und Land immer mehr, sondern auch zunehmend stärker innerhalb der Städte.

Der Ballungsraum Rhein-Main ist sehr attraktiv für viele Menschen. Seit 2001 sind 100.000 Menschen in die Stadt Frankfurt gezogen. Der Zuzug ins engere Rhein-Main-Gebiet ist ungebremst. Bereits heute gehören Frankfurt und Darmstadt hinsichtlich der Mieten zu den acht teuersten Orten Deutschlands. Allein in der Stadt Frankfurt fehlen bereits heute 30.000 Wohnungen. Die Lücke wird kontinuierlich größer. Mit dem Mangel wachsen die Preise. Wohneigentumspreise von 10.000 Euro pro Quadratmeter und mehr sind keine Seltenheit. Und die Anschaffungspreise treiben die Mieten nach oben und setzen die Verdrängung in Gang. Mit dem Gehalt einer Polizeibeamtin oder einer Pflegekraft sind diese Mieten nicht bezahlbar, Eigentumsbildung ist völlig utopisch. Bis zu 60 % ihres Einkommens geben diese Menschen für Mieten aus. Das ist unerträglich. Innerhalb des nächsten Jahrzehnts ist im Rhein-Main-Gebiet ein Bevölkerungswachstum von bis zu 250.000 Menschen zu erwarten. Das wird uns enorme Anstrengungen auf verschiedenen Gebieten abverlangen.

Werktags bringen die Pendlerströme den Verkehr in der südhessischen Metropolregion zum Erliegen. Einzelne Kommunen allein können die Aufgaben allein nicht mehr lösen. Wir müssen interkommunal, interregional und interdisziplinär denken. Wohnungsbau und Beschäftigungspolitik, Verkehrsentwicklung und Daseinsvorsorge – all das gehört zusammen. Oder anders: Wer keine bezahlbare Wohnung findet, der pendelt ein. Wer keinen Arbeitsplatz findet, der pendelt weg. Mit jedem Menschen, der wegzieht, wird

die Schieflage im ländlichen Raum größer. Mit dem Bevölkerungswachstum steigen die sozialen Konflikte in der Stadt.

Daher legen wir diesen Hessenplan vor, der

- gleichwertige Lebensbedingungen in Stadt und Land zum Ziel hat,
- den Zusammenhalt in der Gesellschaft organisiert,
- eine Strategie für eine hessische Mobilitätswende und
- für den Wohnungsbau sowie die Landesentwicklung liefert.

Auch zur Lösung der Wohnfrage brauchen wir ein breites Maßnahmenpaket statt isolierte Scheinlösungen. Denn die Schaffung von gutem und bezahlbarem Wohnraum ist mehr als nur die Bereitstellung von vier Wänden. Wir wollen modernes städtisches Leben statt Betonklötze. Wir wollen eine städtische Politik der kurzen Wege. Wir wollen, dass der soziale Zusammenhalt in den Quartieren gestärkt wird. Wir werden Wohnmöglichkeiten schaffen, die sich alle leisten können, frei finanziert und öffentlich gefördert. Und wir wollen Anreize geben, um gut, auch ohne Eigentum und im Alter, im ländlichen Raum zu leben.

Daher basiert unser Aktionsplan Wohnen auf den Säulen

- nachhaltige Stadtplanung,
- soziale Stadtentwicklung,
- Bauoffensive im Ballungsraum mit bezahlbaren Wohnungen im frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau – für kleine wie auch für mittlere Einkommen,
- Regulierung des Bestands und Schutz für Mieterinnen und Mieter,
- Umbauprogramme für den ländlichen Raum mit kleinen und altersgerechten Wohnungen.

2. Integrierte Stadtplanung

Stadtplanung ist mehr als nur Bau, Stadtplanung gestaltet das Leben von Menschen und steigert die Lebensqualität. Eine aktive Stadtentwicklung, die wir planen müssen, schafft Raum für Begegnungen und trägt entscheidend dazu bei, dass sich Menschen wohl- und sicher fühlen. Wir stehen für eine städtische Politik der kurzen Wege – Wohnen, Leben und Arbeiten sollen zusammen in der Stadt möglich sein. Im Sinne einer ganzheitlichen Lösung ist das auch ein Rezept gegen Lärm, Abgase und Dauerstau. Wir streben eine Internationale Bauausstellung (IBA) Frankfurt/Rhein-Main an. Sie soll exemplarisch und gemeinsam mit den Städten und Gemeinden Pilotprojekte für ein integriertes Stadtleben entwickeln – in wachsenden wie auch in schrumpfenden Städten.

Wir haben Mut zur Stadt und wollen

- Wohnen,
- Leben,
- Arbeiten in den Städten integrieren und
- eine Internationale Bauausstellung (IBA) Frankfurt/Rhein Main, die Pilotprojekte entwickelt.

Begrünung, Naherholung und ein sauberes Verkehrssystem werden an Bedeutung gewinnen, je enger wir in den Städten zusammenrücken. Für jede neue Siedlung sollen günstige und vernetzte Verkehrsverbindungen daher mit geplant werden. Ein entscheidender Baustein für eine höhere Lebensqualität in den Innenstädten ist die Senkung der Luft- und Lärmbelastung. Mit Begrünung von Frei- und Bauflächen, neuen Stadtgärten, Konzepten für innerstädtische Logistikverkehre (z. B. Mikrodepots), Rad-(Schnell-)Wege, einem verlässlichen und günstigen öffentlichen Nahverkehr, intermodalen Mobilitätsplattformen, die Bus, Bahn, Taxi und Sharing-Angebote aus einer Hand bieten, und entsprechenden Umstiegsstationen an Bahnhöfen und Stadtgrenzen legen wir den Grundstein für lebenswerte Innenstädte. In dichteren Städten muss Mobilität effektiv und intelligent geplant werden. Wir wollen für jede

Siedlung ein Mobilitätsmanagement.

Wir wollen die Luft- und Lärmbelastung senken durch

- Begrünung und Stadtgärten,
- weniger Logistikverkehre,
- Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger und
- attraktive sowie günstige Alternativen zum Auto.

Wohnortnaher Einzelhandel ist ein wichtiges Element für Lebensqualität. Er erfüllt neben der Nahversorgung häufig auch die Funktion sozialer Kontakte und bindet örtliche Kaufkraft. Dennoch steht er vor großen Herausforderungen, wenn Lebens- und Kaufgewohnheiten sich verändern. Der Onlinehandel hat bereits jetzt einen großen Anteil am Einzelhandel. Diese Entwicklungen können wir nicht aufhalten, aber gestalten. Es gilt, den Internet- und lokalen Handel miteinander zu verknüpfen und Konzepte für den innerstädtischen Handel des 21. Jahrhunderts anzubieten. Wir wollen, dass ein Förderprogramm vonseiten des Landes gemeinsam mit den Einzelhandelsverbänden initiiert wird, um gerade kleineren Einzelhändlern diese Möglichkeit der Netzpräsenz zur Verfügung zu stellen.

Wir wollen

- den Einzelhandel auch wegen seiner Funktion für soziale Interaktion und die lokale Wirtschaft erhalten und stärken,
- unabhängige Lieferdienste unterstützen,
- ein Förderprogramm für die Netzpräsenz kleiner Einzelhändler auflegen.

Neue Bauprojekte und die digitale sowie sozialökologische Modernisierung der Städte müssen Hand in Hand gehen. Wir unterstützen daher, dass die technische Infrastruktur bei neuen Wohngebieten und öffentlichen Bauprojekten mit geplant und gebaut wird. Neue Siedlungen sollen künftig Smart-City-kompatibel sein. Wir wollen unter öffentlicher Schirmherrschaft einzelne Smart-City-Projekte in Hessen errichten und

dort Erfahrungen über städtische Zukunftsmodelle sammeln: mit neuen, vernetzten Technologien, innovativen Geschäftsmodellen, angesiedelten Start-ups und vollständig abgasfreier Mobilität. Wir wollen Modelle ausprobieren, die anschließend auf ganz Hessen ausstrahlen können. Denn die Zukunft wird jetzt gemacht.

Wir wollen

- die technische Infrastruktur bei neuen Wohngebieten und öffentlichen Bauprojekten mit planen,
- neue Siedlungen Smart-City-kompatibel errichten,
- Smart-City-Leuchttürme bauen, die auf das ganze Land ausstrahlen.

Der Minister für Wohnen und Landesentwicklung wird einen Bau-Senat mit Vertreterinnen und Vertretern aus Architektur, Stadtplanung und Zivilgesellschaft berufen und beraten, wie wir das Stadtleben attraktiver und vor allem erschwinglicher machen können und gleichzeitig die Lebensqualität erhöhen.

3. Soziale Stadtentwicklung

Gerade in wachsenden Städten, in Zeiten hoher Bevölkerungsfluktuation und in Verdrängungsprozessen steigen Konfliktpotenziale. Daher müssen die soziale Stadtentwicklung, Bildungs- und Quartiersarbeit hohe Priorität haben.

Das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ ist ein Garant dafür, dass Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf auch in Zukunft gezielt gefördert werden. Wir wollen eine Aufwertung der öffentlichen Räume – Beseitigung von Angsträumen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Schaffung von Barrierefreiheit. Dies wird bei uns zu einem Schwerpunkt in der Städtebauförderung werden. Wir begrüßen, dass die SPD die Bundesmittel des Programms auf fast 200 Mio. Euro verfünffacht hat. Wir wollen vor allem den nicht städtebaulichen Anteil des Investitionspakts „Soziale Integration im Quartier“ verstetigen. Neben energetischen, städtebaulichen, infrastrukturellen und ökonomischen Maßnahmen wollen wir damit nachbarschaftliches Engagement sowie Maßnahmen gegen Ausgrenzung einzelner Gruppen und für sozialen Zusammenhalt gezielt unterstützen. Die Stärkung der Teilhabe ist gerade in den sogenannten Brennpunktquartieren von großer Bedeutung, um die Lebensbedingungen konkret zu verbessern und soziale Integration voranzutreiben. Die Basis, auf der diese Maßnahmen umgesetzt werden, ist auf kommunaler Ebene angesiedelt und somit bürgernah. Gefördert werden also städtebauliche und stadtplanerische Unternehmungen sowie soziale, zwischenmenschliche Projekte vor Ort, die den Zusammenhalt in den Stadtteilen stärken und diese sozial stabilisieren. Unser Ziel sind funktionierende Gemeinschaften, die das Sicherheits- und Verantwortungsgefühl in den Stadtteilen erhöhen. Auch das stellt eine Steigerung der Lebensqualität dar.

Um die soziale Integration in den Stadtteilen zu fördern, wollen wir

- vor allem den nicht städtebaulichen Teil des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ ausbauen,
- das Programm „Soziale Integration im Quartier“ verstetigen,
- mehr Quartiersmanagerinnen und -manager, Integrationsmanagerinnen und -manager sowie Nachbarschaftslots(inn)en und

- neben wichtiger städtebaulicher Aufwertung
- vor allem die Bildungs- und Quartiersarbeit stärker unterstützen.

Die lokale Demokratiearbeit muss ausgebaut werden. Wir brauchen eine umfassende Beteiligung aller Bevölkerungsgruppen vor Ort, damit auf die unterschiedlichen Bedarfe der Menschen eingegangen wird. Dazu ist es nicht ausreichend, allein in Bürgerversammlungen die politisch interessierten Bürgerinnen und Bürger zu befragen. Auch der Ausbau der institutionalisierten Bürgerbeteiligung, die ohnehin kein Ersatz für die Entscheidung von Kommunalparlamenten ist, erreicht nicht alle Teile der Bevölkerung. Entscheidender ist, vor Ort niedrighschwellige Beteiligungsangebote zu machen und Räume der Begegnung und Interaktion zu schaffen. In Bürgerhäusern und -cafés und Quartiersbüros können Anliegen im Dialog besprochen und gelöst werden, bevor sich Konflikte verfestigen.

Wir wollen die Beteiligung in den Stadtteilen verbessern,

- indem wir die lokale Demokratiearbeit ausbauen,
- Räume der Begegnung und Interaktion organisieren und dafür Bürgerhäuser und -cafés sowie Quartiersbüros fördern.

4. Bauland mobilisieren – Boden in öffentlicher Verantwortung

Der Mangel an Bauland und die Bodenpreise gehören zu den größten Hürden für den Wohnungsbau, sowohl im frei finanzierten als auch im öffentlich geförderten Bereich. Trotz der wachsenden Wohnraumknappheit im Rhein-Main-Gebiet wurden von den rund 2.300 Hektar, die seit 2010 im Regionalplan zur Bebauung vorgesehen sind, von den Kommunen dafür nur 27 % verbindlich ausgewiesen. Lediglich weitere 14 % sind tatsächlich bebaut worden. Der Mangel treibt die Preise und bremst Investitionen. Denn häufig liegt es nicht am fehlenden Geld, sondern an den Anforderungen an die Schaffung von Bauland, die bezahlbaren Wohnraum verhindern.

Planungen müssen schneller werden. Wir werden uns mit den Beteiligten an einen Tisch setzen, um Planungsverfahren handlicher zu gestalten. Insbesondere im Metropolraum besteht Handlungsbedarf. Eine Struktur, die bei der Wachstumsdynamik des Ballungsraums acht bis zehn Jahre für die regionale Flächennutzungsplanung benötigt, verspielt die Entwicklungschancen der Region. Wir wollen einen „Runden Tisch Planungsbeschleunigung“ mit den Akteuren auf unterschiedlichen Ebenen.

Denkbar wäre,

- auf regionaler Ebene weiterhin die bedeutsamen Gebiete festzulegen und zu vereinbaren und
- die Flächennutzungsplanung im Ballungsraum im Übrigen an die Kommunen zurückgegeben.
- Kleineren Kommunen müssen landesseitig Unterstützungsstrukturen gegen die Überforderung bei den Planungsaufgaben zur Seite gestellt werden.
- Bedingung solcher und anderer Reformideen ist, dass sie von den Kommunen als Verbesserung angesehen werden. Wir wollen Staatsmodernisierung im Dialog.

Die öffentliche Hand muss im Umgang mit ihren eigenen Grundstücken ihren Einfluss für die Bereitstellung von Baugrund und auf die Dämpfung der Grundstückspreise wahrnehmen. Zu lange sind öffentliche Grundstücke privatisiert und den Kräften sowie

den Gewinninteressen des Marktes überlassen worden. Die Einnahmen sind nur selten zielgerichtet in den Wohnungsbau zurückgeflossen, sondern häufig zur allgemeinen Haushaltssanierung verwendet worden. Die öffentliche Hand, insbesondere das Land, muss ihre Bodenpolitik grundlegend ändern. Boden ist ein begrenztes Gut, nicht vermehrbar und dabei existenziell für unser Leben. Die Gemeinwohlbindung des Eigentums gilt beim Boden besonders. Und die trifft öffentliche Eigentümer an herausgehobener Stelle. Deswegen brauchen wir einen Vorrang öffentlicher Verantwortung vor Privatisierung auf Landes- und auf kommunaler Ebene. Kommunen brauchen in ihrer finanziell angespannten Situation Unterstützung beim Halten ihrer Grundstücke. Im Falle einer Veräußerung müssen wohnungspolitische Erwägungen und eine sozialgerechte Stadtentwicklung im Vordergrund stehen. Mit dem Verkauf nach dem Höchstpreis hat das Land selbst die Wohnungspreise in die Höhe getrieben (siehe Altes Polizeipräsidium Frankfurt). Auch bei Grundstücken der BIMA brauchen wir eine Abkehr vom Höchstgebot. Gerade bei zunehmenden sozialen und ökologischen Konflikten gewinnen Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für Flächen an Bedeutung. Hierzu brauchen wir strategische Bodenreserven in öffentlicher Verantwortung. Grundeigentum kann als Vermögensmasse in revolvingenden Bodenfonds gebündelt, dort entwickelt und gemehrt werden. Veräußerungsgewinne fließen in den Fonds zurück und können zur Anschaffung neuer Grundstücke, zur Bebauung oder Renaturierung versiegelter Flächen eingesetzt werden. Damit sind öffentliche Bodenfonds Teil einer sozial und ökologisch verantwortungsvollen Bodenpolitik.

Wir wollen

- Landesgrundstücke vorrangig im Wege des Erbbaurechts für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen,
- Kommunen finanziell unterstützen, ebenfalls auf die Eigentumsveräußerung zu verzichten und im Erbbau zu vergeben,
- im Falle einer Grundstücksveräußerung nach Konzept vergeben statt im Höchstbieterverfahren,
- Landesgrundstücke in einem Landesbodenfonds bündeln und entwickeln und
- uns im Bund für eine Änderung des BIMA-Gesetzes starkmachen, die Kommunen das Vorkaufsrecht zum Richtwert einräumt.

Bauflächen zu mobilisieren, schließt auch einen anderen Umgang mit bereits bebauten Flächen ein. Gerade im Ballungsraum, wo der Mangel an bebaubarer Fläche zunimmt, müssen wir effektiver mit Bauflächen umgehen. Nicht versiegelte Flächen sind hier selten, die Inanspruchnahme der noch vorhandenen aus ökologischen Gründen häufig nicht vertretbar. Deswegen muss verdichtet werden. Dabei streben wir nachhaltige Verdichtungskonzepte jenseits des Hochhausbaus an. In Gebieten, in denen es keine Bebauungspläne gibt, kann auf das Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung verzichtet werden. Mit den Kommunen wollen wir entsprechende Selbstverpflichtungen erarbeiten. Wo vorhanden, können Bebauungspläne zusätzliche Geschosse ausweisen. Das Ziel ist homogenes und sozialverträgliches Wachstum von Quartieren statt Ausweitung von Hochhaussiedlungen. Parkplätze und eingeschossige Einkaufsmärkte sollten grundsätzlich in eine mehrgeschossige Bebauung eingebunden werden. Auf ein- und zweigeschossige Bebauung sollte in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten verzichtet werden. Das Wachstum in die Breite stößt an seine Grenzen, begrenzte Flächen müssen nachhaltiger genutzt werden.

Wir wollen

- die rechtlichen Voraussetzungen für moderne und städtebaulich attraktive Nachverdichtung schaffen,
- mit Kommunen Selbstverpflichtungen über höhere Geschosshöhen in Bebauungsplänen und einem flexiblen und bedarfsgerechten Umgang mit dem Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung erarbeiten,
- Parkplätze und einstöckige Einkaufsmärkte in mehrgeschossige Bebauung einbinden,
- in angespannten Wohnungsmärkten auf ein- und zweistöckige Bebauung verzichten,
- flächendeckende Hochhaussiedlungen vermeiden.

Und schließlich braucht es auch einen anderen Umgang mit gewerblich genutzten Flächen. Das gilt im Besonderen für hohe Flächenverbräuche in verkehrsintensiven Bereichen, die die umliegende Infrastruktur, Anwohner und die Stadtplanung vor große

Herausforderungen stellen. Mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung ist daher mehr Kooperation zwischen den Kommunen geboten. Denn Unternehmen fühlen sich häufiger weniger den Kommunen verpflichtet als vielmehr dem besten Standort mit Blick auf Flächenplanung, Kosten und Infrastruktur. Gemeinsame Strategien zur Ansiedlung von Gewerbe und Wirtschaftskraft bieten die Chance, als Region wirtschaftlich erfolgreich zu sein, unzumutbare Lärm- und Umweltbelastungen zu reduzieren und neue Potenziale für Wohnflächen zu erschließen.

Wir wollen gemeinsame Strategien von Kommunen im Ballungsraum zur wirtschaftlichen Entwicklung und Schaffung stadtnaher Wohnungen unterstützen,

- indem wir beispielsweise die Planung und Schaffung erforderlicher Infrastruktur für verkehrsintensive Wirtschaftsbereiche im Umland fördern,
- entsprechende Landesflächen außerhalb der Städte kostengünstig bereitstellen,
- umliegende Kommunen bei der Gewerbeanwerbung unterstützen und
- Spielräume schaffen, stadtnahe Flächen für die Wohnnutzung zu entwickeln.

5. Bezahlbare Wohnungen im Ballungsraum schaffen

Die größte Aufgabe vor uns ist zweifellos eine Offensive für bezahlbares Wohnen im Ballungsraum. Zu wenige Wohnungen sind vorhanden. Zu wenige Wohnungen werden gebaut. Immer mehr Menschen suchen nach Wohnungen, was zu immer unerschwinglicheren Preisen führt. Damit wird die Schieflage immer größer. Diese Entwicklungen sind in Hessen lange verschlafen worden. Bezahlbares Wohnen hatte unter der CDU keine Priorität. Es gibt derzeit nicht einmal eine eigenständige Abteilung für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Landesregierung. Allein in Hessen besteht ein Bedarf in Höhe von 3 Milliarden Euro für die Schaffung bezahlbarer Wohnungen. Das macht die Dimension klar, um die es geht.

Um bezahlbares Wohnen zu erreichen, brauchen wir eine

- Bauoffensive im frei finanzierten
- wie öffentlich-geförderten Bereich und
- müssen im Zuge der Regulierung Preisauswüchse bekämpft und Mieter geschützt werden.

In den Ballungszentren müssen wir mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen, der auf die unterschiedlichen Bedarfe Rücksicht nimmt:

- kleinere Wohnungen für die vielen Ein-Personen-Haushalte,
- aber auch große Wohnungen für Familien und
- Wohnheime für Studierende und Auszubildende.

Wir streben dabei eine gute Mischung der Wohnungen an – frei finanziert und öffentlich gefördert. Insgesamt müssen in den nächsten zehn Jahren in den Ballungsräumen mindestens 60.000 geförderte Wohnungen neu gebaut werden, um dem Bevölkerungswachstum Rechnung zu tragen, und weitere 10.000 Wohnungen für Studierende und Auszubildende.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen wir

- mehr investieren, wir wollen auf Landesebene Mehrausgaben für den Wohnungsbau von 100 Mio. Euro aus dem Landeshaushalt,
- effektive Förderung – echte Zuschüsse statt derzeit unattraktive Darlehen,
- Kommunen und Wohnbaugesellschaften stärken und
- die kommunale Zusammenarbeit zwischen Gebietskörperschaften verbessern. Denn regionale Herausforderungen werden nur regional gelöst.

Und wir müssen die rechtlichen sowie politischen Voraussetzungen schaffen, damit schneller gebaut wird. Wir brauchen weniger Bürokratie, schnellere Planungen und Kompetenzen in einer Hand.

Dafür wollen wir

- das Planungsrecht vereinfachen,
- Unterstützungsstrukturen für kleine Gemeinden schaffen und
- alle erforderlichen Landeskompetenzen für Wohnungsbau und Landesentwicklung in einem Ministerium bündeln.

a) Bezahlbare Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbau

Geförderte Wohnungen allein werden nicht ausreichen, um den Wohnungsmangel und den Verdrängungswettbewerb in Hessischen Ballungsräumen zu lindern. Deswegen müssen wir den Privatsektor und den frei finanzierten Wohnungsbau für Strategien zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen stärker in den Blick nehmen. Hier müssen rechtliche und finanzielle Anreize wie zusätzliche Abschreibungs-möglichkeiten für private Investitionen gesetzt werden. Zur Bewältigung der Herausforderungen müssen alle Akteure im Wohnungsbau mobilisiert werden.

Wir wollen Investitionen anregen, indem wir durch schlankere Baugenehmigungs-

verfahren, kürzere Planungszeiten und niedrigere Kosten die Voraussetzungen schaffen, um mehr und schneller zu bauen. Insbesondere lassen sich in der seriellen und modularen Bauweise durch einheitliche Typgenehmigungen Planungs-, Genehmigungs- und Bauzeiten senken. Die Genehmigungskosten sinken, durch die Herstellung von Serienteilen und typisierter Bauweise sinken aber auch die reinen Baukosten. Insbesondere lassen sich so Beschleunigungseffekte und Kosteneinsparungen von 15 % erzielen, für die wir auch im Hessischen Baurecht die Basis legen wollen.

Wir wollen

- die rechtlichen Voraussetzungen für serielles und modulares Bauen schaffen,
- Planungs- und Bauzeiten reduzieren und
- bei Planung und Bau Einsparungen von insgesamt 15 % erzielen.

Wohnbaugenossenschaften und Baugemeinschaften werden als Partner für bezahlbaren Wohnraum zunehmend an Bedeutung gewinnen. Zum einen stellt der Wohnungsbau für sie kein Spekulationsobjekt dar. Zum anderen bietet genossenschaftlicher Wohnungsbau eine zunehmend erstrebenswerte Alternative zum Bau eines Eigenheims, das aufgrund der hohen Kosten vielerorts auch für mittlere Einkommen finanziell schwierig umzusetzen ist. Um den Wohnungsbau mit Baugenossenschaften und Baugemeinschaften müssen zum einen Teile öffentlicher Grundstücke für diese Träger vorbehalten sein. Zum anderen müssen die Grundstücke, vorbehaltlich des Vorrangs für Erbbaurechte, nach Konzeptqualität vergeben werden, um günstigeres und vielfältigeres Wohnen zu ermöglichen. Die Konzeptvergabe gestattet neben der Schwerpunktsetzung auf funktionelle, städtebauliche oder ökologische Belange vor allem eine hohe Gewichtung wohnungspolitischer Erwägungen wie

- höhere Quoten für geförderte und im Mietpreis gebundene Wohnungen,
- weitere Mietpreisbindungen für nicht geförderte Wohnungen,
- Beschränkung von Umwandlungen in Eigentum,
- Mietpreisbremsen,
- förderungswürdige Zielgruppen und

- gemeinschaftsorientierte Wohnformen wie Mehrgenerationen und Wohngruppen.
- Um den Wohnungsbau von Baugenossenschaften und Baugemeinschaften zu fördern, werden wir die 20-Prozent-Quote der bebaubaren Landesgrundstücke für sie reservieren,
- diese ausschließlich nach Konzeptqualität vergeben und
- mit zinsgünstigen Krediten den Erwerb von Genossenschaftsanteilen fördern.

Die Grunderwerbsteuer verteuert Grundeigentum und Mieten. Wir wollen die Grunderwerbsteuer schrittweise senken. Davon profitieren auch die Baugenossenschaften und Baugemeinschaften.

Auch öffentliche Wohnbauunternehmen spielen für den Bau bezahlbarer Wohnungen im nicht geförderten Bereich eine große Rolle. Die landeseigenen Wohnbaugesellschaften müssen mehr bauen. Entsprechendes Engagement wollen wir fördern, indem wir beispielsweise die Grunderwerbsteuer schrittweise absenken. Landeseigene Unternehmen sollen verpflichtet werden, sämtliche Gewinne wieder in den Wohnungsbau zu investieren. Auch die Kommunen sollen unterstützt werden, entsprechenden Einfluss auf ihre kommunalen Wohnbauunternehmen auszuüben.

Wir wollen auch den nicht geförderten Wohnungsbau öffentlicher Wohnbauunternehmen ankurbeln, indem

- wir die Grunderwerbsteuer schrittweise absenken,
- die Gewinne landeseigener Wohnbauunternehmen wieder in den Wohnungsbau investieren und
- Kommunen fördern, entsprechenden Einfluss auf ihre Unternehmen auszuüben.

Außerdem brauchen wir den Wiedereinstieg der Unternehmen in Werkwohnungen. Auch Unternehmen tragen Verantwortung für die Schaffung von Wohnungen, die sich ihre Beschäftigten leisten können. Gleichzeitig können sie damit Anreize zur Ansiedlung von Fachkräften setzen. Dabei müssen sie unterstützt werden.

Die Förderung soll

- durch Abschreibungsmöglichkeiten oder
- Wohnungsbauzuschüsse auch in Kooperation mit den Kommunen erwirkt werden.

b) Schwerpunkt öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der öffentlich geförderte Wohnraum ist der Schlüssel zur Lösung vieler Probleme. Deswegen wollen wir hier einen Schwerpunkt setzen. Wir werden den Wohnungsbau zusätzlich zu den Mitteln des Bundes und der Darlehensprogramme bei der WiBa mit jährlich 100 Mio. Euro originären Landesmitteln ergänzen. Das stellt eine mehr als Verzwanzigfachung dessen dar, was unter der Führung der CDU eingesetzt wird. Günstige Darlehen sind in Zeiten von Niedrigzinsen unattraktiv. Deswegen werden wir die Mittel vor allem in Tilgungsförderung und Zuschussmodelle investieren. Unser Ziel ist es, dass innerhalb der nächsten zehn Jahre der Bau von 60.000 Wohnungen mittels erstem und zweitem Förderweg finanziell unterstützt wird. Den Vorrang von Zuschuss vor Darlehen wollen wir auch für Produkte der KfW. Landeseigene Wohnbauunternehmen wollen wir verpflichten, 50 % der Bautätigkeiten im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums zu erbringen.

Wir wollen

- die bisherigen originären Landesausgaben für den sozialen Wohnungsbau mit zusätzlichen 100 Mio. Euro jährlich mehr als verzwanzigfachen,
- vor allem in attraktive Tilgungsförderung und Zuschussmodelle investieren,
- innerhalb der nächsten zehn Jahre den Bau von 60.000 Wohnungen mittels erstem (Sozialwohnungen) oder zweitem (Mittelstandsprogramm) Förderweg fördern und
- landeseigene Wohnbaugesellschaften verpflichten, 50 % der Wohnungen öffentlich gefördert zu bauen.

Für kleine und mittlere Einkommen brauchen wir preiswerten Wohnraum

in allen Landesteilen. Zur Sicherstellung der zielgenauen und nachhaltigen Förderung werden wir bei der Vergabe von Fördermitteln des Landes kommunale Wohnraumversorgungskonzepte zugrunde legen. Dadurch wird sich die Förderung des Landes noch stärker als bisher am regionalen Bedarf orientieren. Die Wohnraumförderung soll dabei auch die Entwicklung in den Städten unterstützen.

Wir wollen uns

- an den realen, regionalen Bedarfen orientieren und
- unserer Förderung kommunale Wohnraumversorgungskonzepte zugrunde legen.

Wohnungsbau in öffentlicher Verantwortung setzt öffentliche Wohnbauunternehmen voraus, die auf Landesseite unter CDU-Führung weitgehend privatisiert worden sind. Auch die Privatisierung der Nassauischen Heimstätte scheiterte erst am Widerstand von Mieterinitiativen, Gewerkschaften, Sozialverbänden und SPD. Wir setzen uns nachhaltig für den Erhalt der Nassauischen Heimstätte und der Projektstadt in öffentlicher Verantwortung ein. Wohnen ist Daseinsvorsorge. Es geht um 62.500 Wohnungen und um 700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die hervorragende Arbeit leisten. Deswegen schließen wir eine Privatisierung oder Teilprivatisierung aus.

Den Neubau müssen andere Instrumente ergänzen, um zu verhindern, dass mehr Wohnungen aus der Sozial- und Preisbindung fallen als hinzukommen. Dazu bedarf es einer Wohnungsförderung mit längeren Bindungsfristen, der Erneuerung auslaufender Sozialbindungen und des Zukaufs von Belegungsrechten. Denn diese Instrumente wirken sofort.

Zur schnellen ergänzenden Unterstützung des geförderten Wohnungsbaus wollen wir

- Bindungsfristen für geförderte Wohnungen verlängern,
- auslaufende Sozialbindungen verlängern und dafür Eigentümer entschädigen sowie
- Belegungsrechte hinzukaufen.

Nach wie vor haben wir einen hohen Bedarf an Wohnungen für Auszubildende und Studierende an den Hochschulstandorten. Mit der Zunahme der Studierendenzahlen nimmt der Bedarf an studentischem Wohnraum zu. Hier hinkt Hessen auch im Ländervergleich hinterher. Das verschärft den Wohnungsmangel an Hochschulstandorten zusätzlich, weil durch private Wohngemeinschaften wichtiger Wohnraum für Familien entzogen wird. Wohnraum für Studierende und Auszubildende ist daher von entscheidender Bedeutung, weil der Bedarf besteht und weil es zur Entspannung der jeweiligen Wohnungsmärkte führt.

Wir werden deshalb den Bau von Wohnungen für Studierende und für Auszubildende mit einem eigenen Förderprogramm

- mit Zuschüssen,
- durch Unterstützung für Studentenwerke und
- mit Konzeptvergabe unterstützen.

Innerhalb der nächsten zehn Jahre sollen hier 10.000 Wohnungen für Studierende und Auszubildende entstehen.

6. Mieten senken – Mieter schützen

Auch im Bestand müssen wir handeln, um bezahlbares Wohnen durchzusetzen. Hier hat die SPD mit der Mietpreisbremse bereits einen wichtigen Grundstein gelegt. Mieter müssen gegen die Weitergabe unzumutbarer Modernisierungskosten und Luxussanierungen geschützt werden. Überhöhte Mietsteigerungen müssen verhindert werden. Fehlende Transparenz über Vormieten und der Verzicht auf Sanktionsvorschriften stellen für Mieterinnen und Mieter entscheidende Hürden dar, ihre Rechte durchzusetzen. Wir wollen uns für mehr Transparenz und klare Sanktionsvorschriften starkmachen. Die Nachschärfungen, die die SPD im Bund durchgesetzt hat, sind zu begrüßen. Insbesondere der Schutz von Mieterinnen und Mieter vor unzumutbaren Modernisierungskosten muss bundesweit gelten. In Hessen muss die Mietpreisbremse in weiteren Gebieten Anwendung finden. Wir werden den örtlichen Geltungsbereich prüfen und möglichst ausweiten.

Wir wollen

- dass Vermieter in Mietverträgen erklären, warum sie vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse eine höhere als ortsübliche Miete verlangt haben und damit die Umgehung von Ausnahmetatbeständen der Mietpreisbremse einschränken,
- die Modernisierungsumlage flächendeckend ausweiten und sie über das mit der CDU im Bund Machbare hinaus auf 5 % absenken,
- modernisierungsbedingte Mieterhöhungen flächendeckend auf 3 Euro pro Quadratmeter deckeln und den Berücksichtigungszeitraum über das mit der CDU im Bund Machbare hinaus auf acht Jahre ausweiten,
- die Mietpreisbremse in weiteren Orten in Hessen einführen.

Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument für die Ermittlung angemessener Mieten durch die Mietvertragsparteien. Kommunen müssen selbst darüber entscheiden, ob sie einen Mietspiegel erstellen wollen. Es gibt regionale Gegebenheiten, bei denen sich Kommunen bewusst gegen die Erstellung eines Mietspiegels entscheiden. Doch die Bedeutung von Mietspiegeln nimmt in der Praxis zu. Die gute und realitätsnahe

Erstellung der Mietspiegel ist wichtig für eine angemessene und transparente Gestaltung der Mieten. Dafür brauchen wir aber klare gesetzliche Regelungen statt allgemeine Vorgaben. Das gilt insbesondere für die Bezugszeiträume, die zu kurz sind. Vier Jahre reichen als Datenbasis bei der Dynamik stark ansteigender Mieten nicht aus. Konkretisierungsbedarf besteht auch für die wissenschaftlichen Grundsätze, die bei der Erstellung einzuhalten sind.

Wir wollen

- den Bezugszeitraum für die ortsüblichen Vergleichsmieten von derzeit vier auf zehn Jahre ausdehnen,
- in einer Rechtsverordnung die wissenschaftlichen Grundsätze definieren, die bei der Erstellung von Mietspiegeln einzuhalten sind.

Mit den öffentlichen Wohnbauunternehmen können Mietpreisentwicklungen im gesamten Markt gedämpft werden. Hierzu müssen diese sich auf humane Mietpreissteigerungen beschränken. Wir wollen in allen Wohnbauunternehmen mit Landesbeteiligung den Anstieg der Mieten auf 1 % pro Jahr für alle beschränken (Mietpreisstopp). Für den Dämpfungseffekt zugunsten aller anderen Mieterinnen und Mieter ist es entscheidend, dass der Mietpreisstopp für alle gilt und nicht nur für geförderte Wohnungen, wie es die CDU bei der Naussauischen Heimstätte praktiziert.

Wir wollen

- einen Mietpreisstopp bei allen Wohnbauunternehmen mit Landesbeteiligung,
- Mietsteigerungen auf 1 % pro Jahr begrenzen und
- alle Mieterinnen und Mieter einbeziehen, damit es einen Dämpfungseffekt für den gesamten Markt gibt.

Unter CDU-Führung hat das Land in zahlreichen Regionen die Sperrfristen für Vermieterkündigungen verkürzt oder gänzlich aufgehoben. Die Sperrfrist schützt Mieterinnen und Mieter vor der Kündigung nach Umwandlung einer Wohnung in

Wohnungseigentum. Damit hat sich die Lage der Mieterinnen und Mieter massiv erschwert, denn aufgrund des niedrigen Zinsniveaus hat sich Wohneigentum zu einer immer beliebteren Vermögensanlage entwickelt. In besonders angespannten Wohnungsmärkten müssen die Sperrfristen wieder ausgeweitet werden. Der gesetzliche Kündigungsschutz ist nicht ausreichend.

Wir wollen Mieterinnen und Mieter in Gebieten mit angespannter Wohnraumversorgung besser schützen,

- indem wir nach Prüfung die Sperrfristen räumlich ausweiten und
- die Sperrfristen von fünf auf zehn Jahre verlängern.

Auch bei den Energiekosten lassen sich entscheidende Verbesserungen für Mieterinnen und Mieter erreichen. Mieterstrommodelle ermöglichen es, an den gesunkenen Preisen für Solarstrom teilzuhaben. Wir wollen uns dafür einsetzen, diese Modelle zu vereinfachen und diese auch Quartierslösungen mit Mietskasernen und Wohnungsbaugenossenschaften zugänglich zu machen.

Wir wollen

- Mieterstrom vereinfachen und Bürokratie abbauen,
- damit mehr Mieterinnen und Mieter von gesunkenen Preisen für Solarstrom profitieren können.

Und schließlich müssen die Instrumente gegen die Spekulation geschärft werden. Vier Wände sind zum Leben da. Gerade aufgrund niedriger Kapitalzinsen und der Wohnraumknappheit ist Grundvermögen attraktiv für Spekulanten. Viele Kommunen kämpfen gegen die Spekulation, indem sie Bauland ausweisen und das Baurecht schaffen. Ihre Bemühungen werden häufig durch Fehlanreize im Steuerrecht konterkariert. Solange die Besteuerung unbebauten Baugrundes niedriger ist als die Grundsteuer auf dasselbe Grundstück im bebauten Zustand, ist spekulatives Horten lohnenswert. Deswegen brauchen wir eine Grundsteuer C auf Flächen, die trotz vorhandenen

Baurechts brachliegen. Kommunen müssen mit dieser Grundsteuer C die Möglichkeit erhalten, baureife, aber unbebaute Baugrundstücke mit deutlich höheren Abgaben zu belegen, sodass Anreize gesetzt werden, dass wirklich gebaut wird. Gleichzeitig müssen wir Spekulanten bei leistungslosen Bodenwertsteigerungen bremsen. Bodenwertsteigerungen infolge öffentlicher Planungs- und Erschließungsleistungen, die weitgehend von der Allgemeinheit getragen werden, müssen stärker für die Finanzierung herangezogen werden. Das schreckt gleichzeitig Spekulanten ab und trägt zur Beruhigung im Markt bei. In der Bayern hat dieses Prinzip sogar Verfassungsrang: „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“ Wir werden außerdem das Wohnungsaufsichtsgesetz novellieren. Spekulation durch Leerstand muss ein Riegel vorgeschoben werden. Dazu gehört auch die Möglichkeit für Kommunen, die Zweckentfremdung von Wohnraum zu verhindern.

Wir wollen

- Fehlanreize im Steuerrecht beheben,
- eine Grundsteuer C einführen, die es Kommunen ermöglicht, brachliegende Baugrundstücke stärker zu besteuern und spekulatives Horten unattraktiv zu machen,
- leistungslose Bodenwertsteigerungen stärker besteuern und damit Private an den Kosten der Allgemeinheit beteiligen,
- Kommunen durch ein neues Wohnungsaufsichtsgesetz ermöglichen, die Zweckentfremdung von Wohnraum zu verhindern.

7. Bedarfsgerechten Wohnraum für ein gutes Leben auf dem Land schaffen

Wohnen ist nicht nur ein städtisches Thema. Unser erklärtes Ziel sind bezahlbare, bedarfs- und altersgerechte Wohnungen für alle Einkommensgruppen und in allen Regionen. Herausforderungen stellen sich auch im ländlichen Raum. Quadratmeterpreise sind niedriger, dafür fehlen häufig funktionierende Märkte für Mietwohnungen, ältere Menschen kämpfen mit zu großen Häusern und nicht altersgerechter Ausstattung. Mit dem Bevölkerungsrückgang und der Ausweisung von Neubaugebieten wächst der Leerstand. Für diese besonderen Anliegen braucht es eigene Antworten. Kleine Wohnungen für Studierende, Auszubildende, Berufseinsteiger/-innen und Teilzeitberufstätige mit altersgerechter Ausstattung sind hier häufig Mangelware. Auch Mehrgenerationenwohnekonzepte fehlen. Menschen sollen auch im fortgeschrittenen Alter in ihrer Heimat bleiben können. Für diese Anliegen muss das Land vor allem Umbauprogramme finanzieren, mit denen kleine, günstige und barrierefreie Wohnungen entstehen. Gerade im Leerstand liegt großes Entwicklungspotenzial. Gleichzeitig hilft die effektive Nutzung von bestehendem Wohnraum, den Leerstand zu reduzieren und die Ortskerne der Dörfer zu beleben. Wir wollen, dass attraktive Dörfer und gutes Wohnen Hand in Hand gehen.

Wir wollen

- funktionierende Mietwohnungsmärkte auch in den Dörfern schaffen,
- mit Umbauprogrammen kleine, günstige und barrierefreie Wohnungen entwickeln,
- die Potenziale des Leerstandes erschließen, damit die Dorfkerne (wieder-)belebt werden.

Häufig scheuen nichtgewerbliche Eigentümer, die im ländlichen Raum den Wohnungsbestand dominieren, die besonderen Risiken der Vermietung. Das gilt im Besonderen, wenn sie selbst im Wohnhaus leben. Gemeinnützige Gesellschaften, die anmieten und die Risiken der Untervermietung übernehmen, haben vielfach Bewegung in den Markt gebracht. Hier gilt es, Kooperationen auszubauen und die rechtliche

Stellung ihrer Untermieter zu verbessern. Statt gewerbliches Mietrecht muss das Mietrecht zu Wohnzwecken Anwendung finden. Gerade im ländlichen Bereich können Potenziale für den Wohnungsmarkt erschlossen werden, indem die öffentliche Hand selbst an- und untervermietet.

Wir wollen

- leere Eigentumswohnungen für den Mietwohnungsmarkt erschließen,
- die Kooperation mit gemeinnütziger Weitervermietung ausbauen,
- gesetzlich klarstellen, dass im Falle gemeinnütziger An- und Untervermietung das soziale Mietrecht gilt,
- als Land eine Gesellschaft für die nicht gewinnorientierte Weitervermietung von Wohnungsbeständen gründen.

Auch wenn die Bodenpreise vor allem in den Städten anziehen, besteht die Herausforderung zur Schaffung von preiswertem Wohnraum ebenso auf dem Land. Deshalb muss sozialer Wohnungsbau nicht nur in den Städten, sondern auch in den Landkreisen gefördert werden, in deren Kommunen es ebenfalls angespannte Wohnungsmärkte gibt. Auch hier werden wir uns an den tatsächlichen Bedarfen, die sich aus den Wohnraumversorgungskonzepten ergeben, orientieren.

Wir wollen

- sozialen Wohnungsbau nicht nur in den Städten,
- sondern auch in den Kreiskommunen mit angespannten Wohnungsmärkten.

In Regionen mit eher niedrigen Bodenpreisen gewinnen bei der Gesamtbelastung von Eigentümern und Mietern aber vor allem die Betriebskosten an Bedeutung. Energetische Sanierung muss stärker gefördert werden. Bei geförderten Neu- und Umbauten brauchen wir entsprechende Verpflichtungen im Hessischen Wohnbaufördergesetz. Die Vorteile der gesunkenen Preise für erneuerbare Energien müssen durch Förderung für Anlagen und eine Öffnung von Mieterstrom mehr Menschen zugänglich gemacht werden.

Wir wollen

- die Landesförderung für energetische Sanierung erhöhen,
- die Landesförderung für Solarstrom und -thermie erhöhen,
- die Landes-Wohnbauförderung für Neu- und Umbauten nur bei intelligenter energetischer Gestaltung gewähren,
- uns im Bund dafür einsetzen, Mieterstrommodelle zu öffnen.

Insbesondere im ländlichen Raum gibt es den Wunsch nach dem Eigenheim. Wohnen im Eigenheim ist gleichzeitig ein Beitrag zur Vorsorge für das Alter. Wir wollen die Eigenheimbildung erleichtern, indem wir die Eigenheimförderung erhöhen. Das Eigenheim muss erschwinglich sein. Bei der Ausgestaltung der Instrumente müssen Anreize für die Innenentwicklung der Dörfer gesetzt werden. Der Ankauf von Leerständen mit anschließender Sanierung muss wirtschaftlich attraktiver werden. Insbesondere Familien müssen gefördert werden. Anreize zur Eigenheimbildung bestehen jedoch nicht nur durch eine bessere Förderung, sondern auch in niedrigeren Kosten. Die Nebenkosten beim Immobilienkauf liegen mittlerweile bei bis zu 15 % der Gesamtsumme. Sie müssen vom Eigenkapital geleistet werden und fehlen für Renovierung, Sanierung oder Umbauten. Diese Kosten müssen gesenkt werden. Das gilt insbesondere für die Maklergebühren, die bis zu 7 % der Kaufsumme ausmachen.

Wir wollen

- die Eigenheimförderung erhöhen,
- bei der Eigenheimförderung Anreize für die Innenentwicklung der Dörfer setzen,
- die KfW-Programme durch höhere Kreditbeträge für Familien mit Kindern, längere Laufzeiten und Ausweitung tilgungsfreier Jahre verstärken,
- Normalverdiener bei den Nebenkosten im Immobilienkauf – insbesondere schrittweise bei der Grunderwerbsteuer – entlasten und
- uns im Bund dafür starkmachen, bei den Maklergebühren auch für den Immobilienkauf das Prinzip „Wer bestellt, bezahlt“ einzuführen.