



Gesetzentwurf

der Abgeordneten **Katrin Ebner-Steiner, Christoph Maier, Martin Böhm, Richard Graupner, Prof. Dr. Ingo Hahn, Markus Walbrunn, Florian Köhler, Oskar Lipp, Johannes Meier, Dieter Arnold, Oskar Atzinger, Jörg Baumann, Franz Bergmüller, Rene Dierkes, Daniel Halemba, Martin Huber, Andreas Jurca, Stefan Löw, Roland Magerl, Ferdinand Mang, Gerd Mannes, Harald Meußgeier, Johann Müller, Benjamin Nolte, Elena Roon, Franz Schmid, Ulrich Singer, Ralf Stadler, Ramona Storm, Markus Striedl, Matthias Vogler, Andreas Winhart** und **Fraktion (AfD)**

**zur Änderung der Bayerischen Bauordnung
hier: Abschaffung des Solardach-Zwangs**

A) Problem

Aufgrund des Gesetzentwurfs der Staatsregierung zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom Juni 2022 (Drs. 18/23363) und der daraufhin im Dezember 2022 beschlossenen Änderung der Bayerischen Bauordnung (Art. 44a „Solaranlagen“, vgl. Drs. 18/25743) gilt seit März 2023 in Bayern ein Solardach-Zwang für alle neuen Industrie- und Gewerbegebäude. Ab Juli 2023 betrifft diese Regelung auch alle neuen Nichtwohngebäude und ab 2025 zudem alle Nichtwohngebäude, wenn die Dachhaut vollständig erneuert wird, sowie alle neuen Wohngebäude.

Der Solardach-Zwang stellt eine erhebliche finanzielle Belastung für bayerische Unternehmen, Landwirte und Wohnungsbauträger dar. Die Installation eines Quadratmeters Photovoltaik-Dach kostet im Durchschnitt 200 bis 300 €. Angesichts eines jährlichen Zubaus von rund 6 500 neuen Nichtwohngebäuden und 16 400 neuen Wohngebäuden in Bayern entstehen so jährliche Mehrkosten von etwa 3,5 Mrd. € für die bayerische Wirtschaft. Zudem sind die Baukosten für Wohn- und Gewerbegebäude seit Juni 2022 um etwa 15 % gestiegen.

Diese Regelung verteuert und bremst den Bau neuer Produktionsstätten, Gewerbeflächen und dringend benötigten Wohnraums in Bayern erheblich. Seit der Einführung des Solardach-Zwangs ist die Anzahl der genehmigten Neubauten stark zurückgegangen: Die Zahl genehmigter Wohnungen ist von einem monatlichen Durchschnitt von 6 000 bis 7 000 in den Jahren 2017 bis Juni 2022 auf nur noch durchschnittlich 4 000 im August 2024 gesunken. Laut dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW) fehlen derzeit etwa 200 000 Wohnungen in Bayern. Auch die Zahl der genehmigten neuen Nichtwohngebäude ist im Jahr 2023 um über 9 % zurückgegangen und im Zeitraum Januar bis August 2024 nochmals um knapp 8 %, wobei der Neubau von Fabrik- und Werkstattgebäuden sogar um ein Fünftel eingebrochen ist.

Der Solardach-Zwang trägt somit zu einer weiteren Erhöhung der staatlich bedingten Baukosten bei, die laut dem Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) mittlerweile 37 % der Gesamtkosten beim Wohnungsbau in Deutschland ausmachen – deutlich mehr als in vergleichbaren Nachbarländern wie Österreich (7 %), Frankreich (19 %) oder Polen (30 %).

B) Lösung

Die Streichung des Art. 44a „Solaranlagen“ aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

C) Alternativen

Hinweis des Landtagsamts: Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Initiatoren.

Keine

D) Kosten

Keine

Gesetzentwurf

zur Änderung der Bayerischen Bauordnung

§ 1

Art. 44a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, wird aufgehoben.

§ 2

Dieses Gesetz tritt am in Kraft.

Begründung:

A) Allgemeines

Der Solardach-Zwang, der 2023 in Bayern für Industrie-, Gewerbe- und Nichtwohngebäude eingeführt wurde und ab 2025 auch für Wohngebäude greifen soll, hat erhebliche finanzielle Belastungen für Unternehmen, Landwirte und Wohnungsbauträger zur Folge. Daher ist die Abschaffung des Solardach-Zwangs notwendig, um die hohen Baukosten zu senken und den Bau neuer Produktions- und Wohnflächen wieder zu erleichtern.

B) Im Einzelnen

Zu § 1 (Änderung der Bayerischen Bauordnung)

Durch die Aufhebung des Art. 44a der Bayerischen Bauordnung entfällt der Solardach-Zwang. Dies soll die staatlich bedingten Zusatzkosten beim Bau senken und den dringend notwendigen Bau von Wohn- und Gewerbeimmobilien fördern. Die aktuelle Regelung ist mitverantwortlich für den Rückgang der Neubauzahlen und den Anstieg der Baukosten in Bayern. Die Entlastung durch die Abschaffung des Solardach-Zwangs wird es Unternehmen, Wohnungsbaugesellschaften und anderen Bauherren erleichtern, bezahlbare Immobilien zu realisieren, was auch dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugutekommt.

Zu § 2 (Inkrafttreten)

Dieser Paragraph regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.