

Die Wohnungswirtschaft
Schleswig-Holstein



VNW Positionspapier

**9-Punkte-Programm für
mehr Wohnungsbau in
Schleswig-Holstein**

Position

Februar 2016

9-Punkte-Programm für mehr Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

1. Beschleunigtes Bauen für den gesamten Wohnungsneubau

In Schleswig-Holstein sollen Sonderregelungen nur für den Wohnungsneubau gelten, wenn mindestens 20 Prozent der Wohnungen an Flüchtlinge vermietet werden. Baugenehmigungen sollen dann schnell erteilt werden (zwei Wochen statt drei Monate). Einzelne bauliche Anforderungen sollen temporär gelockert werden (Stellplätze, Barrierefreiheit). Das reicht nicht aus. Dem Landesziel, 20.000 zusätzliche Wohnungen in fünf Jahren zu bauen, kommen wir nur näher, wenn für den Wohnungsbau insgesamt Regelungen gelten, die schnelles und gutes Bauen ermöglichen. Feste Flüchtlingsquoten und eine Wohnungsbelegung durch die Kommunen fördern keine intakten Nachbarschaften. Kommunen entscheiden ohne Kenntnis des Nachbarschaftsgefüges. Bei überforderten Nachbarschaften kann es aber an Akzeptanz gegenüber Flüchtlingen fehlen.

Daher fordern wir:

- Schnellere Baugenehmigungsverfahren im gesamten Wohnungsbau.
- Öffnung der temporären baurechtlichen Erleichterungen für den gesamten Wohnungsbau.
- Verzicht auf feste Flüchtlingsquoten. Zuständigkeit für konkrete Wohnungsbelegung muss beim Vermieter verbleiben.

2. Wohnungsbau muss Chefsache werden und braucht Koordination auf Landes- und Kommunalebene

In Schleswig-Holstein ist das MIB u.a. auch für den Wohnungsbau zuständig. In den kreisfreien Städten und den Kreisen sind es die Bauämter. Aber nicht allein: Eine Vielzahl anderer Behörden entscheidet mit darüber, was, wo und wie schnell gebaut werden kann. Planungsämter, Bauordnungsämter, Umwelt- und Grünflächenamt, Feuerwehr, Wasserschutzbehörde, Kampfmitteldienst, Denkmalschutzbehörde etc.

Investitionswillige stehen vor der Aufgabe, sich mit sämtlichen Fachstellen, mit oft konkurrierenden Zuständigkeiten, abzustimmen und nach Kompromissen zu suchen.

In Behörden und Ämtern fehlt es teilweise an Personal und Qualifizierung. Wo früher Behörden geprüft und genehmigt haben, müssen heute Bauherren Dienstleister einschalten, die in Form von Gutachten Entscheidungsvorlagen für die Ämter produzieren. Verschattungsgutachten, Schallschutzgutachten, Immissionsgutachten, Verkehrsgutachten, Brandschutzgutachten, Naturschutz- und Umweltverträglichkeitsgutachten, etc.

Das kostet viel Zeit, viel Geld und verhindert kostengünstiges Bauen und bezahlbares Wohnen.

Daher fordern wir:

- Wohnungsbau muss Chefsache werden – in der Landesregierung und in den Kommunen.
- Dort sollte es zentrale Wohnungsbaukoordinatoren geben, die für die Verwaltung den „Blick aufs Ganze“ behalten und Investitionswillige durch den Instanzen- und Bürokratie-dschungel bis zur Baugenehmigung begleiten. In der Organisation der Wohnungsunternehmen gibt es zentrale Stabsstellen, die die Koordinationsleistung nach innen erbringen. In Hamburg wurden mit einem städtischen Wohnungsbaukoordinator gute Erfahrungen gemacht. Warum nicht auch in Schleswig-Holstein?
- Baugenehmigungsbehörden und Ämter müssen personell entsprechend den Wohnungsbauzielen ausgestattet sein, um aktiv den Wohnungsneubau unterstützen zu können.

3. Bezahlbar Bauen – bezahlbar Wohnen

Die Kosten für die Planung und das Bauen von Wohnungen steigen seit Jahren stark. Der Bund kommt im Abschlussbericht zur Baukostensenkungskommission zu dem Schluss, dass sich die Gestehungskosten allein zwischen 2000 und 2014 um 40 Prozent erhöht haben. Zur Begründung wird auf eine Fülle von Regelwerken verwiesen, die laufend verschärft und erweitert wurden (Stichwort Energieeinsparverordnung). Auf immer neue Normen aus denen Standards werden, gründet die Industrie immer neue Geschäftsfelder.

Dazu kommen zahlreiche kommunale Auflagen, wie beispielsweise hohe Stellplatzanforderungen, Gründächer, Einschränkungen bei der Grundstücksnutzung, die Verpflichtung zur Übernahme eigentlich kommunaler Aufgaben.

Kostensparendes Bauen ist im VNW schon lange ein Thema. Denn: Wohnungsunternehmen sollen für 10 Euro Miete den Quadratmeter und mehr bauen. Aus sozialen Gründen soll/muss Wohnen aber bezahlbar sein (5 bis 6 Euro). Ohne viel Förderunterstützung kann für diese Mieten nicht gebaut werden (Unwirtschaftlichkeit).

Daher fordern wir:

- Bund, Land und Kommunen müssen selbst auch Beiträge zur Kostensenkung im Wohnungsbau liefern. Konkrete Ansätze benennt die Baukostensenkungskommission des Bundes.
- Die Normen, Vorgaben und Anforderungen müssen unabhängig und kritisch hinterfragt werden.
- Bund, Länder und Kommunen sollten ihre Standards, Planungsanforderungen und Auflagen unter einen Kostenvorbehalt stellen. Es muss sich beim Verordnungsgeber ein Kostenbewusstsein entwickeln, damit Wohnungsbau in hohem Maße zu bezahlbaren Mieten stattfinden kann.
- Einflussnahme des Landes mit dem Ziel der zügigen Umsetzung der Ergebnisse der Baukostensenkungskommission.

4. Bezahlbares Bauland

Grundstücke sind teuer – auch die der öffentlichen Hand. Wenn Kommunen Grundstücke ausschreiben, werden diese meist im Höchstpreisverfahren vergeben. Das führt zu erhöhten Wohnungsbaukosten und entsprechend hohen Mieten. Dadurch kommen die nicht zum Zuge, die bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen.

Daher fordern wir:

- Die flächendeckende Einführung einer Konzeptvergabe. Anstelle des höchsten Angebots würde der Bieter mit dem besten Konzept den Zuschlag bekommen. Dann wäre der gebotene Grundstückspreis nur ein Entscheidungskriterium bei der Vergabe. Kriterien eines Konzeptes könnten z.B. der Wohnungsmix, das Nachbarschaftskonzept, der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen, der energetische Standard, etc. sein.
- Des Weiteren müssen Kommunen, Land und Bund zügig prüfen, wo Wohnungen entstehen können. Verfügbare Grundstücke sollten dann im Rahmen der Konzeptvergabe angeboten werden.
- Über die Bauleitplanung sollte das Grundstücksangebot nachfragegerecht erweitert werden. Flächennutzungspläne und Bebauungspläne sollten Wohnungsbauzielen entsprechend zügig überprüft und angepasst werden. Kommunen sollten in dem Zusammenhang aktiv Baulandbevorratung betreiben (vor Baurechtsschaffung selbst erwerben, danach steigt der Marktpreis).

5. Grunderwerbsteuer senken

Schleswig-Holstein steht mit 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer bundesweit mit an der Spitze. Die Einnahmen steigen. Rund 250 Millionen Euro im Jahr waren es zuletzt. Die Entscheidung zur letzten Erhöhung fiel 2012. Der Wohnungsmarkt hat sich seit dem dramatisch verändert. Der Steuersatz lässt sich in der heutigen Zeit nicht mehr rechtfertigen. Bauland und Bestandsimmobilien werden dadurch verteuert, mit entsprechenden Auswirkungen für die Mieten.

Daher fordern wir:

- Grunderwerbsteuer senken!

6. Ausgewogenes Mietrecht

Nach der bislang dritten Absenkung der Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse hat der Bund ein Mietrechtspaket II auf den Weg gebracht. Im Raum stehen die Absenkung der Umlage für Modernisierungsinvestitionen von 11 auf 8 Prozent, eine zusätzliche Kappungsgrenze für modernisierte Wohnungen, eine neue Härtefallklausel und die Ausdehnung des Bezugszeitraums zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Mietspiegeln auf 10 Jahre. Das macht Investitionen in die Bestandmodernisierung komplett unwirtschaftlich, führt zu einem deutlichen Rückgang der ortsüblichen Vergleichsmiete und schafft für Investitionswillige zusätzliche Planungsunsicherheit. Faktisch werden die Mieten auf Jahre hinaus eingefroren. Mittel für die laufende Instandhaltung der Wohnungsbestände werden knapper.

Die Bewertung von Immobilien richtet sich nach den künftig zu erwartenden Einnahmen. Bei sinkender Einnahmeerwartung müssen Bestände neu bewertet werden. Das hätte negative Folgen für die Beleihungsfähigkeit und Bonität der Unternehmen. Die Möglichkeiten Fremdkapital für den Wohnungsbau aufzunehmen, würden sich entsprechend verschlechtern (höhere Zinsen/weniger Kreditvolumen). Folge: weniger Neubau, weniger Modernisierung.

Ordnungsrechtliche Mittel sind fehl am Platz. Das Problem liegt bei den Baukosten - nicht bei den Vermietern (vgl. Punkt 3 Bezahlbar Bauen – bezahlbar Wohnen). Anfallende Kosten neu zu verteilen, löst keine Probleme.

Daher fordern wir:

- Schleswig-Holstein sollte sich angesichts der eigenen Zielsetzung im Wohnungsbau für den Stopp des Mietrechtspaketes II einsetzen.

7. Wohnortzuweisungsgesetz für mehr Planbarkeit

Das Wohnortzuweisungsgesetz sollte wieder eingeführt werden, da es Kommunen, Wohnungsunternehmen und Sozialverbänden mehr Sicherheit in der Planung bietet. Aktuell werden viele Ressourcen in die Unterbringung, Betreuung und Integration gesteckt, obwohl nicht klar ist, ob die Menschen bleiben. Eine Untersuchung des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge in Bezug auf das ehemalige Wohnortzuweisungsgesetz hat zu einer insgesamt positiven Bewertung geführt. Ein Großteil der Betroffenen lebe noch am zugewiesenen Wohnort und sei dort integriert.

Daher fordern wir:

- Ein Wohnortzuweisungsgesetz. Auf Bundesebene und in einigen Ländern gibt es dafür schon Unterstützung. Auch Schleswig-Holstein sollte das Thema über eine Bundesratsinitiative voranbringen.

8. Denkmalschutz braucht Augenmaß

Das Denkmalschutzgesetz von Anfang 2015 wirkt als Investitionsbremse. Stadtumbauvorhaben mit etlichen Jahren Planungsvorlauf müssen auf unbestimmte Zeit vertagt werden, weil im Eilverfahren Gebäude unter Schutz gestellt werden. In langen, schwierigen Prozessen muss nun nach Lösungen gesucht werden. Wichtige Investitionen für die Mieter im Land können nicht stattfinden.

Die Wohnungswirtschaft pflegt und erhält seit langem auch viele denkmalgeschützte Gebäude. Die ersten Erfahrungen mit dem neuen Gesetz sind negativ. Die Gefahr besteht, dass die Akzeptanz für die Aufgabe des Denkmalschutzes leidet.

Daher fordern wir:

- Eine Überprüfung des Denkmalschutzgesetzes bezüglich der Auswirkungen auf den Wohnungsbau. Im Anschluss sollte es eine zu den Landeszielen passende Prioritätensetzung geben.
- Die Stelle des Ombudsmannes für den Denkmalschutz muss dauerhaft erhalten bleiben.

9. Städtebauförderung weiterentwickeln

Die Städtebauförderung ist ein gutes Instrument zur Entwicklung und Anpassung der Kommunen an die Anforderungen der Zeit. Sie ist ein hoch effizientes Mittel regionaler Wirtschaftsförderung. Das Bundesbauministerium bescheinigt erhebliche konjunkturelle Impulse: „Jeder ... Euro ... stößt etwa sieben Euro städtebauliche Investitionen an. ... Dies ... hat aufgrund der meist kleinteiligen Aufträge sehr gute Beschäftigungseffekte in der Bauwirtschaft und im Handwerk vor Ort.“

Rund 50 Millionen Euro stehen dafür jährlich in Schleswig-Holstein zur Verfügung.

In Schleswig-Holstein fließen vorhandene Städtebaufördermittel teilweise aber nicht schnell genug in den Wirtschaftskreislauf. Das Geld liegt dann infolge komplizierter Abstimmungsverfahren und Zuständigkeiten auf Förderkonten. Teilweise für Jahre. Die dafür anfallenden Bereitstellungszinsen sind zudem eine Belastung für die Kommunen.

Daher fordern wir:

- genehmigte Fördermittel müssen schnell in den Wirtschaftskreislauf fließen. Erst dann können sie ihre beabsichtigte Wirkung entfalten. Hier gibt es Verbesserungsbedarf. Der Einfluss und die Verantwortung der Kommunen sollte gestärkt werden.