

Positionspapier

**Einfach bauen –
Wirtschaftlich und nachhaltig**

**Die BFW-Forderungen zur
Bundestagswahl 2025**

1. Februar 2025

Inhaltsverzeichnis

<i>Einleitung</i>	3
<i>1. Strukturelle Weichenstellungen</i>	4
<i>2. Inhaltliche Forderungen</i>	5
<i>2.1 Flächenaktivierung</i>	5
<i>2.2 Wirtschaftlichkeit und Finanzierung für den Wohnungsbau</i>	5
<i>2.3 Finanzierung zur Wohneigentumsbildung</i>	7
<i>2.4 Finanzierung für Mietwohnungsbau</i>	7
<i>2.5 Mietrecht zukunftsfest gestalten</i>	8
<i>2.6 Deregulierung</i>	9
<i>2.7 Bauplanungs- und Bauvertragsrecht</i>	10
<i>2.8 Ordnungsrechtliche Standards</i>	11
<i>2.9 Normung</i>	12
<i>2.10 Wohnungslosigkeit</i>	13
<i>3. Umsetzung ausgearbeiteter Gesetzentwürfe</i>	14

Einleitung

Wohnen wird in den kommenden Jahren verstärkt eine Schlüsselfunktion in der gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Entwicklung einnehmen. Denn Wohnen ist eine Chance für Wirtschaft, Integration und sozialen Frieden. Allerdings geht die Schere zwischen Angebot und Nachfrage immer weiter auseinander. Der Wohnungsneubau stagniert. Schätzungen zufolge fehlen in Deutschland mehr als 800.000 Wohnungen. Die zu befürchtenden sozialen Verwerfungen sind besorgniserregend. Dieser negativen Entwicklung ist zügig entgegenzuwirken.

EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen sagte kürzlich: „Europa befindet sich in einer Wohnungskrise“. Deutschland steckt schon seit längerer Zeit darin. Längst haben sich daraus tiefgreifende soziale, wirtschafts- und gesellschaftspolitische Verwerfungen entwickelt, die die Resilienz der liberalen Demokratien schwächen und demokratiezerstörend wirken. Unser Land ist ebenso betroffen, aber stärker noch durch links- und rechtspopulistische Kräfte, die die Krise politisch ausnutzen.

Die Wohnungsfrage ist ein wichtiger Baustein für die politische Stabilität unserer Demokratie. Der Staat muss deshalb verlorengegangenes Vertrauen der Bevölkerung in seine Lösungskompetenz für das Grundbedürfnis Wohnen durch ein realistisches und adäquates Wohnungsneubauprogramm zurückgewinnen. Das kann nur durch einen politischen Kraftakt gelingen, der zur verbindlichen Chefsache im Bundeskanzleramt und damit zu einer der zentralen Kanzlerfragen werden muss.

Der Einbruch der Neubautätigkeit wird aufgrund von langen Projektzeiträumen erst in den nächsten Jahren seine volle Wirkung entfalten. Da Bauprojekte eine lange Wertschöpfungskette haben, ist ein kurzfristiger Effekt kaum möglich. Projekte, die heute nicht gestartet werden, werden morgen nicht fertiggestellt.

Baupolitik leidet an mangelnder politischer Bedeutung und fehlender Durchsetzungskraft des zuständigen Ministeriums. Hinzu kommt, dass die Zuständigkeiten sowohl innerhalb der Bundesregierung als auch zwischen Bund, Ländern und Kommunen verteilt sind.

Die Vorschläge zur Bekämpfung der Wohnungsbaukrise sind hinreichend bekannt. Es mangelt nicht an Vorschlägen, sondern an der Durchsetzungskraft bei der Umsetzung. Damit der Wirtschaftszweig Wohnungsbau mit seinen 6,6 Mio. Beschäftigten aus der Dauerkrise kommt, müssen daher vor der nächsten Legislaturperiode strukturelle Weichenstellungen vorgenommen werden.

Teil I

Neustart für den Wohnungsbau: Strukturelle Weichenstellungen für die Legislaturperiode 2025 bis 2029

1.1 Eigenständiges Bauministerium erhalten und stärken.

Die Gründung des eigenständigen Bundesbauministeriums war richtig. Jedoch sind viele Zuständigkeiten in anderen Ressorts verblieben. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sind beim Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK). Das Mietrecht ist im Bundesministerium der Justiz (BMJ) und die degressive AfA und die Sonder-AfA im Bundesministerium der Finanzen (BMF). Das Baurecht muss eigenständig bleiben und benötigt mehr Kompetenzen, um Bau- und Wohnungspolitik zielgerichteter ausüben zu können. GEG und BEG gehören unbedingt zu Bauen und Wohnen.

1.2 Bund-Länder-Mechanismus für den Wohnungsbau.

Insbesondere beim Wohnungsbau sind die Zuständigkeiten zwischen Bund, Ländern und Kommunen verteilt. Das erschwert eine Wohnungsbaupolitik aus einem Guss und die effektive Bekämpfung der Wohnungsbaukrise. Zu Beginn der nächsten Legislaturperiode muss ein Prozess mit Bund, Ländern und Kommunen gestartet werden, in dem diese die Zuständigkeiten evaluieren und gemeinsame Punkte für ein Bund-Länder-Mechanismus für den Wohnungsbau erarbeiten. Dabei sind das Subsidiaritätsprinzip und die kommunale Planungshoheit zu achten. Wo auf Zuständigkeiten verzichtet wird, muss ein Ausgleichsmechanismus geschaffen werden. Ziel ist ein Kompromiss, bei dem alle gewinnen.

1.3 Wohnungsbaukoordinator im Kanzleramt benennen.

Neben grundlegenden strukturellen Reformen mangelt es in der aktuellen Krise an Verantwortung für den Wohnungsneubau in Deutschland. Einige Akteure wollen keinen Neubau von Wohnungen. Um die verschiedenen Beteiligten zu koordinieren und Verantwortung für den Wohnungsneubau in Deutschland zu übernehmen muss im Kanzleramt ein Wohnungsbaukoordinator benannt werden. Seine Aufgabe soll darin bestehen, die unterschiedlichen Akteure aus Bund, Ländern und Kommunen zu koordinieren und den Neubau voranzubringen.

1.4 Ressourcen effizient einsetzen.

Die nächste Bundesregierung wird vor der Aufgabe stehen, das Land in nahezu allen Bereichen zu reformieren und zugleich begrenzte Mittel für diese Aufgabe zur Verfügung zu haben. Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 15. November 2023 hat für die Schuldenaufnahme enge Grenzen gesetzt. Aus diesem Grund müssen die vorhandenen finanziellen Ressourcen möglichst effizient eingesetzt werden. Das bedeutet, dass mit jedem investierten Euro die größte mögliche Treibhausgasersparung erzielt werden muss.

Teil II

Inhaltliche Forderungen zum Bundestagswahljahr 2025

Neben grundlegenden strukturellen Weichenstellungen gibt es zahlreiche konkrete inhaltliche Forderungen, die der BFW Bundesverband an die Bundespolitik richtet. Um der aktuellen Wohnungsbaukrise entgegenzuwirken, müssen in der nächsten Legislaturperiode vom ersten Tag an die inhaltlichen Themen angegangen werden.

Es besteht kein Erkenntnisproblem, es besteht ein Umsetzungsproblem. Der BFW hat in der laufenden Legislaturperiode inhaltliche Forderungen formuliert und diese in Studien, Positionspapieren und Stellungnahmen festgehalten, sodass der nachfolgende Überblick den Parteien die Möglichkeit bietet, die inhaltlichen Themen sofort anzugehen.

Beim Wohnungsbau gibt es nicht eine einzelne Stellschraube, die die Konjunktur ankurbelt. Aber es gibt zahlreiche kleine Stellschrauben, die in Summe den Weg aus der Krise ermöglichen. Dafür müssen die vorliegenden Vorschläge in politisches Handeln umgesetzt werden.

2.1 Flächenaktivierung.

2.1.1 Kommunale Wohnungsbauprogramme unterstützen.

Wohnungen werden immer in Kommunen gebaut. Diese haben im Rahmen der Planungshoheit einen enormen Einfluss auf den Wohnungsbau in Deutschland. Der BFW Bundesverband fordert daher, dass Kommunen dort wo Bedarf besteht, kommunale Wohnungsbauprogramme starten und im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs Bauland für den freien Markt zur Verfügung stellen. Durch die Nutzung von Brach- und Konversionsflächen können weitere Potenziale gehoben werden. Bund und Länder sind aufgefordert, im Rahmen eines Bund-Länder-Mechanismus (siehe oben) in einen Dialog miteinander zu treten. Ziel muss es sein, dass der Bund die Länder bei der Aktivierung von Bauland in den Kommunen bedarfsgerecht und zweckgebunden unterstützt.

2.2 Wirtschaftlichkeit und Finanzierung für den Wohnungsbau.

2.2.1 Privates Kapital für den Wohnungsbau.

Die Mitglieder des BFW Bundesverband haben das Ziel, alle ihre Projekte frei zu finanzieren und keine staatlichen Gelder in Anspruch zu nehmen. Doch die aktuelle Baukrise macht die Aktivierung von zusätzlichem Kapital erforderlich. Staatliche Regulierung hat die Baukosten derart in die Höhe getrieben, dass Bauen kaum noch möglich ist. Der BFW Bundesverband fordert daher, privates Kapital zu aktivieren und zinsgünstige Kredite für die Immobilienwirtschaft zu ermöglichen. So kann der Wohnungsbau angekurbelt werden, ohne Projekte staatlich subventionieren zu müssen. In Kombination mit Deregulierung und einer Umgestaltung des Anforderungssystems an Gebäude wird der aktuellen Krise entgegengewirkt.

2.2.2 Gesetzlichen Neubaustandard wirtschaftlich tragfähig gestalten.

Damit es möglich ist, Projekte frei zu finanzieren und keine staatlichen Gelder in Anspruch zu nehmen, muss der gesetzliche Neubaustandard betriebswirtschaftlich tragfähig ausgestaltet sein, sodass genügend bedarfsgerechter und klimaschonender Wohnungsneubau durch den freien Markt erstellt werden kann. Die freie Finanzierung von Wohnungen muss die Regel sein. Für den zukünftigen Neubaustandard muss daher im Vorfeld die Wirtschaftlichkeit geprüft und nachgewiesen werden.

2.2.3 Förderprogramme neu ausrichten.

Förderungen sind lediglich ein Impuls für neue, sich selbst tragende Geschäftsmodelle. In der aktuellen Wohnungsbaukrise ist eine auskömmliche Förderung, die sich am ordnungsrechtlichen Grundstandard EH 55 orientiert zwar nötig, um die Baukonjunktur zu beleben, jedoch soll diese nur zeitlich begrenzt sein, bis die Wirtschaftlichkeit des freien Wohnungsbaus wiederhergestellt und die Umstellung des GEG auf Emissionseffizienz vollzogen ist.

2.2.4 Generelle Absenkung der Grunderwerbsteuer auf investitionsfreundliches Niveau.

Der Steuererhöhungswettbewerb der Länder bei der Grunderwerbsteuer muss aufhören. Der BFW fordert, diese Steuer zumindest für den Ersterwerb einer eigenen, selbst genutzten Immobilie abzuschaffen. Des Weiteren sollten die Steuersätze generell auf ein investitionsfreundliches Niveau von maximal 3,5 % zurückgeführt werden. Die Senkung von Erwerbsnebenkosten ist eine wichtige Grundlage, um den Zugang für Schwellenhaushalte bei der Wohneigentumsbildung sicherzustellen. Eine Öffnungsklausel für länderspezifische Regelungen wäre nicht ausreichend, weil nicht klar ist, ob und in welchem Umfang die Länder hiervon tatsächlich Gebrauch machen (siehe auch Teil III).

Siehe hierzu auch:

Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Finanzen: Entwurf eines Gesetzes zur Novellierung des Grunderwerbsteuergesetzes, 16. Juni 2023. ([Link](#))

BFW-Anschreiben: Generelle Absenkung der Grunderwerbsteuer kurbelt Wohnungsbau an, 27. Juli 2023. ([Link](#))

2.2.5 Absenkung der Mehrwertsteuer für Wohnungsbau.

Neben der Grunderwerbsteuer zählt die Mehrwertsteuer zu den Kostentreibern beim Bauen. Hier kann der Staat durch eine Absenkung der Mehrwertsteuer direkt eingreifen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Daher ist es Verantwortung des Staates, in einer Krisensituation einzugreifen und die Kosten durch Steuerentlastung abzusenken.

2.2.6 Generelle Verlängerung der KfW-Förderfristen für alle Bauprojekte.

Der BFW setzt sich dafür ein, eine generelle Verlängerung der KfW 55/40-Frist für die Erstellung von Gebäuden von 24 Monaten auf maximal 60 Monate zu ermöglichen. Eine derartige Fristverlängerung erhöht das Realisierungspotenzial zur Umsetzung der Wohnungsbauprojekte,

zwar etwas später, aber mit mehr Planungs- und Kostensicherheit für Unternehmen, Käufer und Mieter. Die Projekte können dann umgesetzt werden, insbesondere wenn sich die Rahmenbedingungen wieder normalisiert haben.

2.3 Finanzierung zur Wohneigentumsbildung.

2.3.1 Wohneigentumsbildung unterstützen.

Die Bildung von Wohneigentum muss von staatlicher Seite konsequent unterstützt werden. Wer Wohneigentum schafft, baut Vermögen auf, zahlt Steuern, sichert sich für das Alter ab und gründet häufig eine Familie. Die Unterstützung von Wohneigentumsbildung ist daher unbedingt im gesamtgesellschaftlichen Interesse. Hierfür müssen Steuern und Erwerbsnebenkosten gesenkt und eine attraktive Wohneigentumsförderung mit angemessenen Einkommensgrenzen geschaffen werden.

2.3.2 Stärkung des Eigenkapitals.

Das fehlende Eigenkapital ist oft die entscheidende Hürde zum Erwerb von Wohneigentum. Daher sollte staatliche Förderung hier zielgerichtet ansetzen und beim Vorsparen unterstützen. Die inflationsbedingte Anpassung der Wohnungsbauprämie sollte zukünftig in kürzeren Abständen erfolgen. Auch muss die Arbeitnehmersparzulage verbessert werden. Sparern sollte es zudem ermöglicht werden, vorhandene Mittel aus Lebensversicherungen, Sparverträgen oder Wertpapieren steuerfrei umzuwandeln.

2.3.3 Absetzbarkeit von Finanzierungs- und Herstellungskosten für Selbstnutzer.

Bei der Herstellung von Wohnungen und Häusern sollen die Finanzierungs- und Erwerbsnebenkosten für Selbstnutzer steuerlich absetzbar gemacht werden. Dies stellt ein Anreizinstrument dar, um Wohneigentum zu bilden. Bisher erfolgt eine Förderung lediglich mit Einkommensgrenzen und für den EH-40-Standard mit Lebenszyklusanalyse. Wenn Finanzierungs- und Erwerbsnebenkosten absetzbar sind, können die Kosten gesenkt und die wirtschaftliche Attraktivität erhöht werden.

2.3.4 Eigentumserwerb durch eigenkapitalmindernde Bundesbürgschaften stärken.

Um den Eigentumserwerb zu erleichtern, sollte der Bund Bürgschaften stellen, die eigenkapitalmindernd für den Eigentumserwerb sind. Damit wird sichergestellt, dass auch im europäischen Vergleich Rahmenbedingungen geschaffen werden, die in anderen Ländern längst üblich sind. Die zusätzlichen Steuereinnahmen überkompensieren den für die Bürgschaften erforderlichen Aufwand.

2.4 Finanzierung für Mietwohnungsbau.

2.4 Sonder-AfA für EH 55 (bisher EH 40 QNG).

Die Sonder-AfA für den Mietwohnungsbau war in der Vergangenheit ein großer Erfolg. Die Neuauflage aus dem Jahr 2022 leidet jedoch an zu hohen Hürden. Gefordert wird der höchste mögliche Baustandard EH 40 mit QNG-Siegel. So ist keine Entlastung auf dem Mietmarkt zu

erwarten. Die Sonder-AfA muss wieder für den gesetzlichen Neubaustandard EH 55 zur Verfügung gestellt werden.

2.5 Mietrecht zukunftsfest gestalten.

2.5.1 Ausgewogenes Mietrecht erhalten.

Ein faires Miteinander zwischen Mietern und Vermietern darf nicht durch einseitige Regelungen aufs Spiel gesetzt werden. Steigende Kosten für die Erhaltung und Modernisierung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten lassen sich nicht durch mietrechtliche Eingriffe reduzieren. Mietpreisregulierung darf nicht zur Bremse für den Klimaschutz werden, weil notwendige Investitionen in Energieeffizienz ausbleiben. Von unbedachten Regulierungen gehen Risiken aus, denn sie können das Angebot an frei vermieteten Wohnungen beeinträchtigen, die Rentabilität aller Wohnungsbauunternehmen gefährden und sich negativ auf die Bautätigkeit auswirken. Auf weitere staatliche Mietpreiseingriffe muss daher verzichtet werden. Nur durch eine Ausweitung des Angebots wird eine langfristige Entspannung des Wohnungsmarktes erreicht.

Siehe hierzu auch:

BFW-Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, 6. Dezember 2024. ([Link](#))

BID-Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete, 16. Dezember 2024. ([Link](#))

2.5.2 Gewerbliche Wärmelieferung im Mietrecht ermöglichen.

Die Versorgung mit Fern- und Nahwärme darf nicht am Mietrecht scheitern. Der Klimaschutz muss auch im Mietwohnungsbestand wirtschaftlich und sozial tragfähig funktionieren. Die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung ist hierfür ein wichtiges Instrument. Hauptproblem ist, dass es bei der Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes nicht primär um Verbrauchs- und Kosteneinsparungen geht, sondern in erster Linie um Klimaschutz durch Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien. Oder anders formuliert: Der GEG-Klimaschutz mit Heizwärme aus erneuerbaren Energien setzt Verbrauchs- und Kosteneinsparungen schlichtweg nicht voraus. Wie soll jedoch die gesetzlich geforderte Kostenneutralität erfolgreich berechnet werden, wenn die hierfür maßgeblichen Parameter nicht mehr Prämisse der aktuellen gesetzlichen Regelungen sind? Soll die Wärmewende insbesondere im vermieteten Wohnungsbestand gelingen, muss daher dringend mietrechtlich nachgebessert werden. Benötigt wird eine gesetzliche Sonderregelung oder zumindest eine gesetzliche Klarstellung in § 556c BGB i.V.m. § 8 WärmeLV, wie es bereits auch bei der Modernisierung im Eigenbestand (§ 559e BGB) versucht worden ist.

Siehe hierzu auch:

BFW-Arbeitspapier GEG/Fernwärme: Mietrechtliche Hürden beseitigen, 20. Februar 2024. ([Link](#))

Verbandsbrief WärmeLV konsequent auf Erneuerbare Wärme ausrichten, 28. Februar 2024. ([Link](#))

2.5.3 Energiewende vor Ort umsetzen.

Die Energiewende braucht faire Regeln für die dezentrale Stromerzeugung und -verwendung. Bestehende steuerliche Hemmnisse für den Mieterstrom müssen abgebaut werden. Insbesondere die gewerbesteuerliche Infizierung der Vermietungserträge durch lokale Stromerzeugung muss vollumfänglich beseitigt werden.

2.6 Deregulierung.

2.6.1 Pakt für Planungsbeschleunigung umsetzen.

Bund und Länder haben sich im Jahr 2023 zu einem Pakt für Planungsbeschleunigung verpflichtet, der zur Deregulierung und Entbürokratisierung beitragen soll. Die Vereinbarung enthält zielführende Maßnahmen, die nun in die Tat umgesetzt werden müssen. Hierzu zählen insbesondere die Umstellung von Beteiligungsverfahren auf das digitale Verfahren, die Verkürzung von Genehmigungsfristen, die Einführung einer Sonderregelung für den Wohnungsbau (Bauturbo), die Harmonisierung von Landesbauordnungen, der Wegfall von Stellplatzanforderungen bei Umbauten und Aufstockungen sowie der deutschlandweite digitale Bauantrag. Der BFW Bundesverband fordert, den Pakt auch in der nächsten Legislaturperiode fortzuführen und die vollständige und zeitnahe Umsetzung einzufordern.

Siehe hierzu auch:

Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung zwischen Bund und Ländern, 6. November 2023. ([Link](#))

Stand der Umsetzung des Pakts für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung zwischen Bund und Ländern, 18. Juli 2024. ([Link](#))

2.6.2 Wohnungsbau durch Deregulierung ankurbeln.

In Zeiten knapper öffentlicher Kassen muss mit den vorhandenen finanziellen Ressourcen der größtmögliche Effekt erzielt werden. Eine Deregulierung der Immobilienbranche verursacht dem Staat keine Kosten und kurbelt den Wohnungsbau an. Rund 30 Prozent aller Baukosten entstehen durch staatliche Regulierung (Walberg 2023, siehe unten). Staatliche Überregulierung ist somit einer der größten Treiber von Baukosten. Daher ist es nötig, dass die über Jahre hinweg kontinuierlich gestiegene Regulierung in nahezu allen Bereichen auf ein angemessenes Niveau zurückgeführt wird. Dies betrifft insbesondere die Überarbeitung des Bauvertragsrechts (siehe Kapitel 2.7) sowie die Umsetzung der im Pakt für Planungsbeschleunigung gefassten Beschlüsse.

Siehe hierzu auch:

Studie der ARGE Kiel: So baut Deutschland – So wohnt Deutschland, Bauforschungsbericht Nr. 86, April 2023. ([Link](#))

BFW-Arbeitspapier zum Bauplanungsrecht: Vorschläge für Baubeschleunigung und Bauvereinfachung, 13. November 2023. ([Link](#))

Rechtsgutachten zu neuen Regelungskonzepten für die kostengünstige und nachhaltige Durchführung von Bauvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus, Prof. Stefan Leupertz, 13. November 2023. ([Link](#))

BFW-Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch, 17. November 2023. ([Link](#))

2.6.5 Angleichung der Bauordnungen in Deutschland.

Deutschland hat sechzehn Landesbauordnungen. Eine Angleichung wird seit langem gefordert. Angesichts der Krise in der Baubranche muss jetzt endlich gehandelt werden. Die sechzehn Landesbauordnungen sollten so weit wie möglich angeglichen werden. Dies würde u. a. serielles Bauen fördern und Wohnkosten senken.

2.6.6 Berichts- und Nachweispflichten reduzieren.

Die Berichts- und Nachweispflichten, die sich aus dem Europäischen Green Deal ergeben, müssen auf ein notwendiges Maß zurückgeführt werden. Nachhaltigkeitsberichterstattung, die nicht den Klimaschutz voranbringt stellt eine unnötige bürokratische Belastung dar. Auch hier ist auf das Erhalten von nationalen Spielräumen bei der Umsetzung zu achten.

2.7 Bauplanungs- und Bauvertragsrecht.

2.7.1 Bauplanungsrecht praxisgerecht gestalten.

Das Bauplanungsrecht muss mit dem Ziel novelliert werden, die Innenentwicklung zu stärken, zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Ziel muss ein Baubeschleunigungs- und Wohnungsbaustärkungsgesetz sein, das seinen Namen verdient. Hierzu zählt insbesondere die Einführung einer unbefristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau gem. § 246e BauGB ohne Mindestanzahl an Wohnungen pro Wohngebäude. Im Falle des Heranrückens von Wohnbebauung an gewerblich genutzte Gebiete sind die Immissionsrichtwerte angemessen zu erhöhen. Fahrzeuggeräusche sollten stets als Verkehrslärm behandelt und aus den zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen herausgerechnet werden.

Siehe hierzu auch:

BFW-Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch, 17. November 2023. ([Link](#))

BFW-Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung, 16. August 2024. ([Link](#))

BFW-Stellungnahme zur Änderung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 16. September 2024. ([Link](#))

2.7.2 Einfaches und bezahlbares Bauen im Bauvertragsrecht ermöglichen.

Der BFW Bundesverband fordert ein Gebäudetyp-E-Gesetz, das seinen Namen verdient und tatsächlich einfaches und bezahlbares Bauen voranbringt. Die Mindeststandards und Standards zur Gefahrenabwehr aus dem Bauordnungsrecht sind auch im Bauvertrags- und Bauträgervertragsrecht ausreichend, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren. Dies muss gesetzlich im BGB klargestellt werden. Überhöhte baukostensteigernde Standards aus der Normung werden so in vielen Fällen vermieden. Das bezahlbare Bauen in Deutschland wird erheblich vereinfacht und beschleunigt. Die gesetzliche Klarstellung im BGB stellt sicher, dass die Gefahrenabwehr wie z.B. Statik und Brandschutz stets gewährleistet ist, während gleichzeitig Baukosten und bürokratischer Aufwand erheblich reduziert werden. Im Übrigen muss sichergestellt werden, dass auch Verträge mit Verbrauchern (B2C-Verträge) in den Anwendungsbereich des Gebäudetyp-E-Gesetzes einbezogen werden. Das kann das bezahlbare Bauen und Wohnen für alle Eigentümer und Mieter voranbringen, weil es dann für alle zur Kostensenkung beiträgt.

Siehe hierzu auch:

Rechtsgutachten zu neuen Regelungskonzepten für die kostengünstige und nachhaltige Durchführung von Bauvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus, Prof. Stefan Leupertz, 13. November 2023. ([Link](#))

BID-Memorandum Rechtsgutachten zu neuen Regelungskonzepten für die kostengünstige und nachhaltige Durchführung von Bauvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus, 12. Dezember 2023. ([Link](#))

BFW-Argumentationspapier zum Gebäudetyp-E-Gesetz, 20. Dezember 2024. ([Link](#))

2.8 Ordnungsrechtliche Standards.

2.8.1 Wirtschaftlich tragfähige Umsetzung der EPBD.

Die novellierte EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) legt hohe Anforderungen fest. Die EU-Mitgliedsstaaten haben nun bis zum Jahr 2026 Zeit, diese in nationales Recht umzusetzen. Ab dem Jahr 2028 greifen die ersten Vorgaben. Öffentliche Gebäude müssen im Neubau ab 2028 Nullemissionsgebäude sein. Ab dem Jahr 2030 gilt dies für alle neuen Gebäude. Das bedeutet, dass das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der nächsten Legislaturperiode novelliert werden muss. Der BFW Bundesverband fordert, die dafür erforderlichen Gutachten zur Wirtschaftlichkeit und Neukonzeption bereits jetzt in Auftrag zu geben und auf Emissionseffizienz auszurichten. Bei der Umsetzung der EPBD in nationales Recht muss die gesamtwirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit gewährleistet werden. Nur was sozial tragfähig und wirtschaftlich darstellbar ist, kann auch nachhaltig sein.

Siehe hierzu auch:

BFW-Forderungen zur Europawahl 2024, 23. Mai 2024. ([Link](#))

2.8.2 Paradigmenwechsel von Energieeffizienz zu Emissionseffizienz.

Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist auf Energieeffizienz ausgerichtet. Der BFW Bundesverband fordert einen Paradigmenwechsel hin zu Emissionseffizienz. Die Anforderungssystematik für den Bau von Gebäuden muss grundlegend überarbeitet werden. Nur mit einer Ausrichtung auf Emissionseffizienz können die Klimaziele erreicht werden.

Siehe hierzu auch:

BFW-Positionspapier: Das neue GEG: Dekarbonisierung durch Technologieoffenheit, 1. September 2023. ([Link](#))

2.8.3 Vergleichbarkeit von Energieeffizienzklassen gewährleisten.

Die Einstufung von Gebäuden in Energieeffizienzklassen sollte sich an den Regelungen von Ländern mit der gleichen Klimazone, wie zum Beispiel den Niederlanden, orientieren. Dies würde auch zur europaweiten Vergleichbarkeit energetischer Anforderungen beitragen.

2.9 Normung.

2.9.1 Normen auf den Prüfstand stellen und vereinfachen.

Nur gute, einfache, kostengünstige und auf Gefahrenabwehr beschränkte Standards dürfen Grundlagen ordnungsrechtlicher Anforderungen für das Bauen sein. Neben den technischen Anforderungen sind daher stets auch Folgenabschätzungen für die Kosten des Bauens und Wohnens durchzuführen. Der DIN-Ländervertrag ist vor einer bauaufsichtlichen Einführung von DIN-Normen konsequent umzusetzen. Normen, auf die im Bauordnungsrecht Bezug genommen wird, müssen kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

Siehe hierzu auch:

DIN-Länder-Vertrag, 1. Januar 2024. ([Link](#))

BFW-Vorschläge zur DIN-Normungsroadmap, 15. März 2024. ([Link](#))

2.9.2 Leistungsstufen in DIN-Normen einführen.

Um bezahlbares Bauen voranzubringen, müssen Mindest- und Sicherheitsstandards im Bauvertragsrecht einfach, also ohne Haftungsrisiken und ohne Risiken für den Verbraucherschutz vereinbart werden können. Die Anforderungen in DIN-Normen müssen daher in Leistungsniveaus, ähnlich wie bei Energieeffizienzklassen, unterteilt sein. Vertragspartnern erkennen so auf den ersten Blick eine Unterteilung in Mindest- und Sicherheitsstandards sowie Ausstattungs- und Komfortansprüche und können diese einfach rechtssicher vereinbaren.

2.10 Wohnungslosigkeit.

2.10.1 Nationaler Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit.

Die Wohnungsnot trifft die Schwächsten der Gesellschaft besonders hart. Die Ampel hat sich das Ziel gesetzt, bis 2030 Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Deutschland zu überwinden und hierfür einen Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit (NAP) vorgelegt. Leider handelt es sich weitgehend um eine Beschreibung des Status quo und nicht um einen echten Plan. Der BFW Bundesverband fordert, den NAP in der nächsten Legislaturperiode fortzuschreiben und mit tatsächlichen Handlungsaufträgen zu versehen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass weitere mierechtliche Eingriffe nicht zielführend sind. Diese lösen das Problem nicht, sondern verschleppen es lediglich. Damit die Wohnungslosigkeit nachhaltig überwunden wird, müssen Mietzahlungen sichergestellt und eine engmaschige soziale Betreuung gewährleistet werden.

Siehe hierzu auch:

BFW-Vermerk Nationaler Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit (NAP), 18. August 2023. ([Link](#))

Stellungnahme zum Referentenentwurf „Nationaler Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit 2024“ in der Fassung vom 29.02.2024, BFW, GdW, Haus und Grund, ZIA, 25. März 2024. ([Link](#))

2.10.2 Sozialen Wohnungsbau stärken.

Die Mitglieder des BFW Bundesverband tragen mit dazu bei, dass in Deutschland genügend sozialer Wohnungsbau geschaffen wird. Der frei finanzierte und der soziale Wohnungsbau ergänzen einander. Ein neuer, wirtschaftlich tragfähig ausgestalteter Neubaustandard muss durch sozialen Wohnungsbau ergänzt werden. Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten kann so zielgerichtet zusätzlicher Wohnungsbau geschaffen werden.

Teil III

Umsetzung ausgearbeiteter Gesetzentwürfe

In der laufenden Legislaturperiode hat es zwei Gesetzesentwürfe gegeben, die fertig ausgearbeitet vorliegen, allerdings nicht beschlossen wurden. Die nächste Bundesregierung kann in der nächsten Legislaturperiode auf diese Entwürfe zurückgreifen und sie sofort in das Gesetzgebungsverfahren geben.

3.1 Länderöffnungsklausel für Grunderwerbsteuer.

Das Bundesfinanzministerium hat im Jahr 2022 einen sogenannten Diskussionsentwurf für die Ermöglichung einer Länderöffnungsklausel für die Grunderwerbsteuer vorgelegt. Dieser wurde im Bundesrat nicht beschlossen. Jedoch liegt ein Gesetzentwurf vor, der in der nächsten Legislaturperiode sofort aufgegriffen und beschlossen werden kann. Da das Grunderwerbsteuergesetz ein Bundesgesetz ist, muss eine Änderung durch Bundestag und Bundesrat erfolgen. Die Steuersätze jedoch werden von den Ländern eigenständig festgesetzt. Eine Öffnungsklausel für Ersterwerber kann somit schnell geschaffen werden, jedoch entbindet dies die Länder nicht von der Verantwortung diese auch zu nutzen und die Grunderwerbsteuer grundsätzlich für alle zu senken.

Siehe hierzu auch:

Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Finanzen: Entwurf eines Gesetzes zur Novellierung des Grunderwerbsteuergesetzes, 16. Juni 2023. ([Link](#))

BFW-Anschreiben: Generelle Absenkung der Grunderwerbsteuer kurbelt Wohnungsbau an, 27. Juli 2023. ([Link](#))

3.2 Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB).

Mit einer befristeten Sonderregel für den § 246e BauGB, dem sogenannten Bauturbo, kann der Wohnungsbau deutlich vorangebracht werden. Auch hier liegt ein Gesetzentwurf vor, der in der nächsten Legislaturperiode aufgegriffen werden kann. Der BFW Bundesverband fordert darüber hinaus die Entfristung oder zumindest die Anpassung der Frist an den Planungsvorlauf bis 2035 sowie die Beibehaltung des pflichtgemäßen Ermessens ohne Länderverordnung und des bedarfsgerechten Wohnungsbaus ohne Mindestanzahl an Wohnungen.

Siehe hierzu auch:

Entwurf eines Gesetzes für mehr Steuerung und Akzeptanz beim Windenergieausbau und zur Beschleunigung des Wohnungsbaus, 17. Dezember 2024. ([Link](#))

BFW-Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes für mehr Steuerung und Akzeptanz beim Windenergieausbau und zur Beschleunigung des Wohnungsbaus, 13. Januar 2025. ([Link](#))



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Geschäftsstelle Brüssel
c/o Build Europe
Avenue des Arts 20
1000 Brüssel, Belgien
andreas.beulich@bfw-bund.de
lukas.behrendt@bfw-bund.de

VORSTAND

Dirk Salewski, Präsident
Andreas Ibel
Frank Vierkötter
Christian Bretthauer

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Andreas Beulich