



P

ositionspapier

09.2019 | 07.2020

Bezahlbarer Wohnungsbau
für alle

Inhalt

1. Landes-, Regional- und Stadtplanung	4
2. Bauordnungsrecht und Vollzug	6
3. Standards und Normen	8
4. Förderung	11
5. Grund und Boden	12
Impressum	16

Bezahlbarer Wohnungsbau ist allen Planerinnen und Planern der Fachrichtungen Architektur, Innen- und Landschaftsarchitektur sowie Stadtplanung ein besonderes Anliegen.

Seit Jahren übersteigt besonders in den Ballungsräumen die Nachfrage nach mietpreisgünstigem Wohnraum das Angebot. Bei der Schaffung von Wohnraum gilt es, eine nachvollziehbare Abwägung zwischen pragmatischen Lösungen, die dem aktuellen Bedarf gehorchen, und der Wahrung wohlbegründeter Standards zu treffen.

Gesellschaftliche Verantwortung wird durch einen sorgsam und sozialverträglichen Umgang mit Grund und Boden wahrgenommen. Entscheidende Bedeutung kommt hierbei einem aktiven und effizienten Boden- und Flächenmanagement auf Basis von gemeinschaftlich getragenen Rahmenbedingungen zu. Diese können u. a. eine sozialgerechte Bodennutzung, eine am Gemeinwohl orientierte Boden- und Liegenschaftspolitik und eine nachhaltige Standort- sowie eine flächensparende Stadt- und Gemeindeentwicklung sein. Die Nutzung, aber auch Weiterentwicklung und Erweiterung effizienter und effektiver Steuerungsinstrumente ist hierfür zentrale Voraussetzung.

Durch ihr Fachwissen und ihren Erfahrungsschatz können Kammermitglieder aller Fachrichtungen überzeugende Konzepte zur Lösung anstehender Bauaufgaben erarbeiten.

1. Landes-, Regional- und Stadtplanung

Starkes Landesentwicklungsprogramm (LEP) bildet den politischen Rahmen!

Seit über 30 Jahren ist das Landesentwicklungsprogramm Grundlage und Richtschnur für die räumliche Entwicklung Bayerns. Zur zentralen Aufgabe des LEP gehört es, Rahmenbedingungen für eine ausgewogene Entwicklung der unterschiedlichen Teilräume zu bieten, diese Teilräume zu ordnen und langfristig als Lebens- und Kulturraum für Menschen, Tiere und Pflanzen zu sichern. Bayern soll seiner Bevölkerung in allen Landesteilen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten und diese dauerhaft bewahren.

Voraussetzung für wirtschaftlich günstiges Wohnen und soziale Nachhaltigkeit ist die Bereitstellung von naher, gut ausgebauter Infrastruktur im Zusammenspiel mit einem ausreichenden und differenzierten Arbeitsplatzangebot. So können ökologisch, ökonomisch und sozial vertretbare Lebens- und Arbeitsbedingungen gesichert werden.

Um den Wohnungsmarkt in Gegenden mit hohem Siedlungs- und Bevölkerungsdruck zu entlasten, gilt es, der „Schieflage“ in der Raumentwicklung zwischen ländlichem Raum und Ballungsgebieten entgegenzuwirken. Besonders im Osten und Norden Bayerns ist ein erheblicher Leerstand an Wohnraum gegeben. Dieses Problem lässt sich nicht kurzfristig beheben und bedarf gesellschaftlicher und politischer Strategien und Entwicklungsimpulse.

Ein maßgeblicher Aspekt bei der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist die zunehmende Bedeutung der Digitalisierung. Die Versorgung mit schnellem Internet kann ein entscheidendes Kriterium für die Wahl des Wohnortes und für die Schaffung von Arbeitsplätzen sein.

Eine regulative Steuerung, z. B. über die Festsetzungen des LEP, ist nötig. Zugleich sind insbesondere auch für schrumpfende Gebiete Konzepte zu entwickeln, um bereits bestehenden Wohnraum im Sinne einer nachhaltigen Bestandsnutzung zu (re)aktivieren.

Interkommunale Zusammenarbeit nutzen und innovativ fördern!

Nachbarkommunen müssen angeregt werden, ihren prognostizierten Wohnflächenbedarf und ihr angestrebtes Wohnflächenangebot abzustimmen und untereinander auszugleichen. Bei der Ansiedlung gewerblicher und industrieller Nutzungen hat sich der Grundsatz der interkommunalen Zusammenarbeit bereits bewährt.

Neue Nutzungskategorie

„Urbane Gebiete“ mit Leben füllen!

Die bis November 2017 gültige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bildete die veränderten Wohn- und Arbeitsverhältnisse unserer Gesellschaft nur noch unzureichend ab. Der in der novellierten Fassung der BauNVO neu eingeführte Baugebietstyp „Urbane Gebiete“ ermöglicht die verträgliche Mischung von Wohnen und Arbeiten und reagiert damit auf veränderte gesellschaftliche Anforderungen. Kommunen, Planende und Investierende müssen nun gemeinsam dieses neue Instrument, das eine flexible Mischung zwischen Wohnen und nicht störendem Gewerbe zulässt, nutzen und mit Leben füllen. Die Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) reagiert in Art. 6 „Abstandsflächen“ auch auf das neue Baugebiet und setzt Abstandsflächen im Sinne einer verdichteten Funktionsdurchmischung auf 0,4H fest.

Integrierte Wohnungsangebote als

Schlüssel für soziale Nachhaltigkeit!

Das bewährte Ziel der sozialen und funktionalen Mischung muss gewahrt bleiben. Lebendige Quartiere, funktionierende Nachbarschaften und zeitgemäße Wohnformen müssen selbstverständliche Ziele jeder Planung sein. Dabei sollten Kammermitglieder aller Fachrichtungen, also der Architektur, Innenarchitektur, Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, sowie weitere Fachleute regelmäßig eingebunden werden. Neben den unmittelbaren Belegungsrechten durch Kommunen können Instrumente der kommunalen Wohnungswirtschaft und Vereinbarungen mit der privaten Wohnungswirtschaft zur Steuerung der Entwicklung genutzt werden.

Möglichkeiten der

Bebauungsplanung ausschöpfen!

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB ermöglicht die Festsetzung von Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (Nr. 7) und für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf bestimmt sind (Nr. 8). Kommunen müssen gestärkt werden, von dieser Möglichkeit regelmäßig Gebrauch zu machen und in Bebauungsplänen Quotierungen für den sozialen Wohnungsbau und besondere Lebenssituationen vorzusehen.

Innen- vor Außenentwicklung!

Das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und eine weitestgehende Berücksichtigung des „Anbindegebots“ sind Grundvoraussetzungen für eine qualitativ hochwertige, differenzierte und aus dem jeweiligen örtlichen Kontext abgeleitete Siedlungsentwicklung. Aus diesem Grund hat die Bayerische Staatsregierung am 16.07.2019 im Rahmen der sogenannte „Flächensparoffensive“ die Rücknahme der Lockerungen beim Anbindegebot im LEP beschlossen.

Die Innenentwicklung, die Nutzung von Brach- und Konversionsflächen sowie die Aktivierung von teilweise leerstehenden Bestandsgebäuden müssen weiterhin mit Vorrang vor einer Bebauung neuer Flächen im Außenbereich verfolgt werden. Die Integration von Neuem im Einklang mit dem Bestand kann funktionieren, wenn die Expertise von Architektenkammer-Mitgliedern eingebunden wird.

Dichte erhöhen, Freiräume gestalten!

Um den schützenswerten Außenbereich zu sichern, die Vorteile des Prinzips der kurzen Wege und einer damit verbundenen kompakten Infrastruktur zu nutzen sowie den qualifizierten Flächenverbrauch zu fördern, müssen unsere Siedlungen und Städte kompakter werden. Kommunen können hierfür ihre Planungshoheit nutzen und die Obergrenzen des Maßes für die bauliche Nutzung als Entwicklungsziele definieren. Eine fachgerechte, ergebnisoffene Analyse bestehender Quartiere zeigt, welche baulichen und funktionalen Ergänzungen von Quartieren möglich sind. Das Auffüllen von ungenutzten Zwischenräumen bei lockerer Bebauung oder auch die Aufstockung zur Ergänzung von Wohnraum bieten entsprechende Optionen. Hierfür sind die bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen so weiterzuentwickeln, dass diese Potenziale ausgeschöpft werden können.

Dichte allein, ohne entsprechend hochwertige Grün- und Freiflächen als Äquivalent, verspricht nicht die erforderliche Qualität. Die städtebaulich notwendige Erhaltung und Neuausweisung von Grün- und Freiflächen in den Innenstädten muss auch aus klimatischen Gründen, z. B. als Schutz vor Starkregenereignissen und wegen der zunehmenden Belastungen durch Lärm und Immissionen im Fokus der Entwicklung von Wohnraum stehen. Die Bedeutung halböffentlicher und öffentlicher wohnungsnaher Grün- und Freiräume für Freizeit und Erholung aller Bevölkerungsgruppen ist existenziell. Der öffentliche Raum als Identifikationsort, Ort der Begegnung, des Austauschs, der freien Meinungsäußerung und der Selbstdarstellung ist immer auch wesentlicher Bestandteil eines funktionsfähigen Wohnumfeldes. Er stellt ein besonderes Schutzgut dar, prägt er doch unser Grundverständnis der europäischen Stadt.

2. Bauordnungsrecht und Vollzug

Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen durch den Freistaat!

Qualitativ hochwertiger, bezahlbarer Wohnraum für alle wird möglich, wenn die großmaßstäblichen Ziele der gesetzlichen Rahmenbedingungen gut entworfene und geplante Siedlungsstrukturen mit geringem quantitativen Flächenverbrauch, aber hohem qualitativen Raumgebrauch in bereits bestehenden Strukturen ermöglichen. Städte und Gemeinden müssen

dabei unterstützt werden, örtliche Entwicklungen durch individuelle Regelungen und Satzungen aktiv zu gestalten. Übergeordnete Anforderungen und Maßnahmen sollten durch den Freistaat sichergestellt werden.

Dichte durch Reduzierung der Abstandsflächen!

Um regulativ auf die übliche Bebauungsdichte Einfluss zu nehmen, können über Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen von 3,00 m auf 2,50 m reduziert werden. Hiervon wären die Rechte der betroffenen Nachbarschaft durch Beschattung, Belichtung und Belüftung sowie der Wohnfrieden und Brandschutz nicht wesentlich betroffen. Derzeit sieht die Novelle der BayBO allerdings nur vor, den Mindestabstand von 2,50 m zu ermöglichen, wenn Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden. In Baden-Württemberg hat sich ein genereller Mindestabstand von 2,50 m z. B. seit Jahren ohne nennenswerte Nachteile bewährt.

Auch wird Artikel 6 Abs. 7 BayBO voraussichtlich eine reduzierte Abstandsfläche von 0,4 H zum Regelfall erklären. Gemeinden können bei Bedarf durch Satzung nach Art. 81 Abs. 2, abweichend vom Regelfall, für ihr Gemeindegebiet oder Teile ihres Gemeindegebiets die Abstandsflächen vergrößern.

Anpassung der Stellplatzforderungen!

Kostentreiber im Wohnungsbau sind auch die nach Art. 47 BayBO zu errichtenden notwendigen Stellplätze. Die Novelle der Bayerischen Bauordnung sieht vor, dass die Kommunen die Stellplatzpflicht flexibler regeln können, indem sie z. B. alternative Mobilitätskonzepte berücksichtigen. Eine Flexibilisierung und qualitative Bewertung der Stellplatzanforderungen könnten Abhilfe schaffen. Die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) könnte so erweitert werden, dass bei gefördertem Wohnungsbau die Stellplatzpflicht auf 0,5 Stellplätze pro WE reduziert werden kann, wenn dieser Wohnungsbau innerhalb von 500 m (Laufweg) an den ÖPNV angebunden ist. Ebenso könnte die Reduzierung der Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr über individuelle Mobilitätskonzepte, wie z. B. Car-Sharing oder den Ausbau und die Förderung des Fahrradverkehrs, erfolgen.

Maßvoller übergreifender Bestandsschutz!

Notwendiger Wohnungsneubau, insbesondere aber der kluge Umgang mit bestehenden Strukturen, ist bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle von großer Bedeutung. Gerade im Gebäudebestand besteht großes Potenzial für eine Ertüchtigung, Erweiterung, Aufstockung und Umnutzung. Dabei ist sorgfältige, auf den Einzelfall abgestimmte, achtsame Planung von Expertinnen und Experten gefragt.

Voraussetzung für schlanke Verfahren ist ein über das bereits vorhandene Maß hinausreichender Bestandsschutz, der dann greift, wenn sich die neue Nutzung nicht wesentlich von der bisherigen Nutzung unterscheidet und die Sicherheit von Leben und Gesundheit nicht gefährdet ist.

Genehmigungsverfahren beschleunigen!

Die unteren Bauaufsichtsbehörden müssen, wenn nötig durch Aufstockung mit qualifiziertem Personal, zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren bestmöglich beitragen, damit sie durch belastbare und rechtssichere Genehmigungen wieder mehr Verantwortung für das Gemeinwohl übernehmen können. Dazu bedarf es auch der Fachkompetenz von Architektinnen und Architekten sowie Stadtplanerinnen und Stadtplanern in den Dienststellen.

3. Standards und Normen

Standards harmonisieren!

Immobilien zukunftssicher planen!

Der Wohnungsneubau und die verstärkte Umnutzung und Nachverdichtung bestehender Strukturen unterliegen infolge der Migrations- und Integrationsprozesse der vergangenen Jahre auch in Bayern einer besonderen Dynamik. Das darf jedoch nicht zu unterschiedlichen oder reduzierten Ausführungs- und Sicherheitsstandards führen, auch wegen der Gefahr der Ghettoisierung oder Stigmatisierung von Quartieren. Wohnungen sind ein langfristiges Wirtschaftsgut mit einer Lebensdauer von mindestens 80 Jahren und mehr. Es käme einem unverantwortlichen volkswirtschaftlichen Schaden gleich, wenn Wohnungen aufgrund ihres Standards nicht mehr vermietbar wären und in den Leerstand gerieten, weil sie nicht zukunftssicher geplant wurden. Nur wenn anerkannte ökologische, ökonomische und soziale Aspekte beim Bau von Wohnungen insgesamt berücksichtigt werden, ist deren langfristige Nutzung gesichert. Qualitätvoller und bezahlbarer Wohnungsbau für alle kann daher nur unter Berücksichtigung der geltenden Qualitätsstandards erfolgreich sein.

Weitergehende privatrechtliche Anforderungen begrenzen!

Öffentlich-rechtliche Standards, die über das Baurecht definiert werden, erfahren in der Praxis regelmäßig Steigerungen und erhöhte Ansprüche über das Baunebenrecht oder privatrechtlich erhobene Qualitäten. Beim Schallschutz führt dieser Konflikt beispielsweise regelmäßig zu Rechtsstreitigkeiten. Im Gegensatz zur aktuellen Rechtsprechung sollte der geschuldete Schallschutz nicht über den Mindestanforderungen der DIN-Norm liegen, außer zwischen den Projektbeteiligten wurden vertraglich höhere Anforderungen vereinbart. Durch die Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen, wie z. B. „Stand der Technik“ oder nicht eindeutig formulierten Gesetzen und Normen, hat die Rechtsprechung einen erheblichen Anteil an der Entwicklung der Qualitätsansprüche und in deren Folge der Baukosten. Um dem entgegenzuwirken, bedarf es der Konkretisierung bzw. der eindeutigen Festlegung.

Normen!

„Planen und Bauen“ ist seit jeher in ein Gefüge aus Regelungen, Konventionen und Traditionen eingebunden. 24.000 DIN-Teile, davon ca. 2.500, die unmittelbare Kernaufgaben der Planenden aller Fachrichtungen betreffen, sollen Orientierung geben, was erwartet bzw. geschuldet wird. Normen sind Teil unseres nationalen Rechtssystems, sie sind wichtiges Handwerkszeug.

Schon lange gehen Normen über ihren ursprünglichen Zweck, durch Standardisierung die Herstellung von Produkten zu rationalisieren, hinaus. Durch die fortwährende technische Entwicklung, den zunehmenden Einfluss der Europäischen Normung und das hohe Maß an Spezialisierung werden die signifikanten Regelwerke immer komplexer und auf Spezialwissen zugeschnitten. Die Notwendigkeit der Normen ist zu überprüfen, deren Umfang auf das Wesentliche zu konzentrieren und ihre Anzahl ggf. zu reduzieren.

Unterstützung der Normenarbeit gewährleisten!

Die häufig zu starke Einbindung der Industrie in die Normung dient nicht immer dem Allgemeinwohl und auch nicht der Kostenreduzierung, insbesondere im Wohnungsbau. Angesichts der Fülle der Normungsprozesse und -vorhaben werden schnell die Grenzen der personellen und finanziellen Ressourcen für eine aktive Beteiligung der Architektenkammer und der öffentlichen Hand am Normungsprozess erreicht. Hier gilt es, die Beteiligung der Planung und der öffentlichen Hand durch strukturelle sowie finanzielle Unterstützung sicherzustellen und zu stärken. Die planenden Disziplinen tragen Sorge dafür, dass Normen in der Praxis umsetzbar und wirtschaftlich sind.

Kostenwirkung von Normen prüfen!

Bestehende Normen müssen regelmäßig auch in Bezug auf ihre Kostenwirkung überprüft werden. Zu jeder neuen bzw. novellierten Norm sollte immer auch eine Aussage hinsichtlich der Folgekosten erfolgen.

Suffizient planen!

Seit Anfang der 1970er-Jahre ist der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch von ca. 25 m² auf aktuell ca. 46 m² gestiegen. 2030 wird dieser Wert voraussichtlich bei 55 m² pro Kopf liegen. Zur Expertise von (Innen-) Architektinnen und Architekten gehört kluges, flächensparendes Planen von Grundrissen bei gleichbleibend hoher Qualität. Hierzu zählt aber immer auch ein entsprechendes Anspruchs- und Wertesystem der jeweiligen Wohnungsnutzerinnen und -nutzer.

Grundrisse müssen nicht zwangsläufig großzügig konzipiert werden, jedoch variabel, teilweise auch ohne Raumhierarchien oder mit zuschaltbaren Flächen, um dauerhafte und flexible Nutzungen zuzulassen. Der geförderte Wohnungsbau setzt bereits seit langem auf gemeinschaftlich

genutzte Räume. Sharing-Modelle finden sich mittlerweile auch vereinzelt im freifinanzierten Wohnungsbau. Es können z. B. Hobbyräume, Arbeitsräume oder Gästezimmer geteilt werden, sodass dadurch eine Flächenreduzierung innerhalb der jeweiligen Wohnung möglich wird. Dem in Deutschland wachsenden Wohnflächenverbrauch kann nur durch intelligente Konzepte und durchdachte Grundrisse entgegengewirkt werden. Unterschiedliche und auch neue Lebensentwürfe erfordern das Nachdenken über alternative Nutzungskonzepte.

Senkung der Kosten für Technische Gebäudeausrüstung!

Wirtschaftlich und effizient sind Wohngebäude, bei denen geringe Aufwendungen für die technische Gebäudeausrüstung notwendig werden. Vor dem Hintergrund, dass die Baukosten im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung in den letzten Jahren unverhältnismäßig gestiegen sind, muss verstärkt über kostengünstige und wartungsarme Low-Tec-Alternativen nachgedacht werden.

Eine Senkung der Unterhaltskosten könnte z. B. auch dadurch erreicht werden, dass Heizkosten innerhalb von Wohnanlagen allein über die Fläche abgerechnet werden. So könnte auf eine große Anzahl von Messinstrumenten und den damit verbundenen Wartungsaufwand (Eichung + Austausch) verzichtet werden. Intervalle von notwendigen Eichungen und der Austausch der Messgeräte könnte darüber hinaus flexibler gestaltet werden und erst bei erkennbaren, wirtschaftlich relevanten Abweichungen erfolgen. Beide Ansätze wären über eine Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) steuerbar.

Angebote zum Umzugsmanagement schaffen!

Vielfach effektiver bzw. einfacher umsetzbar als eine flexible und variable Planung wäre die Einrichtung eines effizienten Umzugsmanagements. Vielerorts verfügen ältere Menschen über sehr große Wohnungen, während für jüngere Familien nur kleine angeboten werden. Zur Optimierung der Belegung und Nutzungsmischung kommunaler Immobilien könnte ein intelligentes Umzugsmanagement Abhilfe schaffen und zugleich Vorbild für Genossenschaften oder auch Privatleute sein. Neben dem eigenen Umzugsmanagement könnten Kommunen Internetplattformen für Tauschangebote anbieten.

Energiefachrecht weiter optimieren!

Effektive Energiesparmaßnahmen sind ein wichtiger Bestandteil einer zukunftsorientierten Planung. In den letzten Jahren wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) mehrfach angepasst, hierbei wurden die Anforderungen regelmäßig weiter erhöht.

Die Zusammenlegung der Regelwerke EnEG/EnEV und EE WärmG zu einem Gesetz, dem GEG, ist sinnvoll und notwendig. Leider wurde dabei die Möglichkeit verpasst, das Regelwerk insgesamt zu reduzieren. Auch energetisch wird am Anforderungsniveau von 2016 festgehalten.

Auch wenn eine weitere Verschärfung der Vorschriften mit Fokus auf die wirtschaftliche Vertretbarkeit und die Grenzen der Effektivität zum aktuellen Zeitpunkt nicht angestrebt wird, bleibt zu bedenken, dass unter den gegebenen Rahmenbedingungen das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 nicht erreichbar ist.

Eine weiterhin notwendige Optimierung des Energiefachrechts muss daher eine hohe Klimaschutzwirkung mit niedrigen Bau- und Bewirtschaftungskosten vereinbaren. Hierzu gehört eine kritische Evaluierung, die überprüft, ob die theoretischen Einspareffekte in der Praxis tatsächlich wirksam sind und Lebenszyklusbetrachtungen einbezogen wurden. Vor dem Hintergrund nachhaltigen Handelns muss durch wirksame gesetzliche Rahmenbedingungen maßgeblich und zeitnah die Sanierungsquote angehoben werden.

4. Förderung

Verstetigung des finanziellen Engagements des Bundes!

Mit der Föderalismusreform hat sich der Bund seit 2006 aus dem sozialen Wohnungsbau zurückgezogen. Die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung liegt seitdem bei den Ländern.

Als Ausgleich erhielten die Länder im Zeitraum von 2007 bis 2019 jährlich Kompensationsmittel vom Bund, sogenannte Entflechtungsmittel. Diese mussten von den Bundesländern für investive Zwecke der Wohnraumförderung zweckgebunden eingesetzt werden.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. März 2019 wurde der Weg für den Bund freigemacht, den Ländern auch weiterhin zweckgebundene Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau gewähren zu können. Für den Zeitraum 2020 bis 2024 sind hierfür jährlich 1 Milliarde Euro vorgesehen.

Die Ausgestaltung der Finanzhilfen wird für jedes Programmjahr in einer separaten Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern geregelt. Für die staatliche Wohnraumförderung stand 2019 in Bayern ein Betrag von 703 Millionen Euro zur Verfügung – z. B. 198 Millionen Euro Bundes- und 140 Millionen Euro Eigenmittel, zuzüglich 32,5 Millionen Euro für die Studierendenwohnraumförderung. Des Weiteren wurden im Kommunalen Wohnraumförderprogramm 150 Millionen Euro bereitgestellt.

Sollen jährlich in Bayern zielgemäß 70.000 neue Wohnungen gebaut werden, ist dies nur durch einen massiven Mitteleinsatz auf Landes- und Bundeseite zu erreichen. Voraussetzung hierfür ist, dass sich der Bund auch über das Jahr 2024 hinaus an der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe des geförderten Wohnungsbaus beteiligt. Diese Anstrengungen müssen verstetigt werden.

Förderlotsen erstellen!

Alle verfügbaren Fördermöglichkeiten und -bedingungen müssen transparent kommuniziert werden und einfach handhabbar sein. Bei der Vielzahl bestehender und neuer Förderprogramme, die regelmäßig aufgelegt werden, würde ein Förderlotse in Form einer Datenbank Planenden sowie Investorinnen und Investoren helfen, das richtige Programm zu finden und die jeweiligen Konditionen formgerecht anzuwenden.

Abschreibung erhöhen und zeitlich verkürzen!

Die üblichen Abschreibungsmöglichkeiten von 50 Jahren im Wohnungsbau entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Werteverzehr. Der hohe Anteil an technischen Anlagen an der Gesamtinvestition mit Lebensdauern deutlich unter 50 Jahren erfordert eine verkürzte lineare oder eine degressive Ausgestaltung. Die Reduzierung auf 30, maximal 40 Jahre ist in Anbetracht der Randbedingungen zur Förderung der Investitionsbereitschaft und Flexibilisierung der Prozesse dringlich. Mit dieser Maßnahme müsste zugleich eine weiterführende Anpassung der Abschreibungssätze einhergehen, um die Attraktivität von Investitionen zu verbessern. Eine in diesem Sinne formulierte Neufassung der Abschreibungsmöglichkeit würde den Wohnungsbestand deutlich erhöhen und damit den Wohnungsmarkt entlasten.

5. Grund und Boden

Teil der gesellschaftlichen Verantwortung ist ein dem Gemeinwohl verpflichteter Umgang mit Grund und Boden. Flankierende Maßnahmen zur Stärkung dieser Verantwortung betreffen u. a. die bundesrechtlichen Instrumente (insbes. Baugesetzbuch), die die Erleichterung einer flächensparenden Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung ermöglichen sollen. Dazu könnten z. B. auch ein wirksameres Baugebot und sozial verträgliche Regelungen zum Vorkaufsrecht zählen, die dazu beitragen, Potenziale der Innenentwicklung zu aktivieren und Gemeinwohlziele wie das Flächensparen besser durchsetzen zu können. Hier ist das Engagement der politisch Verantwortlichen, der Kammermitglieder aller Fachrichtungen sowie aller weiteren gesellschaftlichen Akteurinnen und Akteure gefragt.

Die Preise für den Neubau von Wohnungen werden in den Ballungsräumen nicht nur durch die Baukosten, sondern in überwiegenderem und immer noch steigendem Maße auch durch die Grundstückskosten und Gewinnerwartungen der Investorinnen und Investoren bestimmt. Im Bestandswohnungsbau führt u. a. die Modernisierungsumlage teilweise zu so hohen Mietsteigerungen, dass sich Bestandsmieterinnen und -mieter den Wohnraum nicht mehr leisten können und in Folge Objekte nach Sanierung entsprechend hochpreisig neu vermietet werden.

Eine sozialverträgliche Modifizierung der Modernisierungumlage und die Festlegungen im Bundesbaugesetz hinsichtlich der Bebaubarkeit von Grundstücken sind deshalb die entscheidenden Rahmenbedingungen, auf deren Grundlage dann architektonische Fragen optimiert werden können. Dabei wird es im Sinne der Nachhaltigkeit nicht darum gehen, sinnvolle, teils sicherheitsrelevante Standards (Energie, Schallschutz, Brandschutz, Barrierefreiheit u. v. a. m.) zu reduzieren. Erst wenn die übergeordneten Rahmenbedingungen stimmen, können koordinierte Maßnahmen in den Bereichen Städtebau, Architektur und Freiraumplanung dazu beitragen, baukulturelle Qualität und eine nachhaltige und damit auch sozial verträgliche Nutzbarkeit von neu gebauten und bestehenden Wohngebäuden sicherzustellen.

Flächenkataster nutzen!

Um kostengünstigen Wohnraum und damit verbundene Investitionen zu fördern, sollten frei werdende und brachliegende Grundstücke in städtischen Lagen konsequent entwickelt und genutzt werden. Baulücken können geschlossen, großzügige Bebauungen ergänzt und vor allem Konversionsflächen erschlossen werden. Über erfolgreiche Programme des kommunalen Flächenmanagements und der Baulückenberatung verfügen bereits viele Städte. Für eine erfolgreiche Bewirtschaftung der Grundstücke müssen diese mit ihren möglichen Potenzialen (bebaubare Flächen, Leerstand ...) kartiert und in Flächenkatastern erfasst werden. Sinnvoll ist zudem, die GIS-Systeme der Kommunen für Kammermitglieder aller Fachrichtungen zu öffnen, um den Informationsfluss zu vereinfachen und Projektierungen und Verfahren zu beschleunigen.

Flächen und Bauland für den Wohnungsbau aktivieren!

Eines der zentralen Probleme des geförderten Wohnungsneubaus stellt, insbesondere in den dichtbesiedelten Regionen Bayerns, der Mangel an geeignetem und preisgünstigem Bauland dar. Um die Spekulation mit dem Gut Boden zu kontrollieren und Preisentwicklungen bzw. Fehlentwicklungen zu vermeiden, bedarf es auch eines Umdenkens bei den Liegenschaften des Bundes, der Länder und der Kommunen. Auf allen Ebenen werden Grundstücke häufig noch immer ausschließlich nach dem Prinzip des Höchstgebots vergeben.

Kommunen sollten wieder eine aktive „Vorratspolitik“ zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus betreiben, um so bebaubare Grundstücke unter Beachtung sozialer Gesichtspunkte preisgünstig veräußern zu können. Die Konzeptvergabe oder die gezielte Vergabe an Wohnbaugenossenschaften sollte deutlich an Bedeutung gewinnen, sogar Vorrang finden vor einer Veräußerung von Bauland auf dem „freien Investitionsmarkt“. Qualität als Vergabekriterium sollte – gegenüber einer Vergabe nach Höchstpreis – gestärkt werden. Auch sollten sich die Kommunen wieder auf ihre über Jahrzehnte vorhandene Rolle als Bauherren rückbesinnen, dem Privatisierungsdruck nicht nachgeben und neben der Förderung von privatem, sozial geförderten Wohnungsbau auch wieder selbst aktiver als Bauherren auftreten. Immobilien sind auch für Kommunen ein stabiles

Wirtschaftsgut, mit dem sie nicht zuletzt den Wohnungsmarkt lenken können. Architektinnen und Architekten aller Fachrichtungen unterstützen die Kommunen mit ihrer Kompetenz als treuhänderische Bauherrinnenvertreter nach besten Kräften.

Die anstehende Reform der Grundsteuer sollte Aspekte zur Aktivierung von Bauland in privater Hand berücksichtigen. Eine steuerliche Option der Kommunen für bebaubare, aber noch unbebaute Grundstücke in der Grundsteuer könnte diese Grundstücke, die bisher dem Markt nicht zur Verfügung standen, mobilisieren.

Über Erbbaurechte Bauland aktivieren und Wirtschaftlichkeit fördern!

Kirchen, Privateigentümerinnen und -eigentümer sowie Kommunen wollen wertvolle Grundstücke häufig im eigenen Liegenschaftsbestand halten. Eine Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht ist eine gute Möglichkeit, um eigentumgebundenes Bauland dennoch zu aktivieren, gleichzeitig an künftigen Entwicklungen zu partizipieren und diese ggf. sogar zu steuern. Auch können durch die Gestaltung der Höhe des Erbbauzinses Anreize für den Wohnungsbau geschaffen werden.

Das Erbbaugesetz enthält keine Bestimmung über die Ermittlung der Höhe des Erbbauzinses. Er kann frei vereinbart werden. Entweder wird als Basis für die Ermittlung der ggf. verminderte Verkehrswert angenommen oder direkt ein reduzierter Zins verlangt. Der Spielraum der Kommunen, Grundstücke verbilligt abzugeben, ist zwar nach der jeweiligen Kommunal- oder Gemeindeordnung beschränkt, ein Abschlag auf den ermittelten Verkehrswert des Grundstückes, z. B. für die soziale Wohnraumförderung oder Konzeptvergaben, stellt jedoch eine zulässige Ausnahme dar.

Bodenrecht nutzen!

Ergänzend zu steuerlichen Anreizen zur Aktivierung von Bauland und Mobilisierung eigener Grundstücke können Kommunen regelmäßig prüfen, ob auf bestehende bodenrechtliche Instrumente zurückgegriffen werden kann.

Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer müssen bestehendes Planungsrecht in angemessener Zeit nutzen und dürfen Grundstücke nicht spekulativ unbebaut lassen. Insoweit können Kommunen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans auch Baugebote aussprechen (§ 176 Abs. 1 BauGB).

Zur städtebaulichen Ordnung können Kommunen von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen (§§ 24ff. BauGB), ein Umlegungsverfahren anstoßen (§§ 45ff. BauGB) oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165ff. BauGB) einleiten.

Grunderwerbsteuer zugunsten der sozialen Wohnraumförderung differenzieren!

Die Übertragung der Kompetenz zur Erhöhung der Grunderwerbssteuer auf die Länder hat in verschiedenen Bundesländern im Verlauf der letzten Jahre zu einer deutlichen Erhöhung der Grunderwerbssteuer geführt (NRW, SH und SL haben derzeit einen Steuersatz von 6,5 Prozent, in Bayern liegt er bei 3,5 %).

Gerade für den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt bedeutet eine hohe Grunderwerbssteuer eindeutig zusätzliche Kosten für potenzielle Investorinnen und Investoren. Sinnvoll wäre daher die Schaffung differenzierter Steuersätze innerhalb der Grunderwerbsteuer. Eine entsprechende Anpassung bundesrechtlicher Normen könnte dann ein Bundesland in die Lage versetzen, zumindest bei Grundstücksverkäufen zugunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, einen reduzierten Grunderwerbsteuersatz anzusetzen.

Eigeninitiative und Experimente fördern!

Abschreibungsmodelle, die Eigentumsbildung auch bei Menschen und Familien mit niedrigem Einkommen fördern, würden für eine Flexibilisierung der Investitionsmodelle sorgen und einen angemessenen Lebensstandard sichern.

Fördermodelle müssen für experimentelle Wohnformen aufgebrochen und bürokratische Hürden zur Förderung abgebaut werden. Neues und Innovatives kann nur entwickelt werden und entstehen, wenn das Korsett der Förderrichtlinien nicht zu straff gezogen ist.

Impressum

Positionspapier
Bezahlbarer Wohnungsbau für alle

Herausgeberin

Bayerische
Architektenkammer



Waisenhausstraße 4
80637 München
Telefon (089) 13 98 80-0
Telefax (089) 13 98 80-55
info@byak.de; www.byak.de

Redaktionsbeirat: Projektgruppe Migration + Wohnen + Integration

(in alphabetischer Reihenfolge)

Michael Fäustlin, David Meuer, Klaus Nickelkoppe,
Farzaneh Nouri-Schellinger, Claudia Schütz, Alexander Schwab,
Johannes Steidl, Barbara Weihs

Vorstandskoordinatorin

Prof. Lydia Haack

Organisation und Redaktion

Daniela Deeg
Jutta Heinkelmann
Thomas Lenzen

Lektorat

Sabine Picklapp

Gestaltung

SNOW DESIGN Britta Petermeyer, Neunkirchen am Brand

Auflage

07.2020

Dank

Wir danken der Projektgruppe der Bundesarchitektenkammer, deren gleichnamiges Positionspapier als Basis für die Erstellung der bayerischen Version diente; www.bak.de.

Die Bayerische Architektenkammer übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben. Haftungsansprüche, die sich aus der Nutzung dieser Publikation wegen fehlerhafter oder unterlassener Information ergeben könnten, sind daher ausgeschlossen.