

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 20.05.2025

Top 5 Beratung zur Anwendung des Folgekostenkonzepts soziale Infrastrukturen für den sozial geförderten Wohnungsbau

Herr Dr. Krüger stellt sich als Referatsleiter Wohnraumförderung, Recht des Wohnungswesens, Wohngeld im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein vor. Er erläutert, dass im Zuge der Prüfungen von Anträgen zur Förderung der Herstellung von sozialem Wohnraum das Innenministerium auf das Folgekostenkonzept soziale Infrastrukturen der Stadt Wedel aufmerksam wurde. Anhand einer Präsentation geht er auf die Herausforderungen für das Land Schleswig-Holstein bei der Förderung ein. Die Präsentation ist als Anlage zur Sitzung im Bürgerinformationssystem hinterlegt. In Wedel gebe es eine landesweit einzigartige Situation durch das Infrastrukturkonzept. Hier sei es der Wunsch des Ministeriums, ob man ins Gespräch kommen könne, auf diese Abgabe zu verzichten, zumindest für die sozial geförderten Wohneinheiten. Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zeigt sich verwundert über das Anliegen. Das Konzept mache die Abgabe lediglich transparenter, wurde jedoch zuvor in den städtebaulichen Verträgen für die Einzelprojekte auch erhoben. Die Haushaltssatzung der Stadt Wedel liegt derzeit im Innenministerium zur Genehmigung, die finanzielle Situation der Stadt sei dem Ministerium daher bekannt. Die Stadt könne es sich nicht leisten, auf die Abschöpfung eines Teils der Wertsteigerung des Grundstücks zu verzichten. Das Konzept wurde von einem spezialisierten Planungsbüro ausgearbeitet.

Herr Dr. Krüger wollte nicht den Grundsatz des Konzeptes infrage stellen. Die Transparenz sei gelungen, dem Innenministerium sei bewusst geworden, dass dieser Kostenblock existiert. Wenn die Abgabe in städtebaulichen Verträgen vereinbart wird, wird sie ebenfalls herausgerechnet und nicht gefördert. Allerdings gebe es nun veränderte Förderbedingungen und durch die allgemeine Kostensteigerung bei den Baukosten können Probleme mit der Förderfähigkeit des Projektes entstehen, wenn die Wirtschaftlichkeit nicht mehr nachgewiesen werden könne. Natürlich sei jedoch der Kommunalhaushalt wichtig.

Die WSI-Fraktion findet es schwierig, dass der Stadt nun ausgerechnet ihre Transparenz auf die Füße fallen soll. Auch als Kommune merke man bei Kitas und Schulen, dass Bauen teuer geworden sei. Und hier müsse die Möglichkeit genutzt werden, dass die Infrastrukturabgabe zur Beteiligung an den Kosten als Teil des Wertzuwachses erhoben werden kann. Es gebe die Begrenzung, dass ein Drittel des Wertzuwachses beim Investor verbleiben muss, daher könne in jedem Fall Gewinn erwirtschaftet werden. Es sei lobenswert, dass die Schaffung vom Wohnraum vom Innenministerium unterstützt werde, aber die Kommunen müssten sich um Kitas und Schulen kümmern und den hier lebenden Menschen die notwendige Infrastruktur zur Verfügung stellen. Da sei eine durch ein Bauprojekt ausgelöste Belehrung aus Kiel nun schwierig zu beantworten.

Herr Dr. Krüger bekräftigt, dass es nicht um die Unterstützung der Investoren gehe, sondern um die Kostenreduzierung der Wohnbauprojekte insgesamt, damit die Wirtschaftlichkeit für die Förderung nachgewiesen werden kann. Es wurden bereits die Standards für die Herstellung von geförderten Wohnraum abgesenkt. Die Baukosten haben sich so entwickelt, dass es kaum möglich ist, im freien Wohnungsmarkt Wohnraum zu schaffen, der unter einem Mietpreis von ca. 18 Euro pro Quadratmeter angeboten werden können. Es müsse daher alles versucht werden, die Kosten für den geförderten Wohnraum abzusenken. Natürlich müsse eine Kommune sicherstellen, dass ausreichend Kitas und Schulen gebaut werden. Durch das Wedeler Konzept sei aber der Kostenblock der Infrastrukturabgabe auf Landesebene erst richtig deutlich geworden. Umgerechnet mache diese Abgabe ca. 200Euro pro Quadratmeter aus. Der Ratsherr der Gruppe Die Linken im Rat lobt, dass es wichtig und wichtig sei, dass das Land alles unternehme, um Wohnungen zu fördern. Allerdings sei es als Kommune maximal möglich, zwei Drittel des Planungsgewinns abzuschöpfen. Zu Senkung der Baukosten müsste der

Bund die Baustoffe fördern, diese seien der Grund für die hohen Baukosten, nicht die Ansprüche der Mieter. Die Partei werde beraten, ob es sinnvoll sei, die Infrastrukturabgabe für geförderte Wohnungen auszusetzen, aber Wedel habe eigentlich finanziell keinen Spielraum. Andernfalls müsste im Gegenzug zur Abfederung die Grundsteuer erhöht werden, das sei alternativlos.

Die SPD-Fraktion sieht die Mehrkosten bei einer 55qm-Wohnung bei 160 Euro pro Quadratmeter, nicht bei 200 Euro.

Herr Dr. Krüger macht deutlich, dass es ihn um einen Austausch, nicht um eine Belehrung gehe. Die 200 Euro seien ein Durchschnittswert, der sich bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 44m² errechnet. Die finanzielle Situation in Wedel ist bekannt, aber das Gesetz gebe vor, dass solche Kosten nicht gefördert werden können. Die Kostensteigerung beim Wohnungsbau komme auch durch die Erwartungen der Gesellschaft an gewisse Standards. Vielleicht sei es möglich, hier durch Abstriche und den neuen Regelstandard die Baukosten abzusenken und so in eine förderfähige Wirtschaftlichkeit zu bringen.

Der Seniorenbeirat meint, man müsse grundsätzlich überlegen, wie zukünftig gebaut werden solle. Nur sozialer Wohnraum könne nicht die Lösung sein.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen möchte wissen, ob die Infrastrukturabgabe förderfähig wäre, wenn diese auf dem bisherigen Weg über städtebaulicher Verträge hoben werden würde und nur durch das Konzept Probleme verursache. Letztlich werde das Grundstück durch die Schaffung von Baurecht erheblich wertvoller, daher soll auch die Kommune einen Teil des Zugewinns für die Schaffung der Infrastruktur erhalten.

Herr Krüger verdeutlicht, dass nicht die Transparenz durch das Konzept das Problem sei, auch in den städtebaulichen Verträgen wurde der Kostenblock nicht gefördert. Hier sei beim Land durch das Konzept das Bewusstsein für das Problem entstanden. In den letzten Jahren habe es die Kostenproblematik in diesem Ausmaß nicht gegeben. Inzwischen müsse das Land 2.500 Euro pro Quadratmeter fördern, damit ein Investor ein Projekt mit der vorgegebenen gedeckelten Miete wirtschaftlich realisieren kann. Es bestünde die Sorge, dass Projekte in Wedel zukünftig nicht mehr gefördert werden können.

Die FDP-Fraktion macht darauf aufmerksam, dass die Kommune Aufgaben vom Bund und vom Land ohne auskömmliche Gegenfinanzierung übertragen bekommt. Grundsätzlich sei man offen für neue Lösungen beim geförderten Wohnraum, allerdings müsse es eine Gegenfinanzierung geben. Diesbezügliche Ideen des Landes seien willkommen.

Die CDU-Fraktion bestätigt, dass die Infrastrukturabgabe über die Grundsätze der Bodennutzung früher anders geregelt war, aber nun sei die Gesamtsituation eine andere. Wedel braucht sozialen Wohnraum. Die CDU würde daher eine Aussetzung der Infrastrukturabgabe für den sozialen Wohnraum mittragen, um dem sozialen Gedanken nicht im Wege zu stehen. Die SPD-Fraktion erinnert daran, dass zum Haushalt 2025, der im Innenministerium noch zur Genehmigung liegt, ein Begleitbeschluss gefasst werden musste, der eine Ergebnisverbesserung von 9,5 Millionen erreichen soll. Dabei gibt es die Vorgabe, dass jede nicht umgesetzte Maßnahme dieses Begleitbeschlusses durch eine andere kompensiert werden soll. Vor diesem Hintergrund fehle die Fantasie, wie die Streichung der Abgabe erfolgen könnte. Im Anschluss käme beim notwendigen Kita- oder Schulbau das Innenministerium und mahne an, dass die Investitionskosten in Wedel zu hoch seien. Wedel liegt in der Metropolregion Hamburg, hat jedoch eine deutlich höhere Grunderwerbssteuer. Auch diese falle in die Gesamtkosten eines Projektes, die Einnahmen gingen jedoch ans Land. Hier könnte nun die Kommune fragen, warum hier keine Senkung angedacht wird.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen schlägt vor, zur Reduzierung der Baukosten auch die entsprechenden Normen zu reduzieren. Dann könnte Recycling-Beton eingesetzt werden, was bei vermehrter Verwendung die Kosten senken würde. Hier könnte im Bund oder Land gesetzlich einiges geregelt werden, z.B. auch Staffelgeschosse in Holzbauweise.

Herr Dr. Krüger nimmt solche Vorschläge gerne auf. Der neue Regelstandard ziele bereits darauf ab, die Investoren zu günstigerem Bauen zu bewegen. Das Land setze sich daher dafür ein, den Gebäudetyp E auf Bundesebene zu realisieren. Eine andere Lösung könnte z.B. auch sein, in Wedel auf andere Standards zu verzichten. So sei es bereits das Ziel, Kosten für Tiefgaragen im geförderten Bereich zu senken. Gerne wird auch Kontakt aufgenommen zu dem zuständigen Referat für die Haushaltsgenehmigung, allerdings dieses Thema vollkommen außerhalb der Zuständigkeit des Referats Wohnraumförderung, Recht des Wohnungswesens, Wohngeld.

Die WSI-Fraktion meint, man können nicht einfach die Infrastrukturabgabe für den geförderten Wohnraum abschaffen. Auch hier leben Kinder, die einen Anspruch auf Kitas und Schulen haben. Zudem sei es ja nicht so, dass die Abgabe die Kosten vollständig decke, es sei lediglich eine Hilfe bei der Herstellung der Gebäude.

Eine Ratsfrau der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen betont, dass bei einem Verzicht auf die Gelder ein anderer weg z.B. über die Grundsteuer gefunden werden müsste. Bei 5000 Euro Baukosten pro Quadratmeter sei der Anteil der Infrastrukturabgabe mit 200 Euro auch nicht entscheidend. Herr Krüger möge bitte auf Landesebene weitergeben, dass Wedel, ebenso wie andere Kommunen, sparen müsse und trotzdem Schulen bauen und Straßen sanieren muss. Daher solle dringend der Haushalt genehmigt werden und die Versprechungen umgesetzt werden, dass mehr Geld bei den Kommunen ankommt.

Die CDU-Fraktion fragt nach den bisherigen Einnahmen durch das Infrastrukturfolgekostenkonzept. Herr Grass erklärt, dass demnächst erst die ersten Projekte umgesetzt werden, für die das Konzept zugrunde gelegt wird. Die Zahl der jeweiligen Wohneinheiten und die Höhe der Abgabe seien bekannt.

Eine Ratsfrau der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen schließt sich den bisherigen Aussagen an. Bisher wird in Wedel kein Problem gesehen, es zeigen Investoren Interesse, hier zu bauen, auch falls die Gewinne geringer werden sollten. Der Bund lege den Kommunen Aufgaben aus, aber Sorge nicht für die Finanzierung. Alle Kommunen hätten identische Probleme, wo sollen die Mittel für die Infrastruktur, die Schul- und Kitasanierung oder den Schulneubau herkommen.

Herr Dr. Krüger bestätigt, dass viele Kommunen vor der Herausforderung der Infrastruktur und der Wohnraumförderung stünden. Daher sei das Ministerium dankbar für diese Möglichkeit des Austausches und den Einblick in die schwierige Situation. Wedel sei attraktiv, daher werde hier immer gebaut werden. Jedoch könnten derzeit nur Wohnungen für einen Mietpreis von mindestens 18 bis 19 Euro pro Quadratmeter gebaut werden. Selbst bei diesen Mieten sei kein enormer Gewinn, sondern nur eine Rendite von 2,5% berücksichtigt. Wedel hat jedoch sehr hohe Grundstückskosten. Für die Wohnraumförderung werden maximal 5.000 Euro pro Quadratmeter an Gesamtkosten akzeptiert, somit müsste das Land 3.000 Euro hinzugeben. Sollten die Kosten pro Quadratmeter so bleiben, könnte es zukünftig schwer werden, Wedeler Projekte in die Förderung zu bekommen.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen sieht hier kein Problem, wenn die Infrastrukturabgabe nicht übernommen wird. Der Rat habe einen Beschluss gefasst, dass 30% der Nettowohnfläche eines Projektes als geförderter Wohnraum geschaffen werden muss, daran müssten sich die Investoren halten. An der Höhe der Baukosten habe die Kommune nur eine winzige Stellschraube, die Hauptverantwortung liege bei Bund und Land, die tausend Möglichkeiten hätten.

Die CDU-Fraktion hat die Ausführungen von Herrn Dr. Krüger eher als Hinweis auf ein zukünftiges Problem verstanden. Es habe im Planungsausschuss durchaus Vorstellungen von Projekten gegeben, die vielleicht nicht bauen werden, wenn sie keine Förderzugabe bekommen. Es besteht die Befürchtung, dass Projekte wie „Im Winkel“ oder „Hogschlag“ nicht umgesetzt werden wohne Förderung.

Frau Broekhuis bestätigt, dass auch die Verwaltung Befürchtung hat, dass Projekte in der Pipeline keine Förderung bekommen werden und dann in Gänze nicht realisiert werden.

Die WSI-Fraktion sieht die Problematik des möglichen Scheiterns einiger Projekte eher in den zu geringen Fördermitteln, nicht im Infrastrukturfolgekostenkonzept. So sei ein Projekt mit 90% gefördertem Wohnraum geplant gewesen, was so nicht mehr förderfähig sei.

Herr Dr. Krüger bestätigt, dass mit den vorhandenen 400 Millionen Euro pro Jahr nicht alle Projekte gefördert werden können. Welche Projekte in die Förderung aufgenommen werden, wird anhand einer Liste mit den Kommunen abgestimmt. Um jedoch so viele Projekte wie möglich zu fördern wurden Maximalgrenzen eingezogen und es werden Baukosten von nicht mehr als 3.500 Euro pro Quadratmeter angestrebt. Das sei besonders im Hamburger Umland eine Herausforderung, da hier schon die Grundstückskosten sehr hoch seien. Zusammen mit den derzeitigen Baukosten sei dieses Ziel hier kaum erreichbar, man liege eher bei 5.000 Euro. Das können für den Einzelfall akzeptiert werden, jedoch fehle dieses Geld dann im Fördertopf für andere Projekte, auch in Wedel. Der genannte Ratsbeschluss kann ja nur umgesetzt werden, wenn die Projekte auch in der Förderung aufgenommen werden, und das geschähe nur, wenn es wirtschaftlich darstellbar ist. Daher sei es wichtig, dass alle, jeder auf sei-

ner Ebene, versuchen, die Kosten so gering wie möglich zu halten.

Die FDP-Fraktion weist darauf hin, dass die Infrastrukturabgabe nur greift, wenn neues Baurecht geschaffen wird. Vielleicht sollten Regelungen geschaffen werden, die auch bei kleinen Mehrfamilienhäusern greifen.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen sieht viele Möglichkeiten, Kosten einzusparen. So wären zum Beispiel autofreie Quartiere günstiger, weil keine Tiefgaragen gebaut werden müssten.

Herr Dr. Krüger ergänzt, dass der Regelstandard für geförderten Wohnraum schon keine Tiefgaragen mehr vorsieht. Diese würden nur noch im Ausnahmefall gefördert, wenn die Kommune unerlässliche Gründe vorweist.

Der Vorsitzende dankt den Gästen und schließt den Tagesordnungspunkt.