



Foto: stockadobe.com | sculpius

Anhörung von Sachverständigen zum Thema:

Lage und Perspektive der Bauwirtschaft in Bayern

im Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr

Stellungnahmen der Sachverständigen

Dienstag, 16. April 2024



**Bayerischer
Landtag**



Beschluss

des Bayerischen Landtags

Der Landtag hat in seiner heutigen öffentlichen Sitzung beraten und beschlossen:

Antrag der Abgeordneten **Katharina Schulze, Johannes Becher, Jürgen Mistol, Stephanie Schuhknecht, Barbara Fuchs, Ursula Sowa, Martin Stümpfig, Dr. Markus Büchler, Patrick Friedl, Mia Goller, Christian Hierneis, Paul Knoblach, Laura Weber** und **Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**

Drs. 19/230, 19/460

Anhörung zur Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern

Der Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr führt eine Anhörung zur „Lage und Perspektive der Bauwirtschaft in Bayern“ durch.

Dabei sollen folgende Fragen vorrangig behandelt werden:

- Welche Maßnahmen müssen auf Bundes- und bayerischer Ebene ergriffen werden, um die Lage in der Bauwirtschaft nachhaltig zu stabilisieren und zu verbessern?
- 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-Paktes zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen dafür aus und wie werden sie jeweils bewertet?
- Welche Möglichkeiten werden gesehen, um insbesondere in teuren Ballungsräumen für weniger finanzstarke Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?
- Inwiefern sind die Maßnahmen im Rahmen des sogenannten Wohnbau-Boosters für Bayern ausreichend und was sollte ein bayerisches Baukonjunktur-Programm beinhalten?
- 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?
- 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?
- 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?

- 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?
- 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?

Die Präsidentin

I.V.

Tobias Reiß

I. Vizepräsident



19. Wahlperiode

Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr

8. Sitzung

D i e n s t a g , 16. April 2024 14:30 – 17:30 Uhr Saal 1

T a g e s o r d n u n g

Anhörung von Sachverständigen

Anhörung gemäß § 173 der Geschäftsordnung für den Bayerischen Landtag
zum Thema

Lage und Perspektiven der Bauwirtschaft in Bayern

Als Sachverständige sind eingeladen:

Johannes Edmüller, Vorstandsvorsitzender, Bayerischer Ziegelindustrieverband e.V.

Andreas Eisele, Präsident, BFW Landesverband Bayern

Prof. Lydia Haack, Präsidentin, Bayerische Architektenkammer

Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand, Haus & Grund

Hans Maier, Verbandsdirektor, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

Richard Mergner, Vorsitzender, Bund Naturschutz

Thomas Schmid, Hauptgeschäftsführer, Bayerischer Bauindustrieverband e.V.

Dr.-Ing. Werner Weigl, 2. Vizepräsident, Bayerische Ingenieurkammer Bau

Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab, Präsident, Landesverband Bayerischer Bauinnungen

(Stand: 10.04.2024)

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 Prozent 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?

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
buerobauausschuss@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 beispielsweise 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.

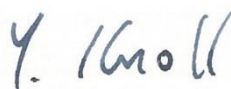
9. Im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen erhält fast immer noch das preisliche günstigste Angebot den Zuschlag: Könnte die vermehrte Anwendung weiterer Kriterien dazu beitragen, dass ortsansässige Unternehmen der Bauwirtschaft mehr berücksichtigt werden?

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

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@bfwbayern.de

Internet: <http://www.bfwbayern.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 Büllsbach, 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, ECKPFEILER Immobilien Nürnberg GmbH, Thomas Gerl, Geschäftsführer, Gerl & Vilsmeier Bauträger & Immobilien GmbH und Ehrenvorstand ist Helmut Schiedermaier, Senior Consultant Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau.

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 beigefügten Anlagen „Bayerische Förderkulisse“, sowie „Forderungen an die Bauministerkonferenz“ verweisen.

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

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.

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

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.



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 nachzujustieren, besser noch, sie zu streichen.**

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.

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?

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.

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 Belegung 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 geförderter 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 eine beginnende Abwanderung der Beschäftigten aus der Bauwirtschaft.

Zukünftig werden die 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 Kommune 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 auszuerschöpfen. 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 Flächenneuanspruchnahme 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 **Klimaschutzzielen** 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 Paragraf 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 Kapitalaufwand 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 Baubooters 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 realistischerweise 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 Vergabepraxis 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

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

- 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)

- 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**

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 $\Rightarrow$ 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

- 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 $\Rightarrow$ 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)

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

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 Einkommensschichten 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.

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

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

Herausgeber:
Bayerischer Landtag
Landtagsamt
81627 München
Referat P II Ausschüsse, Kommissionen
Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr
Druck: Referat Z II
Gebäude- und Veranstaltungsmanagement,
Bauangelegenheiten,
Hausdruckerei