

KOSTEN SENKEN, VERFAHREN BESCHLEUNIGEN

LÖSUNGSWEGE FÜR DAS BEZAHLBARE
WOHNEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Die rund 270 Mitgliedsunternehmen im vbw leisten einen wichtigen Beitrag für die Wohnraumversorgung in Baden-Württemberg. Gemeinsam bewirtschaften sie mehr als 460.000 Wohnungen. Sie bauen, vermieten und verwalten Wohnraum zu fairen Konditionen und angemessenen Preisen. Die durchschnittlichen Mieten liegen bei 7,16 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter den jeweiligen regionalen Mietspiegeln. Damit leistet die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft einen wichtigen Beitrag, um breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Die Rahmenbedingungen, um auch künftig bezahlbaren Wohnraum errichten zu können, haben sich in den letzten eineinhalb Jahren deutlich verschlechtert. Im Jahr 2022 sind die Kosten für den Neubau gegenüber dem Vorjahr um 16,4 % gestiegen. Dies ist die größte Steigerung seit 65 Jahren. Ebenso sind die Baufinanzierungskosten auf nahezu 4 % angestiegen. Gleichzeitig liegt die Inflation bei rund 8 %. Hinzu kommt der Fachkräftemangel in der Bau- und Ausbaubranche, der uns bereits seit Jahren beschäftigt. Mit der praktisch weggefallenen KfW-Neubauförderung und den unzuverlässigen Förderbedingungen insgesamt, ist bezahlbarer Wohnraum nicht mehr realisierbar.

Es ist deshalb notwendig, dass auch im Land die richtigen Schlüsse gezogen werden, um den Wohnungsbau in einem schwierigen Umfeld attraktiver zu gestalten und zu beschleunigen. Angesichts der enormen Herausforderungen ist es dabei insbesondere notwendig, eine Kultur des Ermöglichs zu schaffen, die Standards hinterfragt und neu denkt. Dabei muss es darum gehen, die Hebel auf Vereinfachung des Wohnungsbaus zu stellen und die Förderkulisse für den sozialen Wohnungsbau weiterzuentwickeln. Ebenso müssen auf kommunaler Ebene die notwendigen Entscheidungen getroffen werden, um das bezahlbare Wohnen voranzubringen.

Wir fordern daher Anpassungen in folgenden Bereichen:

- 1. Überarbeitung der Wohnraumförderung**
Damit geförderter Wohnraum mehr Menschen erreicht
- 2. Bauordnungsrecht pragmatisch ausrichten**
Damit Bauen einfach und schneller wird
- 3. Beitrag der Kommunen zum bezahlbaren Wohnraum**
Damit der Wohnungsbau vor Ort zielgerichteter und schneller möglich wird

1. Überarbeitung der Wohnraumförderung

Damit geförderter Wohnraum mehr Menschen erreicht

Das Förderprogramm Wohnungsbau BW hat sich in den letzten Jahren verbessert. Angesichts der massiven Baukostensteigerungen muss das Förderprogramm jetzt aber nachjustiert werden. Denn neue geförderte Wohnungen wirtschaftlich zu errichten und zu bewirtschaften, ist unter den derzeitigen Rahmenbedingungen kaum möglich. Dies liegt daran, dass die im geförderten Wohnungsbau zulässigen Mieten und die Miete, die zur Kostendeckung nötig ist, auseinanderklaffen. Um diese negative Rendite im sozialen Wohnungsbau, die aus der Kombination von hohen Baukosten und der im Förderprogramm vorgeschriebenen Mietabsenkung von 20-40 % unter die ortsübliche Vergleichsmiete resultiert, auszugleichen, ist mindestens eine Verdoppelung der Subventionswerte erforderlich. Gleichzeitig bedarf es einer Überarbeitung der Bezugsgröße für die ortsübliche Vergleichsmiete als Berechnungsgrundlage für die Mietabsenkung im sozialen Wohnungsbau, um die starken Preisanstiege besser abbilden zu können.

Die Wahl eines höheren Effizienzstandards führt zu keiner weiteren Senkung der CO₂-Emissionen.

Die Ungleichbehandlung zwischen der Eigentumsfinanzierung BW und der Mietwohnraumförderung BW muss beendet werden. Die Eigentumsförderung darf nicht pauschal auf einen Sollzinssatz von 1 % subventioniert werden, während bei der Mietwohnraumförderung die (zu niedrigen) Subventionswerte als Berechnungsgrundlage dienen. Bis Mai 2023 wurde in der Eigentumsförderung sogar eine Zinsverbilligung auf 0 % gewährt. Bei marktgängigen Zinsen von etwa 4 % wurden dadurch der Mietwohnraumförderung in hohem Maße Mittel entzogen. Unter anderem führte diese Fehlallokation am 17.5.2023 zum vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen verkündeten Bewilligungsstopp für die soziale Mietwohnraumförderung. Neben einer schnellen Ausstattung des Programms mit ausreichenden zusätzlichen Mitteln muss diese Benachteiligung der Mietwohnraumförderung behoben werden.

Mit Blick auf die Verwendung von nachhaltigen und innovativen Baustoffen bedarf es zudem einer ergänzenden Zuschussförderung.

Um die Finanzierung sozialer Wohnungsbauprojekte darüber hinaus zu unterstützen und die finanzielle Leistungsfähigkeit von Wohnungsunternehmen aufrecht zu erhalten, sollte es außerdem möglich sein, Tilgungen für einen begrenzten Zeitraum auszusetzen. Das Land muss zudem über ein Bürgschaftsprogramm die niedrigeren Beleihungswerte geförderter Wohnungen ausgleichen.

Um zielgruppengenau fördern zu können, sollte ergänzend zur Objektförderung eine an die Einkommengrenzen der Mieter angelehnte Subjektförderung eingeführt werden (vgl. z.B. Bayern).

WAS UNS WICHTIG IST:

- Für den geförderten Wohnungsbau müssen ausreichende zusätzliche Mittel bereitgestellt werden
- Es braucht mindestens eine Verdoppelung der Subventionswerte, um den geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich gestalten zu können
- Die Bezugsgröße für die ortsübliche Vergleichsmiete als Berechnungsgrundlage für die geförderte Miete muss überarbeitet werden
- Der Effizienzstandard KfW EH 55 stellt ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis dar
- Die Ungleichbehandlung zwischen Eigentumsförderung BW und der Mietwohnraumförderung BW muss beendet werden. Es ist nicht tragbar, dass bei der Eigentumsförderung der Sollzinssatz auf 1 % subventioniert wird (bis Mai 0 %), während in der Mietwohnraumförderung die (zu niedrigen) Subventionswerte als Berechnungsgrundlage dienen
- Es braucht eine Zuschussförderung für die Verwendung von innovativen Baustoffen für einen nachhaltigen Wohnungsneubau
- Wir fordern eine Möglichkeit, Tilgungen über einen begrenzten Zeitraum auszusetzen, um die Leistungsfähigkeit von Wohnungsunternehmen zu sichern
- Nötig ist die Einrichtung eines Bürgschaftsprogramms des Landes, um die niedrigeren Beleihungswerte geförderter Wohnungen auszugleichen
- Wir fordern die Einführung einer Subjektförderung ergänzend zur Objektförderung

2. Bauordnungsrecht pragmatisch ausrichten

Damit Bauen einfach und schneller wird

Angesichts der derzeitigen Rahmenbedingungen halten wir es für geboten, die Landesbauordnung zu überarbeiten und dabei Potentiale für Baukostensenkungen zu nutzen. Ein großes Potential wird im vereinfachten Bauen mit niedrigeren Standards gesehen. Wir benötigen deshalb eine neue Gebäudekategorie, die dies ermöglicht („Gebäudetyp E“). Wegen der weiteren Einzelheiten zu diesem Gebäudetypus verweisen wir auf die Initiative der Architektenkammer, die wir ausdrücklich unterstützen.

Ein weiteres Potential ist die Beschleunigung der Genehmigungsverfahren. Das Land Bayern hat z.B. mit der dort eingeführten „Genehmigungsfiktion“ bei Bauanträgen bezüglich der Errichtung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die als Wohnraum dienen, bereits gute Erfahrungen für schnelleres und damit kostengünstigeres Bauen gemacht. Für den Fall, dass der Bauherr für sein Bauvorhaben eine Genehmigung benötigt, diese aber aufgrund der mangelnden zeitlichen Umsetzung der Behörde nicht erteilt wird, kann die Genehmigung unter gewissen Umständen im Rahmen einer Fiktion ersetzt werden. Vereinfacht bedeutet dies, dass der Behörde eine zeitliche Vorgabe gemacht wird, in der sie über den Antrag des Bauherrn entscheiden muss. Bleibt die behördliche Entscheidung in diesem Zeitraum aus, gelten die Voraussetzungen für die Genehmigung qua Gesetz als gegeben und die Erteilung der Genehmigung wird durch die Fiktion ersetzt. Bei anderen Bauvorhaben findet die Fiktion keine Anwendung.

Zusätzlich soll eine Reduktion der Baugenehmigungsgebühren um 50 % erfolgen, wenn nicht innerhalb von drei Monaten gemäß LBO über den Antrag entschieden wird.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt ebenfalls die Wiedereinführung des weit gefassten Kenntnisgabeverfahrens (§ 51 LBO) bei, mit dem die Wohnungswirtschaft in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht hat.

Zudem kann durch die Einführung von Typengenehmigungen das modulare und serielle Bauen gestärkt werden. Bei der Nutzung dieser Bauweisen sollten Gutachterverfahren und Gestaltungsbeiräte entfallen.

Grundsätzlich sehen wir Verbesserungspotentiale mit Blick auf die hohe Zahl der Gutachten, die im Neubau erforderlich sind. Insbesondere das Prüfstatikverfahren ist insgesamt zu komplex. Wir regen an, auf Prüfungen bis einschließlich Gebäudeklasse 4 ganz zu verzichten oder auf absolut relevante Bauteile zu reduzieren. Ebenso sind die aus unserer Sicht überregulierten Vorgaben an den vorbeugenden Brandschutz und Artenschutz in bestimmten Konstellationen abzusenken. Zusätzlich sollen Gutachten – sofern sie von ö.b.u.v. Gutachtern erstellt worden sind – verbindlich gelten und nicht von einer Interpretation der Baurechtsbehörden abhängig gemacht werden.

Hinsichtlich der Stellplatzvorgaben sehen wir weitere Potentiale, um das Bauordnungsrecht pragmatischer auszurichten. So sollte ein Stellplatzschlüssel (z.B. 0,0 oder 0,5) in die Landesbauordnung Eingang finden. Sofern eine Kommune einen höheren Schlüssel vorschreibt, muss dies in kommunalen Satzungen erfolgen.

Mit Blick auf die Barrierefreiheit halten wir es für erforderlich, dass die in der Landesbauordnung ausgeführten Standards (§§ 35 und 39 LBO) überarbeitet werden. Es ist unverständlich, warum die Landesbauordnung nicht auf die bestehende DIN 18040/2 hinweist und stattdessen eigene Standards definiert.

Die Vereinheitlichung der Landesbauordnungen der Länder muss zudem in Form der Übernahme der Musterbauordnung vorangetrieben werden.

Hinsichtlich der Vorgaben des Schallschutzes, die in Deutschland so hoch sind, wie nirgendwo sonst in Europa, muss auf Bundesebene ebenfalls auf Vereinfachungen der entsprechenden DIN-Norm gedrungen werden, um Kostensenkungspotentiale zu heben.



WAS UNS WICHTIG IST:

- Die Einführung einer neuen Gebäudekategorie, die ein vereinfachtes Bauen zulässt („Gebäudetyp E“) mit klaren Hinweisen zu Abweichungsmöglichkeiten und mietvertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten
- Die Einführung einer „fiktiven Baugenehmigung“, wenn nicht innerhalb von drei Monaten über einen Bauantrag entschieden wird und Reduktion der Baugenehmigungsgebühren bei Verzug
- Die Wiedereinführung des Kenntnisgabeverfahrens
- Die Einführung von Typengenehmigungen zur Stärkung des modularen und seriellen Bauens
- Die Vereinfachung erforderlicher Gutachten
- Das Prüfstatikverfahren vereinfachen, Verzicht auf nicht relevante Prüfungen
- Die Absenkung der Vorgaben an den vorbeugenden Brandschutz und Artenschutz
- Erstellte Gutachten sollten verbindlich gelten
- Der Mindeststellplatzschlüssel muss in der LBO verankert werden. Wollen Kommunen davon abweichen, muss eine Satzung erlassen werden
- Die Übernahme der DIN 18040/2 anstatt der Definition eigener Standards zur Barrierefreiheit in der LBO
- Die Vereinheitlichung der LBO durch Einführung einer bundeseinheitlichen Musterbauordnung
- Erleichterungen der DIN-Vorgaben zum Schallschutz

3. Beitrag der Kommunen zum bezahlbaren Wohnraum

Damit der Wohnungsbau vor Ort zielgerichteter und schneller möglich ist

Bei der Beschleunigung von Verfahren und der Baukostenreduktion spielt die kommunale Ebene eine erhebliche Rolle. Dabei müssen die Kommunen sowohl seitens des Landes durch geeignete Maßnahmen in die Lage versetzt werden, den Wohnungsneubau pragmatisch voran bringen zu können als auch selbst geeignete Maßnahmen ergreifen, die dazu beitragen, dass mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht.

Neben der grundsätzlichen Senkung der Baugenehmigungsgebühren betrifft dies vor allem die Vergabe kommunaler Flächen. Bei deren Bereitstellung ist zwar der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung sinnvoll, allerdings darf dies die notwendige Errichtung zusätzlichen Wohnraums nicht verhindern. Dort, wo Wohnraum entstehen soll, unterstützen wir, dass bei der Baulandvergabe derjenige Bieter mit dem besten Bau- und Nutzungskonzept den Zuschlag bekommt (Konzeptvergabe).

Es muss bei der Ausgestaltung der entsprechenden Anforderungen seitens der Kommune aber darauf geachtet werden, zu hohe Vorgaben an Gestaltung und Architektur zu vermeiden. Hier bedarf es entsprechender qualifizierter Unterstützungsangebote bei kommunalen Vergaben, soweit dort Beratungsbedarf besteht.

Ebenfalls sollte eine kommunale Förderquote für sozialen Wohnraum entfallen. Vielmehr sollten über ein kommunales Bonuskonzept Anreize geschaffen werden, die neben Grundstücksverbilligungen weitere Erleichterungen (u.a. Senkung der Baugenehmigungsgebühren, Entfall Gestaltungsbeiräte) umfassen, wenn geförderter Wohnraum geschaffen wird.

Hinsichtlich der Bürgerentscheide gem. § 21 GemO, sollte die in Absatz 8 normierte Möglichkeit, einen Bürgerentscheid innerhalb von drei Jahren durch einen neuen Bürgerentscheid abzuändern, gestrichen werden, damit die Realisierung von Wohnungsbauprojekten, mit denen bezahlbares Wohnen ermöglicht und sozialer Wohnraum geschaffen wird, nicht unnötig verzögert wird. Bürgerentscheide müssen für alle Akteure verbindlich sein. Es muss ausgeschlossen werden, dass kommunale Parlamente erneut Themen bearbeiten, zu denen bereits eine Entscheidung getroffen wurde oder das notwendige Quorum für Bürgerentscheide nicht erreicht wurde. Dies muss ebenfalls in eine novellierte Gemeindeordnung Eingang finden.

Zu der mit der Änderung des § 102 GemO im Jahr 2006 eingeführten qualifizierten, echten Subsidiaritätsklausel, regen wir erneut an, diese wieder zu streichen. Gerade vor dem Hintergrund gestiegener Baukosten und Zinsen sowie angespannter Wohnungsmärkte ist es zur Finanzierung der Aufgaben kommunaler Unternehmen unerlässlich z.B. auch Bauträgergeschäfte auszuüben.

Außerdem müssen die Erstellungszeiträume für Bebauungspläne verkürzt werden. Die Änderungsverfahren sind mit zwei bis vier Jahren deutlich zu lang. Bebauungspläne sollten vorhabenbezogen erstellt werden können und befristet sein, damit veraltete Bebauungspläne – unabhängig von etwaigem Bestandsschutz – neue Projekte nicht verzögern. Die Digitalisierung der Bebauungspläne und Baugenehmigungsverfahren beschleunigt die Prozesse.

Um den geförderten Wohnungsbau voranzubringen, könnten die Kommunen die Erschließungskosten übernehmen.

WAS UNS WICHTIG IST:

- Die Senkung der Baugenehmigungsgebühren
- Die Nutzung von Konzeptvergaben unter Berücksichtigung der Kosten und der Realisierbarkeit, ggf. ergänzt durch Beratungsangebote
- Anreize schaffen durch Bonuskonzepte anstatt Förderquoten vorzuschreiben, wenn geförderter Wohnraum entsteht
- Die Änderung des § 21 Abs. 8 GemO (Änderung von Bürgerentscheiden durch Zweitbeschluss)
- Die Streichung der echten qualifizierten Subsidiaritätsklausel in § 102 GemO
- Die Verkürzung der Erstellungszeiträume von Bebauungsplänen
- Die vorhabenbezogene Erstellung von Bebauungsplänen und zeitliche Befristung
- Digitalisierung der Bebauungspläne und Baugenehmigungsverfahren
- Übernahme der Erschließungskosten

Steuererleichterungen

Außerdem wäre folgende Steuererleichterungen hilfreich:

- Reduzierung der Grunderwerbssteuer
- Einführung Sonder-Afa
- Umsatzsteuer für öffentlich geförderten Wohnungsbau senken bzw. ganz entfallen lassen

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



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