



19. Wahlperiode

Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr

8. Sitzung

Dienstag, 16. April 2024, 14:30 bis 17:01 Uhr

Anhörung

„Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern“

Inhalt

Sachverständige	3
Fragenkatalog	4
Anlagen	5
Anhörung „Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern“	6

Sachverständige

Johannes Edmüller

Vorstandsvorsitzender, Bayerischer Ziegelindustrie-Verband e. V.

Andreas Eisele

Präsident, BFW Landesverband Bayern e. V.

Prof. Lydia Haack

Präsidentin, Bayerische Architektenkammer

Dr. Ulrike Kirchhoff

Vorstand, Haus & Grund Bayern e. V.

Hans Maier

Verbandsdirektor, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.

Richard Mergner

Vorsitzender, BUND Naturschutz in Bayern e. V.

Thomas Schmid

Hauptgeschäftsführer, Bayerischer Bauindustrieverband e. V.

Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab

Präsident, Landesverband Bayerischer Bauinnungen

Dr.-Ing. Werner Weigl

2. Vizepräsident, Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Fragenkatalog

1. Welche Maßnahmen müssen auf Bundes- und bayerischer Ebene ergriffen werden, um die Lage in der Bauwirtschaft nachhaltig zu stabilisieren und zu verbessern?
2. Welche Maßnahmen müssen ergriffen werden, um den angekündigten "Bau-Turbo" in Gang zu setzen? Reichen das Maßnahmenpaket für die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie die Vorschläge des Bund-Länder-Pakets zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen dafür aus und wie werden sie jeweils bewertet?
3. Welche Möglichkeiten werden gesehen, um insbesondere in teuren Ballungsräumen für weniger finanzstarke Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?
4. Inwiefern sind die Maßnahmen im Rahmen des sogenannten Wohnbau-Boosters für Bayern ausreichend und was sollte ein bayerisches Baukonjunktur-Programm enthalten?
5. In welchem Maße kann z. B. der Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohnraum dazu beitragen? Welche Rolle kommt dabei dem seriellen und modularen Bauen zu und welche gesetzlichen Änderungen sind notwendig, um den Einsatz zu befördern?
6. Wie werden die Auswirkungen der massiv gestiegenen Baulandpreise in Bayern (laut Statistischem Bundesamt sind die Baulandpreise in Bayern in den letzten 10 Jahren um 90 % gestiegen) auf den Wohnungsbau beurteilt? Welche Möglichkeiten werden hier gesehen, dem von staatlicher Seite entgegenzuwirken?
7. Welche Maßnahmen sind nötig, damit Unternehmen der Bauwirtschaft mit der Digitalisierung Schritt halten und die für den gewinnbringenden Einsatz digitaler Arbeitsweisen notwendigen Fähigkeiten aufbauen können? Welchen Beitrag kann die Politik dazu leisten?
8. Wie stellt sich aktuell die Fachkräftesituation der Bauwirtschaft in Bayern dar? Und wie kann es gelingen, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer für die Branche langfristig zu gewinnen und zu sichern?
9. Im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen erhält fast immer noch das preisliche günstigste Angebot den Zuschlag: Könnte die vermehrte Anwendung weiterer Kriterien dazu beitragen, dass ortsansässige Unternehmen der Bauwirtschaft mehr berücksichtigt werden?

Anlagen

Anlage 1	
Stellungnahme Johannes Edmüller	
Vorstandsvorsitzender, Bayerischer Ziegelindustrieverband e. V.	35
Anlage 2	
Stellungnahme Andreas Eisele	
Präsident, BFW Landesverband Bayern	40
Anlage 3	
Stellungnahme Prof. Lydia Haack	
Präsidentin, Bayerische Architektenkammer	46
Anlage 4	
Stellungnahme Dr. Ulrike Kirchhoff	
Vorstand, Haus & Grund	53
Anlage 5	
Stellungnahme Hans Maier	
Verbandsdirektor, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.	57
Anlage 6	
Stellungnahme Richard Mergner	
Vorsitzender, Bund Naturschutz	62
Anlage 7	
Stellungnahme Thomas Schmid	
Hauptgeschäftsführer, Bayerischer Bauindustrieverband e. V.	70
Anlage 8	
Stellungnahme Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab	
Präsident, Landesverband Bayerischer Bauinnung	73
Anlage 9	
Stellungnahme Dr.-Ing. Werner Weigl	
2. Vizepräsident, Bayerische Ingenieurekammer-Bau	78

(Beginn: 14:30 Uhr)

Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU): Meine sehr verehrten Damen und Herren, Kolleginnen und Kollegen, liebe Sachverständige, liebe Vertreterinnen und Vertreter der Ministerien, Interessierte! Herzlich willkommen zu unserer Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr. Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft sind das Thema unserer heutigen Anhörung. – Vielleicht zunächst die Spielregeln der Anhörung: Die Sachverständigen tragen jeweils fünf Minuten vor. Im Anschluss stellt jede Fraktion zwei Fragen; so ist es heute kollektiv besprochen worden. Wir hören pünktlich spätestens um 17:30 Uhr auf. Ich danke den Sachverständigen für die sehr umfangreichen Stellungnahmen, die sie uns haben zukommen lassen. Zu meiner Linken darf ich die Kollegin Schuhknecht begrüßen, die Vorsitzende des Wirtschaftsausschusses des Bayerischen Landtags – herzlich willkommen –,

(Beifall)

und zu meiner Rechten die Kollegin Schreyer als Sprecherin für Wirtschaft der CSU-Landtagsfraktion und Staatsministerin a. D.; Kerstin, sei uns herzlich willkommen.

(Beifall)

Es ist kein Geheimnis, dass der Impuls aus dem Wirtschaftsausschuss von den Kolleginnen und Kollegen der GRÜNEN kam; er ist dann formell uns zugeleitet worden. Wir danken sehr dafür und freuen uns, dass wir die Anhörung heute gemeinsam durchführen können.

Die Sitzung ist öffentlich, und es gibt eine YouTube-Übertragung. Wir führen ein Wortprotokoll; das haben wir Ihnen alles schon geschrieben. – Sie ärgern sich nicht, wenn ich in zehn Minuten bereits die Sitzung verlasse. Der Kollege Schießl wird mich vertreten. Aus familiären Gründen bin ich gezwungen, nach Oberfranken zurück zu reisen. Ich muss meine Tochter aus dem Kindergarten abholen, weil die Kollegin aus dem Deutschen Bundestag das jetzt einfach nicht schafft. Das ist manchmal so, und ich tue das auch sehr gerne. Der Sitzung wünsche ich einen guten Verlauf.

Die Vertreterinnen und Vertreter der Staatsregierung sind keine Sachverständigen. Man muss sie also nicht mit Fragen quälen und dergleichen mehr. Wir haben heute Sachverständige eingeladen, um uns dem Thema inhaltlich zu nähern. Sie beantworten unsere Fragen. Die heutige Anhörung dient ausschließlich und ausdrücklich der Informationsgewinnung. Wir wollen uns heute ein Bild machen, Informationen sammeln und daraus politische Konsequenzen ziehen, in welcher Form auch immer. – Ich würde jetzt mit dem Eingangsstatement von Herrn Edmüller beginnen. Sie haben fünf Minuten Zeit; seien Sie uns herzlich willkommen.

SV Johannes Edmüller (BZV): Ich bin Präsident der Bayerischen Ziegelindustrie und gleichzeitig Unternehmer. Ich leite das Unternehmen Schlagmann Poroton. Wir stehen mitten in den Auswirkungen des Komplettversagens der deutschen Wohnungsbaupolitik. 800.000 Wohnungen fehlen. 400.000 wurden vor drei Jahren versprochen; wir werden dieses Jahr keine 200.000 Wohnungen bauen. Natürlich sind die Ursachen vielfältig: Zinsen, Inflation, Baulandpreise, Krieg, Energiepreise. Aber begonnen hat das ganze Dilemma leider schon davor, am 24. Januar 2022. Damals wurde die KfW-Förderung gestrichen. Die lief gut. Damit wurden vom Neubau 15 Milliarden Euro abgezogen; dann wurden nur noch 1,1 Milliarden Euro pro Jahr aufgelegt. Das heißt: Dem Wohnungsneubau wurden im Januar 2022 rund

90 % des Fördervolumens entzogen. Da fast 60 % aller Wohnungen in Bayern aus Ziegel sind, trifft uns diese Krise sehr hart. Ich selbst beschäftige 450 Mitarbeiter an sechs Standorten in fünf Regierungsbezirken; letztes Jahr mussten wir in unseren Unternehmen ein Minus von 40 % hinnehmen. Wir haben 60 Mitarbeiter durch Schichtabbau und verschiedene Maßnahmen verloren, und 2024 sind die verbliebenen 390 Mitarbeiter aktuell in Kurzarbeit. Wir werden heuer weitere 20 % minus verkraften müssen, wie es aussieht. Wir können auch nicht auf internationale Märkte ausweichen, weil wir hier mittelständisch und regional tätig sind. Wir hängen von der Wohnungsbaukonjunktur ab. Insofern schieben wir auch noch das größte Investitionsprogramm vor uns her oder sind schon mitten drin, das wir je gehabt haben, nämlich die Dekarbonisierungsinvestitionen. Wir laufen von strombasierter Mikrowellentrocknung über den Bau von Synthesegasanlagen rein in die Windräder; das alles passiert gerade in unserer Industrie. Die Transformation läuft seit ungefähr vier, fünf Jahren auf Hochtouren. Wir haben schon viele Erfolge erzielt, aber sie werden von der jetzigen Marktlage konterkariert. Das ist sehr schade, zumal viele schöne Produkte entstanden sind, die jetzt keiner braucht, zum Beispiel getrocknete Lehmziegel, die man nicht mehr brennen muss; wir haben Recyclingziegel am Start mit einem Recyclinganteil von bis zu 70 %. Auch die Modulfertigung für serielles Bauen ist in den Startlöchern. Aber die Bauobjekte fehlen. – Was kann man tun?

Wir haben fünf Kernpunkte mit dem Ziel überlegt, nicht noch mehr Arbeitsplätze zu verlieren und die Unternehmen aus dieser Krise herauszuführen. Zum einen brauchen wir – ganz simpel – wieder mehr Geld wie damals bei der KfW-Förderung 2022: mehr Fördermittel für den bezahlbaren Wohnraum, für den sozialen Wohnungsbau, nicht nur Zinserleichterungen, sondern vor allem auch Zuschüsse als Eigenkapitalersatz. Ein Aussetzen der Grunderwerbsteuer beim Kauf der ersten selbstgenutzten Immobilie wäre eine sehr, sehr wünschenswerte und zielführende Initiative.

Zweitens müssen wir einfacher, enttechnisierter bauen. Von 2000 bis 2023 sind die Kosten für den Rohbau um gut 100 % gestiegen, die Kosten für die Kostengruppe 300 und 400, also die technischen Ausbaugewerke, um 318 %. Aus unserer Sicht reicht ein Effizienzhaus 55 völlig aus; das sollte die Basis für die Zukunft bilden.

Der dritte Punkt wäre eine einfachere Förderung. Unsere Haupttätigkeit als Ziegelhersteller ist heute das Anbieten von Seminaren, damit unsere Kunden die Förderlandschaft überblicken. Das ist sogar für die Profis so schwierig, dass die Förderdschungel-Vereinfachungs-Seminare zu den bestbesuchten gehören. Das muss man vereinfachen, anstatt es noch komplizierter zu gestalten.

Ein Viertes: Auch beim Wohnbau-Booster Bayern, einem guten Instrument, wären mehr Mittel nötig, unter anderem beim Kinderfreibetrag. Sinnvoll wäre es, wenn er etwa von 7.500 Euro auf 10.000 Euro erhöht würde, wenn die Einkommensgrenzen erhöht und Landesbürgschaften zur Unterstützung des Eigenkapitals angeboten würden. – Zum Wohnbau-Booster und zum Mietwohnungsbau in Bayern noch ein Wort: Die Einkommensorientierte Förderung ist ein absolutes Erfolgsmodell, wird aber gerade in den Regierungsbezirken sehr unterschiedlich gehandhabt. In Niederbayern sind die Förderungen in den letzten paar Monaten abgesagt worden, auch in einem anderen Regierungsbezirk, weil angeblich keine Mittel mehr für die EOF da seien. Das soll in anderen Regionen anders sein; das ist vielleicht regierungsbezirkabhängig. So ein Hü und Hott ist absolutes Gift für einen Markt. Insofern ist auch das ein wichtiger Punkt.

Fünftens wäre für uns auch die Förderung der Regionalität ein wichtiges Kriterium, sodass nicht nur der billigste gewinnt, sondern dass auch das Kriterium der Regio-

nalität von Baustoffen oder Bauleistungen mit betrachtet wird. Man sollte nicht kreuz und quer durch Europa fahren müssen. Quoten für den Einsatz von regional hergestellten Baustoffen sowie die Verwendung von Recyclingbaustoffen sind mögliche Kriterien. – Das waren die fünf Minuten, denke ich. Herr Baumgärtner hat sich noch nicht geräuspert; insofern glaube ich, dass ich in der Zeit bin.

Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU): Herzlichen Dank für Ihre Ausführungen. Wenn alle so entspannt wären wie der Vorsitzende, wäre alles viel, viel leichter. Glauben Sie mir das. – Ich erteile das Wort Herrn Andreas Eisele.

SV Andreas Eisele (BFW): Meine sehr geehrten Damen und Herren, ich vertrete hier den Landesverband Freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Wir errichten ungefähr 85 % des Neubau-Wohnungsbestandes und verwalten und entwickeln auch im gewerblichen Bereich ungefähr 40 %. Gleichzeitig vertreten wir die mittelständischen Bestandshalter, die familiengeführte Unternehmen führen. – Ich selber bin Entwickler im Einzelhandelsbereich deutschlandweit mit einem Schwerpunkt auf Restrukturierung und Neuentwicklung schwieriger Einzelhandelsobjekte. Der BFW hat die gleiche Wahrnehmung wie alle anderen Beteiligten: Wir haben gestiegene Baukosten, gestiegene Zinsen, den Klimawandel, ESG und Co, Regulierung und Bürokratie als Herausforderungen, die verschärfte Mietgesetzgebung, Fachkräftemangel. Wir haben eine höhere Komplexität zu bewältigen, Inflation, Lieferkettenprobleme, ein schlechtes Image in der Medienwelt und stehen bei Steuern und Abgaben vor Herausforderungen. Ich glaube, die Lage ist für alle in der Immobilienwirtschaft und in den damit verbundenen Unternehmen gleich.

Meine Thesen sind: Für den Neubau brauchen wir vor allen Dingen Flächen. Bei Sanierungen müssen wir Wirtschaftlichkeit wahren. Wir alle müssen in einem wirtschaftlichen Rahmen arbeiten, der mit unseren Partnern, der Bankfinanzierung und den anderen Beteiligten umsetzbar ist. Wir brauchen ganz dringend Planungssicherheit. Die Änderungen der Förderlandschaft waren für uns katastrophal: Keiner traut sich mehr was, weil niemand mehr weiß, worauf er sich verlassen kann.

Grundsätzlich müssen sich auch Ausgaben für den Klimaschutz wirtschaftlich lohnen. Ansonsten werde ich schon an der Finanzierung scheitern. In Zukunft müssen wir verstärkt auf realitätsnahe Regelungen setzen, nicht auf realitätsferne, was aktuell der Fall ist, und impraktikable Vorgaben, die nicht umgesetzt werden können. Dass das der Fall ist, sieht man an der Gesamtsituation im Wohnungsbau und im Baugewerbe: Aktuell können einfach keine Projekte mehr umgesetzt werden. Wir fordern mehr Mut zum Weglassen. Weniger ist mehr bei den Regulierungen, unter denen wir arbeiten. Weniger Staat, mehr Unternehmertum würde uns mehr Möglichkeiten bieten. Klimaneutralität im Gebäudebestand bis 2045/2050 ist nicht zu verwirklichen. Darüber können wir gerne in die Diskussion einsteigen. Bestandssanierungen im erforderlichen Maß scheitern eben – das muss man immer wieder sagen – an der fehlenden Wirtschaftlichkeit. Klimaneutralität ist nicht finanzierbar. Sanieren um jeden Preis konterkariert das Ziel des bezahlbaren Wohnraums. Anspruchsvolle Projekte dauern jetzt noch länger. Personelle Kapazitäten fehlen. Das entsprechende Material ist nicht da. Die Verkürzung der Lebenszyklen aufgrund der Technisierung – graue Energie, Gebäudesanierung, Gebäudetechnisierung: Das alles ist ziemlich schwierig. Die Komplexität nimmt zu. – Vor all diesen Problemen stehen wir und erwarten, dass wir mit Ihnen gemeinsam an Lösungen arbeiten können.

Sve Prof. Lydia Haack (Bayerische Architektenkammer): Ich bin Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer, aber auch Architektin, planend unterwegs, und Stadtplanerin. Sie haben uns zu sehr komplexen Themenfeldern befragt, und wir haben in unserem Papier zu neuen Themen ausführlich geantwortet. Das will ich

hier gar nicht wiederholen, weil das den Rahmen sprengen würde, und greife vielleicht zwei Aspekte heraus.

Wenn man nach einem Turbo fragt, braucht man in der Regel eine breite Straße, eine Schneise, muss Fahrt aufnehmen, braucht eine Menge Benzin und viel Geld. Ich glaube, heute sind wir nicht in dieser Situation. Deswegen haben Sie von uns auch einen Strauß an Maßnahmen bekommen, von denen wir überzeugt sind, dass wir sie alle gleichzeitig angehen müssen.

Was wir heute nicht planen, wird morgen auch nicht gebaut. Da müssen wir unsere Planungslandschaft bearbeiten, um wirklich Aufträge vergeben können. Hier ist uns ein Instrument besonders wichtig, das wir sofort in Gang setzen können. Sie wissen, dass die Schwellenwerte von 221.000 Euro durch § 3 Absatz 7 der Vergabeordnung letztendlich dazu führen, dass die Aufträge in den Kommunen in so kleinen Losen vergeben werden, dass nichts mehr passiert. Wir haben zusammen – Herr Weigl sitzt mir gegenüber – mit der Ingenieurekammer-Bau Geld in die Hand genommen und ein Gutachten von Prof. Burgi machen lassen. Er sagt, dass wir die Auftragswerte für Planungs- und Bauleistungen zusammenrechnen können, und dass dann der Auftragswert schon bei 5,6 liegt. Damit kann man schon eine Reihe von Gebäuden schnell vergeben. Dann können auch die Summen für die Einzelvergaben höher sein. Das wird sofort dazu führen, dass Aufträge in den Gemeinden schneller vergeben werden und wir aktiv ins Bauen kommen. Wir hoffen, dass Sie diese Maßnahme mit dem Ministerium klären. Denn jetzt braucht es eine klare Äußerung – nicht eine so unklare, mit Unsicherheiten behaftete wie vom Bund, sondern ein klares Bekenntnis, dass das möglich ist. Das müssten wir verteilen, und dann würde etwas weitergehen. Darum würden wir Sie sehr, sehr bitten – eine niederschwellige, aktive Maßnahme.

Eine zweite Maßnahme, über die wir schon öfter mit dem Ausschuss gesprochen haben, ist, alles dafür zu tun, um das Bauen im Bestand jetzt möglich zu machen, und so die vielen kleinen Einzelmaßnahmen, die man sofort angehen könnte, auf die Reihe zu bringen, indem wir Erleichterungen bei der Stellplatzsatzung und, und, und schaffen. Das finden Sie in unseren Papieren; ich habe alle Stellungnahmen mal gegengelesen. Das heißt: Das ist vielleicht nicht der riesengroße Wurf, aber die Summe der Einzelmaßnahmen wird ein sehr belastbares Sofortpaket bringen.

Ich habe eine weitere Bitte; ich bin ja auch Professorin für Baukonstruktion und Entwerfen, und spüre, dass in den Nachwuchs nicht mehr investiert wird. Die Gelder für die Universitäten und die Ausbildungszeiten dürfen nicht geschrumpft, sondern müssen angehoben werden. Für unseren Berufsstand heißt das: Baukammerfähig ist man vielleicht nicht mehr nach acht, sondern nach zehn Semestern. Unsere jungen Leute müssen Historie lernen; Bauen im Bestand erfordert Sachverstand. Hier geht es um konstruktive Aspekte, Schadstoffe und um Zukunftstechnologien wie Investitionen in dreidimensionale Planung, Künstliche Intelligenz, BIM-Maßnahmen – all diese neuen Werkzeuge. Auch das muss gelernt werden. Bitte investieren Sie in die Zukunft; nehmen Sie Geld in die Hand, bringen Sie diese Dinge aktiv weiter, anstatt sie zurückzufahren. Das hat unser Land bisher wirklich gut gemacht; das ist auch genau das, was den Mittelstand, das eigentliche Kreuz unserer bayerischen Wirtschaft, erhält. Investieren Sie in Planung; denn das sind Ihre Gebäude von morgen.

Sve Dr. Ulrike Kirchoff (Haus & Grund Bayern): Herr Vorsitzender, meine sehr geehrten Damen und Herren! Ich vertrete Haus & Grund Bayern; wir sind der Verband der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Bayern mit über 153.000 Mitgliedern: Eigentümer, deren Familien und natürlich, noch viel wichtiger,

deren Immobilien. Wir haben eine etwas andere Sicht auf das Problem, da wir die privaten Eigentümer vertreten, nicht die Bauunternehmen.

Für uns sind im Grunde drei Faktoren ganz wichtig: Das Bauen muss wieder preisgünstiger werden. Denn das Bauen ist richtig teuer geworden. Das sagen wir schon seit Jahren. Es liegt an gestiegenen Kosten – Sie haben es vorhin wunderbar für die Ziegelindustrie und für andere Industriebereiche gesagt –, aber auch an den hohen Standards, die zwar nicht alle, aber zum guten Teil einfach abgebaut werden können. Da sind wir schon sehr lange dran. Frau Schreyer hat das als Bauministerin ein paar Mal angeregt; wir hatten viele Diskussionen dazu. Es gibt eine Menge an Standards, die vereinfacht und abgebaut werden können, ohne dass die Sicherheit eines Hauses gefährdet ist. Das ist ein ganz wichtiger Punkt. Dazu gibt es eine Menge Studien; das braucht man nicht alles im Einzelnen auszuführen.

Wenn wir Vorschriften haben, müssen sie verlässlich sein. Ich nehme ein aktuelles Beispiel aus der Bundespolitik, das Gebäudeenergiegesetz. Dieses Hin und Her hat so viele Eigentümer verschreckt, überhaupt etwas für die Sanierung ihrer Immobilien – nicht für den Neubau, aber für die Sanierung – zu tun, wie Sie sich gar nicht vorstellen können. Ich bin jede Woche zwei- bis dreimal bei Versammlungen unserer Vereine, und was dort an Porzellan zerschlagen worden ist, kann man gar nicht wiedergutmachen. Verlässlichkeit ist das A und O; Eigentümer müssen wissen, was kommt, und sich darauf verlassen können. Ein Eigentümer investiert heute beispielsweise in eine H2-ready-Heizung; er stellt dann trotz kommunaler Wärmeplanung fest, dass doch kein Wasserstoff kommt, obwohl die kommunale Wärmeplanung ihn versprochen hat – sie ist ja nicht verbindlich. Ich mag gar nicht daran denken, was bei den übrigen Eigentümern los ist und wie viel Geld dann schlichtweg versenkt wird. Die privaten Eigentümer haben dann keine Rücklagen mehr. Deshalb brauchen wir ganz einfach Verlässlichkeit.

Mein zweites Anliegen ist, dass die Privaten wieder mehr einbezogen werden. Früher war das bei der Entwicklung von Neubaugebieten oder -projekten gang und gäbe. Da wurden nicht ganze Gebiete vergeben, sondern auch kleinere Einheiten, auf denen Private sechs oder zwölf Einheiten bauen konnten. Auch das findet heute immer weniger statt. Es ist einfacher für die Gemeinde, ein ganzes Gebiet zu entwickeln, die ganze Erschließung per Erschließungsvertrag zu vergeben. Aber durch eine Einbeziehung der Eigentümer – ich weiß, die Kleinvermieter werden gern belächelt, aber das haben sie nicht verdient – wäre der Wohnungsmarkt sicherlich stabiler.

Ein Drittes – damit unterschreite ich meine fünf Minuten hoffentlich – sind die Fördermittel. Fördermittel sind gut; sicherlich braucht die Wirtschaft sie, auch unsere Privaten. Aber es ist wichtig, dass ihre Vergabe gut durchschaubar ist, dass man weiß, was man überhaupt beantragen kann, und dass in den Töpfen auch noch Geld für die privaten Eigentümer ist, das noch nicht von den Profis rausgeholt wurde.

SV Hans Maier (VdW Bayern): Wir vertreten die Genossenschaften, die kirchlichen, kommunalen und staatlichen Wohnungsunternehmen. Bei uns gibt es sehr viel Nachfragen von Menschen, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht bedienen können, weil das Angebot dadurch, dass zu wenige Wohnungen gebaut wurden, zu gering ist auf das, was in Bayern in den letzten zehn Jahren passiert ist und was allen Bevölkerungsprognosen zufolge kommen wird, beispielsweise nach der des Bayerischen Landesamts für Statistik: Bis 2042 sollen weitere 600.000 Menschen zu uns kommen. Der Wohnungsbau in Bayern hat über Jahre und Jahrzehnte immer dann funktioniert, wenn er auf drei Säulen gestanden ist: dem geförderten

Wohnungsbau, dem freien Mietwohnungsbau und dem Eigentumswohnungsbau. Momentan gibt es fast ausschließlich geförderten Wohnungsbau. Auch die privaten Bauträger, die Baufirmen brauchen Fördermittel, damit sie überhaupt wirtschaftliche Bauprojekte hinbekommen. Mehr Wohnungen zu bauen, wird nicht gelingen, wenn wir nicht wieder alle Akteure, die es für den Wohnungsbau braucht, und vor allem auch das Geld dieser Akteure nicht wieder in den Wohnungsbau bringen. Da wird momentan nicht investiert.

Im letzten Koalitionsvertrag des Bundes wurde einmal die Zahl von 100.000 geförderten Wohnungen pro Jahr genannt. Mehr geförderte Wohnungen entstehen nur mit mehr Fördermitteln. Wenn man sieht, dass mit den Fördermitteln, die Bund und Länder momentan in den Wohnungsbau investieren, ungefähr 40.000 geförderte Wohnungen in Deutschland gebaut werden, weiß man, dass man eigentlich um 150 % aufstocken müsste, damit 100.000 geförderte Wohnungen gebaut werden könnten. Für den geförderten Wohnungsbau ist einfach zu wenig Geld da.

Wir glauben auch, dass für die Auslastung der Bauwirtschaft auch der öffentliche Bau und der Gewerbebau wieder angekurbelt werden müssten. Der Neubau ist die eine Seite der Medaille. Viel wichtiger ist aber die Thematik, die Frau Dr. Kirchhoff schon angesprochen hat: Wir müssen unsere Gebäude sanieren, wir müssen unsere Gebäude dekarbonisieren. Das, was da letztthin insbesondere mit dem Gebäudeenergiegesetz passiert ist, war für alle Investoren in diesem Bereich eine Katastrophe, weil sie einfach nicht planen konnten. – Dankenswerterweise ist auch die KfW angesprochen worden. Man kann nicht einfach von KfW 55 auf KfW 40 oder von Effizienzhaus 45 auf Effizienzhaus 40 wechseln; da braucht man eine neue Planung. Wenn die KfW die Programme von heute auf morgen streicht, ist der Bauherr verschreckt. Eigentlich kann man schon Parallelen ziehen zu den Neunzigerjahren: Da hatten wir die gleiche Situation. Damals hat man den privaten Wohnungsbau mit einer Verstärkung der Fördermittel auf Bundes- und auf Landesebene angekurbelt. Es gab Vergünstigungen bei der Umsatzsteuer und deutlich höhere steuerliche Mehrabschreibungen, und es gab auch die Eigenheimzulage. Das bräuchten wir jetzt für den Wohnungsneubau.

Für den Bestand müssen wir die Frage stellen: Wie kommen wir wieder dahin, dass unsere Investitionen wirtschaftlich werden? Auch unsere Genossenschaften und unsere Kommunalunternehmen werden nur investieren, wenn die Miete am Schluss die Kosten deckt. Die Wirtschaftlichkeit muss gegeben sein, und deshalb müssen wir auch an die Frage ran – das ist auch schon angesprochen worden –, wo wir das Bauen erleichtern können. Wir haben in verschiedenen Anhörungen, auch wieder in dem Papier zur heutigen Anhörung, dargestellt, dass hier die Themen Lärmschutz, Stellplatzvorgaben, Brandschutz bzw. der zweite Rettungsweg ganz wichtig sind.

Außerdem war noch die Frage gestellt, ob man mit Umbaumaßnahmen im Gewerbebau den notwendigen Wohnungsbau schafft. Ich glaube, das kann eine Ergänzung sein, wird aber nicht die alleinige Lösung sein. So viel von meiner Seite.

SV Richard Mergner (BUND Naturschutz in Bayern): Sehr geehrte Vorsitzende, werte Abgeordnete, meine Damen und Herren! Herzlichen Dank für diese Anhörung, aber auch für die Einladung in den Kreis der Architektur- und Bauexpertinnen und -experten. – Die Bauwirtschaft ist nach Jahren des scheinbar schrankenlosen Wachstums in einer ökonomischen Krise. Allerdings haben wir auch eine soziale Krise, Stichwort: bezahlbarer Wohnraum, gerade in Ballungsräumen oder in Gutsräumen. Wir haben auch eine ökologische Krise, Stichwort: Energie- und Ressourcenverbrauch von Fläche, aber auch von Baumaterialien. Wenn diese Anhörung auch in ihrem Titel ernst gemeint ist, dann müssen wir sagen: Eine nachhaltige Verbesserung der Bauwirtschaft ist nicht nur eine Frage von mehr Geld und weni-

ger Vorschriften, sondern wir brauchen eine Transformation auch dieses Sektors für mehr Wertschöpfung, für schnellere Bereitstellung von Wohnraum, aber nachhaltig und zukunftsverträglich geplant und gebaut, weil uns sonst die Kosten in der Zukunft wieder einholen. Das erste Ziel muss es deswegen sein, den Flächenverbrauch einzudämmen, also Bestandsentwicklung, Umbau und Modernisierung von Neubau, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Umnutzung bestehender Gebäude. Für den Bund Naturschutz, dessen Vorsitzender ich bin, kann ich mich vollumfänglich dem anschließen, was Frau Prof. Haack von der Bayerischen Architektenkammer in ihrer Stellungnahme im Einzelnen vorgestellt hat. Auch wir haben in unserer Stellungnahme entsprechende Vorschläge gemacht.

Der Bausektor muss wie viele andere im Einklang sowohl mit den international geltenden Beschlüssen zum Klimaschutz aber auch beispielsweise mit der von der Staatsregierung und vom Haus hier beschlossenen Klimaneutralität 2040 stehen. Einfach zu sagen, das schaffen wir nicht, wir müssen auf entsprechende Anstrengungen verzichten, wird die Krise nicht lösen. Deswegen braucht es erneuerbare Energien, Kreislaufwirtschaft. Ein Haus der innovativen bayerischen Firma Baufritz – ich mache hier gerne Werbung, weil wir selber mit denen ein Verwaltungsgebäude errichtet haben – kann, wenn es einmal nicht mehr funktionsfähig ist, wieder in seine Einzelteile zerlegt werden. So entsteht kein Müll, kein Sondermüll. Das ist innovativ; das brauchen wir.

Wir brauchen zum Zweiten tatsächlich mehr kommunalen und genossenschaftlichen Bau. Hier bitte ich Sie eindringlich, bei dem Werkzeug, das Sie haben, nämlich der BayernHeim, Ihren Slogan "Nachhaltig bauen" in die Praxis umzusetzen. – Zum Schluss noch ein Beispiel aus der Metropolregion Nürnberg: Das ehemalige Krankenhaus in Hersbruck, einer kleineren Stadt, steht seit fünf Jahren leer. Es gab eine Initiative, dort 50 bis 60 Wohnungen möglich zu machen. Wir haben alle Hebel in Bewegung gesetzt, damit auch die BayernHeim ein Angebot abgibt. Aber letztlich war hier nicht das entsprechende Interesse vorhanden, weil auch die BayernHeim – sie gehört dem bayerischen Volk zu 100 Prozent – gesagt hat: Neubau ist günstiger als entsprechender Umbau. Wir haben mit Bauexpertinnen und -experten eigentlich das Gegenteil bewiesen. Aber nachdem auch das Kommunalunternehmen der Stadt Nürnberg, dem das Krankenhaus gehört, hier eher die Euros gesehen hat, hat sie eine Ausschreibung gemacht. Niemand hat sich um den Preis beworben, sodass das Krankenhaus ein weiteres Jahr leer stand. Wir könnten also schon längst, wenn wir die Bestandsentwicklung voranbringen, Wohnraum schaffen; ich betone nochmal: Es geht nicht nur generell ums Bauen, sondern es geht um bezahlbare Wohnungen, die wir durchaus mit einem Umbau von Bestand, aber auch mit Umbau von entsprechenden Gewerbeimmobilien voranbringen können.

Ein Letztes. Die Baupreise – sie sind in der Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer wie auch in unserer angesprochen worden – hängen sehr stark an den Grundstückspreisen. Auch da hätte eine Regierung, die die Bayerische Verfassung ernst nimmt, oder ein Landtag die Möglichkeit, leistungslosen Spekulationsgewinn abzuschöpfen und dafür zu sorgen, dass Grundstücke nach anderen Kriterien vergeben werden, wie es die Landeshauptstadt München macht.

SV Thomas Schmid (Bayerischer Bauindustrieverband): Herzlichen Dank für die Einladung und dafür, dass wir als Bayerische Bauindustrie kurz eine Stellungnahme abgeben dürfen. Sie erlauben, dass ich das, was alle meine Vorredner gesagt haben, unterstreiche und zum Thema Hochbau, Wohnungsbau sage: Ja, sie haben recht; das sind auch unsere Forderungen. Es gibt aber auch andere Bereiche der Bauwirtschaft. Einen Punkt möchte ich aber noch zum Hochbau, zur Schaffung von Wohnungen ergänzen: Ich teile voll die Forderung, im Bestand zu verändern. Es mag um 100.000 Wohnungen hin oder hergehen. Aber wenn wir in Deutschland

800.000 Wohnungen zu wenig haben, werden wir das Problem nicht durch Bestandsumbau lösen können. Das wird nur gehen, wenn Neubau dazu kommt. Dieser Neubau wird unterschiedlich aussehen, es wird in der Region weiterhin auch Einfamilien-, Zweifamilienhäuser, kleinere Objekte geben. Es wird aber auch größerer Wohnungsbau sein, der mit anderen Ausschreibungsmethoden kommen muss. Das ist serielles Bauen, funktionales Bauen – zwar nicht die Lösung für alles, aber für bestimmte Projekte. Das muss auch möglich sein, um dieses gesellschaftliche Problem zu lösen. Mit Klein-klein geht das nicht. Wir müssen da etwas größer denken.

Die Perspektiven der bayerischen Bauwirtschaft aus Sicht der Bauindustrie sind, das sage ich ganz deutlich, nicht schlecht. Denn diese ganzen gesellschaftlichen Themen, die wir zurzeit haben, sind natürlich eine massive Investition in die Infrastruktur. Herr Mergner hat beispielsweise die Energiewende angesprochen; reden Sie mal mit unseren Rohrleitungsbauern: Die können vor Kraft kaum gehen. TenneT haut derzeit alle Lose für den Südostlink raus; man kann dazu stehen, wie man will, aber das wird jetzt gebaut. Das stützt die bayerische Bauwirtschaft da, wo sie halt solche Maßnahmen bauen kann. Das kann zwar nicht jede Firma, aber viele Firmen können das. – Die Energiewende, den Wohnungsbau schaffen, den Klimawandel bis 2040: Wir sind zu 100 Prozent bei den Zielen, die die Bayerische Staatsregierung vorgegeben hat. Wir haben in einem Verbändebündnis das Projekt "Sustainable Bavaria" ausgearbeitet und Vorschläge gemacht, wie das gemacht werden kann. Wir sind überhaupt nicht dagegen, sondern wir wollen das eigentlich befördern. Wenn wir überhaupt Kritik an diesem System haben, dann die, dass es uns zu langsam geht und dass die Nachhaltigkeit bei den Vergaben nicht berücksichtigt wird. Denn bei uns arbeiten Familienväter, -mütter, die wie alle anderen eine gute Umwelt hinterlassen und mithelfen wollen, diese Ziele zu erreichen. Wir sind nicht dagegen, sondern wollen praktikable Ziele, wie das erreicht werden kann. Dazu machen wir ständig Vorschläge, von denen wir hoffen, dass sie umgesetzt werden.

Kreislaufwirtschaft ist ein großartiges Thema. Wir werden Rohstoffknappheit bekommen. Wir sind alle dabei, Geschäftsmodelle umzustellen, um damit umgehen zu können. Es muss aber auch möglich sein, zu verhindern, dass die Firma Bögl – jetzt mache ich ein bisschen Werbung – mit ihrem Umweltbeton, der nur noch 40 % Zement enthält, bei jedem Projekt eine Einzelgenehmigung beantragen muss, obwohl schon Dutzende Projekte stehen, von denen noch keines zusammengefallen ist. Da haben wir ein Problem. Wir müssen solche Innovationen schneller in den Markt bringen. Wir wollen das, wir wollen mithelfen, und deswegen bin ich sehr dankbar für heutige Einladung, um das sagen zu können: Wir sind nicht gegen diese Ziele, wir sind eher gegen das schleppende Tempo.

SV Dr.-Ing. Werner Weigl (Bayerische Ingenieurekammer-Bau): Sehr geehrter Herr Vorsitzender, meine sehr geehrten Damen und Herren! Ich darf hier für die Bayerische Ingenieurekammer-Bau sprechen, deren Vizepräsident ich seit etlichen Jahren bin. Ich bin gleichzeitig Inhaber eines mittelständischen Planungsbüros mit knapp hundert Mitarbeitern und vier Standorten und seit 2011 Besitzer eines Bürogebäudes, auf das ich am Schluss meiner Ausführungen zurückkomme.

Worum geht es uns als Vertretern der planenden Berufe am Bau? Wo sehen wir ergänzend zu dem, was meine Vorredner gesagt haben, unser Potenzial, wie wir die Bauwirtschaft – ich möchte mich nicht nur auf den Wohnungsbau fokussieren – wieder oder weiter voranbringen können? – Da nenne ich zwei Hauptpunkte, zunächst die Regulatorik und die zeitliche Entwicklung. Die Vergabe ist an dieser Stelle schon einmal angesprochen worden. Wir haben mit dem Gutachten von Prof. Burgi auf einer breiten Basis von Verbänden eine Methode vorgeschlagen, wie wir gerade für das Gros an kleineren und mittleren Bauvorhaben im kommunalen

len, aber auch im Infrastruktur-Bereich um zeitaufwendige, kostenintensive und ressourcenbindende Vergabeverfahren herumkommen. Eine Zahl aus meinem Unternehmen dazu: Ich habe 100 Mitarbeiter; eine Mitarbeiterin ist nur damit beschäftigt, Vergabeverfahren vorzubereiten – ein Prozent des Umsatzes verwenden wir nur darauf, Aufträge zu generieren, und da sind wir noch nicht einmal in der zweiten Runde dabei. Wenn es uns gelingt, das Gros der Projekte – das würde mit dem Vorschlag von Prof. Burgi funktionieren – aus diesem aufwendigen Vergabeverfahren rauszuhalten, hätten wir einen zeitlichen Turbo, vor allen Dingen auch einen Turbo für die regionale kleine und mittelständische Planungs- und Bauwirtschaft. Da bitte ich – Vertreter des Bauministeriums sind ja hier – die Position zu überdenken, diesen Vorschlag – ich sage es gleich ein bisschen deutlich: – abzuwürgen. Ich glaube, wir haben einen sinnvollen Vorschlag gemacht, und ich bitte, ihn weiterzuverfolgen.

Planungs- und Baugenehmigungsabläufe sind ein zweiter Punkt. Diese dauern viel zu lange, ob das der Bebauungsplan in der Landeshauptstadt München ist, der mehrere Jahre braucht, oder der Umbau des Lappersdorfer Kreisels – das ist der Knaller aus meinem Unternehmen. Da wurde der Auftrag 2006 erteilt, und jetzt haben wir noch nicht einmal eine Planfeststellung. Hier haben wir noch deutliches Verbesserungspotenzial.

Zur zeitlichen Entwicklung möchte ich noch einen weiteren Aspekt nennen, gerade weil es heute bei mir brandaktuell im E-Mail-Account gelaufen ist: Wir leisten uns in unseren Förderprogrammen Stichtage, beispielsweise im Krankenhausbauprogramm. Das führt dazu, dass Planungen vorgelegt und anschließend ein Jahr auf die Seite gelegt werden, weil die Fördermittel nicht mehr rechtzeitig eingetaktet werden. Vielen Antragstellern wäre geholfen, wenn der Antrag einfach genehmigt würde. Wann das Geld fließt, wäre dann die zweite Frage. Aber wir würden ins Bauen kommen.

Ein weiterer großer Hauptpunkt ist wirtschaftlich-technischer Natur, der Gebäudetyp E. Hier müssen wir auf zwei Punkte deutlich hinweisen: Es muss gelingen, diese Themen marktgängig zu positionieren. Ich habe in meinem Unternehmen jetzt zum ersten Mal ein Wohnungsbauprojekt, das nicht den erhöhten Schallschutz fordert. Wir müssen zu vernünftigen technischen Lösungen kommen, die gleichzeitig – damit bin ich bei meinem zweiten Punkt – rechtlich abgesichert sind. Wir sind auch an einem der zwanzig Pilotprojekte beteiligt. Nach dem Vertragsmuster des Bohrwerkvertrags, den mir die Kommune vorlegt, kann ich den Gebäudetyp E schlichtweg nicht planen, weil ich das nicht darf. Denn in den zahlreichen Vertragsanhängen wird auf sämtliche technischen Vorschriften Bezug genommen, die ich als Planer letztendlich schulde.

Das sind die wichtigsten Themen, die ich in dieser Runde kundtun möchte. Ich komme jetzt zurück auf mein eigenes Bürogebäude. Wir haben das Gebäude 2012 nach dem damaligen Standard gebaut. In mehreren Punkten sind wir von dem abgewichen, was damals schon Norm und Stand der Technik war. Wir haben beispielsweise Heizung und Klimatisierung nur auf zwei Drittel der Normwerte ausgelegt, wohl wissend, dass dann vielleicht an einem heißen Sommertag die Grenze von 26 Grad nicht eingehalten werden kann und vielleicht an einem kalten Wintertag die 19 Grad nicht eingehalten werden können. In den vergangenen zwölf Jahren ist das aber noch nicht passiert. Der Nebeneffekt war aber, dass meine Wärmepumpe – ich heize und kühle das Gebäude seit 2012 mit einer Grundwasserwärmepumpe – seitdem mit einem optimalen Wirkungsgrad läuft. Seit drei Jahren haben wir Photovoltaik auf dem Dach; ich kann selbst mit meinem alten Gebäude nach alter Vorschriftenlage ein Energieplus erzeugen und einen Teil meiner Fahrzeugflotte mit E-Mobilität betreiben. Wir müssen uns an dieser Stelle

also nur trauen, und wir müssen die Rahmenbedingungen schaffen, damit wir solche Lösungen wirtschaftlich, rechtssicher und marktgängig umsetzen können. Das haben alle meine Vorredner gesagt. – Vielen Dank.

SV Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab (lbb-bayern): Ich bin Präsident des Landesverbands der Bayerischen Bauinnungen und Geschäftsführer eines Familienunternehmens mit 225 Mitarbeitern. Wir sind sehr breit aufgestellt; das Thema im Hochbau trifft auch uns. Das gleichen wir teilweise im Infrastrukturbereich wieder aus. Aber statt über eine Förderung des Baugewerbes oder der Bauindustrie sollten wir hier über den Wohnungsbau sprechen, ohne dabei die Nachhaltigkeit aus den Augen zu verlieren. Das ist auch ein gesellschaftliches Thema, das hohe Akzeptanz hat – noch hohe Akzeptanz. Ich hoffe, sie bleibt so. In den letzten Monaten hat das nämlich deutlich gelitten. Ich nenne ein paar Zahlen, nachdem viele Sachverhalte schon erklärt worden sind. Das möchte ich nicht wiederholen. Nach unseren Berechnungen können wir im Wohnungsbau erst wieder durchstarten, wenn am freien Zinsmarkt eine Zinsmarge von 2,5 % erzielt werden kann – Herr Maier, Sie nicken; Sie wissen, was ich meine –und wenn die KfW bei maximal 1,0 % bleibt. Diese beiden Faktoren sind wichtig; sonst wird Neubau nicht wirklich stattfinden können, wenn wir mal von den Förderungen absehen. Bei den Förderungen reden wir momentan von 2,9 Milliarden Euro. Das ist deutlich zu wenig, um gegen diesen Zins anfordern zu können; das ist jedem klar.

Deswegen die folgende Überlegung, die Bayern genauso wie den Bund betrifft: Die Gelder, die noch da sind, sollten in Wohnungen gesteckt werden, die den Standard EH 55 als Grundlage haben, anstatt mit zu wenig Geld einen sehr teuren Standard zu fördern, der EH 40 oder EH 40 NH ermöglichen würde. Wir haben bei den EH 40/EH 55-Wohntypen eine Differenz von drei Kilowatt pro Jahr und Quadratmeter bezüglich der Energie. Wir müssen aber einen Mehrkostenanteil von 20.000 bis 25.000 Euro dafür schultern. Ich glaube, da ist auch der Re-Invest in die Umwelt nicht zu sehen, weil wir dadurch im Endeffekt eine Menge Material mehr in die Wohnungen investieren müssen. Wir sollten die geringere Menge an Fördermitteln effizienter nutzen.

Ein weiteres Thema verlieren wir komplett aus dem Fokus: unsere Nutzer. Alle, die mit Wohnungen und Wohnverwaltungen zu tun haben, wissen, was ich meine, wenn ich von einer Spreizung von 1 : 6 rede. Das heißt: Im gleichen Wohnungstyp in der gleichen Etage am gleichen Ort kann ich Wohnungen haben, in denen der Nutzer 24 Kilowatt pro Quadratmeter und Jahr fürs Heizen verbraucht, während daneben einer sitzt, der 4 Kilowatt verbraucht. Mit aller Technik der Welt können wir dagegen nicht angehen, sondern wir müssen überlegen, wie wir die Nutzer aufklären, schulen und ihnen die Möglichkeit bieten, an der Energieeinsparung mitzuarbeiten.

Zur zweiten Frage, die Sie uns gestellt haben, in aller Kürze: Wir brauchen die 14 Maßnahmen, die der Wohnungsbaugipfel am 25.09. offeriert hat, und wir brauchen die mindestens 20 Maßnahmen, die die Ministerpräsidentenkonferenz am 11. November auf den Tisch gelegt hat. Aber da müssen wir in die Umsetzung kommen. Ich habe die 14 Maßnahmen durchdekliniert; da bin ich auf vier gekommen, die wir inzwischen geschafft haben. Bleiben zehn.

Frage Nummer drei. Die Abkopplung der Förderung von den EH-40-Wohnungen wäre notwendig. Der Gebäudetyp E ist heute schon mehrmals erwähnt worden; da sind wir bauordnungsrechtlich einen Schritt weitergekommen. Aber solange wir – Sie haben es auf den Punkt gebracht, Herr Weigl – keine zivilrechtliche Flankierung haben, wird sich kein Ersteller, kein Planer trauen, einen Gebäudetyp E zu bauen, der veräußert wird, weil er sofort in die Mangelklage läuft. Das können wir uns nicht leisten. Hier müssen wir dringend nacharbeiten.

Dann gibt es auch eine Überlegung bezüglich der geförderten Wohnungen. In der FAZ stand letzte Woche ein recht interessanter Artikel; Herr Eisele, Sie haben ihn vielleicht gelesen. Da wurde überlegt: Momentan fördern wir EOF-Wohnungen mit einem Zins von 6,50 bis 7,00 Euro. Mit einem Aufwand von 4,5 Milliarden Euro haben wir 2022 etwa 41.000 Wohnungen an den Markt gebracht. Wenn wir nicht nur Wohnungen fördern, die im unteren Bereich zur Verfügung stehen sollen, sondern vielleicht auch Wohnungen im mittleren Bereich – da haben wir den gleichen Bedarf, das gleiche Delta –, und davon ausgehen, dass wir bei einer Wohnung in Ballungsgebieten 12 Euro eventuell als akzeptabel ansehen könnten, könnten wir mit dem gleichen Betrag von 4 bis 5 Milliarden Euro 140.000 Wohnungen pro Jahr an den Start bringen. Auch in diesem Vorschlag könnte man eine gewisse Nachhaltigkeit sehen.

Auch die TA Lärm sowie die Flächen und Grundstückspreise sind heute schon angesprochen worden. Ein Grundstückspreis von 1.000 Euro pro Quadratmeter – das ist nicht überzogen, glaube ich, und hier in München sowieso nicht – hat bei einer Geschossflächenzahl von etwa 0,8 bei vier Stockwerken einen Einfluss von 300 Euro pro Quadratmeter; das ist nicht einfach vom Tisch zu wischen. Was plagen wir uns in der Technik, um eventuell 300 Euro darstellen zu können! – Damit komme ich zum Schluss und bedanke mich dafür, dabei sein zu können.

Abg. Werner Schießl (FREIE WÄHLER): Vielen Dank. Ich danke allen Beteiligten für ihre Disziplin und die guten Wortbeiträge. Wir haben uns einen Zeitrahmen für die Diskussion gelassen und wollen noch einiges besprechen. Wir hören jetzt zwei Wortmeldungen pro Fraktion; dann sehen wir, wie wir weiter vorgehen.

Abg. Konrad Baur (CSU): Sehr geehrte Damen und Herren! Meine Frage geht in die gleiche Richtung wie die Ausführungen von Herrn Mergner. Ich habe nämlich zwei Sachverhalte noch nicht ganz verstanden. Bauen im Bestand ist gut und richtig; meines Wissens wehrt sich niemand dagegen. Gleichzeitig haben Sie angesprochen, dass wir mehr günstigen, bezahlbaren Wohnraum brauchen. Da liegt für mich schon von der Sache her eine gewisse Verknappung: Wenn wir das Bauen auf den Bestand beschränken, kommen wir an eine Grenze. Wie schaffen wir es, auch neuen Wohnungsbau entstehen zu lassen? Oder können wir den bezahlbaren Wohnraum aus Ihrer Sicht nur mit der Bestandsaktivierung realisieren?

Die zweite Frage geht in eine ähnliche Richtung, aber betrifft die Rohstoffe. Ich höre immer wieder, dass die Unternehmen das Thema Recycling ganz groß schreiben. Das wird gefordert und ist auch, glaube ich, aus wirtschaftlicher und ökologischer Sicht sehr sinnvoll. Auch da kommt man selbst mit den geforderten Recyclingquoten irgendwann an eine natürliche Grenze. Ganz praktisch gesagt: Wo kein Abbruch, da habe ich auch keinen Rohstoff für das Recycling. Wie schaffen wir diese Recyclingquote, wenn wir das Abbruchmaterial gar nicht in der ausreichenden Menge herbringen? – Solche Fragen bekomme ich von den Unternehmen in meinem Stimmkreis sehr oft. Sie stehen vor dem Problem: Wir würden ja gern, aber derjenige, der das fordert, muss uns auch sagen, wie wir das in der Praxis umsetzen.

Abg. Martin Behringer (FREIE WÄHLER): Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Mir geht's um das Vergaberecht. Frau Prof. Haack hat angesprochen, dass die neuen Vergaberichtlinien gerade die Kommunen vor unwahrscheinliche Probleme stellen. Mich würde interessieren, wie die Resonanz auf das Gutachten ist, das Sie beauftragt haben, und wie sich die Staatsbauverwaltung, das Innenministerium und die Kommunalaufsicht dazu stellen. Was sagen die Förderstellen dazu? Für die Kommunen ist das ein wichtiges Thema. Kommunen, die Bauprojekte angehen, bekommen womöglich am Schluss keine Fördermittel, auch wenn sie sich

vorher informiert haben und wenn die Kommunalaufsicht grünes Licht gegeben hat. Was passiert da momentan?

SVe Prof. Lydia Haack (Bayerische Architektenkammer): Darauf kann ich vielleicht gleich antworten. Das Gutachten wurde vom Berufsstand zusammen mit der Ingenieure-Kammer und vielen Verbänden beauftragt; das heißt, der Berufsstand steht hinter dem Gutachten. Wir hier haben es an das bayerische Bauministerium weitergegeben. Bisher ist unser Stand, dass das Haus das Gutachten gerade prüft und dass wir dann eine Rückmeldung bekommen. Deswegen wiederhole ich meine Bitte, dass Sie da zum einen sich selber Ihr Bild machen, dass das sinnvoll ist – das ist es nämlich – und vielleicht darauf achten, dass wir relativ schnell eine eindeutige Haltung bekommen. Denn eindeutige Haltungen brauchen wir hier alle, gerade die kleinen Kommunen. Dann legen die los.

Zur Frage davor: Für die Nachhaltigkeit ist es, glaube ich, das Wichtigste – das habe ich vorhin nicht ausgeführt –, dass wir zu einer sinnvollen Organisation in Bayern kommen. Wir brauchen Infrastruktur, um Nachhaltigkeit zu organisieren. Diese Forderung haben wir zusammen mit einem großen Bündnis an das Wirtschaftsministerium gerichtet im Zusammenhang mit der Neuregelung des Landesentwicklungsprogramms. Wir müssen uns mal die Landkarte Bayerns anschauen und überlegen, wo Flächen verfügbar sind, auf denen Rohstoffe überhaupt wiederaufbereitet werden könnten. Dafür, dass das Material, das die Baustelle verlässt, kein Abfall ist, sondern Rohstoff und Wertstoff, brauchen wir eine Änderung des Abfallgesetzes. Dann ist es einfach ein Mehrsummenspiel: Heute ist das zwar noch nicht sichtbar – ein bisschen schon bei den Baupreisen –, aber langfristig werden wir nicht genügend Ressourcen haben, und wir werden nur noch verbauen können, was wir an Ressourcen zur Verfügung haben. Deswegen müssen wir wiederaufbereiten. Der Berufsstand stellt sich gerade um. Die Baukonstruktion wird nicht mehr so wie in den Siebzigerjahren geklebt und verpappt, untrennbar verbunden, sondern wir bauen schichtenweise sortenrein, damit wir diese Prozesse beschreiten können. Aber dafür brauchen wir eine infrastrukturelle Landkarte, die es den freien Unternehmen möglich macht, ein Wirtschaftsunternehmen daraus zu machen. Das kann zusammen mit der Industrie und der freien Wirtschaft gut funktionieren. Aber man muss ein bisschen vorausdenken, um dann da auch zum Tun zu kommen, damit es nicht die komplizierte Einzelmaßnahme wird, bei der niemand weiß, wohin er Schadstoffe bzw. Rohstoffe bringen soll. Vielmehr soll das organisiert, leicht verständlich gemacht und leicht aufbereitet sein. Dankbar wäre ich, wenn wir mal vielleicht zusammen tätig werden könnten. Ich finde es ja schon sensationell, dass heute der Wirtschaftsausschuss und der Bauausschuss zusammen tagen. Möglicherweise könnte man zusammen mit dem Umweltministerium eine Neuordnung in der Landesentwicklung vornehmen, damit grundlegend verlässliche Strukturen für uns aufgelegt werden.

SV Dr.-Ing. Werner Weigl (Bayerische Ingenieurekammer-Bau): Darf ich an dieser Stelle ergänzen? – Ich starte mit einem Bonmot: Vor zwei Jahren haben wir eine Straßen-Bestandssanierung durchgeführt. Dabei mussten wir zum ersten Mal feststellen, wie grotesk manche Regelungen sind; wir durften nämlich das vor Ort vorhandene Bankettmaterial, das natürlich über die Jahre durch das Salzstreuen etwas belastet war, in einem ersten Ansatz nicht mehr einbauen: Das ist Schadstoff und muss entsorgt werden. Da hat sich Gott sei Dank schon etwas gewandelt. In diesem Bemühen müssen wir noch deutlich mehr Engagement zeigen.

Zur Vergabe gibt es mittlerweile eine Stellungnahme aus dem Bauministerium und aus dem Innenministerium; dort wird jedenfalls bislang der Ansatz des Gutachtens von Prof. Burgi – ich sage es jetzt mal vorsichtig: – nicht weiterverfolgt, weil er gewisse Risiken birgt. Im Vorschlag wird davon ausgegangen, dass beim Planen kein enger funktionaler Zusammenhang besteht, sodass man eine Streichung von § 7

Absatz 7 Satz 2 nicht möchte und in solchen Fällen weiterhin nicht zusammenzählen braucht. Darin sehe ich wiederum ein erhebliches Risiko. Denn ich als Tragwerksplaner würde mich dagegen wehren, ein Gebäude nicht in engem funktionalem Zusammenhang mit dem Architekten errichten zu wollen. Da sehe ich Risiken. Wir könnten hier selber etwas entscheiden, nämlich immer dann, wenn wir landes- oder bundeseigene Fördermittel einsetzen. Dort braucht der Gesetz- bzw. der Verordnungsgeber meiner Ansicht nach nur zu sagen: Diesen oder jenen Weg errichten wir als nicht förderschädlich. Da würde ich den Ansatz von Prof. Burgi für sehr sinnvoll errichten. Dann könnten wir unsere kleinen und mittleren Bauvorhaben mit Ausnahme der EU-Fördermittel auch unter Einbeziehung regionaler Akteure relativ schnell voranbringen.

SV Richard Mergner (BUND Naturschutz in Bayern): Die Frage von Herrn Baur ist noch offen. Ich glaube, dass die Potenziale beim Bauen im Bestand, beim Dachgeschossausbau, beim Aufstocken von Gebäuden, bei der Überbauung von Parkplätzen, von Supermärkten etc. noch längst nicht ausgenutzt sind. Der Vorteil dieser Bauweise besteht darin, dass Sie nicht die Grundstückspreise von 1.000 Euro pro Quadratmeter haben, die ansonsten anstehen. Wir haben ja durchaus Beispiele nicht nur aus den Niederlanden. Dort hatte man schon während meiner Studienzeit mit der Bodenknappheit zu kämpfen und ist deswegen zu innovativen Lösungen wie der Überbauung von Infrastruktur etc. gekommen. Wir haben das in Berlin am Hauptbahnhof. Unser Kreisgruppenvorsitzender von Nürnberg, Klaus-Peter Murawski, früher mal Staatskanzleichef in Baden-Württemberg, hat Vorschläge gemacht für die Überbauung von Straßen in Nürnberg. Diese Potenziale zu erschließen, bringt Erhebliches, denke ich, auch um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Sie wissen ja, was die Grundstückspreise für die entsprechenden Quadratmeterkosten ausmachen. Ich will das jetzt nicht weiter ausführen, aber das geht im Kleinen wie im Großen. Ein Architekt, mit dem ich mal zusammengearbeitet habe, hat auf den Keller seines bisherigen elterlichen Einfamilienhauses ein sehr schönes Doppelhaus planen können, indem er einfach die Tragfähigkeit des Kellers mit entsprechenden Eisen vergrößert hat.

Ihr zweiter Punkt ist sicherlich spannend, nämlich die Frage: Müssen wir letztlich abreißen, um Recyclingmaterial zu haben? – Frau Haack hat das Entsprechende dazu gesagt. Jedes Recycling ist die schlechtere Lösung, weil ich Energieaufwand habe etc., gegenüber einer entsprechenden Nutzung von Bauteilen – Stichwort Lego. Viele haben wahrscheinlich mit Lego-Steinen gebaut; die können auch Ihre Kinder oder Enkel, wenn sie nicht schadstoffbelastet sind, noch verwenden, und sie können immer wieder etwas Neues damit anfangen. In diese Richtung geht ja auch vieles.

Nochmal zurück zu den Bestandsgebäuden: Wenn die graue Energie einen Preis hätte und wenn wir nicht Verschiebungen auf Deponien hätten, wo die entsprechenden Zertifikate ausgestellt werden, gäbe es auch eine andere Ökonomie für das Bauen im Bestand bis dazu – Frau Prof. Haack hat das angesprochen –, dass es für Planerinnen und Planer – entschuldigen Sie – partiell einfacher ist, auf der grünen Wiese ein 08/15-Gebäude zu errichten als sich im Bestand mit diesen Dingen auseinanderzusetzen.

Dann kommen wir wieder zu den Baunormen: Klar, wenn ich die entsprechenden Vorgaben einhalten muss, wird's schwierig. – Neulich war ich in Kaufbeuren. Dort habe ich lernen müssen, dass ein Bauträger, der dort insolvent gegangen ist, einen neuen Rohbau abreißen musste, weil er nicht den Vorschriften der bayerischen Sozialbauförderungspolitik entsprochen hat. Ich habe die Baugrube selber gesehen. Sie haben mir erzählt, dass da schon die Rohbauten standen. Es ging um ein paar Quadratmeter. Solche Dinge können bayernweit geregelt werden, und zwar

ohne Geld. – Mich würde von Ihrer Seite interessieren, wie Sie der BayernHeim vielleicht einen neuen Schwerpunkt geben, um hier weiterzukommen.

SV Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab (lbb-bayern): Ich möchte auch auf das Recycling eingehen. Ohne Recycling werden wir in der Zukunft nicht mehr existieren können; uns wird einfach der Stoff ausgehen. Wir müssen auch sehen: Der Recycling-Anteil kann, selbst wenn wir 100 Prozent nehmen könnten, was wir derzeit leider nicht schaffen, nicht annähernd ersetzen, was wir an neuen Rohstoffen schaffen. Deswegen ist die Entwicklung so wichtig, die wir miteinander anstoßen. Die Baustoffhersteller stecken viele Millionen in die Entwicklung ihrer Baustoffe, um nachhaltig produzieren zu können – und dann haben wir noch nicht einmal eine ÖKOBAUDAT, die das abbildet. Man hat keine Datenlage für die planende Zunft, die im Endeffekt diese neuen Baustoffe einsetzen könnte, um EH 55 oder EH 40 darstellen zu können. Diesen Missstand haben wir in Berlin schon ein paar Mal angeprangert. Da müssen wir ran. Denn sonst setzen Sie keine Millionen mehr in Ihr Werk, um noch einen neuen Baustoff zu entwickeln, sondern Sie sagen: Wenn ich den nicht verkaufen kann, lass ich es doch gleich bleiben. Ich habe schon drei da liegen, und habe weder die Zulassung noch die Akzeptanz am Markt.

Uns wird ständig, und zwar täglich, widerlegt, Baustoffe zu recyceln, durch gesetzliche Vorgaben, Richtlinien, Bestimmungen – ich nenne nur drei Buchstaben: EBV, die Ersatzbaustoffverordnung. Sie macht es uns so schwer, einen Kubikmeter Boden von A nach B zu fahren und ihn ordnungsgemäß wieder einzubauen. 21 Schritte sind da zu protokollieren. Was meinen Sie, dass der kleine Unternehmer macht? – Er fährt den Kubikmeter auf die Kippe und holt sich neuen Rohstoff. So können wir doch nicht weiter agieren; wir dürfen nicht mit gesetzlichen Regelungen vernünftige Möglichkeiten und technische Lösungen kaputt machen. Wir sind mit der neuen Asbest-Richtlinie gerade auf dem Weg, das Recycling kaputt zu machen. Endlich, nach hunderttausend Forschungsprojekten und Pilotprojekten, waren wir soweit, dass wir R-Beton können – und jetzt wird uns diese Aussicht zerschlagen, weil die Gefahr besteht, dass durch die Asbest-Abstandhalter von vor 1994 ein paar Fasern in dem Beton sein könnten. Deswegen darf man ihn nicht weiterverwenden. Was wir hier tun, ist doch unvernünftig. Wir verschleudern unsere Energie, unser Know-how, das Kapital und die Rohstoffe. Dann können wir darüber diskutieren, ob wir im Bestand oder im Neubau oder was weiß ich bauen. Wenn wir das nicht in den Griff kriegen, können wir gar nichts.

Noch eine kleine Anmerkung, die ich vor Jahren schon einmal in den Raum geworfen habe: Es gibt nicht nur Rohstoff-Recycling, sondern auch Flächen-Recycling. Lasst uns doch einfach einmal mit dem Bauausschuss durch die Kommunen, die Städte gehen und überlegen, welche Flächen durch Entsiegelung der Natur eventuell wieder zur Verfügung gestellt werden könnten, die schon lange Jahre liegen und keine Funktion mehr erfüllen, weil sie irgendwann einmal versiegelt, befestigt wurden, aber schon längst nicht mehr genutzt werden. Ich gehe davon aus, dass wir so Tausende von Quadratmetern wieder rekultivieren könnten, ohne groß Geld zu investieren.

SV Johannes Edmüller (BZV): Ich möchte zu den Recycling-Produkten etwas ergänzen. Ich hatte ja erwähnt, dass wir einen Ziegelstein entwickelt haben mit bis zu 70 % Recycling-Anteil. Punkt 1: Das Material für die Recycling-Umsetzung bekommen wir aktuell nicht. Es gibt nicht so viele Abbruchmaterialien, dass wir diese Ziegel wirklich produzieren könnten. – Punkt 2 ist die Zulassung. Ein Bauprodukt muss durch das DIBT in Berlin zugelassen werden. Das dauert zwei bis drei, oft vier oder fünf Jahre. Die komplette Bauphysik muss durchexerziert werden – europaweit an Hochschulen, die gerade Zeit haben für solche Prüfungen, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, Feuchteschutz. Ich glaube, wir brauchen viel zu lange für diese Prüfungen, und wir müssten vielleicht den Vorsitz in der Bauministerkon-

ferenz, der aktuell bei Bayern liegt, soviel ich gehört habe, nutzen, um die Geschwindigkeit der Prüfungen im DIBT gerade für Innovationen, die auch der Nachhaltigkeit dienen, zu erhöhen. Das DIBT arbeitet offensichtlich noch so wie vor zwanzig oder vierzig Jahren. Damals war sogar die Staatsform noch anders. – Das wäre mir persönlich ein Anliegen. Wir sind zwar sehr schnell bei Ideen und ihrer Umsetzung, aber die Regulatorik muss auch mitwachsen. Eine Beschleunigung solcher Dinge beim DIBT wäre ein Punkt für den Vorsitz in der Bauministerkonferenz.

SV Andreas Eisele (BFW): Sehr geehrte Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren! Ich möchte auf einen Punkt hinweisen, der für uns in der Immobilienwirtschaft, die die Projekte mit all den Partnern umsetzen muss, essenziell ist. Auf die Zinssituation haben wir im Prinzip keinen Einfluss, und wir haben die Baukostensituation. Hier ist die staatliche Überregulierung der größte Treiber für die Baukosten in den letzten Jahren gewesen. Rund 30 % der Kostensteigerungen entstehen aufgrund der aktuellen Regulierungen; das hat die Studie von Prof. Walberg 2023 ergeben. Wer den Wohnungsbautag im Stream angeschaut hat, hat auch letztes Jahr seine Darstellungen wieder erleben können. Bei den Baumaterialien haben wir eine übermäßige Komplexität. Wir müssen dann immer diese Abwägung treffen: Ich kann nur dann wirtschaftlich bauen, wenn ich gewisse Rahmenbedingungen habe. Die private Immobilienwirtschaft schafft am Ende den ganz, ganz überwiegenden Teil neuen Wohn- und Gewerberaums; sie kann nur dann handeln, wenn sie wirtschaftlich dazu in der Lage ist. Wenn ich von der Bank keine Finanzierung bekomme, weil ich nicht aus EK heraus baue, habe ich eben keine Möglichkeiten. Wir müssen diese Überregulierung einschränken; das ist eine ganz große Aufgabe. Wir erhoffen uns, dass Sie in der Landesgesetzgebung in Kombination mit der Bundesgesetzgebung und der EU-Gesetzgebung gemeinsam daran arbeiten, diese Überregulierung wieder zu vermindern. Am Schluss setzen ja die Kommunen das Baurecht. Das ist der einzige Weg zu wesentlich mehr neuem Wohnungsbau und dazu, dass wir auch in der Lage sind, den Wohnungsbestand überhaupt zu sanieren.

Abg. Werner Schießl (FREIE WÄHLER): Vielen Dank. Wir kommen jetzt zur nächsten Runde aus der Riege der Landtagsabgeordneten.

Abg. Sabine Gross (SPD): Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen! Wir haben jetzt immer wieder von der Umwandlung von Gewerbeimmobilien, vom Bauen im Bestand gesprochen, sind uns aber eigentlich sicher, dass wir mehr preisgünstigen Wohnraum wollen und brauchen. Vorhin wurde gesagt, schon die Mittelschicht kann sich zum Teil die Mietpreise nicht mehr leisten. Aber die Gewerbeimmobilien, die Bestandsgebäude gehören ja irgendwem. Wie können wir erreichen, dass auch preiswerter Wohnraum, bezahlbarer Wohnraum entsteht? – Ja, ich habe auch die Studie gelesen, nach der es ungefähr 2,7 Millionen Gewerbeobjekte gibt, die geeignet wären. Aber wie bringen wir die Leute dazu, dass das funktioniert? Bei der einkommensorientierten Förderung haben wir ja die Grenzen: Bei uns in Oberfranken wären es 4,50 Euro; woanders vielleicht 6 bis 7 Euro. Was ist die Einstiegsrente? Reicht sie denen, die teures Geld in die Umwandlung einer Gewerbeimmobilie gesteckt haben? Kommt der Investor dann noch hin mit seinem Geld, wenn er einen Altbau aufgestockt hat? Oder baut er lieber Luxus- oder teures Segment, weil er es ja in guter Lage los wird? – Dieses Problem sehe ich. Vielleicht haben Sie Ideen.

Sve Prof. Lydia Haack (Bayerische Architektenkammer): Ich glaube nicht, dass die Finanzierung so einfach hinsieht. Aber dazu wird Herr Eisele gleich etwas sagen. Ein Kriterium ist, dass das nur in Zeiten passieren wird, in denen die Büroimmobilien nicht vermietet werden, in Zeiten, in denen man keine andere Lösung

findet, weil die ja teurer sind. Eine Voraussetzung ist allerdings, dass man nicht langfristig an die eine Nutzung gebunden ist, sondern sie ändern kann. Das ist oft nicht der Fall: Wenn einmal das Wohnen als Nutzung festgeschrieben ist, kann man nicht zurück. Wie überrede ich jemanden, sich so festzunageln? – Hier sind wir wieder bei einer Regelung. Die Frage, wie eine Änderung ginge, wenn ein Objekt temporär leer fällt, müsste man halt durchdenken. Die Leute, die sich vorwagen, nehmen weniger Gewinn in Kauf; sie sollten nicht auch noch darauf festgenagelt werden, das auf immer und ewig zu tun. Denn auf Dauer rechnet sich das wahrscheinlich nicht.

SV Andreas Eisele (BFW): So gerne wir das alles machen würden und so gerne wir auch sehr günstigen Wohnraum anbieten würden, muss ich dazu sagen: Eine Gewerbeimmobilie ist normalerweise Teil eines Unternehmens, einer Struktur. Der Geschäftsführer hat einen Angestellten. Der wird nie in der Lage sein, eine unwirtschaftliche Entscheidung zu treffen. Das tut er am letzten Tag seines Jobs – denn danach hat er einen neuen oder keinen mehr. Es klappt halt einfach nicht. Wir haben viele Beispiele, wo man geschaut hat: Kriegen wir irgendeine neue Nutzung, können wir in Wohnungen umwandeln? – Es ist zu teuer. Darüber kommen wir nicht hinweg, weil wir wirtschaftlich handeln müssen. Wenn es wirtschaftlich nicht darstellbar ist, sind unsere Möglichkeiten beendet. Das ist anders im staatlichen Bereich, im kommunalen Bereich etc. Deswegen werden Sie diese Umwandlungen kaum sehen; sie sind meistens wirtschaftlich nicht möglich. – Vielen Dank.

SVe Dr. Ulrike Kirchhoff (Haus & Grund Bayern): Ich sehe das gerade im eher ländlichen Bereich: Dort haben viele Eigentümer Immobilien, in deren unteren Stockwerken typischerweise eine Ladeneinheit ist; oben gibt es dann eine Wohnung. Oft breiten sich die Läden über ein, zwei Stockwerke aus. Da höre ich immer wieder, dass man gerne umwandeln würde. Hier fehlt aber schlichtweg das Geld dafür. Wenn man es macht, ist man in der Regel auch gebunden. Man kann Wohnraum schlecht irgendwann wieder zurück in ein Ladengeschäft wandeln. – Ich glaube, uns fehlt in vielen Bereichen Flexibilität. Das bringt nicht viel an neuem Wohnraum, aber immerhin etwas. Hier fehlt die Flexibilität und die Zusage, dass man später unter Umständen wieder umwandeln kann, wenn der Wohnraum leerstehen würde oder, oder, oder. Ich weiß, dass hier in der Stadt eine Gewerbeimmobilie aufgestockt und umgewandelt worden ist. Dass der Wohnraum dort gebaut werden sollte, hat zu ganz enormen Problemen geführt. Eine andere Immobilie in der Stadt soll im Augenblick entsprechend umgewandelt werden – nicht umgewandelt, sondern neu gebaut werden. Darauf soll Wohnraum kommen, und das ist dermaßen kompliziert ausgestaltet, dass der Investor gesagt hat: Sorry, mach ich nicht. – Die Forderung ist schon angekommen: Man muss Standards abbauen, man sollte auch Regelungen vereinfachen, sodass auch der Normalbürger wieder in der Lage ist, solche Projekte durchzuführen. Denn wer eine Gewerbeimmobilie in unserer Stadt hält, ist kein Großinvestor, sondern hat aus einem kleineren Geschäft mehrere große gemacht. Aber er kann diese vielen Regelungen auch nicht mehr handeln. Das ist in vielen Bereichen ein ganz entscheidendes Investitionshemmnis.

SV Thomas Schmid (Bayerischer Bauindustrieverband): Ein weiterer Teilaspekt zum Wohnen in Gewerbegebieten sind die Werkswohnungen. Soeben wurde geschildert, wie schwierig es ist, so kleinteilig zu entwickeln. Das ist zwar nicht die Lösung für alles. Aber ich weiß, dass der Vorsitzende der Bauministerkonferenz sich die Überlegung aufs Papier geschrieben hat, dass auch in Gewerbegebieten wieder mehr Wohnungen möglich sein müssen. Dazu müssen natürlich wieder Regeln normalisiert werden; denn es kann nicht sein, dass einem Mieter in einem Gewerbegebiet das Gewerbe zu laut ist. Man muss also ein bisschen an die TA Lärm rangehen. Da ist schon verdichtet, versiegelt etc. Bei allen wirtschaftlichen Ansiedlungen, gerade im Pflegebereich und, und, und, wird es immer wichtiger, dass die

Arbeitgeber Job plus Wohnung anbieten können. Ansonsten haben sie ein riesiges Problem. Das gilt für den Staat genauso wie für den Privaten. Diese Nummer ist ein bisschen größer als diese kleine Verdichtung und Umwandlung von Gewerbeimmobilien. In diesem ganz wichtigen Bereich könnte tatsächlich einiges passieren, wenn das Regularium anders wäre, als es jetzt ist.

Abg. Martin Wagle (CSU): Die Krise im Wohnungsbau hat verschiedene Ursachen. Die Baupreise haben sich verdoppelt, die Zinsen sind gestiegen und bremsen. Die Wohnungsbauförderung ist seitens des Bundes über Nacht eingedampft worden, von der Regulatorik haben wir gehört. Das Heizgesetz hat auch seinen Beitrag geleistet. Die Berechenbarkeit für potenzielle Investoren ist nicht mehr gegeben. Viele warten ab, und viele können es sich nicht leisten. – Diese Probleme haben wir.

Das Gute an der Sache ist aber, dass der Bedarf an Wohnraum nur aufgeschoben, aber nicht aufgehoben ist. Wohnungen werden dringend gebraucht und müssen früher oder später gebaut werden. Diesem Horizont muss man sich nähern; man muss Lösungen erarbeiten, wie es weitergeht, wenn die Zinsen und die Baupreise fallen. Man muss sich den Problemen wie der Regulatorik stellen, sie jetzt lösen – nicht erst dann, wenn's wieder hochläuft. Herr Edmüller hat den Förderdschungel angesprochen, diese vielen Programme. Mich würde interessieren, was man im Hinblick darauf machen kann, um sie einfacher und übersichtlicher darzustellen. Hier könnte man eine Brücke zur Regulatorik schlagen: Was können wir als Politiker hier übersichtlicher gestalten, damit es für einen Investor einfacher ist, an die Programme zu kommen, anstatt eine Vielzahl von Beratern und Beratungen zu benötigen?

Sve Prof. Lydia Haack (Bayerische Architektenkammer): Alles, was Sie angesprochen haben – Standards, Normen, Förderkulisse –, ist zwischen Landes- und Bundesebene aufgeteilt. Ich sage an dieser Stelle vielen Dank dafür, dass wir in Bayern mit dem Gebäudetyp E, der maßgeblich auch aus dem Ausschuss heraus mitgetragen wurde, und unseren zwanzig Pilotprojekten schon sehr weit sind. Da haben wir eigentlich vorbildlich gearbeitet. Jetzt fehlt aber noch, dass das Bundesjustizministerium den entscheidenden Passus ändert. Ich bitte, den Druck über alle Fraktionen hinweg aufrecht zu erhalten, und frage mich, was noch so sonderlich schwierig daran ist, uns diese Befreiung zu geben, die wir brauchen, um diese zwanzig Piloten rechtssicher auf die Beine zu stellen. – Dasselbe gilt letztendlich für die ganze Förderkulisse. Inzwischen machen wir unsere Hausaufgaben selber. Alle Architekten-Länderkammern haben sich auf den Nachhaltigkeitsstandard Deutscher Architektenkammern, den wir jetzt aufstellen, vereinbart. Da sind wir auf Bundesebene unterwegs, um mehr Ruhe in die ganze Förderkulisse zu bekommen. Ich bitte auch hier um Ihre Unterstützung: Legen Sie das doch ein bisschen mehr in die Hände der Fachlichkeit, die Sie dann tatsächlich beraten kann, was an welcher Stelle notwendig ist. Schon beim Gebäudetyp E haben wir gesagt: Es ist ganz schwierig, wenn Sie alle Unterpunkte im Einzelnen regulieren und nicht stattdessen Ziele vorgeben und den Weg zum Ziel der Fachkompetenz freihalten. Dann braucht man nicht so viele verschiedene Regularien. Um das Ziel zu erreichen, kann mit unterschiedlichen Elementen bzw. Baustoffen gearbeitet werden. Wir brauchen einen Paradigmenwechsel: Die Regelungslandschaft sollte zielorientiert, nicht einzelschrittfixiert sein.

SV Dr.-Ing. Werner Weigl (Bayerische Ingenieurekammer-Bau): Ich bin zwar Ingenieur, nicht Jurist, aber ein Knackpunkt in der rechtlichen Beurteilung drängt sich auf: Wir kennen den Mangel ohne Schaden. Bei allen Überlegungen zu Abweichungen von irgendwelchen Normen und Regelwerken ist das ein Knackpunkt, weil wir als Planer und Bauausführende momentan ein mangelfreies Objekt schul-

den. Mangelfrei wird zurzeit als nicht von den anerkannten Regeln der Technik und Normen abweichend definiert. Ob aus dem Abweichen von einer Norm oder Regel tatsächlich ein Schaden, beispielsweise ein undichtes Gebäude, resultiert, interessiert juristisch nicht. Sobald das Objekt verkauft wird, ist es mangelhaft, wenn es diesen Regeln nicht entspricht, Schaden hin oder her. Davon müssen wir wegkommen.

SV Johannes Edmüller (BZV): Ich möchte die Frage von Herrn Wagle beantworten, wie man die Komplexität der Förderungen vereinheitlichen kann. Sie sind nun mal so, wie sie sind. Ein Beispiel: Wenn man das KfW 297 Kfn mit Wef EH 40 mit QNG kombiniert mit der Labo, kennt sich kein Schwein mehr aus.

(Heiterkeit)

Die Bauherren sind auch nur normale Menschen, selbst unsere Bauberater. – Ich möchte damit sagen: Ich hatte anfangs immer von mehr Geld für die bestehenden Fördervolumina gesprochen und die Bitte geäußert, nicht wieder neue Förderungen, die wieder mit anderen Nachhaltigkeits- oder sonstigen Kriterien verknüpft sind, aufzulegen. Wir haben schon alles in den bestehenden Förderungen, was Ingenieure je erfinden können. Man braucht einen Energieberater, damit er das zertifiziert, und einen Nachhaltigkeitsberater. Beide dürfen nicht aus dem gleichen Unternehmen kommen. Bei Ziegel dürfen dann wieder nur Fremde zertifizieren, nicht diese beiden. Die Lage ist also schon komplex genug. Gegenüber dem Vorschlag, sich eine neue Förderung auszudenken, um in Bayern noch mehr Volumen, noch mehr Schwung reinzubekommen, würde ich dafür plädieren, dass man die Systematik der Bundesförderungen aufnimmt und mit mehr Mitteln ausstattet, wenn sie denn da sind, anstatt wieder etwas Neues zu erfinden. Denn sonst kennen sich irgendwann unsere eigenen Leute nicht mehr aus. – So könnte man das Problem vielleicht lösen. Dann gehört natürlich die Kommunikation dazu, jeden Tag, jede Stunde. Denn die Dinge sind interessant. Mittlerweile gibt es auch die degressive Abschreibung. Es wird also wieder sehr interessant; wir brauchen aber in Deutschland zusätzlich 100.000 Steuerberater, die Kontakt zu den Mittelständlern haben, zu Leuten jedenfalls, die Einkommensteuer bezahlen. Sie könnten ihre Einkommensteuer in Betongold, in Holzgold oder Ziegelgold umwandeln.

SV Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab (Ibb-bayern): Die AfA ist in vielen Köpfen, auch ohne Steuerberater. Die Ausführungsbestimmungen, die jetzt dann kommen – momentan gibt es sie noch nicht –, beherrscht jeder Privatmann selbst, wage ich mal zu behaupten. Den Förderdschungel, den Sie, Herr Edmüller, beschrieben haben, gibt es; noch schöner wird es, wenn die KfW wöchentlich ihre Zinsen ändert. Denn dann ist es vorbei; da ist es egal, welches Tool Sie nehmen. Das schmeißt Ihnen alles. So kommen wir nicht vorwärts. In Bayern gibt es aber eine Möglichkeit vorwärtszukommen, die BayernHeim. Deren Objekte könnten funktionieren, wenn man die BayernHeim nicht nur mit zwei anderen Wohnungsbaugesellschaften verschmilzt, sondern wenn man ihr langfristig mehr Personal zur Verfügung stellt. Denn die BayernHeim muss flexibler werden. Sie kann das momentan aufgrund ihrer Personalsituation gar nicht. Wenn sie aber mehr Mitarbeiter hätte, könnten auch die Lose kleiner werden. Jetzt wird ein Los von 100 oder 70 Wohneinheiten benötigt, um überhaupt starten zu können; in der ländlichen Region ist das eventuell zu groß. In den Städten ist das Projekt eventuell von der Fläche her zu groß ist, weil ich solche Flächen gar nicht zur Verfügung habe. Wenn die BayernHeim aber 30, 40 Wohneinheiten platzieren könnte, weil sie entsprechende Bearbeitungskapazitäten hat, wäre sie flexibel und könnte wesentlich mehr am Markt Erlösen. Wir sehen momentan, dass das System der BayernHeim fast das einzige ist, das im Wohnungsbau derzeit noch läuft. Daher mein Appell an die bayerische Landesregierung, sich darauf zu konzentrieren, um so etwas auf den Weg zu bringen.

Beim Thema günstiges Bauen oder beim Gebäudetyp E bin ich schon oft gefragt worden, ob die Gebäude auch lange halten, wenn man billiger bauen will. Der Kundschaft müssen wir sagen: Das darf nicht auf die Qualität, die Standsicherheit und die Dauerhaftigkeit gehen. Dann haben wir rein technisch gar nicht sooo viele Möglichkeiten abzuspecken. Sie haben als Architektenkammer 15 Details bei Frau Geywitz eingereicht. Wir haben als ZDB 15 nachgeschossen, aber dann wird's schon ein bisschen dünn. Wenn wir uns auf solche technischen Details rein zivilrechtlich einigen und eine Liste definieren könnten, hätten wir den Vorteil, dass wir beim Gebäudetyp E keinen Wildwuchs bekommen. Denn wenn jeder irgendeinen Gebäudetyp E anbietet, indem er dies oder jenes weglässt und sagt, ich mach dir einen guten Preis, machen wir das System kaputt. Lasst uns also als Techniker, als Architekten, als Ingenieure eine Liste erarbeiten, die auch rein rechtlich hält und an der wir uns dann orientieren können bei dem, was wir draußen am Markt tun. Wenn wir dann noch besser werden und das öffnen können, Frau Haack, warum nicht? – Aber als ersten Schritt, um vorwärtszukommen, wäre das mein Vorschlag. Prädestiniert ist die BayernHeim, weil sie erstens als sachkundiger, fachkundiger Bauherr auf Augenhöhe wahrgenommen wird. Da haben wir schon rein rechtlich weniger Probleme. Zweitens behält sie diese Wohnungen, wird sie nicht veräußern. Insofern kommen wir auch nicht in eine Klageflut, die später dazu führt, dass man rechtliche Probleme hat.

Abg. Joachim Konrad (CSU): Herr Schubert-Raab, glauben Sie nicht, dass die BayernHeim zu weit weg ist von den Kommunen, die die Flächen haben? Wenn wir das KommWFP wieder attraktiver machen, indem der Fördersatz beispielsweise von 30 auf 50 % erhöht würde, könnte ich mir vorstellen, dass die Bürgermeister und die Gemeinde wieder bereit sind, selber sozialen Wohnungsbau zu organisieren. Das ist ja ein sehr einfaches, gutes, attraktives Programm. Ich denke, dass es jetzt nur wegen der Zins- und Baupreislage lahmt. Die 30 % für Neubauten reichen da wohl nicht mehr aus. Vielleicht liegt der Schlüssel eher hier als bei der BayernHeim. Wie sehen Sie das?

SV Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab (Ibb-bayern): Erstens. Da lahmt eigentlich gar nichts, außer dass die BayernHeim ein Personalproblem hat. Sie kriegt genügend Angebote von kommunalen und privaten Wohnungsbauträgern, die auch in der Fläche aktiv sind. Sie kennt die Kommunen, ihre Bürgermeister und die Landratsämter und weiß, wo Flächen diesbezüglich zur Verfügung stehen würden. Sie ist auch fachlich in der Lage, im Vorfeld mit den Bezirksregierungen zu klären, ob da EOF-geförderte Wohnungen entstehen könnten. Daran liegt es nicht. Der Flaschenhals ist beim Personal und bei der Aussage, dass die BayernHeim nur große Projekte kann. Dadurch bewegt sich im Endeffekt in der Fläche wie auch in den Ballungszentren weniger.

Abg. Martin Behringer (FREIE WÄHLER): Mir geht's um die Entbürokratisierung der Bayerischen Bauordnung. In Ihren Stellungnahmen stand viel zu der Frage, was man eventuell entrümpeln, was man verbessern und an die Realitäten im Wohnungsbau anpassen könnte. Allein 14 Mal wird in den Stellungnahmen das Wort "Stellplatzverordnung" genannt; da muss einfach etwas verbessert werden, sobald die entsprechenden Mobilitätskonzepte nachgewiesen sind. Das ist klar. Da kann man sich sicherlich eine Verringerung der Zahl der Stellplätze vorstellen, was den Bund Naturschutz vermutlich freut, weil man dann entsprechend weniger Fläche verbraucht und ein Ausbau des ÖPNV gut wäre. In den Stellungnahmen stand auch viel über Erleichterungen beim Lärmschutz, Barrierefreiheit, Feuerwehrfahrten, Abstandsflächen und so weiter, über alles eben, was das Bauen leichter machen würde. Uns wäre wichtig, dass die Bauordnung nach der letzten Verbesserung von 2021 erneut aufgegriffen wird. Das sollte aber nicht dem Ministerium alleine überlassen werden, sondern dazu sollte eine Art Task Force eingerichtet wer-

den, die sich die Bauordnung vornimmt, um das Bauen wirklich leichter zu machen. Wäre die Installation einer solchen Gruppe nach Ihrer Auffassung der richtige Weg, um hier ein wohnungsbaufreundliches Bauordnungsrecht zu schaffen?

SV Hans Maier (VdW Bayern): Es gab eine Anhörung im Arbeitskreis Wohnen der CSU, zu der wir geladen waren; dort haben wir die Vorschläge eingebracht. Von unseren Unternehmen kommen immer die Themen Stellplätze und Aufstockung. Viele unserer Unternehmen stocken auf, weil das die einzige Möglichkeit ist, die sie momentan zur Verfügung haben. Dann kommt halt immer die Frage: Wie viele neue Stellplätze muss ich schaffen, damit ich aufstocken darf? – Das behindert uns manchmal, und das müssen wir irgendwie hinbekommen. Auch das Abstandsflächenrecht ist ein Thema, auch der Schallschutz immer wieder mal, beispielsweise wenn Kinderspielplätze oder dergleichen in der Nähe sind. – Die Punkte sind schon längst vorgebracht worden; wenn es da noch einmal eine Runde geben sollte, vielleicht hier im Bauausschuss, kommen wir natürlich gerne wieder, oder Andreas?

SV Andreas Eisele (BFW): Ja, wir kommen jedes Mal gerne wieder und erzählen immer das Gleiche. Denn wir haben hier ja kein Erkenntnisproblem. Es ist ein Umsetzungsproblem. Ich habe jetzt gerade vom Wohnungsbautag die Folie von Prof. Walberg herausgesucht, in der die Steigerungen dargelegt werden. Von 2000 bis zum vierten Quartal 2023 betrug die Steigerungsrate 100 % im Rohbau, 144 % im Ausbau konstruktiv, 336 % im Ausbau technisch und 132 % bei den Baunebenkosten. Diese Steigerungen wurden hervorgerufen durch Materialkosten, EnEV, GEG, Barrierefreiheit, Qualitätsansprüche, Wärmegesetz, Expertengutachten, Abgaben, Gebühren. Diese Rahmenbedingungen machen das Bauen so viel teurer.

Über die Eigenkapitalrenditen der privaten Immobilienwirtschaft besteht vielleicht eine etwas falsche Einschätzung. Sie sind gar nicht so hoch, dass man da ohne Probleme immer wieder etwas wegnehmen kann, denn wenn das so einfach wäre, würden es wahrscheinlich alle anderen auch selber machen. Die Konstellation schaut derzeit so aus: Wir haben jetzt geringere Beleihungswerte in der Finanzierung. Das führt automatisch dazu, dass die Gesamtkosten steigen, weil ich zusätzlich anderes, noch teureres Kapital dazu nehmen muss – von Mezzanin-Finanzierern, von Private Equity etc. Ich bekomme nämlich nicht mehr 70, 80 oder 90 % finanziert, sondern nur noch 60 oder, wenn's hoch kommt, 70 %. Das ist für die Breite der Bauträger und gewerblichen Entwickler; das hat nichts mit Fonds zu tun, die sowieso mit 50 % Eigenkapital reingehen. Das macht die Projekte insgesamt teurer, und das können wir nicht mehr kompensieren. Das sieht man ja jetzt am Markt. Diese Spielräume sind nicht da. Deswegen werden alle Projekte zurzeit storniert, zurückgestellt und nicht mehr durchgeführt. – Ich bitte immer mit zu berücksichtigen, dass wir im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeit arbeiten müssen.

Sve Prof. Lydia Haack (Bayerische Architektenkammer): Wir kommen jederzeit gerne und beteiligen uns. Aber wir stehen ohnehin mit dem Bauministerium in engem Kontakt und arbeiten stetig an diesen Dingen. Momentan geht es um die Durchforstung und Entschlackung der technischen Bauvorschriften. Die unterschiedlichen Regelungsbedarfe und Regelungen sind die Schnittstellen zwischen Bundesbaurecht, dem Landesbaurecht und den ganz vielen unterschiedlichen Satzungen. Wir müssen also diese unterschiedlichen Systeme miteinander abgleichen und schauen, ob es Einigungsmöglichkeiten gibt. Denn es liegt in der Regel nicht an einer einzigen Verordnung, sondern an der Komplexität des jeweiligen Themas, das auf unterschiedlichen Ebenen geregelt ist. Ich fände es, wenn wir diesen Prozess angehen, sinnvoll, uns zunächst auf generelle Ziele zu verständigen, um dann zu gucken, wen wir brauchen, um das zu lösen. Denn es ist nie nur

eine einzige Stelle; das geht nur zusammen mit den Kommunen. Ansonsten kommt man nie zu dem Resultat, das man sich zunächst einmal vorgestellt hat.

SV Thomas Schmid (Bayerischer Bauindustrieverband): Herr Behringer, die Task Force sitzt hier. – Danke schön für die Einladung. Das ist genau das Gremium, in dem wir solche Dinge besprechen müssen, wie meine Vorredner gesagt haben. Die BayernHeim, Herr Schubert-Raab, ist ein Player im staatlichen Bereich; da will ich Ihnen nicht widersprechen, wenn Sie mehr Freiheiten, kleinere Projekte auch im ländlichen Raum fordern. Dafür brauchen sie vielleicht etwas mehr Personal. Aber die Lösung des Grundproblems im Wohnungsbau geht nur über den Privaten. Was vorhin über die Genossenschaften und die staatlichen Wohnungsbauunternehmen gesagt wurde, – ich will es nicht kleinreden, aber: – das geht nur, wenn der Private wieder anspringt. Wenn sich's für den rentiert, werden wir das Wohnungsproblem insgesamt in der Bundesrepublik lösen. BayernHeim – das können wir fordern und unterstützen, aber ohne den Privaten wird's nicht gehen.

Abg. Werner Schießl (FREIE WÄHLER): Vielen Dank. Dann kommen wir jetzt wieder zur Fragerunde der Abgeordneten.

Abg. Stephanie Schuhknecht (GRÜNE): Vielen Dank an alle; wir haben schon sehr viele Themen besprochen. Deutlich ist geworden, dass die öffentliche Hand bei den Sofortmaßnahmen eine ganz wichtige Rolle hat. Sie haben recht, danach müssen die Privaten wieder Räume bekommen. Mich würde interessieren, wo wir hier in Bayern schnell was tun können, sodass wir dieses Jahr noch auf der Straße etwas sehen. Wir Politiker haben immer den Wunsch, möglichst bald was sehen zu können, auch wenn das schwer zu realisieren ist. Beim Vergabethema und dem Schwellenwert von 6 Millionen ist der Vorschlag, den Herr Prof. Burgi mit seinem Gutachten eingebracht hat, sehr deutlich geworden. Mich würden Ihre Hinweise zu Frage 7, Digitalisierung, sehr interessieren. Sehen Sie da Beschleunigungspotenzial, vielleicht in der Digitalisierung der Bauämter? – Vielleicht wäre ein Digitalbonus für die freien Berufe eine Idee. Können Sie sagen, was Sie sich zu diesem Thema wünschen und ob Sie hier Beschleunigungspotenzial sehen?

Abg. Ursula Sowa (GRÜNE): Ich würde auch sagen: Wir sind im Herzen Bayerns, im Landtag. Die staatlichen Instrumente, die es gibt, wollte ich abklopfen unter dem Aspekt, inwieweit sie Ihnen behilflich sein können. Dazu gehört die schon genannte BayernHeim, die Stadibau und das Siedlungswerk. Aber wir haben auch die IMBY, die auch ein großer Player ist, und es gibt noch die Bayern Grund, die dazu da ist, Gewerbeflächen zu erschließen. Inwieweit würden Sie diesen Einrichtungen noch eine Hausaufgabe mitgeben? Herr Schubert-Raab hat schon bei der BayernHeim konkrete Ansätze gemacht. Vielleicht können Sie bei der IMBY oder der Bayern Grund einhaken. Ich freue mich insbesondere darüber, dass Herr Mergner als Vertreter des Bund Naturschutz da ist, der hier eigentlich sehr konstruktive Vorschläge macht. Sonst heißt es ja immer, der Bund Naturschutz ist der Verhinderer. Das ist er hier nicht. Ich fände es sehr gut, wenn Sie aus Ihrer Sicht sagen, wie Sie künftig Bauvorhaben im Bestand und flächensparend so unterstützen, dass das ewige Hickhack zwischen dem Bund Naturschutz und den Bauwilligen vielleicht eine neue Perspektive bekommt.

Abg. Benjamin Nolte (AfD): Wir sind hier im Bayerischen Landtag und wollen ein bisschen schauen, was wir für Sie tun können. Aus Ihren Wortmeldungen habe ich die Themen Überregulierung, Überbürokratisierung herausgehört. Machen wir's doch mal ganz pragmatisch: Vielleicht nennt jeder der Sachverständigen in der Runde eine Verordnung oder ein Gesetz, das es aus seiner/ihrer Sicht nicht braucht und das wir eventuell abschaffen können, um das Bauen in Bayern zu ver-

einfachen. Es wäre natürlich schön, wenn da auch Verordnungen und Gesetze genannt werden, die auf Landesebene beschlossen werden können. – Vielen Dank.

SV Dr.-Ing. Werner Weigl (Bayerische Ingenieurekammer-Bau): Ich habe zum Thema Digitalisierung einen ganz spontanen Beitrag. Heute musste ich auf dem Weg nach München zwischenzeitlich eine kurze Videokonferenz machen. Zwischen Landshut und Regensburg hätte ich die gar nicht vereinbart, weil es auf der B 15 neu nicht geht. Ich habe überlegt: Auf der A 9 von Regensburg nach München ginge es vielleicht einigermaßen. Dann bin ich in der Holledau rausgefahren. Der Effekt war auch da nicht wünschenswert. – Wir können so viel über Digitalisierung sprechen, wir investieren wahnsinnig viel in unsere Mitarbeiter und in unsere Software. Alldieweil, sobald wir an die Basics gehen, fehlt's bei uns noch – wie sagt man so schön in Bayern? – "vom Boa weg". Wir haben kein flächendeckendes digitales Netz, und wir können noch so viel über eine digitale Verwaltung und über digitale Bauabwicklung, über den Digital Twin und möglichen alle anderen Themen reden; wenn wir die Basics nicht schaffen – darüber reden wir hier im Hohen Haus schon viele Jahre lang –, kriegen wir das nicht gebacken. Jeder, der in Skandinavien, in Island oder weiß Gott wo in Urlaub war, weiß, wie gut woanders die digitalen Netze sind und wie weit wir im Hochindustrieland Deutschland und auch in Bayern noch hinterherhinken.

SV Thomas Schmid (Bayerischer Bauindustrieverband): Bei der Digitalisierung mache ich gleich den Schwenk zur Entbürokratisierung. Digitalisierung ist schlichtweg die Grundlage für alles, was wir hier besprochen haben, auch fürs Flächensparen, für Nachhaltigkeit. Sie können den CO₂-Schattenpreis, der irgendwann kommen und eingepreist werden muss, nicht mehr auf dem Papier berechnen. Was man mit einer anderen Ausführung, einem anderen Baustoff einspart etc., kann man nur noch digital berechnen.

Die öffentliche Hand hat beschlossen, dass wir, die Baufirmen, E-Rechnungen einreichen müssen. Was ist die Realität? Wir kriegen die E-Rechnung. Sie kommt zwar in den Staatlichen Bauämtern an, dann wird sie ausgedruckt, mit Kugelschreiber korrigiert und mit der Post zurückgeschickt. Da hat man doch irgendwo die Digitalisierung nicht ganz verstanden. – Das wäre zum Beispiel einer meiner konkreten Vorschläge, wie man ganz schnell viel Verwaltungsaufwand abschaffen könnte. Nehmen wir noch ein bisschen KI dazu – Prüfung von Bauanträgen: Am einfachsten ist – das kann die KI auch schon – die Prüfung der Frage, ob der Bauantrag komplett ist. Wenn sie das macht, haben wir schon einen Haufen Zeit gespart. Wenn der Zuständige in Urlaub oder sonst wo ist, hat die KI keinen Urlaub. Es geht nur mit Digitalisierung. – Das sind gleich zwei Vorschläge von unserer Seite.

SVe Prof. Lydia Haack (Bayerische Architektenkammer): Ich will zu beiden Fragen kurz Stellung nehmen. Dass die Digitalisierung noch nicht schnell genug geht, wissen wir. Von den Kapazitäten brauchen wir gar nicht mehr zu reden. Wir müssen uns aber darüber Gedanken machen, was diese Prozesse der KI-gesteuerten Planung auslösen. Das sind nämlich Quellen, in denen wir sensible Planungsdaten in Instrumente geben, deren Urheberschaften im Moment noch nicht geklärt sind. Da liegt das eigentliche Problem, das wir jetzt mal angehen müssen: Wie geht das, wie können die planenden Berufe, der Mittelstand, diese Instrumente nutzen? Ein naheliegendes Beispiel ist doch: Ich pflege meine Planungsdaten über eine Strafjustizanstalt in die Künstliche Intelligenz ein. Das machen wir bei zwanzig Bauvorhaben, und dann weiß jeder, wie die räumlichen Zusammenhänge sind. – Wir haben sensible Daten – nicht nur wir als Planer, sondern auch Daten von Bauherren. Dafür müssen wir einen geschützten Raum schaffen, und zwar so, dass er mittelstandsfreundlich ist und für alle in Architekturbüros, für kleine und mittlere Strukturen, auch Handwerker, verlässlich geregelt ist und geschützt ist. Da sehe ich ganz großen Handlungsbedarf.

Zur zweiten Frage, was die BayernHeim und Konsorten tun können, sage ich: Ganz einfach Vorbild sein. Sie müssen sich all der Probleme, die wir jetzt haben, annehmen. Da geht es beispielsweise um die urbanen Lasagnen, wie ich immer sage, diese Mischung aus oben wohnen, unten Supermarkt. All das, was derzeit an unseren Normen und Regeln scheitert, müsste zu Pilotprojekten werden, mit denen man Dinge ausprobieren kann. Sie sind nämlich Bestandhalter, und dann kann man eine solche Liste anfertigen wie die, von der Sie, Herr Schubert-Raab, gesprochen haben. Beim Gebäudetyp E wird es übrigens ja genauso gemacht. Wir brauchen Pilotprojekte, die positive Signale in die Gesellschaft geben: "Wir schaffen das, und zwar auf wenig Fläche, nachhaltig und in einer gemischten Nutzung." – Das können die tun. Wenn Sie darauf hinwirken, dass das geschieht, bekommen wir positive Signale, Aufbruchssignale. Davon profitiert auch die freie Wirtschaft, weil das vorgelebt wurde. Solche Projekte sind immer Katalysatoren für Positives und Neues.

SV Richard Mergner (BUND Naturschutz in Bayern): Ich bitte um Nachsicht, wenn ich in Kürze gehen muss, weil ich heute Abend noch eine Veranstaltung mit unseren Ehrenamtlichen habe. Beim Thema Videokonferenz musste ich schmunzeln, weil ich das auch ab und zu im Zug mache. Wenn man nicht gerade von Nürnberg nach Regensburg fährt, ist es schon zumindest einigermaßen gut. Zwischen Landshut und München muss ich es noch mal ausprobieren, aber da ist eher die Frage entscheidend, ob der Zug kommt.

(Heiterkeit)

Zur Frage von Frau Abgeordneter Sowa haben wir in unserer Stellungnahme einiges gesagt. Ich kenne natürlich den Vorwurf: Ihr redet von Verdichtung, aber wenn's dann um Grünflächen und Bäume geht, ist es damit schon wieder vorbei. Ich will den Interessenkonflikt mit einer Schwammstadt, die ihrer Bevölkerung, gerade denen, die vielleicht nicht im Einfamilienhaus mit Garten und Swimming-Pool wohnen, tatsächlich Erholung ermöglicht, nicht leugnen. Wir haben hier unterschiedliche Ansprüche, und sie begrenzen eben auch das Bauen und die Nachverdichtung. Wir haben wirklich große Kapazitäten beim Dachgeschossausbau, der Aufstockung, der Überbauung von Parkplätzen, von Supermärkten etc. Es gibt dazu ja schon Projekte von großen Einzelhandelsketten. Da sind noch unheimlich große Potenziale. Ich würde mir wünschen, dass vom Landtag oder vom Bauministerium eine entsprechende Initiative ausgehen würde, um die Kommunen an die Hand zu nehmen, diese Potenziale erst einmal zu ermitteln, so ähnlich wie beim Dachsolarkataster, und dann zu versuchen, wie man eine Ökonomie für diese Dinge bekommt. Das ist natürlich entscheidend. Die Genossenschaften, aber auch die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften haben hier eine Vorbildfunktion, wie schon angesprochen wurde. Ich habe Ihnen ja ein Beispiel genannt, wo das schiefgegangen ist. Dort könnten wir seit fünf Jahren im Ballungsraum Nürnberg, fünfzehn Schnellzug-Minuten vom Hauptbahnhof Nürnberg entfernt, Wohnungen schaffen. Das ist aber nicht gemacht worden. Ich will Einzelbeispiele nicht generalisieren, glaube aber, dass da noch einiges drinsteckt.

Einen zweiten Bereich möchte ich ansprechen: Wenn wir Altlasten angehen, müssen wir über Baugebote etc. reden. Viele Kommunen müssen hilflos zuschauen, wenn mit Flächen spekuliert wird, die durchaus auch in ausgewiesenen Bebauungsplänen liegen, aber nicht bebaut werden. Sie haben ja schon über die Grundsteuer C diskutiert. Auch hier müssen die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden. – Von Ihnen kam zu Beginn die Forderung, dass wir einfach mehr Geld brauchen. Dann geht's uns wieder gut. – Im Moment debattieren wir über die Schuldenbremse. Das sind ja alles Auswirkungen. Die Klage der CDU/CSU-Bundestagsfraktion hat zu den Beschlüssen geführt, die umgesetzt werden

müssen. So hängt das eine mit dem anderen zusammen. In der heutigen Runde sind durchaus viele Vorschläge gekommen; wenn die im Rahmen der Handlungsmöglichkeiten des Bayerischen Landtags bzw. der Staatsregierung umgesetzt werden, sind wir schon ein Stück weit gekommen. – Ich bitte um Nachsicht dafür, dass ich nun zum Zug muss.

SV Hans Maier (VdW Bayern): Zu der Frage, was man schnell machen kann, möchte ich drei Punkte nennen, mit denen man vielleicht das Bauen wieder schnell ankurbeln könnte. – Mit der Digitalisierung werden wir in Bayern wohl so schnell nichts gewinnen. Das ist meine feste Überzeugung, aber ich hoffe, dass sie weitergeht.

Der erste Punkt ist schon angesprochen worden, das zu komplizierte Vergaberecht. Kommunen bauen nicht mehr, weil sie mit dem Thema nicht mehr zurechtkommen. – Der zweite Punkt ist die Eigenheimförderung. Ich glaube, dass wir sie brauchen, um das private Kapital wieder anzulocken. Ein bayerisches Eigenheimförderprogramm gibt's ja schon; das müsste meiner Meinung nach ausgebaut werden. – Der dritte Punkt wurde von Herrn Mergner angesprochen: Die Bestandsverdichtung muss erleichtert werden. Wir haben ja schon den Dachgeschossausbau genehmigungsfrei. Aber das reicht nicht, weil drum herum zu viel Auflagen sind, Beispiel Stellplatzrecht. Wenn du zehn Wohnungen baust, brauchst du zwanzig Stellplätze. Die sind aber nicht mehr baubar, und dann geht das alles nicht. Wir brauchen einfach andere Regelungen für die Verdichtung bzw. die Aufstockung. Ich glaube, die Kommunen brauchen da verbindliche Vorgaben.

SV Johannes Edmüller (BZV): Mir gefällt das von Herrn Nolte ins Spiel gebrachte Wunschkonzert: Welche Norm wünschen wir uns weg? – Da fällt mir das Effizienzhaus 40 ein, das EH 40. Das sollten wir wegwünschen. Das brauchen wir aktuell nicht, um wieder mehr zu bauen. Das Effizienzhaus 55 reicht völlig aus und ist auch kostenoptimal, wie Herr Schubert-Raab ausgeführt hat. Das andere führt nur zu mehr Dämmungen, zu mehr Dämmmaterial, zu mehr Volumen und mehr Aufwand. – Das wäre mein Wunsch aus Bausicht.

Aus Unternehmersicht würde ich mir die CSRD-Berichterstattung – Corporate Sustainability Reporting Directive – wegwünschen. Meine kaufmännische Leiterin hat mir erzählt: In einem 400-Mann-Unternehmen müssen sechs Leute sich ab jetzt in einer Task Force damit befassen, dass wir ab 2025 die CSRD-Richtlinie einhalten, nachdem wir ohnehin schon drei Bilanzen machen müssen: Nach IFRS, nach HGB, nach Steuerrecht. Nach EU-Recht sind die Kennzahlen wieder ganz andere und so weiter. Wenn ich höre, man wolle die Bürokratie abbauen, und dann kommt Brüssel wieder mit sowas daher, dann hat man wirklich keine Lust mehr aufs Unternehmer-Sein. Das ist leider so. Ich möchte das nicht weiter ausführen. Aber das Wunschkonzert gefiel mir gut, und das wären meine zwei Wünsche.

SV Dr.-Ing. Werner Weigl (Bayerische Ingenieurekammer-Bau): Bei dem Wunschkonzert möchte ich mich kurz anschließen. Ich würde mir wünschen, dass wir von starren Regelungen wegkommen. Sie haben ja gerade Beispiele genannt – Energieeffizienz und so weiter. Stattdessen könnten wir vielleicht zu einer ganzheitlichen Betrachtung kommen; man könnte sich beispielsweise entscheiden, mehr in die Photovoltaik-Anlage zu investieren und damit die Grundwasser-Wärmepumpe zu betreiben. Dafür könnte man sich dann im Gegenzug eine Dämmung sparen. – Hier sind wir, glaube ich, momentan zu sehr auf die eine Seite fokussiert, zu wenig auf die andere. Vielleicht müssen wir uns zu einer Wahlmöglichkeit entwickeln, wie man die Energieeffizienz insgesamt betrachtet.

SV Andreas Eisele (BFW): Herr Nolte, vielen Dank für die Frage. Es geht eigentlich nur, wenn wir mehr Flächen bekommen, um sie neu zu bebauen. Dagegen gibt es viele Vorbehalte, die wir immer wieder diskutieren. Aber in den Beständen wer-

den wir nicht in einem überhaupt nennenswerten Maße nachverdichten. Hans Maier hat das ja auch gerade angesprochen. Es wäre schön, aber es wird nicht passieren, und wir werden auch nicht aufstocken. Diese Diskussionen, die wir führen, seitdem ich denken kann, sind illusorisch, weil eben jeder klagt und sich die Sache damit von selber erledigt. Wir brauchen also am Ende neue Flächen, die wir überbauen können. Uns ist auch allen klar, dass wir die ganze Diskussion über Nachhaltigkeit dazu führen müssen. Aber wenn wir keine neuen Flächen bekommen, werden wir ein nicht lösbares Problem haben. Denn wir werden die Nachverdichtungspotenziale in der Stadt nicht heben können. Wenn da nachverdichtet wird, wird das auch nicht zu günstigem Wohnraum führen. Das ist aufgrund der Kostenstruktur vollkommen ausgeschlossen, wenn wir von der aktuellen Situation ausgehen. Meine Bitte wäre, sich zu überlegen und abzuwägen, ob man es nicht ermöglicht, dass mehr Flächen zur Verfügung stehen. Denn das wäre das einzige Mittel, das ordnungspolitisch dazu führt, dass wir mit mehr Angebot vielleicht sinkende Preise bekommen und mehr der gewünschten Wohnungen anbieten können.

SV Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab (Ibb-bayern): Ich kann Ihnen nur bepflichten: Mehr Flächen! Wie kommt man zu mehr Flächen? Der Staat hat sehr viele Flächen zur Verfügung. Die Frage ist, wie und unter welchen preislichen Bedingungen er sich zu dem Vorschlag positioniert, diese Flächen einer Nutzung zuzuführen. Darüber muss man sich generell Gedanken machen. Wenn der Staat bzw. die Kommunen sich immer am normalen Grundstückspreis orientieren müssen, um nicht in den Verdacht zu geraten, irgendjemanden zu begünstigen, hat man zwar die Fläche, aber vom hohen Preis kommt man nicht weg.

Wenn wir Flächen brauchen, sollten wir den Landwirten einen steuerlichen Anreiz geben, damit sie Flächen zur Verfügung stellen. Das ist jetzt kein bayerisches Thema, aber solange die Landwirte uns eine Fläche zur Bebauung geben und gleichzeitig die Hälfte ihres Erlöses durch die Steuer weg ist, behalten sie natürlich ihren Acker. Wir diskutieren schon seit Jahren darüber, dass dem Landwirt etwas im Sinne eines Re-Invests ermöglicht werden müsste. Ich meine damit nicht einen größeren Schlepper, sondern eventuell eine Beteiligung, eine Wohnung oder Ähnliches. Wenn er den Grund zur Verfügung stellt, sollte er wieder was einlegen können. Dann bekommen wir, glaube ich, mehr Einsehen von den Eigentümern. Das betrifft natürlich auch innerörtliche landwirtschaftliche Anwesen, die gar nicht mehr betrieben werden.

Frau Sowa hat eine Frage zu den Flächen gestellt, Frau Schuhknecht zur Digitalisierung. Das Thema kennen wir alle. Ja, Ausbau unserer digitalen Infrastruktur, aber auch die Schaffung der Möglichkeit für unsere Behörden, digital überhaupt mithalten zu können. Sie haben von der E-Rechnung gesprochen, Herr Schmid. Ich rede von einer BIM-Planung oder, weit darunter, einer 3-D-Planung. Unsere Architekten können das, die machen das auch. Aber wenn wir sie dann wieder im Endeffekt in 2 D ausdrucken müssen, um die Baugenehmigung erwirken zu können, haben wir nichts gewonnen. Es gibt Ämter in nicht kleinen Städten, die sagen: Ja, wir möchten das jetzt unbedingt; das müssen Sie uns liefern. – Dann ist es dort, und dann hörst du drei, vier Wochen nichts. Auf Nachfrage wird dir kleinlaut erzählt: Wir können das nicht öffnen. – Da fällt mir nichts mehr ein. Auf diese Art und Weise können wir nicht vorwärtskommen. Wenn wir unseren Mitarbeitern in den Behörden nicht die Möglichkeiten von der Ausbildung und der Technik her bieten, an dieser Thematik teilzunehmen, brauchen wir uns nicht zu wundern, wenn nichts läuft.

Zum Dritten, zum Wunschkonzert. – Ich war letzte Woche in der Staatskanzlei; große Runde zum Bürokratieabbau. Generell haben wir festgestellt, wir haben ein Riesen-Problem, weil der Freistaat Bayern an und für sich gar nicht so viele Mög-

lichkeiten und Einfluss hat, die tatsächliche Bürokratie einzudämmen, weil viel an Berlin liegt und weil ein großer Teil für den dicken Hals in Europa geschaffen wird. Wir werden die Bürokratie auch nicht so eindampfen können, wie wir uns das wünschen. Da haben schon ganz andere daran gearbeitet. Wir könnten aber – das ist wiederum ein Thema unserer Genehmigungsbehörden – die Mitarbeiter befähigen, eventuell anders zu arbeiten. Ich erzähle mal ein Beispiel, damit Sie wissen, was ich meine. Wir haben letztes Jahr bei einem Bauvorhaben versucht, 2.000 Kubikmeter Humus auf ein Feld zu fahren; wir haben uns geweigert, besten Humus in die Deponie zu bringen. Wir haben einen Landwirt gehabt, der dafür war und gesagt hat: Auf jeden Fall – euer Humus ist besser als der, den ich da liegen habe. – Dann Kommune, Landratsamt, Abfallbehörde, Umweltbehörde, dann das Amt für ländliche Entwicklung und Ernährung, der Naturschutz, das Katasteramt haben wir auch noch gebraucht, weil der Acker auf zwei verschiedenen Flächen lag. Wir waren jedenfalls zu acht auf dem Feld; wir haben unmögliche Bedingungen diskutiert – Abstandsflächen, Wiederherstellung von Mulden und, und, und. Das Ende vom Lied war, dass nach vier Monaten Diskussion kein Ergebnis erzielt wurde, und der Landwirt hat wieder angesät. Aus die Maus. – Wenn wir so arbeiten, haben wir auch in den Ämtern keine Kapazitäten frei. Da muss es doch für die Regelung solcher Fälle einen geben, der zuständig ist und der sich traut, eine Entscheidung zu treffen. So kompliziert ist es ja nicht. Wir haben dort jedenfalls festgestellt: Oft sind unsere Behörden so aufgestellt, dass man mit Bürokratie versucht, Verantwortlichkeiten zu überdecken. Das ist keine Schuldzuweisung, sondern ein gesellschaftliches Problem. Davon müssen wir weg. Wenn wir das hinkriegen, wenn wir Regelfälle definieren, wenn wir Verantwortliche definieren, die die Kompetenz und Befähigung haben, eine Entscheidung zu fällen, die auch vom Vorgesetzten gedeckt wird, auch wenn's eventuell mal schiefgeht, sind wir einen Riesen-Schritt weiter.

Sve Prof. Lydia Haack (Bayerische Architektenkammer): Ich bin jetzt sehr dankbar für Ihren Redebeitrag. Herr Nolte, das ist, glaube ich, die Erkenntnis. Wir sind uns hier im Raum weitestgehend einig, was zu tun ist. Die Vorschläge liegen auf dem Tisch. Deswegen würde ich sagen: Wenn wir unsere Musterbauordnung in einer Richtung, die all diese Aspekte einbezieht, auf die Reihe bekommen und unsere Hausaufgaben im Land gemacht haben, müssten wir unsere Kapazitäten nach vorne wenden. Das sehe ich ganz genauso. Denn was von der EU in den nächsten drei bis fünf Jahren wieder auf uns runterkommt, ist unglaublich. Wir müssen das proaktiv steuern. Hier ist unsere bayerische Dependance in Brüssel wichtig. Hier ist viel mehr Information vonnöten; die sind natürlich viel zu weit weg. Die aktuellen Geschehnisse betreffen immer die Bundesebene und die nächsthöhere Ebene. Wenn wir proaktiv daran arbeiten, dass die Informationen da landen und dass diese Kette funktioniert, läge das uns allen sehr am Herzen. Wir können die Probleme, die wir heute auf dem Tisch haben, relativ schnell für unsere Landesbauordnung lösen; die Schritte auf anderen Ebenen sind es, die uns die großen Sorgen bereiten. Ich würde bitten, die Sensibilität mehr in diese Richtung zu lenken. Das macht's nicht leichter, aber aus dieser Richtung kommen die größeren Brocken auf uns zu.

SV Andreas Eisele (BFW): Ich möchte das noch ergänzen, was Herr Edmüller zur CSRD-Richtlinie gesagt hat. Letzten Donnerstag habe ich das bei unserem Staatsminister für Europa vorgetragen und auf die Konstellation von EU-Taxonomie, ESG, Sustainable Finance und CO₂-Zertifikate-Bepreisung hingewiesen. Die CSRD-Richtlinie ist ein Ausfluss davon. Vor kurzem hatten wir einen Vortrag einer KPMG-Beraterin dazu. Das alles ist ganz toll, kostet aber unendlich viel Geld. Die CSRD-Richtlinie hängt nicht in der Nachhaltigkeitsabteilung, wenn ich sowas überhaupt habe; die Mehrzahl unserer Unternehmensstrukturen in Deutschland in der Immobilienwirtschaft hat das nicht. Wir sind mittelständisch; diese mittelständische Struktur zeichnet uns aus. Sie kann damit nicht in dem Maße umgehen, wie es

Großstrukturen können. Eine aktiengelistete Company hat so eine Abteilung. Wir mit im Durchschnitt 3 bis 20 Personen haben solche Abteilungen nicht. Ich bitte bei allen neuen Gesetzesvorhaben darauf hinzuwirken, dass man bedenkt, dass wir in Deutschland Gott sei Dank eine mittelständische Struktur haben und das eigentlich kaum leisten können. Natürlich kann jeder einen spezialisierten Dienstleister beauftragen, aber wenn wir gleichzeitig darüber diskutieren, warum Wohnungen und Gewerbeimmobilien immer teurer werden, ist das ein weiterer Grund dafür, dass alles sehr viel teurer wird. Solche Leistungen passen nicht zu unserer Struktur. Der große Unterschied ist zum großen Rest von Europa, dass es dort oft oligopole Strukturen gibt mit ganz großen Marktteilnehmern, auch kapitalmarktangebundenen. Für sie ist das kein Problem, aber für unsere stark mittelständische Struktur sehr wohl. Das gilt für die Planer, die Architekten ganz genauso. Wir haben eben überwiegend kleine Strukturen, die aber die ganz große Masse an Arbeitsplätzen stellen. – Ich bitte, das bei allen weiteren Gesetzesvorhaben zu berücksichtigen.

Abg. Tobias Beck (FREIE WÄHLER): Bei uns in Bayern wird seit 2022 gezielt der Holzbau in einer Richtlinie gefördert. Holz ist ein sehr klimafreundlicher Baustoff mit großem Zukunftspotenzial. Aber auch bei den Massivbaustoffen hat sich in puncto Klimaneutralität vieles weiterentwickelt. Wie ist Ihre Reaktion darauf, dass wir im Koalitionsvertrag eine Weiterentwicklung der Förderung vereinbart haben, gerade im Hinblick auf Massivbaustoffe? Vorhin ist ja der grünere Beton von der Firma Bögl oder die Ziegelindustrie, die auch mehr Nachhaltigkeit im Auge hat, angesprochen worden. Mich würde interessieren, ob das baustoffneutraler passieren sollte. Wie sehen Sie das?

SV Dr.-Ing. Werner Weigl (Bayerische Ingenieurekammer-Bau): Wir Architekten und Ingenieure – ich glaube, da darf ich auch für Frau Haack sprechen – nehmen für uns in Anspruch, das Material auszuwählen, das für die jeweilige Aufgabe am besten geeignet ist. Insofern stehen wir immer für möglichst große Neutralität, was die Materialien anbelangt, einfach um der Kreativität die nötigen Freiräume zu lassen. Bestimmte Materialien eignen sich für bestimmte Aufgaben besonders gut. Da ist jeder Zwang durch baustoffspezifische Vorgaben vielleicht eher hinderlich. Normalerweise regelt der Markt solche Dinge, außer man sorgt durch einseitige Förderbedingungen für eine Verschiebung dieses Marktes. Ein ähnliches Thema haben wir soeben unter dem Aspekt der Vorschriftenlage besprochen. Mit diesen überbordenden Vorschriften – sie sind dankenswerterweise auch von Herrn Eisele angesprochen worden – kommen größere Unternehmenseinheiten besser zu Rande. Für Kleine und Mittelständler wird es damit immer schwieriger, diesen Forderungen Genüge zu tun. Beide Aspekte sollten uns davor warnen, immer in die eine oder in die andere Richtung zu marschieren. Baustoffneutralität ist, glaube ich, eine kluge, eine weise Entscheidung.

SV Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab (lbb-bayern): Ich kann das nur unterstützen. Wenn der bayerische Staat fördert, um bestimmte Themen voranzubringen, muss er das baustoffneutral tun. Entweder er lässt es, oder er muss Ziegel, Kalksandstein, Beton oder Zement gleich fördern. Das ist ja auch eine Frage der Gerechtigkeit, des Umgangs mit unseren Steuergeldern. Holz ist ein wunderbarer Baustoff; darüber brauchen wir nicht zu reden. Wieviel Holz haben wir in unseren Wohnungen, weil es uns eben gefällt! Aber diese Förderung wird mit Sicherheit nicht bewirken, was man sich vorstellt. Momentan bauen wir ein größeres Vorhaben, für das wir drei Aufzüge brauchen. Einen davon werden wir aus Massivholz bauen, einfach, um das auszuprobieren und um zu sehen, wie wir damit klarkommen. Warum denn nicht? Das hat aber nichts mit einer Förderung zu tun, sondern weil wir wissen wollen, wie das geht. – Nochmal: Wenn man fördert, dann baustoffneutral. Das ist eine Frage der gerechten Verteilung von Steuergeldern.

Sve Prof. Lydia Haack (Bayerische Architektenkammer): Baustoffneutralität hat mit konstruktiven und gestalterischen Maßnahmen zu tun. Jedes Holz braucht einen massiven Fuß, weil es nicht gern im Wasser steht. Das ist durch die Nutzung bedingt und ganz neutral zu sehen. Jedes Material hat eigene Eigenschaften, unterschiedliche Dämmfähigkeit, unterschiedliche Resilienz, unterschiedliche Haltbarkeit. Ein ganz wichtiger Aspekt ist der Lebenszyklus; er muss mitbetrachtet werden. Denn manches ist in der Anschaffung energieintensiv, aber auf lange Sicht so viel nachhaltiger. Das müssen wir jetzt bei der Betrachtung von Materialien ändern; wir müssen weggehen von individuellen Regelungen. Wir müssen ein Ziel setzen: Ein Gebäude, das irgendeine Haltbarkeit und irgendeinen Wärmedurchgang hat. Das wird sich in einem breiten Materialkanon ganz unterschiedlich von selber regeln. Da müssen wir nicht sagen: Das muss so sein, und das muss so sein. – Man kann mal einen Bautypus fördern, weil Wohnbau jetzt quasi ein ganz wichtiges Thema ist; man kann mal den experimentellen Wohnungsbau fördern, damit die ein paar Dinge annehmen. Da gibt es ja eine Abteilung im Bauministerium. Aber dann ist das auch wieder produktneutral, es ist nur nutzungsspezifisch. Unsere Haltung wäre es also definitiv, diese Wege lieber breit zu lassen, um den Zugang für alle zu ermöglichen. Wir brauchen bei jedem Material eine Produktentwicklung, in jedem Baustoff sind Innovationen vorhanden, und brauchen das ganze potenzielle Wissen.

SV Johannes Edmüller (BZV): Ich bin durchschaut, ich bin nicht produktneutral, auch nicht baustoffneutral. Insofern danke ich meinen drei Vorrednern für ihre Statements. Genau das gleiche wollte ich sagen – ergänzt um die Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden. Jedes Gebäude hat seinen Lebenszyklus, und den muss man beachten. Es gibt verschiedene Baustoffe, die gut oder schlechter sind. Holz und Ziegel haben Jahrhunderte, ja Jahrtausende nebeneinander gelebt und leben bis heute sehr gut miteinander. Das gilt auch für Zimmerer und Maurer. Ich verstehe nicht, wieso man politisch immer wieder versucht, hier einen Keil reinzutreiben. Es ist völlig unsinnig und macht weder fürs Klima noch für die Menschen Sinn, jemanden staatlich zu bevorzugen oder zu unterstützen. – Bitte also eine Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden. Da gewinnt einmal das Gebäude mit 50 Jahren, es gibt andere, die mit 80 Jahren gewinnen. Die Lebensdauer ist ein wichtiger Punkt, bei den Baustoffen überhaupt. Die Anstrengungen sind zu würdigen; wir denken jeden Tag übers CO₂ nach in der Produktion, und investieren aktuell unser ganzes Geld und auch das der Banken in Dekarbonisierung. Es macht keinen Spaß, wenn man am Vormittag für 15 Millionen Euro eine Synthesegasanlage bestellt, um aus Klärschlamm Gas zu erzeugen, und am Nachmittag zu hören, dass die Staatsregierung, der Landtag, wer auch immer eine Beihilfe für Holz mit x Millionen wieder verlängert, dass also der Ziegel ein Baustoff zweiter Klasse ist. Zur Ziegelherstellung werden 110 Kilogramm CO₂ gebraucht; Konstruktionsvollholz braucht auch 100 Kilogramm CO₂ für die Herstellung. Wir sind also fast gleichauf. Auch aus dieser Sicht gibt es also keinen Grund. Aber wichtiger ist, was Frau Haack gesagt hat: die Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden. Sie ist das Entscheidende; daran müssen wir uns orientieren.

SV Thomas Schmid (Bayerischer Bauindustrieverband): Zur Baustoffneutralität muss ich nichts mehr ergänzen. Ganz allgemein zur Förderung: In den letzten zehn Jahren habe ich für unseren Verband einige Bauprojekte selber durchgeführt, habe in unseren Ausbildungszentren eine Anlageinvestition durchgeführt, die der Freistaat Bayern angemietet hat. Jedes Mal werde ich gefragt: Wieviel Förderung habt ihr bekommen? – Ich sage darauf: Wir haben gar keine Förderung beantragt. Denn wenn ich eine Förderung beantrage, limitieren mich die Förderrichtlinien so in der Ausführung, dass unseren Firmen die ganze Innovationskraft genommen wird. Die Firmen lässt man nämlich, um eine Förderung zu bekommen, nicht so bauen wie sie bauen könnten, sondern wie irgendeiner meint, dass sie bauen müs-

sen. Deswegen beantragen wir überhaupt keine Förderung. Trotzdem sind wir günstiger im Vergleich zu jedem staatlichen Bauvorhaben.

Wir haben in Regensburg zum Beispiel das sogenannte Building Lab. Das ist ein Universitätsgebäude. Wir haben das Grundstück von der Stadt Regensburg gekauft, wussten, dass die OTH Regensburg noch für die Digitalisierung, die Ausbildung der Bauingenieure ein Gebäude braucht, haben das so ausgearbeitet, selber gebaut, GU-Vergabe, nachhaltig, systemisches Bauen etc. mit einem Mittelständler, der Firma Donhauser. Wir waren in der Zeit, im Kostenrahmen. Der Freistaat Bayern hat das mit einem langfristigen Vertrag angemietet. Die Rendite ist nicht groß, aber der Freistaat Bayern ist ein sicherer Mieter. Wunderbar. Null Förderung! Die einzigen, die nicht parat waren, als das Gebäude zwei Monate fertig war, waren die Professoren.

Abg. Werner Schießl (FREIE WÄHLER): Gut. Gibt es weitere Wortmeldungen? – Dann sind wir soweit mit Thema durch. Vielen Dank an alle, die sich die Zeit genommen haben. Das Thema ist sehr wichtig, wie ich meine, für unseren Ausschuss Wohnen, Bau und Verkehr. Die Mitglieder des Wirtschaftsausschusses sind als Gäste bei uns. Das finde ich sehr gut als Signal an die Bauindustrie. Wir müssen weiterdenken. Von der Digitalisierung haben wir heute gehört; da müssen wir wirklich vorankommen. Wir sind gegenüber dem Ausland im Hintertreffen, beispielsweise Litauen oder Estland. Dort sind die Versorgungsquoten bei 97 %; da sind wir hinten dran. Wir müssen darüber nachdenken, wie wir die weitere Entwicklung unterstützen können. Wir können gerne das Format beibehalten und uns wieder treffen, wenn Sie es wünschen. Herzlichen Dank für Ihr Kommen und Ihre Mitwirkung.

(Beifall)

SV Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab (lbb-bayern): Für das nächste Treffen würde ich anregen: Bevor wir sagen, dass wir uns wieder treffen, wäre es schön, wenn von Ihrer Seite ein Signal käme: Kommen Sie zu uns; wir haben die, die, die Punkte erledigt und wollen berichten, wie es läuft.

Abg. Werner Schießl (FREIE WÄHLER): Wir waren ja neulich schon bei einem gemeinsamen Frühstück und haben gesagt, wir bleiben auf jeden Fall dran. – Danke. – Ich wünsche allen noch einen schönen Abend. Die Sitzung ist geschlossen.

(Schluss: 17:01 Uhr)



Bay. Ziegelindustrie-Verband e.V. | Postfach 15 06 40 | 80044 München

Herrn Jürgen Baumgärtner, MdL
Vorsitzender der Ausschusses für
Wohnen, Bau und Verkehr
Maximilianeum
81675 München

per E-Mail unter
buero-bauausschuss@bayern.landtag.de

Yves Knoll
Geschäftsführer

Telefon +49 89 746616-16
Telefax +49 89 746616-30
E-Mail knoll@bzv.bayern

11. April 2024
Kn

Anhörung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr zur Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern am 16.04.2024

Sehr geehrter Herr Abgeordneter Baumgärtner,

herzlichen Dank für die Einladung zur Sachverständigen-Anhörung. Im folgenden beantworten wir gerne den Fragenkatalog.

1. Welche Maßnahmen müssen auf Bundes- und bayerischer Ebene ergriffen werden, um die Lage in der Bauwirtschaft nachhaltig zu stabilisieren und zu verbessern?

Auf Bundesebene müssten die KfW-Förderprogramme ähnlich attraktiv gestaltet werden wie sie bis Januar 2022 waren und verstetigt werden, da Förderstopps die Kunden beunruhigen und im schlimmsten Fall zum Abbruch von Planungen führen, da Projekte nicht mehr finanzierbar sind. Dementsprechend sollten Förderprogramme mit ausreichenden Mitteln hinterlegt werden, damit es nicht immer wieder zu Förderstopps kommt. Darüber hinaus wären Tilgungszuschüsse zusätzlich zu Förderkrediten sinnvoll.

Die Standards dürfen nicht nur nicht stetig weiter erhöht werden, sondern sollten abgesenkt werden, da diese in vielen Bereichen inzwischen keinen substantiellen Mehrwert (beispielsweise im Bereich der Energieeinsparung) bieten. Die Erhöhung der Standards und Vorgaben aus Förderprogrammen sind ein starker Kostentreiber. Der Endbericht der Studie vom Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (ifeu), dem Fraunhofer-Institut für Energiewirtschaft und Energiesystemtechnik und Consentec zum Thema „Wert der Effizienz im Gebäudesektor in Zeiten der Sektorenkopplung“, die sich im

Wesentlichen mit Gebäudesanierung beschäftigt, stellt fest, dass im Ein- und Zweifamilienhausbereich der Effizienzhaus-55-Standard kostenoptimal sei.

Auch eine Untersuchung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) zeigt, dass es aufgrund ansteigender Anforderungen und Auflagen insbesondere im technischen Bereich (z.B. Klima-, Schall-, Brandschutz) zu enormen Preissteigerungen gekommen ist. Dies betrifft insbesondere die Ausbaugewerke inklusive der haustechnischen Gewerke an den Kostengruppen 300 und 400. Die Kosten im Bereich Rohbau sind ebenfalls gestiegen, allerdings ist speziell die Kostenentwicklung der haustechnischen Ausbaugewerke überproportional. Gemäß ARGE Bauwerkskostenindex für Wohngebäude haben sich die Rohbaupreise vom Jahr 2000 bis zum Quartal 1 2023 um 100% erhöht, im gleichen Zeitraum stiegen die Kosten im Bereich des technischen Ausbaus um 318%. Dementsprechend setzen wir uns für eine „Enttechnisierung“ des Bauens ein.

Die soziale Wohnraumförderung muss auf Bundesebene mit zusätzlichen Mitteln der Länder weiter signifikant erhöht und auf lange Sicht verstetigt werden, da großer Bedarf vorhanden ist und mehr Wohnungen aus der Preisbindung fallen, als neue gebaut werden. Der Bestand der Sozialmietwohnungen in Deutschland ist in den letzten Jahren kontinuierlich geschrumpft. Im Jahr 2022 gab es in Deutschland nur noch rund 1,09 Millionen Sozialwohnungen. 2006 gab es laut Statista noch 2,06 Millionen Sozialwohnungen.

2. Welche Maßnahmen müssen ergriffen werden, um den angekündigten "Bau-Turbo" in Gang zu setzen? Reichen das Maßnahmenpaket für die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie die Vorschläge des Bund-Länder-Pakets zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen dafür aus und wie werden sie jeweils bewertet?

Das von der Bundesregierung Ende September 2023 im Rahmen des Bündnistages Bezahlbarer Wohnraum vorgelegte Maßnahmenpaket, war als erster Schritt zur konjunkturellen Stabilisierung zu begrüßen. Allerdings wurde das Paket bislang nur zu einem kleinen Teil realisiert, die Umsetzung vieler Punkte ist ins Stocken geraten.

Die degressive AfA in Höhe von jährlich 5 Prozent für neu errichtete Wohngebäude und die Aussetzung der Verankerung von EH 40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard werden positiv bewertet. Der gesetzliche Standard von EH 55 sollte langfristig beibehalten werden, da die Einsparungen durch den höheren Standard minimal sind und die weitaus höheren Kosten nicht rechtfertigen.

Die Verbesserung der Konditionen der beiden KfW-Neubauprogramme "Klimafreundlicher Neubau" (KFN) und "Wohneigentum für Familien" (WEF) ist positiv, allerdings müssten die Einkommensgrenzen und Kredithöhen noch deutlich erhöht werden. Der Standard für die Programme sollte auf EH 55 abgesenkt werden. Die maximale Summe der Förderkredite sollte verdoppelt werden und Tilgungszuschüsse wieder eingeführt werden.

Zielführend wäre die gleichberechtigte Förderung von Ersatzneubau. Wenn sich eine Sanierung im Gebäudebestand weder energetisch noch ökonomisch lohnt,

müssen auch Abriss und Neubau in Erwägung gezogen werden, damit die Klimaziele im Gebäudesektor langfristig erreicht werden können. Aktuell ist die Förderung für den energieeffizienten Neubau gegenüber der Sanierung schlechter gestellt. Zukünftig sollte hier eine gleichrangige Förderung möglich sein.

3. Welche Möglichkeiten werden gesehen, um insbesondere in teuren Ballungsräumen für weniger finanzstarke Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

Da insbesondere in teuren Ballungsräumen die Baulandpreise mit das größte Problem sind, müssten geeignete staatliche oder kommunale Grundstücke genutzt werden. Weiterhin hilfreich wäre der Verzicht auf die Grunderwerbssteuer beim Kauf der ersten selbstgenutzten Wohnimmobilie.

4. Inwiefern sind die Maßnahmen im Rahmen des sogenannten Wohnbau-Boosters für Bayern ausreichend und was sollte ein bayerisches Baukonjunktur-Programm enthalten?

Der bayerische Wohnbau-Booster ist sehr zu begrüßen. Da die Einwohnerzahl Bayerns nach wie vor stark wächst, ist der Wohnraumbedarf in Bayern besonders hoch und daher ist es richtig, dass der Freistaat den Wohnungsbau stärker als andere Bundesländer fördert.

Aus unserer Sicht sind keine zusätzlichen Programme erforderlich, die bestehenden Programme sollten jedoch mit noch mehr Mitteln hinterlegt werden und die Einkommensgrenzen weiter erhöht werden. Dementsprechend wäre es sinnvoll beispielweise den Kinderzuschuss von 7.500 € auf 10.000 € anzuheben und die Einkommensgrenzen weiter zu erhöhen, da in Regionen mit hohen Grundstückspreisen inzwischen meist ein sehr hohes Familieneinkommen notwendig ist, um eine Finanzierung stemmen zu können.

Ein hilfreiches zusätzliches Element wäre eine Landes-Bürgschaft, damit Banken Kredite freizügiger bewilligen. Denn nach wie vor ist das eigentliche Problem im Wohnungsbau die Finanzierbarkeit von Bauvorhaben aufgrund gestiegener Baukosten, fehlender beziehungsweise mangelhafter Förderung und hoher Kreditzinsen.

5. In welchem Maße kann z. B. der Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohnraum dazu beitragen? Welche Rolle kommt dabei dem seriellen und modularen Bauen zu und welche gesetzlichen Änderungen sind notwendig, um den Einsatz zu befördern?

In Anbetracht der aktuellen Wohnungsnot und dem gleichzeitigen Anstieg von Leerstand von Gewerbeimmobilien kann eine Umwandlung in Wohnraum eine sinnvolle Lösung sein. Die Nutzungsänderungen sind allerdings bisher meist mit hohem Aufwand verbunden.

Die Ziegelindustrie stellt für das serielle und modulare Bauen Fertigteile aus Ziegel her, die Vorteile hinsichtlich Effizienz, Wirtschaftlichkeit und Fachkräftemangel bietet.

In diesem Bereich und in allen weiteren Bereichen des Bauens sind Baustoffneutralität und Technologieoffenheit von staatlicher Seite dringend erforderlich, da diese Treiber für Innovationen sind und die Kosten nicht unnötig weiter erhöht werden.

6. Wie werden die Auswirkungen der massiv gestiegenen Baulandpreise in Bayern (laut Statistischem Bundesamt sind die Baulandpreise in Bayern in den letzten 10 Jahren um 90 Prozent gestiegen) auf den Wohnungsbau beurteilt? Welche Möglichkeiten werden hier gesehen, dem von staatlicher Seite entgegenzuwirken?

Aufgrund der gestiegenen Baulandpreise ist es vielen Bauwilligen nicht mehr möglich, Wohneigentum zu bilden, obwohl dies die beste Absicherung gegen Altersarmut wäre. 2022 lebten nur 46,7 Prozent der Haushalte in Deutschland im Eigentum, damit liegt Deutschland im EU-Vergleich auf dem letzten Platz. In Bayern lag die Quote 2022 laut Statistischem Bundesamt mit 45,7 Prozent sogar noch darunter.

Hilfreich wäre die Zurverfügungstellung von staatlichen und kommunalen Flächen, die sich für den Wohnungsbau eignen. Darüber hinaus sollten Einheimischenmodelle gefördert werden und ein Verzicht auf die Grunderwerbssteuer für die erste selbstgenutzte Immobilie beziehungsweise Grundstück erfolgen.

7. Welche Maßnahmen sind nötig, damit Unternehmen der Bauwirtschaft mit der Digitalisierung Schritt halten und die für den gewinnbringenden Einsatz digitaler Arbeitsweisen notwendigen Fähigkeiten aufbauen können? Welchen Beitrag kann die Politik dazu leisten?

Bereits in der Ausbildung sollten Schulungen beispielsweise zu Building Information Modeling (BIM), digitalem Projektmanagement, virtueller Realität (VR) und anderen relevanten Technologien ein wichtiger Bestandteil sein.

8. Wie stellt sich aktuell die Fachkräftesituation der Bauwirtschaft in Bayern dar? Und wie kann es gelingen, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer für die Branche langfristig zu gewinnen und zu sichern?

Die seit Anfang 2023 wirtschaftlich sehr schwierige Lage der Ziegelindustrie führt dazu, dass Fachkräfte aufgrund langer Kurzarbeit und Auftragsmangel die Branche verlassen. In manchen Berufen herrschte bereits davor Mangel, beispielsweise bei Elektrikern und Mechatronikern. Sollte die Konjunktur wieder anziehen, wird sich das Problem weiter verschärfen, da viele Fachkräfte die Branche in der Krise verlassen haben. Die Rahmenbedingungen der

Baubranche müssen insgesamt gut sein, um dieses Problem wirksam zu bekämpfen.

9. Im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen erhält fast immer noch das preisliche günstigste Angebot den Zuschlag: Könnte die vermehrte Anwendung weiterer Kriterien dazu beitragen, dass ortsansässige Unternehmen der Bauwirtschaft mehr berücksichtigt werden?

Weitere denkbare Kriterien wären die Entfernung des Betriebs zur Kommune und die Erfahrungen der bisherigen Zusammenarbeit bei abgeschlossenen Projekten. Des Weiteren könnten Quoten für den Einsatz von regional hergestellten Baustoffen sowie die Verwendung von Recycling-Baustoffen Kriterien sein.

Mit freundlichen Grüßen



Johannes Edmüller
Vorstandsvorsitzender BZV



Yves Knoll
Geschäftsführer BZV



Landesverband Bayern

Der BFW Landesverband Bayern e.V.
Zur Anhörung - Lage und Perspektiven der
Bauwirtschaft in Bayern am 16.04.2024



Stellungnahme vom 22. März 2024

Der BFW Landesverband Bayern e.V.

Zur Anhörung - Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern

Seite 2 von 6

Herausgeber:

BFW Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen,
Landesverband Bayern e.V.
Nymphenburger Straße 17
80335 München
Telefon: +49 (0)89 219 096 - 800
Telefax: +49 (0)89 219 096 - 809

Landesgeschäftsführer: Peter Hülsen

E-Mail: office@bfbayern.de

Internet: <http://www.bfbayern.de>

Der BFW Landesverband Bayern e.V. ist der Spitzenverband der privaten unternehmerischen Immobilienwirtschaft in Bayern mit über 200 Mitgliedsunternehmen, die sich umfassend im deutschen Immobilienmarkt engagieren.

Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Managing Partner der Eisele Real Estate GmbH. Vizepräsidenten sind Alexander Hofmann, Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG und Peter Müller, Leiter Projektentwicklung Bayerische Hausbau GmbH & Co KG

Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer BHB Bauträger GmbH Bayern.

Weitere Vorstände sind Christian Bretthauer, Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH, Dr. Jürgen Büllesbach, Geschäftsführer Opes Immobilien GmbH, Stephan Deurer, Geschäftsführer ECO Office GmbH & Co KG, Melanie Hammer, Inhaberin & Geschäftsführerin BHB Unternehmensgruppe Bayern, Alexander Summa, Geschäftsführer APS Verwaltungs GmbH & Co. KG, Michael Wallner, Geschäftsführer Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Johann Thierer, Geschäftsführer MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH, Dr. Sebastian Greim, Geschäftsführer, ECKPFELER Immobilien Nürnberg GmbH, Thomas Gerl, Geschäftsführer, Gerl & Vilsmeier Bauträger & Immobilien GmbH und Ehrenvorstand ist Helmut Schiedermaier, Senior Consultant Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau.

Der BFW Landesverband Bayern e.V.
Zur Anhörung - Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern

Seite 3 von 6

Präambel

Der BFW Landesverband Bayern e.V. bedankt sich angesichts der kritischen Situation der Bau- und Immobilienbranche im Freistaat für die Möglichkeit der Stellungnahme zur Sachverständigenanhörung gemäß § 173 der Geschäftsordnung für den Bayerischen Landtag zum Thema „Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern“.

Der Verband würde einen Vorstoß des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sehr begrüßen, mittels eines erweiterten Förderungen- und Maßnahmenpaketes den für zahlreiche Unternehmen existenzbedrohenden Herausforderungen auf dem Wohn- und Immobilienmarkt beizukommen. Wir können konstatieren, dass einige der bereits bestehenden Maßnahmen sich positiv auf die Marktsituation auswirken. Gleichwohl sehen wir an einigen Stellen noch dringend vermehrtes Handlungspotential. Nähere Erläuterungen sind nachfolgend mit Bezug auf den übersandten Fragenkatalog zu finden.

1. Maßnahmen, die auf Bundes- und bayerischer Ebene ergriffen werden müssten, um die Lage in der Bauwirtschaft nachhaltig zu stabilisieren und zu verbessern.

Für die Maßnahmen, die ergriffen werden müssen, möchten wir auf unsere beigelegten Anlagen „Bayerische Förderkulisse“, sowie „Forderungen an die Bauministerkonferenz“ verweisen.

2. Maßnahmen die ergriffen werden müssten, um den angekündigten "Bau-Turbo" in Gang zu setzen.

Der BFW Landesverband Bayern e.V.

Zur Anhörung - Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern

Seite 4 von 6

3. Möglichkeiten, um insbesondere in teuren Ballungsräumen für weniger finanzstarke Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Der zentrale Baustein für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist die Reduzierung von Begleitkosten während der Projektrealisierung. Die öffentliche Hand ist Kostentreiber Nummer 1 bei der Verwirklichung von Bauprojekten und muss ihre Rolle im Hinblick auf die Herabsenkung der Kosten kritisch analysieren. Die entstandenen Kosten durch bspw. Überregulierung werden passiv an die zukünftigen Mieter weitergegeben um das Gesamtprojekt wirtschaftlich tragfähig zu halten. Wenn man diese Komponente drastisch senken könnte, würde vor allem die weniger finanzstarke Bevölkerung davon profitieren. Des Weiteren sollte Nachverdichtung und Aufstockung deutlich verstärkt gefördert werden.

4. Bewertung der Maßnahmen im Rahmen des sogenannten Wohnbau-Boosters für Bayern und was ein bayerisches Baukonjunktur-Programm enthalten sollte.

Der BFW Bayern begrüßt grundsätzlich den sogenannten Wohnbau-Boosters für Bayern, um mittels eines erweiterten Förderungen- und Maßnahmenpaketes der schwierigen Situation auf dem Wohn- und Immobilienmarkt entgegenzuwirken. Die darin vorgesehenen Maßnahmen wirken sich in Teilen positiv auf die Marktsituation aus, sind aus unserer Sicht jedoch noch nicht umfassend genug, um die brachliegende Bauwirtschaft wirksam wieder anzukurbeln. Eine Kombination aus drastischer Vereinfachung der Baunormen in der Bayerischen Bauordnung mit sinnvollen finanziellen Förderungen könnte dies ändern.

Die Einführung zusätzlicher Fördermaßnahmen und eine spürbare steuerliche Entlastung für energetische Sanierungen wären unserer Ansicht nach ein erster wichtiger für ein bayerisches „Baukonjunktur-Programm“. In einem solchen Programm müssten die Förderverfahren im Gegensatz zu den Bestehenden deutlich vereinfacht werden. Besonders für kleine Investoren erscheinen diese aktuell als zu komplex, weshalb sie vor einer Beantragung absehen, was wiederum zu einer Abnahme des allgemeinen Baugeschehens führt.

5. Bewertung des Umbaupotentials von Gewerbeimmobilien zu Wohnraum, die Rolle von seriellem und modularem Bauen und welche gesetzlichen Änderungen notwendig sind, um deren Einsatz zu befördern.

Aufgrund des gestiegenen Leerstandes im Bereich von Büroimmobilien wird die Umnutzung oft als Lösungsmöglichkeit genannt, um der Krise auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnungen ist dies jedoch nur eine geringfügige und vor allem extrem teure Handlungsmöglichkeit. Durch die spezielle Bauart von Gewerbeimmobilien ist eine Umnutzung meist unrentabel und bautechnisch in hohem Maße aufwendig. Wer derartige Umbaumaßnahmen in Angriff nimmt, muss staatlicherseits daher durch ausreichende Fördermaßnahmen unterstützt werden.

Die modernen Formen des seriellen und modularen Bauens sind insbesondere im Neubau dafür geeignet, effizient und nachhaltig genügend Wohnraum zu schaffen. Gerade beim seriellen Bauen lassen sich Planungs- und Bauzeit deutlich reduzieren. Um deren Einsatz zu beschleunigen müssten zwingend mehr Geschossflächen nach oben ermöglicht werden. Auch die aktuelle Stellplatzsatzung ist für diese Bauform eine große Hürde. Umso weniger Stellplätze, umso besser für die Kosten, umso mehr kann gebaut werden. Dazu kommen noch die hinderlichen hohen Baugenehmigungszeiten, die durch weniger Bürokratie, vereinfachte Prozesse in den Ämtern und eine erleichterte Bayerische Bauordnung reduziert werden könnten.

Der BFW Landesverband Bayern e.V.

Zur Anhörung - Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern

Seite 5 von 6

6. Bewertung der Auswirkungen der massiv gestiegenen Baulandpreise in Bayern auf den Wohnungsbau und welche Möglichkeiten gesehen werden, dem von staatlicher Seite entgegenzuwirken.

Die gestiegenen Baulandpreise sind ein weiterer Kostentreiber, der die so dringend benötigte Bereitstellung von genügend Wohnraum hemmt. Die vermehrte Bereitstellung und das Ausweisen weiterer Flächen aus öffentlicher Hand würden hier Abhilfe schaffen. Bei einer Veräußerung von Grundstücken durch die öffentliche Hand sollten dabei unbedingt gute Konzepte zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt werden, um das Bauland nicht wie so häufig preistreibend im Höchstbieterverfahren zu vergeben. Als Verband sind wir weiterhin davon überzeugt, dass eine allgemeine Absenkung der Grunderwerbssteuer das Problem deutlich vermindern würde. Für die erste selbstgenutzte Immobilie sollte diese Steuer ganz entfallen.

7. Maßnahmen, damit Unternehmen der Bauwirtschaft mit der Digitalisierung Schritt halten, sie die für den gewinnbringenden Einsatz digitaler Arbeitsweisen notwendigen Fähigkeiten aufbauen können und welchen Beitrag die Politik dazu leisten kann.

Damit die Unternehmen der Bauwirtschaft mit der Digitalisierung Schritt halten können muss als Grundvoraussetzung der Ausbau der digitalen Infrastruktur in Bayern weiter forciert werden. Daneben ist zudem die Modernisierung und Digitalisierung der öffentlichen Stellen mit Bau-Bezug wichtig. Eine erleichterte Nutzung digitaler Anwendungen beim Stellen des digitalen Bauantrags würde diesen oft sehr langwierigen Prozess massiv erleichtern. Dafür müsste der Antrag in digitaler Form unbedingt bald überall im Freistaat möglich sein, was wir als BFW Bayern sehr begrüßen würden.

8. Bewertung der Fachkräftesituation der Bauwirtschaft in Bayern und wie es gelingen kann, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer für die Branche langfristig zu gewinnen und zu sichern.

Angesichts der sich mehrenden Insolvenzen und ausbleibenden Bauaufträgen in der Bayerischen Bauwirtschaft droht sich die Fachkräftesituation insoweit zu verschärfen, als dass fachlich spezialisierte Arbeitskräfte bereits damit begonnen haben, in andere Bereiche abzuwandern. Niemand kann garantieren oder sicherstellen, dass diese Fachleute bei einem Wiederankurbeln der Immobilienwirtschaft in Bayern einfach so zurückkommen werden. Dies ist vielmehr höchst unwahrscheinlich. Es gilt nun dringend mithilfe ausgeweiteter Förderprogramme und baurechtlichen Erleichterungen dafür zu sorgen, dass die Unternehmen der Branche wieder neue Aufträge annehmen und Projekte verwirklichen können. So finden die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer auf Angestelltenbasis und in den Subunternehmen in ausreichendem Maße Beschäftigung und sind nicht dazu gezwungen abzuwandern. Wenn gleichzeitig sichergestellt wird, dass Ausbildungsberufe im Handwerk und baubezogene Studiengänge weiter gefördert werden und auch zugewanderten Fachkräften zugänglich sind, kann ein Fachkräftemangel auch langfristig verhindert werden.

9. Das Problem des Zuschlags für preisgünstigste Angebote im Rahmen öffentlicher Ausschreibungen und ob die vermehrte Anwendung weiterer Kriterien dazu beitragen könnte, dass ortsansässige Unternehmen der Bauwirtschaft mehr berücksichtigt werden.

Es würde durchaus Sinn machen lokale Unternehmen, welche vermehrt auf hiesige Rohstoffe und Subunternehmen zurückgreifen, in gewissem Maße zu bevorzugen. Dazu könnte als Kriterium eine Frist genannt werden, binnen welcher ein lokales Unternehmen die Chance hat, die Ausschreibung anzunehmen. Wenn ein solches Unternehmen diese Frist verstreichen lässt, dürften dann externe Marktakteure

Der BFW Landesverband Bayern e.V.

Zur Anhörung - Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern

Seite 6 von 6

den Zuschlag bekommen. Dies würde die Nutzung lokaler Ressourcen fördern und damit Co2 einsparen. Gleichzeitig könnten zahlreiche regionale Arbeitsplätze stärker gesichert sowie Traditionsunternehmen gehalten werden.

Bayerische
Architektenkammer



Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr, 8. Sitzung

27.03.2024
Prof. Haack, Lydia

**Anhörung von Sachverständigen zur Lage und Perspektiven der
Bauwirtschaft in Bayern am 16. April 2024**

Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer

1. Welche Maßnahmen müssen auf Bundes- und bayerischer Ebene ergriffen werden, um die Lage in der Bauwirtschaft nachhaltig zu stabilisieren und zu verbessern?

Die baukonjunkturellen Rahmenbedingungen sind derzeit denkbar ungünstig. Steigende Zinsen und sinkende Einkommen der privaten Haushalte führen in der Summe zu einem Rückgang der Baunachfrage. Ein Indikator hierfür ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen, die im ersten Halbjahr 2023 um 27 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken ist.

Die im Sommer 2023 veröffentlichte Prognose des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) geht von einem weiteren Rückgang des realen Bauvolumens um 2,5 % (2023) und 1,7 % (2024) aus.

Als Gegenreaktion muss die Investitionsbereitschaft im Bausektor massiv unterstützt werden, weshalb Anreiz- und Förderprogramme mehr denn je notwendig und unumgänglich sind.

Entscheidend sind dabei Kontinuität und Verlässlichkeit. Programme, die nach kurzer Zeit „auslaufen“ oder kurzfristig ganz gestrichen werden (Genossenschaftsförderung, Investitionszuschuss für altersgerechten Umbau), um dann ebenso kurzfristig wieder eingeführt zu werden, sind kontraproduktiv, denn beim Bauen geht es um langfristige Prozesse und langfristiges Wirtschaften.

Hier ist eine schnelle und vor allem unbürokratische Umsetzung unerlässlich. Betrachtet man den formalen Aufwand, der mit einer BEG- oder KfW-Förderung verbunden ist, wird eher das Gegenteil von Bürokratieabbau sichtbar.

Auch sollten neue Förderungen und Investitionsanreize seitens der Politik – im Sinne der Nachhaltigkeit – gezielt und mit besonderem Schwerpunkt auf das Bauen im Bestand ausgerichtet werden.

Hier hat sich insbesondere die degressive Abschreibung von baulichen Investitionen, die dem Wohnen dienen, als wirksames Instrument erwiesen.

Bayerische
Architektenkammer

Insofern wird die entsprechende Einführung im Wachstumschancengesetz sehr begrüßt; sie sollte allerdings, wie im ersten Entwurf vorgesehen, mindestens 6 % betragen.

Neben den Finanzierungsfragen muss mit Nachdruck an der Vereinfachung der Prozesse gearbeitet werden, die das Bauen träge, kostenintensiv und bürokratisch überladen sein lassen. Hier sind wir mit dem Gebäudetyp-e auf dem richtigen Weg, der konsequent auch im rechtlichen Kontext weiterverfolgt werden muss. **Der Änderung der Bayerischen Bauordnung zum 01.08.2023 muss nun dringend eine zivilrechtliche Öffnungsklausel auf Bundesebene folgen, die es ermöglicht, den Gebäudetyp-e rechtssicher als besondere Beschaffenheit im Werkvertrag zu vereinbaren.**

2. Welche Maßnahmen müssen ergriffen werden, um den angekündigten "Bau-Turbo" in Gang zu setzen? Reichen das Maßnahmenpaket für die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie die Vorschläge des Bund-Länder-Pakets zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen dafür aus und wie werden sie jeweils bewertet?

Für eine praxisorientierte Umsetzung eines „Bauturbo“ ist es notwendig, die Inhalte konkret zu definieren. Es reicht nicht aus, nur Schlagworte zu platzieren.

Kontraproduktiv ist unseres Erachtens die befristete Einführung von § 246e BauGB. Sie führt zum Wegfall von Bebauungsplänen und wird somit unausweichlich negative Auswirkungen auf die Qualität der Landesentwicklung haben.

Deutschland hat sich verpflichtet, den Flächenverbrauch bis 2030 auf maximal 30 ha/Tag zu reduzieren und strebt bis 2050 sogar einen Netto-Null-Flächenverbrauch an. Bisher fehlen im BauGB Instrumente, um dies mit der notwendigen Konsequenz umzusetzen. Der § 246e BauGB verschärft die Zersiedelungsproblematik und konterkariert die Erreichung der Flächensparziele. Dieser „Turbo“ geht eindeutig zu Lasten der Qualität sowie der Klimaschutz- und Flächensparziele und kommt einem Aktionismus gleich, den künftige Generationen begleichen und ausbessern müssen. **Wir plädieren daher dafür, diese Maßnahme zu evaluieren und zielorientiert nachzusteuern, besser noch, sie zu streichen.**

Bayerische
Architektenkammer

Auch bauordnungsrechtliche Maßnahmen wie die Genehmigungsfiktion sind noch zu unausgereift und führen eher zu massiven Problemen als zu positiven Effekten. Auch dieses Verfahren muss dringend evaluiert und verbessert werden.

Auffällig ist auch, dass ein Großteil der „Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnungsbau und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft“ stark auf den Neubau ausgerichtet bleiben. Dabei finden heute 70 bis 80 Prozent des Bauens im Bestand statt.

Weitere Vereinfachungen für das Bauen im Bestand würden sich daher positiv auswirken. Wir sollten uns gemeinsam verstärkt auf die Optimierung und Weiterentwicklung u.a. des Bauordnungsrechts mit dem Schwerpunkt „Einfaches Bauen im Bestand“ konzentrieren.

Als Beispiele zur Bayerischen Bauordnung seien genannt:

- keine Änderung der Gebäudeklassen infolge von Aus-, Um- oder Anbau sowie Aufstockung bei Erhöhung der Anzahl oder Vergrößerung der Fläche von Nutzungseinheiten
- Vereinheitlichung des Abstandsflächenrechts
- Anpassung des Stellplatzrechts, denn insbesondere in dicht bebauten Gebieten wird eine Intensivierung der Nutzung durch die vorgeschriebene Anzahl notwendiger Stellplätze erschwert.

Auch serielles und modulares Bauen kann gerade im Bestand (z.B. bei der energetischen Sanierung von Fassaden) positiv sein, jedoch nur, wenn es sich um die Vorfertigung einzelner Bauteile handelt und nicht um die stereotype und kontextlose Vervielfältigung eines immer gleichen Gebäudetypus.

Die konsequente Weiterentwicklung und Nutzung digitaler Werkzeuge und Prozesse (Stichwort digitaler Bauantrag) ist selbstverständlich, wenn es um Beschleunigungsfragen geht.

3. Welche Möglichkeiten werden gesehen, um insbesondere in teuren Ballungsräumen für weniger finanzstarke Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

Eine zentrale Erkenntnis aus den „überhitzten“ Wohnungsmärkten, insbesondere in Ballungsräumen mit hohen Zuzugsraten, ist, dass die Ausrichtung und Handlungsweise der Wohnungswirtschaft nicht allein von Gewinnmaximierung bestimmt sein dürfen.

Die Gemeinnützigkeit insbesondere der kommunalen Wohnungsunternehmen muss gesichert und gefördert werden.

Bayerische
Architektenkammer

Es muss eine langfristige Sozialbindung der Wohnungsbestände geben. Insbesondere ist auch das genossenschaftliche Bauen weiter zu fördern und ggf. bei der Vergabe von Bauland zu bevorzugen.

Kommunale Vorkaufsrechte für Grundstücke im Gemeindegebiet und die Vergabe von Bauland nach Konzept, insbesondere an gemeinnützige Träger (Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen), sind Maßnahmen, die Wirkung zeigen.

Darüber hinaus könnten beispielsweise Mietertauschmodelle zwischen älteren Mietern mit großen Wohnungen und jungen Mieterinnen mit kleinen Wohnungen staatlich gefördert werden.

4. Inwiefern sind die Maßnahmen im Rahmen des sogenannten Wohnbau-Boosters für Bayern ausreichend und was sollte ein bayerisches Baukonjunktur-Programm enthalten?

Staatliches Bauen/öffentliche Bauherren erfüllen eine Vorbildfunktion – insbesondere in Bezug auf Nachhaltigkeit und Klimaanpassung. Experimentelles bzw. einfaches Bauen (Gebäudetyp-e) wird seitens der Staatsregierung bereits forciert.

In diesem Zuge sollten weitere Vereinfachungen im Baurecht, insbesondere auch zur Förderung der Bestandstransformation, erfolgen. Auch die Richtlinien der Wohnbauförderung sollten weiter kritisch hinterfragt und weniger eng gefasst werden, um noch mehr Möglichkeiten und Innovationen zuzulassen. Zur Stärkung der Baukonjunktur sind insbesondere auch das Bauen im Bestand sowie die Umnutzung und Aufstockung von Bestandsimmobilien noch stärker zu fokussieren. Die Bestandstransformation ist das Gebot der Stunde, hierfür müssen Finanzierungsmodelle entwickelt werden, bei denen die sog. grauen Emissionen einen echten finanziellen Wert bilden. Dann wird das Bauen im Bestand attraktiv und konkurrenzfähig.

Auch sollten die Anreize für den Wohnungsbau von kommunaler Seite weiter verstärkt und verstetigt werden.

5. In welchem Maße kann z. B. der Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohnraum dazu beitragen? Welche Rolle kommt dabei dem seriellen und modularen Bauen zu und welche gesetzlichen Änderungen sind notwendig, um den Einsatz zu befördern?

Die Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum ermöglicht eine effiziente Nutzung vorhandener Strukturen, insbesondere in städtischen Gebieten.

Für derartige Vorhaben ist eine planungsrechtliche Flexibilität, die auch eine mögliche Umnutzung von Wohn- in Gewerbeimmobilien einschließen muss, dringend erforderlich. Gerade solche Vorhaben eignen sich für eine Umsetzung im Sinne der Initiative Gebäudetyp-e.

Bayerische
Architektenkammer

In diesem Zusammenhang sind insbesondere auch die bundesrechtlichen Vorgaben (z.B. Bundesimmissionsschutzgesetz) zu hinterfragen, die bei Umnutzungen im Bestand und Nachverdichtungsvorhaben regelmäßig Grenzen aufzeigen und sinnvolle Projekte verzögern oder sogar verhindern.

Serielles Bauen ist für den Umbau im Bestand nur dann geeignet, wenn es beispielsweise um die energetische Aufwertung der Fassaden und der Gebäudehülle insgesamt mit vorgefertigten Elementen geht. Auf Bauteilebene kann serielles und modulares Bauen in diesen Fällen eine sinnvolle Methode für schnelles und kostengünstiges Bauen sein. Auf der Gebäudeebene ist das serielle Bauen aufgrund der fehlenden Individualisierung im Bestand nicht geeignet, eine ausreichende Identifikation mit dem gebauten Umfeld herzustellen und damit die Voraussetzung für eine langfristige und damit nachhaltige Nutzung zu erreichen.

6. Wie werden die Auswirkungen der massiv gestiegenen Baulandpreise in Bayern (laut Statistischem Bundesamt sind die Baulandpreise in Bayern in den letzten 10 Jahren um 90 Prozent gestiegen) auf den Wohnungsbau beurteilt? Welche Möglichkeiten werden hier gesehen, dem von staatlicher Seite entgegenzuwirken?

Eine Regulierung der Marktpreise (Grundpreisdeckelung) seitens des Freistaats könnte helfen. In Art. 161 der Verfassung des Freistaats Bayern heißt es: „(1) Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen. (2) Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“ Diese Programmatik sollte konsequent umgesetzt werden.

Ähnliche Regelungen wie für den Neubau in der Landeshauptstadt München (SoBoN) sind bayernweit und vor allem auch für das Bauen im Bestand erforderlich. Das Instrument der Vergabe von Grundstücken im Wege der Erbpacht ist verstärkt zu nutzen. Ohne regulierende Maßnahmen führt die Preisspirale im Wohnungsbau dazu, dass kostengünstiges Wohnen nicht mehr realisiert werden kann.

7. Welche Maßnahmen sind nötig, damit Unternehmen der Bauwirtschaft mit der Digitalisierung Schritt halten und die für den gewinnbringenden Einsatz digitaler Arbeitsweisen notwendigen Fähigkeiten aufbauen können? Welchen Beitrag kann die Politik dazu leisten?

Bayerische
Architektenkammer

Um mit der Digitalisierung Schritt halten zu können, sind Kompetenzaufbau und Investitionen in Strukturen und Prozesse unumgänglich. Der Kompetenzaufbau erfolgt in der Hochschul- ausbildung und vor allem durch Fort- und Weiterbildungsangebote der Kammern, Innungen und Berufsschulen. **Gerade die Ausbildung muss mit ausreichend Mitteln hinterlegt sein, um die nachwachsenden Generationen für die Herausforderungen der Zukunft fit zu machen.** Eine verstärkte Digitalisierung und entsprechende Ausstattung der Hochschulen sind unerlässlich, um künftige Arbeitskräfte qualifiziert auszubilden.

Gleichzeitig sind die Unternehmen gefordert, in Hardware, Software und die Aus- und Fortbildung ihrer Mitarbeiter zu investieren. Hier ist noch ein Umdenken hin zu konsequent digitalen Arbeitsweisen erforderlich. Diese sollten nicht nur akzeptiert, sondern auch aktiv gefördert werden. Die Gewährung des Digitalbonus, insbesondere auch für die Freien Berufe, ist nach wie vor überfällig. Diese Berufsgruppe darf nicht länger vernachlässigt werden. Die Förderung muss sowohl den planenden als auch den ausführenden Unternehmen offenstehen.

Darüber hinaus müssen die Behörden, die bei der Digitalisierung der Planungs- und Bauprozesse eine zentrale Rolle spielen, besser ausgestattet werden.

Eine besondere Herausforderung im Rahmen des Building Information Modeling (BIM) bleibt der angemessene Schutz der generierten Daten und des technischen Know-hows. Beim Austausch von digitalen Planungsergebnissen ist es für Dritte wesentlich einfacher, sich fremde Teilmodelle anzueignen oder in ein Modell integrierte Intelligenz zu kopieren. Der urheberrechtliche Schutz ist hier bislang unzureichend. Es gibt kein Eigentum an Daten im Sinne eines absoluten Schutzrechts gegenüber jedermann.

Hier ist die Politik gefordert.

8. Wie stellt sich aktuell die Fachkräftesituation der Bauwirtschaft in Bayern dar? Und wie kann es gelingen, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer für die Branche langfristig zu gewinnen und zu sichern?

Eine pauschale Aussage zur Fachkräftesituation bezogen auf ganz Bayern ist schwierig. Die aktuellen Studierendenzahlen

zeigen, dass die planenden Berufe gefragt und inhaltlich interessant, aber wirtschaftlich oft unattraktiv sind. Zu einem attraktiven Arbeitsumfeld gehören ein angemessenes Wohn- und Lebensumfeld, ein angemessenes Gehalt sowie Arbeitsbedingungen, die den aktuellen Anforderungen des Arbeitsmarktes entsprechen (z.B. Homeoffice, Telearbeit, Teilzeit). In Ballungsräumen ist auch bezahlbarer Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein zentraler Aspekt.

Bayerische
Architektenkammer

9. Im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen erhält fast immer noch das preisliche günstigste Angebot den Zuschlag: Könnte die vermehrte Anwendung weiterer Kriterien dazu beitragen, dass ortsansässige Unternehmen der Bauwirtschaft mehr berücksichtigt werden?

Im Vordergrund bei der Vergabe von Aufträgen, die die Voraussetzung für gute und attraktive Arbeitsbedingungen sind, sollte immer der Leistungswettbewerb und nicht der Preiswettbewerb stehen. Öffentliche Auftraggeber sollten verpflichtet werden, diesen Leitsatz zu berücksichtigen.

Das Vergabesystem sollte dahingehend angepasst werden, dass regionale und lokale Anbieter vorrangig berücksichtigt werden. Neben wirtschaftlichen Aspekten können bereits heute weiche, qualitative Kriterien sowie Kriterien unter Nachhaltigkeits- und Klimaschutzgesichtspunkten bei der Vergabe herangezogen werden (z.B. Verwendung nachhaltiger und regionaler Materialien, Vermeidung langer Transportwege, Mitarbeiterzufriedenheit etc.) Diese werden aufgrund fehlender Rechtssicherheit in der Anwendung selten genutzt.

Um dies zu fördern, könnten von den zuständigen Ministerien Prozesse und Leitfäden entwickelt und vorgegeben werden, die eine rechtssichere Anwendung ermöglichen. Die CO₂-Bepreisung kann dabei ein Mittel zur qualitativen Differenzierung sein. Das von der Architektenschaft in einem Rechtsgutachten von Prof. Burgi entwickelte alternative Beschaffungskonzept kann einen wirksamen Beitrag zum Bürokratieabbau und zur Beschleunigung von Vergabeverfahren leisten. Durch die „Gemeinsame Vergabe“ von Planungs- und Bauleistungen kann der Schwellenwert von 5,58 Mio. € angewendet werden. Damit können Planungs- und Bauleistungen bis zu diesem Gesamtwert in Fachlosen vergeben werden.

Die jeweiligen Einzelvergaben richten sich ausschließlich nach dem Haushaltsrecht. Verwaltungen und Planungsbüros werden dadurch erheblich entlastet und Bauvorhaben können priorisiert umgesetzt werden. Gerade die beschleunigte Umsetzung solcher „kleinerer“ Maßnahmen führt zu einer wirksamen und schnellen Belebung der gesamten Bauwirtschaft.



Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern Antworten

1. Welche Maßnahmen müssen ergriffen werden, um auf Bundes- und bayerischer Ebene die Lage der Bauwirtschaft wieder nachhaltig zu stabilisieren und zu verbessern?

Die Kosten sind zuletzt erheblich aufgrund der Inflation gestiegen, die alle Bereiche erfasst hat, so auch die Bauwirtschaft. Doch bereits vorher bestand ein hoher Kostendruck, nicht zuletzt ausgelöst durch hohe Baustandards, die durch die energetischen Anforderungen an Neu- und Bestandsbauten noch einmal erheblich verstärkt worden sind. Seit Jahren fordern wir eine Entschlackung der Bauvorschriften. Viele davon sind nicht sicherheitsrelevant, viele davon könnten abgeschwächt oder abgeschafft werden. Dies würde sich auf der Kostenseite positiv auswirken.

Werden private Bauherren wieder stärker gefördert, einbezogen auch in die Entwicklung von Neubaugebieten, könnte das die Lage der Bauwirtschaft mittelfristig stabilisieren, da sie nicht nur vom Wohlergehen der Bauträger und Bauunternehmer abhängig sind. Doch die Investitionen privater Bauherren in den vermieteten Geschosswohnungsbau sind in den letzten Jahren fast zum Erliegen gekommen, da Neubaugebiete häufig über große Bauunternehmen/Bauträger erschlossen und bebaut werden. Private Eigentümer bleiben außen vor, werden reduziert auf den Kauf von Wohnungen und Häusern von Bauträgern. Der Bau in Eigenverantwortung kann nur noch in wenigen Fällen realisiert werden, da auch die Grundstücke in Neubaugebieten häufig nur an Unternehmen vergeben werden, die Vergabe an die Entwicklung des Neubaugebietes gekoppelt wird.

2. Welche Maßnahmen müssen ergriffen werden, um den angekündigten „Bau-Turbo“ in Gang zu setzen? Reichen das Maßnahmenpaket für die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie die Vorschläge des Bund-Länder-Pakets zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen dafür aus und wie werden sie bewertet?

Bauen sollte grundsätzlich einfacher werden, Kosten können durch Abbau von nicht notwendigen oder überzogenen Standards reduziert werden, aber auch durch zielgerichtete Förderungen. Eine degressive Afa, wie nun realisiert, kann sicher die Bautätigkeit anregen, für Bauherren mit niedriger Steuerlast bleiben direkte Förderungen notwendig.

Eine Sonderregelung in Anlehnung an § 246 Absatz 14 BauGB kann das Bauen vereinfachen. Da eine derartige Vorschrift jedoch sehr weitgehende Abweichungen vom Bauplanungsrecht ermöglicht, gilt es, die Anwendung einer solchen Regelung in der Praxis genau zu beobachten. Denn Wohnraum könnte demnach in Baugebieten entgegen den Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne errichtet werden, auch wenn dies möglicherweise zu einer Beeinträchtigung von nachbarlichen Rechten führt.

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch die Bundesregierung kann sicher zu einer Erhöhung des Wohnungsangebots führen. Allerdings fehlt im Vergleich zu seinen enormen Kosten die soziale Treffsicherheit, auch weil in vielen Bundesländern die Einkommensverhältnisse für den Bezug einer Sozialwohnung nur zu Beginn überprüft werden. In Verbindung mit kommunalen Baulandmodellen wirkt der Sozialwohnungsbau oft



als kosten- und mietensteigernd im freifinanzierten Segment. Im Gegensatz dazu ermöglicht das Wohngeld als Form der Subjektförderung eine zielgenaue Deckung des Bedarfs, da es an die individuelle Einkommens- und Mietsituation angepasst ist. Insofern spricht aus unserer Perspektive vieles dafür, den Fokus mehr auf Subjektförderung wie das Wohngeld zu legen, um eine effiziente und sozial gerechtere Unterstützung zu gewährleisten.

Die beiden KfW-Neubauprogramme „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) und „Wohneigentum für Familien“ (WEF) werden nochmals attraktiver ausgestaltet, was gerade vor dem Hintergrund steigender Baupreise, steigender Finanzierungskosten und fehlendem Eigenkapital bei Schwellenhaushalten tatsächlich zu mehr Bautätigkeit führen kann. Die an dieser Stelle fehlende Bestandskomponente stellt dagegen das Programm „Jung kauft Alt“ in den Vordergrund, es soll etwas fördern, das bereits heute Realität ist und gerade bei jungen Bauherren den überwiegenden Anteil des Eigentumserwerbs ausmacht. Wichtig ist und bleibt vor allem eine stabile verlässliche Förderung des Erwerbs und der Sanierung.

Das zusätzliche KfW-Förderprogramm für Eigentümer und Investoren, die für geeignete Gewerbeimmobilien nach den BEG-Förderbedingungen eine Förderung aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF) in Anspruch nehmen können und sie dabei zugleich zu Wohnraum umbauen, ist grundsätzlich zu begrüßen. Damit ein solches Programm seine Wirkung aber entfalten kann, muss es für die Investoren planbar sein. Dazu trägt die kurzfristige Ankündigung nicht bei. Die Förderprogramme müssen langfristig aufgesetzt werden, damit sie in Anspruch genommen werden können. So wird diese Förderung für private Eigentümer kaum Bedeutung erlangen.

Eine Flexibilisierung/Reduzierung der Grunderwerbsteuer ist sicher sinnvoll, da die Erwerbsnebenkosten gesenkt werden. Aber auch Eigentümer, die vermieten, müssen von der Grunderwerbsteuer spürbar entlastet werden. Auch energetische Modernisierungsmaßnahmen, die oft bei einem Erwerb von altem Bestand und der Ertüchtigung von Wohnraum anstehen, könnten dadurch gefördert werden, dass die Grunderwerbsteuer spürbar reduziert wird. Die Begrenzung der Grunderwerbsteuer-Belastung wirft zudem die weitere Frage auf, ob es eine Mindest-Selbstnutzungsdauer gibt oder ob ausschließlich selbstgenutzt werden muss und damit jede auch spätere Vermietung schädlich wäre. Das würde weitere Eigentümer von der Entlastung ausschließen, die z.B. ihre vielleicht zu groß gewordene Eigentumswohnung im Alter vermieten und in eine kleinere Wohnung ziehen wollen. Auch ist ein zielgruppenorientiert ermäßigter Steuersatz besser als ein fester Freibetrag.

Die Pläne zur „neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ sind nur wenig überzeugend. Sie sind unwirtschaftlich und überbürokratisiert, dabei aber kaum zielgenau auf die Zielgruppe sozial schwächerer Mieter ausrichtbar. Zudem lassen die Pläne private Vermieter außen vor bzw. gehen letztlich gesamtwirtschaftlich zu deren Lasten. Am sozialsten ist es nach wie vor, das Angebot an Wohnraum insgesamt durch breite Förderung zu vergrößern und alle Akteure am Wohnungsmarkt auch durch den Abbau rechtlicher und bürokratischer Hemmnisse für die Vermietung zur Bereitstellung von Wohnraum zu ermuntern.

Durchaus zielführend scheinen dagegen die Punkte, die von den Ländern in den Landesbauordnungen geändert werden sollen:

- Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau werden bis 2026 auf eine maximale Dauer von 3 Monaten beschränkt (Genehmigungsfiktion).



- Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken werden unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei.
 - Kfz-Stellplatzanforderungen werden vereinheitlicht und Stellplatzpflicht bei Aufstockungen im Wohnungsbestand entfällt.
3. Welche Möglichkeiten werden gesehen, um insbesondere in teuren Ballungsräumen für weniger finanzstarke Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

Im Neubau wird sicher die Förderung entscheidend sein. Aber auch hier sollten die Maßnahmen so ausgerichtet werden, dass auch private Investoren in den Neubau „bezahlbaren“ Wohnraums einbezogen werden. In der Vergangenheit waren private Vermieter stark im sozialen Wohnungsbau engagiert. Mit der entsprechenden Ansprache und Investitionssicherheit kann das wieder gelingen. Eine generelle Senkung der Baukosten – z.B. durch serielles Bauen, Abbau überzogener Standards – kann zu einer Senkung der Baukosten und einer Reduktion der Neubaumieten beitragen. Nicht vergessen werden darf das Mietrecht. Denn viele komplizierte mietrechtliche Regelungen oder ein überzogener Mieterschutz senken die Bereitschaft von privaten Vermietern zu vermieten. Trotz der gesetzlich vorgegebenen Möglichkeiten, Mietverhältnisse bei Zahlungsverzug zu beenden, dauert es häufig lange, bis die Wohnungen geräumt sind, das Verfahren ist kostenintensiv. Dies führt dazu, dass Vermieter häufig gut situierte Mieter präferieren, auch wenn dies keine Garantie für bzw. gegen Zahlungsausfälle darstellt.

Auch im Bestandsgebäude bleibt die Förderung entscheidend. Denn Bestandsgebäude sind bereits in den letzten Jahren in großem Umfang saniert worden, weitere Sanierungsmaßnahmen werden durch das reformierte GEG und die bevorstehenden europäischen Vorgaben notwendig werden. Diese Maßnahmen müssen finanziert werden, dazu sind Modernisierungsmieterhöhungen notwendig. Viele private Vermieter haben davon in den letzten Jahren nur begrenzt Gebrauch gemacht, um die Mieterstruktur in den Häusern zu erhalten. Doch wird dies mittelfristig nicht mehr möglich sein, da die Vielzahl der Maßnahmen nicht mehr bezahlbar ist – und dabei geht es noch nicht um Immobilien im Sanierungsstau. Die Situation verschärft sich, wenn die Immobilie vererbt wird bzw. worden ist. Soll sie im Familienvermögen bleiben, werden bei Mehrfamilienhäusern in Ballungsräumen regelmäßig hohe Erbschaftsteuerzahlungen fällig. Diese Zahlungen belasten die finanzielle Situation der Erben, zwangsläufig müssen Mieten angepasst werden. Die Möglichkeiten der Mieterhöhung – auch bei Neuvermietungen – sind mietrechtlich stark eingeschränkt, nicht zuletzt durch Mietpreisbremse und Kappungsgrenzen. Mag damit vordergründig ein Schutz der Mieter denkbar sein, beeinflusst es natürlich die Bereitschaft privater Vermieter in den Wohnungsneubau und die Sanierung/Modernisierung des Bestandes.

4. Inwiefern sind die Maßnahmen im Rahmen des sogenannten Wohnbau-Boosters für Bayern ausreichend und was sollte ein Bayerisches Baukonjunktur-Programm enthalten.

Der Freistaat fördert „das Bauen“ bereits sehr umfangreich. Dabei muss dringend darauf geachtet werden, dass Mittel für private Bauherren einfach und unbürokratisch zu erhalten sind. Dringend notwendig ist eine weitere Entbürokratisierung des Bauens und ein Abbau von Standards, die nicht wirklich für die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind. Dazu kann aber auch an weiteren Stellschrauben gedreht werden, etwa einer Vereinheitlichung der Stellplatzpflicht. Natürlich liegen diese und ähnliche Verpflichtungen in kommunaler Verantwortung. Doch ist es für Bürger oft nur schwer verständlich, wenn sie in



benachbarten Gemeinden ganz unterschiedlich geregelt werden. Eine Lockerung der Stellplatzpflicht würde zudem die Kosten des Bauens reduzieren.

5. In welchem Maße kann z.B. der Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohnraum dazu beitragen. Welche Rolle kommt dabei dem seriellen und modularen Bauen zu und welche gesetzlichen Änderungen sind notwendig, um den Einsatz zu befördern.

Dem Umbau von Gewerbeimmobilien kommt eine wichtige Rolle zu. Vielfach werden Gewerbeimmobilien ein- oder zweigeschossig gebaut, diese Immobilien könnten aus- und aufgebaut werden. Doch bestehen häufig große Hürden, etwa wenn die Gewerbeimmobilien in Gewerbegebieten stehen, die nicht für die Wohnbebauung zur Verfügung stehen, oder wenn statische Hindernisse entgegenstehen. Dennoch würde dieser Weg, wird er konsequent verfolgt, erhebliches Potential heben.

Das gilt im Übrigen auch für Aufstockungen von Bestandsgebäuden. Würden Aufstockungen erleichtert, könnte viel Wohnraum geschaffen werden. Als Beispiel kann auf § 85a Niedersächsische Bauordnung verwiesen werden.

6. Wie werden die Auswirkungen der massiv gestiegenen Baulandpreise in Bayern auf den Wohnungsbau beurteilt. Welche Möglichkeiten werden hier gesehen, dem von staatlicher Seite entgegenzuwirken?

Die Baulandpreise verteuern den Verkaufspreis der Immobilien erheblich. Diese Preise müssen in die Kalkulation der Mieten einfließen und verteuern sie. Sie beeinflussen aber auch den Wert der Immobilie im Erbfall. Bei vermieteten Immobilien kann dies dazu führen, dass mittelfristig Mieten steigen müssen, um die Immobilie im Eigentum zu halten. Diese Entwicklung wird durch notwendige energetische Sanierungen verschärft, da auch diese finanziert werden müssen. Hier könnte die Bundesregierung schnell Abhilfe schaffen, indem im Erbschaftsteuergesetz für vermietete Immobilien Sonderregelungen wie im Falle der Unternehmensübergabe eingeführt werden.

Fragen 7-9: keine Stellungnahme

Bayerischen Landtag
Ausschussbüro
Wohnen, Bau und Verkehr
Maximilianeum
81627 München

**Anhörung gemäß § 173 der Geschäftsordnung für den Bayerischen Landtag zum Thema
Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern am 16.4.2024**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Baumgärtner,
sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr,

zunächst bedanke ich mich für Ihre Einladung zur Sachverständigenanhörung am 16.4.2024.
Gestatten Sie mir einige Vorbemerkungen, bevor ich auf den mir überlassenen Fragenkatalog eingehe.

- Bayern ist nicht gebaut. Durch das Bevölkerungswachstum seit Beginn der 10er Jahre ist eine hohe Nachfrage nach Wohnraum entstanden, die derzeit nicht erfüllt werden kann. Nach den Prognosen des Bay. Landesamtes für Statistik wird die bayerische Bevölkerung bis zum Jahr 2042 weiterwachsen. Deshalb muss weiterer Wohnraum geschaffen werden.
- Der dringend notwendige Wohnungsbau wird nur gelingen, wenn alle drei Säulen für den Wohnungsbau, also der Eigentumswohnungsbau, der freie Mietwohnungsbau und der geförderte Wohnungsbau wieder funktionieren. Nur dann gibt es auf Seiten der Investoren genügend Produktionskapazitäten (privates Kapital, Manpower). Momentan erfolgt überwiegend nur noch geförderter Wohnungsbau.

(Hinweis: Mehr geförderte Wohnungen entstehen nur durch mehr Fördermittel. Allein wenn man die Zielzahl des Bundes von 100.000 geförderten Wohnungen p.a. erreichen wollte, müssten Bund und Länder ihre Wohnbaufördermittel um mindestens 150% aufstocken)

- Für die Auslastung der Bauwirtschaft sind neben dem Wohnungsbau aber auch der Gewerbebau und der öffentliche Bau von Bedeutung. Die mittelständische Bauwirtschaft ist allerdings stark auf den lokalen Wohnungsbau angewiesen.
- Allerdings ist das Bauen derzeit (zu) teuer, sprich die Endabnehmer (Käufer, Mieter) können derzeit die von den Herstellern benötigten Preise nicht leisten. Folge sind ein dramatischer Auftragsrückgang in der Bauwirtschaft und ein beginnende Abwanderung der Beschäftigten aus der Bauwirtschaft.

Zukünftig werden dies Kapazitäten in der Bauwirtschaft allerdings auch für die CO₂-neutrale Transformation des Gebäudebestandes benötigt.

Fazit: Es gilt daher momentan die Nachfrage nach Baukapazitäten zu stärken und dafür zu sorgen, dass Bauen (zumindest im Wohnungsbau) wieder bezahlbar wird.

Fragenkatalog:

1. *Welche Maßnahmen müssen auf Bundes- und bayerischer Ebene ergriffen werden, um die Lage in der Bauwirtschaft nachhaltig zu stabilisieren und zu verbessern?*

Die Nachfrage nach Bauleistungen insbesondere im Wohnungsbau muss gestärkt werden. Es gibt eine Blaupause: Nach der deutschen Wiedervereinigung und dem Fall des Eisernen Vorhangs hat die damalige Regierung den Wohnungsbau massiv angekurbelt. 1995 wurde beispielsweise in Bayern mehr als 100.000 Wohnungen fertig gestellt.

Eine Lehre dieses Erfolgs: Der Staat allein kann nicht für das schnelle Anwachsen des Wohnungsbestands sorgen – auch das private Kapital muss aktiviert werden. Daher sollten mittelfristig dringend auch folgende Politikmaßnahmen ergriffen werden:

- eine Verstetigung der Fördermittel insbesondere auf Bundesebene für den geförderten Wohnungsbau und weitere steuerliche Vergünstigungen (insb. Umsatzsteuer),
- deutlich höhere steuerliche Mehrabschreibungen, als Sie im Wachstumschancengesetz enthalten sind und
- eine neue Eigenheimförderung (Muster: Eigenheimzulage) und die Grundsteuerbefreiung für den Erwerb des ersten Eigentumsobjektes

2. *Welche Maßnahmen müssen ergriffen werden, um den angekündigten "Bau-Turbo" in Gang zu setzen? Reichen das Maßnahmenpaket für die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie die Vorschläge des Bund-Länder-Pakets zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen dafür aus und wie werden sie jeweils bewertet?*

Neben den oben genannten Vorschlägen sollte das aktuelle Maßnahmenpaket der Bundesregierung noch um folgende Punkte erweitert werden:

- Das Baugesetz und die Länder-Bauordnungen sind einer Kosten-Nutzen-Abwägung zu unterziehen. Insbesondere in den Bereichen Lärmschutz, Abstandsflächen und Barrierefreiheit existieren Normen, die zum Preis enormer Kostensteigerungen nur

minimal zur Wohnqualität und Sicherheit beitragen. Ohne eine Verringerung der normativen Anforderungen kann bauen nicht mehr günstiger werden.

- Darüber hinaus sind kommunale Investitionsprogramme zu initiieren bzw. zu stärken.

3. *Welche Möglichkeiten werden gesehen, um insbesondere in teuren Ballungsräumen für weniger finanzstarke Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?*

Die richtigen Instrumente bestehen in Bayern bereits - sie müssen nun dringend von allen Kommunen umgesetzt werden.

- Eine Übernahme der SoBon-Regelungen durch mehr Kommunen in Bayern würde die Ziele sozialer Stadtentwicklung und die Entstehung günstigen Wohnraums durch eine fairerer Verteilung von Kosten und Lasten unterstützen.
- Zahlreiche Projekte des bezahlbaren Wohnungsbaus scheitern seit Jahren an zu hohen Grundstückspreisen. Daher würde die Konzeptvergabe kommunaler Grundstücke den Bau bezahlbarer Wohnungen sehr unterstützen. Die Kommunen erhalten für preisreduzierte Grundstücke dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum und können über Konzeptausschreibungen weitere gesellschaftliche Ziele wie die Klima- oder Mobilitätswende gezielt fördern.
- Als letztes Mittel gegen Grundstücksspekulation sieht der VdW Bayern auch die Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte als wichtiges Mittel zur Stabilisierung der Grundstückspreise.
- Die Kommunen sollte – auch durch Hinweise in der BayBO – ermutigt werden, den Ermessensspielraum in der Ausweisung von Stellplätzen noch weiter als bisher auszuschöpfen. Gerade in Ballungsräumen verhindern zu hohe Stellplatzvorgaben bezahlbaren Wohnraum.

4. *Inwiefern sind die Maßnahmen im Rahmen des sogenannten Wohnbau-Boosters für Bayern ausreichend und was sollte ein bayerisches Baukonjunktur-Programm enthalten?*

Beim Wohnbau-Booster braucht es weitere Mittel für die Eigenwohnraumförderung.

Darüber hinaus ist ein bayerisches Baukonjunktur-Programm nötig, dass starke Impulse für den öffentlichen Bau der Kommunen gibt. Der Fokus sollte heute schon auf der Gebäudesanierung liegen.

5. *In welchem Maße kann z. B. der Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohnraum dazu beitragen? Welche Rolle kommt dabei dem seriellen und modularen Bauen zu und welche gesetzlichen Änderungen sind notwendig, um den Einsatz zu befördern?*

Die vorgeschlagenen Maßnahmen können einen Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum leisten, der Schwerpunkt wird aller weiterhin im Individualneubau liegen.

Begründung:

- Der Umbau von Gewerbeimmobilien ist in vielen Fällen zeit- und kostenintensiv.
- Für den seriellen und modularen Wohnungsbau sind die rechtlichen Voraussetzungen immer noch nicht gegeben und es fehlt an gesellschaftlicher Akzeptanz („Ist das Platte?“).

6. *Wie werden die Auswirkungen der massiv gestiegenen Baulandpreise in Bayern (laut Statistischem Bundesamt sind die Baulandpreise in Bayern in den letzten 10 Jahren um 90 Prozent gestiegen) auf den Wohnungsbau beurteilt? Welche Möglichkeiten werden hier gesehen, dem von staatlicher Seite entgegenzuwirken?*

Die stark ansteigenden Baulandpreise sind überall in Bayern ein Problem – insbesondere gefährden jedoch die Preissteigerungen in den Ballungsräumen bayerischer Metropolen den bezahlbaren Wohnungsbau. Damit bremsen die gestiegenen Preise insbesondere dort den Bau preiswerter Wohnungen aus, wo er besonders gebraucht wird.

Folgende Maßnahmen schlägt der VdW Bayern in Antwort auf die explodierenden Bodenpreise vor:

- Stärkung der Nachverdichtung, insbesondere im städtischen Raum. So sollte die Abstandsflächenvorgabe von 1 H in Großstädten mit >250.000 Einwohner (Art. 6 BayBO) auf den Prüfstand gestellt werden. Die in kleinere Gemeinden geforderten 0,4 h sind nach Einschätzung des VdW Bayern auch in Großstädten ausreichend und könnten ggf. durch einen einfachen 45-Grad-Belichtungsnachweis gestützt werden.
- Die generelle Notwendigkeit von Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen ab 8m Brüstungshöhe (Art. 5 BayBO) stellt sehr hohe Anforderungen an die Grundstücksgestaltung und führt zu hohem Flächenverbrauch. Es sollte geprüft werden, ob die Art. 5, (1) und Art. 31, (3) um Öffnungsklauseln ergänzt werden können, welche Ausnahmen von der jetzigen Regelung zulassen, sofern ein ausreichend gesicherter 1. Rettungsweg besteht. Dieser könnte anhand objektiver Kriterien bestimmt werden. Nachbarländer wie etwa die Schweiz gehen diesen Weg bereits und können die Flächenanforderung an innerstädtische Grundstücke so deutlich reduzieren.

7. Welche Maßnahmen sind nötig, damit Unternehmen der Bauwirtschaft mit der Digitalisierung Schritt halten und die für den gewinnbringenden Einsatz digitaler Arbeitsweisen notwendigen Fähigkeiten aufbauen können? Welchen Beitrag kann die Politik dazu leisten?

Hier ist mir der Stand der Digitalisierung in der Bauwirtschaft zu wenig bekannt.

8. Wie stellt sich aktuell die Fachkräftesituation der Bauwirtschaft in Bayern dar? Und wie kann es gelingen, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer für die Branche langfristig zu gewinnen und zu sichern?

Hier ist mir der Stand in der Bauwirtschaft zu wenig bekannt.

9. Im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen erhält fast immer noch das preisliche günstigste Angebot den Zuschlag: Könnte die vermehrte Anwendung weiterer Kriterien dazu beitragen, dass ortsansässige Unternehmen der Bauwirtschaft mehr berücksichtigt werden?

Ein weiteres Kriterium muss der CO₂-Fussabdruck der ausführenden Baufirma für die Rüstzeiten werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Hans Maier
Verbandsdirektor

Der VdW Bayern ist im Bayerischen Lobbyregister unter der ID-Nummer DEBYLT000E registriert. Unsere Stellungnahme enthält keine Geschäftsgeheimnisse oder ähnlich schutzwürdige persönliche Informationen.

**Anhörung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr zur
Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern**

Bayerischer Landtag, 16. April 2024

Richard Mergner

Landesvorsitzender des BUND Naturschutz in Bayern e.V.



Vorbemerkung und Eingangsstatement

Die erste Frage des Fragekatalogs lautet: „Welche Maßnahmen müssen ergriffen werden, um die Lage der Bauwirtschaft nachhaltig zu verbessern?“ Ich nehme Sie beim Wort und nehme das Wort „nachhaltig“ wörtlich. Die Aufgabe lautet also – nach der Definition der Nachhaltigkeit - die Lage der Bauwirtschaft so zu verbessern, dass ökologische und soziale Belange mindestens gleichberechtigt mit ökonomischen Belangen berücksichtigt werden.

Und das ist auch notwendig, denn wir leben in einer Zeit der vielfachen Krisen. Nicht nur die Bauwirtschaft ist in der Krise, sondern wir sind auch in einer durch die Ukraine Krise verursachte Energiekrise und vor allem haben wir auch eine Klimakrise und durch das Artensterben auch eine Biodiversitätskrise. Letztere bedrohen unsere Lebensgrundlagen und damit auch das Überleben der Menschheit. Maßnahmen, die eine Krise lösen sollen, dürfen daher nicht mit sektoralen Scheuklappen durchgeführt werden, sondern müssen dahingehend überprüft werden, dass sie andere Krisen nicht verstärken. Dies betrifft insbesondere auch finanzielle Förderungen in Zeiten angespannter öffentlicher Kassen: Jeder Euro kann nur einmal ausgegeben werden und muss daher nach Möglichkeit zur Lösung mehrerer Krisen gleichzeitig beitragen.

Das bedeutet, auch die Transformation der Bauwirtschaft muss soziale und ökologische Aspekte berücksichtigen. Wir dürfen auf die heutige Krise der Bauwirtschaft nicht mit veralteten Werkzeugen reagieren, die rein auf Wachstum setzen. Mehr Wertschöpfung muss in Zukunft nicht mehr nur mit Quantität, sondern mit mehr Qualität erzielt werden. Und mehr Qualität bedeutet in diesem Fall, dass die Bauwirtschaft den Ansprüchen einer umfassenden Nachhaltigkeit genügen muss. Flächensparend und energiesparend bzw. klimaschonend sind dabei wesentliche Aspekte, aber bei Weitem nicht die Einzigen. Wir müssen nachhaltiges Bauen verstehen als Zero-Waste-Bauen, d.h. auch die ganzen Baustoffe (Recycling-, nachwachsende Rohstoffe etc.) einbeziehen.

Lassen Sie mich an dieser Stelle konkreter werden und konkrete Maßnahmen in einzelnen Nachhaltigkeitsbereichen vorstellen:

Die bayerische Staatsregierung strebt schon seit dem Koalitionsvertrag 2018 eine Flächenneuinanspruchnahme von 5 Hektar pro Tag bis 2030 an, liegt aber mit den aktuellen 12,2 ha pro Tag deutlich mehr als doppelt so hoch (2018: 10%). Die Folgen von hohem **Flächenverbrauch** sind: der CO₂ Speicher Boden wird zerstört, Natur und Artenvielfalt werden beeinträchtigt, Arbeits- und Einkaufswege verlängern sich, Lärm- und Luftbelastung

nehmen zu und nicht zuletzt ein gestörtes Landschaftsbild. Der Aspekt des Flächenschutzes muss gleichberechtigt neben den wichtigen Herausforderungen des bezahlbaren Wohnens und nachhaltiger Bauformen stehen.

Möglichkeiten im Bereich der Bauwirtschaft, den Flächenverbrauch einzudämmen sind:

- Bestandsschutz und -modernisierung vor Neubau
- Umbauen, Anbauen, Aufstocken, Dachgeschossausbau erleichtern
- Umnutzungen erleichtern
- Nachverdichtung, wobei immer abgewogen und sichergestellt werden muss, dass z.B. sehr wertvolle und auch in einem Stadtgrün-Konzept erhaltenswerte und auch zur Klimawandelanpassung nötige Grünbestände erhalten werden müssen.
- Baulückenreaktivierung
- Sanierung
- Einkaufsmärkte, Straßen und Parkplätze überbauen
- Bezahlbarer Wohnraum statt Luxuswohnungen
- Flexibel bauen mit veränderbaren Grundrissen für unterschiedliche Lebensphasen
- Neubauten müssen höher werden
- Mehrfamilienhäuser statt freistehende Einfamilienhäuser auf der grünen Wiese
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Weniger Platz für Autos – mehr Platz für die Menschen: Überarbeitung der Stellplatzsatzungen
- 5ha-Ziel verbindlich festlegen
- Anwendung / Verschärfung ordnungsrechtlichen Instrumente (z.B. Bundesbaugesetz, Stärkung der Regionalplanung, Veränderungssperre, Konkretisierung des Landesentwicklungsprogramms, Baugebot etc.),
- ...

Wir brauchen eine neue Baupolitik und Baukultur, die im Einklang mit den **Klimaschutzziele**n sowohl von Paris als auch des Landes stehen muss. Der ökologische Fußabdruck des Bauens ist erdrückend, gelangt aber nur langsam ins Blickfeld der Politik. Ca. 40 % aller Treibhausgase entstehen im Handlungsfeld „Errichtung und Nutzung von Hochbauten“, wobei ca. 25% davon auf die Errichtung und 75% auf die Nutzung entfallen.

Deshalb müssen wir zum einen Gebäude bauen, die in der Nutzung klimaneutral sind. Ein großer Teil der CO₂ Emissionen entstehen bei der Gebäudeheizung. Deshalb sind folgende Maßnahmen möglich:

- Gesamtwärmebedarf senken, z.B. durch Gebäudesanierung (Dämmung)
- 100 Prozent erneuerbare Wärme nutzen
- Kraft-Wärme-Kopplung ausbauen
- Abwärme nutzen
- Wärmepumpen installieren, wo es energetisch sinnvoll ist
- Solarthermie verstärken
- Einführung einer Solardachpflicht wie in Baden-Württemberg
- Konkretisierung des Klimaschutzgesetzes mit Sektorenzielen und einem zusammenhängenden Maßnahmenpaket sowie Aufwertung zu einem Instrument des Ordnungsrechts entsprechend den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts vom 21.4.2021.

- Bei öffentlichen Baumaßnahmen Einbezug eines CO₂-Schattenpreises ins Budget (220 Euro/Tonne), wie das in Baden-Württemberg der Fall ist.
- Präzise Definition des Gebäudetyps „e“, denn die reine Reduktion von Normen führt weder zu einer qualitativen Verbesserung noch zur quantitativen Reduktion der durch das Bauen hervorgerufenen Emissionen. Klimaschutz und Verbraucherschutz dürfen nicht zu Gunsten der Gewinnsteigerung der Immobilienbranche / Wohnungswirtschaft ausgehebelt werden.
- ...

Zum anderen müssen wir Gebäude bauen, die in der Errichtung möglichst viel CO₂ einsparen und darüber hinaus durch die Wahl der **Materialien** Natur- und Umwelt schonen. Eine funktionierende Kreislaufwirtschaft in allen Bereichen ist letztlich die grundlegende Voraussetzung für eine nachhaltige, dauerhafte Fortführung unserer Existenz:

- Verwendung biogener Rohstoffe wie Holz, aber nur soweit es im Wald nachhaltig nachwächst und nicht zu Lasten der Ökosysteme geht und möglichst regional und zertifiziert (FSC).
- Der Einsatz von Recyclingbaustoff schont Wälder, Lebens- und Naturräume vor Eingriffen durch weitere Deponien, Kiesabbauflächen oder Steinbrüche.
- Einsparung von Materialien durch intelligente Konstruktion, die die Wiederverwendung ganzer Bauteile ermöglichen (bspw. Modulbauweise und serielle Fertigung im Holzbau).
- ...

Alle diese Anforderungen klingen teilweise nach einer Verteuerung des Bauens. Doch es liegen viele Chancen darin. Auf lange Sicht spart zum Beispiel die Wärmedämmung Heizkosten, eine Wärmepumpe ist im Betrieb kostengünstiger als andere Heizformen, vor allem, wenn sie mit eigenem PV-Strom betrieben wird, Recyclingbaustoffe können günstiger sein als Primärbaustoffe und nicht zuletzt wird man auch auf das eine oder andere verzichten und dadurch einsparen. Qualität statt Quantität.

Aus einer gesamtgesellschaftlichen Sicht ist es auch billiger, weil weniger Folgekosten und -schäden wie zum Beispiel CO₂-Emissionen, Altlasten oder durch Steinbrüche zerstörte Landschaften entstehen, die durch Steueraufkommen getragen werden müssen. Für Bauunternehmer, die frühzeitig auf diesen Trend aufspringen und sich und ihr Personal entsprechend qualifizieren, ist dies ein Konkurrenzvorteil im gesamteuropäischen Wettbewerb. Daher muss auf allen Ebenen eine Know-How-Offensive gestartet werden: Bei Architekten, bei den Bauunternehmern und Baustoffherstellern zur Erzeugung und Verarbeitung von Recyclingbaustoffen, über die Handwerker zur Verwendung umweltschonender Materialien und Produkte bis hin zu den Chancen der Digitalisierung.

Noch ein Wort zum in diesen Tagen gerne bemühten Schlagwort vom Bürokratieabbau: Es ist nicht abzustreiten, dass Bürokratie in manchen Bereichen ein Eigenleben entwickelt hat, sich überholt hat oder Doppelstrukturen aufgebaut worden sind und es daher nach genauer Prüfung schon ein Streichungspotential gibt. Grundsätzlich aber gebe ich zu bedenken, dass jeder Regelung auch eine Absicht voranging. Das heißt, wenn wir heute Bürokratie streichen, dann besteht die Gefahr, dass das mit dem Abbau von umwelt-, naturschutz- und sozial Standards sowie dem Abbau demokratischer Beteiligungsmöglichkeiten einhergeht. Schön klingende Floskeln wie „Beschleunigungsgesetz“ oder „Ausnahmetatbestand für überwiegende öffentliche Belange“ wirken sich dann zum Nachteil für die Gesellschaft aus.

So hat zum Beispiel das Bundesverwaltungsgericht geurteilt, dass beschleunigte Bauverfahren nach Paragraph 13b Baugesetzbuch gegen Europarecht verstoßen. In der Begründung stellt das höchste deutsche Verwaltungsgericht klar, dass der Naturschutz und die Belange von Bürgerinnen und Bürgern nicht einfach umgangen werden dürfen.

Zum Schluss noch zu den massiv gestiegenen Baulandpreisen: Ich möchte gerne daran erinnern, dass in Artikel 161 unserer Bayerischen Verfassung, die 2021 zu Ihrem 75. Geburtstag zurecht gefeiert und immer wieder als vorbildlich gelobt wurde, steht: „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitaleaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“ Hierin ist der Verfassungsauftrag zu sehen, Planungsgewinne bis zu 100 Prozent abzuschöpfen. Auch wenn dies in unrealistischer Ferne ist, könnte die Staatsregierung die Krise der Bauwirtschaft zum Anlass nehmen, im Sinne unserer vorausschauenden Gründungsväter zu handeln und Spekulation mit Bauland einzudämmen. Wir brauchen eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik.

Beantwortung des Fragenkatalogs

1. Welche Maßnahmen müssen auf Bundes- und bayerischer Ebene ergriffen werden, um die Lage in der Bauwirtschaft nachhaltig zu stabilisieren und zu verbessern?

- Fördermittelpolitik für nachhaltigen Neubau (KFW-N und KFW-Q) und Sanierung verstetigen und dauerhaft mit Finanzmitteln ausstatten.

- Steuerliche Anreize für die klimaneutrale Sanierung setzen (z.B. Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuer von klimaneutralen Gebäuden mit Abschlag), da die Babyboomer Generation mit dem meisten Immobilienbestand sonst die Sanierung aufgrund günstigerer Übertragungsmöglichkeiten auf die jüngere Generation "verschiebt". Es muss gelingen die 90 % Privatkapital zur Transformation zu mobilisieren.

2. Welche Maßnahmen müssen ergriffen werden, um den angekündigten "Bau-Turbo" in Gang zu setzen? Reichen das Maßnahmenpaket für die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie die Vorschläge des Bund-Länder-Pakets zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen dafür aus und wie werden sie jeweils bewertet?

Viele der Ende letzten Jahres beschlossenen 14 Maßnahmen sind gut und zielführend, müssen jetzt aber zügig umgesetzt werden. Dabei blockieren sich Länder und Bund leider aktuell gegenseitig (z.B die Genehmigungsfreistellung zu Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnraum - hier brauchen die Länder eine klare Ansage und Vorschläge vom Bund, wie in den Landes-Bauordnungen umzusetzen ist).

Kritisch sieht der BUND Naturschutz die Aussetzung von EH 40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard und manche Maßnahmen zur Beschleunigung und zum Bürokratieabbau.

3. Welche Möglichkeiten werden gesehen, um insbesondere in teuren Ballungsräumen für weniger finanzstarke Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

Hier würden die bereits definierten Maßnahmen zur Nachverdichtung und Umnutzung von Immobilien in Ballungszentren greifen, die bereits im Maßnahmenpaket beschlossen wurden. Allerdings sehen wir aktuell die Länder mit der rechtlichen Umsetzung in den Bauordnungen überfordert (z.B. Thema Umnutzung von Büroimmobilien für Wohnen - hier scheitert vieles an den örtlichen Baubehörden, die nicht wissen, wie sie die im Bebauungsplan nicht vorgesehene Nutzung genehmigen sollen).

Kommunalen Wohnungsbau fördern. So bleiben Wohnungen dauerhaft in öffentlicher Hand. Dies ist besser als der soziale Wohnungsbau, da dort die Wohnungen relativ schnell aus der Mietpreisbindung herausfallen. Dies ist in Deutschland schmerzhaft der Fall, wie man an der drastisch gesunkenen Zahl an Sozialwohnungen sieht. Darüber hinaus sind gute Bedingungen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu schaffen. Denn in dieser Gesellschaftsform ist der übliche Gegensatz zwischen Vermieterin und Mieter aufgehoben.

Neben kommunalen auch den genossenschaftlichen Wohnungsbau gezielt fördern.

Wiedereinführung eines Wohnungsaufsichtsgesetzes, das die Pflichten der Vermieter regelt.

Die staatliche BayernHeim GmbH muss ihr Geschäftsmodell verändern und zu einem vorbildlichen staatlichen Bauträger werden. Hierzu gehört insbesondere das Engagement für den ökologischen Umbau von bestehenden Gewerbeimmobilien und vor allem stillgelegten Krankenhäusern und ehemals militärischen Liegenschaften in bezahlbaren Wohnraum.

4. Inwiefern sind die Maßnahmen im Rahmen des sogenannten Wohnbau-Boosters für Bayern ausreichend und was sollte ein bayerisches Baukonjunktur-Programm enthalten?

Einige der Möglichkeiten des Bauboosters sind gut. Allerdings fehlt ein Schwerpunkt auf nachhaltig, zero-Waste, ökologisch und klimaschonend.

Außerdem haben die Wohnbaugenossenschaften, die hauptsächlich davon profitieren könnten, die Ideen noch nicht verstanden und setzen sie deshalb auch noch nicht um. Hier wäre eine Aufklärungs- und Schulungskampagne hilfreich.

5. In welchem Maße kann z. B. der Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohnraum dazu beitragen? Welche Rolle kommt dabei dem seriellen und modularen Bauen zu und welche gesetzlichen Änderungen sind notwendig, um den Einsatz zu befördern?

Grundsätzlich muss immer gelten: Bestand/Umbau vor Abriss/Neubau. Ausnahmen von dieser Regel können nur gelten, wenn die ökologischen und Klimafolgekosten höher wären. Und/oder wenn die finanziellen Kosten in keinem vernünftigen Verhältnis mehr stünden. Da dies bedeutet, dass über eine eventuelle Bestandserhaltung erst angesichts der Ausschreibungsergebnisse endgültig entschieden werden kann, müsste für solche Fälle vermutlich das Ausschreibungsrecht und die -praxis (juristisch) angepasst werden.

Das serielle Bauen und vor allem das serielle Sanieren kann einen wertvollen Beitrag zur Klimaneutralität aller Gebäude bis 2045 leisten. Die Fördermittel dafür sind aktuell interessant (auch für große Wohnungshalter). Leider fehlen den kleineren Immobilienbesitzern (Kleinwohnanlagen mit 6-12 Wohnungen) und den Wohneigentumsgemeinschaften die Mittel zu einer guten Analyse des Bestandes (Statik, Bausubstanz, digitale Pläne) um die serielle Sanierung kostensicher anzugehen. Hier sollte eine fundierte Erstanalyse stark gefördert werden. Dann entsteht erst die Sicherheit für alle Beteiligten, dass das Ergebnis mit Hilfe der aktuellen Fördermittel finanzierbar wird.

Gleichzeitig sollte das Vererben/Verschenken von klimaneutralen "enkelfähigen" Gebäuden vereinfacht werden (siehe oben).

6. Wie werden die Auswirkungen der massiv gestiegenen Baulandpreise in Bayern (laut Statistischem Bundesamt sind die Baulandpreise in Bayern in den letzten 10 Jahren um 90 Prozent gestiegen) auf den Wohnungsbau beurteilt? Welche Möglichkeiten werden hier gesehen, dem von staatlicher Seite entgegenzuwirken?

Durchsetzung des Artikels 161 der Bayerischen Verfassung: „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“ Hierin ist der Verfassungsauftrag zu sehen, Planungsgewinne bis zu 100 Prozent abzuschöpfen, wobei realistischere Weise den Verkäufern eine Grenze unterhalb 100 Prozent zugestanden werden muss, für den Fall, dass sonst keine Grundstücke mehr auf den Markt kämen. Dies würde Spekulationen mit Bauland eindämmen und die Preise niedrig halten bzw. Geld in die Kassen der Gemeinden spülen, die dem kommunalen Wohnungsbau zugutekommen können. (Siehe auch: Hans Jochen Vogel (2019): Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen ein neues Bodenrecht – Nur dann wird wohnen auch wieder bezahlbar, Verlag Herder, 80 Seiten)

Die bayerische Staatsregierung muss ihr Landesentwicklungsprogramm grundlegend im Sinne einer gemeinwohlorientierte Bodenpolitik überarbeiten.

Solange aber Baulandpreise hoch bleiben:

Wichtig wäre, dass die Möglichkeiten der Nachverdichtung stärker ausgeschöpft werden, wobei immer abgewogen und sichergestellt werden muss, dass z.B. sehr wertvolle und auch in einem Stadtgrün-Konzept erhaltenswerte und auch zur Klimawandelanpassung nötige Grünbestände erhalten werden müssen.

Bei einem Immobilienbestand von 21 Millionen sanierungsbedürftigen Gebäuden (davon 16 Millionen Einfamilienhäuser, die zum Großteil aus dem 50ern sind und auf großen Grundstücken stehen) wäre eine Erhöhung der Wohnungen, die auf die Grundstücke kommen dürfen (bisher meist maximal 2) eine echte Erleichterung.

Wirksam wäre auch bei Umnutzungen von Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien und Aufstockungen eine mögliche Befreiung von Bebauungsplan und den Stellplatzsatzungen.

7. Welche Maßnahmen sind nötig, damit Unternehmen der Bauwirtschaft mit der Digitalisierung Schritt halten und die für den gewinnbringenden Einsatz digitaler Arbeitsweisen notwendigen Fähigkeiten aufbauen können? Welchen Beitrag kann die Politik dazu leisten?

Die KfW-Kreditmöglichkeiten zur Digitalisierung sind gut. Wichtig wäre, dass die Bauanträge auch wirklich in weiter verarbeitbarem Format (nicht PDF!) abgegeben werden können und auch so wieder zurück kommen. Ansonsten bringt die Digitalisierung keine Beschleunigung. Leider ist das Personal auf den Bauämtern wenig digital qualifiziert - hier stoßen Welten aufeinander. Ein intensives Bildungsprogramm für die Bauämter wäre hier zielführend.

8. Wie stellt sich aktuell die Fachkräftesituation der Bauwirtschaft in Bayern dar? Und wie kann es gelingen, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer für die Branche langfristig zu gewinnen und zu sichern?

Die Ausbildung von Fachkräften muss ausgerichtet werden auf die Zukunftsthemen Zero-Waste-Bauen, Klimaneutralität, flächensparend, modular, genossenschaftlich etc.

Es wäre wichtig, die verfügbaren Arbeitskräfte und vorhandenes Potential auch zu mobilisieren. Gerade Schüler und Studenten sind in der Bildungsphase häufig noch orientierungslos. Oft werden Studien/Ausbildungen angefangen und wieder abgebrochen. Hier würde eine Stärkung von Praktika (vorgegebene Zeiten von allen Schulzweigen) helfen.

Parallel dazu muss die Migrationspolitik gelingen, um sowohl Fachkräfte anzuwerben bzw. ins Land zu lassen als auch Migranten schnell auf den Ausbildungs- und Arbeitsmarkt zu bringen. Gute Beispiele im Ausland können kopiert werden (z.B. Schweiz, Dänemark oder Norwegen).

9. Im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen erhält fast immer noch das preisliche günstigste Angebot den Zuschlag: Könnte die vermehrte Anwendung weiterer Kriterien dazu beitragen, dass ortsansässige Unternehmen der Bauwirtschaft mehr berücksichtigt werden?

Eine möglichst „ortsansässige“ Vergabe lässt sich aus Sicht eines Umweltverbands nur mit der Verringerung des Transportaufwands begründen. Dies ist bei der vergleichsweise langen

Lebenszeit von Wohnungen aber eher vernachlässigbar. Ein Holzbau aus größerer Entfernung wäre bei Berücksichtigung der gesamten Ökobilanz trotzdem einem Zement- oder auch Ziegelbau einer ortsansässigen Baufirma vorzuziehen.

Abgesehen vom Kriterium „ortsansässig“ ist es aber natürlich sehr wohl wünschenswert, dass nicht immer das preisliche günstigste Angebot den Zuschlag erhält. Die verpflichtende Anwendung der nachhaltigen Ausschreibungskriterien der EU wäre enorm hilfreich. Bei Einführung sollte jedoch sehr auf die Bildung von Verständnis und Knowhow der Beteiligten am Bau gesetzt werden. Hier besteht großes Unwissen und einzelne Pionierprojekte finden keine Verbreitung, da die bisherige Vergabep Praxis über Jahrzehnte geprägt und gelebt wurde.

In einer Ausschreibung sollte also die Klimarelevanz, inklusive aller grauen Energie, verpflichtend enthalten sein. Damit wäre wohl i.d.R. die Holzbauweise bevorzugt. Bis auf Weiteres wird sie allerdings aus Kapazitätsgründen nicht überall angeboten werden können. Die Sorge, dass somit plötzlich die herkömmliche Bauwirtschaft vor dem Aus stünde, müsste also nicht entstehen. Gleichzeitig wäre es aber ein deutliches Marktsignal in Richtung Holzbau. Der Markt – dafür ist er schließlich da - kann und wird sich transformieren, wenn keine extremen Auflagen oder unzumutbar kurze Fristen angeordnet werden.



Anhörung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr zur Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern

Dienstag, 16.4.2024, 14.30-17.30 Uhr, Bayerischer Landtag

Fragenkatalog:

1. *Welche Maßnahmen müssen auf Bundes- und bayerischer Ebene ergriffen werden, um die Lage in der Bauwirtschaft nachhaltig zu stabilisieren und zu verbessern?*
 - deutliche Verkürzung der Planungs- und Genehmigungs-verfahren
 - materielle Präklusion: Einsprüche gegen Bauverfahren nur bis zu einem bestimmten Zeitpunkt zulassen
 - deutlicher Abbau bürokratischer Vorschriften und Hemmnisse
 - dauerhaft hohe Ausstattung der öffentlichen Bauetats

2. *Welche Maßnahmen müssen ergriffen werden, um den angekündigten "Bau-Turbo" in Gang zu setzen? Reichen das Maßnahmenpaket für die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie die Vorschläge des Bund-Länder-Pakets zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen dafür aus und wie werden sie jeweils bewertet?*
 - Ein erster Schritt in die richtige Richtung – mehr aber nicht.
 - Sie müssen aber auch erst umgesetzt werden.

3. *Welche Möglichkeiten werden gesehen, um insbesondere in teuren Ballungsräumen für weniger finanzstarke Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?*
 - höhere Subjektförderung: Wohngeld etc.
 - Nachverdichtung erleichtern (Abstandsflächen einheitlich verringern auf 0,4 H)
 - Reduzierung der Anforderungen an den Lärmschutz
 - bessere ÖPNV-Angebote

4. *Inwiefern sind die Maßnahmen im Rahmen des sogenannten Wohnbau-Boosters für Bayern ausreichend und was sollte ein bayerisches Baukonjunktur-Programm enthalten?*
 - die Grunderwerbsteuer weiter absenken, zumindest vorübergehend
 - mehr Mittel für die BayernHeim
 - Ausweitung des Bayern-Darlehens

5. *In welchem Maße kann z. B. der Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohnraum dazu beitragen? Welche Rolle kommt dabei dem seriellen und modularen Bauen zu und welche gesetzlichen Änderungen sind notwendig, um den Einsatz zu befördern?*
 - „Entrümpelung“ des Vorschriftenwustes: weniger Lärmschutz, weniger hohe Anforderungen an die Raumqualität, erleichterte Nachverdichtung
 - Serielle und modulare Verfahren sind kostengünstiger, schneller und anwohnerfreundlicher.

6. *Wie werden die Auswirkungen der massiv gestiegenen Baulandpreise in Bayern (laut Statistischem Bundesamt sind die Baulandpreise in Bayern in den letzten 10 Jahren um 90 Prozent gestiegen) auf den Wohnungsbau beurteilt? Welche Möglichkeiten werden hier gesehen, dem von staatlicher Seite entgegenzuwirken?*
 - Es wird sich eine Tendenz zu kleineren Wohnräumen abzeichnen. In Mehrfamilienhäusern sollten vermehrt Gemeinschaftsräume eingeplant werden z. B. für Coworking, um den individuellen Wohnbedarf zu verringern.
 - Verbesserung der Verkehrsverbindungen in das Umland – Wohnen und Arbeiten muss überall gleichwertig möglich sein.

7. *Welche Maßnahmen sind nötig, damit Unternehmen der Bauwirtschaft mit der Digitalisierung Schritt halten und die für den gewinnbringenden Einsatz digitaler Arbeitsweisen notwendigen Fähigkeiten aufbauen können? Welchen Beitrag kann die Politik dazu leisten?*
 - Die Bauindustrie ist in der Digitalisierung vorne dran.
 - Ein Problem ist das digitale Zusammenarbeiten auf „fremden“ Plattformen: Hier muss sichergestellt sein, dass der Plattformbetreiber nicht auf die Daten zugreifen kann und auch aus den Metadaten kein eigenes Geschäftsmodell erstellen darf.
 - Der digitale Rückstand der Öffentlichen Hand muss schleunigst beseitigt werden.

8. *Wie stellt sich aktuell die Fachkräftesituation der Bauwirtschaft in Bayern dar? Und wie kann es gelingen, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer für die Branche langfristig zu gewinnen und zu sichern?*
 - Die Bauindustrie sucht händeringend nach Fachkräften im In- und Ausland.
 - Speziell die Gewinnung von Fachkräften aus dem Ausland muss erleichtert werden. Derzeit gelten zu hohe bürokratische Anforderungen.
 - Die öffentlichen Bauetats sollten durch eine hohe Mittelausstattung und Verlässlichkeit zu einer dauerhaft hohen Grundauslastung der Bauwirtschaft beitragen. Bauetats und Investitionsetats dürfen nicht als „Restgrößen“ behandelt werden.

9. *Im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen erhält fast immer noch das preislich günstigste Angebot den Zuschlag: Könnte die vermehrte Anwendung weiterer Kriterien dazu beitragen, dass ortsansässige Unternehmen der Bauwirtschaft mehr berücksichtigt werden?*

- endlich wegkommen von der fast ausschließlichen Orientierung am niedrigsten Preis
- weitere Qualitätskriterien einbeziehen, z. B. Nachhaltigkeit (CO₂-Schattenpreis) und Bauqualität sowie Zuverlässigkeit des Bieters
- Orientierung am Best-Bieter-Prinzip wie in Österreich



Anhörung des Ausschusses für Wohnen, Bauen und Verkehr zu Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern – Fragenkatalog

1. Welche Maßnahmen müssen auf Bundes- und bayerischer Ebene ergriffen werden, um die Lage in der Bauwirtschaft nachhaltig zu stabilisieren und zu verbessern?

Die aktuelle Krise in der Bauwirtschaft betrifft vor allem den Wohnungs- und Einfamilienhausbau. In diesem Bereich sind die Baugenehmigungen seit der zweiten Jahreshälfte 2022 kontinuierlich rückläufig. Zwischenzeitlich ist der Markt fast vollständig zusammengebrochen. Ursächlich hierfür sind vor allem der ungewöhnlich schnelle Zinsanstieg im vergangenen Jahr und die hohen Baukosten. Langfristig muss es das Ziel sein, Wege zu finden, wie auch Wohnraum im unteren Preissegment wieder wirtschaftlich errichtet werden kann. Kurzfristig wird sich die Situation nur durch attraktive Fördermaßnahmen verbessern lassen. Dabei ist die Stetigkeit und Verlässlichkeit der Förderkulisse von besonderer Bedeutung. Der kurzfristige Stopp von Förderprogrammen und die Veränderung von Förderkonditionen, wie wir das in der Vergangenheit auf Bundesebene mehrfach erlebt haben, verunsichert potenzielle Bauherren und führt zu einem Attentismus, der Gift für die Baukonjunktur ist.

Zur Förderkulisse in Bayern nehmen wir unter Frage 4. Stellung. Förderinstrumente des Landes sind immer auf eine Kombination mit attraktiven Förderungen des Bundes angewiesen. Nach dem Stopp im Dezember vergangenen Jahres ist die KfW-Förderung für den Neubau zwischenzeitlich wieder angelaufen. Insgesamt stehen nach unserer Kenntnis 2,9 Mrd. Euro zur Verfügung. Das ist mehr als im vergangenen Jahr, insgesamt aber deutlich zu wenig. Bei verstärkter Nachfrage droht hier wieder ein Förderstopp. Insgesamt liegen die Anforderungen für die Neubauförderung mit EH 40/EH 40NH sehr hoch. Diese hohen Anforderungen haben kaum zusätzlichen Einfluss auf die Nachhaltigkeit des Projekts, verteuern die Maßnahme erheblich und machen dadurch die Förderung tendenziell weniger attraktiv. Wichtig wäre eine von diesen hohen Anforderungen losgelöste Förderung des Bundes, idealerweise auf EH 55-Niveau. Ob das neue Programm „klimafreundlicher Neubau in Niedrigpreissegment“ (KNN), für das im Bundeshaushalt 1 Mrd. Euro zur Verfügung steht, hier eine Verbesserung bringt, bleibt abzuwarten.

2. Welche Maßnahmen müssen ergriffen werden, um den angekündigten „Bau-Turbo“ in Gang zu setzen? Reichen das Maßnahmenpaket für die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie die Vorschläge des Bund-Länder-Pakets zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen dafür aus und wie werden sie jeweils bewertet?

Die im Rahmen des Wohnungsgipfels mit dem Bundeskanzler bzw. im Rahmen des Bund-Länder-Pakets verabschiedeten Einzelmaßnahmen sind grundsätzlich geeignet, die Rahmenbedingungen für das Bauen, insbesondere für den Wohnungs- und Einfamilienhausbau, zu verbessern. Sie sind bislang allerdings nur teilweise umgesetzt. Soweit noch nicht geschehen, sollte die Umsetzung zügig vorangetrieben werden. Auch die befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau im Baugesetzbuch (§ 246e BauGB) sollte zügig umgesetzt werden. Die Planungshoheit der Gemeinden sehen wir aufgrund der engen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme



Landesverband Bayerischer Bauinnungen
Bavariaring 31 | 80336 München
Tel.: 089 / 7679-0

der Sonderregelung und des Zustimmungserfordernisses der Gemeinden als nicht beeinträchtigt an. Auch in Kombination werden die Maßnahmen aber nicht ausreichen, um kurzfristig den Wohnungs- und Einfamilienhausbau wieder in Gang zu bringen.

3. Welche Möglichkeiten werden gesehen, um insbesondere in teuren Ballungsräumen für weniger finanzstarke Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

Nach einer neueren Veröffentlichung des ZIA ist im nicht geförderten Wohnungsneubau aktuell eine Miete von durchschnittlich 21,00 Euro/m² für die wirtschaftliche Durchführung eines Projekts erforderlich. Das macht deutlich, dass gerade in Ballungsräumen mit hohen Grundstückspreisen bezahlbarer Wohnraum nur auf Basis eines Maßnahmenmixes geschaffen werden kann. Dazu gehört vor allem eine effektive und verlässliche Neubauförderung. Diese sollte von den ambitionierten energetischen Vorgaben (EH 40/EH 40NH) abgekoppelt und an das derzeit gesetzlich geforderte Niveau (EH 55) geknüpft werden. Gerade in Ballungsräumen ist Wohnraum auch für mittlere Einkommenschichten nicht mehr bezahlbar. Deswegen müssen die Einkommensgrenzen in den Förderprogrammen weiter angehoben werden. Gleichzeitig müssen die Baukosten maßgeblich gesenkt werden. Rund 30 Prozent der Kostensteigerungen gehen auf Vorgaben von Bund, Ländern und Gemeinden zurück. Diese Regulierungen müssen drastisch reduziert werden. Außerdem sind die technischen Normen auf dem Prüfstand zu stellen. Der Gebäudetyp E, für den bauordnungsrechtlich in der Bayerischen Bauordnung bereits die Grundlagen geschaffen wurden, geht in die richtige Richtung. Ein Abweichen von technischen Standards setzt aber zwingend eine zivilrechtliche Flankierung voraus, an der es bislang noch fehlt. Konkrete Umsetzungsvorschläge (z. B. von Prof. Leupertz) liegen bereits vor.

4. Inwiefern sind die Maßnahmen im Rahmen des sogenannten Wohnbau-Boosters für Bayern ausreichend und was sollte ein bayerisches Baukonjunktur-Programm enthalten?

Die Bayerische Staatsregierung hat im vergangenen Jahr frühzeitig reagiert und in Anbetracht der einbrechenden Baugenehmigungszahlen den sogenannten Wohnbau-Booster verabschiedet. Im Herbst wurden weitere Anpassungen, insbesondere der Einkommensgrenzen vorgenommen. Da gerade in Ballungsräumen Wohnraum auch für mittlere Einkommen nicht mehr finanzierbar ist, regen wir hier eine weitere Anhebung an. Im Bereich des Bayern-Darlehens wäre eine Ausweitung des maximal möglichen Darlehnsumfangs über ein Drittel der Gesamtkosten hinaus wünschenswert. Die Grunderwerbsteuer ist in Bayern im Bundesvergleich mit 3,5 % günstig. In Anbetracht der gerade in den bayerischen Ballungsräumen extrem hohen Baulandkosten schlagen wir eine weitere Absenkung vor. Außerdem sollte die BayernHeim personell besser ausgestattet werden, um ihre Aktivitäten ausweiten und mittelstandsfreundliche Losgrößen realisierten zu können.



5. In welchem Maß kann z. B. der Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohnraum dazu beitragen? Welche Rolle kommt dabei dem seriellen und modularen Bauen zu und welche gesetzlichen Änderungen sind notwendig, um den Einsatz zu befördern?

Der Umbau von Gewerbeimmobilien kann einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten. Gerade Büro- und Verwaltungsgebäude weisen im Hinblick auf ihre häufig innerstädtische Lage und ihre baulichen und konstruktiven Voraussetzungen erhebliches Umnutzungs-, Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial auf. Allerdings sind regelmäßig komplexe bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Abstimmungen und Genehmigungsvorgänge erforderlich. Hierzu bedarf es rechtlicher Anpassungen und abgestimmter Förderinstrumente. Insbesondere muss die im Rahmen des „Bau-Turbo“ (Frage 2) angekündigte Anpassung der TA Lärm endlich umgesetzt werden, damit Wohnbebauung z.B. bei Nutzung von Gewerbeimmobilien mehr als bisher an Gewerbebetriebe heranrücken kann.

Beim Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohnraum kommt dem seriellen und modularen Bauen unseres Erachtens keine wesentliche Rolle zu. Potenziale für serielles und modulares Bauen sehen wir eher im Wohnungsneubau.

6. Wie werden die Auswirkungen der massiv gestiegenen Baulandpreise in Bayern (laut Statistischen Bundesamt sind die Baulandpreise in Bayern in den letzten 10 Jahren um 90 Prozent gestiegen) auf den Wohnungsbau beurteilt? Welche Möglichkeiten werden hier gesehen, dem von staatlicher Seite entgegenzuwirken?

Die massiv gestiegenen Baulandpreise in Bayern haben erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsbau. Sie sind ein Grund dafür, dass Wohnraum ohne Förderung nicht mehr unter einer Durchschnittsmiete von 21,00 Euro/m² wirtschaftlich hergestellt werden kann. Der Staat kann dem durch die Zurverfügungstellung von Bauland entgegenwirken. Das ist vor allem Aufgabe der Städte und Gemeinden. Sie können im Rahmen der Wohnungsbauförderung Grundstücke auch unter dem Verkehrswert veräußern oder im Erbbaurecht überlassen. Modelle zur Abschöpfung des Wertgewinns einer Bauleitplanung wie z.B. die SoBoN in München sollten überdacht bzw. nur mit Augenmaß angewandt werden, da sie das Bauen für den Investor verteuern und in der aktuellen Situation kontraproduktiv wirken können. Außerdem sind steuerliche Anreize für die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen.

7. Welche Maßnahmen sind nötig, damit Unternehmen der Bauwirtschaft mit der Digitalisierung Schritt halten und die für den gewinnbringenden Einsatz digitaler Arbeitsweisen notwendigen Fähigkeiten aufbauen können? Welchen Beitrag kann die Politik dazu leisten?

Die Unternehmen des bayerischen Baugewerbes haben die Notwendigkeit der Digitalisierung ihre Prozesse erkannt und befinden sich in der Umsetzung. Dieser Prozess kann politisch durch finanzielle Förderung beschleunigt werden. Vor allem aber ist es weiterhin Aufgabe der Politik, digitale Infrastruktur insbesondere in den ländlichen Räumen auszubauen.



Landesverband Bayerischer Bauinnungen
Bavariaring 31 | 80336 München
Tel.: 089 / 7679-0

Voraussetzung für die Digitalisierung sind einheitliche Prozesse. Verfahren und Abläufe der öffentlichen Hand sollten daher weitgehend vereinheitlicht werden. Eine digitale Beschreibung von Bauwerken in digitaler Sprache ist nur durch präzise Vorgaben möglich. Hier sollten Open-Source Lösungen verwendet werden, da KMU nur begrenzte Möglichkeiten für Softwareinvestitionen haben und diese Investitionen regelmäßig mit erheblichen Umschulungsbedarf der Mitarbeiter einhergehen. Besonders wichtig erscheint es uns, die geplante Digitalisierung von Prozessen im Baubereich mit ausreichender Zeitvorgabe möglichst konkret zu kommunizieren. Um sicher investieren zu können, benötigen die Unternehmen konkrete Angaben zu den für die Teilnahme an digitalen Prozessen erforderlichen Voraussetzungen im Unternehmen.

8. Wie stellt sich aktuell die Fachkräftesituation der Bauwirtschaft in Bayern dar? Und wie kann es gelingen, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer für die Branche langfristig zu gewinnen und zu sichern?

In den vergangenen Jahren hat sich der Fachkräfte- und auch der Arbeitskräftemangel in der Bauwirtschaft verschärft. Die aktuelle krisenhafte Situation insbesondere im Wohnungs- und Einfamilienhausbau mag die Situation vorübergehend etwas verbessern. Aufgrund der Altersstruktur der Beschäftigten im Baugewerbe (25 % der gewerblichen Arbeitnehmer in der bayerischen Bauwirtschaft sind 55 Jahre und älter) wird sich der Fach- und Arbeitskräftemangel mittelfristig wieder deutlich verschärfen. Aus unserer Sicht muss es vorrangiges Ziel sein, aktuell Entlassungen und damit den Abbau von Fach- und Arbeitskräften in der Branche zu vermeiden. Dies kann nur durch eine Verstetigung der Nachfrage gelingen. Zu den erforderlichen Maßnahmen, um die Situation im Wohnungs- und Einfamilienhausbau zu verbessern, haben wir oben bereits Stellung genommen. Parallel ist dringend erforderlich, dass die öffentlichen Auftraggeber in Bayern intensiv antizyklisch investieren.

Das bayerische Baugewerbe ist seit jeher auf Auszubildende und Mitarbeiter aus dem Ausland angewiesen. Dieser Trend wird sich fortsetzen. Die Westbalkanregelung wird daher für das Baugewerbe auch zukünftig von erheblicher Bedeutung sein. Gleiches gilt für die zügige Durchführung von Viasverfahren und die Anerkennung von im Ausland erworbenen Ausbildungsabschlüssen.

9. Im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen erhält fast immer noch das preislich günstigste Angebot den Zuschlag: Könnte die vermehrte Anwendung weiterer Kriterien dazu beitragen, dass ortsansässige Unternehmen der Bauwirtschaft mehr berücksichtigt werden?

Öffentliche Auftraggeber haben vergaberechtlich die Möglichkeit, neben dem Preis qualitative Wertungskriterien anzuwenden. Das geschieht aktuell vor allem mit dem Ziel, die Nachhaltigkeit von Baumaßnahmen zu verbessern. Die Kombination von Preis und qualitativen Kriterien erfordert, um Vergleichbarkeit zu erreichen, die Umrechnung aller Kriterien in Punkte und die Erstellung einer Wertungsmatrix. Die dadurch entstehende Komplexität ist für KMU tendenziell nachteilig und führt zu Mehrbelastung auch bei den Vergabestellen. Bei der Ausgestaltung der



Landesverband Bayerischer Bauinnungen
Bavariaring 31 | 80336 München
Tel.: 089 / 7679-0

zusätzlichen Kriterien ist darüber hinaus darauf zu achten, dass sie die Struktur des Anbietermarkts beachten und sich nicht wettbewerbseinschränkend auswirken. Um Mehraufwand für Bieter und Vergabestellen gering zu halten, wurde im Jahr 2005 für kommunale Vergaben eine Regelung eingeführt, die es ermöglichte, bei Vergaben unterhalb des EU-Schwellenwerts wirtschaftliche Vorteile von Angeboten bei der Angebotswertung pauschal zu berücksichtigen (sogenannte Wertungspauschale). Diese grundsätzlich einfache Regelung, die es in geeigneten Fällen auch ermöglicht hat, z. B. die „schnelle Erreichbarkeit“ von Bietern im Rahmen der Pauschale als Wertungskriterium anzusetzen, wurde in der Praxis praktisch nicht angewandt. Eine Bevorzugung von ortsansässigen Bietern ist vergaberechtlich unzulässig und war auch unter Geltung der damaligen Wertungspauschale nicht möglich.

De/as

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Fragenkatalog:

1. Welche Maßnahmen müssen auf Bundes- und bayerischer Ebene ergriffen werden, um die Lage in der Bauwirtschaft nachhaltig zu stabilisieren und zu verbessern?

Ziel zukunftsfähig zu sein:

- Senkung der Kosten für Produktion von Baumaterialien (Entwicklung und Anwendung neuer und innovativer Baumaterialien erforderlich)
- Steuersenkung für den Erwerb von Wohngebäuden
- Schaffung neuer Wohnkonzepte
- Reduktion der Energiekosten und Unterhaltskosten von Immobilien

Maßnahmen auf Bundesebene:

- Aufstockung und Ausbau des Anreizsystems für **Förderprogramme**
 - Somit Möglichkeit für langfristig planbare Investitionen und Vermeidung von Förderabbrüchen
- Aufgreifen der Nachfrage nach sozialem Wohnraum
 - Signifikante Erhöhung der **sozialen Wohnraumförderung** sowie deren langfristige Sicherung
- Verbesserung der Maßnahmen zur **Sanierungsförderung**
 - Erhöhung der Sanierungsquote auf möglichst 4% p.a.
 - Entwicklung eines sinnvollen „Handlings“ für „Bauen im Bestand“
 - Anpassung der neuen BEG- Förderrichtlinie zur Vermeidung erneuter Förderstopps
 - Schaffung von Anreizen für das „Bauen im Bestand wie z.B. Vereinfachungen in den Landesbauordnungen zur Vereinfachung von Planungsprozessen
- Ausbau von **Förderprogrammen für junge Familien** durch besonderes günstige Zinsbindung mit längerer Laufzeit und staatliche Übernahme von Bürgschaften bei Senkung der Eigenkapitalsquote (vor allem in Hochpreislagen)
- Schaffung von entsprechenden **Investitionsanreizen**, wie eine degressive Abschreibung für Abnutzung (AfA)
- Vereinfachungen bei Genehmigungen und Förderung von **Nutzungsänderungen** von leerstehenden Gewerbeflächen in Wohnen und Vereinfachung der damit verbundenen Rechtsvorschriften
- Schnelle Reformation der **Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen**
 - Angleichung der Landesbauordnungen und die Digitalisierung des Genehmigungsprozesses (Stichwort Musterumbauordnung)
 - Ausbau der Möglichkeit zur Abweichung von technischen Baubestimmungen und den anerkannten Regeln der Technik sowie deren rechtssicherer Ausgestaltung (Stichwort Gebäudetyp e)

- Stärkung der Typengenehmigung

Maßnahmen auf bayerischer Ebene:

- Umsetzung des Maßnahmenkatalogs „**Sustainable Bavaria**“, welcher auch Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität Bayerns bis 2040 beinhaltet
- **Digitalisierte und optimierte Baurechts-, und Planungs- und Bauprozesse**
- **Digitalisierte Projektabläufe** bei geeigneten staatlichen Bauprojekten
- Schnelle Reform der **BayBO / Umbauordnung**
Abweichen von Normen und Regelwerken, wo es sinnvoll ist (Änderung im Vertragsrecht erforderlich)
- Bildung einer **Experimentierklausel** und vergleichbare Werkzeuge für die digitale Planung, Bauanträge und Entwicklung von Baustoffen und Bauweisen sowie das Einführen eines Gebäudetyps e.
- Einführung des „**Gebäudetyps e**“; **derzeit 19 Pilotprojekte in Bayern**
- **Personalaufstockung** in Bauaufsichtsbehörden

2. Welche Maßnahmen müssen, ergriffen werden, um den angekündigten "Bau-Turbo" in Gang zu setzen? Reichen das Maßnahmenpaket für die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie die Vorschläge des Bund-Länder-Pakets zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen dafür aus und wie werden sie jeweils bewertet?

- Entscheidend, **rasche Umsetzung** des Maßnahmenpaket „Bau-Turbo“

Die wichtigsten Maßnahmen des Bund-Länder-Pakets im Überblick:

- Einführung einer **degressiven AfA** in Höhe von jährlich 5 Prozent für neu errichtete Wohngebäude
Bewertung:
Schnelle Refinanzierung von getätigten Investitionen
Schaffung von Investitionsanreizen
- Attraktivere Ausgestaltung der beiden **KfW-Neubauprogramme** "Klimafreundlicher Neubau" (KFN) und "Wohneigentum für Familien" (WEF)
Bewertung:
Erhöhung der Einkommensgrenze auf 90.000 Euro
Anhebung Kredithöchstbetrag um 30.000 Euro
Mindestlaufzeit des Kreditbetrags beträgt 4 Jahre
- Der Bund stärkt den **sozialen Wohnungsbau** mit rund 18 Milliarden Euro
Bewertung:
Jeder Euro des Bundes wird aktuell durch rund 1,50 Euro der Länder kofinanziert.
Bei Fortführung dieser bisherigen Komplementärfinanzierung stehen damit gesamtstaatlich rd. 45 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bis 2027 zur Verfügung

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

- Neues **Förderprogramm „Jung kauft Alt“** soll junge Familien beim Kauf und Sanierung von Bestandsimmobilien unterstützen
Bewertung:
Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden verbunden mit einer an den BEG-Regeln orientierten Sanierungsaufgabe
- 235.000 Wohnungen mehr durch **Umwandlung der Gewerbeimmobilien**
Bewertung:
Durch zinsverbilligte Kredite sollen damit der klimafreundliche Umbau gefördert und Leerstand beseitigt werden

3. Welche Möglichkeiten werden gesehen, um insbesondere in teuren Ballungsräumen für weniger finanzstarke Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?


- **Nachverdichten, Aufstocken, Umbauen, Umnutzen** – geringere Anforderungsprofile
- **Erbbaurecht und Einheimischen-Modelle** für Eigenheimbau und private Wohnungsbaugesellschaften
- **Nutzungsänderungen** von leerstehenden Gewerbeflächen in Wohnen
- **Mancherorts** Schaffung von Wohnraum **in der Nähe von Gewerbegebieten**
Nutzung der planerischen Vorgaben zur passiven Schallschutzmaßnahmen für Lärminderung
Anpassung der rechtlichen Vorgaben (TA-Lärm)
Letztlich: vor Ort: **Einzelfallentscheidung**

4. Inwiefern sind die Maßnahmen im Rahmen des sogenannten Wohnbau-Boosters für Bayern ausreichend und was sollte ein bayerisches Baukonjunktur-Programm enthalten?


Auszug aus „Wohnbau-Booster“ Programm

- **§ 246 e im Baugesetzbuch** „Bau-Turbo -Norm“:
Befristete Sonderregelung:
Bei Einverständnis der Gemeinde, Verzicht auf B-Plan möglich \implies
Beschleunigung der Genehmigungsverfahren: weniger Aufwand + weniger Kosten
- **Einführung einer Genehmigungsfiktion** von drei Monaten für Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau befristet bis 2026 (bundesweit einheitlich)
In Bayern: schon seit 01.05.2021 eingeführt (auf Grund Änderung der BayBO)
(Erläuterung: die beantragte Genehmigung gilt als erteilt, wenn die zuständige Behörde nicht innerhalb dieser Frist über den Antrag entscheidet. Nur Anwendung im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 59 BayBO bei überwiegend Wohnbau oder Nutzungsänderung zu Wohnraum)

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

- Unter Umständen **genehmigungsfreie Nutzungsänderungen von Dachgeschossen** zu Wohnzwecken (in allen Landesbauordnungen vorgesehen)
Großes ungenutztes Potenzial der Dächer und der Dachaufstockung wird schnell und unkompliziert genutzt
- Vereinheitlichung der **Kfz-Stellplatzanforderungen** im Bauordnungsrecht.
Aufheben der Stellplatzpflicht bei Umbauten und Aufstockungen von Wohnraum
Im Wohnungsbestand sind fehlende Parkplätze kein Hinderungsgrund für die Schaffung von neuem Wohnraum

Senken der Baukosten
- **Industrielle Fertigungsmethoden** im seriellen, modularen und systemischen Bauen
Witterungsunabhängige Produktion + Verkürzung der Baustellenzeit vor Ort
Bundesweite Gültigkeit für einmal erteilte **Typengenehmigungen** für das serielle, modulare und systemische Bauen
Vereinfachung und Beschleunigung der Genehmigungsprozesse

Bayerisches Baukonjunktur – Programm:

- Umsetzung des Maßnahmenpakets „**Sustainable Bavaria**“
- Einführung eines Gebäudetyps E ("E" wie einfach)

kreative und kostengünstige Lösungen

- Bau von **altersgerechten und barrierefreien** Wohnungen bei zunehmend älter werdender Gesellschaft
- Ausweisung von **Bauerwartungsland**
- Entwicklung von neuen und **innovativen Infrastrukturprojekten**
- Bessere **Anbindung des ländlichen Raums** an die Ballungsräume
- **Dezentralisierung**

5. In welchem Maße kann z. B. der Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohnraum dazu beitragen? Welche Rolle kommt dabei dem seriellen und modularen Bauen zu und welche gesetzlichen Änderungen sind notwendig, um den Einsatz zu befördern?

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- **Vereinfachung der Planungsprozesse** somit kostengünstigeres Bauen in kürzerer Zeit
- **Einführung von Typengenehmigungen**

Bayerische Ingenieurekammer-Bau**6. Wie werden die Auswirkungen der massiv gestiegenen Baulandpreise in Bayern (laut Statistischem Bundesamt sind die Baulandpreise in Bayern in den letzten 10 Jahren um 90 Prozent gestiegen) auf den Wohnungsbau beurteilt? Welche Möglichkeiten werden hier gesehen, dem von staatlicher Seite entgegenzuwirken?**

- Dramatische Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt
- Neubau stagniert; Trendwende am Wohnungsmarkt: Mieten statt Kaufen
- höhere Nachfrage nach Mietobjekten \rightleftarrows Anstieg der Mieten
- Staatliche Maßnahmen:
- Erbbaurecht und Einheimischen-Modelle für Eigenheimbau und private Wohnungsbaugesellschaften
- Förderung des Umbaus von Bestandsbauten zu Mehrgenerationshäusern

7. Welche Maßnahmen sind nötig, damit Unternehmen der Bauwirtschaft mit der Digitalisierung Schritt halten und die für den gewinnbringenden Einsatz digitaler Arbeitsweisen notwendigen Fähigkeiten aufbauen können? Welchen Beitrag kann die Politik dazu leisten?

- Staat hat **Vorbildfunktion**: Digitalisierung bei staatlichen Institutionen fördern und fordern
- Förderungen bei **digitalen Schwerpunkten** in Ausbildung und Studium
- **Anreize** für die Digitalisierung schaffen
- **Digitalbonus** auch für Planungsbüros
- Förderung von **Softwareprojekten**

8. Wie stellt sich aktuell die Fachkräftesituation der Bauwirtschaft in Bayern dar? Und wie kann es gelingen, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer für die Branche langfristig zu gewinnen und zu sichern?

- Schwierig, Mangel an Fachkräften
- Fördermaßnahmen für Ausbildung von Fachkräften
- Schaffen von Ausbildungsreizen (Bezahlung, Arbeitszeiten) und gesicherte Arbeitsplätze
- Ohne Fachkräfte aus dem Ausland sind die Aufgaben nicht zu bewältigen

9. Im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen erhält fast immer noch das preislich günstigste Angebot den Zuschlag: Könnte die vermehrte Anwendung weiterer Kriterien dazu beitragen, dass ortsansässige Unternehmen der Bauwirtschaft mehr berücksichtigt werden?

- Beschränkte Ausschreibung nur für einheimische Unternehmen
- Fair-Preis-Modell

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

- Vergabe unter Berücksichtigung gewisser Qualitätsparameter (Klimaziele), z.B. Berücksichtigung der Klimaneutralität im Lebenszyklus der Bauvorhaben
- Berücksichtigen der Unterhalts- und Instandsetzungskosten bei der Vergabe
- Bislang war Anpassung der Vergabeordnung an das EU-Recht sehr problematisch; **Streichung des § 3 Abs. 7 Satz 2 VgV** \implies vermehrten europaweiten Ausschreibung
Folge:
 - Kostenanstieg wegen Mehraufwand für Planungsbüros und öffentliche Auftraggeber
 - Gefahr der Vergabe an Generalplaner bzw. Totalunternehmer

Lösung:

Rechtsgutachten von **Prof. Dr. jur. Martin Burgi** beweist Rechtskonformität eines alternativen Beschaffungskonzepts: Betrachtung des Bauauftrages als Ganzes, aber Aufteilung in Fachlose;

(siehe: https://www.bayika.de/bayika-wAssets/docs/aktuelles/2024/2024-02-26_Rechtsgutachten-Prof-Burgi_Vergabe-von-Planungsleistungen.pdf)