

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Bildung, Forschung
und Technikfolgenabschätzung

Ausschussdrucksache
20(18)106e

18.04.2023



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Thesenpapier

**Programm Junges Wohnen und zu sozialer
Infrastruktur für Studierende und
Auszubildende**

17. April 2023

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Programm Junges Wohnen und zu sozialer Infrastruktur für Studierende und Auszubildende.

Nur mit preisgünstigem Wohnraum können sich viele Studierende und Auszubildende ihre Ausbildung leisten. Bezahlbares Bauen und Modernisieren für Studierende und Auszubildende hat daher eine grundlegende soziale und gesellschaftliche Bedeutung.

Um bezahlbares Bauen und Wohnen auch für Studierende und Auszubildene voranzubringen, sollten aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft nachfolgende Vorschläge diskutiert werden.

Im Einzelnen:

Ordnungsrecht und Förderung

Klimaschutz wirtschaftlich gestalten, Überregulierung vermeiden.

Überregulierung über den wirtschaftlich tragfähigen und technischen Grenznutzenbereich hinaus verhindert die Bezahlbarkeit im energieeffizienten Wohnungsbau und in der Bestandsbewirtschaftung. Das muss vermieden werden. Förderprogramme müssen sicherstellen, dass die Mehrkosten für den höheren Standard durch auskömmliche Förderung kompensiert werden.

BEG und GEG auf CO₂ ausrichten.

Die Anforderungen an Gebäude müssen zielorientiert und wirtschaftlich sein und auf messbaren (physikalischen) Parametern beruhen, die Einheitlichkeit und damit Vergleichbarkeit gewährleisten. Die bisherigen Effizienzstandards, die sich auf Referenzgebäude beziehen, müssen hierfür grundlegend überarbeitet werden. Eine Verschärfung der ordnungspolitischen Mindeststandards auf Basis alter Standards – so wie vorgesehen zunächst auf EH 55 und später gar auf EH40 – ist wirtschaftlich wie klimapolitisch nicht sinnvoll und konterkariert Bemühungen, die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu verbessern.

Die Potenziale zur CO₂-Reduktion über eine kontinuierliche Anhebung des Wärmeschutzes sind mit dem bestehenden Effizienzhausstandard des GEG bereits weitgehend ausgeschöpft worden. Vielmehr sind die Dekarbonisierung der Energieversorgungsnetze, der Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäude sowie die Optimierung der technischen Anlagen die entscheidenden Faktoren für die Erreichung der Klimaschutzziele, nicht die Fokussierung auf Primärenergie-Senkung und immer schärfere Effizienzstandards beim baulichen Wärmeschutz. Daher müssen BEG und GEG wie auch im Koalitionsvertrag vereinbart stärker auf CO₂-Reduktion und den Einsatz erneuerbarer Energien abstellen.

Fördermittel effizient einsetzen.

Es ist wichtig, dass die begrenzten Fördermittel kostenoptimal eingesetzt werden. Der Förderkatalog sollte also einerseits umfassend, andererseits wirtschaftlich effizient ausgestaltet sein. Die BEG-Förderprogramme sollten daher für jede Maßnahme die Höhe der erwarteten CO₂-Einsparung je eingesetztem Fördereuro betrachten: je höher die CO₂-Einsparung, desto höher der Förderungsanteil.

Quartierslösungen und Wärmeplanung der Kommunen primär voranbringen.

Eine flächendeckende kommunale Wärmeversorgung kann wesentlich dazu beitragen, Ressourcen und Kosten zu sparen. Die von der Bundesregierung angestrebte flächendeckende kommunale Wärmeplanung ist ein erster Schritt. Wohingegen die Pflicht - ab 2024 jede neu eingebaute Heizungsanlage zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben – nicht nur die Kosten treibt, sondern auch mehr Ressourcen bindet. Richtig wäre, zuerst eine flächendeckende kommunale Wärmeplanung durchzuführen und dann festzulegen, wo Einzellösungen erforderlich bleiben oder erwünscht sind.

Bodenpolitik

Runder Tisch mit den lokalen Wohnungsanbietern.

Investierende Immobilienunternehmen und private Bauherren brauchen verlässliche Rahmenbedingungen und genügend Baugrundstücke. Die Kommunalverwaltungen sollten daher einen runden Tisch mit den lokalen Wohnungsanbietern einberufen. In diesem Format kann im Sinne einer kooperativen Baulandentwicklung das Erreichen von Neubauzielen realisiert werden. Aufgabe von Kommunen muss es sein, genügend Bauland bereitzustellen und schnell Baurecht zu schaffen. Aufgabe der Immobilienwirtschaft ist es, nachfragegerechten Wohnraum zu schaffen. Um gegenseitige Erwartungen abzustecken und Probleme zu beseitigen, sollte ein solches Format geschaffen werden.

Potenzialflächenkataster erstellen.

Insbesondere in Großstädten sollten die Kommunen ein digitales Potenzialflächenkataster erstellen, das für die beteiligten Akteure transparent ist. Dieses digitale Baulandkataster muss öffentlich einsehbar sein; Flächen und Bautätigkeit sollten einem laufenden Monitoring unterzogen werden. Soweit über weitere Potenzialflächenregister zusätzliche bebaubare Grundstücke verifiziert werden, kann die Einführung der Register einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten. Das Potentialflächenkataster muss allen Interessierten zur Verfügung stehen.

Kommunale Bereitstellung von Bauland durch Bevorratung.

Die Bevorratung von Bauflächen ist eine wichtige Aufgabe für Kommunen. Dies umfasst insbesondere auch den frühzeitigen Erwerb von potenziellen Entwicklungsflächen. Bodenbevorratung ist aber kein Selbstzweck, sondern ein wichtiges Instrument zur Bereitstellung von Bauland und der erfolgreichen Koordinierung einer Wohnungsbauoffensive. Eine weitere Voraussetzung ist, dass alle Marktteilnehmer hieran gleichberechtigt nach gleichen Kriterien partizipieren. Hieran wird der Erfolg kommunaler Bodenfonds gemessen.

Oftmals fehlen Grundstückskäufern der Nachweis notwendiger Ausgleichsflächen. Daher wird empfohlen, dass Bund, Ländern und Kommunen auch Liegenschaften, die sich als Kompensationsflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Wohnungsbau eignen, bereitzustellen und Informationen über diese Flächen transparent zugänglich zu machen.

Vergünstigte Abgabe von Grundstücken an alle Marktteilnehmer.

Bund, Ländern und Kommunen sollten die Möglichkeiten und Spielräume nutzen, um eigene Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau für alle Marktteilnehmer der Immobilienwirtschaft bereitzustellen.

Erbbaurechte unattraktiv.

Die Nutzung des Erbbaurechts durch Wohnungsunternehmen ist mit erheblichen Hemmnissen verbunden, die die Anwendung unattraktiv machen. Zu den Hemmnissen gehören im Wesentlichen: fehlende Sicherheiten an Grund und Boden im Rahmen der Finanzierung und der damit verbundenen beschränkten Beleihung der Grundstücke, die Orientierung der Erbbauzinsen am Liegenschaftszins- und Preisgleitklauseln, die sich an der Steigerung des Bodenwertes orientieren und damit zu unkalkulierbaren Finanzierungsunsicherheiten führen.

Darüber hinaus stellt auch die Heimfallregelung, die nur eine Teilentschädigung vorsieht, ein erhebliches Investitionshindernis dar. Nicht zuletzt widerspricht die Heimfallregelung auch dem genossenschaftlichen Geschäftsmodell, welches auf langfristigen Bestandserhalt und ein lebenslanges Wohnrecht für die Mitglieder ausgelegt ist.

Bauplanungsrecht

Ermessensspielräume von § 17 BauNVO ausschöpfen - Innenentwicklung voranbringen.

Ziel für eine zukunftsfähige Stadt ist das nutzungsgemischte Quartier. Es verkürzt Verkehrswege und hat eine attraktive soziale und kulturelle Infrastruktur. Die erweiterten Ermessensspielräume gem. § 17 BauNVO (Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) müssen von den Kommunen verstärkt angewandt werden, um in innerstädtischen Gebieten eine Nachverdichtung und Nutzungsmischung realisieren zu können. Umsetzungspotentiale in der kommunalen Praxis sollten evaluiert und ausgeschöpft werden.

Kommunale Umsetzungspotentiale für Urbane Gebiete nutzen.

Die neuen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete haben den planerischen Spielraum deutlich erweitert. Die praktische Anwendung der Regelung der TA Lärm zum Urbanen Gebiet kann bislang jedoch noch nicht belastbar beurteilt werden. Es macht daher Sinn, dass die Kommunen die erweiterten Spielräume des Urbanen Gebiets bei der gemeindlichen Planung konsequent nutzen. Umsetzungspotentiale in der kommunalen Praxis sollten evaluiert und ausgeschöpft werden.

Weiterentwicklung der Baunutzungsverordnung- GFZ und GRZ anpassen.

Die bestehende Baunutzungsverordnung, die auf dem Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ fußt, sollte weiterentwickelt werden. Nur so kann sie auch die angemessene Rechtsgrundlage für die Stadtentwicklung der Zukunft sein, die auf Innenentwicklung und Klimaschutz abzielt. Das erfordert: Entwicklung von urban angemessenen Geschossflächenzahlen (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) sowie von quartiersbezogenen Planungszielen, z.B. über einen „Quartiersplan“.

Einfache Anhebung der GFZ/GRZ in bestehenden Bebauungsplänen ermöglichen.

Bebauungspläne passen trotz weitsichtiger Überlegungen der Beteiligten möglicherweise schon nach einigen wenigen Jahren nicht mehr zur Realität. Problematisch ist dies vor allem dann, wenn der Wohnraumbedarf überproportional steigt, so wie es derzeit vielerorts der Fall ist. Um dennoch auf den ansteigenden Bedarf zu reagieren, muss den Kommunen die Option eingeräumt werden, die GRZ/GFZ auf einfachste Weise in bestehenden Plänen zu erhöhen, um eine maßvolle Innenentwicklung zu ermöglichen.

Planverfahren: Bauungs- und Flächennutzungsplan entschlacken.

Die Neuaufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen ist derart aufwendig geworden, dass es häufig maximal zu Aufstellungsbeschlüssen kommt, ohne dass wirklich schnelle und gute Grundlagen beispielsweise für den Bau neuer Wohnhäuser oder die Umwandlung vorhandener Gebäude in Mixed-Used Immobilien gelegt werden. Dazu trägt auch der Prüfungsumfang von arten- und naturschutzrechtlichen Anforderungen bei.

In § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sollte eine zumindest klarstellende Ergänzung in das BauGB aufgenommen werden, dass es im Hinblick auf das Planungserfordernis ausreicht, eine überschlägige Prüfung von ausreichenden Konfliktlösungsmöglichkeiten im späteren Planvollzug vorzunehmen. Es soll genügen, wenn ein Bauleitplan jedenfalls mit seinen wesentlichen Inhalten nach prognostischer Betrachtung umsetzbar ist und die Konfliktlösung im Detail dem Planvollzug überlassen bleibt.

Vorhabenbegriff flexibilisieren und Rahmengenutzungen ermöglichen.

In vielen Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren stehen Ladenlokale, Kaufhäuser und Shoppingmalls leer. Und es gibt Interessenten, wie Projektentwickler, Wohnungsunternehmen, Büro- und Einzelhändler und nicht zuletzt Gastronomen, die gern sofort mit neuen Ideen starten möchten. Doch die Umnutzung vorhandener Gebäude erfordert häufig aufwendige und langwierige Plan- und Genehmigungsverfahren, obwohl sie in zentralen Lagen liegen und das Feld abgesteckt ist.

Der bauplanungsrechtliche Begriff des Vorhabens in § 29 Abs. 1 BauGB sollte im Hinblick auf multifunktionale oder auch alternative Nutzungen erweitert werden, um auf diese Weise die Nutzungsflexibilität zu erhöhen und zeitintensive Änderungsgenehmigungsverfahren für die Schaffung von Wohnraum entbehrlich zu machen.

Bauordnungsrecht, Genehmigungsverfahren

Bauordnungsrecht und Standards für den Wohnungsbau optimieren.

Die verstärkte Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand sollte zusätzlich zum Neubau durch eine "Umnutzungs- und Aufstockungsinitiative" vorgebracht werden. Es ist deutlich kostengünstiger und letztendlich auch nachhaltiger bereits errichtete Gebäude zu erweitern, umzubauen oder umzunutzen. Im Neubau als auch im Rahmen einer "Umnutzungs- und Aufstockungsinitiative" sind vorhandene Hemmnisse aus dem Weg zu räumen:

- Generell muss bei Aufstockungen und Umbauten Bestandschutz gelten,
- auf Stellplätze ist soweit wie möglich zu verzichten,
- bei Bebauungsplänen mit Trauf- oder Firsthöhenbeschränkung sind Ausnahmen zu schaffen,
- eine Überschreitung der zulässigen GFZ um einen definierten Prozentsatz ist zu tolerieren,
- auf Anforderungen der Barrierefreiheit für die neu geplanten Wohnungen ist bei Aufstockungen zu verzichten,
- eine zentrale Anlaufstelle auf kommunaler Ebene betreffenden bauordnungsrechtlichen Fragestellungen für schnelle Genehmigungen ist zu schaffen.
- Landesbauordnungen sollten auf Abweichungen von der MBO geprüft und eine konsequente Angleichung der LBO angestrebt werden. Ziel ist es, überhöhte bauordnungsrechtliche Anforderungen so weit wie möglich zu vereinfachen und auf Gefahrenabwehr zu beschränken. Dies gilt auch mit Blick auf die Förderung serieller und modularer Bauweisen, da gerade diese auch länderübergreifend zur Anwendung gebracht werden sollen, um ihre Kostensenkungspotentiale ausspielen zu können. Ein einmal genehmigter Typenbau sollte eine länderübergreifende Genehmigung erhalten.

Planungs- und Genehmigungsverfahren für den Wohnungsbau beschleunigen.

- Die Aufstockung des Personals in den Bauämtern ist kurzfristig voranzutreiben. Die schnelle Digitalisierung der Bauämter sowie des gesamten Bauprozesses ist umzusetzen.
- Für neue Bebauungspläne sollten umgehend Freistellungen vom Baugenehmigungsverfahren auch für größere Wohngebäude ermöglicht werden.
- Die bundesweite Nutzung von Typengenehmigungen für typisiertes und serielles Bauen ist durch die geeignete Gestaltung der Bauordnungen länderübergreifend zu ermöglichen.
- Zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren ist eine Genehmigungsfiktion nach Einreichen des Bauantrags einzurichten, mit nur einmaliger und abschließender Unterlagennachforderung innerhalb von z.B. 4 Wochen nach Antragstellung.
- Ein digitaler Bauantrag vereinfacht und beschleunigt die Bearbeitung und ermöglicht eine teilweise Automatisierung. Für Antragsteller muss ein bundesweit zentrales digitales Portal geschaffen werden, mit dem digitale Bauanträge eingereicht werden können. Ein Bauantrag sollte regulär zwei Monate nach Vorlage aller erforderlichen Unterlagen abschließend genehmigt sein. Andernfalls gilt er grundsätzlich als genehmigt.

- Neue Anforderungen müssen verpflichtend und ehrlich daraufhin geprüft werden, in welchem Umfang damit Kostensteigerungen verbunden sind und das Bauen und Wohnen dadurch verteuert wird.
- In einer fortlaufenden Übersicht sollen allen für den Wohnungsbau relevanten neuen Bundes- und Landes-Gesetze sowie Verordnungen (z.B. GEG, BauGB, GefStoffV, CO2KostAufG) mit dem damit verbundenen Erfüllungsaufwand bzw. Entlastungen transparent aufgelistet werden, um frühzeitig die etwaigen Auswirkungen auf die Bau- und damit Wohnkosten zu erkennen.
- Neben den technischen Anforderungen sind daher stets auch Folgenabschätzungen für die Kosten des Bauens und Wohnens durchzuführen. Normen, auf die im Bauordnungsrecht Bezug genommen wird, müssen kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

Einrichtung von Koordinierungsgruppen in Verwaltungen.

Kommunen bieten sich als Träger des Baulandmanagements an, da sie zum einen die Möglichkeit besitzen Grundstücksbesitzer vor Ort anzusprechen, zum anderen da sie die Planungshoheit besitzen. Doch zu oft sind Verwaltungen gelähmt von verstreuten Kompetenzen und fehlenden Entscheidungsbefugnissen. Aus diesem Grund braucht es verwaltungsinterne Koordinationsgruppen, die alle relevanten Akteure bei der Entwicklung von Bauland an einen Tisch bringen und die mit den notwendigen Entscheidungsbefugnissen ausgestattet sind, um die von der Politik beschlossene Strategie und Zielsetzung umzusetzen. Grundsätzlich gilt, dass alle Verwaltungsaufgaben, die Bezug zu Grundstücken sowie ihrer Entwicklung und Bewirtschaftung haben, in einem Fachbereich gebündelt angesiedelt sein sollten.

Prozesse innerhalb von Verwaltungen optimieren.

Für die Beantragung von Bauanträgen sollte es einen zentralen Mitarbeiter, eine zentrale Mitarbeiterin geben, der/die jederzeit verbindliche Aussagen über Verfahrensstände erteilen kann. Die zur Vollständigkeit des Antrags benötigten Unterlagen sollten im Vorhinein aufgelistet werden. Ein Bauantrag sollte in einem Durchgang erarbeitet werden. Nachforderungen sollten nur einmal gesammelt gestellt werden. Die Bearbeitung und Bewilligung eines Bauantrags dürfen maximal zwei Monate dauern. Wird ein Bauantrag in dieser Frist nicht bearbeitet, gilt er automatisch als bewilligt. Entscheidungen sollten in den Verwaltungen im Vier-Augen-Prinzip gefällt werden. Sachbearbeiter müssen Urlaubs- und Krankheitsvertretungen haben, die mit vollen Entscheidungsvollmachten ausgestattet sind.

Schaffung einer digitalen Genehmigungsplattform.

Über eine einzige digitale Plattform sollten sämtliche Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die Stakeholder-Partizipation organisiert und abgewickelt werden. Die entsprechenden technischen Voraussetzungen hierfür sind durch Bund und Länder zu schaffen.

Die Immobilienwirtschaft arbeiten seit langem erfolgreich mit dem Instrument des Datenraumes: Kaufwilligen werden im Rahmen der Due Diligence die erforderlichen Daten für einen begrenzten Zeitraum zur Verfügung gestellt. In gleicher Weise können Baugenehmigungen organisiert und allen Beteiligten über einen bestimmten Zeitraum zur Verfügung stellen, in dem sie

Einwendungen vortragen können. Machen sie davon keinen Gebrauch, wird ihr Einverständnis fingiert. Ein Bauantrag für Wohnimmobilien sollte z.B. zwei Monate nach Vorlage aller erforderlichen Unterlagen abschließend genehmigt sein. Andernfalls gilt er grundsätzlich als genehmigt.

Potenzial von Typengenehmigungen nutzen.

Die verstärkte Nutzung von Typengenehmigungen bietet die Möglichkeit, schneller und günstiger zu bauen sowie Bürokratie zu reduzieren. Jedoch wird dieses Instrument wenig genutzt. Ein Hemmnis stellen unterschiedliche Anforderungen der einzelnen Landesbauordnungen dar. Die Unterschiede sind zu groß, um eine Typengenehmigung bundesweit zu nutzen. In der Praxis müssten die höchsten Anforderungen der Landesbauordnungen erfüllt werden.

Typengenehmigungen müssen verstärkt genutzt werden. Zuvor müssen jedoch die Landesbauordnungen vereinheitlicht und soweit wie möglich an die Musterbauordnung angepasst werden.

Rahmengenemigungen durch Schärfung des Anlagenbegriffs schaffen.

In vielen Innenstädten, Stadtteil- und Ortszentren sind Kaufhäuser und Shoppingmalls in die Jahre gekommen und die oberen Etagen könnten neu und anders genutzt werden, beispielsweise in Wohnungen umgewandelt werden. Dies dauert allerdings häufig Jahre, bis die Umnutzungen geplant und genehmigt werden.

Der bauordnungsrechtliche Begriff des Vorhabens, das insbesondere Gegenstand einer Baugenehmigung sein kann, sollte im Hinblick auf multifunktionale oder auch alternative Nutzungen entsprechend der vorgeschlagenen Änderung in § 29 Absatz 1 BauGB erweitert werden (Rahmengenemigung).

Experimentierräume regulatorisch verankern.

Um klimaneutral bauen zu können, werden neue Baumaterialien geschaffen und erprobt. Allerdings dauern die Zulassungs- und Genehmigungsverfahren für innovative Bauten, die diese Materialien verwenden, häufig Jahre.

Wir regen an, eine Experimentierklausel in die Bauordnungen der Länder aufzunehmen, die den Kommunen Spielräume für neues beim Neubau von Wohngebäuden einräumt, beispielsweise zum Austesten von neuen technischen Baumaterialien oder neuer technischer Lärmschutzmöglichkeiten.



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

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

Dirk Salewski, Präsident
Andreas Ibel
Ivonne Kutzner
Frank Vierkötter
Christian Bretthauer

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Andreas Beulich