

Conzelmann: „Der Wunsch nach mehr neuen Wohnungen und mehr Tempo beim Bauen ist richtig – zentrale Investitionshemmnisse bleiben bestehen“

Haus & Grund Frankfurt am Main zieht ein gemischtes Fazit zu den Vorhaben in den Bereichen Planung, Bauen, Wohnen und Städtebau im „*Koalitionsvertrag für Frankfurt am Main 2026–2031*“. Die Vereinbarung zwischen CDU, Bündnis 90/Die Grünen und SPD enthält wichtige Ansätze zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Senkung der Baukosten. Gleichzeitig fehlen an vielen Stellen konkrete Maßnahmen. Stattdessen sind Evaluierungen ohne klare Zielvorgaben vorgesehen. Zentrale Hindernisse für mehr private Investitionen in Neubau, Nachverdichtung und Modernisierung drohen bestehen zu bleiben.

„Der Wunsch nach mehr neuen Wohnungen sowie nach mehr Tempo beim Bauen und Nachverdichten ist richtig und dringend notwendig“, erklärt der Vorsitzende von Haus & Grund Frankfurt am Main, Jürgen H. Conzelmann. „Es ist jedoch bedauerlich, dass zentrale Investitionshemmnisse nicht entschlossen adressiert werden. Statt den konsequenten Abbau bekannter Hürden wie Milieuschutz-, Erhaltungs-, Vorgarten- und Stellplatzsatzungen festzuschreiben, werden mit neuen Regelungen – etwa einer Leerstandssatzung – zusätzliche Hürden geschaffen.“

Richtige Signale – unzureichende Rahmenbedingungen

Positiv bewertet der Verband die geplante **Senkung des Grundsteuerhebesatzes** von 855 auf 675 Prozent. Davon profitieren sowohl Mieterinnen und Mieter als auch Selbstnutzer von Wohneigentum, wobei die ungleiche Verteilung der Steuerlast aufgrund der Berücksichtigung der Bodenrichtwerte im hessischen Grundsteuermodell bleibt. Auch **Vorhaben zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren**, zur stärkeren Digitalisierung sowie zur Entbürokratisierung gehen in die richtige Richtung. Allerdings sollen die Potenziale des sogenannten „Bau-Turbos“ nicht vollständig genutzt werden. „Entscheidend ist, dass Verfahren einfacher, schneller und verlässlicher werden. Gleichzeitig müssen sinnvolle Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum und zur energetischen Modernisierung auch in Milieuschutzgebieten ohne zusätzliche Einschränkungen für Eigentümer möglich sein“, so Conzelmann.

Zudem begrüßt Haus & Grund Frankfurt, dass starre Zielvorgaben zur **Klimaneutralität bis 2035 nicht weiterverfolgt** werden. „Mehr Realismus bei der zeitlichen Umsetzung der Wärmewende verbessert die wirtschaftliche Umsetzbarkeit und die Akzeptanz“, erklärt Conzelmann. Gleichzeitig müsse Klimaschutz finanzierbar bleiben: „Nur wirtschaftlich tragfähige Investitionen werden umgesetzt. Dafür muss insbesondere das Regelwerk des städtischen Modernisierungsbonus überarbeitet werden.“

Investitionshemmnisse bestehen fort

Trotz einzelner positiver Ansätze sieht Haus & Grund erhebliche Belastungen für private Bauherren und Vermieter. Hohe Anforderungen an Gebäude und deren Freiflächen, steigende Kosten, zunehmende Regulierung und zusätzliche städtische Kontrollen bremsen Investitionen. „Der bisherige Kurs der Stadt soll trotz sinkender Investitionsbereitschaft privater Bauherren in wesentlichen Teilen fortgeführt werden“, betont Conzelmann. „Ohne grundlegende Verbesserungen – insbesondere bei den Milieuschutzsatzungen – und ohne eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Eigentümern und Vermietern wird es weder ausreichend Neubau noch Nachverdichtung oder energetische Modernisierung geben.“

Besonders kritisch bewertet der Verband die geplante Einführung einer **Leerstandssatzung**: „Der Zensus zeigt klar: Frankfurt weist die prozentual niedrigsten und zugleich kürzesten Leerstandsquoten in Hessen auf. Eine Leerstandssatzung ist daher reine Symbolpolitik“, so Conzelmann. „Statt den Fokus auf Erleichterungen für Bauherren zu legen, werden Investitionen zusätzlich erschwert – insbesondere bei aufwendigen Sanierungen, bei denen vorübergehender Leerstand unvermeidbar ist.“ Auch die Chance, Erleichterungen in der **Gestaltungssatzung „Freiraum und Klima“** festzuschreiben, sei ungenutzt geblieben.

Haus & Grund Frankfurt sieht darin einen grundsätzlichen Widerspruch: „Die Koalition will den Wohnungsbau ankurbeln, hält aber gleichzeitig an Instrumenten fest, die Investitionen erschweren und Bauherren davon abhalten, stärker in Frankfurt zu investieren.“

Zugleich fordert der Verband, Vertreter aus der Praxis stärker einzubeziehen. Maßnahmen und deren Evaluation sollten gemeinsam mit Praktikern entwickelt werden, um wirksame und umsetzbare Lösungen zu erreichen. „Frankfurt wird die Wohnungsfrage nur lösen, wenn private Eigentümer wieder stärker investieren“, so Conzelmann abschließend. „Dafür braucht es Planungssicherheit, verlässliche

Rahmenbedingungen und einen engen Austausch mit der Praxis. Haus & Grund Frankfurt bietet hierzu seine konstruktive Mitarbeit an.“

Über Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.

Als größter Haus & Grund-Ortsverein in Hessen vertritt Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. die Interessen von über 11.500 privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in Frankfurt am Main und im Rhein-Main Gebiet. Bereits seit 1883 engagiert sich der Verein in Politik und Öffentlichkeit für die Interessen privater Eigentümer.

www.haus-grund.org

Pressekontakt: Jens Jacobi, Tel. 0151 / 20032376, jacobi@haus-grund.org