Landtag
Nordrhein-Westfalen
18. Wahlperiode

Ausschussprotokoll
APr 18/1012
02.10.2025

Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung

49. Sitzung (öffentlich)

2. Oktober 2025

Düsseldorf – Haus des Landtags

13:17 Uhr bis 15:19 Uhr

Vorsitz: Ellen Stock (SPD)

Protokoll: Sitzungsdokumentarischer Dienst

Verhandlungspunkt:

Einfach Bauen statt Mieten regulieren: Mit einer Bauwende für neue Wohnungen, bezahlbare Mieten und mehr Wachstum für alle **3**

Antrag
der Fraktion der FDP
Drucksache 18/12733

Entschließungsantrag
der Fraktion der AfD
Drucksache 18/12884

– Anhörung von Sachverständigen *(siehe Anlage)*

* * *

Einfach Bauen statt Mieten regulieren: Mit einer Bauwende für neue Wohnungen, bezahlbare Mieten und mehr Wachstum für alle

Antrag
der Fraktion der FDP
Drucksache 18/12733

Entschließungsantrag
der Fraktion der AfD
Drucksache 18/12884

– Anhörung von Sachverständigen *(siehe Anlage)*

Vorsitzende Ellen Stock: Sehr geehrte Damen und Herren! Zur 49. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung begrüße ich Sie alle sehr herzlich. Die Einladung zur heutigen Anhörung ist Ihnen mit der Nummer 18/1455 am 25.09.2025 zugegangen. Gibt es Wortmeldungen zu der Tagesordnung? – Das ist nicht der Fall.

Kommen wir zu Tagesordnungspunkt 1, die Anhörung von Sachverständigen des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung zum Antrag der Fraktion der FDP „Einfach bauen statt Mieten regulieren: „Mit einer Bauwende für neue Wohnungen, bezahlbare Mieten und mehr Wachstum für alle“, Drucksache 18/12733, und zum Entschließungsantrag der Fraktion der AfD, Drucksache 18/12884.

Wir haben uns im Falle von Anhörungen darauf verständigt, dass die Sachverständigen zu Beginn einer Anhörung keine Eingangsstatements abgeben. Die schriftlichen Stellungnahmen der Sachverständigen werden als bekannt vorausgesetzt.

Die Fraktionen werden in einer Fragerunde in der Reihenfolge ihrer Größe aufgerufen. Die Fragesteller sind gebeten, pro Fragerunde maximal drei Fragen zu stellen. Die Fragesteller sollen den oder die Sachverständigen konkret benennen, der oder die angesprochen werden sollen. Die Sachverständigen werden gebeten, ihre Antworten in einem maximal fünfminütigen Beitrag abzugeben. Herr Klöppel wird als Sachverständiger für drei Verbände sprechen. Ich werde ihm daher etwas mehr Redezeit geben.

Kommen wir nun zu der ersten Fragerunde.

Jochen Ritter (CDU): Vielen Dank an die Damen und Herren Sachverständigen. Ich habe drei Fragen, und die erste Frage geht an den BFW, den VdW und die IK-Bau.

In ihren Stellungnahmen beschäftigen Sie sich mit der Absenkung von Standards, und Sie sehen Nordrhein-Westfalen diesbezüglich auf einem guten Weg, referenzieren auch auf eine Stahlbaurichtlinie. Bitte erläutern Sie, was dahintersteckt.

Die zweite Frage geht vertiefend an den VdW zur Genehmigungsfiktion. Sie sprechen vom Wahlrecht, das im Entwurf der Bauordnung enthalten ist und halten es für eine gute Idee, anstatt einer starren Fiktion auch ein Wahlrecht einzuräumen. Was meinen Sie dazu im Detail?

Last but not least eine vertiefende Frage an die IK-Bau: Herr Spieker, Sie beschäftigen sich ausführlich mit Steuerangelegenheiten. Sie sagen, dass eine Senkung der Grunderwerbsteuer nicht zwangsläufig zielführend wäre und die Grundsteuer nicht zwangsläufig konfliktfreier wäre, wenn man sie nach einem Flächenmodell macht. Mich würde interessieren, wie Sie zu diesen Thesen kommen.

Sebastian Watermeier (SPD): Ich würde zunächst eine Frage an die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände, Herrn Klöppel, sowie an die Architektenkammer NRW und an den VdW stellen. Die kommunalen Spitzenverbände haben in ihrer Stellungnahme geschrieben, dass die Einführung einer Genehmigungsfiktion dazu führen könnte, dass im Nachhinein vermehrt ordnungsbehördlich eingegriffen werden müsste. Glauben Sie, dass die Genehmigungsfiktion ein probates Mittel zur Entbürokratisierung darstellt, oder sollte an anderen Schrauben gedreht werden?

Eine Frage an die Vertreter der Bauindustrie: Im vorliegenden Antrag der FDP-Fraktion wird der Mieterschutz, allen voran die Mietpreisbremse, als ein maßgebliches Hemmnis für den Neubau von Wohnungen dargestellt. Sie haben in Ihrer Stellungnahme festgehalten – Zitat:

> „Die Bauwirtschaft verfügt aktuell trotz der schwierigen Marktlage über die Kapazitäten, zusätzliche Bauinvestitionen zügig umzusetzen. Voraussetzungen sind jedoch verlässliche Rahmenbedingungen, Planungssicherheit und die konsequente Beseitigung kostentreibender Hemmnisse.“

Da es keine Mietpreisbremse für Neubauten gibt, würde uns interessieren, inwiefern der Mieterschutz, beziehungsweise die Mietpreisbremse, den Neubau von Wohnungen hemmen. Sind es nicht eher fehlende Planungs- und Rechtssicherheit und die fehlende Digitalisierung, die den Neubau ausbremsen?

Schließlich in Richtung des Deutschen Mieterbundes: Gemäß einiger Stellungnahmen wird der Mieterschutz als eines der größten Hemmnisse für den Wohnungsbau gesehen. Könnten Sie uns erklären, warum der Neubau von Wohnungen durch solche Verordnungen nicht ausgebremst wird und warum eine Deregulierung im Bereich des Mieterschutzrechts zwangsläufig zu erhöhten Ausgaben seitens des Staates führen würde, zum Beispiel beim Wohngeld?

Arndt Klocke (GRÜNE): Allen Expertinnen und Experten Danke fürs Kommen und für die Expertise. – Meine erste Frage geht an den VdW und den Mieterbund zur Absenkung der Grunderwerbsteuer exklusiv für Neubauprojekte. Wenn Sie uns das noch einmal erläutern können, verbunden mit der Frage, die ich vor allen Dingen an den VdW hätte: Das Projekt „Jung kauft Alt“ läuft seit einigen Jahren sehr erfolgreich auch mit Unterstützung seitens des Landes und der NRW.BANK. Wenn man die Grunderwerbsteuer bei Neubauprojekten so regelt, wie Sie vorschlagen, macht das Um- und Ausbauten nicht vergleichsweise unattraktiver, als es heute der Fall ist?

Meine zweite Frage richtet sich an Frau Professorin Hillebrandt von der Uni Wuppertal und die Architektenkammer NRW, Stichwort „Ökobilanz“, zu der verpflichtenden Öko-

bilanz für Bauvorhaben, um mehr Klarheit zu schaffen, was graue Energie und Nachhaltigkeit angeht. Wie könnte eine solche Ökobilanz konkret im Planungs- und Genehmigungsprozess aussehen oder in diesen integriert werden, ohne dass die Verfahren massiv verkompliziert werden? Wie schaffen wir es, dass die Verfahren nicht noch aufwendiger und komplizierter werden, wenn wir diese Ökobilanz jetzt implementieren?

Letzte Frage in der ersten Runde geht an die Architektenkammer zur Oldtimerregelung. Vor dem Hintergrund der jetzt geplanten Novellierung der Landesbauordnung: Wie sollte eine solche Regelung in der Novelle der Landesbauordnung formuliert oder ausgestaltet werden?

Angela Freimuth (FDP): Ich freue mich, dass wir die Gelegenheit haben, Ihre Expertise nutzen zu können, um den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen voranzubringen. – Ich möchte die Frage, die Kollege Watermeier mit Blick auf die Mietenregulatorik und insbesondere die Mietpreisbremse angerissen hat, ergänzend an Frau Professorin Grimm, Haus & Grund, Bauindustrie, BFW Nordrhein-Westfalen und den VdW adressieren. In der Tat sind Neubauten und der Wohnungsneubau nicht ausdrücklich von der Mietpreisbremse und der Mietenregulatorik erfasst. Gleichwohl habe ich aus Ihren Stellungnahmen herausgelesen, dass Sie trotzdem negative Effekte dieser Mietenregulatorik auf die Investitionsbereitschaft in den Neubau sehen. An welchen Stellen sehen Sie diese Negativ-Effekte für Neubauentscheidungen?

Zudem möchte ich noch eine Frage anschließen, ebenfalls an die Genannten und an diejenigen, die sich dazu berufen fühlen: Die Mietpreisbremse war ursprünglich als ein Instrument für einen Übergang vorgesehen. Jetzt gilt sie schon seit über zehn Jahren und dies – soweit ich das jedenfalls für mich bewerte – mit nur bedingtem Erfolg. Halten Sie dieses Instrument auch nach dieser langen Zeit noch für gerechtfertigt?

Dann habe ich noch eine Frage zu einer Stellungnahme von Frau Professorin Hillebrandt, die gefordert hat, den Neubau zugunsten der Umnutzung des Bestandes stark zurückzufahren oder sogar ein regionales Neubaumoratorium zu erlassen. Hier hätte ich an die schon angesprochenen Sachverständigen die Frage, wie sie diesen Vorschlag bewerten.

Carlo Clemens (AfD): Auch von Seiten meiner Fraktion herzlichen Dank für die Einreichung Ihrer Stellungnahmen. – Meine erste Frage befasst sich mit dem Komplex der im Antrag geforderten Grunderwerbsteuersenkungen. Ich möchte diese Frage an die Vertreterinnen und Vertreter von kommunalen Spitzenverbänden, Architektenkammer, Haus & Grund, VdW und Ingenieurkammer-Bau stellen.

NRW gehört bekanntlich zu den Ländern mit dem höchsten Grunderwerbsteuersatz. Im Hinblick auf Grunderwerbsteuersenkungen wird gemeinhin auf die schwierige Haushaltslage verwiesen, gerade für Kommunen. Sollte es eine Senkung geben, plädieren diese in der Regel für eine zielgerichtete Differenzierung. Dazu gibt es verschiedene Modelle, zum Beispiel über Freibeträge oder über unterschiedliche Steuersätze bis hin zum Wegfall der Steuer bei selbstgenutztem Ersterwerb. Hierfür müsste es aber nach meinem Kenntnisstand eine Änderung im Grunderwerbsteuergesetz geben, und dies ist ein Bundesgesetz. Daher meine Frage: Welche Möglichkeiten haben wir auf

Landesebene, um in der Frage des Eigentumserwerbs weiterzukommen, beispielsweise im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung oder darüber hinaus, oder kommen wir nicht um eine Bundesratsinitiative herum?

Eine Frage mit Bezug auf Forderungen nach einer pauschalen Grunderwerbsteuersenkung: Ob 5 % oder 3,5 % – die Befürworter einer solchen Herangehensweise verweisen auf positive Effekte für die Neubautätigkeit und geringere Kosten für den Neubau, zumindest für den Grundstücksanteil. Als Gegenargumente werden zusätzlicher Verwaltungsaufwand und Bürokratie bei der Erhebung von unterschiedlichen Steuersätzen aufgeführt. Wie bewerten Sie dieses Spannungsverhältnis zwischen den Forderungen nach pauschalen und nach differenzierten Grunderwerbsteuersätzen?

Meine dritte Frage möchte ich an Herrn Klöppel von den kommunalen Spitzenverbänden stellen. Sie sprechen in Ihrer Stellungnahme vom zunehmend unklaren und widersprüchlichen Bauordnungsrecht und sehen die Notwendigkeit zur Konkretisierung flankierender Verwaltungsvorschriften. Könnten Sie exemplarisch Punkte benennen, die im Bauordnungsrecht klargestellt werden müssten, damit spürbare Verbesserungen der Rahmenbedingungen für den Neubau erreicht werden?

Vorsitzende Ellen Stock: Vielen Dank. – Wir beginnen mit der ersten Antwortrunde.

Sebastian Klöppel (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen): Vielen Dank für die Einladung. – Herr Watermeier hatte für die SPD-Fraktion nach der Genehmigungsfiktion gefragt und ob wir diese als probates Mittel zur Beschleunigung und Entbürokratisierung ansehen. Das kann ich relativ klar und deutlich beantworten: Die kommunalen Spitzenverbände lehnen en bloc eine solche Genehmigungsfiktion in dieser Form, wie sie im Antrag vorgeschlagen ist, ab.

Wir befürchten, dass damit die Rechtsunsicherheit für Nutzer und für die Bauherrenschaft deutlich ansteigt. Wenn man die notwendigen Prüfungen im Genehmigungsverfahren über eine solche Fiktion beiseitelässt, dann kann es sein, dass, wenn alles fertig gebaut ist und dann bestimmte Probleme auffallen, es ein wesentlich größeres Problem ist, diese Probleme nachzubearbeiten, nachzuverhandeln und Klärungen herbeizuführen.

Selbstverständlich sind wir dafür, Verfahren zu beschleunigen, zu entbürokratisieren. Auch in dem Entwurf zur Änderung der Landesbauordnung gibt es viele Elemente, die wir begrüßen. Wir haben aber schon das vereinfachte Verfahren, das auch ein bisschen in diese Richtung bei der Genehmigung geht. Von daher würden wir eher in dieser Richtung weiterdenken, als eine pauschale Genehmigungsfiktion einzubauen.

Wir müssen immer wieder darauf verweisen: Die ganze Geschichte steht und fällt mit der Qualität der eingereichten Bauvorlagen, und auch da sehen wir nach wie vor große Probleme. Wenn diese nicht passen, dann wäre eine Genehmigungsfiktion sogar gefährlich, weil es am Ende, wenn das Vorhaben vollständig fertig oder weit gediehen ist, zu entsprechenden Unsicherheiten kommen kann. Dann müssen auch die Bauordnungsbehörden eingreifen, wenn bestimmte Dinge nicht den Regularien entsprechen; da gibt es keinen Spielraum. Da ist der Ärger im Zweifelsfall also deutlich größer.

Frau Freimuth hatte alle, die sich berufen fühlen, aufgefordert, etwas zum Thema „Mietpreisbremse“ zu sagen. Wir erachten dieses Instrument nach wie vor als sinnvoll und gerechtfertigt. Wenn wir uns die letzten Zahlen der Mietenentwicklung, wie sie auf Bundesebene erhoben wurden, für NRW anschauen, dann sehen wir das Problem.

Sicherlich gibt es bei dem Instrument im Detail Änderungsvorschläge, die an anderer Stelle diskutiert werden. Aber grundsätzlich erachten wir es als sinnvoll, dass die bundesgesetzliche Ermächtigungsgrundlage verlängert wurde. Wir erwarten von der Landesregierung, dass sie diese Verlängerung der Mietpreisbremse auf der Ebene des Landes NRW entsprechend umsetzt.

Zu den Fragen der AfD-Fraktion, Stichwort „Grunderwerbsteuer“: Man kann aus zwei Perspektiven auf diese Frage schauen. Bau- und wohnungspolitisch ist die Grunderwerbsteuer ein nicht unerhebliches Element der Finanzierung, was das Eigenkapital angeht, und es ist auch ein Steuerungsinstrument, mit dem man zum Beispiel mit Freibeträgen oder differenzierten Steuersätzen baupolitisch und wohnungspolitisch Verbesserungen herbeiführen kann.

Aus finanzpolitischer Perspektive muss ich aber darauf hinweisen, dass eine Absenkung der Grunderwerbsteuer hier in Nordrhein-Westfalen in Anbetracht der Haushaltslagen der Kommunen unter dem absolut zwingenden Vorbehalt einer Refinanzierung der kommunalen Einnahmen stehen muss. Wenn das sichergestellt wäre, ließe sich über verschiedene Spielarten der Differenzierung, die auf kommunaler Seite möglichst wenig Aufwand produzieren sollten, sicherlich diskutieren. Die Wünsche der einzelnen Gebietskörperschaften wären diesbezüglich sicherlich nicht einheitlich, aber darüber könnte man diskutieren, wenn die finanzielle Frage geklärt ist.

Was die Wohnraumförderung an der Stelle tun kann, tut sie bereits über den Eigentumsbaustein in der Wohnraumförderung, der in NRW in den vergangenen 10-15 Jahren unterschiedlich stark gewichtet war. Inzwischen wird er wieder relativ stark gewichtet und auch in Anspruch genommen. Insofern kann man sagen, dass dies funktioniert.

Aus Sicht der Großstädte könnte man die Frage stellen, was wichtiger ist, aber wir brauchen natürlich beides; das sagen selbst die Vertreter der kreisfreien Städte. Im Moment drängt es zwar eher in den Städten beim Mietwohnraum, von daher hat diese Frage für den Städtetag nicht die alleroberste Priorität, aber natürlich brauchen wir dieses Element auch.

Was die Frage konkreter bauordnungsrechtlicher Verbesserungen angeht, würde ich auf den weiteren Prozess zur Anpassung der Landesbauordnung verweisen. Das ist der Bereich, in dem man die Details weiter definieren kann. Dort warten wir auf den Fortgang des Prozesses. Wir freuen uns, dass in diesem Zuge auch Vorschläge für Vereinfachungen gemacht worden sind. Wir freuen uns auch, dass der Prozess der Digitalisierung des Bauportals offensichtlich einen Schritt vorangekommen ist.

Auch hierzu haben wir im Detail durchaus Fragen, die auch in der Stellungnahme aufgeführt sind. Aber grundsätzlich sehen wir diesen Bereich auf einem guten Weg.

Markus Lehrmann (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Vielen Dank für die Einladung. – Wir wurden von Herrn Watermeier gefragt, wie wir den Vorschlag einer

Genehmigungsfiktion bewerten. – Verwaltung lebt von Klarheit, und Verwaltung lebt auch von eindeutigen Rechtslagen. Nur dann kann Verwaltung funktionieren und ihrem Auftrag gerecht werden. Die Genehmigungsfiktion ist – bildlich gesprochen – eine Genehmigung durch Zeitablauf, und das ist alles andere als rechtssicher: Wenn eine Kommune nicht rechtzeitig reagiert, genehmigt sich etwas, wenn ich das so pauschal sagen darf.

Deswegen bewerten wir den Vorschlag einer Genehmigungsfiktion als ein nicht dienliches Instrument, um Verwaltungsverfahren zu beschleunigen. Wir stellen uns zudem die Frage, ob mit der fiktiven Genehmigung eines Vorhabens wirklich eine Genehmigung stattfindet, oder ob es nicht bei einer Duldung bleibt, solange es keinen Widerspruch gibt. Aber Widerspruch kann mitunter – da schließe ich mit den Ausführungen des Kollegen Klöppel an – noch viel später, sogar nach Baufertigstellung, entstehen.

Wir sind mit dieser Kritik an der Idee einer Genehmigungsfiktion nicht alleine. Sie werden vermutlich wissen, dass Nordrhein-Westfalen das letzte Bundesland ist, welches die Genehmigungsfiktion so im Bauordnungsrecht noch nicht hat. Wir haben die Chance genutzt, einmal zu fragen, wie die Einschätzung aus den anderen Bundesländern ausfällt, und sie fällt einstimmig negativ aus.

Die Genehmigungsfiktion dient nicht der Beschleunigung von Verfahren, sondern bewirkt ausschließlich, dass Bauordnungsbehörden, um sich Luft zu verschaffen, Bauanträge eher ablehnen oder zurückweisen, als sie liegenzulassen und diese sich von selbst genehmigen. Diese Erkenntnis sollte bei der Entscheidung, die Genehmigungsfiktion in Nordrhein-Westfalen einzuführen, berücksichtigt werden.

Viel besser wäre es, im Neubau Standards abzubauen – Gebäudetyp E. Hier werden keine Standards pauschal abgebaut, sondern sie werden im Einzelfall abgebaut, wenn Bauherr und Architekt meinen, vom Standard eines Baustandards abweichen zu müssen.

Ein zweiter, besserer Weg, um zu beschleunigen, wäre die sogenannte Oldtimerregelung. Das heißt, dass das Weiterbauen von Bestandsimmobilien so lange kein Gesamterfordernis an Genehmigung auslöst, wie der Charakter und die Genehmigungsfähigkeit eines Gebäudes nicht in Frage gestellt werden. Kurz gesagt: Der Oldtimer funktioniert so, dass man so lange ein Gebäude weiterbauen darf, wie die Fragen an Standsicherheit, an Brandschutz und möglicherweise auch an CO_2- und Ökobilanzierung nicht im Übermaß betroffen sind. Ein sicheres Gebäude kann auch nach einer Erweiterung und Aufstockung so lange sicher bleiben, wie Fachleute es beschließen.

Die Gebäudeklassen 1 bis 3 ließen sich durch den Entwurfsverfasser weiter bauen, ohne große neue Genehmigungseffekte auszulösen und Bedarfe auszulösen. In anderen Gebäudeklassen könnte man die Bewertung um die Fragestellung des Brandschutzes und der Standsicherheit erweitern. Dann würde ein Gremium aus Entwurfsverfasser, Brandschützern und Standsicherheitsfachleuten entscheiden, wie lange ein Gebäude trotz Weiterbau und Erweiterung seine Genehmigung behält. Das würde zu einer Entbürokratisierung führen, weil das Bauordnungsamt nur noch schauen muss, ob die gutachterliche Expertise vorliegt, es muss aber nicht inhaltlich prüfen.

Die dritte bessere Variante im Vergleich zur Genehmigungsfiktion wäre, dass wir anstelle einer Effizienzorgie, die sich Bauherren und Planer im Moment leisten, um herauszufinden, welchen Wärmedurchgangswert eine Wand, ein Fenster, ein Bauteil hat, lieber bemessen, wie viel CO_2 ein Gebäude vom ersten bis zum letzten Stein erzeugt.

Das kann man in Kilogramm messen. Wenn ich das an die Stelle der KfW-Förderlogik setze, die sich durch KfW 55 und andere Klassen definiert, wäre das ein Beitrag zur Entbürokratisierung. Es wäre deswegen ein Beitrag zur Entbürokratisierung und Entwirrung baurechtlicher Anforderungen, weil ich das als bautechnischen Nachweis im Bauordnungsrecht Nordrhein-Westfalen unterbringen könnte. Und wenn ich das als bautechnischen Nachweis unterbringe, würde die Bauordnungsbehörde auch dort nicht mehr inhaltlich prüfen müssen, sondern sie würde sich auf das Votum des dann erstellten Gutachtens des Fachplanes des Entwurfsverfassers berufen können und müsste gar nicht mehr weiter tätig werden – mit Ausnahme der Vollständigkeitsprüfung im Bauantrag. Das wäre deutlich besser als die Genehmigungsfiktion.

Durch die Ausführungen zur Ökobilanz- und Oldtimerregelung habe ich hoffentlich auch die Frage von Arndt Klocke von den Grünen beantwortet.

Bezüglich der Grunderwerbsteuer fragte die AfD fragte, ob wir mit Differenzierung und pauschalen Höhen Bundesrechte brauchen. – Das funktioniert ohne Bundesratsinitiative. Ich kann pauschalieren, ich kann differenzieren, ich muss es nur gut genug machen. Beide Aspekte wären geeignet, um das Bauen zu beschleunigen und zu erleichtern.

Alexander Rychter (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen): Vielen Dank für die Gelegenheit, für den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen zu den genannten Fragen Stellung nehmen zu dürfen. – Zunächst zur Frage der Absenkung von Standards: Wenn das immer noch fordernde Zinsumfeld und die immer noch hohe Baukostendynamik unsere beiden großen Hauptprobleme sind, müssen wir in diesem Bereich Lösungen finden.

Das wird nur durch eine Absenkung von Standards im Baubereich gehen. Von daher halten wir diesen Weg für zwingend notwendig. Sie haben angemerkt, Nordrhein-Westfalen sei da auf einem guten Weg. Ich erlaube mir die Anmerkung, dass es Bundesländer wie Hamburg, Niedersachsen, Schleswig- Holstein, Sachsen gibt, die auf dieser Prozesskette schon ein Stückchen weiter sind als wir in Nordrhein-Westfalen. Wir als VdW würden uns ein bisschen mehr Dynamik auf der Baukostenseite wünschen.

Die Genehmigungsfiktion ist ein zweischneidiges Schwert. Sie klingt erst einmal bestechend, aber auch wir haben uns mit Kolleginnen und Kollegen aus anderen Bundesländern ausgetauscht. Wir beobachten ebenfalls, dass Kommunen Wege finden – ob berechtigt oder nicht möchte ich keiner Wertung unterziehen –, um diesen Prozess zum Stoppen zu bringen und dieses Instrument ein Stück weit auszuhebeln. Dann läuft es in Teilen ins Leere.

Im Kern beobachten wir immer mehr eine Verlagerung von Prozessen auf die Bauherrenseite, aus unserer Sicht aufgrund einer unzureichenden entweder materiellen oder digitalen oder personellen Ausstattung auf der genehmigenden Seite. Das wird mit der

Verlagerung dieses Risikos auf eine andere Seite beantwortet. Das halten wir nicht für sachgerecht.

Deswegen halten wir den Vorschlag eines Wahlrechts für richtig. Denn am Ende steht hinter der Genehmigungsfiktion Rechtsunsicherheit. Es besteht das Risiko von Nach- oder Umbauten, die zu deutlich höheren Nachkosten führen können. Von daher bleibt dieses Bild für uns eher ambivalent.

Zum Thema „Jung kauft Alt“: Wir halten das unverändert in bestimmten Wohnungsteilmärkten für ein probates Instrument, weil es keine neuen Flächen versiegelt, weil es ein schonender Umgang mit Ressourcen ist.

Thema „Grunderwerbsteuer“: Natürlich könnte man pauschal die Grunderwerbsteuer absenken. Nordrhein-Westfalen ist hier in einer Spitzengruppe. Sich an dieser Stelle zu bewegen, ist sachgerecht. Aber vor dem Hintergrund unbestritten knapper Mittel – Herr Klöppel hat auf die Gegenfinanzierung hingewiesen – halten wir es für sachgerechter – und dafür braucht es eine gesetzliche Änderung auf Bundesebene – zielgerichtet abzusenken. Das kann etwa im Bereich des Ersterwerbs im selbstgenutzten Wohnungsbau geschehen, das sollte nach unserer Einschätzung zwingend im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus geschehen. Auch wenn es einfacher wäre, würden wir eine pauschale Absenkung von Grunderwerbsteuern aus den genannten Gründen nicht für zielführend halten.

Thema „Mietpreisbremse“: Das Instrument gibt es jetzt schon geraume Zeit, und die Wohnungsmärkte haben sich in dieser Zeit nicht entspannt. Die Realität ist, dass der Druck mit Blick auf die Baugenehmigungszahlen, die IT.NRW vor wenigen Wochen vorgestellt hat, noch höher geworden ist. Es wird eher noch problematischer werden, als es jetzt schon ist. Perspektivisch wird der Druck mindestens in den nächsten zwei, drei Jahren auf den angespannten Wohnungsmärkten weiter zunehmen.

Hat die Mietpreisbremse geholfen? – Nein, hat sie nicht. Sie hat ein Stück weit den Druck in den Märkten reduziert. Aber am Ende kann auch eine Wohnungsgenossenschaft oder eine kommunale oder sozial verpflichtete Wohnungsgesellschaft Geld nur einmal ausgeben. Wenn ich mietpreisbremsend eingreife, reduziere ich am Ende die Ertragskraft auch von sozial verantwortlich handelnden Wohnungsunternehmen, und die können am Ende weniger in den Wohnungsneubau oder in die Bestandsmodernisierung investieren.

Von daher sollte es ein endliches Instrument bleiben. Wir haben die Beschlüsse im Koalitionsvertrag sehr begrüßt, eine Kommission zwischen Verbraucher- und Anbieterseite einzusetzen, um nach neuen Wegen zu suchen, die zu einer etwas sachgerechteren Aufteilung kommen.

Jason Krstic (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen): Zuerst möchte ich Elisabeth Gendziorra entschuldigen, die in einer Vorstandsitzung gebunden ist. Deswegen darf ich sie bzw. den BFW NRW vertreten. Ich tue das nach bestem Wissen und kann mich bei den letzten beiden Punkten Herrn Rychter anschließen.

Ich habe mir darüber hinaus Fragen von Herrn Ritter und Frau Freimuth notiert zum Thema „Standardabweichung“, insbesondere Gebäudetyp E. Wir wollen, dass die Unternehmen die Freiheit bekommen, um vom Goldstandard, den wir in Deutschland praktizieren, abweichen zu können. Das hat nichts mit grundlegender Gefahrenabwehr zu tun, sondern lediglich mit Komfortstandards. Natürlich geht es auch um Deckendicken und alle möglichen Dinge. Am Ende ist aber das Ziel, die Gestehungskosten so zu senken, dass ein Neubau wieder zu Mieten unter 18 bis 20 Euro möglich ist.

Jeder Bauträger kann für sich selber entscheiden, auf welchen Wegen er Kostenreduktionen, so er denn die Freiheit dazu bekommt, erreichen kann. Am Ende senkt das aber nicht nur Kosten. Es senkt Emissionen, es senkt Rohstoffverbräuche und dient damit mehreren Zielen. Es senkt die Kosten, die über den Mietpreis bzw. den Kaufpreis weitergegeben werden.

Wenn die Novellierung der Bauordnung so kommt, wie wir es erwarten, und nicht mehr auf die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik abgestellt wird, dann ist das ein wichtiger Schritt. Zwingend notwendig dafür ist aber die BGB-Änderung, insbesondere im Hinblick auf B2C-Verträge. Wir als Verband werben auch bei Ihnen als Abgeordnete dafür, dass Sie mit Ihren Bundespolitikern und Ihren Parteien sprechen und diese für dieses Thema sensibilisieren. Denn wir haben die Erfahrung gemacht, dass die Bedeutung und der Hebel, den dieser Gebäudetyp E im weitesten Sinne bedeuten kann, nicht ganz in den Köpfen aller angekommen sind.

Kurz zum Thema „Mietenregulierung“: Wir haben an vielen Stellen schon darüber gesprochen, Frau Freimuth. Grundsätzlich betrifft das Thema „Mietpreisbremse“ auch den Neubau. Denn viele Unternehmen, im VdW noch mehr als bei uns, bauen und behalten den Bestand.

Unterm Strich steht am Ende des Jahres eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bzw. eine idealerweise schwarze Zahl. Sprich: Wenn ich auf der einen Seite gebunden bin, kann ich auf der anderen Seite nicht mehr so frei agieren, insbesondere aufgrund der gestiegenen Kosten für Neubau. Das gilt, wenn man es weiter spinnt, auch für Bauträger, die erstellen und dann den Exit wagen. Denn natürlich ist sich der Käufer dieser Situation bewusst.

Die Mietpreisbremse besteht seit zehn Jahren und wurde jetzt für fünf Jahre verlängert. In dieser Bundestagslegislatur sind wir noch darum hinweggekommen, dass das Jahr 2014 angehoben wird. Ich gehe davon aus, dass es in der nächsten Legislatur nicht mehr passieren wird; dazu bin ich auch auf Ihre Meinung gespannt. Dieses Instrument ist sukzessive gekommen, um zu bleiben. Deswegen muss man bei den langen Planungshorizonten, die in unserer Branche gelten, davon ausgehen, dass es den Neubau betrifft.

Ist die Mietpreisbremse auch nach langer Zeit gerechtfertigt? – Wir als BFW hielten sie nie für gerechtfertigt. Warum, haben wir an vielen Stellen ausgeführt. Das Delta zwischen Bestandsmieten und Neubaumieten ist immer größer geworden, insbesondere in den letzten paar Jahren. Das geht auf Dauer nicht. Deshalb müssen wir nicht auf die Mietpreisregulierung schauen, sondern darauf, wie wir den Neubau günstig möglich machen können.

Es wird nicht funktionieren, wenn die Baugenehmigungszahlen so sind, wie sie seit über einem Jahr sind. Das Beispiel Köln illustriert es: Wenn man 7.500 Wohnungen im Jahr braucht, aber nur die Hälfte davon schafft und momentan auch nur die Hälfte davon genehmigt, dann wird es nie zu einem entspannten Wohnungsmarkt kommen. Die Folgen haben wir hinreichend diskutiert.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen): Vielen Dank für die Möglichkeit, heute hier für den Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen zu Ihnen sprechen zu dürfen. – Zunächst zum Thema „Mietpreisbremse“: Als die Mietpreisbremse vor zehn Jahren eingeführt worden ist, sollte sie eigentlich ein vorübergehendes Instrument sein. Auch das Bundesverfassungsgericht hat sich dazu klar geäußert und gesagt, dass es verfassungsgemäß sei, weil es ein vorübergehendes Instrument ist.

Wir haben jetzt auf der Bundesebene schon die ersten Anzeichen gesehen und Signale bekommen, dass man darüber nachdenkt, auch über den aktuellen Verlängerungszeitraum hinaus noch zu einer Verlängerung zu kommen. Das heißt, wir hätten gegebenenfalls 20 Jahre lang mindestens eine Mietpreisbegrenzung, eine Mietpreisbremse.

Die Frage ist: Was ist in diesen zehn Jahren passiert, und was passiert in den nächsten zehn Jahren? Die Mietpreisbremse ist eingeführt worden, weil die ausreichende Wohnraumversorgung für einen großen Teil der Bevölkerung gefährdet sei. Man hätte also die Zeit gehabt, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, insbesondere auch die Kommunen.

Doch wir stellen fest, dass offensichtlich nichts passiert ist, denn sonst hätten wir nicht noch Anfang dieses Jahres im März eine Gebietserweiterung hier in Nordrhein-Westfalen gehabt. Von daher ist das, was ursprünglich versprochen worden ist, dass es nämlich nur ein vorübergehendes Instrument sein sollte, leider nicht gehalten worden. Hier müssten eigentlich alle politischen Entscheidungsträger auf allen Ebenen, das heißt auf der Bundesebene, auf der Landesebene und auf der kommunalen Ebene, endlich Entscheidungen vor Ort treffen, damit wir zu einer ausreichenden Wohnraumversorgung kommen und wir solche Instrumentarien nicht mehr benötigen.

Aus der Sicht von privaten Vermietern ist es so, dass man die Mieten in der Regel nicht in den bestehenden Mietverhältnissen anpasst, sondern, das ist wirklich in vielen Fällen der Fall, dies erst bei einer Wiedervermietung macht. Dann ist natürlich relevant, wenn es eine Mietpreisbegrenzung, eine Mietpreisbremse gibt, wie man damit umgeht. Es ist meistens schwierig, im Einzelfall zu ermitteln, wann man diese 10 % überschreitet. Bei vielen Menschen geht dann das Interesse verloren, überhaupt Mietwohnraum anzubieten.

Das gilt im Grunde auch für den Mietwohnungsneubau, selbst wenn der Wohnungsneubau zumindest aktuell noch nicht von der Mietpreisbremse erfasst ist. Aber es geht darum, perspektivisch Investitionen zu tätigen, und wenn man weiß, dass man gegebenenfalls mit weiteren mietrechtlichen Einschränkungen zu kämpfen haben wird, geht

vielfach das Interesse verloren. Das betrifft zum einen diejenigen, die aktuell Mietwohnraum anbieten, und zum anderen Investoren, die neu bauen wollen. Die Mietpreisbremse hat also nicht den Erfolg gebracht.

Das Grundproblem bei der Mietpreisbremse ist, dass man sich bei der Mietpreisermittlung auf die Angebotsmieten stützt. Gerade in den angespannten Wohnungsmärkten wird Mietwohnraum aber nicht über die Portale angeboten, sondern unmittelbar vom Mieter an einen Nachmieter, und dieser Markt wird nicht abgebildet.

Zur Grunderwerbsteuer: Die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer sind stark gestiegen, weil die Kaufpreise in dem Zeitraum sehr stark gestiegen sind. Das heißt, die Grunderwerbsteuer ist etwas, wozu der Staat überhaupt nichts beigetragen hat, außer irgendwann einmal einen Hebesatz festzulegen. Doch wir stellen jetzt fest, dass trotz dem Schock die Kaufpreise weiter ansteigen. Von daher ist für uns das Argument der Haushaltslage nicht unbedingt nachvollziehbar, beziehungsweise kann es nicht als ein Grund herangezogen werden.

Wir haben in Nordrhein-Westfalen eine sehr niedrige Eigentumsquote von 43 %. Von daher ist es wichtig, dass wir alle Maßnahmen ergreifen, um diese Quote zu erhöhen. Dafür gibt es verschiedene Möglichkeiten. Es gab bereits 2017 eine Bundesratsinitiative von CDU und FDP, aus der leider nicht viel geworden ist, um zumindest den selbstgenutzten Ersterwerb zu entlasten. Allerdings gab es in der vergangenen Legislaturperiode ein sehr interessantes und gutes Förderinstrument, mit dem man auch die entsprechenden Kreise erreicht hat.

Wir empfehlen beim Thema „Grunderwerbsteuer“, zumindest auf Landesebene entweder die Grunderwerbsteuer pauschal zu senken oder wieder zu dem erfolgreichen Förderinstrument zurückzukommen.

Christoph Spieker (Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen): Vielen Dank, dass wir auch heute eingeladen sind, an der Anhörung teilzunehmen. – Es ist schon viel gesagt worden, dem ich mich anschließen kann, sowohl den Ausführungen von Herrn Lehrmann zum Gebäudetyp E als auch dem, was Herr Rychter zur Grunderwerbsteuer gesagt hat.

Bei der Grunderwerbsteuer wären wir auch für eine Absenkung, weil das möglicherweise eine marktanreizende Funktion haben würde. Aber wir haben in der Stellungnahme auch dargelegt, welche Bedeutung das Ganze für die Einnahmeseite des Landes hat, nämlich dass die Grunderwerbsteuer in den vergangenen Jahren bis zu einem Viertel der originären Steuereinnahmen des Landes ausgemacht hat.

Von daher ist zwar immer im politischen Forderungskatalog unterschiedlicher politischer Farbgebungen argumentiert worden, dass eine Absenkung ein Schlüssel zum Erfolg sei, die Grundsteuer im Regelfall aber nicht angefasst worden ist. Insofern ist die Wahrscheinlichkeit, dass das jetzt passieren wird, eher sehr gering. Das kann man auch illustrieren: Der Landeshaushalt für 2026 sieht Steuereinnahmen aus der Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,702 Milliarden Euro vor.

Wenn man dem jetzt die globale Minderausgabe, die über den ganzen Haushalt angelegt wird, von 3,4 Milliarden Euro für das kommende Jahr entgegenhält, würde man

feststellen, dass die Grunderwerbsteuer diese Mindereinnahme globaler Natur immer noch überkompensieren würde – dies nur um einzuordnen, warum wir wahrscheinlich alle nicht erleben werden, dass das angegangen wird.

Ob das möglicherweise über eine einheitliche Bundesregelung anders kommen könnte? – Es gab Anfang der 1980er-Jahre schon einmal einen Versuch mit dem Ziel, die Grunderwerbsteuer von damals 3 % generell abzusenken. Das hat auch nicht funktioniert, insofern muss man sich vielleicht an anderen Möglichkeiten orientieren.

Zur Frage, ob die Mietpreisbremse aus unserer Sicht ein weiterhin geeignetes Instrument ist: Wir haben sie nicht lieb, aber wir sehen auch, dass es ohne erst einmal nicht geht. Es trifft auch zu, was die kommunalen Spitzen, Herr Klöppel, und Herr Rychter gesagt haben: Es gibt eine gewisse Lenkungswirkung. Ist sie durchschlagend? – Wie Herr Amaya gesagt hat, vielleicht nicht tatsächlich. Aber sie ist unter den gegebenen Umständen hilfreich. Denn auch im Zuge der baukonjunkturellen Hochphase, die wir in den vergangenen Jahren bis Corona hatten, hat die gesteigerte Bautätigkeit nicht zur Entlastung geführt. Warum das so ist, ist an verschiedenen Stellen schon ausgeführt worden.

Thema „Absenkung von Standards“: Muss man das unbedingt auf der Bundesebene regeln oder hat das Land eigene Stellgrößen über die technischen Baubestimmungen? – Wir sagen, es gibt definitiv eigene Stellgrößen. Wir als Ingenieurkammer-Bau haben zusammen mit dem bauforumstahl und weiteren Partnern im Rahmen eines Forschungsprojekts den EASY-Code 3 für die Stahlbaunormung gemacht. Der ist jetzt auf 156 Seiten geschrumpft und erprobt und ausgetestet.

Wir haben dieses reduzierte Normenwerk unterschiedlichen Büros gegeben haben und sie gebeten, ein Objekt einmal mit dem vollen Euro-Code-Satz und einmal mit der reduzierten Normenbemessung zu planen, und siehe da: Es kam immer das Gleiche heraus. Wir schaffen es auf diese Art und Weise, mit 20 % des eigentlichen Normenwerks, das sich im Original auf 1.800 Seiten ausdehnt, 80 % der regelhaften Projekte abzubilden.

Ein anderer Fall sind bestimmte Sonderprojekte im konstruktiven Stahlbau, die vielleicht ein Mehr an Normen brauchen, aber auch das geht. Das Land hat es als technische Baubestimmung eingeführt, und damit gibt es jede Menge oder ausreichend Stellmöglichkeiten, um etwas zu machen. Gleichwohl ist es sinnvoll darüber nachzudenken, ob es vielleicht doch die Möglichkeit gibt, stärker in Richtung einer Bundesbauordnung zu gehen.

Zur Grunderwerbsteuer und Eigentumsförderung: Wir haben in unserer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass es dafür unterschiedliche Möglichkeiten geben könnte, zum Beispiel, dass man auf bestimmte Gebäudeklassen – nicht im bauordnungsrechtlichen Sinne, sondern auf Preiskategorien – beim Erwerb durch Einkommensgruppen mit niedrigeren oder mittleren Einkommen den Grunderwerbsteuersatz in einem gestuften Modell absenken könnte. Dafür gibt es ein Vorbild, als Großbritannien 2008/2009 die entsprechende Steuer auf 1 % herabgesetzt hat. Das hat zu einer höheren Transaktionsrate von rund plus 20 % geführt.

Das hat tatsächlich Marktanreize ausgelöst. Interessant ist, dass es eine vergleichbare Steuerart zur Grunderwerbsteuer ist. Es hat darüber hinaus, auch als diese Befristung für den Steuerzeitraum ausgelaufen ist, dazu geführt, dass sich das insgesamt angeregte Marktgeschehen weiterfortgesetzt hat und es weniger als 50 % Einbrüche gegeben hat, auch nachdem diese Marktanreizphase ausgelaufen war.

Es gibt diesbezüglich sicherlich flexible Möglichkeiten, über die man nachdenken könnte. Frau Professorin Grimm erzählt dazu später vielleicht auch noch etwas. Sie weiß das im Zweifelsfall auch noch besser als ich.

Dr. Maximilian Fuhrmann (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen): Herr Watermeier bat mich, zum vermeintlichen Zusammenhang von Mieterschutz und Neubau zu sprechen. Ich warne davor, einen solchen Zusammenhang positiv oder negativ zu sehen. Ende der 1950er-Jahre hatten wir extrem hohe Neubauzahlen und eine extrem starke Mietenregulierung. Zu sagen, wir bräuchten wieder eine starke Regulierung, um den Neubau anzukurbeln, wäre ebenso falsch wie zu behaupten, dass die Mietenregulierung prinzipiell den Neubau hemme.

Ich denke, es ist sehr viel lohnender, sich das genauer anzuschauen. Wir sprachen über das Instrument der Mietpreisbremse, von dem sich die Sachverständigen einig sind, dass der Neubau davon ausgenommen ist. Deswegen sind wir der Meinung, dass die Mietpreisbremse nicht den Neubau hemmt.

In den Äußerungen hier schwang mit, dass höhere Einnahmen der Unternehmen aufgrund einer Deregulierung des Mietmarkts in den Neubau vor allem bezahlbarer Wohnungen fließen würden. Ich denke, gerade wenn man sich die großen Player am Markt anschaut, ist das eben nicht der Fall. Vonovia hat 2023 nicht den Stopp des Neubaus verkündet, weil plötzlich eine neue Regulierung der Mieten auf den Markt gekommen ist. Die LEG hat sich dagegen gänzlich aus dem Neubaugeschäft zurückgezogen. Das liegt aber nicht daran, dass sie keine Mittel mehr dafür hätten. Sie haben letztes Jahr immerhin 200 Millionen Euro an ihre Aktionäre ausgeschüttet.

Es ist genug Geld da, aber das fließt nicht in den Neubau, weil diese Unternehmen ihr Bestandsgeschäft von den Neubauprojekten trennen. Neubau machen sie, wenn sich der Neubau an sich lohnt, und der ist bekanntlich von der Mietpreisbremse ausgeschlossen. Deswegen sehen wir dort keinen Zusammenhang.

Ich möchte aber auch nicht verleugnen, dass Unternehmen im Mitgliedsbereich des VdW, also Genossenschaften oder auch kommunale Wohnungsunternehmen, anders kalkulieren und eine Querfinanzierung machen. Sie nutzen höhere Einnahmen aus ihren Beständen dazu, um den Neubau ein bisschen preisgedämpfter anbieten zu können. Das heißt, wenn die Gestehungskosten vielleicht 17 Euro verlangen würden, bieten sie es für nur 15 Euro an.

Unternehmen, die so kalkulieren, gibt es durchaus. Aber das sind eher Ausnahmen. Deswegen komplett auf die Mietenregulierung oder auf die Mietpreisbremse zu verzichten, halte ich für unangemessen. Wenn wir darauf verzichten, würde das einen enormen Flurschaden anrichten.

Welche Ausgaben hätte die Deregulierung des Mietmarkts für die öffentliche Hand zur Folge? – Wir haben schon jetzt extrem hohe Ausgaben für die Subjektförderung, also Wohngeld und Kosten der Unterkunft. Für Wohngeld hat das Land NRW 2024 etwa 650 Millionen Euro ausgegeben, und der Bund hat noch einmal so viel allein für NRW draufgelegt.

Die Kosten der Unterkunft haben die 20-Milliarden-Marke geknackt. Dazu kommen noch eine halbe Milliarde Euro aus einer sogenannten Wohnkostendeckungslücke. Das sind Kosten, die KDU-Empfänger und -Empfängerinnen aus ihrem Regelsatz aufbringen müssen, um ihre Wohnkosten zu decken, weil sie in Wohnungen sind, die über der Angemessenheitsgrenze liegen. Ich halte es für ein großes Problem, wenn aus dem ohnehin geringen Regelsatz noch etliche Euro in die Mietzahlungen fließen müssen.

Wenn die Mietregulierung jetzt wegfiele, kann man davon ausgehen, dass die Mieten angehoben werden. Das hätte nicht nur soziale Folgen für die arbeitende Bevölkerung, die in Mietwohnungen wohnt, sondern auch für die öffentliche Hand, auf die eine enorme Ausgabensteigerung bei Wohngeld und KDU zukommen würde.

Deswegen sagen wir, dass es aus sozialen, aber auch aus fiskalischen Gründen ein großer Unfug wäre, von der Mietregulierung Abstand zu nehmen.

Zur Grunderwerbsteuer erläutere ich gerne kurz die Position des Deutschen Mieterbundes. Wir warnen vor einer pauschalen Absenkung der Grunderwerbsteuer. Wir können nicht auf der einen Seite sagen, dass Kommunen und das Land mehr in den geförderten Wohnungsbau investieren sollen, und ihnen auf der anderen Seite eine der großen Einnahmequellen wegnehmen, ohne zu sagen, wie das refinanziert werden soll.

Auch bei einer pauschalen Absenkung würden wir enorme Mitnahmeeffekte haben, die überhaupt keine positive Auswirkung auf das bezahlbare Wohnen haben. Deswegen werben wir, wenn überhaupt, für eine sehr zielgerichtete Reduzierung etwa für den Ersterwerb und für die Selbstnutzung und für den Neubau. Wenn diese Faktoren zutreffen, könnten wir uns das vorstellen.

Niklas Möring (Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen): Vielen Dank, dass wir hier sein dürfen. – Wir sind für die Bauindustrie zum Thema „Mieterschutz“ gefragt worden. Ich bin in der komfortablen Situation, dass dazu schon fast alles gesagt worden ist. Ich will nicht alles wiederholen, will aber ausdrücklich das stützen, was Herr Rychter, Herr Krstic und Herr Amaya gesagt haben und vielleicht noch zwei Aspekte aus unserer Sicht dazu ergänzen.

Herr Watermeier hatte gefragt, ob nicht Rechtssicherheit und Digitalisierung viel wichtiger seien und warum wir keine Mietpreisbremse haben sollten? – Ich glaube, der Dreiklang ist das Richtige. Wir brauchen Rechtssicherheit, wir brauchen aber auch Planungssicherheit für diejenigen, die investieren und die Wohnraum schaffen. Das gilt nicht nur größere institutionelle Bauherren und Bauträger, sondern auch häufig für Leute, die vielleicht eine oder zwei Wohnungen kaufen oder bauen und diese dann vermieten. Ich glaube, das kann man pauschal gar nicht beantworten.

Ich glaube auch nicht, dass die Mietpreisbremse ein Haupthemmnis ist; die tatsächlichen Hemmnisse sind genannt worden. Aber sie ist für uns schon ein Aspekt, der zu den ganzen Problemen, die wir haben – zu viel Bürokratie, zu hohe Kosten, zu hohe Standards – on top hinzukommt. Deshalb sind wir da sehr skeptisch.

Im Grunde war die Mietpreisbremse ein Mittel, das temporär aufgrund einer Notsituation am Wohnungsmarkt eingeführt worden ist, mit dem klaren Ziel, sie nach einiger Zeit wieder abzuschaffen. Wir sehen aber, dass seit vielen Jahren gerade in NRW zu wenig neue Wohnungen entstehen, und natürlich wird das Problem dadurch nicht gelöst, sondern im Grunde weiter verschärft. Für uns ist der beste Mieterschutz oder Mieterservice: viele Wohnungen bauen. Wir haben kein Erkenntnisproblem und in großen Teilen hier in der Runde auch Einigkeit, genauso politisch. Aber wir müssen schauen, wie wir das besser hinkriegen.

Die Mietpreisbremse ist sicherlich nicht das Haupthemmnis, aber man darf sie nicht unterschätzen. Wir hatten hier einmal eine Anhörung zum Thema „Kies- und Sandabgabe“. Das sind immer zusätzliche Bausteine für jemanden, der überlegt, ob er eine Wohnung bauen oder kaufen soll, um diese dann zu vermieten. Wenn es auf der Kippe steht, dann sind es solche Faktoren, die einiges ausmachen können.

Prof.’in Annette Hillebrandt (Universität Wuppertal): Vielen Dank, dass ich hier sein darf. – Sie sind in diesem Prozess schon detailliert unterwegs. Da ich den Prozess bisher nicht von Anfang an begleiten konnte, habe ich ein wenig eine Vogelperspektive eingenommen. Ich gehöre keiner Institution an, sondern bin nur Bauschaffende und Bauforschende. Ich begreife mich grundsätzlich als Vertreterin der nachfolgenden Generationen, was sich auch in meiner Forschung abbildet.

Ich halte das, was Sie hier mit dem Fokus auf Bestandserhalt und Bestandsweiternutzung vorgelegt haben, für wichtig und richtig. Auch den kommunalen Wohnungsbau zu stärken und damit öffentlich Verantwortung zu übernehmen, sodass genügend bezahlbare Wohnungen vorhanden sind und Genossenschaftliches ermöglicht wird, finde ich sehr gut.

Die Frage ist nur, wie man das am besten machen kann. In § 3 der Landesbauordnung steht unter anderem: Wir sollen so bauen, dass wir die Lebensgrundlagen erhalten und nicht nur die Standsicherheit. Die Lebensgrundlagen gehen jeden an und die Standsicherheit nur den Benutzer des Gebäudes. Insofern möchte ich diesen Paragraphen in den Fokus nehmen.

Wenn wir die Lebensgrundlagen auch für zukünftige Generationen erhalten wollen – da ist auch noch die Bauprodukteordnung eingebracht –,müssen wir in Kreisläufen denken. Das ist eine Flächenkreislaufwirtschaft. Deshalb positioniere ich mich auch hier ganz klar für den Bestandserhalt und gegen den Neubau auf einer noch nicht versiegelten Fläche.

Wir müssen diese Lebensgrundlagen erhalten und schützen. Das ist die Aufgabe des Bauens, und das wird meiner Meinung nach noch nicht ernst genug genommen. Das heißt, wir müssten eigentlich Flächen umwidmen und Flächen woanders sogar zurück-

bauen. Im Ruhrgebiet gab es jahrelang genug Industrieflächen, die zurückgebaut werden mussten. Wir haben genug Flächen schon einmal versiegelt, und wir haben auch schon genug gebaut. Insofern geht es mir darum, dass wir das, was wir haben, vernünftig nutzen, anstatt immer den einfachen Weg des Neubaus zu gehen.

Ich wurde nach den Potenzialen im Bestand gefragt. Diese sind von Forschungsinstituten, unter anderem der TU Darmstadt, ausgerechnet worden. Durch Aufstockungen auf Gebäuden könnten bundesweit ca. 2,4 Millionen Wohnungen errichtet werden. Heruntergebrochen auf Nordrhein-Westfalen wären das 600.000 Wohnungen, die man auf schon bestehenden Bauten errichten könnte. Das hat die Stiftung Baukultur bereits 2023 veröffentlicht.

Die ARGE-Studie „Bezahlbarer Wohnraum“ hat bereits 2019 ausgerechnet, dass ungefähr 136 Millionen Quadratmeter bestehender Gewerbeimmobilien – in erster Linie eignen sich Bürostrukturen dafür – umgenutzt werden könnten. Wenn man davon ungefähr 50 % mit einem mittleren Aufwand in Wohnungen umwidmen könnte, könnten wir bundesweit circa 1,8 Millionen Wohnungen bis 2040 im Bestand realisieren.

Die Digitalisierung führt dazu, dass diese Tendenz weitergehen wird: Große Verwaltungsbauten für Riesenkonzerne haben sich eigentlich erledigt und könnten wunderbar umgenutzt werden, sowohl in Schulen – da passt die Struktur noch besser – als auch in Wohnraum. Das heißt: Gerne viel bauen, aber im Bestand. Das ist zwar für Architekten viel aufwendiger – einen Neubau zieht man schnell aus der Schublade –, aber dann müssen wir ein bisschen komplexer denken lernen.

In der zweiten Frage ging es um den Aufwand einer Ökobilanzierung und ob man diese überhaupt fordern kann. – Weil ich den Bestand fördern will, bin ich generell erst einmal dafür, eine Ökobilanzierung zunächst nur für Neubauten einzuführen. Ökobilanzierungen sind aber nicht wirklich schwierig; das ist in vielen Architekturbüros gang und gäbe; Dabei geht es um die Herstellung, die Errichtung, den Betrieb und die Entsorgungsphase, auf 50 Jahre ausgerechnet. Ein wichtiger Parameter ist das Global Warming Potential, der CO_2-Footprint.

Man kann das machen, wenn man zum Beispiel schauen will, wie ein Bestand im Gegensatz zu einem Neubau performt. Die Dänen machen das seit 2021, und wir können das genauso gut machen. Das sollten wir auch können, zumal sie sich in ihren Berechnungen auf deutsche Datenbanken fokussieren. Sie nutzen Angaben aus der ÖKOBAUDAT oder von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen und haben 2021 für Neubauten in einer Testphase 12 Kilogramm pro Quadratmeter Nutzfläche festgelegt. Bis 2025 haben sie 10,5 Kilogramm pro Quadratmeter festgelegt. Dann haben sie parlamentarisch etwas über 7 Kilogramm pro Quadratmeter beschlossen. Ich glaube, was die Dänen ausrechnen können, können wir auch ausrechnen. Das sollte nicht so schwierig sein.

Prof.’in Dr. Veronika Grimm (Technische Universität Nürnberg *[per Video zugeschaltet]***):** Ich wurde nach der Mietpreisbremse gefragt und würde meine fünf Minuten gerne nutzen, um in den Kontext zu setzen, weshalb diese Frage nicht trivial ist.

Der Neubau ist nicht erfasst, aber die Verschiebung des Stichtags wurde von der Ministerin in Interviews schon verbreitet. Wenn man neu baut, kalkuliert man langfristig, weil man das Objekt möglichst lange halten und vermieten möchte. Dafür ist eine potenzielle Verschiebung des Stichtags durchaus relevant, und das wird schon einberechnet. Deswegen ist eine Reduktion der Investitionsbereitschaft zu erwarten. Wie umfangreich diese ausfällt, wird sich zeigen oder wird sich vielleicht auch gleich noch in meinen weiteren Argumenten herausstellen.

Der Druck wird also höher, und gleichzeitig sind die Zinsen und die Materialkosten gestiegen. Aber die Mietenregulierung hat sich nicht angepasst. Das verschärft die Lage für die Investoren. Das wurde bisher gar nicht diskutiert wird, und das kann in vergangenen Evaluationen der Wirkung der Mietpreisbremse auch nicht auftauchen, weil diese Kostensteigerungen vor der Anfertigung der entsprechenden Arbeiten stattgefunden haben.

Wenn man sich anschaut, wer eigentlich investiert, dann sind das zum ganz großen Teil private Haushalte und private Wohnungsunternehmen. Ich glaube, man muss sich genau anschauen, ob der Staat sich nicht überfordert, wenn er es nicht schafft, die Kosten signifikant zu senken. Dafür ist noch einiges nötig, gerade bei den höheren Material- und Zinskosten.

Weit über 90 % der Bauten sind privatwirtschaftliche Bauten. Es kommt nicht darauf an, ob ein Wohnungsunternehmen nicht bauen würde, sondern ob im Aggregat genug Aktivität zu beobachten ist. Das wird, glaube ich, schon etwas unterschätzt. Man hat jetzt vorgeschlagen, im Rahmen der Kommunikation die Kontrolle noch zu verschärfen. Doch mehr Kontrolle schwächt die Ertragslage, und das bedeutet, dass Investoren sich Gedanken machen.

Die Mietregulierung – nicht nur die Mietpreisbremse, sondern die Kappungsgrenzen – führt unter anderem auch dazu, dass ein größerer Anteil der Wohnungen, die aktuell im Privatbesitz sind, abgestoßen werden, weil sie als Anlage zum Beispiel fürs Alter nicht mehr rentabel sind. Diese Wohnungen gehen zum einen in das Eigentum von Personen mit Eigenbedarf über, die die Mieter kündigen, und dann verschärft sich die Mietsituation noch mehr. Zum anderen gehen sie in das Eigentum von großen Wohnungsgesellschaften über.

Der Staat überschätzt aber seinen Einfluss und seine finanziellen Möglichkeiten, wenn er glaubt, dieses Spannungsfeld einfach durch zusätzliche Förderprogramme auflösen zu können. Das wird vermutlich nicht leistbar sein.

Bestandswohnungen sind deutlich günstiger als neue Wohnungen. In Städten fallen 25 % weniger Kosten an, wenn man in einer Bestandswohnung wohnt. Das führt zu einem Insider-Outsider-Problem: Insider machen Wohnungen nicht frei, auch wenn der Wohnraum viel zu groß ist. Gleichzeitig finden Outsider, die zum Beispiel den Arbeitsplatz wechseln wollen, in den Städten keinen neuen Wohnraum. Das ist eine Situation, die im Strukturwandel schadet. Wir bräuchten eigentlich eine Wohnsituation, die auch Arbeitsplatzwechsel, die im Rahmen von Strukturwandel zwangsläufig stattfinden, möglich machen.

Auch hier ist die Mietenregulierung eine Herausforderung. Sie führt letztlich dazu, dass die Menschen zu lange in sehr großen Wohnungen verbleiben, auch wenn etwa die Kinder ausziehen. Das führt zu der bekannten Tatsache, dass der Wohnraum seit dem Jahr 2000 pro Person um 25 % angestiegen ist. Diese Entwicklung aufzuhalten, wenn man gleichzeitig für die Insider den Wohnraum relativ günstig macht, ist schwierig.

Der letzte Punkt ist, dass die Mietenregulierung auch dazu führt – das kann man sehr schön mit Studien belegen –, dass die Mietwohnungen viel schlechter saniert werden, weil es bezüglich der Möglichkeit, diese Kosten auf die Miete anzurechnen, eine Unsicherheit gibt. In den Daten ist zu sehen, dass der Energieverbrauch in Mietwohnungen sehr viel höher ist und dass auch die Umstellung auf erneuerbare Energien viel schleppender vorangeht. Das sind ebenfalls versteckte Kosten der Mietenregulierung: Diese Mieter haben deutlich höhere Energiekosten.

Ich warne, dass die Frage der Mietenregulierung nicht trivial ist. Letztlich verschärft man die Lage immer weiter. Auch der gesellschaftliche Druck, die Regulierung bestehen zu lassen, wird weiter verschärft. Andererseits werden die finanziellen Spielräume nicht vorhanden sein, um bei strikter Mietenregulierung den entsprechenden Zubau zu realisieren.

Ich glaube, die Senkung der Baukosten ist ein ganz wichtiges Vorhaben, aber man hat diesen gegenläufigen Effekt der höheren Material- und Zinskosten, den man wahrscheinlich erst einmal kompensieren muss, um gegenüber der Vergangenheit eine tatsächliche Senkung der Baukosten zu erreichen.

Vorsitzende Ellen Stock: Vielen Dank. – Wir kommen zur zweiten Fragerunde.

Jochen Ritter (CDU): Ich hätte noch zwei Fragen, die man wahrscheinlich abendfüllend beantworten könnte, aber vielleicht auch in weniger als fünf Minuten. – Die erste Frage geht an die Architektenkammer. Sie sind die Einzigen, die in Ihrer Stellungnahme auch künstliche Intelligenz angesprochen haben. Können Sie vielleicht zwei oder drei Sätze dazu sagen, welche besonderen Chancen Sie sehen, wenn man sich diesem Thema mehr als bisher widmen würde?

Eine Frage an die Bauindustrie: Herr Möring, ich nehme Sie als jemanden wahr, der zumindest, was den Gebäudetyp E angeht, mit gebremstem Schaum unterwegs ist. Sie sprechen sich sehr deutlich für klare Definitionen aus und hätten auch gerne erprobte Pilotprojekte. Können Sie in zwei oder drei Sätzen Ihre Position dazu erläutern?

Sebastian Watermeier (SPD): Wir haben in der zweiten Runde keine Fragen mehr und bedanken uns bei allen Sachverständigen in Präsenz und an den digitalen Endgeräten.

Arndt Klocke (GRÜNE): Ich habe eine Frage an BFW, VdW, Kommunale Spitzenverbände und Ingenieurkammer-Bau. Die Baukrise wirkt sich besonders negativ beim Geschosswohnungsbau aus. Was wären Ihre Vorschläge zum Stichwort „bezahlbar Bauen in Innenstädten und Geschosswohnungsbau“? Reicht dafür der Bauturbo oder

braucht es Förderprogramme, rechtliche Erleichterungen etc., um in diesem Segment eine Trendumkehr zu schaffen?

Dann eine Frage an Frau Professorin Hillebrandt und die Architektenkammer, auch bezogen auf den Bauturbo. Frau Hillebrandt, Sie haben ausgeführt, was aus Ihrer Sicht im Bestandsumbau notwendig ist. Was braucht es auf rechtlicher Ebene, in der Bauordnung oder über Förderprogramme, um mehr Umbau im Bestand und damit auch Nachhaltigkeit und den Erhalt grauer Energie zu ermöglichen? In welchem Bereich müsste die Politik mehr machen?

Letzte Frage an Herrn Klöppel: Sie lobten in Ihren Schlussworten der ersten Runde die Verbesserungen im Bereich „Digitalisierung am Bau“ und des Bauportals. Ich habe über die Sommerpause bei einer Reihe von Terminen in Regionen in Nordrhein-Westfalen dazu immer negative Rückmeldungen aus Städten und Kreisen bekommen. Wo sind Verbesserungen aus Ihrer Sicht spürbar, sodass Sie in dieser Frage zu einer anderen Einschätzung kommen?

Angela Freimuth (FDP): Ich möchte zum einen noch einmal in Erinnerung rufen, dass ich in der ersten Runde nach dem Neubaumoratorium gefragt habe, was Frau Professorin Hillebrandt gerade eingeordnet hat. Dazu steht seitens der Sachverständigen, so sie es denn wollen, die Beantwortung noch aus. Es geht für mich nicht um die Frage Bestandssanierung oder Modernisierung, sondern dass wir beides benötigen.

Daran anknüpfend will ich nachfragen: Wenn hier Zweifel am Instrument der Genehmigungsfiktion geäußert werden, was könnte aus Ihrer Sicht stattdessen dazu beitragen, Planungs- und Genehmigungsverfahren in der Bauverwaltung trotz Fachkräftemangel und Arbeitsüberlastung massiv zu beschleunigen?

Eine Frage hätte ich noch zum Referentenentwurf der Landesbauordnung, Stichwort „Oldtimerregelung“. Im Unterschied zu Niedersachsen sieht der nordrhein-westfälische Entwurf keine feste Sunset-Grenze für den Bestandsschutz vor. Insofern sollen Häuser dann unter den Bestandsschutz fallen, wenn die Modernisierungspflichten dieser Vorhaben erheblich erschwert würden. Mich würde eine Einordnung von Ihnen interessieren, ob dem – weil das Thema „Rechtssicherheit und Planbarkeit“ angesprochen wurde – nicht ähnliche Bedenken begegnen würden.

Carlo Clemens (AfD): Ich habe noch zwei Fragen. Die erste richte ich an Haus & Grund und Ingenieurkammer-Bau. Sie positionieren sich in Ihren Stellungnahmen ablehnend gegenüber der von der Landesregierung nach wie vor geplanten finanziellen Abgabe auf den Abbau von Kies und Sand, den sogenannten Kies-Euro. Sie verweisen unter anderem auf die Notwendigkeit, importbedingte Abhängigkeiten bei Rohstoffen für die Bauwirtschaft zu reduzieren, sowie auf den Aspekt der Vermeidung zusätzlicher transportbedingter Emissionen. Eine bundesweit einheitliche Sonderabgabe gibt es nicht. Daher die Frage: Welche Auswirkungen hätte ein solcher Alleingang NRWs auf die regionale Bauwirtschaft?

Die zweite Frage würde ich gerne an die Bauindustrie stellen. Sie sehen Anpassungsbedarf bei der Barrierefreiheit und beziehen sich konkret auf zu starre Aufzugs- oder

Stellplatzpflichten in der Landesbauordnung NRW. Sie plädieren in Bezug auf Mindeststandards für differenzierte Modelle. Könnten Sie bitte hierzu ausführen, inwiefern durch Flexibilisierung Neubau erleichtert werden kann? Gibt es diesbezüglich gute Vorbilder aus anderen Bundesländern?

Vorsitzende Ellen Stock: Bevor wir in die Beantwortung der zweiten Fragerunde kommen, noch ein kleiner Hinweis von mir: Die Landesbauordnung und der Referentenentwurf liegen uns vor, aber Fragen dazu sind hier in dieser Runde nicht explizit zu beantworten. Es steht aber jedem Sachverständigen frei, ein oder zwei Sätze dazu zu sagen. Ich möchte nur darauf hinweisen, dass das Thema hier nicht explizit behandelt werden sollte und kann.

Sebastian Klöppel (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen): Die Baukrise – in dieser Anhörung sind viele Rahmenbedingungen genannt worden, auf die es Einfluss zu nehmen gilt; schwierig ist und bleibt es.

Ich möchte eher einordnen, weshalb ich die Entwicklungen beim Bauportal positiv hervorgehoben habe. Das ist eine ganz aktuelle Entwicklung und hat damit zu tun, dass es aus kommunaler Sicht in den letzten anderthalb Jahren keinen Fortschritt gab. Jetzt scheint aber aktuell Bewegung in die Frage zu kommen. Es geht dabei um die oftmals existierenden Digitalisierungsprobleme, die wir in unserem Föderalsystem haben: Wer schließt sich welchem Modell aus welchem existierenden Bundesland an?

Diesbezüglich scheint es zwischen den Bundesländern eine Einigung geben zu haben, zumindest die Einigung, dass sich auch NRW an die Kommunikationsplattform Mecklenburg-Vorpommerns anschließen möchte. Damit soll auch die Anbindung an eine zentrale Datenaustausch-Infrastruktur offenstehen.

Das ist eine ganz neue Information; wir waren auch etwas überrascht, dass das so plötzlich kam. Aber wenn das funktionieren sollte, ist das ein wichtiger Schritt, und wir sind gerne bereit, dabei mitzudenken und daran mitzuarbeiten. Auch dabei läuft vielleicht nicht alles ideal. Aber gerade bei den Digitalisierungsfragen haben viele Kommunen darauf gewartet, und weil nichts aus Bund und Ländern kam, haben sie selber etwas entwickelt.

Jetzt stellt sich denen, die selber etwas entwickelt haben, die Frage, ob sie ihre Lösungen weiter nutzen oder ob sie Verträge kündigen und sich dem neuen Angebot anschließen. Diesbezüglich gibt es Entscheidungsfristen, innerhalb derer man zusagen oder absagen muss. Das finden wir nicht optimal, aber grundsätzlich sehen wir jüngst eine positive Entwicklung, die sicherlich auch einen positiven Beitrag zur Beschleunigung von Verfahren leisten wird.

Zur Beschleunigung von Verfahren: Die Digitalisierung ist sicherlich ein Punkt. Zudem sind wir ein Fan von regelmäßigen Dienstbesprechungen zwischen den Bauaufsichtsbehörden und dem Landesministerium, um das stark belastete Personal in die Abstimmung mit dem Land zu bringen und um ein einheitliches Vorgehen sicherzustellen.

Das hatten wir früher, und das wurde rege genutzt. Wir fänden es gut, wenn das wiedereingeführt werden würde, denn es gibt offensichtlich immer noch gewisse Rechtsunsicherheiten bei bestimmten Anwendungsbereichen in der Bauordnung. Wir müssen jetzt sehen, ob der Referentenentwurf und der gesamte Novellierungsprozess diese Dinge ausräumen werden. Wir warten nach wie vor auch noch auf Auslegungs- und Anwendungshilfen zu bestimmten bauordnungsrechtlichen Regelungen.

Von daher gibt es durchaus begleitende Dinge, die das operative Arbeiten in den Bauordnungsbehörden zielführender gestalten könnten, und diesbezüglich wünschen wir uns ein verbessertes Vorgehen.

Markus Lehrmann (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Zur Frage, welche Rolle KI spielen und wie es das Bauen befördern kann. – Wir glauben, dass KI Verfahren beschleunigen kann. Verfahren lassen sich beschleunigen, wenn sie automatisiert bewältigt werden können. Ein modellbasierter Bauantrag, beispielsweise ein abgespecktes BIM-Modell als Grundlage für einen Bauantrag, für eine Baugenehmigung, kann durch künstliche Intelligenz, durch Agenten geprüft werden – und das 24 Stunden am Tag, sieben Tage in der Woche.

Zum Beispiel Brandabschnitte, Abstandsflächen, bauplanungsrechtliche Aspekte können mithilfe der künstlichen Intelligenz automatisiert geprüft werden. Damit entlasten wir den Verfahrensschritt, der in den Baugenehmigungsbehörden heute immer noch im Wesentlichen durch menschliche Intelligenz abgearbeitet wird.

Wir sind sogar so optimistisch, dass wir sagen, wenn diese Automatisierung eines Verfahrens stattfindet, könnte sogar – wenn die Entscheidung nicht den Ermessensspielraum überstrapaziert, den jedes Bauordnungsamt in der Bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Genehmigung anwenden darf – die Genehmigung automatisiert erfolgen. Wenn wir diese vollständige Automatisierung eines Genehmigungsverfahrens für ein Bauwerk hinbekommen, dann beschleunigen wir wesentlich.

Wir können besonders dann gut beschleunigen, wenn wir die Verfahren an sich um überflüssige Sachverhalte bereinigen. Ich habe diese drei Punkte eben schon einmal genannt: der Gebäudetyp E für den Neubau, der Oldtimer für den Bestandsbau und die Ökobilanzierung, um die ökologischen Aspekte des Bauens in den Griff zu kriegen. Wenn wir dort parallel aufräumen und auf das Wesentliche konzentrierte Prüfmechanismen anwenden, dann geht es noch schneller. Wir dürfen nicht den Fehler machen, dass wir versuchen, mit Digitalisierung alte Verfahren zu beschleunigen, sondern wir müssen parallel auch immer etwas an den Verfahren tun.

Die letzte Frage war nach dem Blick nach Niedersachsen: Dort haben wir den Oldtimer erstmalig in einer Bauordnung der Bundesrepublik gefunden. Aber wir haben den Eindruck, dass die Niedersachsen auf den letzten Metern der Mut verlassen hat. Wir haben dort die verfahrensfreien Baugenehmigungen oder Projekte wiedergefunden, die vereinfacht geprüft werden sollen beziehungsweise bei denen die sogenannte Oldtimerregelung greifen kann. Es wäre doch viel innovativer, wenn wir auch Projekte fänden, die ins Verfahren gehen, um dann diese Erleichterung durch den Oldtimer dort ziehen könnten. Das wäre ein Schritt weiter, den Nordrhein-Westfalen gehen könnte.

Wichtig ist uns auch, dass wir nicht die Sunset-Regelung zum Maßstab machen, um die Frage zu beantworten, was ein Oldtimer ist. Wir sagen, dass jedes Gebäude, das bestandskräftig genutzt ist, ein Oldtimer ist, unabhängig davon, wie alt es ist. Mit dem Oldtimer könnten wir am Ende so etwas wie eine Bauordnungs- und Bauplanungsrechtsfreigabeamnestie definieren.

Wir müssen es schaffen, ein Baugenehmigungsverfahren für das Weiterbauen eines Bestandsgebäudes so zu vereinfachen, dass wir auch akzeptieren, dass in einem 50 Jahre alten Gebäude Dinge entstanden sind, die heute nach bauordnungsrechtlicher oder bauplanungsrechtlicher Einschätzung nicht mehr zulässig wären. Wenn wir diese heute nicht genehmigungsfähigen Dinge akzeptieren könnten, dann haben wir etwas Wesentliches geschafft, was den Altbau und den Gebäudebestand in eine Pole-Position bringt. Dann würden wir auch Erleichterungen im Genehmigungsverfahren schaffen. Denn vor einem Bauwerk liegt immer eine Planung.

Arndt Klocke hat den Begriff des Bauturbos gewählt und damit ein wenig Bundespolitik nach Nordrhein-Westfalen geholt. Dort liegt der Fehler darin, dass man versucht, durch weniger Planung und Planungserfordernis Beschleunigung zu erreichen. Aber es muss genau andersherum sein: Es muss gute Planung sein, um zu beschleunigen. Wenn es um knappe Ressourcen geht, muss man besonders gut mit diesen knappen Ressourcen umgehen, und das muss man gut planen.

Alexander Rychter (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen): Zur Baukrise im Geschosswohnungsbereich und zum Wohnungsbauturbo: Unter Marketinggesichtspunkten ist das ein toll gewählter Begriff. Die Erwartungen, die in ihn gesetzt werden, gehen aber deutlich über das hinaus, was er tatsächlich wird halten können. Er wird definitiv nicht ausreichen, um eine nachhaltige Wende herbeizuführen. Es muss uns stattdessen gelingen, die Baukosten wesentlich zu reduzieren. Wir müssen preiswerter werden. 5.000 Euro und mehr den Quadratmeter– wenn wir das nicht in den Griff bekommen, schaffen wir keine nachhaltige Trendwende.

Für den innerstädtischen Bereich erinnere ich mich an die Worte des ehemaligen Landesbauministers Michael Groschek: Wir müssen unsere Höhenangst verlieren. Wir waren vor wenigen Wochen in den Niederlanden, in Utrecht und in Rotterdam, und haben uns in ähnlich angespannten Wohnungsmärkten die Antwort der niederländischen Wohnungswirtschaft angesehen: niedrigere Baukosten, eine höhere Dichte und eine deutlich höhere Geschossigkeit, als wir bislang haben. Ich glaube, in diese Richtung werden wir arbeiten müssen.

Zum Neubaumoratorium: Ich glaube, das ist keine Frage des Entweder-Oder. Wir haben sowohl quantitative wie qualitative Bedarfe in unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten. Der Glaube, diese quantitativen Mehrbedarfe ausschließlich im Bestand durch Aufstockung, Umnutzung oder Ähnliches lösen zu können, halten wir für einen Irrweg. Wir haben ein Mitgliedsunternehmen, die Handwerksbau in Köln, die das unter wissenschaftlicher Begleitung im Bereich einer voll gewerblich genutzten Immobilie versucht hat. Die Ergebnisse sind: Es ist unfassbar teuer und führt nicht zu den Mehreffekten, die man sich erhofft hat.

Von daher brauchen wir beides nebeneinander, auch wenn wir faktisch im Moment im Bereich unserer Mitgliedsunternehmen erleben müssen, dass wir eine Verlagerung hin zu Bestandsmaßnahmen bekommen. Aber das liegt an der Baukostensituation und an dem Thema „Klimapfad“. Die Unternehmen lenken Investitionen weg vom Neubau in den Bestand um, aber das ist eher ein Ergebnis der faktischen Situation und passiert nicht, weil wir das als zielführend erachten.

Was das Thema „Oldtimerregelung“ betrifft, schließe ich mich mit einer Einschränkung meinem Vorredner an: Dort, wo es bauliche und konstruktive Teile betrifft, die den Bereich erheblicher Gefahren für Leib und Leben berühren, muss ich auch mit einer Oldtimerregelung anders umgehen. Ansonsten hat mein Vorredner recht.

Jason Krstic (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen): Herr Klocke, kurze Antwort: Nein, der Bauturbo reicht nicht. Er scheitert vor allen Dingen daran, dass die Anwendung im Hoheitsgebiet der Kommunen liegt. Wenn man sich die Städte und Kommunen in NRW anguckt, dann fielen mir einige ein, die den einfach außen vor lassen, auch wenn sie ihn dringend benötigen würden.

Was kann man für den Geschosswohnungsbau machen? – Wenn ich einen Neubaubedarf von x Wohnungen habe, aber nur 50 % davon pro Jahr genehmige, dann kann das nicht gutgehen, dann tue ich dem Wohnungsmarkt in meiner eigenen Stadt keinen Gefallen.

Brauchen wir mehr Förderprogramme? – Das darf man aus unserer Sicht nicht mit Nein beantworten, aber ist es unser Ziel, den Wohnungsbau, insbesondere den frei finanzierten Wohnungsbau, aus eigener Kraft stemmen zu können. Das ist im Moment nicht möglich. Aber es muss nicht nur angesichts begrenzter Haushaltsmittel aller politischen Ebenen das Ziel sein, dass wir wieder dahinkommen. Zum Beispiel wird die Wohnraumförderung zu Recht hoch gelobt. Zur Wahrheit gehört aber auch, dass vor zehn Jahren eine Wohnung mit der Hälfte gefördert wurde.

Stichwort „Geschosswohnungsbau“: Geschosswohnungsbau braucht Investoren, doch die Investoren sind in ihrer Finanzierungsbereitschaft gerade sehr zurückhaltend. Das liegt daran, dass nicht nur der Käufer am Ende eine Finanzierungsproblematik hat, sondern auch die Vorhabenträger. Die regierungstragenden Fraktionen haben ein Bürgschaftsprogramm in den Raum gestellt. Das kann sicherlich helfen, den Geschosswohnungsbau voranzubringen, wenn man es clever ausgestaltet.

Frau Freimuth, ich bin nicht sicher, ob Sie die Fragen an uns alle gerichtet haben, aber ich antworte kurz zu den Planungsgenehmigungsverfahren. Diesbezüglich können wir uns Herrn Lehrmann anschließen, der das eigentlich abschließend beantwortet hat.

Beim Thema „Oldtimerregelung“ ist uns der Vorschlag der Architektenkammer mit der Stichtagsregelung sympathisch, weil es um das Thema „Rechtssicherheit“ geht. Es wurde auf die EU-Normen für neue Bauteile verwiesen. Das scheint aus unserer Sicht schlüssig, und dem würden wir uns auch in der Argumentation anschließen.

Vielleicht noch ein Satz zum Widerspruch von Sanierung und Neubau: Beides kostet Geld. Das Geld ist knapp, alles ist teurer geworden, und dann muss ich mir überlegen, was ich mache, wenn ich Bestandshalter und Bauträger bin.

Es war vielleicht ein Fehler, die Modernisierungspauschale, die auch kurz Thema im Antrag war, bei zwei beziehungsweise drei Euro als harter Grenze anzusetzen, anstatt vielleicht einen relativen Prozentsatz etwa von der Kaltmiete anzugeben, weil man mit der Pauschale nicht mehr hinkommt, und am Ende ist es alles eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen): Zur Frage nach dem Kies-Euro: Haus & Grund Deutschland veröffentlicht in regelmäßigen Abständen einen Kurzbericht zu den Baukosten als Miettreiber und wie die Baukosten gestiegen sind. Wenn man sich die einzelnen Kostenentwicklungen anschaut, stellt man fest, dass allein seit 2015 die Preise für Beton und Mörtel um mehr als 45 % gestiegen sind. Da sind zusätzliche Abgaben nicht unbedingt förderlich. Das betrifft insbesondere auch den sogenannten Kies-Euro.

Ich habe in der ersten Runde bereits bemängelt, dass wir bei der Mietpreisbremse seit zehn Jahren immer weiter in die Verlängerung gehen. Man hätte die Möglichkeit gehabt, alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um dazu beizutragen, dass wir wieder bezahlbaren Wohnraum bekommen. Das heißt: Wir brauchen mehr Wohnraum, es muss gebaut werden, und deswegen sind alle Kostenfaktoren, die das Bauen verteuern, nicht unbedingt förderlich. Das betrifft auch den Kies-Euro, vor allen Dingen, wenn es wie in den letzten Jahren auch zu Störungen in den Lieferketten kommt. Für wichtige Bereiche wie das Bauen und das Wohnen müssen wir aber auch das entsprechende Material zur Verfügung stellen können.

Von daher halten wir Debatten über zusätzliche Kostensteigerungen für nicht sinnvoll, wenn es darum geht, den Wohnungsneubau zu unterstützen.

Christoph Spieker (Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen): Kurz zu Herrn Klocke: Ich würde mich den vorangegangenen Ausführungen, wie kann man die Baukrise im Geschosswohnungsbau abmildern kann, anschließen.

Ich würde gerne noch etwas zum Einsatz künstlicher Intelligenz sagen. Markus Lehrmann hat auf eine abgespeckte BIM-Planung im Bereich der Berufsträger und auf den Einsatz von KI bei der Vorprüfung von baurelevanten Unterlagen im Genehmigungsverfahren hingewiesen. Das ist sicherlich ein wichtiger Punkt.

Als Berufsstand schauen wir zurzeit sehr intensiv, wie künstliche Intelligenz auch an anderer Stelle in der Planung eingesetzt werden kann, um diese zu beschleunigen. Bei uns forschen wir derzeit zusammen mit der RWTH Aachen in Prozessanalysen daran, ob nicht auch Tätigkeiten, die zwar im unmittelbaren Zusammenhang mit der eigentlichen Planung stehen, aber nicht Planung selbst sind, einer Aufgabenerledigung durch künstliche Intelligenz besser zugänglich sind, um im Rahmen der Fachkräftediskussion für die klassisch planerische, geistig schöpferische Tätigkeit Potenziale bei den Berufsträgerinnen und Berufsträgern freizumachen. Das ist durchaus ein Punkt, der Optimierungspotenziale birgt. Ich glaube, das zahlt auch ein Stück weit auf die Frage von Frau Freimuth ein. Insofern müssen auch die Berufsstände sehen, was sie beitragen können; wir sind da sehr engagiert.

Wir als Kammern leisten auch einen Beitrag zum Bauportal, indem wir dem Bauportal eine Möglichkeit zugeführt haben, die Frage der bautechnischen Vorlageberechtigung oder der Bauvorlageberechtigung insgesamt, die im Rahmen von Antrags- und Genehmigungsverfahren durch die Bauaufsichten zu prüfen sind, in automatisierter Form zur Verfügung zu stellen, sodass auch wir mit einer wachsenden Begeisterung auf die Entwicklung des Bauportals blicken.

Das ist bislang ein schleppender Vorgang gewesen, weil wir die Digitalisierungsproblematik durch das föderale System bei uns so hatten, dass es keine einheitliche Strategie gegeben hat vor dem Onlinezugangsgesetz und auch nicht vor dem, was wir zukünftig im Bereich des Registermodernisierungsgesetzes erleben.

Die Bauverwaltung sollte digitalisiert werden, bevor man sich im Rahmen der Konjunkturpakete 1 und 2 dazu entschieden hat, entsprechende Möglichkeiten zur Entwicklung des EFA-Verfahrens in Mecklenburg-Vorpommern zu schaffen. Eigentlich war das viel zu spät, weil die Kommunen auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen schon verpflichtet waren, Lösungen zu entwickeln, die dann eben nicht gemeinschaftlich getroffen werden konnten. Dass ein erheblicher Trennungsschmerz entsteht, wenn man sich, nachdem man Investitionen getätigt hat, dem EFA-Projekt wieder anschließen soll, scheint mir verständlich zu sein. Das war zudem ein Eingriff in die kommunale Selbstverwaltung. Insofern ist es sehr erfreulich, wenn es jetzt eine andere Entwicklung gibt; nachvollziehbar ist aber der lange Weg, den man dabei unterwegs ist.

Zur Frage „Neubaumoratorium versus Neubau“: Wir sollten keine Gegensätze aufbauen, die nicht zwingend welche sind. Frau Professorin Hillebrandt hat gesagt, dass sie sich sehr dafür einsetzen möchte, dass wir nicht zusätzlich neue Flächen in Anspruch nehmen, sondern dass wir auf dem aufsetzen, was schon einmal versiegelt gewesen ist. Das ist kein zwingender Widerspruch zum Thema „Neubau“.

Die Schrottimmobilien sind in der Gesamtschau keine wirkliche Größenordnung; das Thema wird dieser Tage aber wieder sehr stark hochgekocht. An deren Stelle würde natürlich ein ordentlich gemachter Ersatzneubau gehören. Genauso hätten wir noch Freiflächen, die aber im Wesentlichen in versiegelten Innenbereichen liegen. Ein Baulückenkataster wäre sicher ein Thema, das flächendeckend sinnvoll wäre, um solche Flächen aufzuspüren und an diesen im Sinne einer Nachverdichtung zu arbeiten.

Letzten Endes setzt auch die Oldtimerregelung auf Neubau im Bestand. Das ist von einer klassischen Bestandsmaßnahme, die wir in der Vergangenheit stärker als Modernisierung und Sanierung begriffen haben, zu trennen. Auch da bleibt es dabei: Die Quote ist nach wie vor zu gering; sie muss höher werden, auch um den CO_2-Fußabdruck des Gebäudebestands weiter zu verringern.

Herr Clemens hat nach der Kiesabgabe gefragt. Wir haben vorhin über die Grunderwerbsteuer gesprochen und gesagt, es wäre schön, wenn sie gesenkt werden würde. Eigentlich wäre es besser, wenn nicht etwas Neues in Form einer Kiesabgabe on top käme – zum einen zur Reduktion der Lieferabhängigkeiten, die wir im Rahmen der gestörten Lieferketten durch Corona schmerzhaft erfahren mussten.

Zum anderen wird es uns nicht alleine durch Rezyklate gelingen, den Frischbedarf zu ersetzen. Wir sind diesbezüglich schon ziemlich weit; der Infrastrukturbereich, Infrastrukturbau, Verkehrswegebau, kann das zurzeit schon besser als der Gebäudewohnungsbau. Wir haben, wenn es gut läuft, bis zu 95 % Recyclingquote im Straßenbau. Es gibt für die Rahmedetalbrücke eine Analyse, wie viel von dem Material aus dem Abbruch wiederverwendet werden konnte. Das ist eine recht gute Quote, und es gibt sicherlich Möglichkeiten, das auch im Wohnungsbau noch zu optimieren. Es gibt noch das Problem, was übrig bleibt, wenn wir Beton brechen, zum einen an Brechsanden, die wir nicht gut wiederverwenden können, und zum anderen Kiesen, die wir wiederverwenden können. Im Bereich der Baustoffforschung ist also durchaus noch etwas zu tun.

Niklas Möring (Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen): Zum Thema „gebremster Schaum“ beim Gebäudetyp E: Das haben Sie vielleicht missverstanden. Uns ist beim Gebäudetyp E eine Begriffsklarheit wichtig, sodass wir alle wissen, worüber wir reden. Unser Eindruck ist, dass darunter alles Mögliche subsumiert wird und sich jeder etwas anderes darunter vorstellt. Hier brauchen wir Klarheit, und das führt zum nächsten Punkt, der Rechtssicherheit in der Anwendung.

Deshalb sind für uns Pilotprojekte wichtig; diese wären ein probates Mittel, das gut funktionieren kann. Wir brauchen für alle Beteiligten aber Rechtssicherheit, damit wir rückwirkend nicht in Dinge hineinlaufen, das Ganze nicht in Misskredit gerät und die Anwendung in Zukunft daran scheitert.

Frau Freimuth hatte allgemein zum Thema „Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren“ gefragt. – Wenn wir weniger Standards, weniger Auflagen hätten, kämen wir automatisch dahin, dass Genehmigungsverfahren schneller werden. Das gekoppelt mit mehr Digitalisierung, möglicherweise mit KI und dem Automatisieren vieler Dinge – das passiert in der Bauindustrie schon bei Baukalkulationen, bei BIM-Modellen etc. – hätte Potenzial. Wir werden in Zukunft weniger Fachkräfte gewinnen oder zur Verfügung haben. Daher müssen wir effizienter werden und an allen Stellschrauben drehen.

Es gab eine Frage zum Thema „Barrierefreiheit“ und wie dadurch der Neubau erleichtert werden könnte. – Wir haben die Frage in unserer Stellungnahme exemplarisch am Land Berlin dargestellt. Dort greift für Gebäude erst ab dem vierten oberirdischen Geschoss eine Aufzugspflicht. Hier in NRW gilt diese Pflicht schon früher. Das wäre ein Punkt, an dem man ansetzen könnte. Grundsätzlich könnte man schauen, wie andere Bundesländer Dinge handhaben. Das konkrete Beispiel der Aufzugspflicht könnte schon eine nicht unerhebliche Kosteneinsparung bei der Erstellung des Gebäudes, aber auch im Betrieb mit sich bringen.

Das soll aber nicht heißen, dass wir uns gegen Barrierefreiheit aussprechen. Ganz im Gegenteil werben wir dafür, dass man sehr genau guckt, wie es zum Beispiel in einem Quartier aussieht oder in welcher Etage möglicherweise barrierefreie Wohnungen zur Verfügung stehen. Man könnte etwa vorbereitende Maßnahmen treffen, die man später noch intensivieren könnte, sodass ein gewisser Grad schon angelegt ist und man ausbaut, wenn es erforderlich ist.

Prof.'in Annette Hillebrandt (Universität Wuppertal): Zum Versiegelungsmoratorium: Ich schlage einen Flächentausch vor. Wenn hier in Düsseldorf neue Fläche gebraucht wird, weil alle Menschen nach Düsseldorf wollen und es einen Neubau geben soll, dann gäbe es im Ruhrgebiet genügend Flächen, die man entsiegeln könnte.

Natürlich gehen die einfachen, „unverseuchten" Flächen zuerst weg. Sie kosten so gut wie gar nichts, und wenn man eine „verseuchte" Fläche renaturieren muss, kostet das mehr. Aber das einzige, was man dafür bräuchte, ist eine Online-Flächentauschbörse, auf der ein Quadratmeter gegen einen anderen Quadratmeter getauscht wird. Ich will nicht nichts Neues bauen, ich will nur nicht mehr Fläche versiegeln.

Wir haben auch genug Wohnraum, und vielleicht muss es nur mehr Anreize geben, dass die Menschen ihren alten Wohnraum verlassen. Wahrscheinlich muss man dafür einen Wohnungstauschbonus von 15.000 Euro pro Wohnungstausch zahlen, weil das ansonsten niemand macht. Es bedeutet viel Arbeit, den Keller leerzuräumen und sein ganzes Leben dort zu lassen. Daher müssten wir wahrscheinlich Fördermittel investieren, und das ist teuer.

Welche Auswirkungen hätte die Kiesabgabe, und würde sie zu einem Standortnachteil führen, wenn nur wir in NRW sie erheben würden? – Ich glaube, man könnte sich des Themas annehmen und sich in NRW zu einem Spitzenreiter in Recyclingtechnologie entwickeln. Immer, wenn es eine Herausforderung gibt, kann man diese annehmen, und wenn man sie schnell genug und gut genug annimmt, kann man darin Erster werden. Wenn man sie nicht annimmt, macht das ein anderer, und dann wird man eben Letzter.

Wenn man das täte, würde dies die Transformation zur Kreislaufwirtschaft deutlich befördern. Die Schweiz lässt übrigens 100 % Recycling-Gesteinskörnung in Beton zu, und die Schweizer Bauten brechen auch nicht zusammen. Diesbezüglich müsste an den deutschen Regelungen etwas getan werden, die maximal 45 % Recycling-Gesteinskörnung zulassen. Das ist meiner Meinung nach doch ein bisschen zu viel Schutz der Kieslobby.

Die Oldtimerregelung sollte man weiterdenken und Bestand als genehmigt anerkennen. Dann muss man damit umgehen, dass weitergebaut werden muss. Im ländlichen Raum steht ein Haus schon einmal auf der Grundstücksgrenze. Da es Fenster auf der Seite hat, darf dort niemand weiterbauen. Wenn man sagen würde, das ist jetzt aber so und es darf trotzdem weitergebaut werden, könnten wir viel mehr genehmigungsfähige Bauvorhaben erzeugen, nämlich in dem wir anerkennen, dass das, was einmal genehmigt worden ist, jetzt einfach da ist.

Die Innenentwicklung ist ein zentrales Thema, und dafür müsste es Erleichterungen geben. Dazu würde die Ökobilanz beitragen. Im Moment versuchen wir, die Gebäudehülle energetisch zu ertüchtigen, und das ist sehr teuer. Wenn wir den Fokus anhand der Ökobilanz auf die Emissionswerte generell legen würden, wird es günstiger.

Das haben die Kollegen auf der Bundespressekonferenz zum Praxispfad CO_2-Reduktion vorgestellt. Für eine 62 Quadratmeter-Wohnung würde die Miete, wenn man versucht, die Gebäudehülle energetisch zu ertüchtigen, um 160 Euro monatlich steigen. Wenn man nur eine moderate Sanierung macht und erneuerbare Energien bezieht,

wäre man bei 80 Euro Mietsteigerung. Das heißt: weg von dieser ressourcenfressenden Gebäudeertüchtigung hin zur Umstellung auf erneuerbare Energien. Diesbezüglich sind aber auch das Land beziehungsweise die Bundesrepublik gefragt, denn dafür braucht es genügend erneuerbare Energien und ausgebaute Netze.

Entweder man macht mit fossilen Energien weiter, dann ist man irgendwann abgehängt, Letzter und kann sich als Opfer fühlen. Oder man steigt jetzt ein und sieht zu, dass man die Energiewende weiter vorantreibt und sich zum Spitzenreiter macht.

Prof.'in Dr. Veronika Grimm (Technische Universität Nürnberg *[per Video zugeschaltet]***):** KI ist ein sehr spannendes Thema in ganz vielfältiger Hinsicht, zum Beispiel mit Blick auf Genehmigungen in den Behörden. Man könnte Kapazitäten schaffen, um vorzuprüfen, um Prozesse zu digitalisieren und diese effizienter zu machen. Das ist eine große Chance, aber sie muss auch genutzt werden. Dafür müssen mehrere Knoten gelöst werden, die jetzt vielleicht von der Bundesregierung angegangen werden. Die Frage ist auch, was man nutzen darf und wie einheitlich die Umsetzung über verschiedene Regionen hinweg ist. Aber da kann man viel machen.

Wenn man etwa die Genehmigungsfiktion einführt und keine Kapazitäten hat, um vorzuprüfen, kann es zu sehr unangenehmen Situationen kommen, sodass am Ende Anpassungen stattfinden müssen, die die Vorteile der Genehmigungsfiktion wieder zunichtemachen. Man könnte KI etwa für diese notwendigen Vorprüfungen nutzen.

KI und Digitalisierung haben eine große Bedeutung und Innovationspotenzial beim Bau, beim Recycling und auch in den Bereichen „energetische Sanierung" und „Gebäudebetrieb". Viele Start-ups sind aktuell in diesen Bereichen tätig. Wenn man regulatorisch Dinge möglich machen könnte, würde man diese Szene noch stärker in die Lage versetzen, ihre Geschäftsmodelle an den Markt zu bringen und einen Bereich zu generieren, in dem wir führend und beispielhaft sind. In den Niederlanden passiert in dieser Hinsicht schon sehr viel.

Ich sehe hier ein großes Potenzial, sowohl mit Blick auf Neubauten, als auch mit Blick auf Recycling und mit Blick auf die Erfassung von Baukomponenten, um diese wiederzuverwenden und sie einer Kreislaufwirtschaft zuzuführen. Das kann man entweder gleich beim Neubau machen, oder man macht es bei alten Gebäuden so, dass, wenn sie abgerissen oder saniert werden müssen, die Materialien gleich nutzen kann und alles erfasst ist, was verbaut ist. Das sind sicherlich sehr spannende Dinge.

Bei einem Neubaumoratorium wäre ich sehr skeptisch. Ich bin sehr besorgt, dass wir uns nicht nur in dem Bereich „Wohnungsbau", sondern auch in vielen anderen Politikbereichen überfordern. Vorstellungen, wie viel man staatlicherseits kontrollieren kann, könnten am Ende über das hinausgehen, was möglich ist, und dadurch könnte es auch wieder zu Hemmnissen kommen.

Man muss Regelungen vereinfachen und die Rahmenbedingungen so setzen, dass möglichst kostengünstig und nach bestimmten Standards gebaut wird, aber dass private Akteure die Möglichkeit haben, sich im Rahmen des Möglichen den besten Weg auszusuchen, um günstig Wohnraum zu schaffen. Indem man immer mehr Bedingungen macht, entfernt man sich immer mehr von dieser Klarheit und hat am Ende die

Notwendigkeit, mit Förderungen die Menschen dazu zu bewegen, etwas zu tun, was man will, und das funktioniert meistens nicht gut.

Die unangenehme Wahrheit ist, dass man letztlich doch auf die Wirkung von Preisen und Marktmechanismen setzen muss, wenn man eine effiziente Koordination in den Bereichen der Bauindustrie will. Dafür muss man einen Rahmen stecken, aber am Ende muss man ausreichend Marktmechanismen zulassen, damit die privatwirtschaftlichen Entscheidungen auch effizient getroffen werden.

Vorsitzende Ellen Stock: Gibt es den Wunsch nach einer dritten Fragerunde? – Das ist nicht der Fall. Ich danke allen Sachverständigen für ihre schriftlichen Stellungnahmen und dass sie heute mit ihrer Expertise zur Verfügung standen.

Wir werden diese Anhörung voraussichtlich in unserer Sitzung am 13. November 2025 auswerten. Der Antrag wird nicht noch einmal im Plenum beraten werden.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, sehr geehrte Damen und Herren, die heutige Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung neigt sich dem Ende zu. Die nächste Arbeitssitzung beginnt in zehn Minuten. – Vielen Dank.

gez. Ellen Stock
Vorsitzende

Anlage
20.10.2025/23.10.2025

Anhörung von Sachverständigen
des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung

Einfach Bauen statt Mieten regulieren: Mit einer Bauwende für neue Wohnungen, bezahlbare Mieten und mehr Wachstum für alle
Antrag der Fraktion der FDP, Drucksache 18/12733
Entschließungsantrag der Fraktion der AfD, Drucksache 18/12884

am Donnerstag, dem 2. Oktober 2025
13.15 bis (max.) 15.15 Uhr, Raum E3 D01, Livestream

Tableau

eingeladen	Teilnehmer/innen	Stellung-nahme
Städtetag Nordrhein-Westfalen Gereonshaus Köln	**Sebastian Klöppel**	**18/2955**
Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen Düsseldorf		
Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf		
Architektenkammer NRW Düsseldorf	**Markus Lehrmann** **Michèle Eichhorn**	**18/2951**
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) Düsseldorf	**Alexander Rychter** **Oliver Niermann**	**18/2952**
BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	**Jason Krstic**	**18/2949**
Haus & Grund Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf	**Erik Uwe Amaya**	**18/2954**

eingeladen	Teilnehmer/innen	Stellung-nahme
Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	**Christoph Spieker**	**18/2953**
Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	**Judith Turner** **Dr. Maximilian Fuhrmann**	**18/2943**
Bauindustrieverband NRW e.V. Düsseldorf	**Niklas Möring** **Lara Sakowsky**	**18/2950**
Arbeitskreis nordrhein-westfälischer Bauaufsichtsbehörden (AKbab) c/o Axel Booß Bauaufsicht Stadt Mülheim an der Ruhr Mülheim an der Ruhr	*keine Teilnahme*	**---**
Professorin Annette Hillebrandt Universität Wuppertal Lehrstuhl Baukonstruktion|Ent-wurf|Materialkunde. Wuppertal	**Annette Hillebrandt**	**18/2887**
Professorin Dr. Veronika Grimm Technische Universität Nürnberg Nürnberg	**Professorin Dr. Veronika Grimm** *(per Videozuschaltung)*	**---**