

Stellungnahme

der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland zu den

Gemeinsamen Eckpunkten Gebäudetyp E des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Berlin, den 23. Januar 2026

Angesichts der dramatischen Wohnungsknappheit und steigender Baukosten unterstützt die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) ausdrücklich das Ziel, in Deutschland künftig effizienter, innovativer und vor allem kostengünstiger zu bauen. Der im Koalitionsvertrag vereinbarte Gebäudetyp E kann hierfür ein entscheidender Hebel sein.

Die in der BID zusammengeschlossenen Verbände sehen nach Vorstellung der Eckpunkte zum Gebäudetyp E jedoch den dringenden Bedarf, die zentralen rechtlichen und praktischen Problemstellungen des vorgelegten Ansatzes zu benennen und deutlich zu machen, unter welchen Voraussetzungen der Gebäudetyp E in der Praxis tragfähig anwendbar wäre.

Ablehnung des vorgelegten Entwurfes des Eckpunktepapiers zum Gebäudetyp E

Die Grundidee des Gebäudetyp E ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft richtig und wird ausdrücklich unterstützt. Die unterzeichnenden Verbände bitten die beteiligten Bundesministerien jedoch eindringlich, den vorgelegten Entwurf des Eckpunktepapiers zum Gebäudetyp E in der vorliegenden Form nicht fortzuschreiben, sondern praxisgerecht zu überarbeiten.

Entgegen den ursprünglichen Erwartungen schafft der Entwurf nicht die notwendige Rechtssicherheit für die Vereinbarung einfacher Baustandards und leistet damit noch keinen praxisgerechten Beitrag zum bezahlbaren Bauen. Zudem bindet er Bauherren und Bauträger an neue Pflichten und steht damit im Widerspruch zu der in der Spitzenrunde mit Bundesbauministerin Hubertz im November 2025 getroffenen politischen Verständigung: **Der Gebäudetyp E soll das neue Normal für kostengünstige und rechtssichere Bauvorhaben werden, muss als Standard aber rechtlich abgesichert werden.**

Doch genau hier liegen die Herausforderungen des vorgelegten Eckpunktepapiers:

1. Der vorgesehene eigenständige Gebäudetyp-E-Vertragstyp ist nicht praxistauglich und schafft zusätzliche Rechtsunsicherheit

Die Einführung eines eigenständigen Gebäudetyp-E-Vertrags im BGB ist nicht geeignet, das intendierte Ziel eines einfacheren und kostengünstigen Bauens zu begünstigen. Ein solcher Vertragstyp würde in der vorgesehenen Form nicht zu mehr Klarheit führen, sondern vielmehr neue Abgrenzungsprobleme erzeugen. Dies ist auch in der Stakeholder-Auftaktveranstaltung im Dezember 2025 klar zum Ausdruck gekommen.

Der vorgesehene Vertragstyp würde zwangsläufig voraussetzen, dass gesetzlich festgelegt wird, anhand welcher Kriterien ein Vertrag überhaupt als Gebäudetyp-E-Vertrag einzuordnen wäre. Dies wäre jedoch systematisch nicht umsetzbar, weil die erforderlichen Abweichungen je nach Gebäude, Nutzung, Grundstück, Konstruktion und Planung völlig unterschiedlich ausfallen können. Ein solcher Zuschnitt würde die Flexibilität des Instruments begrenzen und neue Streitfragen eröffnen, etwa darüber, wann ein Vertrag tatsächlich als ein solcher Gebäudetyp-E-Vertrag gilt und welche Rechtsfolgen sich daraus ergeben. Anstatt den Rechtsrahmen zu entlasten, würde der vorgeschlagene Ansatz zusätzliche Komplexität schaffen und das Risiko erhöhen, dass Bauträger und Bauunternehmen wegen unsicherer Folgen auf abweichende Standards verzichten.

Der einzige praxistaugliche Weg besteht darin, den Gebäudetyp E als Erleichterung innerhalb des bestehenden Werkvertragsrechts zu verankern, verbunden mit einer generellen Absenkung der bautechnischen Standards auf ein maßvolles funktionales Niveau, das Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit sichert, ohne spürbare Komfortverluste. Dies entspricht auch dem Kernanliegen der Initiative zum Gebäudetyp E. Basis für die Ausführung muss das Bauordnungsrecht sein. Die technischen Baubestimmungen der Länder bilden einen anerkannten Sicherheitsstandard, der als zivilrechtlicher Mindeststandard dienen sollte. Abweichungen sind zulässig, wenn sie gleichwertige Lösungen darstellen, wie es das öffentliche Recht bereits vorsieht. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen, ohne neue Bürokratie.



BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland

c/o ZIA
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Iris Schöberl
BID-Vorsitzende
& ZIA Präsidentin

Kontakt über
Tel. +49 30 2021 585 45
E-Mail:
iris.schoeberl@zia-deutschland.de

Ansprechpartner zur Vorlage

Thomas Schmalfuß
Abteilungsleiter Wohn- und
Wirtschaftsimmobilien, Baupolitik und
Stadtentwicklung, ZIA
Tel.: +49 30 2021 585 24
E-Mail:
thomas.schmalfuss@zia-deutschland.de

Matthias Barz
Referent Baupolitik, ZIA
Tel.: +49 30 2021 585 20
E-Mail:
matthias.barz@zia-deutschland.de

2. Aufklärungspflichten unter Berücksichtigung des Verbraucherschutzes begrenzen

Der vorgelegte Entwurf sieht vor, dass Bauunternehmen künftig überschlägige Angaben zu Kostenersparnissen machen und zusätzliche Informationspflichten bei Weiterverkaufen erfüllen sollen. Diese neuen Anforderungen würden das Instrument des Gebäudetyps E jedoch erheblich komplizierter gestalten als die bereits heute bestehenden Möglichkeiten, Abweichungen vertraglich zu vereinbaren.

In der Praxis müssten Unternehmen nicht nur die abweichenden Ausführungen benennen, sondern auch die daraus resultierende Kostenreduktion gegenüber dem höheren Standard ausweisen. Diese Berechnungen sind in frühen Projektphasen kaum zu erstellen und müssten über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes weitergegeben werden. Solche Pflichten wirken haftungsverschärfend und bergen das Risiko, dass Unternehmen im Streitfall für prognostische Angaben verantwortlich gemacht werden.

Anstatt den Gebäudetyp E zu nutzen, würden Bauträger und Bauunternehmen aus Vorsicht schlicht am hohen Standard festhalten. Damit würde genau das Gegenteil des politischen Ziels erreicht. Eine Reform, die den Gebäudetyp E durch neue Informations- und Dokumentationspflichten erschwert, wird in der Praxis wirkungslos bleiben.

Die Informations- und Aufklärungspflichten müssen deshalb deutlich vereinfacht werden. Ein funktionierendes Instrument muss sich auf einfache und rechtssichere zivilrechtliche Vereinbarungen beschränken, nicht aber zusätzliche Lasten schaffen. Es braucht daher eine Reduktion auf das Wesentliche: Ein klarer Hinweis in Textform genügt, um den Verbraucher über die vereinbarten Abweichungen vom üblichen Standard zu informieren. Der Verbraucherschutz bleibt gewahrt. Neben der weiterhin erforderlichen Baubeschreibung bleiben auch Gewährleistungsrechte bestehen.

3. Den Gebäudetyp E als Standard etablieren

Der Gebäudetyp E soll es ermöglichen, vertraglich vereinbarte Abweichungen von nicht zwingend erforderlichen technischen Standards rechtssicher umzusetzen. Das Instrument soll damit die Vertragsfreiheit stärken und Raum für kostensensible, funktionale und projektspezifische Lösungen schaffen, als ein klar definierter Bezugsrahmen, der neben dem Bauordnungsrecht der Länder als anerkannter Maßstab gelten kann. Dies ist auch im Kern die Überlegung des sog. Hamburg-Standard.

Ein abgesenkter Standard ist dabei keinesfalls ein minderwertiger Standard. Er beeinträchtigt weder den Gebrauch oder die Sicherheit des zu errichtenden Gebäudes noch vernachlässigt er die objekt- und ortsspezifischen Anforderungen an ein Projekt. Funktionalität und Dauerhaftigkeit des Bauwerks stehen im Vordergrund, nicht die kleinteilige Übernahme technischer Detailregelungen in den Vertrag.

Eine Kurskorrektur für den Gebäudetyp E ist notwendig

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, dass die Bundesregierung den vorgelegten Eckpunkteansatz nicht weiterverfolgt und stattdessen einen praxistauglichen Gesetzentwurf entwickelt, der den vereinbarten Zielen des Gebäudetyps E entspricht. Die in der BID zusammengeschlossenen Verbände sprechen sich geschlossen dafür aus, das Instrument des Gebäudetyps E klar im Bauvertragsrecht zu verorten und auf zusätzliche Regelungsebenen zu verzichten. Dazu gehört ausdrücklich auch, auf mietrechtliche Verknüpfungen und Informationspflichten in späteren Kauf- und Mietverträgen zu verzichten. Solche Pflichten würden den Gebäudetyp E in Vertragsbeziehungen hineinziehen, für die er nicht entwickelt wurde, und würden die Anwendung in der Praxis erheblich erschweren.

Eine wirksame und praxistaugliche Lösung kann nur im angekündigten fachlichen Austausch mit den betroffenen Branchen entstehen. Die BID-Verbände sind bereit, diesen Prozess umgehend zu beginnen und aktiv und konstruktiv mitzugestalten.

Angesichts der anhaltenden Wohnungsknappheit und der dringenden Notwendigkeit, schneller und kostengünstiger zu bauen, ist es entscheidend, dass zeitnah ein überarbeiteter Vorschlag erarbeitet wird, der den politischen Anspruch an ein einfaches und rechtssicheres Instrument erfüllt. **Ein solcher Vorschlag muss rechtzeitig bis zur Sommerpause 2026 das Kabinett passieren und dem Bundestag zur Beratung zugeleitet werden, damit der Gebäudetyp E als neuer Basisstandard schnell in der Praxis etabliert werden kann und seinen Beitrag dazu leistet, den politisch vereinbarten Anspruch eines *neuen Normals* für kostengünstiges und rechtssicheres Bauen zu realisieren.**

Der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland gehören derzeit an:



BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen 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.



Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) ist der Berufsverband der treuhänderisch tätigen Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen zehn Landesverbänden spricht der Spitzenverband für derzeit über 4.100 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten einen Bestand von ca. 8,7 Millionen Einheiten, darunter allein 7,2 Millionen WEG-Einheiten, das entspricht ca. 75 Prozent des Wohnungseigentumsbestands in Deutschland. Insgesamt beläuft sich der Wert aller von den Mitgliedsunternehmen verwalteten Einheiten auf etwa 1,2 Bio. Euro.



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam „Die Deutsche Kreditwirtschaft“ sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit rund 50 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 30 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfältigkeit eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändevertretung verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

