

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE
**NEUDRUCK
STELLUNGNAHME
16/3807**
A02

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft

zum Antrag der Fraktionen CDU und FDP

Drucksache 16/10295

**Auskömmlichen Wohnraum schneller schaffen – Bearbeitungs-
fristen von Bauanträgen verkürzen – verlässliche Fristen
einführen.**

Düsseldorf, 27.04.2016

Der BFW Landesverband Nordrhein- Westfalen e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum vorbenannten Antrag.

Fragenkatalog

Zu 1.

Aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft hat es in den vergangenen Jahren mehrere entscheidende Veränderungen zur Verbesserungen der Attraktivität der Wohnraumförderprogramme gegeben. Dies waren insbesondere die Anhebung der Bewilligungsmieten, die Einordnung der Kommunen in eine neue Gebietskulisse, die bei vielen Kommunen zu einer höheren Mietenstufe geführt hat, die Verwendung der Kompensationsmittel des Bundes in Form von Tilgungsnachlässen sowie die Anhebung der Förderpauschalen. Zu Jahresbeginn schließlich erfolgte eine insbesondere seitens des BFW Nordrhein-Westfalen seit langem geforderte Veränderung: die Verwendbarkeit der Tilgungsnachlässe als Eigenkapitalersatz.

All diese Maßnahmen haben aus Verbandssicht bereits zu einem verbesserten Abruf der Fördermittel, insbesondere im Mietwohnungsbau, geführt. Es wird zudem davon ausgegangen, dass die Förderergebnisse sich in den kommenden Jahren noch einmal verbessern werden. Dies liegt unter anderem daran, dass kommunale Handlungskonzepte für preisgebundenes Wohnen immer öfter dazu verpflichten, einen gewissen Anteil eines Wohnungsbauprojekts öffentlich gefördert zu errichten.

Trotz verbesserter Konditionen bleiben für mittelständische Unternehmen einige Hürden:

a) Zinsänderungsrisiko und Rentabilität des Objekts

In den vergangenen Jahren wurden die sog. „Mietpreisbremse“ und die Kappungsgrenzenverordnung eingeführt, zunächst für 5 Jahre – die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten. Beide Mietbegrenzungen dämpfen die Investitionsbereitschaft und wirken sich auf die Weiterentwicklung der örtlichen Mietspiegel aus. Das bedeutet, dass nach Auslauf der Bindung die Erhöhung der Sozialmieten ebenfalls begrenzt ist und einen wesentlich längeren Zeitraum benötigt als vor den Mietpreisregulierungen. Ist zum Zeitpunkt der Darlehensablösung der Marktzins hoch, kann dies zu einer Unrentabilität des Objekts führen, wenn die Mieterträge den Kapitaldienst nicht decken.

b) Eigenkapitalerfordernis

Investoren, die in der Lage sind 20 Prozent Eigenkapital zu erbringen, haben meist bereits ein gewisses Lebensalter ab 40 Jahre aufwärts erreicht. Das bedeutet, dass der Investor zum Zeitpunkt des Auslaufs der Bindung das Rentenalter erreicht hat oder bald erreichen wird. Das bedeutet auch in Verbindung mit Buchstabe a), dass der Investor einkalkulieren muss, als Rentner keinerlei Ertrag zu erhalten oder sogar Negativerträge durch andere Einkommensquellen ausgleichen zu können. Gleichzeitig verzichtet er mindestens 20 Jahre auf die Verwendung seines bereits angesparten Vermögens, das beispielsweise bei einer Projektgröße von 40 Wohnungen bei derzeitigen Konditionen rund 600.000 Euro beträgt.

c) Persönliche Haftung des Geschäftsführers

Bei Kapitalgesellschaften muss der Geschäftsführer häufig zusätzlich die persönliche Haftung gegenüber der NRW.Bank übernehmen. Dies setzt bei einer Darlehenslaufzeit von mindestens 20 Jahren voraus, dass der Geschäftsführer noch zwanzig Jahre in dem Unternehmen tätig ist oder zumindest dem Unternehmen eng verbunden bleibt. All das ist im Grunde nur dann der Fall, wenn der Geschäftsführer selber auch Inhaber des Unternehmens ist. Sofern Änderungen in der Person des Geschäftsführers eintreten, müssen gemeinsam mit der NRW.BANK individuelle Lösungen gefunden werden. Hierin liegt neben dem Zinsänderungsrisiko ein weiteres unkalkulierbares Risiko und ein Attraktivitätsverlust der öffentlichen Förderung..

Zu 2.

Die BFW-Mitgliedsunternehmen errichten 50 Prozent des Wohnungsneubaus bundesweit, in Top-Städten wie Köln und Düsseldorf erreicht der Anteil bis zu 90 Prozent. In Bezug auf den mietpreisgebundenen Wohnungsneubau ist der Anteil an der Errichtung mietpreisgebundenen Wohnungsbaus in der jüngeren Vergangenheit niedrig. Dies liegt an den restriktiven Marktbedingungen und der fehlenden wirtschaftlichen Konkurrenzfähigkeit des Mietwohnungsbaus zum Eigentumswohnungsbau.

Hohe Grundstückspreise und Baukosten führen zu hohen Mieteinstiegspreisen, die oberhalb von 10 EUR/qm liegen. Mit Kappungsgrenzen- und Mietbegrenzungsverordnung hat der Gesetzgeber erneut zulasten der Vermieter ins Mietrecht eingegriffen. Die nächste Stufe der Mietrechtsreform lässt weitere Belastungen vermuten. Solange die Nachfrage nach Eigentum weiter hoch ist und dank der Niedrigzinsphase für die Erwerber auch noch bezahlbar, bevorzugen Investoren den Eigentumswohnungsbau.

Zu 3.

Die Hemmnisse für zeitnahe Investitionen in den Wohnungsbau liegen zunächst in der mangelnden Verfügbarkeit von Grundstücken sowie in einem zweiten Schritt in der aufwändigen Schaffung von Baurecht.

Umfragen innerhalb der Mitgliedschaft des BFW ergeben regelmäßig, dass die Bearbeitungszeiten von Baugenehmigungen im Durchschnitt 12 Monate dauern. Für die Schaffung von Bebauungsplänen müssen drei bis vier Jahre, teils auch mehr, eingerechnet werden. Insgesamt muss festgestellt werden, dass Bearbeitungszeiten durch die Behörden und Partizipationsverfahren unkalkulierbar geworden sind und eine verlässliche Planung im Bauablauf erschweren.

Die Erstellung eines Bebauungsplans ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt und sollte idealerweise innerhalb von maximal zwei Jahren erfolgen. In der Praxis zeigt sich, dass die Verfahren überlastet sind durch mehrfache Beteiligung derselben Gremien und Behörden, auch wenn diese Mehrfachbeteiligung nicht vorgesehen ist. Wegen der Regelung auf Bundesebene sollen Hemmnisse durch B-Planverfahren hier jedoch außen vor bleiben.

Die in der Landesbauordnung geregelte Erteilung einer Baugenehmigung hängt vor allem von der Qualität von Verwaltungsstrukturen und Prozessqualitäten sowie auch von der Kooperationsbereitschaft von Entscheidungsträgern innerhalb der kommunalen Verwaltung ab.

Fristen werden nicht gewahrt

Die Landesbauordnung gibt in §§ 68 und 72 BauO NRW Fristen vor, diese sind jedoch lediglich SOLL-Vorschriften und damit nicht verbindlich einzuhalten. In der Praxis hält sich keine Behörde an diese Fristen.

Dies liegt daran, dass Planungs- und Bauämter personell überlastet sind. In der inneren Organisation der Bauordnungsämter fehlen zudem teilweise klare Vertretungsregeln, mit der Folge, dass bei krankheits- oder urlaubsbedingtem Ausfall des zuständigen Sachbearbeiters ein „Stillstand der Rechtspflege“ eintritt. Ablaufoptimierungen und Rotation zwischen den Sachbearbeitern könnten hier erhebliche Rationalisierungs- und Motivationspotenziale heben.

Instrument der Vorprüfung wird nicht genutzt - Verzögerungen sind vorprogrammiert

Die im Gesetz vorgesehene Vorprüfung, § 72 Abs. 1 LBauO, ermöglicht der Behörde, fehlende Unterlagen zu monieren, weitere Auflagen zu fordern etc.. Hiervon machen viele Sachbearbeiter nur unzureichend Gebrauch. Es werden ohne Rücksicht auf den Fortgang des Verfahrens jederzeit Auflagen oder Wünsche nachgeschoben. Argumentiert wird u.a. gerne, dass man erst bei Vorlage von angeforderten Gutachten Kenntnis von Sachverhalten erhalten habe, die neue Auflagen fordern. Tatsächlich ist es so, dass Gutachten nur noch einmal das wiedergeben, was man vorher besprochen hat.

Auflagen und Forderungen sind nicht immer sachgerecht – Kompetenzen sind ungeklärt

Genauso kommt es vor, dass ein Sachbearbeiter eine Zusage zur Machbarkeit geplanter Vorhaben in Aussicht stellt, welche dann beispielsweise durch den Amtsleiter verworfen wird. Je nach Fall ist klar ablesbar, dass es nicht immer sachliche Gründe für die Ablehnung gibt, sondern es eher darum geht, persönliche Vorlieben umzusetzen. In diesen Bereich fällt auch, dass die Anforderungen beteiligter Ämter sich widersprechen können. Auch hier spielen persönliche Befindlichkeiten mitunter eine Rolle.

Insbesondere die strukturellen Mängel innerhalb der Verwaltung hinsichtlich der Entscheidungskompetenzen sollten angegangen werden. Appelliert werden muss auch an die Politik und die obersten Führungskräfte in den Verwaltungen. Politik und Verwaltung müssen übereinstimmende Zielsetzungen ‚pro Wohnungsbau‘ formulieren, damit die kollidierenden Zielsetzungen verschiedener Beteiligter wie beispielsweise Wohnungsbau versus Naturschutz nicht exzessiv zulasten der Bauherren im Rahmen von Genehmigungsverfahren ausgetragen werden.

Spielräume nutzen - § 34 BauGB wieder vermehrt anwenden

Es müssten nach unserer Überzeugung rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, die wieder vermehrt Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erlauben. Die zahlreichen, überbordenden Anforderungen, die aus Anlass vermeintlichen Umwelt-, Verbraucher- und Nachbarnschutzes sowie infolge „Stuttgart 21“ als Partizipationsmaßnahmen sowohl an die Bauleitplanung als auch an die Einzel-

Baugenehmigung gestellt werden, haben zu einer fatalen Entscheider-Ängstlichkeit geführt, in deren Gefolge zur behördlichen Absicherung von Verwaltungsentscheidungen kostenträchtige Gutachten in großer Zahl angefordert werden und eine Befassung mit teils unsinnigen bzw. nur auf Verfahrensverzögerung angelegte Bürger-Einwendungen notwendig wird.

Zu 4.

Wie schon unter Ziffer 3 ausgeführt, gibt es Fristen in der Landesbauordnung, die jedoch als SOLL-Vorschrift ausformuliert und daher für die Behörden nicht bindend sind. In der Praxis spielen diese Fristvorgaben daher keine Rolle, die Behörden halten sich nicht an die Vorschriften. Der Antragsteller kann seine Planungen nicht aufgrund der Fristen ausrichten und ist gut beraten, erst bei Erteilung der Baugenehmigung verbindlich seine Bauplanung fortzusetzen.

Die derzeit vorgesehenen Fristen ermöglichen durchaus eine Bearbeitung von Baugenehmigungen innerhalb von zwei Monaten. Für die Umsetzung in der Realität bedarf es allerdings verbindlicher MUSS-Vorschriften wie sie im Antrag der Fraktionen von CDU und FDP vorgesehen sind. Wir begrüßen den Antrag der Fraktionen der CDU und FDP deshalb ausdrücklich.

Elektronische Antragstellung

In Nordrhein-Westfalen sind derzeit keine elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren verbindlich vorgesehen, obwohl solche EDV-Programme verfügbar sind. Bauanträge müssen weiterhin in vielfacher Papierform vorgelegt werden. Zwar wird in einigen Kommunen sodann eine Nummer vergeben, mit der man im Internet verfolgen kann, bei welcher Behörde sich die Akte ohne Hinweis auf inhaltliche Stellungnahmen, Bedenken oder Anregungen, auf die der Bauherr oder Architekt viel schneller reagieren könnte, wenn er frühzeitig davon erführe. Im Übrigen wäre ein derartiges Verfahren für alle Beteiligten transparent und würde einen latenten Handlungs- und Beschleunigungsdruck ausüben.

Es wäre äußerst hilfreich, wenn in Nordrhein-Westfalen das elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren verbindlich eingeführt würde. Dies wäre sowohl kosten- als auch zeitsparend. Der Antragsteller müsste nicht stets telefonisch oder persönlich nach dem Sachstand fragen, hätte Einblick in Entscheidungsvorgänge und könnte zeitnah Stellung nehmen oder Nachbesserungen vornehmen.

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit bundesweit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an, davon haben 180 Mitgliedsunternehmen ihren Sitz in Nordrhein-Westfalen. 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 NORDRHEIN WESTFALEN

Oststraße 55
40211 Düsseldorf
Tel.:0211/93655407

info@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra

VORSTAND

Martin Dornieden
Rolf Schettler
Achim Feldmann

Anett Barsch
Gunnar Kissel
Dr. Werner Küpper
Dirk Lindner
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Georg Wilms