

Kernforderungen des BFW Bundesverband für die Bundestagswahl 2025

Die laufende Legislaturperiode ist geprägt von der andauernden Wohnungsbaukrise. Das hat weitgehende gesamtgesellschaftliche Auswirkungen. Denn allein an der Wohnungsbaubranche hängen 6,6 Millionen Arbeitsplätze. Dies entspricht dem wirtschaftlichen Gewicht der Automobilbranche. Die politisch notwendigen Maßnahmen zur Bekämpfung der Krise sind bekannt. Die Vorschläge und Konzepte liegen auf dem Tisch. Es wird nun darum gehen, diese in die Tat umzusetzen. Denn es besteht kein Erkenntnisproblem, sondern ein Umsetzungsproblem.

Um eine Trendumkehr zu erreichen, muss der Wohnungsbau in Deutschland grundsätzlich vereinfacht werden. Dazu müssen viele Stellschrauben neu justiert werden. Diese reichen von einem entschlackten Baugesetzbuch, über ein Bauvertragsrecht, das rechtssichere Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik ermöglicht, bis hin zu einem novellierten, auf Emissionseffizienz ausgerichteten GEG.

Dem BFW Bundesverband ist es ein Anliegen, weniger Förderung in Anspruch nehmen zu müssen. Stattdessen können mit Entlastungen und Deregulierung Spielräume eröffnet werden, die es ermöglichen, wieder Projekte frei zu finanzieren. Unterstützt werden kann dies durch die Aktivierung von privatem Kapital. Durch die Belegung der Wohnungsbaubranche profitieren der Staat und die ganze Gesellschaft.

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. 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.

3. 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.

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.

5. 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). 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 sowie die Umsetzung der im Pakt für Planungsbeschleunigung gefassten Beschlüsse.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

Berlin, 01. Februar 2025.