

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen – Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft

Michael Sachs, Staatsrat a.D. und Vorsitzender einer Expertenkommission zur Begleitung der Umsetzung der Kernempfehlungen und Maßnahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen
auf dem Landeskongress für Architektur und Stadtentwicklung
ARCHIKON am 6. April 2016

Wir leben in zwei Welten: es gibt einen Unterschied zwischen der Welt der Politik und der Welt der Wohnungsunternehmen:

- Politik sucht und braucht den schnellen Erfolg, die schnelle Marktwirkung, hat eine 4-5jährige Betrachtungsweise
- Immobilienunternehmen, insbesondere Bestandshalter müssen fragen: kann ich Wohnungen, die ich heute baue, auch noch in 20-30 Jahren gut vermieten?

Wie geht man mit dem Markt um? Sollte sich das Angebot der Nachfrageentwicklung anpassen oder können Städte die Nachfrageentwicklung beeinflussen und durch ein Überangebot an Wohnraum wachsen? (Olaf Scholz, Erster Bürgermeister von Hamburg: Hamburg wird wachsen, wenn es genügend Wohnraum anbietet.)

Das Hamburger Bündnis für das Wohnen

Wie war die Ausgangslage 2010 in Hamburg (nach 9 Jahren Bürgermeister von Beust und 1 ½ Jahren Schwarz-Grün):

- Es werden viel zu wenig Wohnungen gebaut (jährl. rd 3.500)
- Es werden überwiegen teure Miet- und Eigentumswohnungen gebaut
- Genossenschaften und die Kommunale SAGA GWG halten sich zurück
- Grundstücke sind teuer, auch die von der Stadt verkauft nach Höchstpreisverfahren
- Hohe bauphysikalische, energetische Auflagen (Hamburger Klimaschutzgesetz schwarz-grün), Stellplatzforderungen, Feuerwehrauflagen: Kampfmittelbeseitigung, 2. Rettungsweg
- Lange Dauer von B-Planverfahren, lange Baugenehmigungsprozesse

- Umständliche Beteiligungsverfahren, dennoch Bürgerproteste, Bürgerbegehren, Volksentscheide

Aber mutige, selbstgewisse Parteien im Wahlkampf: „wir“ bauen 6.000, 8.000, 10.000 Wohnungen.

Frühjahr 2011: Die Regierung Olaf Scholz (mit absoluter Mehrheit der SPD)

Das Hamburger Modell: Eine kooperative Wohnungspolitik unter Einbindung

- der Immobilien-Verbände,
- der Mietervereine,
- der Verwaltung und der Bezirke und
- der Bürger

Das Bündnis für das Wohnen: (mit VNW, BFW, ivd, GrundeigV, 2Mieterverbände)

Die (Selbst-)Verpflichtung der Verbände:

- aktiver Wohnungsneubau,
- Klimaschutz und energetisch Sanierung,
- Verfolgung städtebauliche und architektonische Ziele (z.B. Milieu- und Denkmalschutz)
- integrativer Quartiersentwicklung (soziale Vielfalt) und Versorgung von Wohnungsnotfällen

Die Verpflichtungen der Stadt:

- mehr und schnelleres Planrecht
- zügigere Baugenehmigungsverfahren (Kompetenz der Bezirke, Nutzungs- u. Planungskonflikte, Abwägung gesamtstädtischer Interessen)
- ein Wohnungsbaukoordinator als Clearingstelle für alle Konflikte
- städtische Wohnungsbauflächen zu fairen Preisen (Konzeptausschreibung), besondere Berücksichtigung von Baugemeinschaften und Unternehmen mit nachhaltiger Bewirtschaftung von Mietwohnungen,
- keine überzogenen energetische Ansprüche (optionale Förderung),
- mehr und differenzierte Wohnungsbauförderung (2.Förderweg, Förderung von Wohnungsbau für Studenten/Azubis, Ankauf von Belegungsbindungen, Förderung des Umbaus von Büroflächen)
- Absenkung der Ansprüche an den Bau von Stellplätzen

Einführung eines Eskalationsverfahrens zur Entscheidung von Interessenkonflikten:

- Wohnungsbaukoordinator als Ansprechpartner für alle am Bau Beteiligten: Bauherren, Stadtplaner, Bauprüfer
- Wohnungsbaukoordinierungsrunde mit allen beteiligten Amtsleitern
- Schaffung einer „Senatskommission“ unter der Leitung des Ersten Bürgermeisters mit allen betroffenen Senatoren (Bau, Finanzen, Schule, Soziales, Wirtschaft, Wissenschaft) mit Vortragsrecht des Wohnungsbaukoordinators

Ziel all dieser Maßnahmen ist Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau und die Schaffung der Voraussetzungen für den Bau von mind. 6000 Wohnungen im Jahr in Hamburg.

Die Methode: Kooperation, Kommunikation und Zielvereinbarungen.

- Kunden- und Dienstleistungsorientierung der Verwaltung nach außen und innen
- Steuerung der Verwaltung durch Zielvereinbarungen und Incentives
- Aufbau eines Planungs- und Genehmigungs-Controlling (Wohnungsbauentwicklungspläne, Wohnungsbaukonferenzen, Beteiligung der lokalen Wohnungsunternehmungen, regelhafte Beteiligung der Bürger, Vorgaben für Anzahl B-Pläne und Baugenehmigungen)
- Aufbau eines Strategisches Flächenmanagement, Ausschreibung eines Ideenträgerwettbewerbs und Konzeptausschreibung städtischer Grundstücke:
 - Städtebauliche und soziale Vorgaben, allerdings nicht kumulativ, sondern Einzelfall-orientiert
 - Mindestens 30% öff.gef. Wohnungsbau
 - nachhaltige Bewirtschaftung als Mietwohnungen (keine Weiterveräußerung)
 - Aufnahme von Dringlichkeitsfällen, insbes. aus öffentl. Unterkunft
 - Besondere energetische Modellvorhaben
 - Förderung von Baugemeinschaften

Die Bürgerbeteiligungsprozesse wurden neu geordnet:

Einführung einer Stadtwerkstatt auf der Metaebene der Stadtentwicklung und für größere städtebauliche Entwicklungsgebiete, aber auch kleinräumig auf B-Plan- und Blockebene neben den gesetzlichen Beteiligungsverfahren

Hamburger Maßnahmen zur Wohnungsbauerleichterung in der Legislaturperiode 2011-15:

- bundeseinheitliche energetische Rahmenbedingungen (keine Sonderanforderungen nach Hamburger Klimaschutzgesetz)
- Sonderverfahren Backsteinerhalt: mit Stadtplanern, Architekten und Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen besetzte Fachkommission zur Beurteilung von Fassadenveränderungen und finanzielle Förderung des Erhalts von Klinkerfassaden
- Verbesserung Servicequalität Bauprüf: Einführung einer Bauantragsvorprüfung und Verkürzung der Dauer von Genehmigungsverfahren
- Einführung des Digitalen Baugenehmigungsverfahrens,
- Abschaffung Stellplatzpflicht für Wohnungsbau,
- Änderung der KampfmittelVO,
- Abwägungsvorgänge zum 2. Rettungsweg/Anleiterbarkeit und Stellflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund
- Ausweitung der Öffentlichen Wohnungsbauförderung auf über 2000 WE p.a.
- das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA GWG soll jährlich mindestens 1000 Wohnungen bauen

Erfolgsbilanz am Ende der Legislaturperiode (2015):

Von 2011 bis 2015 rund 45.000 Baugenehmigungen, bis 2015 über 25.000 fertiggestellte Wohnungen, rd. 15.000 im Bau und 5.000 in Planung, bis 2015 11.000 öffentlich geförderte Wohnungen bewilligt.

Darüber hinaus Maßnahmen zum Mieterschutz:

- Mieterhöhung im bestehenden Vertrag auf 15% in 3 Jahren begrenzt, Einführung der Mietpreisbremse für Neuvermietungen
- Maßnahmen gegen soziale Spaltung der Stadt und Gentrifizierung:
 - SozErhVO in attraktiven Altbaugebieten der Stadt
 - Wohnraumschutzgesetz gegen Zweckentfremdung, Leerstand und illegale Vermietung als Ferienwohnung
 - Sozial-Monitoring zur Früherkennung von sozialen Problemgebieten und Aufwertungsdruck
 - 30%-Regelung zur Verteilung der Sozialwohnungen und Förderung der sozialen Mischung
 - Quartiersentwicklung in Großsiedlung
 - Gestaltung der Stadtränder durch städtebauliche, grünplanerische und soziale Maßnahmen

Last but not least: ein Bündnis für die Quartiere als Initiative der Wohnungswirtschaft unter Einbeziehung der Behörden und der Bezirke für Neubau, Bildung, Sicherheit, Soziales, Kultur in benachteiligten Stadtquartieren und Stadtteilen mit besonderem Handlungsbedarf.

Das Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen im Bund

Das im Rahmen des Koalitionsvertrages der Bundesregierung beschlossene und im Juli 2014 unter der Leitung von Bundesbauministerin Barbara Hendricks ins Leben gerufene Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen verfolgt das Ziel, die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität vorzugsweise im bezahlbaren Marktsegment zu verbessern und zur Angebotserweiterung in den Ballungsgebieten beizutragen.

Partner des Bündnisses sind neben dem BMUB, Vertretern der Bauministerkonferenz der Länder und der Kommunalen Spitzenverbände die großen Immobilienverbände GdW, BFW, ZIA, Haus und Grund, IVD sowie Verbände und Gewerkschaften der Bauindustrie, der BDA sowie die Bundes-Ingenieur- und Architektenkammer.

Das Bündnis arbeitete in 2015 in mehreren Arbeitsgruppen und Foren u.a. zu den Themen

- Rahmenbedingungen und Herausforderungen für mehr Wohnungsbau
- Stärkung der Investitionen in den Wohnungsbau
- Wohnungsmarktprognose 2030 und Qualität des Bauens
- Strategien zur Baukostensenkung
- Altersgerechter Umbau im Quartier
- Soziales und klimafreundliches Bauen

Im November 2015 hat das Bündnis Kernempfehlungen und Maßnahmen formuliert, die alle im Grunde ein Ziel verfolgen: schneller, preiswerter und an der richtigen Stelle viele Wohnungen bauen zu können.

Im Februar 2016 nun hat Bundesbauministerin Barbara Hendricks mich zum Vorsitzenden eines Expertengremiums bestellt, das die Aufgabe hat, den Prozess der Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zu begleiten und zu unterstützen. Dem Expertengremium kommt quasi eine Controlling-Funktion bei der Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive zu.

Dem Expertengremium gehören folgende Mitglieder an:

Ralf Giesen, Mitglied der Geschäftsführung Vivawest Wohnen GmbH

Michael Halstenberg, Ministerialdirektor a.D., Rechtsanwalt

Holger Kowalski, ehem. Vorstandsvorsitzender Altonaer Spar- und Bauverein

Roland Schäfer, Präsident des Deutschen Städte- und Gemeindebunds, BGM von Bergkamen

Dr. Ulrich Maly, Vizepräsident des Deutschen Städtetages, BGM der Stadt Nürnberg

Kathrin Möller, Architektin und Vorstandsmitglied der GAG Köln

Michael Sachs, Staatsrat a.D., AR-Vorsitzender der Gewobag Berlin

Heinrich Stüven, Rechtsanwalt, ehem. Vors. Des Grundeigentümer-Verband Hamburg

Monika Thomas , Stadtbaurätin der Stadt Wolfsburg

Michael von der Mühlen, Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Organisatorisch und fachlich betreut wird das Expertengremium durch empirica, das Institut begleitet auch das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Das Expertengremium soll im Herbst 2016 der Bundesbauministerin einen ersten Bericht vorlegen.

Tabellarische Übersicht der Maßnahmen mit Zuständigkeiten

I. Wohnungsbau-Offensive: 10-Punkte-Programm auf Basis der Kernempfehlungen des Bündnisses

Maßnahme	Zuständig/ Federführung*	Zeitplan Beginn/Abschluss
1. Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben		
<ul style="list-style-type: none"> • Bund (BImA) stellt seit Nov. 2015 Grundstücke mit deutlichen Preisabschlägen u.a. für Sozialwohnungsbau zur Verfügung • Verbilligungsrichtlinien der Länder und kommunales Haushaltsrecht, soweit erforderlich anpassen 	Länder, Kommunen	ab sofort
2. Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen		
Baurechts-Novelle u.a. neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ in Baunutzungsverordnung aufnehmen	BMUB (FF. für BauNV + BauGB), Länder (Raumordnungspläne), Kommunen (Bebauungspläne)	Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens Baurechtsnovelle bis Ende 2016
3. Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken		
Zweckgebundenen Einsatz der Kompensationsmittel des Bundes an die Länder überprüfen	Länder, (BMUB ff bei Monitoring)	2016 fortlaufend
Gesetzesentwurf zum Genossenschaftsrecht	BMJV	vsl. erstes Halbj. 2016
4. Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbare Wohnungen schaffen		
Steuerliche Anreize schaffen (Änderung Einkommensteuergesetz) -> Sonderabschreibung zeitlich und regional begrenzt	BMF	3.2.2016 Kabinettsbeschluss; Ziel: Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens vor Sommerpause 2016

5. Bauordnungen harmonisieren – Aufwand reduzieren		
Gutachterliche Untersuchung (Vorbereitung der Empfehlungen des Bundes an die Länder zur Überarbeitung des Musterbauordnung). Erörterung von Änderungsvorschlägen zur Überarbeitung der Musterbauordnung mit den zuständigen Ländergremien.	Länder (BMUB gibt Empfehlungen)	bis Mitte 2016 Vergabe und Durchführung Gutachten; anschließend Abstimmung der Empfehlungen mit Ländergremien und Entscheidung der Länder über die Umsetzung
6. Normen, Standards und gesetzliche Anforderungen im Bauwesen auf den Prüfstand stellen		
DIN-Präsidialausschuss einrichten zwecks Reform der Normungsarbeit	DIN	bereits erfolgt erste Sitzung 17.02.2016
Einrichtung AG Standards im BMUB	BMUB, Beteiligung BMWi	erste Sitzung März 2016
Bund-Länder-Kontrollausschuss einrichten	BMUB, Länder	ab Juni 2016
7. Serielles Bauen für anspruchenden und günstigen Wohnraum forcieren		
Umsetzung der Anforderungen an serielles Bauen im Modellprogramm „Vario-Wohnungen“	BMUB	seit Nov. 2015, Programmlaufzeit 2016-2018
Einrichtung einer AG Serielles Bauen	BMUB, Länder	Erste Sitzung: 18.01.2016
Architekturwettbewerb „Serielles Bauen“	BMUB, Wohnungs- und Bauwirtschaft	Start 1. Halbjahr 2016
8. Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten		
Fachveranstaltung BMUB, DST über Möglichkeiten zur Flexibilisierung von Stellplatzverordnungen	Länder, Kommunen	2016
9. EnEG, EnEV und EEWärmeG strukturell neu konzipieren		
Abstimmung mit BMWi und Beratung mit den Ländern über die strukturelle Neukonzeption von EnEV und EEWärmeG (auf der Grundlage eines Abgleichgutachtens und eines ergänzenden Gutachtens)	BMWi und BMUB (gem. FF. für EnEV, Initiativrecht bei BMWi), BMWi (FF. für EEWärmeG), kontinuierliche fachliche Beteiligung der Länder	Gesetzgebungsvorhaben bis Ende 2016 abgeschlossen; Sonder-BMK

10. Gemeinsam für mehr Akzeptanz in der Bevölkerung von Neubauvorhaben werben		
Fachforen, Entwicklung einer gemeinsamen Kampagne für mehr Neubauakzeptanz. Projektbezogene Bürgerinformation	BMUB, alle Bündnispartner	Abschluss vsl. Ende 2016

II. Begleitende Maßnahmen zur Kostensenkung und zur sozialen Dimension

Maßnahme	Zuständig/ Federführung	Zeitplan Beginn/Abschluss
Empfehlungen der Baukostensenkungskommission		
Entwicklung einer Methodik für Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens.	BMUB, Länder, kommunale Spitzenverbände	2016, fortlaufend
(Kosten-)Transparenz-Initiative Initiierung eines kontinuierlichen Gesprächsdialogs	BMUB, Länder, kommunale Spitzenverbände	2016-2017
Initiative zur Optimierung der Planungs- und Bauprozesse Verabredung über Arbeitsprogramm, Umsetzung mit der nächsten Ausschreibung der Forschungsinitiative Zukunft Bau	BMUB, Länder	2016
Empfehlungen aus den Arbeitsgruppen		
Altersgerechten und energetischen Umbau im Quartier voranbringen; stetige Weiterentwicklung der KfW-Programme (Altersgerecht Umbauen / Energetische Stadtsanierung)	BMUB	2016 ff.
Forschungsprojekt Klima-Komponente Wohngeld	BMUB	Abschluss vsl. Ende 2016
Forschungsprojekt zu Kosten der Unterkunft und Heizung	BMAS	2016
Reform Grundsteuer, Grunderwerbsteuer im Zuge der Neuverhandlung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen	Länder, BMF	laufend

Die Umsetzungsschritte des Bundes wird das Expertengremium relativ leicht dokumentieren und kommentieren können: Gesetzesinitiativen,

Verordnungen und Rahmensetzungen auf Bundesebene sind offenkundig. Schwieriger wird schon sein, die Umsetzungsschritte der Länder zu begleiten. Fast unmöglich aber wird vollständig zu dokumentieren sein, was und wie die Kommunen die Wohnungsbauoffensive umsetzen.

Wir werden uns hier um Best-Practice-Beispiele bemühen und sicher keine Kommunen-Schelte betreiben, denn viele Städte betreiben schon seit einiger Zeit eine Wohnungsbauoffensive im Rahmen von Bündnissen. Aber es ist schon interessant zu beobachten, ob sich das Prinzip einer kooperativen Wohnungspolitik durchsetzt, ob es Zielvereinbarungen für B-Plan-Verfahren und Baugenehmigungen gibt, wie vor Ort mit Stellplatz-Verordnungen, Brandschutz-Vorgaben, mit Baum- und Artenschutz und Bürgerprotesten umgegangen wird.

Die Wohnungswirtschaft wird viele der Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für schnelleres und kostengünstigeres Bauen begrüßen, aber zugleich wünscht sie sich vor allem für einen längeren Zeitraum verlässliche Rahmenbedingungen!

Im Übrigen: „Die Wahrheit liegt auf dem Platz“.

Letztendlich werden wir die hehren Vorhaben und Maßnahmen erst in ein paar Monaten oder Jahren vom Ergebnis her beurteilen können. Nun gut, aber ein Anfang ist gemacht.