



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
NRW

Haus & Grund NRW - Aachener Straße 172 - 40223 Düsseldorf

An die
Präsidentin des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Haus & Grund NRW

Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 41 63 17-60

Telefax (0211) 41 63 17-89

E-Mail: info@haus-und-grund-nrw.de

Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Durchwahl

Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya

Datum 25. April 2016

Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP, Drucksache 16/10295 „Auskömmlichen Wohnraum schneller schaffen – Bearbeitungszeiten von Bauanträgen verkürzen – verlässliche Fristen einführen“

Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 2. Mai 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, an der Anhörung teilzunehmen. Haus & Grund NRW vertritt mit seinen fünf Landesverbänden über 226.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen.

Ihren mit Schreiben vom 17. März 2016 übersandten Fragekatalog zum oben näher bezeichneten Antrag beantworten wir wie folgt:

1. Die rot-grüne Landesregierung in Nordrhein-Westfalen hat seit der Regierungsübernahme 2010 die Wohnraumförderung wieder auf die Kernaufgabe der Schaffung mietpreisgebundenen Wohnraums konzentriert. Dazu wurden die Förderrichtlinien kontinuierlich fortentwickelt und

Haus & Grund NRW e.V.

Aachener Straße 172

40223 Düsseldorf

Steuernummer: 106/5746/1431

Vereinsregister: AG Düsseldorf VR 6464

Präsident:

Klaus-Dieter Stallmann

E-Mail:

info@haus-und-grund-nrw.de

Internet:

www.haus-und-grund-nrw.de

Bankverbindung:

Postbank Dortmund

IBAN: DE43 4401 0046 0728 5124 66

BIC: PB NKD EFF XXX

optimiert. Wie beurteilen Sie die Ergebnisse dieser 6-jährigen Politik mit Blick auf die aktuelle Förderbilanz für das Jahr 2015?

Die rot-grüne Landesregierung hat mit der Übernahme der Amtsgeschäfte im Jahre 2010 die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen zu Lasten der Eigentumsförderung und zu Gunsten des mitpreisgebundenen Wohnraums radikal gekürzt. Von ursprünglich 500 Millionen Euro im Jahre 2010 stehen heute nur noch 80 Millionen Euro zur Verfügung. Der damalige Staatssekretär im Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr, Günther Horzetzky, begründete die Kürzung in der Verbändeanhörung damit, dass sich die Wertevorstellungen der Minderheitsregierung geändert haben.

Das NRW-Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr begründet die differenzierte Anpassung der Förderkonditionen für den Mietwohnungsbau und die Eigentumsförderung mit der aktuellen Niedrigzinsphase. Für den Mietwohnungsbau sind Tilgungsnachlässe, also Zuschüsse, vorgesehen. Dieser Nachlass von bis zu 35 Prozent gilt aber nicht für die Eigentumsförderung. Das Ministerium rechtfertigt diese Ungleichbehandlung damit, da sich nun viele private Haushalte den Wunsch nach einem Eigenheim auch ohne Förderung erfüllen können. Wenn sich Haus & Grund NRW nicht völlig irrt, dann gelten die historisch niedrigen Zinsen auch für Wohnungsunternehmen, die in den Mietwohnungsneubau investieren. Ein sachlicher Grund für die Ungleichbehandlung ist nicht erkennbar, sondern vielmehr eine rein politische Entscheidung.

Dennoch hinkt Nordrhein-Westfalen beim Neubau von Wohnungen sowohl beim zusätzlichen Wohnungsbau, beim Ersatzwohnungsbau als auch beim Wohnungsbau für die neu angekommenen Flüchtlinge hinter den anderen Flächenländern in Westdeutschland hinterher. Im sozialen Wohnungsbau in NRW wurden in den letzten Jahren wesentlich weniger neue Wohnungen erstellt als zuletzt unter der rot-grünen Landesregierung Steinbrück in 2004 als auch unter der schwarz-gelben Landesregierung Rüttgers in 2009.

Zwar sind die Zahlen des Jahres 2015 noch nicht veröffentlicht. Ein Trend nach oben ist aber durch die verstärkte Förderung des sozialen Wohnungsbaus und die angeblichen Anreize durch die Mangelsituation am Wohnungsmarkt nicht erkennbar. Dies bedeutet, dass die Förderanreize für den sozialen Wohnungsbau nicht so sind, dass sie eine erhebliche Neubautätigkeit bedingen. Allerdings ist ein Trend zur Errichtung von mehr Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen erkennbar. Die ca. 800 Wohnungen in ganz NRW mehr als im Jahre 2010 sind aber nicht ausreichend, um die erhöhte Wohnungsnachfrage in attraktiven Regionen zu beheben.

Die höchste Neubautätigkeit fand zuletzt im Jahre 2004 statt, in denen die verbesserte Förderung des sozialen Wohnungsbaus noch gar nicht gegriffen hat und in dem von Wohnungsmangel nicht die Rede war. Diese Werte zeigen, dass das Thema Mietpreisbremse und weitere Einschränkungen gegen das private Eigentum zur Folge haben, dass das Gegenteil des Ziels, nämlich verminderte Neubautätigkeit erreicht wird. Selbst wenn im Jahre 2015 mehr Wohnungen errichtet worden sein sollten, als im Jahre 2014, so würde doch die Neubautätigkeit des Jahres 2004 nicht erreicht werden. Dieser Trend konnte durch verbesserte Förderrichtlinien nicht aufgehoben werden.

2. Welche Bedeutung kommt der Bau- und Wohnungswirtschaft und den Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen hinsichtlich der Errichtung von mietpreisgebundenen Wohnraum zu?

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr und das Bündnis für Wohnen hat im vergangenen Jahr eine Wohnungsbauoffensive gestartet. Ziel ist es, in den nächsten Jahren den aktuellen, zusätzlichen Bedarf von 120.000 Neubauwohnungen zu decken. Bausteine der Wohnungsbauoffensive sind Maßnahmen wie Bauland- und Leerstandsmobilisierung, Bauerleichterungen, steuerliche Vergünstigungen sowie verbesserte Absprachen mit allen Beteiligten. Das Ministerium geht davon aus, dass durch den Flüchtlingszuzug in NRW in den kommenden Jahren 200.000 Wohnungen benötigt werden. 80.000 davon sollen im Bestand gewonnen werden. Von daher ist die Schaffung von neuen Wohnungen in bestimmten Regionen von NRW ein Kraftakt für alle Beteiligten, sowohl für die Wohnungsunternehmen, Städte und Gemeinde und die Haus- und Grundbesitzer, gleichermaßen.

Die Bau- und Wohnungswirtschaft errichtet insbesondere in Düsseldorf, aber auch in dem Ballungsraum Köln große Projekte. Für diese Ballungsräume gilt eine Quote der verpflichtenden Errichtung von Sozialwohnungen/preisgedämpften Wohnungen (in Düsseldorf zusammen je 20 % ab einem Bauvolumen von 100 Wohneinheiten). An Projekten mit solchen Größenordnungen sind private Eigentümer in der Regel nicht beteiligt. Dies zeigt wiederum, dass die Förderrichtlinien für große Projekte gerade für private Investoren, wegen des oft kleineren Investitionsvolumens und der damit bedingten geringeren Verhandlungsmarge gegenüber großen Bauträgern nicht greifen. Die Förderinstrumente sind schwerfällig und komplex und damit für private Eigentümer nur bedingt praktikabel.

Darüber hinaus werden oftmals auch politische Beteiligungsprozesse initiiert, wie zum Beispiel durch Bezirksausschüsse in den Städten, die Bauvorhaben, insbesondere größere, zusätzlich verzögern.

3. Wo sehen Sie derzeit noch Hemmnisse, was eine zeitnahe Umsetzung von Investitionsabsicht in konkreten Wohnungsbau angeht?

Die Bearbeitungszeit von Bauanträgen, die sechs bis acht Monate dauern, ist ein großes Ärgernis für jeden Investor von Wohnungsbauprojekten. Vor allem vor dem Hintergrund, dass akut 120.000 Wohnungen in NRW fehlen, sind die derzeitigen Bearbeitungszeiten nicht tolerabel. Allerdings sind diese Verzögerungen „hausgemacht“. In der Gesetzesbegründung zur Novellierung der Bauordnung (siehe Seite 7 der Entwurfsbegründung) wird die Abschaffung des Freistellungsverfahrens nach § 67 BauO damit begründet, dass die Reduzierung von Genehmigungsverfahren einen deutlichen Personalabbau in den Bauaufsichtsbehörden zur Folge gehabt habe. Heute seien zum Teil die personellen Ressourcen zur zeitnahen Beseitigung von Rechtsverstößen nicht mehr vorhanden. Zum Teil würde die gesetzliche Anforderung, wonach die Bauaufsichtsbehörden ausreichend mit Personen zu besetzen sind, die aufgrund einer qualifizierten Ausbildung vor allem die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung haben, nicht mehr erfüllt. Diese Entwicklung würde dem Ziel eines wirkungsvollen Verbraucherschutzes als Bestandteil der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit zuwider laufen.

Nach diesseitiger Auffassung leidet aber nicht nur die Bauüberwachung, sondern auch insgesamt das Genehmigungsverfahren, weil dem nach Einreichung der Bauanträge zunächst eine erhebliche Zeit der Vorprüfung vergeht. Werden Fehler/Probleme gefunden, so werden diese oftmals erst auf Nachfrage oder nach mehreren Monaten mitgeteilt. Dies gilt auch für möglicherweise fehlende Unterlagen und Berechnungen. Nicht selten sind hier Baugenehmigungsverfahren, insbesondere bei größeren Projekten bekannt, die sich über einen Zeitraum von 3 Jahren hinziehen, weil von der Bescheinigung der Asbestfreiheit der abzureißenden Immobilie bis zu komplexen statischen Berechnungen von dem Bauherren diverse Unterlagen gefordert werden, die noch im Laufe des Genehmigungsverfahrens angefordert werden. In dieser Zeit laufen aber die Finanzierungskosten für das Grundstück. Dies stellt ebenfalls ein Grund dar, warum von den privaten Immobilieneigentümern nicht so stark gebaut wird.

Zudem bremsen fehlende Grundstücke, hohe Grundstückspreise oder auch die Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5 Prozent des Kaufpreises die Investitionsbereitschaft im konkreten Wohnungsbau. Gerade in Zeiten einer generell zunehmenden Mobilität, die sich auch auf das Arbeits- und Berufsleben erstreckt, wirkt eine höhere Grunderwerbsteuer kontraproduktiv: Wer einen häufigeren Arbeitsplatzwechsel einkalkuliert oder häufig versetzt wird und sich eine neue Wohnung oder ein Haus suchen muss, wird von einem Eigentums-

erwerb Abstand nehmen, wenn er befürchten muss, dass die Kaufpreisnebenkosten bei einer berufsbedingten Veräußerung nicht in den Kaufpreis einer Anschlussveräußerung eingerechnet werden können und als Verlust zu Buche schlagen.

Hinzu kommen höhere Material- und Arbeitskosten. Die Baupreise sind seit 2005 in NRW um 21,8 Prozent gestiegen. Das ergibt sich aus dem Wohnkostenbericht 2014, der im Auftrag von Haus & Grund Rheinland und Haus & Grund Westfalen vom Forschungsinstitut InWIS erstellt worden ist. Baunebenkosten, insbesondere Planungskosten, die zwischen 15 und 20 Prozent eines Bauvorhabens ausmachen können, sind ebenfalls gestiegen.

Bedingt durch die Novellierungen der HOAI im Jahr 2009 und im Juli 2013 ist ein deutlicher Anstieg der Erzeugerpreisindizes für Architektur- und Ingenieurdienstleistungen zu verzeichnen. Die Erhöhung der beiden Dienstleistungen hat unmittelbaren Einfluss auf die Neubaukosten, aber auch auf wesentliche bauliche Veränderungen im Bestand, bei denen häufig Architekten und Ingenieure eingebunden sind. Im Jahr 2009 sind die Erzeugerpreisindizes für Architektur- und baubezogene Ingenieurdienstleistungen um 9,9 bzw. um 8,8 Prozent aufgrund der Änderungen in der Honorarordnung angepasst worden. Im Jahr 2013 kam es zu einer Anpassung der Erzeugerpreisindizes für Architekturdienstleistungen um 22,7 Prozent und für baubezogene Ingenieurdienstleistungen um 16,4 Prozent. Hingegen haben sich die Erzeugerpreisindizes für andere baubezogene Dienstleistungen kontinuierlich nur mit jährlichen Steigerungsraten von rund 1,2 Prozent seit 2006 weiterentwickelt. Durch die Änderungen im Zuge der der HOAI-Novellierung wird mit einem durchschnittlichen Anstieg der Baukosten von ca. 3 Prozent gerechnet, die sich in den Baunebenkosten auswirken.

Die steigenden Baukosten wirken sich beim Neubau von Gebäuden in vollem Umfang aus – als Hemmnis für zusätzliche Investitionen für die Errichtung neuer Gebäude, die für eine Ausweitung des Angebotes und die Entlastung der Wohnungs- und Immobilienmärkte notwendig wäre. Mittelbar wirkt sich der Anstieg der Kosten für Bauleistungen auch auf die Höhe von Mieten aus, da höhere Herstellungskosten durch eine höhere Anfangsmiete kompensiert werden müssen, um die Renditevorstellungen von Investoren auf dem gleichen Niveau zu erfüllen; vorausgesetzt, am lokalen Markt sind höhere Mieten im Gefolge gestiegener Baukosten durchsetzbar. Eine fach- und sachgerechte Planung ist nicht nur Voraussetzung für einen reibungslosen Ablauf des Bauvorhabens, sondern auch ausschlaggebend dafür, dass beispielsweise Baukosten auf das notwendige Maß verringert werden. Viele Gutachten sind erforderlich, um die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens herzustellen oder technische Anlagen auf die baulichen Voraussetzungen und

Anforderungen abzustimmen. Überdies wird die Höhe der späteren Betriebskosten bereits in der Planungsphase weitgehend festgelegt und kann nachträglich nur noch in engen Grenzen oder nicht mehr angepasst werden.

Vorgaben der Energieeinsparverordnung hemmen ebenfalls den Wohnungsneubau. Die höheren primär-energetischen Anforderungen der EnEV 2014 werden ab diesem Jahr zu einem Anstieg der Baukosten um rund 6 bis 8 Prozent führen. Geht man von Neubaukosten von rund 2.000 bis 2.200 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche aus, so ist mit Kostensteigerungen von 120,00 EUR/m² bis 176,00 EUR/m² zu rechnen.

Der Neubau ist zentral im Fokus, wenn Barrierefreiheit realisiert werden soll. Hierzu sind in verschiedenen Normen technische Anforderungen formuliert. Durch die DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen; Ausgabe 2011-09) sind die bisherigen DIN 18025-1 und 2 abgelöst worden. DIN-Normen sind bei der Errichtung von Neubauten gemäß der jeweiligen Landesbauordnung als technischer Standard zu beachten. Zum Stichwort Barrierefreiheit wird in diesem Zusammenhang mit einer Erhöhung der Baukosten durch die Erhöhung der jeweiligen Flächenanteile von 5 Prozent (3 bis 7 Prozent je nach Gebäudeart) sowie durch die Umsetzung des Leitgedankens der vollständigen Barrierefreiheit (Nullbarriere) um weitere 3 Prozent (1,5 bis 4,5 Prozent je nach Gebäudeart) gerechnet. Insgesamt wird eine Baukostensteigerung von rund 8 Prozent erwartet.

Ein Teil der Kostensteigerungen ist nicht nur auf die allgemeine Preisentwicklung oder eine Erhöhung der Nachfrage zurückzuführen, sondern hängt auch mit politischen Entscheidungen zusammen. Für sich genommen sind diese Entscheidungen sachlich begründet und gut nachvollziehbar. In der Summe muss kritisch hinterfragt werden, ob dadurch womöglich ein Kostenniveau erreicht wird, das die Belastungsgrenze überschreitet und somit die Investitionsabsicht hemmt.

4. Wie stellen sich die rechtliche Situation und die Rechtspraxis bezüglich der von der CDU geforderten Maßnahmen in der Realität dar, d. h. gibt es Vorgaben, die bereits Realität sind und welche Fristen (vorbehaltlich komplett eingereichter Unterlagen zum Bauantrag) sind heute schon bindend, z. B. § 68 BauO NRW, § 72 BauO NRW, Elektronische Antragstellung in Bezug zum VerVerfG.

Gemäß § 68 Abs. 6 BauO NRW hat die Bauaufsichtsbehörde über den Bauantrag innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach Eingang des Antrags bei ihr zu entscheiden und kann die Frist aus wichtigen Gründen bis zu 6 Wochen verlängern. Als wichtige Gründe gelten insbesondere die notwendige Beteiligung anderer

Behörden oder die notwendige Entscheidung über eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches oder eine Abweichung nach § 73. Von Gesetzeswegen sind also fast drei Monate möglich. Sofern wegen Untätigkeit der Verwaltung vor dem Verwaltungsgericht Klage eingelegt werden sollte, geht damit nicht einher, dass sofort die gewünschte Baugenehmigung erlassen wird. Vor diesem Hintergrund ist die Forderung, wonach über Bauanträge innerhalb von 2 Monaten, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sogar innerhalb von einem Monat zu entscheiden ist, völlig richtig. Mit der Voraussetzung, dass die Frist erst bei Vorlage aller notwendigen Unterlagen beginnt, hat es der Investor nach wie vor in der Hand, ob zeitnah über seinen Bauantrag entschieden werden kann.

Nach § 72 BauO NRW hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb einer Woche nach Eingang des Bauantrages zu prüfen, ob der Bauantrag und die Bauvorlagen den Anforderungen des § 69 und den Vorschriften der aufgrund des § 85 Abs. 3 erlassenen Rechtsverordnung entsprechen, ob die Erteilung der Baugenehmigung von der Zustimmung, dem Einvernehmen, Benehmen oder von der Erteilung einer weiteren Genehmigung oder Erlaubnis einer anderen Behörde abhängig ist, welche anderen Behörden oder Dienststellen zu beteiligen sind und welche Sachverständigen heranzuziehen sind. Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen. In § 72 Abs. 2 BauO NRW ist eine Fiktion der Behördenerklärung enthalten, wenn innerhalb von 2 Monaten nach Eingang des Ersuchens keine negative Stellungnahme erfolgt. Oftmals werden diese Vorschriften aber nicht entsprechend angewandt und an den Bauherrn nach Ablauf diverser Zeit eine Aufforderung erteilt, diese Erklärungen einzuholen. Dies verzögert das Bauvorhaben zusätzlich (zum Beispiel Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit). Haus & Grund NRW geht davon aus, dass an der von CDU und FDP beantragten Vollständigkeitsprüfung innerhalb von 8 Tagen zum Ausdruck gebracht werden soll, dass nicht nur an der gesetzlich normierten Vollständigkeitsprüfung festgehalten wird, sondern auch in der Praxis von den Bauaufsichtsbehörden zwingend zu beachten sind.

Gem. § 3a VwVfG NRW ist die Übermittlung elektronischer Dokumente zulässig, soweit die Bauaufsichtsbehörde hierfür einen Zugang eröffnet hat und die Eröffnung des Zugangs über die Homepage bekannt gibt. Nach Abs. 2 kann die Schriftform bei Anträgen und elektronischen Verwaltungsakten durch elektronische Dokumente ersetzt werden. Der Antrag der CDU / FDP in Ziffer 3. steht daher rechtlich im Einklang mit dem Verwaltungsverfahrensgesetz.

5. Wie gestaltet sich in dem Zusammenhang das Aufgabenspektrum der „Gemeindeprüfungsanstalt“? Ist sie für die Überprüfung der Einhaltung baurechtlicher Vorschriften in den Kommunen zuständig?

Grundsätzlich ist der Vorschlag sinnvoll, dass die Einhaltung der Bearbeitungszeiten von Bauanträgen in das Kennzeichentableau der Kommunalaufsicht einbezogen und bewertet wird. Durch den hierdurch dokumentierten Qualitätsvergleich können die Kommunen motiviert werden, die unterbesetzten Bauämter durch neues Fachpersonal aufzustocken. Die Dauer von Bearbeitungszeiten bezüglich Bauanträgen kann neben vielen anderen auch mit ein Faktor werden, an welchem Standort zukünftig eher investiert wird. Kommunen sollten sich in diesem Bereich stärker als Dienstleister betrachten. Durch die Vergleichsmöglichkeit wird der Wettbewerb unter den Kommunen gestärkt.

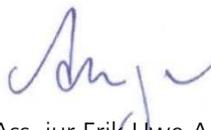
Inwieweit konkret die Gemeindeprüfungsanstalt für die Überprüfung der Einhaltung baurechtlicher Vorschriften in fachlicher und in personeller Hinsicht geeignet ist, kann Haus & Grund NRW nicht beurteilen. Erforderlich ist, dass neue Aufgaben effektiv wahrgenommen werden können. Gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 2 GPAG kann die Gemeindeprüfungsanstalt zumindest in bautechnischen Fragen, die mit der Ausschreibung, Vergabe und Abrechnungen von baulichen Maßnahmen zusammenhängen, auf Antrag beraten.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund NRW

gez.

Klaus-Dieter Stallmann
Präsident



Ass. jur Erik Uwe Amaya
Geschäftsführer