Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e.V.

Stellungnahme des Bundesverbandes der Deutschen Ziegelindustrie zu

Gesetz zur Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB)
Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

In 2023 wurden nur 294 400 Wohneinheiten fertiggestellt. Tendenz fallend, denn 2024 wurden im Zeitraum von Januar bis November nur 193 700 Wohnungen genehmigt. Dieser Trend hat sich fortgesetzt: die Baugenehmigungen gehen immer weiter zurück, mit existenzbedrohenden Auswirkungen für große Teile der Bauwirtschaft.

Die Ursachen sind vielfältig. Schnell und stark angestiegene Bauzinsen erschweren die Finanzierung geplanter Bauprojekte, während Energiepreissteigerungen spätestens seit Ausbruch des Krieges in der Ukraine die Baukosten weiter in die Höhe treiben. Hinzu kommen zusätzliche Hemmnisse wie die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in mehreren Bundesländern und die zunehmende Verknappung von Bauland. Gleichzeitig steigt der Baustandard durch immer umfangreichere neue Normen und Regelwerke weiter an und macht das Bauen komplizierter und teurer.
Der Bedarf an Wohnraum liegt inzwischen fast dreimal höher als gebaut wird, nämlich bei 800.000 Wohneinheiten. Eine Trendumkehr war bisher nicht in Sicht.
Aus diesem Grund begrüßen wir als Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie die Aktivitäten zur Novellierung des Baugesetzbuches in Hinblick auf die Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung.

Im Detail sind zu den Inhalten anzumerken:

A. Die Verlängerung von Befristungen aus dem Baulandmobilisierungsgesetz als Gegenmaßnahme zur zunehmenden Verknappung von Bauland.
   Parallel sollte der Staat Bauherren bei der Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum unterstützen. Private Haushalte sollten beim Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum durch eine steuerliche Absetzbarkeit eines Anteils der Kreditzinsen finanziell entlastet werden.

B. Die weitreichenden Abweichungen vom Planungsrecht (neuer § 246e BauGB) sind im gleichen Maße zu begrüßen wie die Befreiungs- bzw. Abweichungsmöglichkeiten (§ 31 Absatz 3 BauGB). Hierbei ist darauf zu achten, dass im Sinne dieses Gesetzes die Zielrichtung des kostengünstigen Bauens nicht durch weiterführende Anforderung konterkariert wird. Eine technologieoffene Bau- und Förderpolitik ist dabei von entscheidender Bedeutung, um den vielfältigen Herausforderungen im Bauwesen, wie Klimaschutz, Klimaresilienz, Ressourceneffizienz und Wohnraummangel, effektiv zu begegnen. Hierzu zählen ebenfalls Anforderungen, welche bereits heute aus dem Klimawandel hervorgehen, z.B. mit erhöhter Anzahl an Hitzetagen oder häufigeren Starkregen-Ereignissen und Überschwemmungen. Statt bestimmte Materialien oder Bauweisen festzulegen, sollte die Politik Rahmenbedingungen schaffen, die Innovationen und neue Technologien fördern und zulassen. So können die unterschiedlichen Baustoffe dort Anwendung finden, wo es standortbezogen aus wirtschaftlicher, nachhaltiger und ökologischer Sicht am meisten Sinn ergibt.

Vereinsregister Nr.: VR 36148 B
Lobbyregister Nr.: R000886
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
USt-Ident-Nr.: DE 122125235

E-Mail: info@ziegel.de
Telefon: +49 30 5200999-0

Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e.V.

Im Sinne des kostengünstigen Bauens ist hier anzumerken, dass ein Belassen der Anforderungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) für neu zu errichtende Gebäude auf dem aktuellen Stand sinnvoll ist. Dieses Effizienzniveau hat sich als wirtschaftlich und energetisch sinnvoll erwiesen bei gleichzeitig sehr guter technischer, ressourcenschonender und baupraktischer Umsetzbarkeit.

C. Bei Abweichungen zum Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34, Absatz 3a) sehen wir hingegen eine große Gefahr zum Eingriff in die Besonderheiten des standortbezogenen Umfeldes, die der Sinnhaftigkeit des kostengünstigen Bauens entgegensteht. Bei Vorgaben durch die Eigenarten der Umgebung an Fassadengestaltung oder Dachform sind bereits heute ohne Abweichung des Erscheinungsbildes kostengünstige Lösungen möglich. Aus diesem Grunde halten wir diese Abweichung für nicht erforderlich, sondern sehen mehr die Gefahr von Fehlanwendungen. Wir empfehlen die Streichung dieses Absatzes ((§ 34, Absatz 3a).

D. Die Erweiterung von Festsetzungsmöglichkeiten um Immissionswerte und Emissionskontingente (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB) sowie in begründeten Fällen Abweichungen von der TA Lärm zuzulassen wird auch begrüßt. In diesem Zusammenhang wäre es hilfreich, auch eine Anpassung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vorzusehen bzw. außer Vollzug zu nehmen, da diese Norm vielfach die Grundlage für Bebauungspläne in den Kommunen ist und ebenfalls auf der TA Lärm fußt. Im Sinne eines Bürokratieabbaus wäre eine Reduzierung der Norm auf ein Berechnungstool ohne Angabe von Orientierungswerten sinnvoll.

Unabhängig von den geplanten Maßnahmen, die als erste Schritte in die richtige Richtung angesehen werden, halten wir folgende Maßnahmen noch für dringend erforderlich:

- Privaten und staatlichen Wohnungsbau auskömmlich und planungssicher fördern
- Dekarbonisierung vorantreiben: Europäische Regelungen national nicht zusätzlich verschärfen
- Ökobilanzierung und Nachhaltigkeit bei Gebäuden im vollständigen Lebenszyklus denken
- Industriestandort stärken: Regionale Wertschöpfung erhalten und Bürokratie abbauen
- Kreislauffähigkeit und Langlebigkeit gleichermaßen honorieren
- Einfaches Bauen rechtssicher ermöglichen und Kosten von Normungsarbeit herabsetzen

Wir freuen uns auf die angestoßenen Veränderungen und sind gern bereit, unsere Expertise in den weiteren Überarbeitungsprozess einzubringen.

Als Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie vertreten wir die Interessen von knapp 80 Herstellern von Pflasterklinkern, Vormauer-, Hintermauer- und Dachziegeln. Unsere Branche kennzeichnet sich durch einen strukturellen Mix aus industriellem Mittelstand bzw. inhabergeführten Familienunternehmen und konzerngebundenen Großunternehmen. Insgesamt erwirtschaftete die Branche 2023 mit rund 8.500 Beschäftigten in Deutschland einen Jahresumsatz von 1,35 Mrd. Euro. Dabei sind Dach- und Mauerziegel längst unverzichtbar für unsere Baukultur, jede dritte Wohneinheit wird heute in Deutschland mit dem Naturprodukt Ziegel gebaut.

Berlin, 06.06.2025

[redacted]
Techn. Geschäftsführer