



FÜR DIE MENSCHEN: Einfacheres Bauen rechtssicher machen – Förderung an Bezahlbarkeit knüpfen

SITUATION IM WOHNUNGSBAU IST DRAMATISCH

Menschen brauchen Wohnraum. Die Bevölkerung im Freistaat Bayern wächst, noch stärker nimmt die Zahl der Haushalte zu. Die Gebäudefertigstellungen liegen seit vielen Jahren deutlich unterhalb eines Bedarfs von jährlich 70.000 Wohneinheiten. Bauen ist zu teuer. Investoren bauen nicht, weil die erzielbaren Mieten die Baukosten nicht decken. Für Familien mit dem Wunsch nach einem Eigenheim lässt sich das erforderliche Kapital nicht aufbringen. Besonders stark von dieser Misere betroffen sind untere und mittlere Einkommen, da auch das Angebot an Sozialwohnungen kontinuierlich gesunken ist. Die öffentliche Hand kann die Lücke im Angebot alleine nicht schließen. Dazu fehlen ihr die finanziellen Mittel und die erforderlichen Kapazitäten. Aber die Politik kann Weichen stellen, um auch private Bauherren und Investoren zu mobilisieren, wieder mehr Wohnraum zu schaffen.

Die Aktion Impulse für den Wohnungsbau Bayern, der die untenstehenden Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Planer und Verbraucher, der Deutsche Mieterbund sowie die Industriegewerkschaft BAU angehören, schlägt dazu folgende Maßnahmen vor:

BEZAHLBAR BAUEN – TECHNISCH MÖGLICH MIT DEM GEBÄUDETYP E

Gebaute Beispiele beweisen, dass einfacheres Bauen oder Umbauen ohne Abstriche bei Sicherheit und Gesundheit möglich ist. Durch intelligente Tragwerksplanung lässt sich Material in erheblichem Umfang einsparen. Auch die Umwidmung von gewerblich genutzten Flächen in Wohnraum kann der Gebäudetyp E erleichtern. Beispielsweise muss sich der Schallschutz an Gesundheit und nicht am Komfort ausrichten. Die Auslegung der technischen Gebäudeausrüstung, wie Heizung und Lüftung, an wenige Tage im Jahr dauernde Extremwittersituationen, führt zu überbelegten Anlagen. Abstriche an Komfort und Überdimensionierungen können das Bauen deutlich verbilligen.

GEBÄUDETYP E – RECHTSSICHER MACHEN

„Die anerkannten Regeln der Technik“ dürfen nicht weiter Maßstab des Bauens sein, denn sie führen dazu, dass die Maximalstandards als geschuldete Leistung angesehen werden. Bei Abweichungen drohen Klagen mit der Begründung von Mängeln. Die Vermeidung erheblicher Gewährleistungsrisiken muss rechtlich auf Bundesebene

abgesichert werden. Hierzu sind die von der Bundesregierung vorgelegten Eckpunkte zeitnah gesetzlich umzusetzen. Die Absenkung baukostensteigernder Standards, wie sie in Pilotprojekten zum Gebäudotyp E bereits umgesetzt werden, muss dadurch einfach und rechtssicher möglich gemacht werden. Auch Verträge mit Verbrauchern (Mietern) müssen in den Anwendungsbereich eines Gebäudotyp E – Gesetzes einbezogen werden, wenn sich die Vertragsparteien einig sind. Dadurch wird die Vertragsautonomie der Vertragsparteien gestärkt. Durch die Senkung der Standards ist eine Stabilisierung der Mieten anzustreben.

KOSTENGÜNSTIGEN WOHNRAUM GEZIELT FÖRDERN

Die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum ist mittlerweile eine soziale Frage mit gefährlichem Potential für den demokratischen Zusammenhalt der Gesellschaft. Da in der Breite nur das gebaut wird, was vermietbar oder von Normalverdienern erworben werden kann, wird derzeit nicht oder nur am Bedarf vorbei gebaut. Die gezielte Förderung kostengünstiger Baukonzepte (Gebäudotyp E) kurbelt das Angebot im Segment des kostengünstigen Bauens an. Das schafft zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum und hat damit eine doppelte kostendämpfende Wirkung. Es ist zu gewährleisten, dass die Förderung dann auch an bezahlbare Mieten geknüpft wird, Mitnahmeeffekte sind zu verhindern. Zuschüsse oder verbesserte Abschreibungsbedingungen müssen auf die Einhaltung von Mindestanforderungen beschränkt und nicht zur Abfederung von energetischen oder haustechnischen Maximalstandards eingesetzt werden. Es ist überdies anzustreben, dass eine solche Förderung kostengünstiger Baukonzepte mit den allgemeinen Förderbedingungen, etwa in der EOF, kombiniert werden kann. So profitieren insbesondere untere und mittlere Einkommensschichten noch einmal verstärkt von dieser Förderung.

INFORMATIONSANGEBOTE FÜR KOMMUNEN – AUCH AUF LÄNDEREBENE

Der Bau-Turbo (Novelle des Baugesetzbuches) ermöglicht den Kommunen, Wohnungsbau und die erforderliche Infrastruktur auch ohne vorherigen Bebauungsplan, in Abweichung eines vorhandenen Bebauungsplanes oder in Abweichung von der vorhandenen Bebauung zuzulassen. Das „Umsetzungslabor für den Bau-Turbo“ auf Bundesebene unterstützt die Kommunen bei Fragen zum Gesetz und den Austausch der Kommunen untereinander. Auf Bundesebene kann dabei nur rudimentär auf die regionalen Besonderheiten, landesspezifische Förderungen oder Anforderungen eingegangen werden. Daher sollte dieses Umsetzungslabor durch eine landesspezifische Informations- und Austauschplattform ergänzt werden, mit dem Ziel: Schneller bauen, Flächen smart nutzen und mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen.

DIESES POSITIONSPAPIER WIRD VON DEN FOLGENDEN TEILNEHMERN DER AKTION „IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU BAYERN“ GEZEICHNET:



Koordination der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau Bayern“:
Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V.
Beethovenstr. 8 | 80336 München
www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de | bauen@biv.bayern
München, Dezember 2025