

Landtag**Drucksache 21/1941****21. Wahlperiode**

18. August 2026

Dringlichkeitsantrag der Fraktion der FDP**Baukosten und Kaufnebenkosten senken – Wohnungsbau durch
Deregulierung, schnellere Verfahren und mehr Baurecht fördern**

In Bremen haben viele Menschen Schwierigkeiten, passenden Wohnraum zu finden oder Wohneigentum zu erwerben. Gleichzeitig sehen sich Bauwillige, Eigentümer und Investoren mit hohen Bau- und Erwerbskosten, komplexen Vorgaben sowie langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren konfrontiert. Gerade dort, wo das Land selbst zusätzliche Kosten oder regulatorische Hemmnisse verursacht, besteht unmittelbarer Handlungsspielraum.

Bezahlbarer Wohnraum entsteht langfristig vor allem durch ein ausreichendes Angebot. Wohnungspolitik sollte deshalb stärker darauf ausgerichtet werden, Investitionen und Neubau zu ermöglichen, statt steigende Wohnkosten nachträglich durch immer neue Förderprogramme oder Preisregulierungen auszugleichen. Bremen muss insbesondere diejenigen Belastungen reduzieren, die durch eigene landesrechtliche Vorgaben, zusätzliche Standards, Bürokratie und hohe Erwerbsnebenkosten entstehen.

Mit dem sogenannten „Bremer Weg“ wurden bereits zahlreiche Vorschläge zur Vereinfachung und Kostensenkung beim Bauen erarbeitet. Das vom Senat selbst dargestellte Einsparpotenzial zeigt, welche erheblichen Kosten durch vereinfachte Baustandards und Verfahren vermieden werden können. Die vereinbarten Maßnahmen müssen daher zügig in der Praxis umgesetzt und die noch offenen Vorschläge abschließend bewertet werden.

Darüber hinaus bestehen weitere landesrechtliche Vorgaben, die Bau- und Sanierungsvorhaben zusätzlich verteuern können. Dazu zählen insbesondere energetische Anforderungen, die über bundesrechtliche Vorgaben hinausgehen, sowie die jüngst verschärften Vorgaben des Baumschutzes. Landesrechtliche Zusatzstandards sollten sich künftig daran messen lassen, ob sie erforderlich, verhältnismäßig und wirtschaftlich sind.

Auch hohe Kaufnebenkosten erschweren insbesondere privaten Haushalten den Erwerb von Wohneigentum. Die Grunderwerbsteuer erhöht den notwendigen Eigenkapitaleinsatz und verteuert den Erwerb von Grundstücken und Immobilien unmittelbar. Empirische Untersuchungen zeigen insbesondere einen negativen Zusammenhang zwischen hohen Grunderwerbsteuersätzen und der Zahl der Immobilientransaktionen; zudem bestehen Hinweise auf dämpfende Wirkungen auf die Wohnungsbautätigkeit. Eine Senkung der Grunderwerbsteuer ist daher ein Baustein zur Entlastung von Eigentumserwerbern und zur

Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Immobilienmarktes. Sie ersetzt jedoch nicht die notwendige Deregulierung beim eigentlichen Wohnungsbau.

Gleichzeitig sollte Bremen auf eine dauerhafte Ausweitung staatlicher Preisregulierung im Mietwohnungsmarkt verzichten. Mietpreisregulierungen schaffen keinen zusätzlichen Wohnraum und können die Ursachen eines knappen Angebots nicht beseitigen. Zugleich führen sie zu zusätzlichem bürokratischem Aufwand für Vermieter und Verwaltung.

Die Einrichtung einer Mietwucherstelle, wie sie für Bremen öffentlichkeitswirksam beschlossen wurde, bindet zusätzliches Personal in der Verwaltung, bietet Mietern jedoch nur einen begrenzten zusätzlichen Mehrwert. Bereits heute können sie bei möglichen Rechtsverstößen von Vermietern anwaltliche Beratung oder die Unterstützung von Mietervereinen in Anspruch nehmen. Für Menschen mit geringem Einkommen bestehen zudem vergünstigte Beratungsangebote. Priorität sollten deshalb nicht zusätzliche bürokratische Strukturen und Symbolpolitik haben, sondern schnellere Genehmigungsverfahren, bessere Investitionsbedingungen und niedrigere Baukosten, um das Wohnungsangebot tatsächlich auszuweiten.

Ziel einer nachhaltigen Wohnungspolitik muss es sein, staatlich verursachte Kosten und Hemmnisse messbar zu reduzieren: Baurecht und Flächen mobilisieren, Verfahren berechenbar machen, Bauen erleichtern, statt selbst verursachte Mehrkosten dauerhaft zu bezuschussen, Eigentumserwerb haushaltsverträglich entlasten und das Wohnraumangebot ausweiten statt Knappheit allein durch Preisregulierung zu verwalten.

Beschlussempfehlung:

Die Bürgerschaft (Landtag) möge beschließen:

Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat dazu auf,

1. die bereits geeinten Reformvorschläge aus dem Verfahren zum sogenannten „Bremer Weg“ bis zum 31. Dezember 2026 vollständig in die Anwendung zu überführen und sicherzustellen, dass die damit verbundenen Vereinfachungen bei Planung, Genehmigung und Bau tatsächlich für Wohnungsbauvorhaben genutzt werden können,
2. die Bearbeitung der noch offenen Reformvorschläge aus dem sogenannten „Themenspeicher“ bis zum 31. Dezember 2026 abzuschließen, über jeden Vorschlag eine begründete Entscheidung zu treffen und geeignete Maßnahmen unverzüglich umzusetzen; dabei sind insbesondere die Senkung von Baukosten, die Beschleunigung von Verfahren und die Ausweitung des Wohnraumangebots zu berücksichtigen,
3. sämtliche landesrechtlichen Anforderungen an den privaten Wohnungsbau und die energetische Sanierung daraufhin zu überprüfen, ob sie über bundesrechtliche Mindestanforderungen hinausgehen und zusätzliche Bau- oder Sanierungskosten

verursachen, und entsprechende landesrechtliche Zusatzanforderungen grundsätzlich abzubauen; dies gilt insbesondere für die Solare Baupflicht,

4. bei öffentlichen und öffentlich geförderten Bauvorhaben energetische oder bauliche Standards, die über bundesrechtliche Mindestanforderungen hinausgehen, künftig nur dann vorzusehen, wenn deren Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der Investitions-, Betriebs- und Energiekosten über den Lebenszyklus nachvollziehbar nachgewiesen werden kann,
5. die Vorgaben der Verordnung zum Schutz von Bäumen in der Freien Hansestadt Bremen (BremBaumSchV) mit dem Ziel zu überarbeiten, Eingriffe in Eigentumsrechte und Wohnungsbauvorhaben auf das erforderliche Maß zu begrenzen, insbesondere die Schuttschwellen wieder anzuheben, Befreiungsmöglichkeiten für Wohnungsbauvorhaben zu vereinfachen und Ersatzpflanzungs- beziehungsweise Ersatzgeldpflichten verhältnismäßig auszugestalten,
6. eine Bundesratsinitiative zu ergreifen mit dem Ziel, den Ländern im Grunderwerbsteuergesetz die Möglichkeit einzuräumen, für den erstmaligen Erwerb selbstgenutzter Wohnimmobilien oder unbebauter Grundstücke zur Errichtung selbstgenutzten Wohneigentums durch natürliche Personen einen Freibetrag auf die Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage vorzusehen,
7. die Erhöhung von 5,0 auf 5,5 Prozent zum 1. Januar 2027 zurückzunehmen und einen Stufenplan auf 4,5 Prozent zum 1. Januar 2028, 4,0 Prozent zum 1. Januar 2029 und den in § 11 Absatz 1 GrEStG genannten Satz von 3,5 Prozent zum 1. Januar 2030 vorzulegen; jede Stufe darf nur gleichzeitig mit konkret titel- oder gesetzestgenau beschlossenen dauerhaften Einsparungen in mindestens gleicher Höhe in Kraft treten; Kredite, Rücklagen, Einmalerlöse, globale Minderausgaben, Kürzungen werterhaltender Investitionen und höhere andere Steuern oder Gebühren gelten nicht als Gegenfinanzierung; dynamische Mehreinnahmen dürfen erst nach ihrem tatsächlichen Eintritt berücksichtigt werden,
8. sich auf Bundesebene gegen weitere preisregulierende Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt einzusetzen, soweit diese private Investitionen, die Mobilisierung bestehenden Wohnraums oder die Ausweitung des Wohnraumangebots erschweren,
9. auf eine Verlängerung landesrechtlich optionaler Eingriffe in die Mietpreisbildung über ihre derzeitige Geltungsdauer hinaus zu verzichten, insbesondere bei der Mietenbegrenzungsverordnung und der Kappungsgrenzen-Verordnung, und stattdessen Maßnahmen zur Ausweitung des Wohnraumangebots zu priorisieren,
10. Wohnraumförderprogramme daraufhin zu überprüfen, ob sie lediglich Mehrkosten kompensieren, die durch landes- oder kommunalrechtliche Zusatzanforderungen entstehen; solche Anforderungen sind vorrangig abzubauen; nachgewiesene Kostensenkungen sind zur Reduzierung der Förderung je Einheit oder zur Förderung

zusätzlicher Wohnungen innerhalb eines unveränderten Programmvolumens zu nutzen,

11. der Bürgerschaft sechs Monate nach Beschlussfassung über den Stand der Umsetzung zu berichten und dabei insbesondere darzustellen, welche regulatorischen Vorgaben aufgehoben oder vereinfacht wurden, welche Maßnahmen des „Bremer Weges“ tatsächlich zur Anwendung kommen, welche Verfahrensbeschleunigungen erreicht wurden und welche Auswirkungen auf Bau- und Erwerbskosten festgestellt oder erwartet werden.

Thore Schäck und FDP-Fraktion

Anlage(n):

- keine