

Gebäude / Umfeld

Baugenehmigungen, Baukosten und andere Bremsen, die das bezahlbare Wohnen ausbremsen. Ein Gespräch mit VNW Direktor Andreas Breitner

Bevor gebaut werden darf, benötigt man eine Baugenehmigung, egal ob Neubau oder Modernisierung. Deutschlandweit immer ein Punkt für Kritik. Wir haben Andreas Breitner, VNW Verbandsdirektor, zum Thema Probleme bei Baugenehmigungen gefragt.



Wohnungsunternehmen wollen Preissteigerungen nicht ohne Weiteres an ihre Mieterinnen und Mieter weitergeben und sind im schlimmsten Fall gezwungen, auf den Bau von Wohnungen zu verzichten, meint VNW Verbandsdirektor Andreas Breitner. Foto: vnw

Wie lange dauert es etwa, eine Baugenehmigung für den Bau eines Mehrfamilienhauses zu bekommen?

Andreas Breitner: „Je nach Komplexität des Objekts liegt die Zeit zwischen sechs und zwölf Monaten. Manchmal kann es auch länger dauern. Das hängt auch von der Größe des Bauprojekts ab.“

Von welchen Faktoren ist es abhängig, ob man eine Baugenehmigung bekommt?

Andreas Breitner: „Wenn ein Bauherr alle Anforderungen des Bebauungsplanes erfüllt, hat er einen Anspruch auf eine Baugenehmigung. Allerdings kann die Behörde Auflagen erlassen. Wie lange die Zeit bis zur Genehmigung dauert, hängt von der Komplexität des Vorhabens ab und ob ausreichend Personal in der Bauprüfabteilung vor Ort da ist. Auf Grund der Corona-Pandemie hatten die Bauämter in den vergangenen Monaten mit Personalengpässen zu kämpfen, so dass das auch zu Verzögerungen geführt hat.“

Wie lange ist eine Baugenehmigung in der Regel gültig? Ist dies auch von Land und Landkreis abhängig?


Andreas Breitner: „Die Gültigkeit einer Baugenehmigung ist landesweit geregelt und gilt in jedem Landkreis. Die Grundlage für die Gültigkeit einer Baugenehmigung ist in Paragraph 73 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern geregelt. Zur Geltungsdauer der Genehmigung heißt es dort: ‚Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.‘“

Angenommen, ein Bau von einem oder mehreren Mehrfamilienhäusern ist gefährdet, weil der Bau nicht beginnen konnte oder nicht fortgesetzt werden konnte: Was könnten die Gründe sein? Was sind die Folgen?

Andreas Breitner: „Es gibt unterschiedliche Gründe, warum sich der Bau eines Mehrfamilienhauses verzögert oder nicht fortgesetzt werden kann. Häufig wehren sich Nachbarn gegen einen Bau und legen Widerspruch ein. Oftmals bilden sich auch Anwohnerinitiativen, die dann ebenfalls – oft auch vor Gericht – Widerstand organisieren. Das verzögert die Planung ungemein und ist sehr teuer. Leider verhalten sich manchmal auch Lokalpolitiker widersprüchlich. In ‚Sonntagsreden‘ beklagen sie das Fehlen bezahlbaren Wohnraums. Wenn es dann vor Ort Widerstand gibt, ducken sie sich gern mal weg. In vereinzelt Fällen geht ein Bauherr pleite. Das betrifft allerdings nicht die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften. Diese Unternehmen sind wirtschaftlich gesund und gehen einen Neubau nur an, wenn die Finanzierung geklärt ist. Die schwerwiegendste Folge von Bau- und Planungsverzögerungen besteht in der erheblichen Verteuerung des Baus. Das ist vor allem für Wohnungsunternehmen, die bezahlbaren Wohnraum anbieten wollen, problematisch. Sie wollen keine hohen Mieten nehmen.“

Was sollte sich Ihrer Meinung nach ändern im Hinblick auf die Regelungen?

Andreas Breitner: „Das Bauantragsverfahren sollte digitalisiert werden. In Schwerin läuft das bereits und es gibt positive Rückmeldungen. Zudem müssen die Baugenehmigungsverfahren entbürokratisiert, beschleunigt und vereinfacht werden. Dazu ist mehr Personal in den Bauprüfungsabteilungen vonnöten. Fern hilft die Nutzung von Typengenehmigungen von Wohngebäuden. Wenn der Wohntyp einmal genehmigt, kann er ohne aufwändige Prüfung auch an anderer Stelle gebaut werden.“



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region

Herr Breitner, wenn es ums Bauen geht, kommen auch immer weitere Themen auf den Tisch. Zum Beispiel die Baukosten.

Andreas Breitner: „Ja, der Anstieg der Baukosten ist in den vergangenen Monaten nahezu ungebremst weitergegangen. Das trifft VNW-Unternehmen, die bezahlbare Wohnungen zur Miete anbieten, besonders. Sie können (und wollen) Preissteigerungen nicht ohne Weiteres an ihre Mieterinnen und Mieter weitergeben und sind im schlimmsten Fall gezwungen, auf den Bau von Wohnungen zu verzichten.“

Und was ist mit dem Klimaschutz?

Andreas Breitner: „Die Herausforderungen des Klimaschutzes wirken sich unmittelbar auf die Entwicklung der Baukosten aus. Oberstes Ziel ist aber, dass die Projekte bezahlbar bleiben. Die Akzeptanz von Klimaschutzmaßnahmen unter den Mieterinnen und Mietern hängt wesentlich davon ab, dass sie die Kosten am Ende auch tragen können. Ein Abwälzen der zusätzlichen Kosten auf die Wohnungsunternehmen löst das Problem nicht, sondern verlagert es nur.“

Bremst die Bürokratie immer noch?

Andreas Breitner: „Die Entbürokratisierung bleibt im Bereich der Wohnungswirtschaft auf der Tagesordnung. Die Entschlackung der Bauordnung gehört genauso dazu wie die Idee, dass ein Wohngebäude, dessen Bau bereits an einem anderen Ort genehmigt wurde, in nicht noch einmal beantragt werden muss.“

Dann noch bitte ein Wunsch die Baugenehmigungsbehörden....

Andreas Breitner: „Allen muss klar sein, dass nur die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes führen wird. Vor allem Baugenehmigungsbehörden sind gefordert, auf Sonderwünsche zu verzichten.“

Wäre als bezahlbarer Baugrund das Erbbaurecht eine Lösung?

Andreas Breitner: „Die politische Idee, öffentliche Grundstücke nur noch im Wege des Erbbaurechts vergeben zu wollen, ist eine wohnungspolitische Sackgasse. Wenn soziale Vermieter ein Grundstück nicht mehr kaufen können, dann erhalten sie bei Banken deutlich schlechtere Finanzierungsbedingungen.“

Bauland ist rah. Man rückt zusammen. Wie steht es mit der Akzeptanz der alten Nachbarschaft, wenn bezahlbar für neue Nachbarn gebaut werden soll?

Andreas Breitner: „Nun, bedenklich finde ich zudem, dass inzwischen kaum ein Bauprojekt mehr möglich ist, ohne dass Anwohnerinnen und Anwohner alle Register ziehen, den Bau bezahlbaren Wohnraums zu verhindern. Diejenigen, die aber auch einmal dort in bezahlbaren Wohnungen leben wollen, haben (noch) keine Stimme und damit keine Lobby. Wichtig wäre es, dass man miteinander redet, einen Kompromiss findet und dann das Projekt rasch umgesetzt wird. VNW-Unternehmen sind immer, ich sage bewusst immer, bereit, mit der Nachbarschaft zu sprechen und berechtigte Einwände zu berücksichtigen.“

Herr Breitner, vielen Dank für das Gespräch

Die Fragen stellten Dr. Peter
Hitpaß und Gerd Warda