

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Frau Barbara Ostmeier
Vorsitzende
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 18/6003

Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

25. April 2016

Stellungnahme: § 85 a LBO (Drs. 18/3907)

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme herzlichen Dank. Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandhalter bewirtschaften 1/4 des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein. Mit einer Durchschnittsmiete von 5 Euro stehen sie für bezahlbares Wohnen. In der letzten Dekade haben sie in Schleswig-Holstein über 3 Mrd. Euro in Instandhaltung, Modernisierung sowie in den Neubau tausender Wohnungen investiert. Zahlreiche Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe wurden gesichert und wichtige Beiträge zur Bewältigung des Klimawandels und der demografischen Entwicklung geleistet. Der VNW ist Unterzeichner des *Klimapakts*, der *Offensive für bezahlbares Wohnen* und des *Flüchtlingspaktes*.

Allgemein

In den zentralen Orten des Landes gibt es eine wachsende Nachfrage nach bedarfsgerechtem, bezahlbarem Wohnraum. Der zunehmenden Konkurrenz unter den Wohnungsuchenden kann nur durch eine sinnvolle Angebotsausweitung insbesondere im preisgünstigen Segment begegnet werden. Mit diesem Ziel kooperieren Land und Wohnungswirtschaft im Rahmen der *Offensive für bezahlbares Wohnen*.

Die hohen Flüchtlingszahlen erhöhen den Nachfragedruck zusätzlich. Unter der Überschrift *Von der Unterbringung zum Wohnen* kooperieren Land und Wohnungswirtschaft daher auch im *Flüchtlingspakt*. Das Ziel: schnell und kostengünstig zusätzlichen Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen schaffen.

Angesichts der schon in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Neubautätigkeit setzt das besondere Rahmenbedingungen voraus. Dazu gehört, dass die für den Wohnungsbau notwendigen Akteure an einem Strang ziehen: Bund, Länder, Kommunen, Planer, Bauwirtschaft, Investoren. Das Land schafft im Rahmen seiner Kompetenzen mit dem Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ und dem hier zu bewertenden § 85 a LBO einen Teil der Voraussetzungen. Ob damit nennenswert mehr Investitionen in bezahlbarem Wohnraum generiert werden bleibt abzuwarten. Im Rahmen der vorliegenden Bedingungen wird die Wohnungswirtschaft im VNW das für sie Leistbare tun.

Bewertung des Gesetzentwurfs

Verfahrensrechtliche Erleichterungen

Im Interesse zeitnaher Bedarfsdeckung sind zügige Baugenehmigungsverfahren geboten. Neben der Verfahrensdauer hat aber die Rechtssicherheit erteilter Baugenehmigungen oberste Priorität. Die Verkürzung der Fristen nach §§ 67/68 LBO auf zwei Wochen ist zu begrüßen. Allerdings kommt das nur zum Tragen, soweit Wohnraum für Flüchtlinge geschaffen wird (vgl. § 246 BauGB). Warum nur dann, lautet die Frage an den Bund. Angesichts des insgesamt vorhandenen Neubaubedarfs wäre es wichtig, wenn zügige Baugenehmigungsverfahren zur Regel würden.

Neben den rechtlichen Voraussetzungen wären dafür aber ausreichende/qualifizierte Ressourcen in der kommunalen Verwaltung unerlässlich. Auch um zu einem sachgerechten Umgang mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Baunebenrechts zu kommen. Heute müssen Bauherren die Einhaltung oft durch separate Fachgutachten belegen. Das ist zeitintensiv und teuer. Der VNW fordert daher seit langem, dass Wohnungsbau kommunale Chefsache wird. Vorsorge für ein nachfragegerechtes Wohnraumangebot ist ein zentraler kommunaler Verantwortungsbereich.

Das Land setzt in Anknüpfung an § 246 BauGB eine Mindestquote von 20% an. Wenn überforderte Nachbarschaften von vornherein vermieden werden sollen, raten wir von einer Mindestquote ab. Wohngebäude mit problembeladenen Nachbarschaften sind regelmäßig durch eine erhöhte Fluktuation, ein geringes Mietniveau und deutlich mehr Verwaltungs-, Betreuungs- und Instandsetzungsaufwand gekennzeichnet. De facto tragen allein die Wohnungseigentümer das langfristige Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko. Die Mindestquote kann zum Investitionshemmnis werden.

Zielführender wäre eine Unterbringungsquote, die unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls mit dem Investor vereinbart wird. Aus der Praxis kennen wir Beispiele, wo sich Kommune und Investor auf wesentlich höhere Unterbringungsquoten verständigt haben. Dies aber auf Basis kompetenter Ansprechpartner auf beiden Seiten, eines über Jahre gewachsenen Vertrauens und mehrjähriger Verträge, die Investitionssicherheit geben.

Materielle Erleichterungen

Es ist ein wichtiges Signal, dass das Land seine Kompetenzen im Bereich der LBO zur teilweisen Beschränkung baulicher Vorgaben nutzt. Die materiellen Erleichterungen sind zumindest im sozialen Wohnungsbau auch nicht mehr an eine feste Unterbringungsquote gebunden, was wir begrüßen.

Wir sehen in den Erleichterungen ein Angebot, das in der Sache aber kaum zielführend ist. Wohnungsbau ist teuer: wegen hoher energetischer Vorgaben, ständig fortentwickelter Normen (Schallschutz etc.), zahlreicher kommunaler Auflagen, dadurch insgesamt steigender Planungsaufwendungen und nicht zuletzt hoher Grundstückskosten. Das Meiste liegt außerhalb der direkten Regelungskompetenz des Landes. Ebenso spielen wachsende Qualitätsansprüche der Wohnungsnutzer eine Rolle. Im Interesse eines dauerhaft wettbewerbsfähigen Angebotes müssen langfristige Bestandhalter darauf reagieren.

- Die Reduzierung der Deckenhöhe in Aufenthaltsräumen auf 2,30 bzw. 2,20 im Lichten schafft eine Kubatur, die bereits den heutigen Nutzeranforderungen nicht entspricht.
- Gerade in Mehrfamilienhäusern sind ausreichende Abstellflächen für ein funktionierendes Zusammenleben in der Hausgemeinschaft von Bedeutung. Die reine Wohnfläche ist meist geringer als etwa in Ein-/Zweifamilienhäusern. Bei einem unzureichenden Abstellflächenangebot werden Treppenhäuser und andere Gemeinschaftsflächen eher dafür zweckentfremdet, was u.a. gegen Verkehrssicherungspflichten verstößt (Fluchtwege/Brandschutz).

- Bis Ende 2019 soll der Nachweis von 0,5 bzw. 0,75 Stellplätzen pro Wohnung für KFZ bzw. Fahrräder ausreichend sein. Darin kann im Einzelfall eine echte Kostenerleichterung liegen. Der Gesetzentwurf definiert aber auch diese Abweichungen als „zulässig“. Insofern kommt es auf die praktische Umsetzung vor Ort und damit kommunales Handeln im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens an. Bisher stellen Kommunen für Wohnungsneubauten teils deutlich höhere Stellplatzanforderungen.
- Im Interesse von Rechtssicherheit notwendig und richtig ist, dass die vorstehenden Regelungen auch dann Bestand haben, wenn der Anteil der durch Flüchtlinge/Asylbewerber belegten Wohnungen nach Auslaufen der Sonderregelung (31.12.2019) unter die vereinbarte Quote sinkt.

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Raimund Dankowski
Vorsitzender