

Geschäftsführerin



Architekten- und
Stadtplanerkammer Hessen

**Hessisches Ministerium für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft und Ver-
braucherschutz**

Referat IV 7 „Wohnungswesen“
Herrn Dr. Johannes Kalusche
Mainzer Straße 80

65189 Wiesbaden

Per Email: Johannes.Kalusche@umwelt.hessen.de

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen K.d.ö.R.

Bierstadter Straße 2 Telefon 0611 - 17 38 - 0 info@akh.de
65189 Wiesbaden Telefax 0611 - 17 38 - 40 www.akh.de

24. Mai 2018 - Pe

Stellungnahme Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung

Sehr geehrter Herr Dr. Kalusche,

vielen Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme zur o.g. Richtlinie.

Die Arbeitsgruppe Wohnen der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen beschäftigt sich sehr intensiv mit der Wohnungsfrage und den Möglichkeiten der angemessenen Wohnraumversorgung. Daher gestatten Sie bitte eine Vorbemerkung, bevor wir uns der Richtlinie im Einzelnen widmen:

Als Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen (AKH) beobachten wir mit Sorge die aktuelle Wohnungsbauentwicklung in Hessen. Der Wohnungsbau bleibt nicht nur quantitativ deutlich hinter den prognostizierten Bedarfen zurück, sondern der Wohnungsneubau wird größtenteils durch gewerbliche Anbieter bestimmt, die in der Regel nur im hochpreisigen Wohnungssegment eine rentable Nutzung sehen. Ihr Angebot entspricht standardisierten Lebensformen und wird der Vielfalt der Wohnbedarfe nicht gerecht. Zudem sind immer mehr einkommensschwache Haushalte, aber auch Haushalte mittlerer Einkommen nicht mehr in der Lage, die marktüblichen Mieten in den Städten zu bezahlen. Ein alarmierendes Zeichen, denn bezahlbarer Wohnraum und ein funktionierendes Wohnumfeld sind wesentliche Voraussetzungen für den sozialen Frieden und den Zusammenhalt der Gesellschaft.

Daher ist unseres Erachtens ein Paradigmenwechsel gefragt, der das Thema „Wohnen für alle“ als Strukturförderung anerkennt und zum zentralen Politikfeld erklärt. Wohnungsbau, Stadt- und Regionalentwicklung müssen zukünftig stärker im Zusammenhang gesehen werden. Sie sind mit anderen Politikbereichen, nämlich der Wirtschaftsförderung, der Sozialpolitik, der Liegenschaftspolitik und der Infrastrukturentwicklung zu verzahnen.

In nachgefragten Lagen macht der Bodenpreis inzwischen ein Drittel der Erstellungskosten aus. Eine wirtschaftliche Investition, die auf bezahlbaren Wohnraum zielt, wird dadurch erschwert. Die Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität und nicht nach dem höchsten Preis kann Segregationserschei-



nungen entgegenwirken. Hier sollte das Land mit Vorbildfunktion vorangehen und landeseigene Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau nach Konzeptqualität und nicht nach dem höchsten Gebot vergeben.

Eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik nimmt Stadt und Land gleichermaßen in den Blick. Wohnraumversorgung ist interkommunal zu denken. Es müssen geeignete Förderstrukturen geschaffen werden, um Anreize für die interkommunale Zusammenarbeit zu geben.

Eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik setzt nachhaltige Mobilitätskonzepte sowohl im Bereich der Nahmobilität und als auch im Regionalverkehr voraus. Insbesondere die digitale Infrastrukturausstattung in den ländlichen Regionen ist zu verbessern, um das Wohnen und Arbeiten auch in diesen Landesteilen attraktiv zu gestalten. Dies trägt zur Entlastung der Bodenmärkte in den Ballungszentren bei.

Wir plädieren daher für eine Neukonzeption der Wohnungsbauförderung des Landes Hessen, die programmatisch den künftigen gesellschaftlichen und ökonomischen Anforderungen Rechnung trägt, regional justierbar ist und differenzierte Anreize für unterschiedliche Wohnungsmarktakteure schafft.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, was mit der vorliegenden Richtlinie erreicht werden kann oder welche weiteren Stellschrauben für bezahlbaren Wohnraum an anderer Stelle zu suchen, respektive in den Blick zu nehmen, sind.

Zur Richtlinie im Einzelnen:

- Wir begrüßen die Zusammenführung der vier Richtlinien in einer. Sie dient der besseren Orientierung und Konsistenz der Verfahren.
- Die Einkommensgrenzen wurden in den jeweiligen Richtliniensegmenten geringfügig angehoben. Ob daraus der Kreis der wohnberechtigten Haushalte zunimmt oder es der stärkeren Anhebung bedurft hätte, entzieht sich unserer Kenntnis.
- Die Darlehenshöhe wird weiterhin von den Baukosten unabhängig berechnet und stattdessen in Abhängigkeit von den örtlichen Bodenpreisen pauschal je m² Wohnfläche berechnet. Der Grundbetrag wurde jeweils angehoben. Die Anhebung ist für uns nicht bewertbar.
- Wir begrüßen die grundsätzliche Kombination aus Darlehensförderung und Zuschüssen. Gleichwohl ist die Rentabilität für uns nicht bewertbar.
- In Kapitel 8 werden die technischen Anforderungen an die Baumaßnahme und den Wohnraum formuliert. Wir begrüßen, dass die technischen Anforderungen „entschlackt“ wurden und Anforderungen an die Einbruchshemmung von Fenster und Türen im EG sowie die Ausstattung von Küchen und Bädern entfallen sind.
- Wir begrüßen sehr, dass erstmalig mit Kapitel 9 das Thema der Modellprojekte eine Förderrelevanz erhält.



- Für Modellprojekte wird eine zusätzliche Darlehenspauschale von 50 €/m² Wohnfläche gewährt. Allerdings müssen investive Mehrkosten in mindestens gleicher Höhe nachgewiesen werden, die auf den Modellcharakter des Bauprojekts zurückzuführen sind. Diese Voraussetzung wird insbesondere dann fragwürdig, wenn Modellprojekte sich dem kostengünstigen Bauen oder flächensparenden Bauen widmen. Wir bitten, diese Einschränkung zu überdenken.
- Wir begrüßen das Prinzip, auch nicht-investive Mehrausgaben (u.a. architektonische Wettbewerbe) zu bezuschussen. Allerdings regen wir an, dass der Architektenwettbewerb zu 100 Prozent und nicht nur zu 50 Prozent bezuschusst wird.

Begründung: Der Architektenwettbewerb ist ein hervorragendes Instrument, den unter funktionalen, gestalterischen und wirtschaftlichen Aspekten optimalen Entwurf für eine Bauaufgabe zu erhalten. Qualität ist nicht absolut definierbar. Sie ist nur im Vergleich festzustellen. Diesen Vergleich bietet der Wettbewerb und hat damit einen elementaren Vorteil gegenüber anderen Vergaben. Den Kosten für das Wettbewerbsverfahren selbst – 1 bis 3 Prozent der Baukosten – stehen Kosteneinsparungen gemäß einer Untersuchung der Architektenkammer Baden-Württemberg von 6 bis 8 Prozent gegenüber. Somit spricht die Bilanz auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für ein Wettbewerbsverfahren.

- Im Sinne der Qualitätssicherung und Innovationsförderung regen wir an, Förderprojekte, die eine gewisse Größenordnung überschreiten (z.B. > 30 Wohneinheiten) nur zu fördern, wenn ein Architektenwettbewerb durchgeführt wurde. Der Wettbewerb selbst sollte, wie in der Richtlinie bereits angelegt, Fördergegenstand sein.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Stellungnahme behilflich gewesen zu sein und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Gertrudis Peters