



Haus und Grund Hessen veröffentlicht einen Gastkommentar von **RA Rudolf Stürzer**.

GASTKOMMENTAR | 6/2021

## Lieber ein Haus im Grünen

... als einen Grünen im Haus – spotteten Hausbesitzer schon in den 80er Jahren nach den ersten Erfahrungen mit der damals neuen Partei. Jetzt schlagen die Grünen zurück: Einfamilienhäuser sollen verboten werden, forderte der Fraktionschef der Grünen im

Bundestag Anton Hofreiter. Wissen Sie, was EFHNbRegG heißt? Nein? Einfamilienhausneubauregulierungsgesetz – kein Witz, sondern bereits Realität im Bezirk Hamburg-Nord, wo nach einer Entscheidung von Grünen und SPD in neuen Bebauungsplänen keine Einfamilienhäuser mehr ausgewiesen werden dürfen. Unter dem Deckmantel von Nachhaltigkeit, Energie- und Flächenverbrauch wird damit eine neue Neiddebatte angezettelt. Nach dem Aufschrei in der Bevölkerung und bevorstehenden Wahlen wird der Ball kurzzeitig etwas flacher gehalten. Dies ändert aber nichts an der Ideologie, die darin zum Ausdruck kommt: den Bürgern (sorry: und Bürgerinnen!) in jeder Lebenslage vorzuschreiben, was sie zu tun und was sie zu lassen haben; mit erhobenem Zeigefinger zu verdeutlichen, was man sagen soll und über was man keinesfalls sprechen darf; was man essen darf, wie man heizen muss, welches Verkehrsmittel man zu benutzen hat – dazu passt nahtlos ein EFHNbRegG.

Nach einer Umfrage der Immobilien Zeitung fürchten 82 % der Befragten die Regulierungswut der Grünen im Falle einer Regierungsbeteiligung. Die Sache hat auch noch einen weiteren Haken, über den man nicht gerne spricht; vielleicht auch gar nicht sprechen dürfte: dass auch Nachverdichtung in Form von Mehrfamilienhäusern nicht nur zu einer Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität führt, eben weil immer mehr Menschen auf gleichem Raum leben und die Infrastrukturen, u. a. Straßen etc., bereits jetzt überlastet sind. Nachverdichtung egal in welcher Form treibt – auch wenn es politisch nicht er-



**Rudolf Stürzer**

- seit über 30 Jahren für Haus & Grund München tätig
- seit 2000 Vorsitzender von Haus & Grund München
- Vorsitzender des Aufsichtsrats von Haus & Grund Bayern
- Rechtsanwalt

wünscht ist – die Bodenpreise weiter an. Warum? Die neue Bodenrichtwertkarte macht es wieder deutlich: Je dichter eine Bebauung zulässig ist, desto teurer das Grundstück. Die „billigsten“ Grundstücke sind immer noch diejenigen, auf denen nur Einfamilienhäuser errichtet werden können, z. B. weil die sog. Geschossflächenzahl (GFZ) nur 0,3 beträgt; daher auf einem 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück nur eine Wohnfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> errichtet werden darf. Darf – oder muss – auf dem Grundstück Geschosswohnungsbau betrieben werden mit einer GFZ von 0,6 oder 0,9, kann sich der Bodenwert verdoppeln oder verdreifachen. Dieser fließt letztlich in die Kaufpreise und damit auch in die Mieten ein. Aber so weit muss man ja nicht immer denken.

**Rudolf Stürzer**

3548

Hauseigentümer-Magazin in Hessen  
6/2021

# Haus & Grund

Zentralverbandstag am 10. und 11. Juni 2021 – prominent und digital!  
Seite 3

Podcast  
Christian Lindner im Gespräch

Grundsteuerranking  
100 Städte im Vergleich

Berliner Mietendeckel  
Das Aus im Fokus

Haus & Grund<sup>®</sup>  
Hessen  
www.hausundgrundhessen.de