

## BAUBOOM STATT BAUKRISE – MEHR WOHNRAUM SCHAFFEN

### Positionspapier der Baupolitiker der FDP-Bundestagsfraktion

In den letzten 24 Monaten haben sich die Voraussetzungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft grundlegend verändert. Der sprunghafte Anstieg der Hypothekenzinsen, Engpässe und Kostensteigerungen bei Energie und Baumaterialien sowie die hohe Inflation haben der Baubranche zugesetzt. Einst wirtschaftliche Projekte können angesichts dieser Rahmenbedingungen derzeit nicht mehr realisiert werden. Ein signifikanter Rückgang bei den Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sind ein klarer Auftrag an die Politik. Es braucht jetzt energisches und konzertiertes Handeln aller Akteure, um die Bauwirtschaft vor einer tiefgreifenden Rezession zu schützen und den dringend benötigten Bau von zusätzlichem Wohnraum sicherzustellen. Um dieses Ziel zu erreichen, braucht es Mut ausgetretene Pfade zu verlassen, neu zu denken und damit eine frische Dynamik in dem Wohnungs- und Wirtschaftsbau zu entfachen. Um rasch den Weg raus aus der Baukrise zu beschreiten, legen wir Freie Demokraten ein umfassendes Maßnahmenpaket vor.

### Der Staat darf kein Kostentreiber sein

Ein wesentlicher Faktor für die steigenden Baukosten sind staatliche Vorgaben. Jahrelang trieb der Staat durch immer neue Vorgaben, Anforderungen und Vorschriften die Kosten für Bauprojekte unnötig und immer weiter künstlich in die Höhe. Wir haben dieses Problem schon lange erkannt und setzen uns in der Koalition dafür ein, diesen Missstand zu beenden.

Wir fordern daher ein **sofortiges Baukostenmoratorium**. Das bedeutet, es dürfen keine neuen Regelungen eingeführt werden, die sich baukostentreibend auswirken. Um dies zu gewährleisten, sollen alle neuen Gesetze, Verordnungen und Normen einer Folgekostenabschätzung unterzogen werden. Diese Folgekostenabschätzung muss darlegen, welche Mehrkosten sich für Bauprojekte ergeben. Sollten die neuen Vorschriften aufgrund von EU-Recht zwingend erforderlich sein, ist nicht nur eine **1:1 Umsetzung** geboten, sondern es muss sichergestellt sein, dass durch Abschaffung unnötiger nationaler Regelungen die Mehrkosten überkompensiert werden.

### Europäische Vorgaben müssen praxistauglich sein

Wir Freie Demokraten haben uns in Deutschland konsequent und erfolgreich für praxistaugliche und technologieoffene Lösungen beim neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) eingesetzt. Diesen Weg wollen wir fortsetzen und die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus in den Fokus nehmen. Überholte Forderungen nach der **Verschärfung der Energieeffizienzstandards nicht der richtige Weg**. Die unter der CDU-Politikerin und Präsidentin der Europäischen

**Kommission** Ursula von der Leyen geplanten Vorgaben bedrohen den Wohlstand vieler Millionen Bürgerinnen und Bürger in Deutschland und der EU. Statt maßgeblich auf Dämmstärke und Hülle zu achten, muss die sogenannte Emissions-Effizienz in den Blick genommen werden, also die Frage, welche Maßnahmen reduzieren kostengünstig und effizient die Treibhausgasemission eines Gebäudes bzw. eines Quartiers. Auch die geplante Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie sowie die technische Ausgestaltung der Ökodesign-Richtlinie durch die EU-Kommission gefährden diese praxistauglichen und innovativen Lösungen.

Für uns liegt der zentrale Schlüssel für effektiven Klimaschutz bei marktbasieren Anreizen und Technologieoffenheit. Ein solcher Schlüssel ist der **EU-Emissionshandel**, der ab 2027 auch für den Gebäudesektor (ETS II) gelten soll. Bürokratische Detailregelungen wie die geplante Sanierungspflicht in der EPBD oder die **Einführung des EH-40-Standards** würden die Wirkung des EU-Emissionshandels nicht nur konterkarieren, sondern stellen einen echten Kostentreiber am Bau dar. Demgegenüber würden sich ein technologieoffenes GEG mit Fokus auf Emissions-Effizienz und der EU-Emissionshandel gegenseitig sinnvoll ergänzen. Wir streben zudem eine Harmonisierung relevanter EU-Rechtsakte entlang des Gebäudeenergiegesetzes an. Die dafür relevanten EU-Rechtsakte und das Gebäudeenergiegesetz müssen endlich in Einklang gebracht werden. Bundesbauministerin Klara Geywitz hat unsere volle Unterstützung diese Hemmnisse abzuwehren.

## **Baunormen dürfen nicht gleich Ordnungsrecht werden**

Die derzeitigen Baunormen in Deutschland sind zu komplex und daher viel zu kostenintensiv. Sie haben in den vergangenen Jahrzehnten – ohne wesentliche Verbesserung der Qualität – zu höheren Baukosten und einem erheblich gesteigerten Materialaufwand geführt. Dies muss sich dringend ändern. Wir fordern daher, dass der **Normungsprozess vom Bauordnungsrecht entkoppelt** wird. Das bedeutet für uns konkret, dass in der Gesetzgebung lediglich ein gesellschaftlich akzeptables bauliches Anforderungsniveau definiert wird. Dieses Anforderungsniveau darf dabei nicht länger an den technisch möglichen Maximalanforderungen orientiert sein, sondern muss kostengünstige und **auf Gefahrenabwehr beschränkte Standards** in den Blick nehmen. Darüberhinausgehende Anforderungen können selbstverständlich im Rahmen des bisher üblichen Normungsgeschehens weiterentwickelt werden und als „Gold-Standard“ zur weiteren Steigerung der Bau- und Wohnqualität in der Praxis freiwillig angewendet werden.

## **Experimente für günstiges Wohnen dürfen nicht länger verboten sein**

Mehr Dynamik im Gebäudesektor erreichen wir nicht durch ein „Weiter so“. Es braucht den Mut, sich von dem engen Korsett der starren Vorgaben zu lösen und endlich neue Wege beim

Wohnungsbau auszuprobieren. Unter Einhaltung gewisser Mindestanforderungen und einer Qualitätssicherung soll es innerhalb dieser Gebäudeklasse möglich sein, normenreduziert zu planen und zu bauen. Damit würde mehr Raum für innovative und kostengünstige Bauarten und Wohnformen geschaffen werden.

Wir fordern daher die Aufnahme einer neuen **Gebäudeklasse E(xperiment)** in die Musterbauordnung. Zudem werden wir notwendige Anpassungen an zivilrechtlichen Regelungen, insbesondere bei der Sachmangelhaftung im Werkvertragsrecht, aber auch im Kauf-, Miet- und Haftungsrecht, zeitnah angehen.

## Abstimmungsprozesse dürfen nicht zum Labyrinth werden

Bauprojekte sind komplexe Vorhaben, bei denen sich unterschiedlichste Akteure miteinander abstimmen müssen. Dabei ist nicht nur auf Seiten des Bauträgers ein umfassendes Knowhow und gut organisiertes Projektmanagement erforderlich, sondern auch bei den Genehmigungsbehörden. Hoch- und Tiefbauämter, Denkmalschutzbehörden und Umweltbelange müssen regelmäßig aufeinander abgestimmt und in Einklang gebracht werden. In der Praxis führt dieses Labyrinth an Beteiligten zu widersprüchlichen Aussagen, zusätzlichen Abstimmungsschleifen und letztendlich zu unnötigen Verzögerungen der Projekte.

Insbesondere bei größeren oder komplexeren Bauvorhaben braucht es in den Kommunen einen Ansprechpartner, der das Projekt zu seinem Projekt macht. Deshalb setzen wir uns für unbürokratische **One-Stop-Shops** für Bauwillige ein, in denen alle relevanten Sachverhalte des jeweiligen Bauprojektes diskutiert und abschließend entschieden werden. Um die Kommunikation zwischen allen Beteiligten ohne Verzögerungen gewährleisten zu können und dem Antragsteller den Bearbeitungsstand jederzeit transparent aufzeigen zu können, muss die digitale Antragstellung und Bearbeitung in **virtuellen Projekträumen** zum neuen Standard in den Genehmigungsbehörden des Landes werden. Bund und Länder müssen im Rahmen einer Taskforce rasch Lösungen vorlegen, wie ein One-Stop-Shop organisiert werden kann.

## Bürokratie darf keine Baubremse sein

Die Aufstellung eines Bauleitplans in Deutschland ist zu aufwendig und zeitintensiv. Dies ist unter anderem der Tatsache geschuldet, dass in der Praxis oftmals überzogene Anforderungen an die Prüfungstiefe aus dem Baugesetzbuch abgeleitet werden. Wir erachten eine solche Prüfungstiefe bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für nicht geboten. Sie ist ein Hindernis für eine effiziente und bedarfsgerechte Planung und damit eine echte Bremse für den schnellen Bau von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Um diese Bremse zu lösen, werden wir bei der anstehenden Novelle des

Baugesetzbuchs eine Anpassung von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB einfordern und damit klarstellen, dass eine **überschlägige Prüfung von Konfliktlösungsmöglichkeiten** ausreicht. Die vertiefende Prüfung sowie die spezifische Bestimmung von Konflikten und notwendigen Lösungsmaßnahmen sollten erst zu einem späteren Zeitpunkt im konkreten Planungsverfahren erfolgen.

Darüber hinaus erachten wir eine grundsätzliche **Flexibilisierung der Bauleitplanung** für erforderlich. Dafür wollen wir den bisher starren Festsetzungskatalog des § 9 BauGB öffnen und dadurch den Kommunen unkompliziert eine moderne, entwicklungs offene Nutzungsmischung und Umstrukturierung bestehender Quartiere erleichtern.

## Umnutzungen dürfen nicht erschwert werden

Innenstädte und Ortszentren sind im Wandel. Die Digitalisierung, der Online-Handel und sich verändernde Einkaufsverhalten haben dazu geführt, dass in attraktiver und konfliktarmer Lage Leerstände entstehen. Wir sind der Meinung, dass diese Leerstände eine Chance für den Wohnungsbau und gleichzeitig die Belebung der Innenstädte darstellen. Doch die Umnutzung von Gebäuden ist derzeit noch mit aufwendigen und langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren verbunden. Dies ist ein Investitionshemmnis.

Wir wollen deshalb die sogenannte **Rahmengenewhmigung im Baurecht** verankern. Eine Rahmengenewhmigung würde erlauben, dass die Umnutzung von Gebäuden für den Wohnungsbau ohne zusätzliches Genehmigungsverfahren erfolgen kann. Als Vorbild kann die Rahmengenewhmigung im Bundes-Immissionsschutzgesetz dienen. Hiernach ist der Antrag auf Genehmigung für multifunktionale Nutzungen zu erteilen, sofern die Voraussetzungen für alle Betriebsweisen erfüllt sind.

Jedoch können bei Umnutzungen von Gebäuden auch weitere bauliche Veränderungen erforderlich werden. Gerade durch Gebäudeaufstockungen ist es möglich, zusätzliche Potentiale für neuen Wohnraum zu generieren. Aktuell sind Dachgeschossausbauten durch eine Reihe von Vorschriften und Auflagen erschwert. So ist in vielen Fällen eine Baugenehmigung erforderlich, die mit hohen Kosten und langwierigen Verfahren verbunden ist. Hier wollen wir ansetzen und eine grundsätzliche **Genehmigungsfreiheit für den Ausbau von Dachgeschossen** einführen, sofern die statische und konstruktive Sicherheit erfüllt sind. Für Bebauungspläne mit Trauf- und Firsthöhenbeschränkung müssen wir niedrigschwellig Ausnahmen ermöglichen, indem wir in der Baunutzungsverordnung das Instrument der **Quartiersdichte** ergänzen, Dachaufstockungen dauerhaft vom Maß der baulichen Nutzung befreien sowie prüfen, ob eine grundsätzliche Abweichung von der Geschossflächenzahl bei Gebäudeaufstockungen ermöglicht werden kann.

Die deutliche Benachteiligung in der Behandlung von Gewerbelärm im Vergleich zum Straßenverkehrslärm muss abgeschafft werden. Daher sollte die TA Lärm, beispielsweise hinsichtlich der Ermöglichung **innovativer Schallschutzinstrumenten**, überarbeitet werden. Mindestens sollte im Immissionsschutzrecht eine Experimentierklausel eingeführt werden, um bezüglich des Lärmschutzes Nutzungskonflikte zwischen Gewerbetreibenden, Kulturbetrieben und Wohnungsbebauung zu lösen.

## **Haushaltsreste dürfen Zukunftsprojekte nicht behindern**

Eine auskömmliche Finanzierung ist die Basis für die erfolgreiche Entwicklung von Bau- und Forschungsvorhaben. So stehen allein im Einzelplan 25 des BMWSB für 2024 Ausgaben von über 6,9 Mrd. EUR zur Verfügung. Es zeigt sich aber auch, dass diese Mittel in den letzten Jahren nicht vollständig abgerufen wurden. Diese Haushaltsreste belaufen sich inzwischen auf insgesamt 2,9 Mrd. Euro im Einzelplan des BWMSB. Angesichts der grundgesetzlich verankerten Schuldenbremse muss es das Gebot der Stunde sein, die durch den Haushaltsgesetzgeber bereitgestellten Mittel möglichst zielgenau einzusetzen und nicht verausgabte Mittel für **Zukunftsinvestitionen**, wie zum Beispiel die Förderung von Sanierungsmaßnahmen, bereitzustellen.

Wir plädieren deshalb dafür, dass zukünftig alle nicht verausgabten Mittel im Programmmittel des sozialen Wohnungsbaus für die **Ergänzung der bestehenden Wohneigentumsförderung** eingesetzt werden. Zudem muss sichergestellt sein, dass durch die im Koalitionsvertrag vereinbarte Einführung der Neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG) keine zusätzlichen Förder- und Investitionsprogramme aufgelegt werden. Vielmehr erachten wir es als geboten, dass auch unter der NWG nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit agiert wird und die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft lediglich ergänzt werden. Dafür ermöglichen wir den zukünftig gemeinnützig agierenden Unternehmen (im Sinne der NWG) den **Zugang zu den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus**.

## **Vergaberecht darf nicht zur Bremse werden**

Mit dem Vergaberecht müssen Kommune und kommunalen Wohnungsunternehmen ein - zumindest in Teilen - zu bürokratisches Regelwerk beachten. Deswegen haben wir bereits im Koalitionsvertrag festgelegt, dass das Vergaberecht vereinfacht, professionalisiert, digitalisiert und beschleunigt werden muss. Wir erwarten von Robert Habeck und dem BMWK zeitnah einen Gesetzesentwurf, der die zahlreichen Vereinfachungsvorschläge aus der Praxis aufgreift.

Daneben darf die nächste turnusgemäße Anpassung der EU-Schwellenwerte nicht nur an die Inflation angepasst sein. Vielmehr müssen die explodierenden Baukosten als Indikator verwendet werden. Die Praxis wird insbesondere durch einen Dschungel an unterschiedlichen Vergaberegeln in den

einzelnen Bundesländern belastet. Deswegen fordern wir eine Bund-Länder-Kommission, um die verschiedenen Akteure an einen Tisch zu bekommen und eine weitestgehende **Vereinheitlichung des Vergaberechts**, bspw. bei den Wertgrenzen für die Vergaben der Länder und Kommunen.

## Mietrecht darf keine Investitionsbremse sein

Immer wiederkehrende Forderungen nach Verschärfungen im Mietrecht führen in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft zu erheblichen Verunsicherungen. Der einst als sicher geglaubte Hafen einer vermieteten Wohnimmobilie hat dadurch an Attraktivität verloren. Die Folge dieser zunehmenden Verunsicherung schlägt sich auch in einer zurückgehenden Investitionsbereitschaft nieder. Weitere Verschärfungen im Mietrecht sind somit eine echte Investitionsbremse.

Wir fordern deshalb auf weitere Verschärfungen des Mietrechts und derartige Drohungen im politischen Raum zu verzichten und es stattdessen wieder stärker zu einem Instrument eines ausgewogenen Ausgleichs der verschiedenen Belange von Vermietern und Mietern zu entwickeln. Ein besonderes Augenmerk werden wir dabei auf einen fairen Interessenausgleich bei Modernisierungsmaßnahmen und die dadurch verursachten Kosten legen. Durch die Aufnahme des barrierearmen Umbaus in den Katalog des § 555b BGB, wollen wir Investitionen in **barrierearmen Wohnraum** erleichtern und damit den Wohnungsbestand schneller an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung anpassen. Zudem werden wir die absolute **Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen** des § 559 Abs. 3a BGB - auch im Hinblick auf die seit 2018 erheblich gestiegene Inflation überprüfen und angemessen anheben. Um dem gesellschaftlichen Ziel der Dekarbonisierung des Gebäudebestands zusätzliche Impulse zu geben, streben wir zusätzlich eine Novelle des § 556c BGB und der Wärmelieferverordnung an, um dadurch den **Einsatz CO2- armer Heizungstechnologien** zu vereinfachen.

Bereits im Koalitionsvertrag haben wir die **Verlängerung der Mietpreisbremse** bis 2029 verabredet. Diese Verlängerung muss zum Anlass genommen werden, die Anforderungen an die Landesregierungen bei der Ausweisung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu konkretisieren. Wir wollen dabei insbesondere, dass zukünftig bei der Analyse des Wohnungsmarktes die quantitativen Defizite auf Quartiersebene und nach Wohntypen differenziert werden. Zudem müssen vor der Ausweisung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Maßnahmen mit konkreten Zeitplänen, bspw. zur Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen und Nachverdichtungspotentialen vorhanden sein, die quantitativ einen wesentlichen Beitrag zur Beseitigung des angespannten Wohnungsmarktes leisten können. Durch diese Konkretisierungen schaffen wir es, die bisher unzureichende Qualität der Begründungen bei der Ausweisung von angespannten Wohnungsmärkten zu beseitigen.

## Bauland darf kein Luxus bleiben

Wir sind davon überzeugt, dass der klassische Baulandbegriff erweitert werden muss. Nicht nur unbebautes Land, sondern auch Brachflächen, Nachverdichtungspotenziale und Baulücken müssen für den Wohnungsbau genutzt werden. Um diese Potenziale zu identifizieren und zu mobilisieren, fordern wir, dass die Kommunen **Potenzialflächenkataster** erstellen, in Echtzeit fortschreiben und digital veröffentlichen. Diese Kataster sollen alle bestehenden Informationen zu Baupotenzialen zusammenfassen, um sie für alle Vorhabenträger transparent zu machen. Durch die Kombination mit vorhandenen Informationen, wie zum Beispiel Vorgaben aus der Bauleitplanung, den Katasterämtern oder Höhenmessungen, sollen Nachverdichtungspotenziale automatisch quantifiziert und bestehende (rechtliche) Beschränkungen benannt werden. Auf Basis dieser Daten soll auch regelmäßig geprüft werden, wie die Nutzung dieser Flächen vorangeht und wo Potenziale aus welchen Gründen nicht ausgeschöpft werden.

Wir sind davon überzeugt, dass die Potentiale der Innenverdichtung aber nicht ausreichen werden, um den notwendigen Bedarf an zusätzlichen Bauflächen zügig decken zu können. Deshalb setzen wir uns für schnellere Verfahren zur **Ausweisung neuer Bauflächen** ein. Hierfür braucht es dringend eine adäquate und rechtssichere Nachfolgeregelung für die vom BVerwG kritisierte Regelung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (13b BauGB).