

KOMMUNALWAHL 2024

MASSNAHMEN FÜR EINE EFFIZIENTE
KOMMUNALE WOHNRAUMPOLITIK

Die rund 300 gemeinwohlorientierten Mitgliedsunternehmen des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen bewirtschaften gemeinsam mehr als 460.000 Wohnungen. Sie bauen, vermieten und verwalten Wohnraum zu fairen Konditionen und angemessenen Preisen. Die Mieten liegen deutlich unter den jeweiligen regionalen Mietspiegeln – landesweit bei durchschnittlich 7,16 Euro pro Quadratmeter. Die Mitgliedsunternehmen des vbw sind flächendeckend in Baden-Württemberg aktiv und regional sowie kommunal stark verwurzelt.

Sie stehen vor großen Herausforderungen. Die Rahmenbedingungen für den Bau von bezahlbaren Wohnungen haben sich deutlich verschlechtert. In den letzten beiden Jahren sind die Kosten für den Neubau um fast 20 % gestiegen. Ebenso sind die Zinsen innerhalb von zwei Jahren um rund 3%-Punkte angestiegen. Hinzu kommen hohe bürokratische Auflagen.

Für die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes und die Dekarbonisierung sind zudem hohe Investitionen erforderlich, die die Wohnungswirtschaft belasten. Das Volumen der Landeswohnraumförderung ist unzureichend, um die erforderlichen bezahlbaren Wohnungen zu realisieren. Zudem ist das kurzfristige politische Agieren kontraproduktiv, da es den Markt verunsichert und mittelfristige Entwicklungen hemmt.

All das belastet die Wohnungswirtschaft und die Mieterinnen und Mieter massiv. Zusätzlich wächst die Bevölkerung Baden-Württembergs stark an. Entsprechend steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Beitrag der Kommunen für mehr bezahlbaren Wohnraum

Am 9. Juni 2024 findet die Kommunalwahl in Baden-Württemberg statt. Vor diesem Hintergrund wollen wir auf wichtige Aspekte und Einflussmöglichkeiten der kommunalen Ebene beim Wohnungsbau hinweisen. Denn neben Bund und Land können auch Kommunen einen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum leisten. Zum einen haben es die Kommunen durch ihre Bodenpolitik in der Hand, an wen sie die Grundstücke zu welchen Konditionen vergeben, und welche Anforderungen gestellt werden (z.B. Stellplatzquote). Zum anderen können sie die Spielräume bei der Landesbauordnung und der Bauleitplanung nutzen sowie Verfahren vereinfachen und beschleunigen. Die kommunale Ebene verfügt damit über einen entscheidenden Hebel, um den Bau bezahlbarer Wohnungen effektiv zu unterstützen.

Wohnungsbau in Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg besteht seit Jahren eine Wohnungsbaulücke, auch bei öffentlich geförderten Wohnungen. Damit sich Kommunen entwickeln können und in Zeiten des demographischen Wandels und des Zuzugs attraktiv bleiben, ist neuer, bezahlbarer Wohnraum unverzichtbar. Notwendig sind Mehrfamilienhäuser, die den Herausforderungen des demographischen und gesellschaftlichen Wandels gerecht werden, z.B. durch generationengerechte Quartierskonzepte und entsprechende Wohnformen.

Vorfahrt für den Wohnungsbau

Wohnungsbau ist neben Einzelhandel, Infrastruktur und Dienstleistungen ein existentieller Bestandteil einer funktionierenden Kommune und muss daher in der Verwaltung und der Kommunalpolitik priorisiert behandelt werden. Dies erfordert den Einsatz der Parteien und der Mandatsträgerinnen und Mandatsträger vor Ort, indem sie geplante Bauprojekte befürworten und dafür Verantwortung übernehmen. Ohne politische Unterstützung sind Bauprojekte nicht realisierbar.

Mit dem Ziel, den Wohnungsbau vor Ort voranzubringen, sollte das Land Fördergelder bereitstellen, über die die Kommunen frei verfügen können. Die Kommunen sollten darauf achten, dass sie keine Standards einfordern, die über die aktuelle Gesetzeslage hinausgehen.



Es wird auch in Zukunft nötig sein, Bauland zu aktivieren, damit neue Wohnungen entstehen. Dabei muss der Leitsatz gelten, dass im Bestand so viel Wohnraum geschaffen wird wie möglich und so viel Wohnraum in Neubaugebieten wie nötig. Der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung darf jedoch die notwendige Errichtung zusätzlichen Wohnraums nicht verhindern. Besondere Aufwendungen der Erschließung, beispielsweise bei der Beseitigung von Altlasten, sollten durch landesseitige Förderungen abgedeckt werden.

Bei der Nutzung von Brachflächen im innerstädtischen Bereich muss die Schaffung bezahlbaren Wohnraums künftig noch stärker mitgedacht werden. Ebenso gilt es, Potenziale für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Umwidmungen und Aufstockungen zu heben. Darüber hinaus ist es erforderlich, die Möglichkeiten des ergänzenden Neubaus durch die Aktivierung von Baulücken sowie den Abriss alter Gebäude mit zu großen baulichen Defiziten zu nutzen und Aufstockungsmaßnahmen umzusetzen. Ortskerne werden dadurch gestärkt und revitalisiert.

Dort, wo Wohnraum entstehen soll, sollte bei der Baulandvergabe derjenige Bieter mit dem besten Bau- und Nutzungskonzept den Zuschlag bekommen (Konzeptvergabe). Beim Entwurf der Ausgestaltung der entsprechenden Anforderungen seitens der Kommune sollte darauf geachtet werden, zu hohe Vorgaben an Gestaltung und Architektur zu vermeiden, damit Baukosten und Mieten bezahlbar bleiben. Entsprechende Unterstützungsangebote des Landes müssen genutzt werden.

Die Vergabe von Grundstücken mit Erbbaurecht lehnen wir ab.

Die Schaffung geförderter Wohnungen ist vielen Kommunen zu Recht ein wichtiges Anliegen. Starre kommunale Förderquoten für sozialen Wohnraum werden den Anforderungen jedoch nicht gerecht. Stattdessen bedarf es marktgerechter und modifizierbarer Bonuskonzepte, um Anreize zu schaffen, die neben Grundstücksverbilligungen weitere Erleichterungen (z.B. Senkung der Baugenehmigungsgebühren) vorsehen, wenn geförderter Wohnraum entstehen soll. Dies kann im Ergebnis sogar zu mehr sozialem Wohnraum führen.

Möglichkeiten der Digitalisierung nutzen und Verfahren beschleunigen

Das Virtuelle Bauamt und der Digitale Bauantrag müssen dazu genutzt werden, um Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozesse besser zu verzahnen und Lücken bei allen Beteiligten schneller zu identifizieren. Dieser digitale Ansatz muss nun sukzessive um die weiteren prozessualen Abläufe ergänzt werden. Ziel muss sein, dass Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauamts und alle anderen am Entscheidungsprozess beteiligten Behörden den Antrag in einem gemeinsamen virtuellen Raum bearbeiten können. Bei der Umsetzung der notwendigen digitalen Infrastruktur brauchen die Kommunen die Unterstützung des Landes. Denkbar ist ebenfalls ein landesweites, kommunales Benchmarking mit Blick auf die Digitalisierung einzuführen (Welche Kommune bietet welche Online-Verfahren für Bürgerinnen und Bürger und ggf. bis wann an? Wie steht der Landkreis oder die Gemeinde im Vergleich zu anderen da?).

Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung ist eine Senkung der Verwaltungsgebühren für den Wohnungsbau auf allen Ebenen notwendig. Es bedarf einer Beschränkung der Baugenehmigungsgebühren auf einen landesweit niedrigen und einheitlichen Satz sowie einer vollständigen Befreiung für den bezahlbaren Wohnungsbau. Ferner ist eine Überarbeitung der Gebühren für weitere Verwaltungsdienste (wie z.B. Entfall von zusätzlichen Gebühren für amtliche Unterlagen, Bauüberwachung und Abnahmen, Eintragung in Kataster, hoheitliche Gestattungen, Grundbucheinträge, etc.) notwendig, um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu unterstützen.

Im Sinne der zügigen Errichtung bezahlbaren Wohnraums ist eine deutliche Verkürzung der Verfahren der Bauleitplanung dringend erforderlich. Ebenso sind die Änderungsverfahren für Bebauungspläne mit mindestens zwei bis vier Jahren deutlich zu lang und nicht mehr zeitgemäß. Zudem sollten Bebauungspläne vorhabenbezogen erstellt werden können und befristet sein, damit veraltete Bebauungspläne – unabhängig von etwaigem Bestandsschutz – neue Projekte nicht verzögern. Auch hier wirkt die fortschreitende Digitalisierung unterstützend.

Was uns wichtig ist

- Bezahlbarer Wohnraum ist essenziell für Kommunen und die Stadtentwicklung und sollte in der Politik Vorrang haben.
- Parteien und Kommunalpolitik müssen die Schaffung bezahlbaren Wohnraums unterstützen.
- Kommunen benötigen flexibel einsetzbare Fördermittel, um den bezahlbaren Wohnungsbau vor Ort zu unterstützen.
- Die Schaffung von Wohnraum im innerstädtischen Bereich muss optimiert werden – aber es muss auch neues Bauland erschlossen werden.
- Besondere Aufwendungen der Erschließung, beispielsweise bei der Beseitigung von Altlasten, sollten durch landesseitige Förderungen abgedeckt werden.
- Bei Brachflächennutzung und Umwidmungen muss die Errichtung bezahlbaren Wohnraums mitgedacht werden.
- Konzeptvergaben müssen unter Berücksichtigung der Kosten und der Realisierbarkeit von den Kommunen genutzt werden.
- Die Vergabe von Grundstücken mit Erbbaurechten lehnen wir ab.
- Statt fester Quoten sind Anreize für bezahlbaren Wohnraum nötig.
- Im Genehmigungsprozess muss die angestoßene Digitalisierung um weitere digitale Bausteine ergänzt werden. Alle beteiligten Behörden müssen Bauanträge gemeinsam digital bearbeiten können.
- Baugenehmigungsgebühren müssen gesenkt und für bezahlbaren Wohnungsbau ganz abgeschafft werden; Gebühren für weitere Verwaltungsdienste müssen gesenkt werden.
- Verfahren der Bauleitplanung und für die Änderung von Bebauungsplänen müssen deutlich beschleunigt werden.



Verband
baden-württembergischer
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart
Tel. 0711 16345-0
info@vbw-online.de
www.vbw-online.de