

# Zehn Schritte für mehr Wohnraum

Wohnen und Bauen sind teuer geworden. Das liegt auch an vielen Vorschriften. Was dagegen zu tun wäre, aber nicht getan wird.

Von Thomas Schröer,  
Frankfurt

Mit dem Wohnungsbau könnte es vorangehen, wenn es „nur“ um das Bauen ginge und die unzähligen gesetzlichen Auflagen entfielen, lautet das Klagegedicht der Bauträger. Die Zeit des parlamentarischen Stillstandes lässt sich für manches Wunschkonzert nutzen. Die von der Ampelkoalition geplante Novelle des Städtebaurechts wird nicht mehr kommen, und neue Initiativen gibt es noch nicht. Die Stunde null ist der richtige Zeitpunkt, um einen konsequent dem Wohnungsbau verpflichteten Ordnungsrahmen zu entwickeln. Das sind die zehn Schritte zu mehr Wohnraum:

## 1. Wohnungsbau liegt im öffentlichen Interesse!

Für Ballungsgebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt müsste eine Vorrangsklausel für den Neubau von Wohnungen als überragender Gemeinwohlbelang nach dem Vorbild des Erneuerbare-Energien-Gesetzes eingeführt werden: Die Schaffung von Wohnraum liegt im überragenden öffentlichen Interesse. Zielkonflikte in Planungs- und Genehmigungsverfahren könnten damit konsequent zugunsten des Wohnungsbaus aufgelöst werden. Als Anreiz sollten Kommunen, die neue Baumöglichkeiten schaffen, vom Land bei den sozialen Folgekosten unterstützt werden. Dafür kann der Bau-Turbo entfallen, der zu Recht dringend tatverdächtig ist, ein Synonym für Flächenfraß und Übergriffigkeit in den Außenbereich zu sein.

## 2. Alte Pläne aufweichen!

Die Potentiale liegen in der Innenentwicklung. Daher sollte für Wohnprojekte im Umgriff von Bebauungsplänen, die mindestens 30 Jahre alt sind, ein Wahlrecht für Bauherren eingeführt werden, ob ihr Vorhaben nach dem geltenden Plan oder nach der flexibleren „Einfügensklausel“ des Baugesetzbuchs beurteilt werden soll. Diese Befreiheit ist nötig, weil alte Pläne meist restriktiv sind und nicht mehr zu den aktuellen Gegebenheiten und Bedürfnissen passen. Ein drastisches Beispiel ist der (West-)Berliner Baunutzungsplan von 1960. Hier könnte die bewährte Einfügensklausel helfen, in großer Zahl Aufstockungen zu ermöglichen. Von den Kommunen droht aber Widerstand, weil sie ihre Planungshoheit verletzt sehen könnten.

## 3. Lärm im Innenraum messen!

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) wäre so zu ändern, dass der „maßgebliche Immissionsort“ zur Ermittlung der Geräuschbelastung nicht mehr außerhalb vor dem geöffneten Fenster liegt, sondern im

Innenraum am „Ohr des Schläfers“. Neue Wohnungen könnten damit näher an emittierende Betriebe heranrücken als heute zulässig. Einen halbherzigen Versuch hatte das Umweltministerium kürzlich nach jahrelangem Anlauf gewagt. Für die große Lösung der generellen Umstellung auf Innenpegel dürfte der Widerstand der Umweltseite aber zu stark sein.

## 4. Eine Bauordnung für alle!

Alle Bundesländer sollten zu einem bestimmten Stichtag ihre Bauordnungen auf den neuen Stand der Musterbauordnung vereinheitlichen. Damit hätten die im seriellen Bau tätigen Entwickler bundesweit gleiche Vorgaben und könnten Kosten sparen. Praktisch wird das nicht geschehen, weil die souveränen Landesparlamente in ihren Bauordnungen Standortvorteile und Individualisierungspotentiale sehen.

## 5. Keine Pflicht für Stellplätze!

Zur Umsetzung der nächsten Forderung müsste eine heilige Kuh geopfert werden: Die seit 1939 geltende Pflicht, für

neue „Wohnstätten“ Stellplätze für Autos herzustellen, gehört endlich abgeschafft. Was in den Stadtstaaten schon Rechtslage ist, wird von vielen Flächenstaaten abgelehnt, obwohl hierdurch die Baukosten drastisch sinken würden. Der Bau eines Tiefgaragenstellplatzes kostet bis zu 50.000 Euro. Die Haltung, dass der Bauherr am besten beurteilen kann, wie viele Parkplätze sein Wohnprojekt benötigt, wird aber in den Rathäusern nicht goutiert. Die Kommunen befürchten, dass der Wegfall der Stellplatzpflicht zu Chaos im öffentlichen Verkehrsraum führt. Den Einwand, dass der Verzicht auf gesetzliche Vorgaben zu Stellplätzen in Berlin und Hamburg längst erfolgreich praktiziert wird, weil der ruhende Verkehr dort zu keinem Kollaps auf den Straßen geführt hat, lässt die kommunale Familie nicht gelten. Sie will dieses Steuerungsinstrument unbedingt behalten.

## 6. Bauanträge nur gegen Einsturz und Feuer prüfen!

Der nächste Vorschlag lautet, die Baugenehmigungspflicht auf Sonderbauten zu beschränken und den behördlichen Prükanon auf die Standsicherheit und den Brandschutz zu reduzieren. Alle anderen Vorhaben würden entweder von der Genehmigungspflicht freigestellt oder ei-

nem Anzeigeverfahren unterworfen. Die Befugnisse der Ämter sind auf die Gefahrenabwehr zurückzuführen. Dieses Umsteuern im Sinne eines „Auf-den-Stock-Setzens“ der Landesbauordnungen, die früher Baupolizeiverordnungen hießen, wird jedoch von der Verwaltung nicht mitgetragen.

## 7. Kommunale Beschlüsse aufheben!

Dieser Punkt beinhaltet die Aussetzung kommunaler Baulandbeschlüsse. Modelle der Bodenwertabschöpfung hatten in Zeiten üppiger Gewinnmargen der Entwickler ihre Berechtigung, doch das ist Vergangenheit. Bei den aktuellen Baukosten würgen sie den Wohnungsbau in den Metropolregionen ab, weil es kaum noch etwas abzuschöpfen gibt. Die Städte halten dennoch eisern daran fest. Ein Konsens wäre denkbar, wenn großzügige staatliche Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau die Baulandbeschlüsse ersetzen würden. Doch die öffentlichen Kassen sind klamm.

## 8. Keine neuen Vorschriften!

Manchmal hilft auch Nichtstun. Da das Bauwesen stark überreguliert ist, braucht es ein Gesetzesmoratorium auf allen staatlichen Handlungsebenen mitsamt der Europäischen Union. Auf die Dauer von fünf Jahren dürften keine neuen rechtlichen Anforderungen für den Wohnungsbau hinzukommen. Tatsächlich ist es undenkbar, dass sich die Parlamente freiwillig einer Nulldiät unterziehen.

## 9. Mehrwertsteuer aussetzen!

Das würde den Bau neuer Wohnungen schlagartig sehr viel günstiger machen: Die Mehrwertsteuerpflicht für alle Planungen und Bauleistungen, die der Schaffung von Wohnraum in Metropolregionen dienen, müsste vorübergehend ausgesetzt werden. Bei anderen Krisen hat der Bund gezeigt, dass dies in der Gastronomie, beim Tanken und für Solaranlagen möglich ist. Fraglich ist, ob es dazu einen politischen Konsens geben kann, wenn fast zwei Millionen Wohnungen im ländlichen Raum leer stehen.

## 10. Ideen und Innovationen fordern!

Jetzt folgt die Kür: Deutschland sollte eine Internationale Bauausstellung mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau ausrichten. Es geht um die Etablierung moderner Bauweisen durch innovative Techniken, die kostenoptimiert Belange des Städtebaus, soziale Wohnbedürfnisse sowie die Anforderungen des Verkehrs wie auch des Umwelt- und Klimaschutz in Einklang bringen. Gesucht wird die eierlegende Wollmilchsau.

### Zum Schluss:

Für die Einordnung der zehn Punkte ist zu bedenken, dass die Bautätigkeit vor allem vom Zinsniveau, den Baukosten sowie den Grundstückspreisen und nur am Rande von baurechtlichen Vorgaben beeinflusst wird. Gerade gehen die Zinsen und Baukosten zurück, und Bauland wird nicht mehr teurer. Dieses Zeitfenster könnte der Gesetzgeber nutzen, um durch eine Fokussierung des Regelwerks den Wohnungsbau zu priorisieren. Um das mit allen Punkten umzusetzen, braucht es aber das Verständnis von Kommunen, Bundesländern, Bundesregierung und Interessengruppen. Das

wird leider schwierig. Trotzdem wird im Wahlkampf wieder die bekannte Parole zu hören sein, dass das Wohnen die soziale Frage unserer Zeit sei. Jede Wette.

Der Autor des Gastbeitrags ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Geschäftsführer der FPS-Rechtsanwaltskanzlei in Frankfurt und Mitglied der Kommission „Innovation im Bau“ des hessischen Wirtschaftsministeriums. Der Text basiert auf einem Vortrag zur „Vereinfachung der Planungs- und Genehmigungsprozesse“ im November 2024.