



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau
und Reaktorsicherheit

Wortprotokoll der 63. Sitzung

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Berlin, den 14. Oktober 2015, 09:00 Uhr
10117 Berlin, Adele-Schreiber-Krieger-Straße 1 /
Schiffbauerdamm
Marie-Elisabeth-Lüders-Haus
3.101 (Anhörungssaal)

Vorsitz: Bärbel Höhn, MdB

Tagesordnung

Einzigster Tagesordnungspunkt

Seite 3

**Öffentliches Fachgespräch
zu dem Thema**

**"Herausforderungen des verstärkten Zuzugs
von Flüchtlingen für die Stadtentwicklung
und den Wohnungsbau"**

Selbstbefassung 18(16)SB-111



Mitglieder des Ausschusses

	Ordentliche Mitglieder	Stellvertretende Mitglieder
CDU/CSU	Auernhammer, Artur Dött, Marie-Luise Gebhart, Dr. Thomas Göppel, Josef Grundmann, Oliver Haase, Christian Jörrißen, Sylvia Kanitz, Steffen Magwas, Yvonne Marschall, Matern von Möring, Karsten Müller (Braunschweig), Carsten Petzold, Ulrich Schulze, Dr. Klaus-Peter Vogel (Kleinsaara), Volkmar Wegner, Kai Weisgerber, Dr. Anja	Bareißen, Thomas Benning, Sybille Gundelach, Dr. Herlind Gutting, Olav Helfrich, Mark Jung, Andreas Kruse, Rüdiger Lagosky, Uwe Lerchenfeld, Graf Philipp Liebing, Ingbert Luczak, Dr. Jan-Marco Nüßlein, Dr. Georg Obner, Florian Pols, Eckhard Wittke, Oliver Woltmann, Barbara Zimmer, Dr. Matthias
SPD	Bülow, Marco Groß, Michael Hampel, Ulrich Lotze, Hiltrud Miersch, Dr. Matthias Mindrup, Klaus Nissen, Ulli Pilger, Detlev Schwabe, Frank Thews, Michael Träger, Carsten	Bartol, Sören Becker, Dirk Burkert, Martin Daldrup, Bernhard Esken, Saskia Held, Marcus Lemme, Steffen-Claudio Röspel, René Scheer, Dr. Nina Tausend, Claudia Vogt, Ute
DIE LINKE.	Bluhm, Heidrun Lenkert, Ralph Menz, Birgit Zdebel, Hubertus	Bulling-Schröter, Eva Lay, Caren Tackmann, Dr. Kirsten Zimmermann, Pia
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Kotting-Uhl, Sylvia Kühn (Tübingen), Christian Lemke, Steffi Meiwald, Peter	Baerbock, Annalena Höhn, Bärbel Paus, Lisa Verlinden, Dr. Julia



Einzigster Tagesordnungspunkt

Öffentliches Fachgespräch zu dem Thema

"Herausforderungen des verstärkten Zuzugs von Flüchtlingen für die Stadtentwicklung und den Wohnungsbau"

Selbstbefassung 18(16)SB-111

dazu Sachverständige:

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände

Gesine Kort-Weiher

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)

Axel Gedaschko

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW)

Andreas Ibel

Stellungnahme Ausschussdrucksache 18(16)279-C
(Anlage 1)

Haus & Grund Deutschland

Zentralverband der Deutschen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.
Spitzenverband der privaten Wohnungswirtschaft
Dr. Kai Warnecke

Deutscher Mieterbund e. V. (DMB)

Lukas Siebenkotten

Stellungnahme Ausschussdrucksache 18(16)279-D
(Anlage 2)

Dipl.-Ing. Roland Borgwardt

Architekt und Energieberater für Gebäude
Stellungnahme Ausschussdrucksache 18(16)279-B
(Anlage 3)
Power-Point-Präsentation (Anlage 4)

Dr. Klaus-Martin Groth

Rechtsanwalt

Stellungnahme Ausschussdrucksache 18(16)279-A
(Anlage 5)

Vorsitzende: Liebe Kolleginnen und Kollegen, meine Damen und Herren, ich eröffne hiermit die 63. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Wir haben heute als einzigen Tagesordnungspunkt ein öffentliches Fachgespräch zum Thema "Herausforderungen des verstärkten Zuzugs von Flüchtlingen für die Stadtentwicklung und den Wohnungsbau" angesetzt. Das Fachgespräch beruht auf einer Selbstbefassung.

Ich begrüße das anwesende Publikum auf der Tribüne; das Fachgespräch ist öffentlich. Ich begrüße natürlich auch die Sachverständigen: Da haben wir einmal Frau Gesine Kort-Weiher vom Deutschen Städtetag; Herrn Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW); Herrn Andreas Ibel, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW); Herrn Dr. Kai Warnecke von Haus & Grund Deutschland; Herrn Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor vom Deutschen Mieterbund (DMB); Herrn Roland Borgwardt und Herrn Dr. Klaus-Martin Groth eingeladen. Ansonsten begrüße ich natürlich auch den Parlamentarischen Staatssekretär Florian Pronold aus dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Das Fotografieren, Filmen und auch Mitschnitte sind nicht erlaubt, sondern vielmehr der akkreditierte Presse und Personen mit besonderer Erlaubnis vorbehalten. Wir haben von dieser öffentlichen Sitzung eine zeitversetzte Fernsehübertragung im Internet ab 11:30 Uhr.

Wir müssen wieder einen Beschluss herbeiführen, dass wir die Sitzung nicht nur digital aufzeichnen, sowie Statements und Diskussionen im Internet zugänglich machen, sondern vor allen Dingen, dass wir ein Wortprotokoll anfertigen. Da sehe ich keinen Widerspruch. Also sind wir damit einverstanden.

Wir haben einen sehr strikten Ablauf; soweit auch als Hinweis an die Sachverständigen. Das heißt, Sie bekommen am Anfang drei Minuten für Ihre Eingangsstatements. Sie haben oben – wenn Sie keine Power-Point präsentieren – auch eine Uhr; ansonsten müssen Sie das auf Ihrer eigenen Uhr nachverfolgen. Aber ich werde Sie spätestens, wenn die Zeit abläuft, darauf hinweisen. Sie haben ein dreiminütiges Statement, woran Sie sich auch halten



müssen. Wir haben danach Runden, in denen die Abgeordneten zwei Minuten Zeit haben, Fragen zu stellen.

Vielleicht nochmal an die Abgeordneten: Bitte nur einem Sachverständigen Fragen stellen. Dann gibt es wieder die Antwortmöglichkeit für den Sachverständigen, die dann wieder drei Minuten beträgt, sodass wir immer Frage und Antwort schnell hintereinander haben und damit, glaube ich, auch effiziente Ergebnisse erzielen können. Das sind die Frageregeln und dann können wir direkt starten. Ich beginne mit dem Statement von Frau Gesine Kort-Weiher. Bitte, Sie haben das Wort.

Gesine Kort-Weiher (Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände): Ich bin heute übrigens nicht nur für den Deutschen Städtetag hier, sondern vertrete die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände.

Sehr geehrte Frau Höhn, sehr geehrte Damen und Herren, momentan sind eigentlich alle Kräfte darauf gerichtet, den ankommenden Flüchtlingen wenigstens eine Unterkunft, ein Dach über dem Kopf zu verschaffen.

Wir müssen uns aber auch mit der Frage auseinandersetzen, was zu tun ist, um Flüchtlinge mit Aufenthaltsstatus mit Wohnraum zu versorgen. Eine seriöse Prognose, wieviel zusätzlicher Wohnungsbedarf durch den Flüchtlingszustrom entsteht, ist mangels verlässlicher Daten eigentlich kaum möglich. Fest steht aber, dass damit zu rechnen ist, dass die Mehrzahl der Flüchtlinge ihren Wohnsitz in prosperierenden Regionen nehmen wird, wo sie auch Arbeitsplätze findet; also in den Städten und Gemeinden, wo heute schon die Wohnungsnachfrage das Angebot übersteigt.

Fest steht auch, dass fast alle Flüchtlinge zunächst auf preiswerten Wohnraum angewiesen sein werden. Insofern müssen wir unsere Bemühungen vor allen Dingen auf den Bereich des preiswerten, des geförderten Wohnungsbaus richten. Wir begrüßen daher, dass der Bund die Entflechtungsmittel in der Zeit von 2016 bis 2019 um jährlich 500 Millionen Euro anheben wird. Allerdings sind wir skeptisch, ob alle Länder diese Mittel auch vollständig zum Zwecke der Wohnraumförderung einsetzen werden.

Wir stellen uns vor, dass die Fördermittel vorzugsweise in die Wachstumsregionen fließen müssen, weil gerade dort durch den Flüchtlingszustrom der Neubau zusätzlicher Wohnungen notwendig ist. Wir wollen keine Sonderprogramme für Flüchtlinge. Wir wollen ein Programm für alle Haushalte, die auf Unterstützung angewiesen sind. So kann man Sozialneid vermeiden, den sozialen Frieden erhalten und soziale Segregationen verhindern. Wir stellen uns vor, dass eine Zuschussförderung erforderlich ist, weil mit der Darlehensförderung in Anbetracht der gegenwärtigen Marktzinsen kaum Investoren zu gewinnen sind.

Neben den Bemühungen im geförderten Wohnungsbau sind auch zusätzliche Anreize im freifinanzierten Mietwohnungsbau nötig, damit weiterer preiswerter Mietwohnungsbau entsteht. Darüber hinaus fehlt es aber nicht nur an Geld. Es fehlt an Grundstücken; es fehlt an Personal in den Bauaufsichtsämtern; es fehlt an Investoren für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Es gibt also – aber meine Zeit endet – gemeinsame Herausforderungen und Aufgaben, denen sich Bund, Länder und Kommunen, aber auch die Wohnungsmarkttakteure stellen müssen. Vielen Dank.

Axel Gedaschko (GdW): Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren, wir können diese Situation, über die wir jetzt heute sprechen, nicht trennen von der Situation, in der wir starten und die diese Gegebenheiten auch beeinflusst. Wir haben zu verzeichnen, dass in den letzten drei Jahren 1,4 Millionen Menschen netto nach Deutschland zugewandert sind. Das hat nichts mit Flüchtlingen zu tun. Wir haben ferner festzustellen, dass wir eine extrem starke Binnenwanderung haben, die eben genau in diese prosperierenden Zentren zieht. Deshalb haben viele, die hier gemeinsam am Tisch sitzen, bereits seit längerer Zeit stark auf diese Situation hingewiesen.

Wir haben beispielsweise auch steuerliche Erleichterungen und andere Maßnahmen gefordert. Diese Maßnahmen sind seit zwei Jahren nicht ergriffen worden, obwohl wir darauf hingewiesen haben und somit haben wir zwei Jahre verloren, um diese Situation, in der wir sind, aufzufangen.

Wir finden eine Mangelsituation vor, die ihre Ursachen letztendlich darin hat, dass es zu hohe Baukosten gibt und deshalb zu wenig gebaut wird. Die



zu hohen Baukosten werden auch nicht durch eine Förderung irgendwie abgemindert. Und wir haben schlicht und ergreifend zu wenig Bauland zur Verfügung. Was wir jetzt künftig brauchen, ist deshalb genau das Umgekehrte; wir brauchen diese drei Dinge.

Und ganz wichtig: Wir müssen jetzt schon die Frage der Integration mitdenken. Wir brauchen einen Zweiklang aus Bauen und Betreuen. Das Ziel muss eine schnellstmögliche Integration in den Quartieren sein. Es braucht eine Netzwerkarbeit, die auch gefördert werden kann; von Arbeitsplätzen, von Wohnraum und von Betreuung. Hier gibt es übrigens hervorragende Beispiele aus einem Bundesland, das vielleicht gar nicht erwartungsgemäß auf der Liste steht: aus Sachsen. Darauf könnten wir bei der Gelegenheit hinweisen; die Bundesregierung hat das auf ihrer Internetseite auch bereits dargestellt.

Dann die klare Botschaft, die auch eben schon kam, ist: Wir bauen für alle, für Studenten, für Rentner, für Alleinerziehende. Ein spezielles Bauen, ein dauerhaftes Wohnraum Schaffen für Flüchtlinge darf es nicht geben. Wir haben meterweise Erkenntnisse zu „überforderten Nachbarschaften“. Roman Herzog hat seinerzeit diesen Begriff geprägt; in der Folge hatten wir das Programm „Soziale Stadt“ als Notwendigkeit bekommen. Diese Fehler dürfen nicht wiederholt werden.

Zum Bauen: Wir werden etwa 140 000 mehr Mietwohnungen pro Jahr brauchen, über einen Zeitraum von ungefähr zehn Jahren. Wir brauchen sie im geförderten und im nicht geförderten Segment. Das bedeutet beispielsweise im geförderten Segment eine Vervierfachung der zu bauenden Wohnungen.

Wir brauchen dafür aber erstmal Bauplanungsbehörden, die personell so ausgestattet sind, dass sie überhaupt die Genehmigungsverfahren durchführen können, sowie qualifizierte Handwerker und mehr Bauplätze. Wir brauchen dann vor allem auch eine Förderung, die über die 500 Millionen Euro hinausgeht. Wir brauchen auch eine steuerliche Förderung, die wir bereits seit längerer Zeit angemahnt hatten. Und wir brauchen eine Begrenzung der Baukosten. Die Baukostensenkungskommission hat gerade festgestellt, dass die Baukosten zwischen 2000 und 2014 um 45 Prozent gestiegen sind. Zu diesen Kosten können wir in Deutschland

nicht mehr preiswert bauen. Vielen Dank soweit jetzt.

Andreas Ibel (BFW): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren, auch ich möchte den Fokus auf die langfristige Versorgung legen. Im Gegensatz zur Erstunterbringung haben wir in der langfristigen Versorgung eine Konkurrenz um den Wohnungsmarkt im bezahlbaren Bereich. Das heißt, es gibt nur einen Wohnungsmarkt und auch hier hatten wir schon vor der Flüchtlingskrise – das hab ich versucht, Ihnen auch auf dem Chart [siehe Ausschussdrucksache 18(16)279-C, Seite 6] nochmal darzustellen – das Problem, dass wir nie eine ausreichende Versorgung mit Wohnungsneubau gehabt haben.

Wir haben – Herr Gedaschko hat darauf hingewiesen – das Problem der immer steigenden Baukosten durch immer steigende Anforderungen verschiedenster Normen, Abgaben – ich nenne nur die Grunderwerbssteuer auf Länderebene – und weiteren Vorschriften gehabt. Das hat dazu geführt, dass sich diese Vielzahl von Bauvorschriften oftmals widersprochen hat.

Herr Pronold, wir haben dann auch dankenswerterweise vor zwei Jahren das „Bündnis für Bezahlbares Wohnen“ initiiert. Ich hatte das Glück, vor vier Jahren das „Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen“ auf Länderebene in Hamburg zu initiieren. In vielen Ländern ist es gekommen und das zeigt, dass das Problem schon vorher da war und dass wir uns dieser Sache ernsthaft annehmen müssen. Das heißt, die Flüchtlingskrise trifft auf einen angespannten Wohnungsmarkt und das aktuelle Thema muss jetzt gelöst werden. Wir sollten ganz schnell handeln.

Es gibt eine Vielzahl von Maßnahmen, die auch alle auf dem Tisch liegen. Ich möchte hier nur zwei Punkte erwähnen, die auf Bundesebene meines Erachtens sofort gelöst werden können. Einmal haben wir durch die veränderten Bauwerkskosten, die wir in den letzten Jahren hatten – d. h. wir bauen heute viel mehr Technik in die Gebäude ein als vorher – das Problem, dass heute die Abschreibung nicht mehr passt. Wir müssten heute die Abschreibung anpassen und durch die veränderten Abschreibungsrichtlinien, die sachgerecht sein sollen – das soll hier keine Steuererleichterung sein –,



soll eine sachgerechte Abschreibung erreicht werden.

Das Gleiche ist das Thema, dass wir Bauvorschriften nicht weiter verschärfen. Und dazu gehört auch eindeutig die EnEV 2014. Ich würde dringend empfehlen, die Einführung der EnEV 2014 weiter aufzuschieben und nochmal drei Jahre zu warten. Wir haben das einmal ausgerechnet und festgestellt, dass wir im Promillebereich Veränderungen im Bereich des CO₂-Ausstoßes haben. Wenn man aber bedenkt, was wir im Bereich der Zelt- oder sonstigen provisorischen Unterkünfte an derzeitigem CO₂-Ausstoß haben, dann ist das, glaube ich, gar nicht vergleichbar. Ich denke, es ist wirklich der richtige Weg, entsprechende Maßnahmen sofort anzugehen. Vielen Dank.

Dr. Kai Warnecke (Haus & Grund Deutschland): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, für Haus & Grund ein paar Anmerkungen zur Erstunterbringung und dann noch ein paar zur Phase danach.

Die Erstunterbringung scheint soweit ganz gut zu laufen. Von Seiten Haus & Grund unterstützen wir in vielen Kommunen die Zusammenkunft der Kommune mit privaten Vermietern. Es sind bereits über Haus & Grund mehrere tausend Wohnungen an Städte vermittelt worden. Wir erleben allerdings auch, dass es einige Städte gibt, die sich kategorisch dagegen wehren, in die Mietverträge mit einzusteigen. Das ist gerade vor der Entscheidung, ob ein Bleiberecht besteht, extrem wichtig für den privaten Vermieter. Hier würden wir uns wünschen, dass klarere Signale von der Bundesebene kommen, dass die Kommunen diese Aufgabe übernehmen. Von unserer Seite aus steht dafür auch ein Mietvertrag bereit, der bereits in vielen Kommunen – auch von einigen Ländern empfohlen – Anwendung findet; kostenlos selbstverständlich, damit die Kommunen die leer stehenden Wohnungen anmieten können.

Für ein falsches Signal halten wir in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass nach der Einigung in der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zum Thema Asyl die Länder etwas auf den Weg gebracht haben – oder zumindest zwei Länder bisher, Hamburg und Bremen –, was die Bund-Länder-Arbeitsgruppe noch abgelehnt hatte, nämlich die Beschlagnahme von Wohnraum. Das ist ein Signal an

die Eigentümer, das das Engagement, das wir derzeit haben, sicherlich nicht auf Dauer fördern wird. Wir halten das nicht für den richtigen Weg und würden uns freuen, wenn da der Bund nochmal eine Klarstellung machen würde.

Im Hinblick auf das bereits im Bundestag befindliche BauGB vielleicht noch eine Anmerkung: Das, was dort im Hinblick auf die Erstunterbringung beschlossen wurde, kann sicherlich funktionieren. Die Änderungen des BauGB sind aber – das muss man klar sagen – gewaltig. Es ist ein Federstreich, mit dem das BauGB aufgehoben zu werden droht. Es kommt jetzt ganz zentral darauf an, wie die Kommunen tatsächlich damit umgehen. Ob es wirklich sinnvoll ist, Menschen in Industriegebieten unterzubringen, wagen wir zu bezweifeln. Aber wir hoffen, dass die Kommunen damit verantwortungsvoll umgehen.

Zu der Phase danach wird man sagen können, dass die Flüchtlinge oder dann mit Bleiberecht Versehene in der Tat einfach ganz normale Mieter sind. Insofern unterstützen wir das, was der Deutsche Städtetag gesagt hat: Wir brauchen keine Sonderprogramme für spezielle Mietergruppen; es sind Mieter wie alle anderen. Wir brauchen dann also Programme, die den bezahlbaren – wenn man das so nennen darf – Wohnungsbau in Deutschland ermöglichen. Das ist richtig und wichtig.

An dieser Stelle zum Abschluss nur noch der Hinweis: Wir haben in den vergangenen zehn Jahren erlebt, dass die Wohnraumförderung, seitdem sie vom Bund auf die Länder übergegangen ist, aus unserer Sicht etwas suboptimal gelaufen ist. Wir würden zumindest den Gedankenstoß hier gerne einwerfen, ob nicht vielleicht auch eine gewisse Zuständigkeit wieder zu Ihnen zurückkommen könnte, um diese Mammutaufgabe, für die wir sicherlich auch sehr viel Geld brauchen werden, zu übernehmen. Vielen Dank.

Lukas Siebenkotten (DMB): Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren, ich möchte zunächst kurz bei dem anknüpfen, was Herr Gedaschko gesagt hat. Der Ausgangspunkt der Wohnungskrise im Bereich des bezahlbaren Wohnens hat überhaupt nichts mit Flüchtlingen zu tun, sondern ist eine ganze Reihe von Jahren älter. Wir weisen bereits seit vielen Jahren gemeinsam darauf hin, dass hier etwas getan werden muss. Bundesregierungen



aller Couleur haben das nicht so richtig ernst genommen – will ich mal mit meinen vorsichtigen Worten sagen. Erst in den letzten zwei Jahren zeichnet sich da ein Wandel in der Grundhaltung ab. Jetzt kommt die Flüchtlingsproblematik noch obendrauf. Sie ist aber nicht der Auslöser und auch nicht der Ausgangspunkt für das, worum es uns hier geht.

Zum ersten Mal wurde dann beim Flüchtlingsgipfel bei der Bundeskanzlerin etwas Konkretes vereinbart, was wir natürlich begrüßen. Wir sind aber fest davon überzeugt, dass es von der Quantität her nicht ausreichen wird. Es müssen wesentliche, weitere Schritte, sowohl finanzieller als auch logistischer Art, getan werden.

Lassen Sie mich nun ganz kurz zu ein paar Fragen Stellung nehmen, die vielleicht im Moment von besonderem Interesse sind. Denn wir wollen ganz viel bauen; ich glaube, die politisch Verantwortlichen genauso. Aber bis wir das mal fertig geschafft haben, sind schon eine ganze Menge Menschen zusätzlich hier bei uns im Lande. Deswegen geht es auch um die Frage: Was wird eigentlich außer der unmittelbaren Erstunterbringung kurzfristig getan? Wenn nämlich viele anerkannt sind, sind noch gar nicht die neuen Wohnungen da. Also muss man sich auch mit der Frage beschäftigen, was zwischendurch passiert. Und da höre ich sehr oft, was alles nicht sein soll.

Aber was sollte denn sein? Was kann man denn machen? Jetzt kommt endlich mal ein Unterschied zwischen den Sachverständigen: Wir sind anders als Haus & Grund der Auffassung, dass man selbstverständlich leerstehende Immobilien im Gewerbebereich, aber auch im Wohnbereich, zunächst beschlagnahmen und mobilisieren sollte, bevor man an andere Themen herangeht. Unserer Ansicht nach wird das unumgänglich sein.

Ich nehme mal ein anderes Spezialbeispiel: Hier in Berlin gibt es jede Menge zweckentfremdete Wohnungen, die für Ferienzwecke zur Verfügung gestellt werden. Solche Wohnungen sind wunderbar geeignet, um sie zu beschlagnahmen und zu sagen, dass hier zunächst mal Menschen untergebracht werden, die es ganz dringend nötig haben. Das sind meiner Ansicht nach Punkte, die man machen kann. Sämtlicher vorhandener Wohnraum muss jedenfalls in Ballungsgebieten vorab mobilisiert werden.

Dann muss das Umland mit einbezogen werden. Da bedarf es Verbesserungen der Infrastruktur, der Verkehrsanbindungen. Und ich sage das auch gerne, weil ich vom Deutschen Mieterbund bin: Kündigungen von Mietern städtischer Wohnungen oder Wohnungen städtischer Wohnungsgesellschaften, um dort Flüchtlinge, also andere Mieter unterzubringen, also einen Austausch Mieter gegen Mieter, halten wir für politisch verheerend und im Übrigen auch für rechtlich unzulässig, zumindest äußerst bedenklich. Wir werden jedenfalls an der Seite derer stehen, die sich dagegen wehren. Das muss man ganz klar und deutlich sagen.

Auch darf – das soll meine letzte Bemerkung sein – der Staat nicht in der Weise zum Konkurrenten auf dem Wohnungsmarkt werden, dass er – unabhängig ob selbst oder über städtische Wohnungsgesellschaften – überhöhte Mieten zahlt und damit andere Wohnungssuchende keine Chance mehr haben. Das darf nicht passieren. Das passiert zum Teil schon und muss bitte unbedingt zurückgefahren werden. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Dipl.-Ing. Roland Borgwardt: Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, ich spreche hier als praktizierender Architekt und Energieberater; nicht für einen Verband, aber in Abstimmung mit verschiedenen Kollegen. Ich würde gerne Stellung nehmen zu den angedachten Änderungen.

Beim Baugesetzbuch ist mein Eindruck, dass sehr vorschnell bewährte Regelungen über Bord geschmissen werden. Das ist sicherlich richtig, wenn man Erleichterung schafft, aber es kann aus meiner Sicht nicht sein, dass dafür Außengebiete freigegeben werden. Es kann nicht sein, dass auf einmal Industriegebiete, die Störfallbetriebe aufweisen, für die Wohnnutzung genutzt werden, was unter Umständen auch den Betrieb selbst dann stilllegen kann. Bei Gewerbegebieten und Sondergebieten ist das sicherlich sehr kritisch zu sehen, weil jede Art von Wohnnutzung eine funktionierende Infrastruktur, eine Anbindung braucht. Und das ist in Gewerbe- und Sondergebieten in der Regel überhaupt nicht der Fall.

Zur Energieeinsparverordnung warne ich davor, jetzt vorschnell Standards aufzugeben, weil wir hier über Gebäude reden, die 50 oder 100 Jahre hal-



ten. Also alles, was wir jetzt nicht tun, wird nachher ein sehr teurer Sanierungsfall. Das betrifft natürlich vor allem ortsfeste, dauerhafte Gebäude, aber z. B. auch Container. Es kann also nicht sein, dass man jetzt sozusagen hinter den heutigen Stand zurückgeht, um schnell etwas billiger zu kaufen, was dann in fünf Jahren nicht mehr weiterverwendet werden kann. Da geht es sicherlich nicht um Traglufthallen oder Zelte, aber um dauerhafte Gebäude. Ich habe mal zwei Grafiken mitgebracht (siehe Anlage 4): Das ist das, wo wir heute – 2014, 2015 – von der EnEV her, im Augenblick abgestuft, hingekommen sind. Ich hoffe, Sie können es erkennen. 2016 steht die Verschärfung an. Wenn wir das jetzt aufgeben, kriegen wir ein riesiges Problem auf dem Zielerreichungspfad für Klimaschutz und Ressourceneffizienz. Das kann nicht sein. Und das betrifft sowohl den Anforderungswert für die Gesamtenergieeffizienz als auch die Anforderungen an die Gebäudehülle, weil dort nachher Nachrüstungen besonders schwer sind. Das wird wesentlich teurer. Ich habe mir das mal herausgesucht; es gibt eine Untersuchung, was die Mehrkosten ausmachen. Das werden für die nächste Stufe ungefähr sieben Prozent der Baukosten sein und für den prognostizierten Bedarf 2020, also Niedrigstenenergiegebäude – nearly zero –, ungefähr 22 bis 25 Prozent Mehrkosten. Das klingt viel, ist aber aus meiner Sicht vor dem Hintergrund, was Baukosten in einem angespannten Wohnungsmarkt für die tatsächlichen Miet- oder Erwerbskosten ausmachen, absolut zu vernachlässigen. Das sind nicht die entscheidenden Treiber. Die entscheidenden Treiber sind eher Grundstückspreise, knappe Grundstücke und sicherlich die Verzögerung bei der Genehmigung. Vielen Dank.

Dr. Klaus-Martin Groth: Ich bin Bauplanungsrechtler und möchte direkt zu dem Gesetzentwurf Stellung nehmen. Die Einschnitte sind hart, aber ich bin der Meinung, dass sie im Augenblick erforderlich sind. Allerdings bedürfen sie der planerischen Nachbearbeitung. Dabei müssen die Kommunen und insbesondere die Städte in den nächsten Jahren massiv unterstützt werden.

Klärungsbedarf besteht hinsichtlich des Begriffs „sonstige Unterkünfte“. Die Begründung des Gesetzentwurfs geht von Anlagen für soziale Zwecke aus. Die Flüchtlinge werden bleiben, selbstständige Haushalte brauchen und deswegen wohnen.

Es muss meiner Meinung nach klargestellt werden, dass sonstige Unterkünfte auch Wohnungen oder Wohneinrichtungen sein können – natürlich zu menschenwürdigen und gesunden Verhältnissen.

Der Gesetzentwurf zeigt, dass ein Problem vom Ministerium seit Jahren verschleppt worden ist, was jetzt ganz massiv wird: die ungeklärten Lärmschutzprobleme im Planungsrecht. Die Flüchtlingsunterkünfte werden gegenüber von lauten Straßen Lärmschutzfenster bekommen, die man öffnen kann. In Gewerbegebieten ist das nach unserem Lärmschutzrecht unzulässig – merkwürdigerweise. Das heißt, die Flüchtlingsunterkünfte müssten dort Wände haben oder Lichtschächte, aber keine offenen Fenster. Das ist absurd. Seit Jahren wird das in der Fachwelt beklagt. Aber das Ministerium war bisher – obwohl es Umwelt und Planung vertritt – nicht in der Lage, das zu harmonisieren und uns zu ermöglichen, auch in lauten Umgebungen menschenwürdig zu wohnen. Das wird zu Konflikten führen, nicht nur mit dem Gewerbe, sondern auch mit Sportstätten und Freizeiteinrichtungen. Das muss geklärt werden – nicht in dem Gesetzentwurf, das ist klar, das geht zu schnell, aber bitte schleunigst.

Nachnutzungen sind nach dem Gesetzentwurf praktisch durch Rückbau nicht mehr möglich. Das wird nicht funktionieren: Entweder will jeder Private, der investiert, dann innerhalb von fünf Jahren seine gesamte Investition zurück – das wird der Steuerzahler nicht bezahlen können –, oder er wird eine Nachnutzungsperspektive brauchen. Da werden wir in den nächsten Jahren nacharbeiten müssen. Da sind natürlich auch wieder die Kommunen gefordert, weil das nur über Planung geht. Es gibt viele Gewerbe- und Industriegebiete sowie Innenbereiche, in denen durch Planung auch solche Nutzungen auf Dauer möglich wären – wenn man da herangehen würde; das ist aber arbeitstechnisch schwierig.

Es wird immer wieder eine Verfahrensbeschleunigung diskutiert. Der Bundesgesetzgeber hat in dem Gesetzentwurf gemacht, was er kann. Hier liegt der Schwerpunkt bei den Ländern und der Bund sollte die Bauministerkonferenz in den nächsten Monaten mit den Dingen beschäftigen, die man einheitlich in der ganzen Bundesrepublik zur Verfahrensbeschleunigung im Bauordnungsrecht noch tun



kann. Und das ist viel. Das muss man mal deutlich sagen – allerdings natürlich personalintensiv.

Zur Energieeffizienz ist schon etwas gesagt worden. Ich teile auch die Auffassung, dass wir die EnEV nicht anfassen sollten. Nach dem Gesetzentwurf wird das EEWärmeG für Flüchtlingsunterkünfte ausgesetzt. Das ist sachgerecht. Das kann man machen, auch wenn es uns natürlich ein bisschen zurückwirft.

Es wird diskutiert, Typenbauten zu entwickeln, die ohne konkrete Baugenehmigungsverfahren überall, wo sie hinpassen, hingestellt werden können. Das ist bauordnungsrechtlich im Augenblick nicht möglich und ist in der Extremheit, dass man z. B. überall ein Ding wie eine Fertigarage hinstellen kann, nicht sachgerecht – aber hier ist Arbeit notwendig.

Insbesondere der Brandschutz ist im Augenblick verfahrenstechnisch und zeitlich ein solches Problem, dass Sie in vielen Fällen Monate warten müssen, bis Sie vom Sachverständigen etwas hören.

Zur Baulandmobilisierung ist schon einiges gesagt worden. Dazu will ich mich nicht weiter äußern. Vielen Dank.

Vorsitzende: Bevor ich dem ersten Abgeordneten das Wort gebe, möchte ich noch auf folgende Änderungen im Ausschuss hinweisen: Durch die Bürgermeisterwahlen in Nordrhein-Westfalen hat es Veränderungen gegeben. Einige der Kollegen sind aus dem Bundestag ausgeschieden und haben Verantwortung auf kommunaler Ebene übernommen. Letzten Endes hat das auch Auswirkungen für unseren Ausschuss. Das heißt, die bisher stellvertretende Abgeordnete Claudia Tausend (SPD) ist jetzt ordentliches Mitglied geworden, weil Herr Ulrich Hampel (SPD) seinen Sitz für einen Sitz in einem anderen Ausschuss getauscht hat. Herzlichen Glückwunsch. Und dafür haben wir als stellvertretendes Mitglied die Abgeordnete Elfi Scho-Antwerpes (SPD). Sie möchten wir natürlich auch ganz herzlich begrüßen; das ist ja Ihre erste Sitzung, wenn ich das richtig mitbekommen habe. Auf eine gute Zusammenarbeit!

Dann komme ich direkt zu dem Abgeordneten Vogel für seine erste Frage, bitte.

Abg. **Volkmar Vogel** (Kleinsaara) (CDU/CSU): Ich will mich kurz fassen: Meine Frage geht an Herrn Gedaschko. Herr Gedaschko, Sie sprachen die Frage der Baukosten und in dem Zusammenhang auch die Frage des Ordnungsrechts, der Vorschriften, der Verschärfung der Standards an. Das ist die eine Sache.

Die andere Sache ist natürlich die, dass die Standards aufgrund der unterschiedlichen Länderrechte auch sehr unterschiedlich sind. Inwiefern halten Sie jetzt eine – auch auf Bundesebene geeignete – Überarbeitung der Musterbauordnung für erforderlich, die nach Möglichkeit auch 1:1 von den Ländern umzusetzen ist, um zumindest bestimmte Standards zu vereinheitlichen und nicht zu unterschiedlichen Standards in den einzelnen Ländern zu kommen? In dem Zusammenhang spielt natürlich auch die von Herrn Dr. Groth angesprochene Frage des Lärm- und Brandschutzes und dergleichen eine sehr wesentliche Rolle. Wie sehen Sie das jetzt für die Vereinfachung des Baues in dem Bereich, gerade um bestimmte Möglichkeiten des Systembaus bundesweit einheitlich zu nutzen?

Dabei spielt meiner Meinung nach natürlich auch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Rolle, die vor allen Dingen vielleicht, wenn man sie entsprechend modifiziert, dafür sorgen kann, dass Grundstücke besser genutzt werden können und somit auch die Möglichkeit bestehen könnte, auch hier einen Preisvorteil zu erwirken. Sehen Sie das aus der praktischen Erfahrung genauso oder können Sie uns dazu Erläuterungen geben?

Axel Gedaschko (GdW): Da möchte ich quasi an meinen Vorredner anschließen. Ich sehe es genauso, Herr Vogel. Wir haben auch im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ diskutiert, dass die Musterbauordnung angepasst werden muss, um eben solche Typengenehmigungen tatsächlich realisieren zu können. Im Moment hat letztendlich jedes Bundesland eine andere Bauordnung und sich entfernt von der Musterbauordnung mit dem Problem, dass eine Typengenehmigung nicht möglich ist. Eine Typengenehmigung wird nicht die Welt alleine retten, aber sie ist ein Baustein dazu, schneller und auch preiswerter... weil die ganzen Prüfungen, die Brandschutzprüfungen und die statischen Prüfungen eine Menge Geld kosten. Das würde auch insofern baukostenreduzierend und beschleunigend wirken.



Und die Frage der BauNVO würde letztendlich auch kostensenkend wirken können, wenn es gelänge, z. B. weitere Aufstockungen dort, wo möglich, vorzunehmen – und auf den meisten Gebäuden könnten Sie aufstocken – und so das Problem des mangelnden Baulandes zu umgehen.

Die BauNVO und dann die Fragen der störenden Betriebe etc.: Viele störende Betriebe haben heute ganz andere Anforderungen an ihre Immissionen als noch vor 20 Jahren oder vor 10 Jahren, d. h. der Störfaktor ist deutlich minimiert und insofern ist auch hier für eine Überarbeitung der BauNVO Raum. Und Sie haben dieses auch besprochen, Herr Pronold, gerade in jüngster Zeit. Insofern hoffen wir, dass das auch schnell angegangen wird. Die Ministerin hatte hierzu ja auch gesagt, dass das in Kürze angegangen wird. Aber es ist wirklich dringend notwendig, wenn wir Kosten und Zeit einsparen bzw. reduzieren wollen.

Abg. **Michael Groß** (SPD): Vielen Dank, sehr geehrte Sachverständige. Herr Dr. Groth, ich bin Ihnen dankbar, dass Sie noch einmal auf das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz eingegangen sind. Also wir haben ja jetzt einiges auf den Weg gebracht, auch, um vor allen Dingen Erstunterbringungen – das will ich noch einmal betonen – zu ermöglichen. Es geht ja um Gemeinschafts- und Erstunterbringung und nicht um den normalen Wohnungsbau. Ich habe gerade zu meiner Kollegin links von mir gesagt: Und täglich grüßt das Murmeltier. Vor drei Wochen hatten wir ungefähr dieselbe Diskussion. Ich muss aber hier noch einmal betonen, dass die jetzige Bundesregierung einiges auf den Weg gebracht hat.

Was uns noch nicht gelungen ist, ist das Thema steuerliche Förderung. Aber sicherlich ist es ein großer Gewinn, dass die soziale Wohnraumförderung, also die Kompensationsmittel um 500 [Millionen] Euro jährlich erhöht worden sind. Wir müssen noch daran arbeiten, dass sie dann eben regional greift; ebenso – das ist zumindest unsere Vorstellung – wie die steuerliche Förderung.

Mir ist noch einmal wichtig, dass wir – oder ich habe es zumindest auch herausgehört – einen starken Staat brauchen. Es nutzt nichts – gerade für solche Krisensituationen –, ständig einen schlanken Staat zu fordern und Personal in den Verwaltungen abzubauen, wenn wir jetzt merken, dass wir

gar nicht mehr in der Lage sind, der Aufgaben Herr zu werden. Das betrifft sowohl die Planungskapazitäten, wie aber auch die Fragen der Integration. Das haben Sie, Herr Gedaschko, ja auch angesprochen. Und ich glaube, dass wir einmalig/erstmalig in dieser Legislatur die Kommunen enorm entlastet haben; aber täglich natürlich durch die Probleme und Aufgaben, die auf uns zukommen, die Entlastung gar nicht mehr greifen kann.

Sie haben mehrere Punkte angesprochen. Ich will nur noch einmal die Standardfrage adressieren: Also ich glaube, dass die EnEV nicht zukunftsweisend ist. Es wäre ein Fehler, dort jetzt einzugreifen. Aber ich glaube, wir brauchen andere Instrumente, weg vom Gebäude hin zur Frage der Energieeffizienz. Ich glaube, 7 bis 20 Prozent sind ein riesiger Kostentreiber – aber das ist jetzt eine Anmerkung am Rande.

Ich komme zu meiner Frage: Es gibt oder es gab bis 2009 ein Wohnortzuweisungsgesetz. Und es gibt jetzt die Novellierung der Raumordnung. Also ich würde gerne zwei Sachverständige adressieren, aber ich darf nur einen? Ja, gut. Dann stelle ich die Frage einmal an Frau Kort-Weiher: Wäre z. B. das Wohnortzuweisungsgesetz oder ein nachfolgendes Gesetz geeignet – das gab es ja bei den Spätaussiedlern –, um zumindest die Frage zu klären, ob man andere Wohnorte attraktiv machen kann? Wir werden sicherlich nicht alle Menschen auch in den Hot Spots unterbringen können. Und in dem Zusammenhang ist eben auch die Raumordnung gefragt. Mein Wunsch wäre, auch einmal darüber nachzudenken, wie man denn eine besser ausgestattete Raumordnung dazu nutzt, auch andere Regionen attraktiver zu gestalten.

Gesine Kort-Weiher (Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände): Also das zeigt, dass auch Sachverständige von Abgeordneten noch etwas lernen können... Herr Groß, ich kenne das Wohnortzuweisungsgesetz nicht. Aber es ist vielleicht die Antwort auf eine Frage, die ich mir auch gestellt habe: Wie gelingt es denn, Flüchtlinge mit Bleibestatus, die ja im Grunde genommen Freizügigkeit wie jedermann besitzen, irgendwie räumlich zu steuern, dass eben nicht alle in den prosperierenden Regionen aufschlagen? Wenn da die Antwort liegt, sollte man sich – denke ich einmal – da wirklich mit auseinandersetzen. Ich werde mir das morgen direkt einmal zur Lektüre vornehmen.



Denn ich glaube einfach, bei allem Bemühen, Grundstücksflächen bereitzustellen, bei allem Bemühen, da die Bauaufsichtsämter flott zu machen, dass einfach auch die Flächen, z. B. in Städten wie München, Frankfurt... Die Nachfrage ist so groß – selbst wenn man das Umland einbezieht, was nötig ist –, dass man da an Grenzen stößt.

Andererseits gibt es natürlich das Problem, dass die Leute integriert werden sollen; die brauchen eigentlich möglichst schnell Schule und Ausbildung und die erwachsenen Menschen vor allen Dingen einen Arbeitsplatz. Und da macht es vielleicht nicht so viel Sinn, die in ländliche Regionen zu schicken, wo schon die einheimische Bevölkerung Mühe hat, Arbeit zu finden. Also ich denke, da muss man Vor- und Nachteile sorgsam abwägen. Aber es ist mit Sicherheit die Mühe wert, einmal darüber nachzudenken, ob es Ansätze gibt, die Zuwanderung in einem gewissen Umfang dann auch räumlich zu steuern. Dankeschön.

Abg. **Heidrun Bluhm** (DIE LINKE.): Also zunächst möchte ich feststellen, dass durch die Sachverständigen – vor allem auch durch die Akteure, die auf dem Wohnungsmarkt bestimmte Wohnungsportfolios vertreten – selbst hier deutlich gemacht wird, dass der Markt alleine das soziale Wohnraumproblem nicht mehr lösen kann. Das ist für mich eine ganz wichtige Voraussetzung für die Handlungsempfehlungen, die wir dann auch als Opposition der Regierung in der Zukunft aufgeben wollen.

Einen zweiten Grund, den ich sehr gerne gehört habe, ist, dass man keine Unterschiede machen darf zwischen denjenigen, die sowieso auf dem Wohnungsmarkt nach sozialem Wohnraum gefragt haben und denjenigen, die jetzt neu dazukommen und auch mit preiswerten Wohnungen versorgt werden müssen. Es freut mich sehr, dass das hier durch die Sachverständigen so vorgetragen wird.

Ich freue mich auch, dass Haus & Grund zumindest deutlich gesagt hat, dass vielleicht notwendig ist, dass wir von der Föderalismusreform insofern wieder abweichen, dass sich der Bund eine Teilverantwortung selbst wieder auferlegen könnte. Auch darüber, glaube ich, sollten wir wenigstens im Ausschuss einmal in einer längeren Form diskutieren. Auch das habe ich sehr wohl vernommen.

Und ich habe vernommen, dass das, was die Bundesregierung jetzt im Zusammenhang mit der

Flüchtlingskrise zusätzlich auch finanziell aufwendet, nicht ausreichen wird, dieses Problem der Wohnraumversorgung – auch für Flüchtlinge – überhaupt ansatzweise zu lösen.

Das sind die vier wichtigsten Punkte, die ich aus der Diskussion jetzt hier herausgenommen habe. Und ich würde zunächst einmal meine erste Frage an Herrn Ibel vom BFW stellen wollen: Wie hoch schätzen Sie den Bestand an leerstehendem Wohnraum in Deutschland oder vor allem in Ihren Mitgliedsunternehmen ein und was müsste geschehen, um Ihren Wohnungsleerstand, den Sie durch Ihre Mitglieder vertreten, auch für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen – ich sage das mit Deutlichkeit –, was auch die Belegungsbindung betrifft? Gibt es Möglichkeiten, die private Wohnungswirtschaft an dieser Stelle miteinzubeziehen, zunächst natürlich – und das sei mir gestattet – auf freiwilliger Basis, bevor wir anfangen, über Beschlagnahmung zu diskutieren?

Andreas Ibel (BFW): Also ich glaube, man muss die Frage des Wohnungsleerstandes ganz stark nach Regionen unterscheiden. Ein Großteil unserer Unternehmen ist in den Ballungszentren unterwegs und dort haben wir kaum Leerstand. Es gibt in den großen Regionen – und dort findet ja vor allem die Nachfrage auch für Flüchtlinge statt – derzeit kaum verfügbaren Wohnraum. Das heißt, die Krise trifft auf einen verknappten Wohnraum. Und dort, wo wir Leerstände haben, sind das aber dann doch auch mehr die ländlichen Regionen. Das sind nur sehr begrenzt unsere Mitgliedsunternehmen. Und da, wo unsere Mitgliedsunternehmen in den letzten Wochen und Monaten tätig waren, haben wir im Prinzip größtenteils die bestehenden Leerstände mit Flüchtlingen auch gefüllt – mit jeder Art von Wohnungssuchenden. Und insofern haben wir, wenn ich bei uns nachfrage, kaum noch Leerstände.

Die Frage der Beschlagnahme geht an den Wohnungsunternehmen meiner Ansicht nach vollkommen vorbei. Die Beschlagnahmefrage ist ausschließlich eine Frage von gewerblichen Grundstücken. So wird das auch in der Praxis derzeit gehandhabt. Für den Wohnungsneubau, also für den Wohnungsbestand ist das kein Thema.



Insofern bin ich davon überzeugt, dass wir uns wirklich Gedanken machen müssen, welche Alternativen wir haben, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Und natürlich ist die Frage: Wie gehen wir mit den ländlichen Räumen um? Da wissen wir alle, dass es derzeit noch Kapazitäten gibt. Aber ich glaube, diese Frage kann dann Herr Gedaschko besser beurteilen, weil das auch oftmals die kommunalen Bestände im ländlichen Bereich sind, wo wir noch Leerstand haben. Insofern, Frau Bluhm, wir können weder in die eine, noch in die andere Richtung mit etwas helfen, weil wir keine Leerstände haben.

Vorsitzende: Okay, danke soweit. Wir haben ja auch noch weitere Runden. Also insofern kann eine Frage auch noch einmal vertieft werden. Herr Abgeordneter Kühn, bitte.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Sehr geehrte Sachverständige, Sie haben alle betont, dass wir eigentlich vor der größten wohnungspolitischen Herausforderung stehen, die wir in den letzten Jahrzehnten in Deutschland haben. Und ich glaube, wir können auch gemeinsam feststellen, dass die wohnungspolitischen Instrumente und die Maßnahmen, die in den letzten 20 Jahren ergriffen wurden, entweder kontraproduktiv waren oder nicht gegriffen haben. Und ich glaube schon, dass wir jetzt grundsätzlich dieses Themenfeld, wie man Wohnungspolitik in den nächsten Jahrzehnten zukunftsfest gestalten muss, in den Blick nehmen müssen.

Da wird es jetzt sehr entscheidend sein, dass man nicht die gleichen Fehler macht wie bei ähnlichen Herausforderungen in der Vergangenheit. Ich nenne einmal das Thema Spätaussiedler: auch dort sind relativ große Wohnsiedlungen auf der grünen Wiese entstanden, mit Integrationsproblemen und anderem. Wenn man an die 50er Jahre denkt, in denen sozusagen Wohnungsbauten entstanden sind, die man Jahre später teuer sanieren musste und dort auch Folgekosten produziert hat.

Und ich glaube, dass wir uns jetzt sehr genau angucken müssen, was denn eigentlich im Städte- und Wohnungsbau funktioniert. Und das ist natürlich das gemischte Quartier, das ist die Integration in Städte, das sind vielfältige Stadtquartiere mit einer hohen Aufenthaltsqualität, wo Integration geleistet werden muss. Und um diese Herausforderung zu

stemmen, denken wir, dass es nicht sein kann, dass wir jetzt sozusagen alle Standards beim Wohnungsbau, die wir uns in Deutschland über Jahre angeeignet haben und die auch bewährt sind, über Bord werfen. Deswegen glauben wir, dass wir genau in den Städten, in den Dörfern, in den Ballungsräumen auch unseren Neubau nicht auf der grünen Wiese, sondern eher über Innenverdichtungen realisieren müssen.

Und deswegen noch einmal die Frage an den Experten Herrn Dr. Groth: Wie lässt sich diese Baulandmobilisierung beschleunigen? Wie können denn Kommunen stärker auf Bauland zugreifen? Welche Instrumente fehlen da? Und was kann die Bundesebene tun, um Kommunen schneller die Möglichkeit zu geben, an überplante Grundstücke sowie an andere Liegenschaften heranzukommen, um dann selbst die Aufgabe des Wohnungsbaus, die ja im Augenblick eine der zentralen gesellschaftlichen Aufgaben ist, auch zu erfüllen?

Dr. Klaus-Martin Groth: Soweit Wohnungsbauland bereits da ist, gibt es ja Instrumente bis hin zum Baugebot, sodass man dort bauen kann. Das ist nur im Augenblick – wenn ich das richtig sehe – nicht so das richtige Problem, weil auch die Privaten dort im Regelfall bauen wollen, wenn sie können. Die Gesetzgebung und die Bauordnung könnten das verstärken, indem sie – das wurde eben schon angesprochen – höhere Dichten zulassen. Wir haben die absurde Situation, dass in der BauNVO als Höchstdichte für das Wohngebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 steht. Die besten Wohngebiete in Berlin haben alle eine GFZ von über 3,0 – alle. Dort ziehen die Leute hin. Warum ein Gesetz immer noch diese Höchstgrenze festsetzt – mit Ausnahmen, das gebe ich zu –, warum muss man da komplizierte Ausnahmen im Gesetz formulieren? Das sind so Dinge...

Den Lärmschutz hatte ich schon erwähnt. Was natürlich auch ist: Das Zusammenrücken im Innenbereich fällt im Augenblick unter anderen Gesichtspunkten schwer. Es gibt die Verkehrsproblematik, die uns zwar durch Schallschutz sozusagen überwindbar gilt, aber die natürlich am Ende Wohnverhältnisse schafft, die wir auch nicht wollen. Da sind die Kommunen und auch der Bund verkehrstechnisch und -rechtlich gefordert. Dass es immer noch Güterzüge gibt, die mitten durch



Städte mit einer Technik fahren, die vom 19. Jahrhundert kommt, das muss man sich überlegen... Das sind so Dinge... Das sind aber Langfristprogramme. Wir müssen wirklich sehen, dass das Langfristprogramme sind.

Schnell geht es im Augenblick hauptsächlich dadurch, dass wir die Flächenstandards senken. Also wenn wir Wohnungsbauprogramme auflegen, was alle befürworten, dann müssen das erst einmal kleinere, kompakte Wohnungen sein. Weil das ist das, was hilft, um überhaupt Haushalte hinzukriegen für die Betroffenen; und zwar nicht nur für die Flüchtlinge, sondern es besteht das gleiche Problem für junge Familien in Deutschland, die ja auch in die Ballungsräume strömen und die größeren Wohnungen schon gar nicht bezahlen können oder kleinere auch nicht, weil es so wenig gibt. Das sind also die beiden Dinge. Letztendlich dann Bauland zusätzlich auszuweisen, ist möglich, ist sinnvoll, aber dann bitte an den ÖPNV-Schwerpunkten, d. h. sternförmig und nicht in der Fläche, also zu versuchen – und das ist der Fehler der 50er Jahre – hier einfach die Stadt immer in Ringen vollständig zu erweitern. Das dürfen wir nicht machen. Dann bitte sternförmig! Sie können heute eine Dreiviertelstunde mit dem Zug fahren – und das ist sinnvoll. Sie können eine Dreiviertelstunde mit dem Auto fahren und das ist sinnlos und klimaschädlich. Das ist die Aufgabe der Planung der nächsten Jahre.

Vorsitzende: Dankeschön. Soweit für die erste Runde. Frau Jörrißen, bitte.

Abg. **Sylvia Jörrißen** (CDU/CSU): Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren, ich möchte eine Frage an Herrn Dr. Warnecke stellen. Und zwar richtet sich mein Blick darauf, dass wir, wenn die Flüchtlinge den Kommunen zugewiesen sind, verstärkt verschiedene Personengruppen haben, die um preisgünstigen Wohnraum konkurrieren. Wir haben dazu – wir hörten es – die Kompensationsmittel für die Förderung verdoppelt. Aber wir sind uns hier alle einig, denke ich, dass dies alleine nicht ausreichen wird. Das bedeutet, wir müssen vor allem auch private Investoren – privates Kapital – dazu bringen, zu investieren. Und deshalb spreche ich Sie jetzt als Vertreter der privaten Eigentümer an.

Meine Frage bezieht sich auf eine steuerliche Förderung: Was halten Sie von der Idee der steuerlichen Förderung? Welche Form der steuerlichen Förderung würden Sie für die geeignetste halten? Wie wirkt sich diese Ihrer Meinung nach auf den Bundeshaushalt und den Haushalt der Länder aus? Vielleicht einfach Ihre Einschätzung zu dem Thema steuerliche Förderung, bitte.

Dr. Kai Warnecke (Haus & Grund Deutschland): Vielen Dank, Frau Jörrißen. Ich werde mich einmal auf den – sage ich ganz offen und ehrlich – wohnungspolitischen Teil konzentrieren. Aussagen zu Auswirkungen auf die Haushalte der Länder – das muss ich Ihnen gleich sagen – überschreitet meine Kompetenzen.

Aber in der Tat, ich denke, die 518 Millionen Euro Kompensationsmittel, die pro Jahr an die Länder fließen, waren schon immer nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Auch wenn es jetzt eine Verdoppelung ist, wird sich das angesichts der Situation, die ja schon geschildert worden ist, noch entsprechend verschlechtern. Heruntergebrochen auf Berlin sind es grob 30 Millionen Euro, die von den Kompensationsmitteln pro Jahr zur Verfügung stehen; verdoppelt sind es dann also 60 Millionen Euro. Damit würde man den Bedarf, der hier in Berlin an Wohnraum zur Verfügung steht, nicht decken können.

Es wird also für den Staat darum gehen, die Lücke zu schließen zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der vom Staat als akzeptiert angenommenen Miete – ortsübliche Vergleichsmiete in Berlin so rund sechs Euro – und der Miete, die entsteht, wenn man ein Gebäude – auch ein einfaches Gebäude – neu baut und ohne Gewinn vermieten möchte – zehn Euro. Also das ist so die Lücke, die wir pro Quadratmeter haben und die es zu schließen gilt. Da wird es verschiedene Möglichkeiten geben. Und eine wichtige Möglichkeit wäre hier selbstverständlich die steuerliche Förderung, um auf die Art und Weise auch die Investitionen der Privaten anzulocken.

Wir haben einen Wohnungsbestand, der zu 80,6 Prozent in der Hand privater Einzelpersonen liegt, also einen sehr kleinteiligen Wohnungsbestand. Das ist ein Rückgrat der deutschen Immobilienwirtschaft. Deswegen haben wir keine Immobilienblasen; wir haben auch eine gute und gesunde



Wohnraumversorgung, auch im westeuropäischen Vergleich. Und um das für die Zukunft zu sichern, ist es extrem wichtig, dass auch private Einzelpersonen in der Zukunft weiter investieren. Und da ist die steuerliche Abschreibung in der Tat der beste Weg. Wir würden zum einen anregen, darüber nachzudenken, die Abschreibung den Gebäuderealitäten anzupassen. Wir haben ja derzeit noch eine Abschreibung von 50 Jahren; das entspricht den Bauteilen überhaupt nicht mehr. Wir würden dort eine Erhöhung auf drei Prozent angekoppelt an ca. 30 Jahre Baualter – die die meisten Gebäudeteile überleben, länger halten die Teile nicht – vorschlagen. Und zum anderen könnte man natürlich in Gebieten, wo man es dringend braucht, mit einer linearen AfA losmarschieren; da wären sicherlich vier Prozent angemessen, um kurzfristig einiges zu erreichen.

Ansonsten vielleicht noch ein Hinweis neben den Steuern: Die Behörden, die reichlich zu prüfen, zu beantragen und zu bescheiden haben beim Bauen, überfordern die meisten Bürger mit diesen Vorgängen. Gestern war bei unserem Landesverband in Hamburg der Erste Bürgermeister, Herr Scholz, zu Besuch. Da hat gestern Abend eine verzweifelte Eigentümerin ein 10 000 km² großes Grundstück in Hamburg Herrn Scholz angeboten für den halben Preis des Marktes, wenn es denn nur endlich bebaut werden könne. Sie hat es der Stadt angeboten. Seit fünf Jahren probiert sie, eine Baugenehmigung zu bekommen. Es scheitert bisher daran, dass der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden kann... Das wollte ich nur erwähnt haben. Also es sind durchaus noch behördliche Hindernisse da.

Abg. **Ulli Nissen** (SPD): Erst einmal bin ich froh, dass alle hier deutlich klargemacht haben, dass die Not, in der wir im Augenblick sind, nicht an den Flüchtlingen liegt. Das ist wirklich wichtig, deutlich zu machen. Ich komme aus Frankfurt am Main. Dort haben wir seit zig Jahren schon große Probleme; also sind es nicht die Flüchtlinge. Deshalb auch, Herr Siebenkotten, zu dem Satz, den Sie gesagt haben: das geht gar nicht, Austausch Mieter gegen Mieter, weil... Das ist das Schlimmste, was wir uns vorstellen können. Wir sagen immer, wir wollen die Herzlichkeit, die Willkommenskultur aufrechterhalten. Und wenn wir Altmietler rauschmeißen und dafür Flüchtlinge reinsetzen, ist es das Schlimmste, was wir machen können. Deshalb müssen wir da intensiv gegen vorgehen. Auch die

Aussage von Herrn Siebenkotten, dass zweckentfremdete Wohnungen wie gerade auch hier in Berlin Ferienwohnungen... das ist ja... da sind ganz ganz viele Wohnungen ja schon lange dem Markt entzogen worden. Da muss dringend gegen vorgegangen werden. Und da könnte man wirklich gleich sagen, dass wir die dann auch für Flüchtlinge zur Verfügung stellen.

Dr. Warnecke, Ihrer Aussage zum Föderalismus, dass der Bund mehr Aufgaben übernehmen muss – das hat ja auch Frau Bluhm deutlich gemacht – kann ich nur zustimmen. Weil wir haben jetzt das Problem: Wie verwenden die Länder wirklich das Geld für das, wozu es vorgesehen ist? Wenn wir das als Bund sozusagen als Aufgabe hätten, könnten wir da ganz, ganz anders gegen vorgehen.

Herr Borgwardt, zu Ihrer Aussage, dass sich 7 oder 20 Prozent nicht groß auf die Miete auswirken würden wegen der EnEV: Das sehe ich nicht so. Das ist aus meiner Sicht ein ganz, ganz erhebliches Problem, und deshalb muss ich da widersprechen.

Herr Ibel, jetzt komme ich zu Ihnen: Sie haben die Grunderwerbssteuer angesprochen; dass die Grunderwerbssteuer auch ein Grund für die reduzierte Bautätigkeit ist. Wir haben Unterschiede zwischen 3,5 und 6,5 Prozent. Haben Sie Untersuchungen darüber, wie sich das ausgewirkt hat, sozusagen die Bautätigkeit nach Erhöhung der Grunderwerbssteuer? Und wie meinen Sie das mit „Abschreibungen sachgerecht“? Da hätte ich gerne eine Aussage von Ihnen. Dankeschön.

Vorsitzende: Also viele waren angesprochen, aber nur Herr Ibel antwortet. Bitteschön, Herr Ibel.

Andreas Ibel (BFW): Also das Thema „Abschreibungen sachgerecht“ ist genau das, was Herr Dr. Warnecke auch gesagt hat. Wir haben heute eine Haltbarkeitsdauer von Gebäuden von 30 Jahren; das hat mit den erheblich höheren technischen Ausstattungen zu tun. Wir bauen heute komplexe technische Gebäude, die mit den Gebäuden, die wir vor 30, 40 Jahren gebaut haben, nichts mehr zu tun haben; und dadurch sind sie teurer und dadurch sind sie aber weniger lange haltbar. Und wenn Sie sich die Zeiträume angucken, bedeutet das, dass Sie eben auch schneller die Wertabschreibung realisieren müssen. Und daher ist das, was wir mit zwei Prozent und einer Haltbarkeitsdauer



von 50 Jahren haben, einfach nicht mehr sachgerecht. Das ist, glaube ich, ein ganz wichtiges Signal, das jetzt gegeben wird; dass man zumindest einmal anerkennt, wie sich heute die technischen Verhältnisse verändert haben.

Und bezüglich der weiteren Frage von Ihnen zur Grunderwerbssteuer: Es gibt keine klaren Aussagen, ob mehr oder weniger gebaut wird, weil die Frage des Bauens derzeit durch die verbilligten Zinsen ganz erheblich verzerrt wird. Wenn man sich anguckt, wie niedrig die Zinsen sind, dann müsste im Moment ganz gewaltig gebaut werden. Es wird aber nicht so stark gebaut, wie gebaut werden müsste. Und wir haben im Moment ein ganz großes Problem: Wir haben weder die Baukapazitäten, noch die Planungs- und Baugenehmigungskapazitäten. Und wenn wir das Bauen nicht einfacher machen, dann werden wir es nicht schaffen, von 250 000 oder 200 000 auf 400 000 Einheiten zu kommen; und das müssen wir ganz, ganz schnell. Und das ist, glaube ich, unser großes Problem. Wo holen wir überhaupt die Kapazitäten her? Wo holen wir die Handwerksbetriebe her, die überhaupt noch etwas machen können?

Und das ist auch mein Ansatz zur EnEV 2014: Wenn wir jetzt noch das Bauen noch komplizierter machen – wir haben festgestellt, dass die EnEV 2014 nur durch ganz komplizierte KfW-Rechenmodelle überhaupt noch nachvollziehbar ist – , dann machen wir es den Baugenehmigungsbehörden schwieriger, wir machen es unseren Bauunternehmen schwieriger und wir haben noch weniger Bauunternehmen, die das herstellen und leisten müssen. Wir müssen uns jetzt selber die Chance geben, mehr zu bauen. Und das geht nur, wenn wir einfache Verfahren wählen und nicht auf einmal genau das gegenteilige Signal geben; nämlich etwas machen, wo wir eigentlich alle wissen, dass es überhaupt nichts bringt – ich spreche von der EnEV 2014. Vielen Dank.

Abg. **Heidrun Bluhm** (DIE LINKE.): Ich würde gerne anschließen wollen an das, was Herr Ibel eben zum Schluss auch noch einmal gesagt hat. Wobei ich seine Beantwortung auf meine erste Frage hin so gewertet habe, dass zumindest die Unternehmen des BFW nicht zur Verfügung stehen, um das soziale Wohnraumproblem dort, wo wir es

eigentlich eher haben – mit dem Wohnungsbestand – mit uns gemeinsam lösen zu können. So habe ich das zumindest verstanden.

Aber wir müssen über die Zukunft reden. Und er hat ja eben in seinen anderen Aussagen auch deutlich gemacht, dass es hier an dieser Stelle Möglichkeiten über den Neubau gibt. Deswegen habe ich doch die Hoffnung, dass wir gemeinsam weiter im Boot bleiben, um diese Aufgabe zu lösen. Ich glaube aber, dass sich die private Bauwirtschaft auch davon verabschieden muss, dass sie nur für diejenigen bauen kann, die sich selbst teure Mieten leisten können. Ich glaube, dass auch die private Bauwirtschaft es sich zur Aufgabe machen muss, uns allen gemeinsam dabei zu helfen, den sozialen Wohnraum – nämlich den, der bezahlbar ist – für diejenigen Gruppen, die niedrige Einkommen haben, und auch für die Flüchtlinge, zu realisieren. Ich hoffe, dass wir uns dazu auch verständigen können.

Aber Sie haben auf Dinge aufmerksam gemacht, die aus meiner Sicht heute auch berechtigt angesprochen werden müssen. Und da sind eben die gesamten Kapazitäten, die wir im Moment in Deutschland haben, um 250 000 Wohnungen in Deutschland zu bauen. Wenn wir jetzt aber darüber reden, dass wir mindestens 150 000 oder 200 000 Wohnungen mehr im Jahr bauen wollen, dann müssen natürlich sowohl die Bauwirtschaft als auch die Genehmigungsbehörden, aber auch die Planer, die wir dazu benötigen, entsprechend da sein.

Und ich weiß aus meiner eigenen kommunalen Vergangenheit, dass mein Bauamt aus verschiedensten Gründen personell so minimiert worden ist, dass dort Bauanträge in der Regel mindestens eineinhalb bis zwei Jahre gedauert haben, wenn sie anspruchsvoll waren. Ich rede nicht von Einfamilienhäusern, sondern von mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnungen, die im Innenstadtbereich errichtet werden sollen. Und die Zeiten sind bestimmt auch in der Zeit, in der ich da weg bin, nicht kürzer geworden.

Deswegen würde ich sehr gerne meine nächste Frage an Herrn Borgwardt stellen: Sie sind Architekt; wie lange dauert es heute im Durchschnitt von einem Auftrag für ein mehrgeschossiges Wohngebäude bis zu einer Fertigstellung – bezugsfertigen Fertigstellung – vom Zeitraum und vom Umfang



her? Vielleicht können Sie uns dazu aus praktischer Erfahrung ein bisschen schlauer machen.

Roland Borgwardt: Sehr gerne, aber das ist natürlich eine Frage an Radio Eriwan, also es kommt darauf an... Sie haben völlig Recht, das Problem liegt natürlich auch bei der Baulandentwicklung, natürlich auch bei den Bauaufsichtsämtern. Ich habe einmal als Student in einem Berliner Bezirk hospitiert. Damals waren über 30 Mitarbeiter für die Genehmigungen zuständig; mag sein, dass man mit der Hälfte ausgekommen wäre; aber mittlerweile sind es noch vier und davon ist einer dauerkrank. Also das ist ein riesiges Problem.

Und ich glaube nicht, dass es so sehr an den Kapazitäten hakt; es hakt auch nicht an den Planungs-kapazitäten. Es hakt daran, dass die Bauämter überfordert sind; es hakt daran, dass natürlich Innenentwicklung anstrengender ist als das Bauen auf der grünen Wiese. Natürlich wird man dann über Befreiungen und Ausnahmen reden müssen. Man muss sich mit Nachbarn einigen – das hakt, daran hakt es. Und ein erster Schritt wäre sicherlich, dass die bezirklichen Bauämter besser ausgestattet werden – keine Frage. Aber die Kapazitäten müssen aufgebaut werden. Also ich weiß nicht, wie es im Detail in anderen Bundesländern ist. In Berlin ist es sicherlich so, dass sehr viele Kapazitäten in den letzten Jahren abgebaut wurden, weil nicht nach ihnen gefragt wurde – und das ist nicht gut für die Qualität. Und wenn wir eine langfristige Entwicklung dafür haben wollen, dann denke ich schon, dass man das auch entwickeln kann – auch im Zusammenhang mit den Flüchtlingen –, weil es da ja letztlich auch um Beschäftigung geht. Und warum soll man das nicht irgendwie zusammendenken?

Und zu den Baukosten: Natürlich klingt es jetzt erst einmal irgendwie radikal, 7 Prozent oder im Endausbau 22 Prozent. Nur welche Auswirkungen haben denn die Zinsen darauf? Und wenn wir zurückrechnen, was wir Anfang der 90er Jahre einmal als Zinsniveau hatten zu den damaligen Baukosten, dann waren naturgemäß die Baukosten oder die Miethöhe am Ende wesentlich teurer als heute. Das ist, glaube ich, nicht der Treiber. Vielen Dank.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Jetzt ist es ja so, dass wir einen Entwurf eines Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes beraten. Und es ist ja heute Morgen um

7.30 Uhr noch einmal Post vom Innenausschuss mit Änderungen gekommen. Und wenn ich da in den Absatz vier dieser Änderungen reingehe, dann sind auch noch einmal Änderungen darin, die die Bebauungspläne, das BauGB und anderes betreffen. Wenn ich mir diese Zeilen jetzt seit heute Morgen überschlägig anschau und versuche, diese juristischen Änderungen noch einmal genau zu bewerten, dann komme ich darauf, dass eigentlich die kommunale Planung abgeschafft wird, weil die Länder sozusagen einen Zugriff auf Flächen erhalten und da auch gegen den Willen der Kommunen Planung möglich ist.

Genauso werden alle Beplanungen, die dann dort vorgenommen werden, im Nachhinein legalisiert, auch wenn keine Bebauungspläne vorliegen; also eine Anschlussnutzung dieser Bebauung ist dann dort auch möglich. Und ich frage mich, warum diese Änderungen jetzt eigentlich in diesen Gesetzentwurf noch einmal hineingeschrieben worden sind – in dieser Form der Verschärfung. Herr Dr. Warnecke hat es vorher gesagt: Es ist sozusagen ein riesiger Einschnitt, der ja schon im BauGB vorgenommen wird. Hier werden die Dinge noch einmal weitergebracht. Und aus meiner Sicht klingt es eher so, dass man jetzt wirklich den Ländern die Möglichkeit geben will, Transitzone zu errichten – wirklich auf der grünen Wiese –, anstatt hier eine vernünftige Unterbringung von Flüchtlingen in Deutschland zu organisieren.

Und deswegen noch einmal meine Frage an Herrn Pronold, der ja auch Mitglied der Fraktion der SPD ist und deswegen ja auch diesen Gesetzentwurf und diese Änderungen sicher vorher in der Bau-gruppe der SPD und anderen beraten hat: Welche sinnhaften Gründe gibt es denn für diese zusätzlichen Änderungen, die uns jetzt heute Morgen um 7:30 Uhr zugegangen sind? Danke.

Vorsitzende: Ja, dann haben wir dieses Mal sozusagen einen weiteren Sachverständigen, und das ist der Parlamentarische Staatssekretär Pronold. Bitte, Herr Pronold.

PStS **Florian Pronold** (BMUB): Also wenn Sie einverstanden sind, würde ich das gerne Herrn Horn überlassen, weil der ganz eng in die Verhandlungen eingebunden war. Es geht um eine Präzisierung der Rückbauverpflichtung. Ich sehe das anders, als



Sie es dargestellt haben; aber Herr Horn könnte das präziser ausführen.

MinDir Dietmar Horn (BMUB): Also die Behauptung, es sei dann jegliche Nutzung möglich, ist nicht zutreffend. Die Rückbauverpflichtungen, die schon im ursprünglichen Gesetzentwurf waren, sind präzisiert worden. Und bei den Gebäuden – es geht ja um Umnutzungen –, bei denen es schon eine Nutzung gab, bevor Flüchtlinge zugewiesen wurden, kann, nachdem die Flüchtlinge dann das Gebäude wieder verlassen haben, natürlich die ursprüngliche Nutzung wieder aufgenommen werden. Da besteht dann keine Rückbauverpflichtung; das wäre ja widersinnig. Das war von Anfang an so geplant und das haben wir entsprechend präzisiert.

Und das zweite ist, dass wir den Kommunen die Möglichkeit geben wollen, durch die Aufstellung von Bebauungsplänen – also mit einem ganz normalen bauplanungsrechtlichen Instrumentarium – Gebäude, die jetzt zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden sollen, im Zuge von Bebauungsplänen dann dauerhaft anderen Nutzungen zugänglich zu machen. Das ist alles.

Abg. Kai Wegner (CDU/CSU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende, meine Damen, meine Herren, auch für Ihre Ausführungen. Ich bin auch sehr froh, dass noch einmal deutlich wird, dass wir dieses Problem seit vielen Jahren – Frau Nissen hat es gesagt – diskutieren: mangelnder Wohnungsbau; wie kommen wir da weiter; wie können wir mehr dafür sorgen, Bauaktivitäten zu unterstützen.

Und ich glaube, es ist heute ein guter Aufschlag, dass wir hier in diesem Kreis auch deutlich machen, dass es nicht nur um die Flüchtlingsunterbringung geht, sondern wir schauen müssen, wie können wir das Baurecht, wie können wir die BauNVO, wie können wir andere Maßnahmen verbessern – Herr Groß, wir diskutieren darüber ja auch mit unseren Kollegen innerhalb der Koalition – und wie können wir dafür sorgen, dass die Bauaktivitäten unterstützt und gestärkt werden? Deswegen sehe ich das heute auch tatsächlich als ersten großen Aufschlag.

Meine Frage geht an Herrn Gedaschko. Herr Dr. Warnecke hat vorhin gesagt, er würde sich wünschen, dass der Bund mehr Verantwortung hätte, wenn es u. a. um den sozialen Wohnraum geht – so

habe ich Sie zumindest verstanden. Wir stocken ja nun die Förderungen im sozialen Wohnungsbau auf; wir verdoppeln das Ganze. Ich habe ein Stück weit die Sorge – ich will das hier durchaus einmal sagen –, dass die Länder sich freuen, dass der Bund aufstockt, aber dass die Mittel am Ende des Tages nicht dort ankommen, wo sie ankommen sollen. Und nun geht es um mehr Verantwortung. Was hielten Sie denn davon, wenn der Bund fest schreibt, dass es Berichtspflichten der Länder geben muss, wie die Mittel eingesetzt werden, und dass der Bund danach seine Zuweisung auch noch einmal überprüft oder kontrolliert? Ich glaube, der Bund sollte hier ein starkes Gewicht darauf legen, dass diese Mittel denn auch sachgerecht eingesetzt werden. Wie würden Sie das sehen?

Axel Gedaschko (GdW): Ich weiß jetzt gar nicht, wie lange das her ist, dass wir über das studentische Wohnen gesprochen haben... Vor zwei Wochen habe ich genau an dieser Stelle gesagt, dass ich mir eigentlich eine Zuständigkeit des Bundes wünschen würde. Warum? Der Bund verfügt im Gegensatz zu manchen Ländern über die finanziellen Ressourcen. Die Länder haben zwar „Ja“ gerufen, als es darum ging, die Aufgabe zu übernehmen, aber eigentlich sehenden Auges, dass viele Länder gar nicht in der Lage sein werden, die finanziellen Anforderungen, die entstehen, zu gewährleisten.

Was ist die Folge? Viele Länder haben in der Vergangenheit die Bundesmittel nicht zweckentsprechend genutzt, sondern gerade die Stadt, in der wir hier sind – jetzt hat sich das zwar geändert –, hat aber in der Vergangenheit damit Haushaltskonsolidierung betrieben. Es ist in Berlin mit Bundesmitteln keine einzige neue Sozialwohnung geschaffen worden, obwohl die Bundesmittel geflossen sind. Das macht nicht wirklich Spaß. Ich möchte aber ein Gegenbeispiel nennen: Bayern hat vorgestern ein 2,6-Milliarden-Programm für die soziale Wohnraumförderung verkündet. Das gibt es in Deutschland sonst nirgendwo anders. Das ist die Diskrepanz zwischen Berlin und Bayern. Die Mehrheit der Länder wird ihrer Aufgabe nicht gerecht. Es gibt andere Länder – ich möchte neben Bayern auch noch ausdrücklich Nordrhein-Westfalen und Hamburg nennen –, die in der Vergangenheit immer anständig oder sehr gut gearbeitet haben.

Von daher ist sozusagen das Mindeste, was man fordern muss – da stimme ich Ihnen absolut zu –,



dass die Länder verpflichtet werden, Rechenschaft zu legen über das, was mit den Mitteln dann tatsächlich gemacht wird. Es wird natürlich sehr schwer sein, die Verfassung wieder zurückzudrehen und sozusagen eine Bundeskompetenz zu begründen. Sie kriegen es nur über den „goldenen Zügel“ geregelt. In dem Moment, wo Sie mehr Geld geben, haben Sie die einzige Möglichkeit zu sagen: Über die Verwendung dieser Mittel müssen wir dann aber auch informiert werden. Und wenn es nach uns ginge – und da stimme ich Frau Kort-Weier zu – muss auch festgelegt werden, wie die Mittel ausgegeben werden; dass sie nicht zinsverbilligend ausgegeben, sondern als Zuschussvariante gewährleistet werden, weil Zinsverbilligung in einer nahezu Null-Zins-Situation kein Anreiz ist. Und ich weiß, es gibt Bundesländer, die haben wieder vor, die Mittel sozusagen in einen revolvingen Fonds reinzustecken, um letztendlich die Finanzierung nach 2019 damit für ihre Länder zu werkstelligen. Das heißt, es würde vor Ort nichts passieren – nichts Wirkliches passieren – und deshalb ist eigentlich eine Koppelung von Berichtspflicht und inhaltlicher Steuerung nötig.

Abg. **Klaus Mindrup** (SPD): Eine Vorbemerkung und dann die Frage: Also ich bin immer wieder fasziniert, wenn ich diese EnEV-Darstellungen sehe; diese wunderschönen Grafiken, wie das alles so funktioniert. Und wenn man so ein bisschen aus der Praxis kommt, weiß man, dass die EnEV weder die Sonnenausrichtung des Gebäudes berücksichtigt, noch das Verhalten der dort in den Häusern lebenden Bewohner. Und da denke ich dann ein bisschen an VW. Die haben dann wenigstens noch gemessen; aber nicht in der freien Natur, sondern auf einem Teststand. Hier haben wir es mit theoretischen Berechnungen zu tun. Und wir sollten uns sehr genau überlegen, was wir da machen, vor allen Dingen, wenn wir uns angucken, was die Lebensdauer von Wärmedämmverbundsystemen ist, die man nach 20 Jahren immer wieder runterholt, und wenn wir wissen, dass wir damit wahrscheinlich gar nicht die Ziele erreichen. Und wenn wir das parallel hier so verteidigen und dann noch feststellen müssen, dass gerade das Bundesfinanzministerium Blockheizkraftwerke in der Zwischenzeit zu einem festen Teil eines Gebäudes macht und die dann quasi über 50 Jahre abgeschrieben werden müssen, aber nach 15 Jahren – also allerspätestens – raus

müssen, dann, denke ich, läuft hier einiges falsch. Das war die Vorbemerkung.

Jetzt die Frage an Herr Gedaschko. Ich war in der letzten Woche auf Empfehlung Ihres europäischen Dachverbands „Housing Europe“ bei Ihrer Schwes-tergesellschaft des kommunalen Wohnungsverbandes in Schweden. Nachdem sie dort ein Oligopol in der Wohnungswirtschaft hatten, sind sie hingegangen und haben gesagt: Wir entwickeln Typenhäuser in modularer Bauweise. Und sie haben es geschafft, über ihre Mitgliedsunternehmen anschließend diese Typenhäuser auszuschreiben. Und sie sagen, sie hätten 25 Prozent Kostenreduzierung erreicht. Sie haben drei unterschiedliche Typen dabei entwickelt. Die Häuser sind barrierearm – können auch barrierefrei gemacht werden, was sehr wichtig ist –, haben einen guten energetischen Standard und sie werden sehr schnell gebaut. Ich habe mir in der Nähe von Stockholm Häuser angeguckt, wo im April in Holzmodulbauweise angefangen wurde, zu bauen; im Dezember ziehen die Mieter ein.

Ist das aus Ihrer Sicht auch ein Weg für Deutschland, den wir gehen können? Klammer auf: In Schweden hat er erst funktioniert, nachdem sie die Genehmigungsstandards vereinheitlicht haben, vorher ging das in Schweden auch nicht.

Wie viel von den 140 000 Wohnungen könnte man vielleicht damit errichten? Und haben wir eigentlich die industriellen Fertigungskapazitäten dafür? Und kann man mit der Industrie, also mit der Fertigungsindustrie, vielleicht auch einen Pakt schaffen, der sagt, dass wir diese Fertigungskapazitäten ausbauen? Denn nichts ist ja schlimmer, als wenn wir jetzt irgendwo einsteigen und dann gehen wir wieder raus, dann steigen wir wieder ein, dann gehen wir wieder raus... Also da bringen wir uns alle gleichzeitig mit um. Und natürlich müsste man das in einer industriellen Partnerschaft angehen. Und vielleicht kann man dann auch gleich moderne Fassaden, Solarfassaden usw. integrieren. Es gibt also auch gute Chancen, das Ganze auch von der baulichen Instandhaltung her besser zu machen. Also solche vorgefertigten Häuser sind ja auch, was die Zugänglichkeit der ganzen technischen Systeme angeht, vorgefertigte Bäder in der Regel, auch wartungsärmer. Was halten Sie von dem Weg?



Axel Gedaschko (GdW): Unsere schwedischen Kollegen hatten eigentlich das gleiche Problem wie wir. Es war schlicht und ergreifend zu teuer geworden; sie konnten nicht mehr bauen. Und auch in Schweden gab es deshalb Wohnungsnot und dann hat man sozusagen zur Selbsthilfe gegriffen. Man hat sowohl mit der Bauwirtschaft als auch mit den Architekten Stress erzeugt. Aber ich denke, es war lehrreich für die beiden Gruppen, weil es eben einfach nicht mehr anders ging. Sie hatten richtigerweise gesagt, dass die Musterbauordnung – sozusagen die schwedische Musterbauordnung – überarbeitet werden musste. Das ist auch hier notwendig, damit man als ersten Schritt eine Typengenehmigung kriegt. Und in dem Moment, wo Sie eine Typengenehmigung haben, haben Sie schon einen gewaltigen Preisfortschritt, weil Sie, wenn Sie auch so typenmäßig bauen, standardisiert bauen.

Etwas anderes ist dann noch – das kommt hinzu – die Frage einer seriellen Bauweise, d. h. dass Sie sozusagen industriell das bauen, was Sie bauen. Und ich würde dafür plädieren, beides zu machen. Ein Typenhaus kann ein normaler Handwerksbetrieb, der eingespielt ist, hervorragend errichten. Und wir sind in Deutschland noch extrem in einer Manufaktursituation. Eine Manufakturglashütte ist dafür bekannt, dass sie zwar schön, aber nicht besonders preiswert ist. Und wir brauchen eine Mischung aus Manufaktur und seriellem Bauen. Und dieses serielle Bauen wird in Deutschland aber nur klappen, wenn es überhaupt tatsächlich ausgedehnt werden kann. Und dafür ist wieder die Musterbauordnung Voraussetzung. Im Moment sind die Kapazitäten der normalen Fertighausaussteller dafür nicht geeignet. Die normalen Fertighausausstellungen sind im Einfamilienhausbereich unterwegs. Und wir hatten jüngst auch ein Gespräch mit Frau Dr. Hendricks. Da war ein Vertreter der Fertighausindustrie dabei, der gesagt hat: Das können wir im Moment nicht leisten. Und es war auch ein Vertreter der Bauindustrie dabei, der hat auch gesagt: Die serielle Bauweise dauert, es bedarf eines Aufbaus von zwei bis drei Jahren, bis tatsächlich großflächig seriell gebaut werden könnte. Aber ich glaube, es führt kein Weg daran vorbei, dass wir in Deutschland auch in Richtung eines neuen seriellen Bauens kommen.

Um einem Eindruck von Anfang an entgegenzutreten: Serielle neue Bauweise bedeutet nicht, monotone Plattenbauten zu errichten – das muss man

ganz deutlich sagen. Wenn Sie sich die schwedischen Ereignisse und Erzeugnisse angucken, dann weiß man, dass es eben nicht monoton ist. Man kann das von außen auch sehr schön anders machen und architektonisch vom Grunde her variabel gestalten. Es kommt nur darauf an, in bestimmten Rastern zu denken; in bestimmten Rastern zu bauen; in bestimmten Rastern zu planen. Und das spart enorm Baukosten. Und das dann noch seriell – das ist dann sozusagen die Krönung, um gut und preiswert bauen zu können.

Abg. **Heidrun Bluhm** (DIE LINKE.): Herr Wegner hat vorhin mit seinem Redebeitrag ja deutlich gemacht, dass die Bundesregierung jetzt den sozialen Wohnungsbau sehr ambitioniert auf das Doppelte aufstockt. Das hört sich erst einmal gigantisch an. Das Doppelte von etwas ist ja erst einmal sehr gigantisch; und wenn der Betrag dann auch noch mit einer Milliarde verzeichnet wird, dann erst recht. Aber Herr Gedaschko hat in seiner Erwiderung sehr deutlich gemacht, dass dieses Programm in der Vergangenheit weder ein soziales Wohnungsbauprogramm war, noch dass es denn auch in entsprechender Art und Weise durch die Länder verwendet worden ist. Klar und deutlich will ich hier noch einmal sagen: dieses Programm mit den 518 Millionen Euro im Jahr ist zum großen Teil eben nicht in den sozialen Wohnungsbau geflossen. Es ist zwar irgendwie in den Wohnungsbau geflossen, aber auch nicht überall. Berlin hat es zur Schuldentilgung genommen, Mecklenburg-Vorpommern nimmt es zur Hälfte, um für die Zukunft einen revolvingierenden Fonds aufzubauen – verwendet es also gar nicht. Und es ist so, wie Herr Gedaschko gesagt hat, ja auch genau das Problem, dass man in einer fast zinsfreien Zeit kein Kreditprogramm anbieten kann.

Deshalb würde ich jetzt gerne Herrn Siebenkotten fragen: Wie können wir in der Zukunft sichern und welche Vorstellungen hat der Mieterbund, dass dieses Geld tatsächlich zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau ausgegeben werden muss? Und was muss an den Förderkriterien des Bundes geändert werden, damit dieses Geld tatsächlich dort hinfließt, wo es hin soll?

Lukas Siebenkotten (DMB): Also zunächst einmal teile ich Ihre Bestandsaufnahme, d. h. es wird tatsächlich in dem Bereich des sozialen Wohnungsbaus viel zu wenig von dem umgesetzt, was da an



Kompensationsmitteln kommt. Unserer Ansicht nach müssen diese Mittel – übrigens sind dafür ja im Einzelnen die Länder zuständig und nicht der Bund alleine – speziell für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Das heißt, es muss gesagt werden: Du kriegst bestimmte Größenordnungen nur, wenn du sozialen Wohnungsbau errichtest. Anders wird das nicht funktionieren und so müssen die Kriterien meiner Ansicht nach auch ausgestattet sein.

Im Übrigen muss man beim sozialen Wohnungsbau natürlich noch an folgendes denken – und das ist ein Dilemma, was wir heute haben: Der soziale Wohnungsbau generiert Bindungen von normalerweise 20 Jahren; und nach 20 Jahren laufen die Wohnungen dann aus und geraten in den freien Wohnungsmarkt, wo dann ganz andere Mieten – je nach Lage – genommen werden können. Damit erreichen wir seit Jahren, dass die Anzahl der Sozialwohnungen um etwa 100 000 pro Jahr zurückgeht, weil kaum etwas gebaut wird und die alten Bindungen auslaufen. Deswegen ist es meiner Ansicht nach so dringend erforderlich, dass man sich auch einmal mit der Frage beschäftigt, ob es nicht auch in Zukunft Sozialwohnungen geben könnte, die ad infinitum Sozialwohnungen bleiben; also ein bestimmter Teil des Sektors, der nicht wieder nach soundso vielen Jahren – nicht alle, das will ich damit in keiner Weise sagen – zurückgeführt wird. Dem könnte man dann einen ganz besonders interessanten Zuschuss geben. Das ist eine Frage, mit der wir uns z. B. zurzeit beschäftigen.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Meine Frage geht auch an Herrn Siebenkotten und auch zum sozialen Wohnungsbau. Wir brauchen den sozialen Wohnungsbau in Deutschland nicht an allen Stellen, sondern an gewissen Ballungsräumen, wo die Wohnungsmärkte unter Druck sind, wo sich eine ganze Reihe an Menschen eben nicht mehr selbst mit Wohnungen versorgen können.

Macht es überhaupt Sinn, das sozusagen mit dem bewährten Schlüssel, dem Königsteiner Schlüssel, in die Länder zu geben oder muss es nicht sozusagen deutlich stärker konzentriert werden? Und genauso auch die Frage: Wenn jetzt Systeme oder, sage ich einmal, Förderungen debattiert werden wie AfA, steuerliche Förderung und anderes, was

die Wohnungswirtschaft immer wieder vorbringt – auch das ist natürlich etwas, was in ganz Deutschland nicht auf alle Wohnungsmärkte gleichermaßen wirkt, obwohl wir natürlich auch Wohnungsmärkte haben, die überhaupt nicht angespannt sind –, bräuchten wir dann nicht eigentlich ein Instrument, das Sie am Ende auch noch einmal angedeutet haben, das sehr viel zielgerichteter auf ein Segment des Wohnungsmarktes gerichtet ist und auch noch einmal sehr viel zielgerichteter auf gewisse Räume gerichtet ist? Und wie könnte so ein Instrument aussehen? Und was für Ideen haben Sie, in dieser jetzigen Phase sozusagen, wir brauchen mehr sozialen Wohnungsbau, wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnungsbau und hier gibt es eine klare Förderkulisse, die sehr zielgenau auf so ein Segment abzielt?

Lukas Siebenkotten (DMB): Wir brauchen sozialen Wohnungsbau sowohl durch städtische Wohnungsgesellschaften als auch durch Private. Ich halte das für ganz wesentlich. Und deswegen muss man sich mit der Frage beschäftigen: Warum passiert das eigentlich in letzter Zeit nicht? Und da kann die Antwort nur lauten: Das ist offensichtlich für diejenigen, die es aus unserer Sicht machen sollten, nicht attraktiv, d. h. die errechnen sich dabei keinen brauchbaren Gewinn. Ich rede gar nicht von wahnsinnigen Gewinnen, sondern von normalen Gewinnen – sonst würden sie es ja machen.

Infolgedessen müssen wir uns mit der Frage beschäftigen: Wie kann man sowohl die einen als auch die anderen dazu bringen, dass sie das tun? Und ich schalte vorweg die Antwort auf die Frage, wo das geschehen muss. Das will ich ganz klar sagen: Jegliche Form von Gießkannenförderung ist Unsinn in diesem Zusammenhang, wirklich Unsinn. Wir müssen uns überlegen, wie wir es auf die Gebiete, wo es notwendig ist, kapriziert kriegen. Als Vertreter des Deutschen Mieterbundes sage ich Ihnen: Am besten ist, Sie nehmen die Gebiete, wo die Mietpreisbremse gilt. Da wird es welche geben, die werden aufschreien und werden sagen, um Gottes Willen, die wollten wir ja eigentlich gar nicht; aber jetzt ist sie ja blöderweise da... Das wäre jedenfalls eine Möglichkeit, wie man anknüpfen könnte. Und es wäre z. B. ganz hervorragend in Bayern. Die Bayern waren die Mutigsten; haben die Mietpreisbremse ganz schnell in über 100 Gemeinden ausgewiesen; könnte man also wunderbar machen. Man kann sich aber auch andere Kriterien



ausdenken, nämlich, dass man diejenigen Gebiete identifiziert, wo ein besonderer Wohnungsnachfrageüberhang besteht. Also dahin müssen wir das durch gezielte Maßnahmen leiten, was wir zum Anreiz einsetzen wollen.

Und jetzt die beiden Sorten des Anreizes: Es gibt unmittelbare Förderungen, d. h. durchaus auch verlorene Zuschüsse, die ich demjenigen gebe, der bereit ist, eine Sozialwohnung in den genannten Gebieten zu errichten. Das ist für bestimmte Gruppen von Interesse, aber wir müssen uns auch – und das ist für den Deutschen Mieterbund echt schwierig, sich zu so etwas zu bekennen – mit steuerlichen Abschreibungsfragen beschäftigen. Ich gehe davon aus, dass viele Private ein besonderes Interesse an einer steuerlichen Abschreibung hätten. Und da müssen wir uns sogar mit so etwas Schrecklichem wie der degressiven AfA beschäftigen, wie es sie früher einmal in diesem § 7k Einkommensteuergesetz gegeben hat. Das halten wir für ein probates Mittel, weil wir wissen, dass es daran ein großes Interesse gibt. Es gibt ja Leute, die sagen, der Deutsche hat mehr Interesse am Steuersparen als an seiner Frau oder ihrem Mann oder wie auch immer, weiß ich nicht, ob das stimmt... auf jeden Fall ist das ein besonders wichtiges Mittel. Das sollten wir einsetzen, und wir sollten uns das nicht kaputtreden lassen. Und lassen Sie sich das auch von keinem Finanzminister aus der Hand schlagen. Machen Sie das, meine Damen und Herren, ich halte das für einen ganz, ganz wesentlichen Punkt, um auch die Anreize setzen zu können.

Vorsitzende: Ich habe noch zwei ganz kurze Nachfragen, einmal von Herrn Vogel und Herrn Groß. Und die kommen jetzt eben noch einmal dran. Bitte, Herr Vogel.

Abg. **Volkmar Vogel** (Kleinsaara) (CDU/CSU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende, dass das noch möglich ist. Ich weiß nicht, ob das eine kurze Nachfrage ist, weil sie eigentlich in eine ganz andere Richtung geht. Die Frage geht an Herrn Ibel: Wir haben ja unsere Stadtumbauprogramme, die wir derzeit evaluieren und die wir auch fortschreiben wollen. Sie laufen natürlich genau gegensätzlich zu dem, was wir zurzeit brauchen, nämlich zu bezahlbarem Wohnraum.

Eine Frage, zweigeteilt: Wie sehen Sie das mit den jetzigen Programmen? Gibt es Lösungen dafür, dass

Kommunen, Wohnungsgesellschaften, Eigentümer Anträge gestellt haben, die auch verschoben werden können und vielleicht erst in fünf Jahren, wenn sich die Lage entspannt hat, weiterbearbeitet werden? Wie sind da Ihre praktischen Erfahrungen? Und welche Hinweise haben Sie an uns, was die Evaluierung und Fortschreibung der Programme betrifft, insbesondere unter dem neuen Gesichtspunkt? Weil die Flüchtlingssituation hat uns natürlich unseren ganzen, schön geplanten Demografiewandel eigentlich zerschossen... und wir müssen darüber neu nachdenken.

Andreas Ibel (BFW): Genauso ist es. Diese Fragen, die Sie da eben aufwerfen, sehen wir in der Praxis. Ja, es ist möglich, zu verschieben. Ich glaube, das sehe ich nicht als Problem an.

Wir werden ja im Moment von den Dingen in der Praxis überrollt. Wir können überhaupt nicht so schnell gucken, wie sich die Kommunen auf einmal neue Themen ausdenken, wo sie Flüchtlingsunterkünfte ausweisen; wie pragmatisch auf einmal die Dinge gehandhabt werden. Ich komme aus Hamburg; da wird auf einmal Bauland ausgewiesen, ohne dass irgendwelche planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Das heißt, wir haben es mit diesen Themen zu tun. Und ich glaube, da muss das Stadtumbauprogramm auch noch einmal neu justiert werden. Und dann sollten wir uns ganz schnell Gedanken machen, ob nicht diese Stadtumbauprogramme auch dafür dienen können, hier jetzt integrative Funktionen einzunehmen zwischen dem, was wir kurzfristig entschieden haben und dem, was wir langfristig wirklich dort planen.

Abg. **Michael Groß** (SPD): Ich bin Herrn Siebenkotten dankbar, dass er auch noch einmal auf die Notwendigkeit hingewiesen hat, dass wir regional agieren müssen; dass wir unsere Kräfte und die Ressourcen bündeln müssen. Das ist auch noch einmal die Aufforderung an uns gewesen, hier aktiv zu werden und auch bei der steuerlichen Förderung nicht nachzulassen.

Bei den Städtebauprogrammen ist mir noch einmal wichtig: Ich glaube, man kann jetzt nicht das Kinde mit dem Bad ausschütten und sagen: Wir brauchen sie nicht mehr. Sondern gerade jetzt brauchen wir sie. Wir müssen nur gucken, dass sie sozusagen da



eingesetzt werden, wo auch dann zurzeit der größte Bedarf ist.

Ich komme noch einmal auf meine Anfangsfrage zurück. Also ich bin noch nicht so ganz zufrieden mit der Antwort. Also gleiche Lebensverhältnisse sind ja in Deutschland ein wichtiges Gut. Und aus meiner Sicht zeichnen sich hoch entwickelte Länder dadurch aus, dass sie eine Balance zwischen den Siedlungssystemen haben. Und es geht mir nicht um die Entmischung; es geht mir gerade um gemischte Quartiere; und es geht mir um soziale Integration; und ich will auch keine Siedlung auf der grünen Wiese. Aber trotzdem, Herr Gedaschko, die Frage: Sehen Sie noch Kapazitäten außerhalb der Hot Spots? Gibt es so etwas wie eine Siedlungsentwicklung entlang der öffentlichen Nahverkehre? Können wir da für Entlastung sorgen oder ist das völlige Utopie?

Axel Gedaschko (GdW): Die Juristenantwort lautet: Kommt darauf an. Es gibt Räume, da sind diese Chancen da. Und es gibt sogar Räume, da müssten sich die Menschen eigentlich nur in die Straßenbahn setzen und drei Stationen weiterfahren und sie hätten genügend Wohnraum, preiswerten Wohnraum. Das gibt es. Da müsste man sogar gar nicht bauen, sondern da steht Wohnraum leer. Ich denke jetzt einmal an die Umgebung beispielsweise von Weimar und Jena – da geht das. Das ist auch eine Form – das muss man ganz deutlich sagen – von Anspruchshaltung. Und das, glaube ich, müssen wir auch dann in der Öffentlichkeit diskutieren. Man wird nicht jede Stadt, jeden Grünzug zubetonieren können, nur damit dann letztendlich irgendwie ein Teil derjenigen dort wohnen kann,

die dorthin wollen. Aber wir werden niemals allen mitten im Zentrum eine Heimat bieten können. Das hat es noch nie gegeben, das wird es auch nie geben, und das muss man den Menschen in aller Deutlichkeit sagen. Und deshalb ist das dann eher eine Frage der Zusammenarbeit innerhalb von Metropolregionen; Nahverkehrssysteme – aber auch die gibt es dann häufig.

Und das andere Extrem sind dann sicherlich beispielsweise Regionen wie München, wo es extrem schwierig sein wird, solche Planungen zu machen. München ist dicht; München gibt sich alle Mühe, innerhalb von München noch etwas zu errichten. Dort kommt es darauf an, einen Stadtumlanddialog – der jetzt ja endlich begonnen hat – fortzuführen. Das Umland muss ja eine entlastende Funktion aufnehmen. Dort gibt es auch Nahverkehrssysteme; da kommt es darauf an, dass dann das Umland auch wirklich mitspielt. Das setzt aber auch voraus... und da darf man gespannt sein, ob dort dann nicht wieder der Effekt eintritt, dass, obwohl diese Voraussetzungen geschaffen sind, die Menschen sagen: Ich möchte trotzdem aber am Liebsten nah am Stachus wohnen...

Vorsitzende: Damit haben wir dieses öffentliche Fachgespräch jetzt erst einmal soweit beendet. Ich glaube, es gab doch einige ganz wichtige Informationen, auch wenn wir zu einem ähnlichen Thema hier vor einiger Zeit ja schon diskutiert haben und da auch schon einige Anregungen bekommen haben. Ich bedanke mich bei den Sachverständigen und auch bei den Abgeordneten.

Schluss der Sitzung: 10:27 Uhr

Bärbel Höhn, MdB
Vorsitzende

Deutscher Bundestag
**Ausschuss für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit**

Ausschussdrucksache
18(16)279-C

zum Fachgespräch am 14.10.2015

13.10.2015



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Stellungnahme

**Anlässlich des öffentlichen Fachgespräches
zum Thema**

**"Herausforderungen des verstärkten Zuzugs
von Flüchtlingen für die Stadtentwicklung
und den Wohnungsbau"**

**im Deutschen Bundestag, Ausschuss für
Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit**

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit, in einem Fachgespräch des Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit die Herausforderungen des verstärkten Zuzugs von Flüchtlingen für die Stadtentwicklung und den Wohnungsbau aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft darzustellen und mögliche Bewältigungsstrategien zu besprechen.

Dabei ist es von besonderer Bedeutung zu betonen, dass es ein erklärtes Ziel der mittelständischen Immobilienwirtschaft ist, in allen Preissegmenten ausreichend Wohnraum für die verschiedenen Nutzergruppen, ob Mieter oder Selbstnutzer, anzubieten. Immer wieder hat der BFW auf die kontinuierliche Verschlechterung der Rahmenbedingungen für den Wohnungs- und insbesondere den Mietwohnungsneubau hingewiesen. Bereits vor dem verstärkten Zuzug von Flüchtlingen ist in Ballungszentren ein Engpass bei Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment festgestellt worden, der die Veränderungen der Rahmenbedingungen dringend notwendig gemacht hat. Der Zuzug ist damit nicht Ursache dieser Situation, sondern eine zusätzliche Verschärfung.

A) Situationsanalyse

1. Unterbringungsphasen unterscheiden

Nach Ansicht des BFW muss zwischen den einzelnen Unterbringungsphasen differenziert werden: Erstaufnahme, Übergangswohnen und dauerhaftes Wohnen stellen verschiedene Ansprüche an die Funktionalität und die Dauerhaftigkeit eines Gebäudes. Selbst wenn derzeit noch die Schaffung von Erstaufnahme- und Gemeinschaftsunterkünften im Vordergrund steht, dürfte fest stehen, dass diese nur Durchgangsstationen mit wechselnden Nutzern sein werden und der Wohnungsmarkt im unteren und mittleren Preissegment die eigentliche Aufgabe der Integration übernehmen muss.

2. Bedarf an dauerhaftem Wohnraum übersteigt Bedarf an temporärem Wohnraum

Aufgrund der zu erwartenden hohen Anerkennungszahlen wird sich hier über die Jahre ein Bedarf kumulieren, der die notwendigen Kapazitäten an Erstaufnahme- und Gemeinschaftsunterkünften bei weitem übersteigt. Nach der Asylgeschäftsstatistik für den Monat September 2015 liegt die derzeitige Anerkennungsquote für alle Herkunftsländer bei ca. 40 % und ist damit zum Vorjahreszeitpunkt um ca. 9,6 Prozentpunkte angestiegen. Geht die Entwicklung so weiter, dürfte bereits Ende 2016 der Bedarf an dauerhaftem Wohnraum den Bedarf an temporären Unterkünften übersteigen.

3. Ballungszentren werden zu Zuwanderungshochburgen

Da die Einschränkungen bei der Wahl des Aufenthaltsorts spätestens mit der Anerkennung enden, wird sich zudem der Bedarf an dauerhaftem Wohnraum kaum dort manifestieren, wo aufgrund staatlicher Lenkung Erstaufnahme und Übergangswohnen stattfindet. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass der Druck auf die bereits angespannten Wohnungsmärkte in den Ballungsregionen weiter zunimmt. Im günstigsten Fall wird diese Entwicklung durch die Witterungsverhältnisse in den nächsten Monaten etwas verzögert. Spätestens im Frühjahr 2016 dürften sich jedoch die Zuwanderungshochburgen abzeichnen.

4. Flaschenhals baureife Grundstücke

Diese Ballungszentren weisen bereits jetzt einen erheblichen Mangel an bebaubaren oder einer Bebaubarkeit zuführenden Grundstücken auf.

5. Kostentreiber Komplexität des Wohnungsbaus

Hinzu kommen vor allem gestiegene Qualitätsansprüche und ordnungsrechtliche Anforderungen beispielsweise in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit sowie eine Vielzahl von kommunalen Auflagen insbesondere in den letzten Jahren, die zu deutlicher Komplexität und erhöhten Kosten im Wohnungsbau führen, wie die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßen Bauen (Arge) in der vom BFW mitbeauftragten Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ festgestellt hat. Eine dynamische Regelsetzung sowie das komplexe Gefüge der technischen Normen verhindern nach Erkenntnis der Arge, dass vor allem kleine und mittlere Unternehmen (KMU) Skaleneffekte erzielen können und dadurch produktiver werden.

Stattdessen müssen sie ein laufendes Management des baurechtlichen Instrumentenkastens bewältigen, was die allgemeinen Geschäftskosten belastet. Während zwischen 2000 und 2014 die Preisentwicklung im Wohnungsbau mit einem Anstieg von ca. 27 % ungefähr auf dem Niveau der Entwicklung der Lebenshaltungskosten lag, fiel die Entwicklung bei den Bauwerkskosten im gleichen Zeitraum mit ca. 36 % aus den vorgenannten Gründen deutlich höher aus. Bei Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung ab 2016 in Verbindung mit dem EEWärmeG in der gültigen Fassung (Anforderungsniveau entspricht bereits jetzt der heutigen Baupraxis) liegt diese Kostenentwicklung sogar bei über 45 %. Dementsprechend sind die Bauwerkskosten für die Errichtung eines beispielhaften mehrgeschossigen Wohnungsbaus (Typengebäude MFH) von 983 €/m² Wohnfläche im Jahr 2000 auf 1.432 €/m² Wohnfläche im Jahr 2014 angestiegen.

Durch den erhöhten Kostenanteil in den „kurzlebigen Bereichen“ insbesondere im Hinblick auf die „Technischen Anlagen“ mit teilweise sehr kurzen Austauschintervallen einzelner Komponenten ergibt sich zusehends eine verkürzte Nutzungsdauer der Gebäude. Bei einer steuerrechtlichen Betrachtungsweise ist die mittlere Nutzungsdauer aller Komponenten eines Neubaus aus den oben genannten Gründen bei Wohnungsbauten mittlerweile bei einem durchschnittlichen Wert von 36 Jahren angelangt und weist außerdem weiter einen eindeutig negativen Entwicklungstrend auf.

6. Kostentreiber staatliche Auflagen bzw. Abwälzung staatlicher Vorsorgeaufgaben

Als wäre dies noch nicht genug, zeigte eine Umfrage innerhalb der vorgenannten Studie, dass der Median-Kostenwert bei einer Realisierung von Wohnungsneubauten in Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten in Bezug auf die identifizierten Kostentreiber in der Kategorie Kommunale Auflagen bei derzeit 82 €/m² Wohnfläche liegt, d.h. bei jedem Bauvorhaben in diesen Regionen ist mit deutlichen Mehrkosten zu rechnen, die ausschließlich vom Investor/Bauherrn bzw. den Mietern getragen werden müssen.

Der Schwerpunkt bei diesen festgestellten zusätzlichen 26 Kostentreibern liegt eindeutig im Bauwerksbereich, wozu vor allem kommunale Vorgaben für den Baukörper, den energetischen Standard, den baulichen Brand- und Schallschutz sowie für die Stellplatzanzahl z.B. in Verbindung mit verstärkt geforderten Tiefgaragen im verdichteten städtischen Raum beitragen.

Die Gebühren- und Planungsbereiche, die sich beispielsweise aus Kosten für geforderte städtebauliche/architektonische/landschaftsplanerische Konzepte, Wettbewerbe, Planungen und Gutachten sowie Auflagen bzw. Gebühren in den Bereichen Arten-/Naturschutz, Geologie und Infra-

struktur zusammensetzen, machen momentan nur einen untergeordneten Kostenanteil aus, weisen aber die stärksten Entwicklungstendenzen auf.

Die identifizierten Kostentreiber in der Kategorie Kommunale Auflagen führen insgesamt zu etwa 4 % höheren Gestehungskosten. Das sind für jede Neubauwohnung in Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten ca. 6.000 €.

7. fehlender Wettbewerb zwischen Miet- und Wohneigentumsmarkt

Nach einer vom Verbändebündnis sozialer Wohnungsbau, dem auch der BFW angehört, in Auftrag gegebenen Studie des Pestel Instituts müssten in Deutschland bis 2020 jährlich rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungseinheiten im mittleren und unteren Preissegment.

Der Mietwohnungsneubau ist jedoch derzeit gegenüber dem Eigentumswohnungsbau nicht konkurrenzfähig.

Wie in der oben erwähnten Studie der Arge nachgewiesen, führen derzeit gestiegene Qualitätsansprüche, ordnungsrechtliche Anforderungen und kommunale Auflagen zu Herstellungskosten, welche bei einem Erwerb durch ein Wohnungsunternehmen zu Kaltmieten führen, die oberhalb von 10 EUR/qm liegen. Mieterhaushalte, welche eine Miete über 10 EUR/qm aufbringen können, könnten aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase einen Kaufpreis finanzieren, welcher weit über dem vom Wohnungsunternehmen aufzubringenden Kaufpreis liegt. In der Folge findet kaum Mietwohnungsneubau statt.

B) Lösungsvorschläge

Aufgrund der geringen Leerstandsquoten in den Bestandswohnungen der Ballungszentren sieht die mittelständische Immobilienwirtschaft ihr Handlungsfeld vor allem in dem bedarfsgerechten Neubau von dauerhaften Wohnungen in allen Preissegmenten mit verstärkten Anstrengungen im mittleren und unteren Preissegment sowie im Mietwohnungsneubau. Gerade in der derzeitigen Situation dürfen Nachfragegruppen nicht gegeneinander ausgespielt und die Sockereffekte durch Neubau im mittleren Preissegment nicht vernachlässigt werden.

Zur Erfüllung dieser Aufgabe müssen zuerst die Rahmenbedingungen in Bezug auf Investitionsbedingungen und Baukosten nachhaltig verändert werden.

1. Anpassung der Abschreibung an den tatsächlichen Werteverzehr

Erste und wichtigste Voraussetzung für einen Anstieg des Mietwohnungsneubaus ist eine an dem tatsächlichen Werteverzehr orientierte steuerliche Abschreibung.

Wie in dem oben erwähnten Gutachten der Arge nachgewiesen, beträgt die mittlere Nutzungsdauer aller Komponenten eines Neubaus bei Wohnungsbauten mittlerweile 36 Jahre.

Dies bedingt die Einführung einer linearen steuerlichen Abschreibung von 3 Prozent für den Wohnungsneubau.

Nach der oben erwähnten Studie des Pestel Instituts könnte allein diese Änderung den notwendigen anfänglichen Mietzins im Referenzgebäude von 10,05 EUR/qm auf 8,43 EUR/qm absenken und damit Mieterschichten erschließen, die nicht als Eigentumswohnungskäufer in Betracht kommen, die Wettbewerbsfähigkeit des Mietwohnungsneubaus also anschieben.

2. Komplexität und Anforderungen abmildern

Bauen muss wieder einfacher werden.

Insbesondere muss es möglich sein mit tradierten Bauweisen nach bewährten Berechnungsmethoden ordnungsrechtliche Standards zu erfüllen. Daher sollten z.B. europäische Normen nicht anstelle deutscher Normen, sondern neben diesen eingeführt werden (Parallelgeltung).

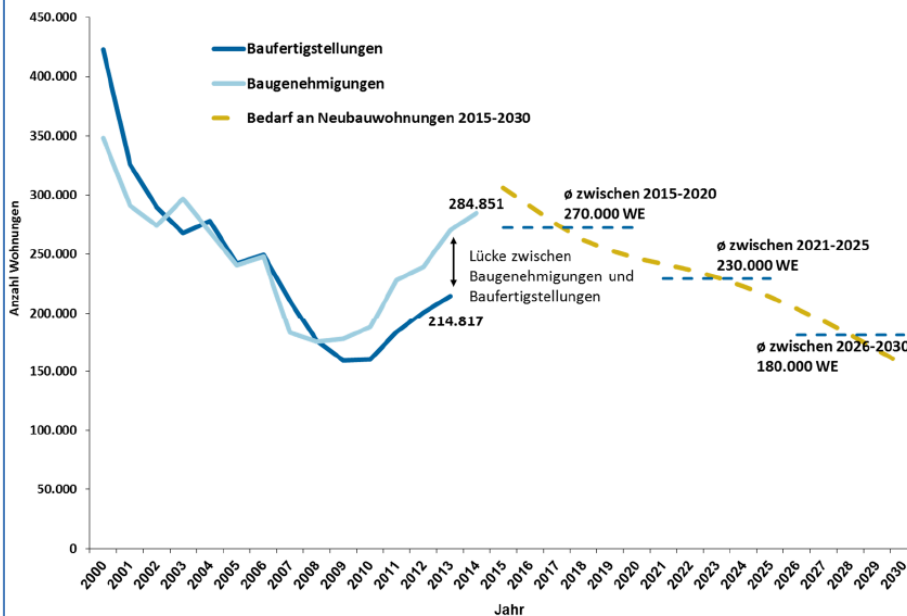
Ordnungsrecht muss wieder der Gefahrenabwehr und nicht der Definition von Komfortansprüchen dienen. Dabei benötigen wir eine realistische Einschätzung der Gefahren und der Kosten, die zur Abwehr aufgebracht werden.

Eine solche vollkommen falsche Einschätzung liegt z.B. vor, wenn ein Zusammenhang zwischen den energetischen Anforderungen an den Geschosswohnungsneubau und dem Erreichen der Klimaschutzziele hergestellt wird.

Der Mietwohnungsneubau nimmt gegenüber dem Wohnungsbestand in Deutschland eine untergeordnete Stellung beim Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser ein. Nur 8 % des gesamten jährlichen Endenergieverbrauches in Deutschland entfallen auf das Heizen und die Wassererwärmung im Geschosswohnungsbau. Werden in den nächsten drei Jahren 40.000 neue Geschosswohnungsbauten nach dem derzeitigen statt dem ab dem 01.01.2016 geltenden Energiestandard errichtet, würden nur 0,02 % Einsparvolumen des gesamten Endenergieverbrauches ungenutzt bleiben.

Die befristete Aussetzung der EnEV im Geschosswohnungsbau ist daher ein Gebot der Stunde.

Aktuelle Bautätigkeit und Neubaubedarf bis 2030 ohne verstärkten Zuzug



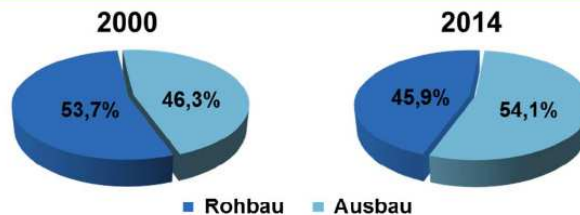
- Erhöhter **Neubaubedarf** bis 2030 im Durchschnitt 230.000 WE pro Jahr bei insgesamt verminderter Wachstumsdynamik → Bevölkerung und Haushalte nehmen ab
- Für den erhöhten Bedarf ist weniger die BEV als die Entwicklung der HH entscheidend
- Aktuelle **Bautätigkeit** steigt gegenüber den letzten Jahren weiter, allerdings mit verminderter Dynamik
- Zahl der Baufertigstellungen hinkt dem tatsächlichen Neubaubedarf hinterher → Prognose für 2014 = 240.000 WE an Baufertigstellungen
- Plus **Nachholbedarf** durch angestauten Neubaudefizit in den letzten Jahren

Quelle: Statistisches Bundesamt; BFW Research 2015, eigene Darstellung

Verteilung der Bauwerkskosten -Überblick-



Darstellung der Entwicklung der Verteilung bei den **Bauwerkskosten** anhand der Jahre **2000 und 2014**



Zusatzauswertung zu Flächenveränderungen bei Badezimmern

=> höhere Anforderungs- und Qualitätsansprüche [Kostensteigerungen u.a. in den Leistungsbereichen Sanitäre Installation/Objekte und Fliesenarbeiten]

Badezimmer	Flächenveränderung in % zwischen 2000 und 2014
Basisgröße	+ 13,3
Standardgröße	+ 9,7
Komfortgröße	+ 4,7

Hinweis: Bei den analysierten Bauvorhaben im mehrgeschossigen Wohnungsbau wurde festgestellt, dass sich die Badezimmer weitestgehend in drei Größenkategorien unterteilen lassen. Die Standardgröße liegt hierbei i.d.R. bei einer Raumgröße zwischen 5 und 8 m².

Quelle: Arge Kiel, „Kostenreiber für den Wohnungsbau“, 2015

Kalkulatorische Kaltmiete bei verbesserten Rahmenbedingungen



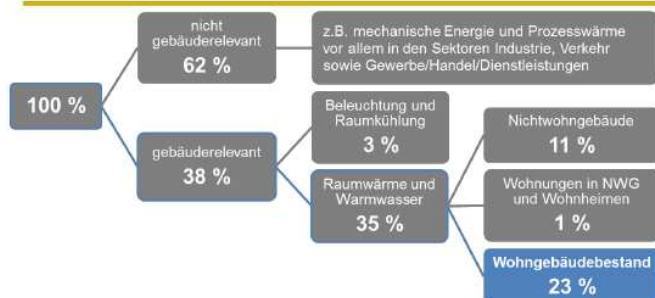
Referenzgebäude: Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen von durchschnittlich 73 m².
Errichtungskosten inkl. Bauneben- und Grundstückskosten 2.998 EUR/qm.

Abschreibungsregelung	ohne weitere Maßnahme	Baulandpreissenkung	Zinsverbilligung	beide Maßnahmen
	notwendige Kaltmiete in € je m ² Wohnfläche			
Referenzfall	10,05	9,48	9,07	8,54
AfA 3 % linear	8,43	7,86	7,45	6,92
AfA 4 % linear	7,42	6,85	6,44	5,91
AfA degressiv A	7,67	7,09	6,68	6,16
AfA degressiv B	8,62	8,04	7,64	7,11

degressiven Abschreibung in Variante A: 5 Jahre 8 %, 5 Jahre 4 %, 40 Jahre 1 %
degressiven Abschreibung in Variante B: 10 Jahre 4 %, 8 Jahre 2,5 %, 32 Jahre 1,25 %
Reduzierung der Baulandkosten um 25 %
Reduzierung des Fremdkapitalzinses um 1 %-Punkt

Quelle: Mietwohnungsbau 2.0- Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau -, Pestelinstitut, September 2014

Wohngebäudebestand- Status des Endenergieverbrauchs in Deutschland



- Der deutsche Wohngebäudebestand weist einen Anteil von 23 % des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland bzw. ca. 590 TWh p.a. auf

- Davon entfallen:
 - 15% auf den EZF/ZFH-Bestand (rd. 385 TWh p.a.)
 - 8% auf den MFH-Bestand (rd. 205 TWh p.a.)



Wohngebäudebestand (Raumwärme und Warmwasser)
23 % des gesamten Endenergieverbrauchs
rund 590 TWh p.a.

EZF/ZFH (Raumwärme und Warmwasser)
15 % des gesamten Endenergieverbrauchs
rund 385 TWh p.a.

MFH (Raumwärme und Warmwasser)
8 % des gesamten Endenergieverbrauchs
rund 205 TWh p.a.

Hinweis: Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen benötigen in Bezug auf Raumwärme und Warmwasser ca. 1 % des gesamten Endenergieverbrauchs (rund 20 TWh p.a.)

Quelle: ARGE Kiel; Studie Bestandsersatz 2.0

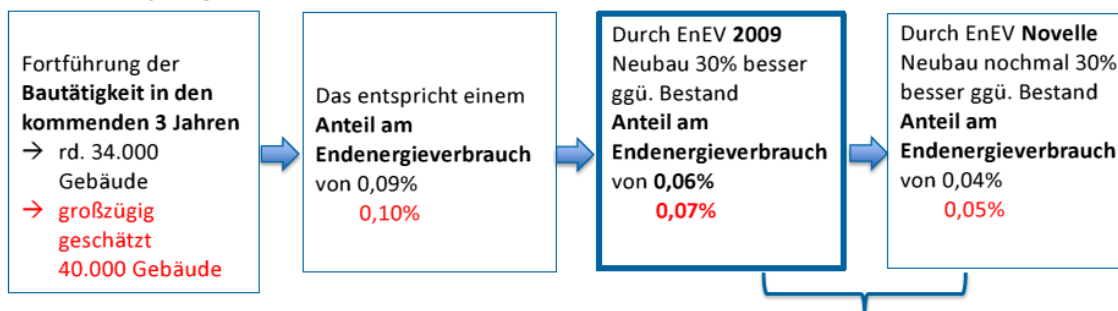
Folgenabschätzung - MFH Gebäudebereich

Aussetzung der EnEV-Novelle für 3 Jahre

Bedeutung für den Umweltschutz



- 2014 betrug der MFH-Gebäudebestand in Deutschland **3.133.678 Gebäude** mit einem Endenergieverbrauch (Raumwärme, Warmwasser) von **8% am Gesamtendenergieverbrauch** in Deutschland
- Im Jahr 2014 wurden in Deutschland 11.358 Wohngebäude fertiggestellt
- Annahme MFH:



Bei Fortschreibung der akt. Bautätigkeit (MFH) würde eine Aussetzung der EnEV-Novelle ein Endenergieeinsparpotential von **rd. 0,02% ungenutzt** lassen.

→ Die Energiewende wird im Bestand und bei Ein- und Zweifamilienhäusern entschieden.

→ Nicht im Neubau und erst recht nicht im MFH Neubau

Quelle: Statistisches Bundesamt; ARGE Kiel; BFW-Research

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

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Lindner

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Ausschussdrucksache
18(16)279-D

zum Fachgespräch am 14.10.2015
13.10.2015

Öffentliches Fachgespräch

**„Herausforderungen des verstärkten Zuzugs von
Flüchtlings für die Stadtentwicklung und den Städtebau“**

**im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und
Reaktorsicherheit**

14.10.2015

Lukas Siebenkotten

Bundesdirektor des Deutschen Mieterbunds e.V.

- Seit fast einem Jahrzehnt weist der Deutsche Mieterbund e.V. gemeinsam mit anderen darauf hin, dass wir in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt deutlich mehr Wohnungsneubau benötigen, vor allem bezahlbarer Wohnungen, die sich auch Mieter leisten können, die nicht über ein prall gefülltes Portemonnaie verfügen.
- Bauminister und Bundesregierungen unterschiedlicher Couleur haben ebenso wie eine ganze Reihe von Landesregierungen diese Forderungen entweder nicht ernst genommen oder abgetan und sind erst in den letzten beiden Jahren „wach“ geworden, ohne dass bisher wirklich Entscheidendes geschehen wäre.
- Inzwischen bestreitet niemand mehr ernsthaft, dass 800.000 Wohnungen fehlen und wir mindestens 400.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigen.
- Im Zusammenhang mit der großen Zahl ins Land strömender Flüchtlinge sind erstmals wirkliche Ergebnisse zu erkennen, wie sie auf dem Flüchtlingsgipfel der Bundeskanzlerin mit dem Ministerpräsidenten erzielt werden konnten. Darunter die Verdopplung der sog. „Kompensationszahlungen“ für die nächsten vier Jahre und die Zweckbindung der Mittel für die soziale Wohnraumförderung.

- Dies wird bei Weitem nicht ausreichen, zumal noch gar nicht klar ist, wie die einzelnen Bundesländer die Förderung vor Ort vornehmen wollen. Wenn man bedenkt, dass die sächsische Landesregierung bereits angekündigt hat, die zusätzlichen Mittel in Eigentumsförderung stecken zu wollen, stellt sich die Frage, ob der „Königssteiner Schlüssel“ nicht dringend reformiert werden muss, damit die Gelder dort ankommen, wo sie wirklich benötigt werden.
- DMB äußert sich heute nicht zur Erstunterbringung von Flüchtlingen, sondern dazu, wo sie wohnen sollen oder können, wenn sie als Asylbewerber anerkannt sind.
- Daher bedarf es weitaus größerer Mittel als den nun für die nächsten vier Jahre bereitstehenden je 1 Milliarde Euro, auch die Bundesländer müssen zusätzliche Mittel bereitstellen, deutlich mehr als bisher. Es muss „geklotzt“ und nicht „gekleckert“ werden.
- Ziel ist es, allen in Deutschland lebenden Menschen eine feste, beheizte und genügend große Wohnung zu verschaffen, sowohl denen, die bereits seit Jahren nach einer bezahlbaren Wohnung suchen, als auch denen, die als Flüchtlinge zu uns kommen.
- Dies wird selbst bei massiver öffentlicher Förderung nicht von städtischen oder halbstaatlichen Wohnungsgesellschaften allein bewältigt werden können. Wir brauchen ein Investitionsklima, das es für private Investoren, auch für Kleinvermieter, lohnend macht, in bezahlbare Wohnungen (u.a. Sozialwohnungen) zu investieren.
- Dazu gehören steuerliche Rahmenbedingungen, die wie der frühere § 7 k EStG für private Investoren von Interesse sind.
- Bis der enorme Nachholbedarf aufgearbeitet ist, müssen aber auch kurzfristige Maßnahmen ergriffen werden.
- Dazu gehört die Beschlagnahme von leer stehenden Gewerbeimmobilien, aber auch von leer stehendem Wohnraum wird unumgänglich sein.
- Zweckentfremdete Ferienwohnungen sollten – wenn nötig – ebenfalls beschlagnahmt und dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.
- Sämtlicher vorhandener Wohnraum muss in Gebieten mit Wohnungsnachfrageüberhang unter Einbeziehung von Umlandgemeinden mobilisiert werden.

- Dazu bedarf es dann auch der Stärkung der Infrastruktur des Umlands, u.a. der Verbesserung der Verkehrsanbindungen.
- Keine Kündigung von Mietern von städtischen Wohnungen oder Wohnungen städtischer Wohnungsgesellschaften, um dort Flüchtlinge, also andere Mieter unterzubringen.
Der DMB hält diese Art von Kündigungen trotz der öffentlichen Pflicht zur Unterbringung von Flüchtlingen für rechtlich unzulässig.
- Der Staat (also auch die Kommune) darf nicht in der Weise zum Konkurrenten auf dem Mietwohnungsmarkt werden, dass er – unabhängig ob selbst oder über städtische Wohnungsgesellschaften – überhöhte Mieten zahlt und damit anderen Wohnungssuchenden keine Chance bietet.
- Einfachbauten zur provisorischen Unterbringung sind nur für eine begrenzte Übergangszeit akzeptabel.
Der Anspruch, dass jedem in Deutschland lebenden Menschen eine den Standards entsprechende Wohnung zur Verfügung stehen muss, bleibt dabei in vollem Umfang aufrechterhalten.

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Ausschussdrucksache
18(16)279-B

zum Fachgespräch am 14.10.2015

12.10.2015

Anlage 3

ROLAND BORGWARDT

ARCHITEKT +
Energieberater für Gebäude

Uhlandstr. 85
D-10717 Berlin
fon 030 - 88 77 39 21
fax 030 - 88 92 36 55
mobil 0178 - 8 77 00 90
borgwardt.architekt@berlin.de

R. Borgwardt, Dipl.-Ing. Architekt Uhlandstr. 85 10717 Berlin

Deutscher Bundestag

**Ausschuss für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit**
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Berlin, 12.10.2015

Stellungnahme

**für den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit des
Deutschen Bundestages
zu den geplanten Änderungen im Bereich Bauen und Umwelt
im Zusammenhang mit der Unterbringung von Asylsuchenden und Geflüchteten**

Bezug:

Vorliegender Bericht des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zu den Ergebnissen der Besprechung der Bundeskanzlerin mit den Regierungschefinnen und Regierungschefs der Bundesländer zur Asyl- und Flüchtlingspolitik am 24. September 2015:

1. Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB)
2. Änderungen in der Energieeinsparverordnung (EnEV)
3. Neubau von Wohnungen

Die vorliegende Stellungnahme erfolgt nach eingehender, kollegialer Diskussion mit anderen Architekt_Innen und Stadtplanern aus dem Netzwerk ‚Architekten für Architekten‘ und dem Arbeitskreis ‚Nachhaltiges Planen und Bauen‘ der Architektenkammer Berlin. Sie gibt die darauf aufbauende Auffassung des Verfassers wieder und stellt keine offizielle Stellungnahme der Architektenkammer Berlin dar.

1. Änderungen des Baugesetzbuches (Punkte 1 bis 7)

Die geplanten Änderungen im BauGB zur erleichterten Schaffung von Flüchtlingsunterkünften erscheinen im Grundsatz geeignet und sinnvoll, doch sollten folgende Ausnahmen und Hinweise berücksichtigt werden.

a) Befristung (1, 4):

Die zum Teil vorgesehene Befristung auf drei Jahre (z. B. bei der Umnutzung von Gebäuden oder der Errichtung mobiler Unterkünfte) ist aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs nachvollziehbar. Allerdings sollte bedacht werden, dass sich Provisorien erfahrungsgemäß oft wesentlich länger als zunächst geplant als erforderlich erweisen und dann faktisch zu mittelfristigen Dauereinrichtungen werden: Eine auf drei Jahre befristet errichtete Flüchtlingsunterkunft wird bei weiter andauerndem Bedarf auch nach Fristablauf sicherlich nicht geschlossen werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Befristung verlängert wird, ggfls. mehrfach.

→ Befristet zulässige Maßnahmen sollten immer so geprüft und ausgelegt werden, dass sie notfalls auch länger ohne wesentliche Einschränkungen der Nutzung und der Schutzziele des BauGB Bestand haben können.

b) Infrastruktur und soziale Integration (1, 3, 4):

Flüchtlingsunterkünfte stellen eine (besondere) Wohnnutzung dar, die eine geeignete soziale und verkehrliche Infrastruktur voraussetzt: Schulen, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV-Anbindung etc. müssen in jedem Fall gesichert sein. Darüber hinaus muss bereits mit der Standortwahl eine mögliche Ghettobildung verhindert werden: Ziel muss die Integration der Flüchtlinge in die Aufnahmegesellschaft und die Verhinderung von Isolation und Kasernierung sein.

→ Flüchtlingsunterkünfte sollten deshalb in Gewerbe- und Sondergebieten nur nach besonders kritischer Prüfung und in infrastrukturell geeigneten Ausnahmefällen in Frage kommen.

c) Industriegebiete (1, 4):

Ausgewiesene Industriegebiete sind in der Regel weder hinsichtlich der Infrastruktur noch des Emissionsschutzes für Wohnnutzung geeignet, diese ist dort deshalb zu Recht planungsrechtlich ausgeschlossen. Auch das Wohnen in Flüchtlingsunterkünften hat grundsätzlich Anspruch auf Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, sodass in

Industriegebieten ansässige Betriebe (insbesondere sog. Störfall-Betriebe) u.U. ihre Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz verlieren könnten und dann ihren Betrieb einschränken oder einstellen müssten.

→ Flüchtlingsunterkünfte sollten deshalb nicht in Industriegebieten errichtet werden können.

d) Außenbereich (1, 5):

Der Schutz des Außenbereichs vor Bebauung und Zersiedelung ist ein hohes Gut und im BauGB durch §35 zu Recht besonders verankert. Ein Aufweichen dieses Prinzips birgt hohe Risiken; insbesondere die Umnutzung bestehender Gebäude als Flüchtlingsunterkünfte könnte auf dem Klageweg zur Legalisierung dauerhafter Wohnnutzung führen. Zudem ist die für Wohnnutzung zwingend erforderliche Infrastruktur und Anbindung (siehe 1. b) dort in aller Regel nicht gegeben.

→ Flüchtlingsunterkünfte sollten im Außenbereich weder als Umnutzung bestehender Gebäude noch als mobile Unterkünfte allgemein zulässig werden.

Für besondere Ausnahmefälle, „(...) in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist“, haben Gemeinden bereits jetzt nach BauGB §35 (6) die Möglichkeit, per kommunaler Satzung Baurecht für Wohnzwecke zu schaffen.

2. Änderungen in der Energieeinsparverordnung (EnEV)

Die geplanten Änderungen der EnEV zur erleichterten Schaffung von Flüchtlingsunterkünften erscheinen nur teilweise bzw. unter Berücksichtigung der folgenden Ausnahmen und Hinweise geeignet und sinnvoll.

a) Zeitliche und funktionale Beschränkung

Die Beschränkung der Erleichterungen auf Erstaufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber und die Befristung bis Ende 2018 erscheinen grundsätzlich angemessen, um die negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz gering zu halten. Zu bedenken ist aber auch hier die unter 1. a) erläuterte Problematik von Provisorien.

→ Befristet zulässige Maßnahmen sollten immer so geprüft und ausgelegt werden, dass sie notfalls auch länger als geplant vertretbar sind.

b) Containerbauten

Geplant ist eine generelle Freistellung von Forderungen der EnEV, es soll nur der Mindestwärmeschutz eingehalten werden müssen.

Dies ist in der Praxis unter bauphysikalischen und wirtschaftlichen Gründen kritisch zu sehen:

I. Bauphysik:

Der Mindestwärmeschutz nach aktueller DIN 4108-2 ist z. B. für Außenwände mit einem Wärmedurchlasswiderstand von $1,2 \text{ m}^2\text{K/W}$ definiert, entsprechend einem U-Wert von $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Zum Vergleich: Für Neubauten gilt nach EnEV ein Referenzwert von derzeit $0,28 \text{ W/m}^2$; d. h. der Wärmeverlust nach Mindestwärmeschutz beträgt mehr als das 3,5-fache.

Der Mindestwärmeschutz soll unter regulären Nutzungsbedingungen lediglich sicherstellen, dass sich die Raumluftfeuchte nicht als Tauwasser an kalten Außenbauteilen niederschlägt. Gemeinschaftsunterkünfte werden aber mit ca. $4 \text{ m}^2/\text{Person}$ wesentlich dichter belegt sein als üblich, sodass sich in der Praxis eine deutlich höhere Raumluftfeuchte einstellen wird, die dann zu Tauwasserausfall und damit zu Schimmelbildung führen würde.

Hinzu kommt, dass Containerbauten bauartbedingt über eine nur sehr geringe Masse und somit über keinen nennenswerten thermischen Puffer verfügen.

Infolgedessen kommt es im Sommer regelmäßig zu Überhitzungen, was durch eine geringe Wärmedämmung noch bis zur Unbenutzbarkeit verstärkt werden kann.

II. Wirtschaftlichkeit:

Die Angabe einer maximalen Standzeit von Containerbauten von fünf Jahren suggeriert eine entsprechend kurze Nutzungsdauer der Module, die eine deutlich schlechtere Wärmedämmung als unerheblich erscheinen lässt. Dies wäre möglicherweise bei ortsfesten, barackenartigen Behelfsbauten der Fall, trifft aber bei Containern sicherlich nicht zu: Diese werden nach Ende des Bedarfs in der Regel nicht abgerissen, sondern umgesetzt und in der Praxis mehrere zehn Jahre genutzt. Bei einer derart langen Gesamtnutzungsdauer spielen die Energiekosten in Summe aber eine wichtige Rolle, sodass sich die einmalig höheren Investitionskosten für zeitgemäßen Wärmeschutz innerhalb von rund zehn bis zwölf Jahren amortisieren

würden. Dies gilt entsprechend auch für den Wiederverkaufswert bei anderweitiger Nutzung.

- ➔ Für neu zu erstellende Container sollten weiterhin die Anforderungen nach EnEV §8 gelten, d. h. dass die Dämmqualität / U-Werte nach Anlage 3 eingehalten werden müssen.
- ➔ Nur zur Behebung von aktuellen Notsituationen sollten Ausnahmen für die kurzzeitige Verwendung bereits bestehender Container mit Mindestwärmeschutz gelten.

c) Bauliche Maßnahmen an Bestandsgebäuden

Bei der Umnutzung bestehender Gebäude ist eine generelle Freistellung von Forderungen nach EnEV §9 (1) geplant. Diese stellt bei der Erneuerung von Außenbauteilen von beheizten Gebäuden Anforderungen an den Wärmeschutz: Im Bereich der Maßnahme müssen die maximalen U-Werte nach Anlage 3 eingehalten werden, wenn mehr als zehn Prozent der Bauteilfläche betroffen ist.

Die geplante Erleichterung könnte evtl. auf den ersten Blick sinnvoll erscheinen, um eine schnelle Umnutzung des Gebäudes als Erstaufnahmeeinrichtung oder als Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber_Innen zu ermöglichen.

Eine reine Umnutzung löst jedoch ohnehin keine Anforderungen nach EnEV aus.

Bei der Erneuerung von Bauteilen sind die Mehrkosten für Wärmeschutz nach EnEV aber in der Regel bereits bei einer Restnutzungsdauer von zehn bis fünfzehn Jahren über die Energiekosteneinsparungen wirtschaftlich. Eine Nachrüstung außerhalb der Sanierungszyklen würde wegen zusätzlicher und doppelter Kosten (Planung und Bauüberwachung, Gerüst, Putz, Anstrich, ggfls. Rückbau und Entsorgung etc.) deutlich teurer.

- ➔ Die Befreiung von Anforderungen nach EnEV §9 (1) sollte auf solche Fälle beschränkt werden, in denen das bestehende Gebäude voraussichtlich nicht mehr als zehn Jahre genutzt werden wird.

d) Nachrüstpflicht für oberste Geschossdecken

Geplant ist eine generelle Freistellung von Forderungen nach EnEV §10 (3) für drei Jahre. Diese fordert bei beheizten Gebäuden, dass ungedämmte Geschossdecken bis zum 31.12.2015 nach Anlage 3 gedämmt werden müssen. Diese Maßnahme amortisiert

sich in der Regel über die Energiekosteneinsparungen innerhalb von acht bis zehn Jahren.

Wegen des geringen Zeitraums bis Fristende könnte die geltende Forderung in der Tat eine sofortige Umnutzung bestehender Gebäude als Flüchtlingsunterkunft behindern.

→ Die befristete Aussetzung der Anforderung könnte für eine schnelle Umnutzung hilfreich sein; eine Verlängerung der Frist um ein Jahr bis Ende 2016 erscheint dafür aber ausreichend. Eine generelle Befreiung könnte für bestehende Gebäude gelten, die voraussichtlich nicht mehr als zehn Jahren genutzt werden.

e) Befreiung im Einzelfall bei erheblicher Verzögerung

Die geplante Befreiungsmöglichkeit stellt eine unbestimmte Generalklausel dar, die in dieser weitgehenden Form sehr kritisch zu sehen ist, weil sie auch Neubauten generell einschließen würde, solange sie anfangs als Flüchtlingsunterkünfte genutzt werden: Damit wäre die Erstellung von dauerhaften Neubauten auf einem beliebig schlechten Energiestandard möglich, die auch nach Abklingen der aktuellen Notlage für fünfzig Jahre und mehr weitergenutzt werden würden.

Für die Umnutzung bestehender Gebäude ist eine derartige Befreiungsklausel nicht notwendig, ebenso wenig für Container und Zelte etc., da für sie ohnehin Sonderregeln gelten bzw. letztere von der EnEV nicht erfasst werden.

→ Die bestehenden Befreiungstatbestände für Einzelfälle nach EnEV §25 sind bereits ausreichend und sollten nicht verändert werden.

3. Neubau von Wohnungen

a) Finanzielle Förderung

Die vom Bund vorgesehene finanzielle Unterstützung von Ländern und Kommunen für den Neubau von Wohnungen erscheint grundsätzlich notwendig, im Umfang von lediglich 500 Mio. Euro jährlich für drei Jahre angesichts der erforderlichen Größenordnungen aber bei Weitem nicht ausreichend.

→ In Anbetracht der gebietsweise bereits jetzt sehr angespannten Wohnungslage ist eine deutlich stärkere Förderung notwendig und wegen der positiven konjunkturellen Effekte von Bautätigkeit auf die Binnenwirtschaft auch volkswirtschaftlich sinnvoll (vgl. Konjunkturpakete I und II).

b) Förderung des Neubaus von preiswertem Wohnraum

Der Neubau von Wohnraum, der für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen bezahlbar ist, muss angesichts wachsender Knappheit offenkundig mit Nachdruck gefördert werden.

Die Baukosten spielen für die Höhe der Warmmiete im Neubau eine wichtige Rolle, sie sind insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten aber keineswegs allein entscheidend, weil dort die Miete von überhöhten Grundstückskosten, Renditeerwartungen und einer letztlich auktionsartigen Preisbildung dominiert wird.

Auch die derzeit zur Baukostensenkung diskutierte Reduzierung von materiellen Mindeststandards an Energieeffizienz und Schallschutz würde deshalb vor allem dort nichts Substanzielles daran ändern, wo die Wohnungsknappheit besonders groß ist: In einem Angebotsmarkt führt die Senkung der Produktionskosten in der Regel nicht zur Senkung der Preise, sondern erhöht die Rendite des Anbieters.

Stattdessen hätte eine Absenkung von Standards zur Folge, dass im großen Umfang „billige“ Gebäude mit dauerhaft höheren Betriebskosten entstehen, die über den Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet die relativ geringe Investitionskostenersparnis von max. 10 Prozent bei Weitem übersteigen.

Hinzu kommt die Gefahr späterer Leerstandsprobleme aufgrund der mangelnden Attraktivität von Wohnungen mit geringen Standards. Die Diskussion um die Förderung von Abriss und „Ersatz-Neubau“ von Wohnbauten aus der Nachkriegszeit zeigt, dass Standardabsenkungen und „Schlichtwohnungen“ keine nachhaltige Lösung darstellen und später auch zur Belastung für die öffentliche Hand werden können.

Gleichzeitig würden die verbindlichen Klimaschutzziele der EU und der Bundesregierung im Gebäudebereich konterkariert: Ein Rückzug der Gesamtenergieeffizienz auf den Standard nach EnEV 2009 würde einen Ausstieg aus diesem Klimaschutzprozess bedeuten: Der Zielerreichungspfad für Niedrigstenergiegebäude („nearly zero“) bis 2020 erfordert eine Reduktion des Primärenergiebedarfs um min. 60% gegenüber der aktuellen EnEV 2013; mit der ab 2016 geltenden Verschärfung wird aber nur 25% umgesetzt. Die daraus resultierenden Baukostenerhöhungen gegenüber heutigem Stand sind mit rund +7% (auf Niveau 2016) bzw. +22% (auf Niveau 2020) vergleichsweise überschaubar anzusetzen.¹ Spätere Nachrüstungen wären als aufwendige Bestandsanierung um ein Mehrfaches teurer, soweit bautechnisch und geometrisch überhaupt noch möglich.

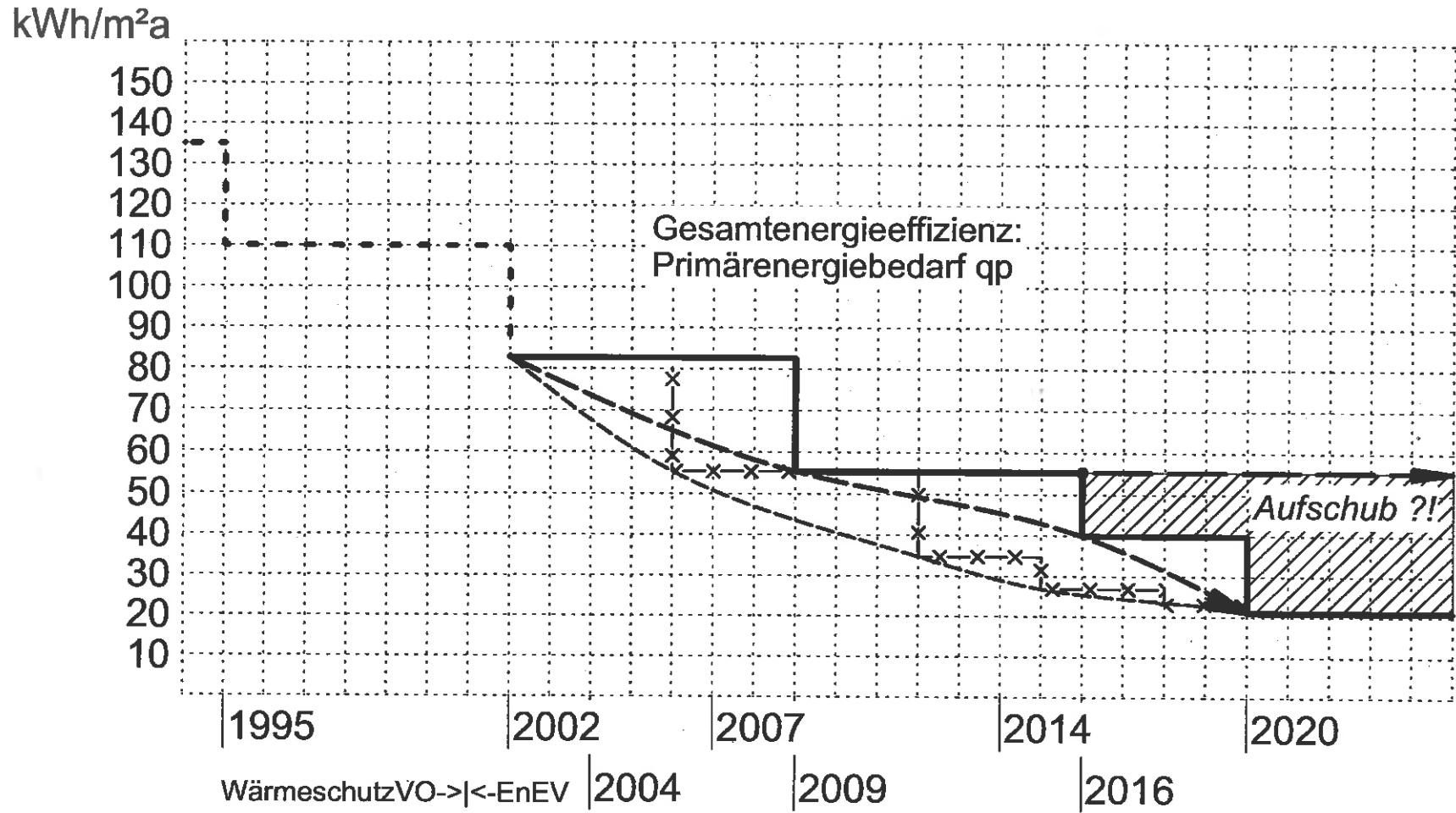
¹ Vgl.: Hagmann und Stoy, TGZ Bauökonomie " Einfluss von Qualitätsstufen beim Bauen", Studie 2015 im Forschungsprogramm Zukunft Bau des BBSR, Seite 15 ff

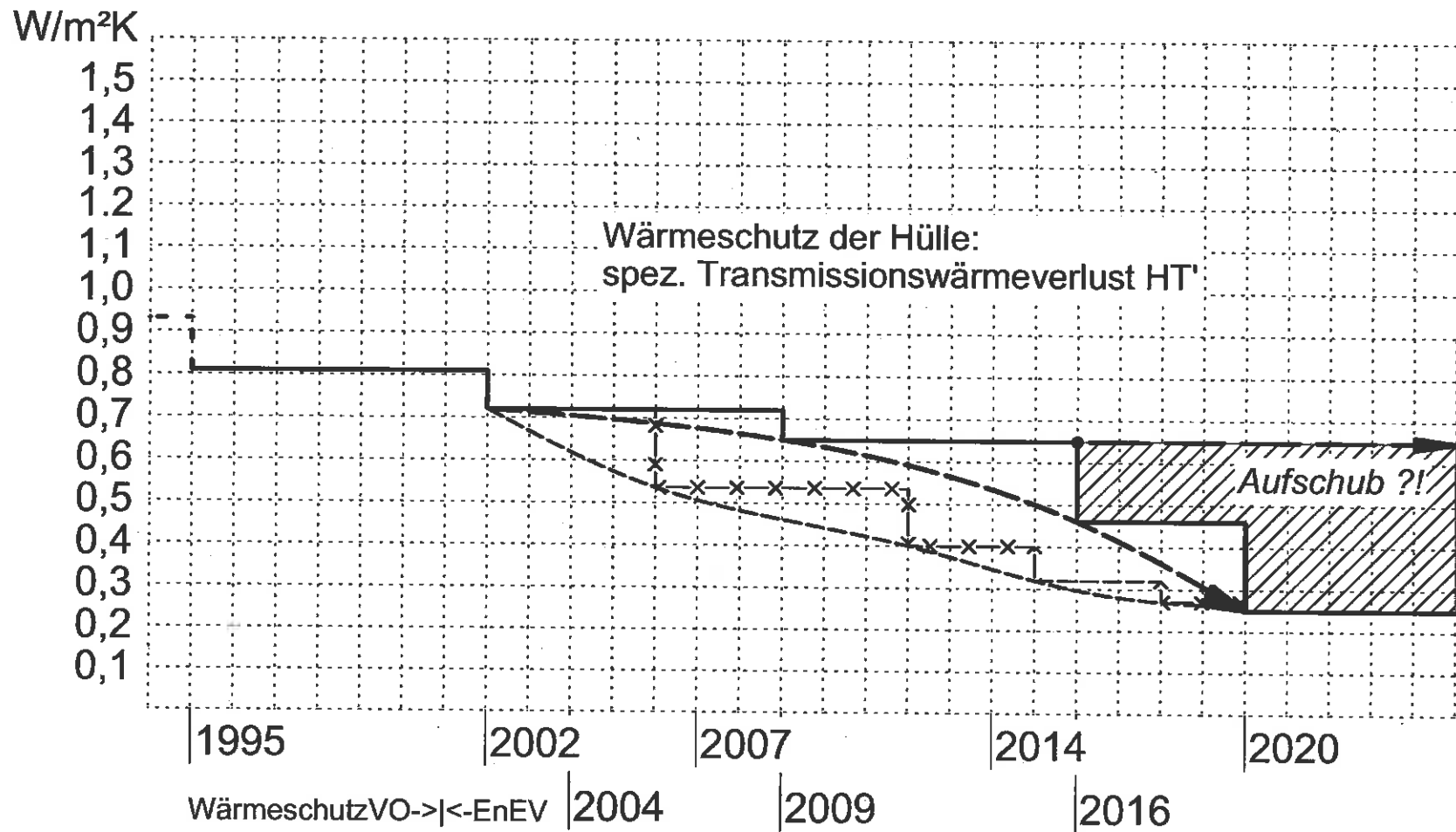
- Ziel muss ein auf Dauer kostenoptimiertes Bauwerk sein, d.h. die erforderlichen Qualitäten sollten unter Berücksichtigung der gesamten Lebenszykluskosten möglichst effizient erreicht werden. Gebäude als besonders langlebige Wirtschaftsgüter müssen in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht nachhaltig errichtet werden, möglichst vielfältig nutzbar und an sich ändernde Bedarfe anpassbar sein.
- Zum Erreichen der Klimaschutzziele ist die Erhöhung der Gesamtenergieeffizienz über die EnEV-Verschärfung 2016 bis zum Niedrigstenergiegebäude für Neubauten ab 2020 dringend notwendig und muss durch verstärkte Sanierung des Gebäudebestands ergänzt werden. Eine Absenkung von Qualitätsstandards würde hingegen zum Bau der (teuren) Sanierungsfälle von morgen und somit zu hohen volkswirtschaftlichen Folgekosten führen.



Roland Borgwardt

Berlin, 12.10.2015





Deutscher Bundestag
Ausschuss für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Ausschussdrucksache
18(16)279-A

zum Fachgespräch am 14.10.2015

09.10.2015

Berlin

Hartmut Gaßner
Dr. Klaus-Martin Groth
Wolfgang Siederer
Katrin Jänicke
Angela Zimmermann
Caroline von Bechtolsheim
Dr. Achim Willand
Dr. Jochen Fischer
Dr. Frank Wenzel
Dr. Maren Wittzack
Dr. Gerrit Aschmann
Dr. Georg Buchholz
Jens Kröcher
Dr. Sebastian Schattenfroh
Dr. Jörg Beckmann
Dr. Joachim Wrase
Isabelle-Konstanze Charlier, M.E.S.
Dr. Markus Behnisch
Wiebke Richmann
Annette Sander
Julia Templin
Alexandra Pyttlik
Linus Viezens
Grigori Lagodinsky
Dr. Julia-Pia Schütze, LL.M.
Malika Meyer-Schwickerath
Dr. Jasper von Detten
Udo Paschedag

Augsburg

Dr. Thomas Reif
Robert Kutschick
Dr. Valentin Köppert, LL.M.



**Stellungnahme zum öffentlichen Fachgespräch zum
Thema „Herausforderungen des verstärkten Zuzugs
von Flüchtlingen für die Stadtentwicklung und den
Städtebau“**

**am 14.10.2015 vor dem Ausschuss für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit des Deutschen Bundestages**

Berlin, 09.10.2015

Rechtsanwalt Dr. Klaus-Martin Groth

1. Allgemeine Einschätzung des Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes

Die folgenden Ausführungen betreffen im Wesentlichen den Art. 6 des Entwurfs eines Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes („Art. 6“). Die Notwendigkeit, den z. Z. und wahrscheinlich auch noch in den nächsten Jahren in Deutschland ankommenden Flüchtlingen und Asylbegehrenden menschenwürdige Unterkünfte zur Verfügung zu stellen, rechtfertigt trotz einiger fachlicher Bedenken den erheblichen Eingriff des Art. 6 in die Systematik des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung. Die Folgen werden in den Städten und Gemeinden allerdings spürbar und sichtbar sein und deshalb in den nächsten Jahren weiterer planerischer Bearbeitung bedürfen. Diese könnte der Bundesgesetzgeber durch Verbesserung der Möglichkeiten der Innenentwicklung (vgl. z. B. unten 3.) unterstützen.

2. Klärungsbedarf hinsichtlich der „sonstigen Unterkünfte“

Der Gesetzentwurf geht davon aus, dass er „Anlagen für soziale Zwecke“ i. S. d. BauNVO betrifft. Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte sind unzweifelhaft solche Anlagen. Für Flüchtlinge und Asylbegehrende mit Bleibeperspektive (und Kindern) brauchen wir jedoch schon jetzt und verstärkt in den nächsten Jahren Unterkunftsmöglichkeiten, die eine selbständige Haushaltsführung ermöglichen und deshalb „Wohnungen“ i. S. d. Baunutzungsverordnung sind. Der Wortlaut des Art. 6 lässt offen, ob auch solche Unterbringungsmöglichkeiten als „sonstige Unterkünfte“ von den gesetzlichen Regelungen erfasst werden. Dies sollte klargestellt werden bei gleichzeitiger Verdeutlichung, dass „gesunde Wohnverhältnisse“ selbstverständlich gewahrt bleiben müssen.

3. Ungeklärte Lärmschutzprobleme

Der Gesetzentwurf verdeutlicht, dass das Bau- und Umweltministerium endlich die seit Jahren von Teilen der Fachwelt geforderte Harmonisierung unseres Lärmschutzrechts mit unserem Planungsrecht in Bezug auf „Wohnen“ und Leben in sozialen Einrichtungen vornehmen muss. Während Gefahren und erhebliche Belästigungen durch Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm nicht durch passiven Lärmschutz abgewehrt werden können, ist dies nach dem geltenden Recht bei allen Formen des Verkehrslärms der Fall. Für Gemeinschaftsunterkünfte und sonstige Unterkünfte bedeutet dies, dass sie an Straßen und Eisenbahnen mit schallschützenden, aber offenbaren Fenstern ausgestattet werden können (und ggf. müssen), während gegenüber Gewerbebetrieben etc. nur fensterlose Mauern oder nicht offenbare Lichtdurchlässe zu-

lässig sind. Vielfach wird aufgrund dieses Widerspruchs trotz der durch den Art. 6 eröffneten Möglichkeiten ganz auf die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften verzichtet werden müssen, obwohl die Lärmsituation im Bereich von Gewerbebetrieben sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen häufig günstiger ist als die in vom Verkehr verlärmten Umgebungen.

4. Nachnutzungen

Es ist volkswirtschaftlich nicht begründbar, warum alle mit erheblichem Aufwand für Flüchtlingsunterkünfte entstehenden baulichen Anlagen später weitgehend zurückgebaut werden müssen. Insbesondere private Investoren werden ohne eine sachgerechte Nachnutzungsperspektive nicht für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften zu gewinnen sein. Hier steht nicht nur der Bundesgesetzgeber (vgl. oben 3.), sondern vor allem die planende Gemeinde vor großen Herausforderungen, bei der sie in den nächsten Jahren erhebliche Unterstützung in der städtebaulichen Entwicklung brauchen wird.

5. Verfahrensbeschleunigung

In Art. 6 sind die auf Bundesebene regelbaren Verfahrensbeschleunigungen weitgehend berücksichtigt. Der Schwerpunkt liegt hier jedoch im Bauordnungsrecht, für das bisher allein die Länder zuständig sind. Zeitliche Probleme gibt es hier vor allem im Bereich der Brandschutzprüfungen und dann, wenn die Unterkunft einen Sonderbau darstellt. Auch die Abweichungsmöglichkeiten von den landesrechtlichen Abstandsvorschriften und den kommunalen Stellplatzsätzen sind – teilweise aufgrund restriktiver Rechtsprechung der jeweils zuständigen Oberverwaltungsgerichte – zu gering. Der Bund sollte hier in der Bauministerkonferenz auf ländereinheitliche rechtliche Erleichterungen und Hilfen bei der Verfahrensbeschleunigung drängen.

6. Energieeffizienz

In Art. 9 des Gesetzentwurfs werden Befreiungen von den Regelungen des EE-WärmeG vorgesehen. Dies ist sachgerecht, weil die entsprechenden Nutzungspflichten bei Flüchtlingsunterkünften regelmäßig sowieso nicht umsetzbar sein werden und Ersatzmaßnahmen hier auch häufig zu teuer und nicht zeitgerecht umsetzbar sein werden. Diskutiert werden vergleichbare Erleichterungen bei der Anwendung der EnEV 2016. Dies erscheint jedoch klimapolitisch problematisch. Unter zeitlichen

Vollzugsgesichtspunkten gibt es darüber hinaus keinen Unterschied zwischen Maßnahmen nach EnEV 2009 und EnEV 2016. Die Mehrkosten sind regelmäßig vertretbar.

7. Typenbauten

Die Landesbauordnungen kennen keine „Typ-Genehmigung“ für vollständige Gebäude einschließlich Statik und Brandschutz. Verwaltungspraktisch würde eine „Muster-Genehmigung“ für eine „Typ-Unterkunft“ in einem Land im gleichen Land die Genehmigungen gleicher Gebäude erheblich beschleunigen. Hinsichtlich des Brandschutzes würden andere Länder dagegen eine erneute Prüfung verlangen. Die Bauministerkonferenz sollte erörtern, wie hier weitere Erleichterungen und Beschleunigungen geschaffen werden können.

8. Baulandmobilisierung

Die Gemeinde kann nur für Grundstücke in einem Bebauungsplanbereich gem. § 176 BauGB Baugebote erlassen. Da jedoch nur die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung erzwungen werden kann und dies regelmäßig eine Wohnnutzung sein wird, können Anlagen für soziale Zwecke auf diese Weise nicht durchgesetzt werden. Insofern stehen also für Flüchtlingsunterkünfte nur Marktmechanismen und – im Extremfall – die polizeirechtliche Beschlagnahme zur Verfügung. Ob die landesgesetzgeberischen Initiativen für darüber hinausgehende Inanspruchnahmen erfolgreich sein können, bleibt noch zu prüfen. Der Bund könnte erwägen, ob er ein preislimitiertes Vorkaufsrecht für Grundstücke einführt, die sich aufgrund einer mit der Gemeinde abgestimmten Planung für die Unterbringung von Flüchtlingen eignen.