

Drei Punkte für schnelleres Bauen und bezahlbaren Wohnraum



Jeder in Deutschland spürt die große Wohnungsnot. Bis 2025 werden bis zu 700.000 Wohnungen fehlen, dabei verschärft sich die Wohnungskrise mit der Zuwanderung weiter. Dazu kommen der plötzliche Zinsanstieg und die Explosion der Baupreise. Doch ist das Neubauziel damit hinfällig? Mitnichten, haben wir doch noch in den 1970er Jahren jährlich genau diese Anzahl an Wohnungen bauen können, übrigens trotz Ölpreiskrise und einem wesentlich höheren Zinsniveau. Seit der letzten Bundestagswahl 2021 haben wir nun endlich wieder ein Bundesbauministerium. Aber kann der Bund überhaupt den Knoten durchschlagen? Außer politischen Willensbekundungen und Maßnahmenpaketen ist bislang wenig passiert. Immerhin eine große Novelle des Baugesetzbuchs ist für den Herbst angekündigt und soll neue Impulse für den Wohnungsbau setzen. Reicht das aus?

Gegen die Wohnungsnot hilft nur Bauen, lautet ein vielzitiertes Mantra, und das großmaßstäbliche Bauen braucht Baugenehmigungen, die wiederum auf der Grundlage von Bebauungsplänen erteilt werden. Genau daran fehlt es, insbesondere in den Ballungsräumen, wo Bauherren oft mit querulatorischen Nachbarn, teils mit renitenten Verwaltungen, mancherorts gar mit unwilligen Politikern und überzogenen regulatorischen Anforderungen kämpfen. Platz ist in den Städten genug, insbesondere im Rahmen von Flächenkonversionsprojekten und in der Vertikalen. Vor Ort scheitern Projekte daher nicht am rechtlichen Können, sondern oft am fehlenden politischen Willen.

Das Verfahren für die Erteilung der Baugenehmigung und die Anforderungen an den Bau regelt abgesehen davon die Bauordnung. Die ist Ländersache, weshalb wir uns 16 Bauordnungen leisten, die trotz aller Vereinheitlichungsbemühungen der Musterbauordnung unterschiedliche Anforderungen statuieren. Dies kann nicht so bleiben, jedenfalls für die Bereiche, die ohnehin größtenteils vom Planungs- oder Europarecht überlagert werden, wie beispielsweise das Abstandsflächen- oder Bauproduktenrecht. Hier sind bundeseinheitliche Regelungen angezeigt.

Mit drei ganz praktischen Weichenstellungen könnten wir das Planen und in der Folge das Bauen beschleunigen: Erstens, brauchen wir eine Experimentierklausel zur Lösung der Gewerbelärmkonflikte – idealerweise entsprechend dem Vorschlag des Deutschen Anwaltsvereins durch eine Ermächtigung für Bebauungspläne. Zweitens, braucht es erweiterte Befreiungsmöglichkeiten, insbesondere wenn völlig aus der Zeit gefallene Alt-Bebauungspläne dringend benötigte Nachverdichtungen, wie Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, verhindern. § 31 III BauGB, der dies nur in Einzelfällen erlaubt, muss entsprechend erweitert werden. Und drittens ist es nicht an der Zeit, die regulatorische Schraube wieder anzuziehen. Dies gilt vor allem für die kooperativen Baulandmodelle, die richtige und wichtige Vorgaben für die Quartiersentwicklung geben. Weitere Verschärfungen würden aber auch die letzten noch vorhandenen Wohnungsbauvorhaben abwürgen. München hat das erlebt und Berlin steht mit einer geplanten Erhöhung der Sozialquote auf 50% kurz davor. Weder gehören diese Modelle ganz abgeschafft, wie Teile der Immobilienwirtschaft fordern, noch dürfen Verschärfungen zum Sargnagel für die letzten noch willigen Bauherren werden.