

Stellungnahme

**Baulandaktivierung
Beschleunigung/Entbürokratisierung**

- Vorbereitung Wohngipfel –

Stand 20.06.2018

Vorbemerkung

Laut Koalitionsvertrag wird die Bundesregierung im Rahmen eines „Wohngipfels 2018“ mit Ländern, Kommunen, Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Mieter- und Vermieterverbände und der Gewerkschaften Eckpunkte eines Maßnahmenpaketes „Wohnraumoffensive“ vereinbaren. Im Spitzengespräch der Partner des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen wurden vom BM Seehofer als prioritäre Handlungsfelder die Themen Baukostensenkung, Baulandaktivierung und Beschleunigung/Entbürokratisierung benannt. Der BFW hat seine Themenvorschläge zur Fortführung der Baukostensenkungskommission bereits übersandt. Nachfolgend erfolgt eine Vorstellung der Grundsätze/Vorschläge zur Baulandaktivierung und Beschleunigung/Entbürokratisierung.

Grundsatz

„Wohnungspolitik muss auch immer mit den wirtschaftlichen Gegebenheiten in Einklang gebracht werden; auch bei noch so „aktiver“ staatlicher Wohnungspolitik gilt, dass ein ausreichendes Wohnungsangebot nicht ohne privates Kapital erreichbar ist. In einer sozialen Marktwirtschaft muss Wohnungspolitik deshalb darauf gerichtet sein, **langfristig verlässliche Bedingungen für den privaten Wohnungsbau zu schaffen und zu sichern**. Nur wenn es dem Staat gelingt, die **Erwartung zu stabilisieren, dass die Erträge aus Wohnungsbauinvestitionen nicht durch nachträgliche Eingriffe beschnitten werden**, lässt sich privates Kapital für den Mietwohnungsbau mobilisieren.“

(Gerda Hasselfeldt, Grußwort an den BFW, 1989)

Die gegenwärtigen Diskussionen um Mietpreis- und Kappungsgrenzen, ausufernde Bodenwertabschöpfung, Mieterhöhung nach Modernisierung, Flächenberechnung von Mietwohnungen, Veränderungen bei der Erstellung von Mietspiegeln, Verschärfung der energetischen Anforderungen, Besteuerung von Share Deals, Einführung einer Grundsteuer C, intransparente städtebauliche Verträge und intransparente Konzeptvergaben, bevorzugte Vergabe von Grundstücken an kommunale und genossenschaftliche Unternehmen sind überwiegend Diskussionen um solche nachträglichen Eingriffe.

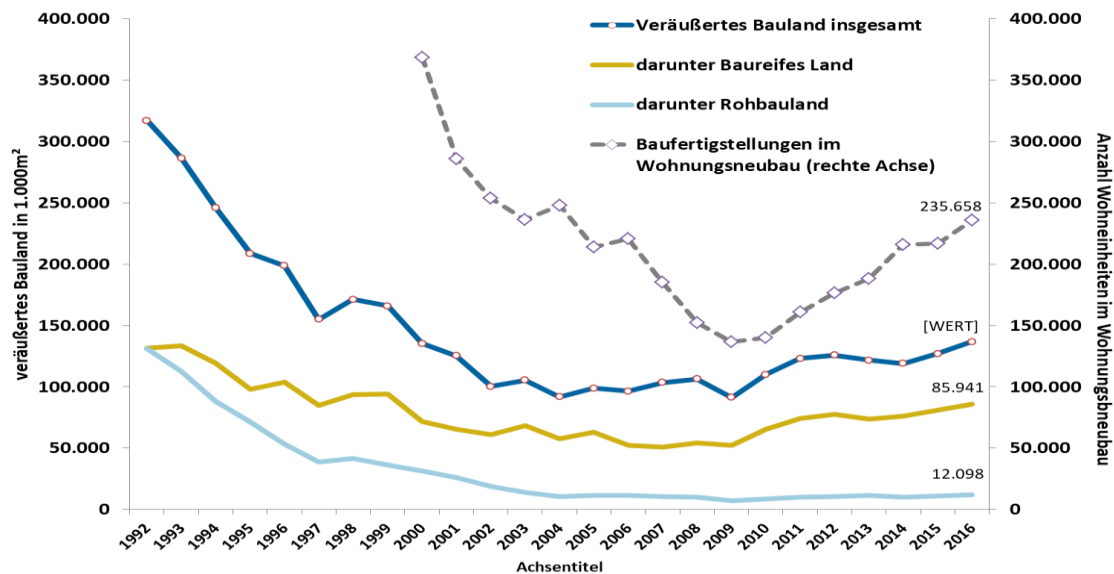
Ohne die Schaffung von langfristig verlässlichen Rahmenbedingungen werden vermehrt kurzfristige Investitionen und Investoren gewonnen und die Probleme des Wohnungsmarktes nicht gelöst, sondern in immer kürzeren Abständen und/oder verstärkt auftreten.

Dem BFW geht es daher nicht darum, durch kurzfristige Maßnahmen grundlegende Probleme zu überdecken, sondern diese zu benennen, Lösungsvorschläge zu unterbreiten und gemeinsam zu dauerhaft tragbaren Lösungen zu kommen.

Im Einzelnen

I.

Problem: Der Handel mit Rohbauland befindet sich auf einem historisch niedrigen Niveau und lässt als Frühindikator keinen signifikanten Anstieg der Baufertigstellungen in den nächsten 2-4 Jahren erwarten.



Lösungsvorschläge:

**Konzentration auf die Beseitigung der auf baureifem Land bestehenden Hemmnisse (Monitoring in den sieben A-Städten über die Projektentwicklerstudie der bulwiengesa AG und des BFW möglich).
Finanzielle Anreize für Kommunen zur Baulandbereitstellung.
Erhöhte Zweckzuweisungen für Infrastrukturkosten in Wachstumsregionen.**

Einführung einer Planungspflicht nach Maßgabe der Ziele von Raumordnung und Landesplanung.

Landes- und Regionalplanung muss Gemeinden mehr Entwicklungsmöglichkeiten einräumen, insbesondere Konflikte
+ bei Abweichungen zwischen Gebietskörperschaften (Steueraufkommen) und Siedlungszusammenhängen (zentrale Orte der Raumordnung)
+ bei Widersprüchen zwischen Regionalplanung und gemeindlicher Entwicklung auflösen.

Mit dem Wohnraumbedarf korrespondierende Ausweisung von Bauland muss eine notwendige Voraussetzung im Sinne des § 559 Absatz 2 Satz 7 BGB für die Ausweisung von Mietpreisbremsengebieten werden (Verschärfung der Mietpreisbremse für Kommunen).

II.

- Problem:** **Gebietsentwicklung durch Kommunen dauert zu lange.**
Hintergrund sind oftmals die zu geringe Personaldecke, fehlende Erfahrungen und Fachwissen für langwierige Bodenverhandlungen.
- Lösungsvorschlag:** **Gemeinsame Projektentwicklungsgesellschaften von Privaten/Kommunen.**

III.

- Problem:** **Übermäßiger Einsatz von Bebauungsplänen in § 34 BauGB-Gebieten.**
Obwohl § 34 BauGB die grundsätzliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegt (Nachverdichtung), gehen Kommunen immer mehr dazu über, auch diese Gebiete mit Bebauungsplänen zu versehen.
- Besonderes Beispiel dafür ist Berlin.
Hier heißt es im Koalitionsvertrag:
- „Für eine maßvolle **Nachverdichtung von bestehenden Wohnquartieren** ist eine frühzeitige Einbeziehung der Bewohnerschaft unabdingbar. Die Koalition unterstützt hierfür die Aufstellung von **Bebauungsplänen als Regelinstrument**, um die Qualität zu sichern und die Regeln der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. **Baukultur und Architekturqualität werden durch verbindliche Wettbewerbe und Gutachterverfahren gesichert.**“ (Koalitionsvertrag „Berlin gemeinschaftlich gestalten“, Seiten 32,33)
- Lösungsvorschlag:** **Bebauungspläne in § 34 BauGB–Gebieten sollen nur noch dann zulässig sein, wenn ihr Ziel zumindest auch eine deutliche Steigerung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung ist.**

IV.

- Problem:** **Übermäßige Anzahl von Festsetzungen in Bebauungsplänen** verhindern kostengünstige Bauformen, wirtschaftliche Bauungskonzepte, spätere Nachverdichtungsmöglichkeiten und schaffen zusätzlichen Planungs-/Verwaltungsaufwand.
- Lösungsvorschläge:** **Einbindung von Investoren im Rahmen der Bauleitplanung. Begrenzung der Anzahl und des Detaillierungsgrades von Festsetzungen, insbesondere in Gebieten nach § 34 BauGB. Verpflichtende Kostenfolgebetrachtung. Verpflichtende Mischung von Bebauungsgebieten mit unterschiedlichen Qualitäten.**

V.

- Problem:** **Übermäßige Dauer von B-Planverfahren.**
Bisher gibt es keine zeitliche Begrenzung des Bebauungsplanverfahrens. Während des langwierigen Planverfahrens besteht die Gefahr der Änderungen der Anforderungen des Bauordnungsrechtes (Energie, Brand- und Schallschutz, Statik) und der Ansprüche des Marktes. Dies führt insbesondere dazu, dass Investoren bei der Ausarbeitung der Bebauungskonzepte diese Entwicklungen vorwegnehmen müssen und statt des kostengünstigen Mindeststandards mit einem erhöhten Standard planen. Die Dauer von B-Planverfahren verhindert somit kostengünstiges Bauen.
- Lösungsvorschläge:** **Einführung von Zwischenfristen und einer Maximalfrist in das Bebauungsplanverfahren.**
Beschränkung der Anzahl der Stellungnahmen der Fachämter und Verbot, bearbeitete und abgewogene Sachverhalte erneut einzubringen.
Verpflichtung zum Einsatz des vereinfachten Verfahrens wenn die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen.

VI.

- Problem:** **Vergabe von Flächen der Kommunen, Länder, des Bundes im Höchstpreisverfahren, kleinen Losen oder intransparenten Konzeptvergaben.**
Bauland wird von der öffentlichen Hand weiterhin zu Höchstpreisen und oft in zu kleinen Losgrößen angeboten. Selbst wenn eine Konzeptvergabe vorgenommen wird, so sind die Kriterien oftmals intransparent oder so gestrickt, dass es wiederum auf ein Höchstpreisverfahren (höchster Preis in Kombination mit höchster Anzahl an Sozialwohnungen) hinaus läuft oder einzelne Bieter bevorteilt werden (Ablösung von der Pflicht zum Bau von neuen Sozialwohnungen durch Belegungsbindungen).
- Lösungsvorschläge:** **Erhöhte Zweckzuweisungen für Infrastrukturkosten in Wachstumsregionen (siehe Vorschlag zu I.) an Größe der Lose koppeln. Bundesweit einheitliche Kriterien für die Konzeptvergabe erstellen, für die BIMA anwenden und die privaten Investoren als Bieter bei der Konzeptvergabe zulassen.**
Verpflichtende 1:1-Weitergabe von BIMA-Grundstücken durch die Kommunen an private Investoren, wenn Bebauung nicht innerhalb von festgelegten Fristen erfolgt.

VII.

- Problem:** **Personelle Ausstattung der Planungs- und Genehmigungsbehörden entspricht nicht den aktuellen Anforderungen.**
Gerade die Bauleitplanung ist nicht in allen Kommunen, Regionen eine Daueraufgabe, welche den Aufbau und die Bindung von spezialisiertem Personal möglich macht. Zudem konkurrieren die Behörden auf einem schrumpfenden Markt mit der freien Wirtschaft um Fachkräfte.
- Lösungsvorschlag:** **Bildung von Planungs- und Genehmigungsteams auf regionaler, Landes- und Bundesebene, die auf jeweilige Anforderung unterstützend tätig werden.**

VIII.

- Problem:** **Ausufernde Auflagen im Rahmen städtebaulicher Verträge**
Während ursprünglich der städtebauliche Vertrag zur Beschleunigung der städtebaulichen Entwicklung eingesetzt und erdacht wurde, wird dieser inzwischen zunehmend in Verbindung mit ausufernden Auflagen eingesetzt.
Insbesondere „kooperative Baulandmodelle“ oder „sozialgerechte Bodennutzung“ gehen über das vertretbare Maß der durch die Baulandentwicklung möglichen Wertabschöpfung hinaus, mit der Folge, dass die nicht ausreichende Förderung für den Sozialwohnungsbau über das mittlere und höhere Preissegment quersubventioniert werden muss. Die Bestimmungen in § 11 Abs. 2 BauGB, dass die vereinbarten Leistungen nicht ohnehin geschuldet und auch angemessen sein müssen, laufen in einem Nachfragemarkt nach baureifen Grundstücken ins Leere. Insbesondere, da die Kommunen das Angebot an Bauland wesentlich bestimmen können.
- Lösungsvorschlag:** **Schaffung einer schnellen und wirksamen Möglichkeit, städtebauliche Verträge nach ihrem Abschluss auf Einhaltung von § 11 Abs. 2 BauGB überprüfen und gegebenenfalls anpassen zu lassen.**

IX.

- Problem:** **Immissionsschutzrecht ist unstimmg, stellt einseitig auf den Störer ab und vernachlässigt mögliche passive Schutzmaßnahmen.**
Die Unstimmigkeit zeigt sich insbesondere beim Verkehrslärm. Während der auf öffentlichem Straßengrund entstehende Lärm hinzunehmen ist, wird der durch die gleichen Fahrzeuge verursachte Lärm im Bereich eines Gewerbegebietes oder einer Einfahrt einer Tiefgarage anders behandelt. Gerade beim Fahrzeuflärm zeigt sich die fehlende gesamtgesellschaftliche Betrachtung: Wenn die Ziele der Bundesregierung zum Ausbau der Elektromobilität ernst genommen werden, wird heute Lärmschutz gebaut oder Wohnungsbau verhindert wegen Lärm, der zukünftig nicht mehr vorhanden sein wird.

Lösungsvorschlag: **Überarbeitung der TA Lärm und TA Luft. Insbesondere Schaffung der Möglichkeit, passive Schutzmaßnahmen besser zu berücksichtigen.**

X.

Problem: **Komplexes Genehmigungsverfahren für neue Baustoffe, Planungs-, Herstellungs- und Anwendungsverfahren sowie landesspezifische Bauordnungsanforderungen behindern Innovationen.**
Die Zustimmung im Einzelfall für die Verwendung neuer Bauprodukte ist bisher auf das konkrete Bauvorhaben beschränkt, was eine Wiederholung der Anwendung insbesondere in einem anderen Bundesland erschwert. Das gilt auch für die serielle Fertigung von Gebäuden. Zudem deutet sich an, dass mit der Einführung unterschiedlicher digitaler Bauantrags- und Genehmigungsverfahren der Bundesländer die möglichen Effizienzgewinne der Digitalisierung nur teilweise gehoben werden.

Lösung: **Entwicklung einer bundeseinheitlichen Experimentierklausel mit einer bundesweiten Genehmigungswirkung.**
Entwicklung eines bundeseinheitlichen digitalen Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens.

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch