

Pressemitteilung

## **Immobilienwirtschaft zum Vorschlag für einfaches Bauen: „Werden diese Pläne nicht deutlich verbessert, dann werden wir den Gebäudetyp E unter ‚E wie Enttäuschung‘ verbuchen müssen“**

**Berlin, 2.9.2024** – Die Pläne der Bundesregierung für den neuen Gebäudetyp E erfüllen aus Sicht der Immobilienwirtschaft nicht annähernd die geweckten Erwartungen. „In dem Referentenentwurf zum Gebäudetyp-E-Gesetz vermischen wir das Entscheidende – konkrete, belastbare Vorschläge, wie Bauen tatsächlich schneller, einfacher und kostengünstiger werden kann“, sagt ZIA-Hauptgeschäftsführerin Aygül Özkan. „Mit dem Maßnahmenpaket ‚Bau‘ hat die Bundesregierung vor einem Jahr Hoffnungen auf starke Reformschritte mit dem Gebäudetyp E geweckt – jetzt darf sie keine Angst vor der eigenen Courage bekommen. Es fehlt offenbar der Mut, rechtliche Freiräume zu schaffen, die tatsächlich anderes Bauen ermöglichen.“ Der Ruck, den die Immobilienbranche und das Land dringend brauchen, werde so „leider nur Wunschenken bleiben.“

Die Lage: Das Bundesjustizministerium hat jetzt einen Referentenentwurf zum Gesetz für die zivilrechtliche Erleichterung des Gebäudebaus („Gebäudetyp-E-Gesetz“) vorgelegt – mit dem Ziel, vereinfachtes Bauen rechtssicher zu machen. Zuvor hatte das Bundesbauministerium das Papier „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E“ erarbeitet. „Werden diese Pläne nicht deutlich korrigiert, dann werden wir den Gebäudetyp E unter ‚E wie Enttäuschung‘ verbuchen müssen“, kommentiert Özkan die Entwürfe. „Was hier vorgeschlagen wird, schafft nicht die dringend nötige Klarheit, sondern wirft an vielen Punkten zusätzliche Fragen auf.“ Unklarheit werde „gerade die ausbremsen, die darauf brennen, neue kreative Wege zu gehen“. So bleibe zum Beispiel offen, welche Folgen die neuen Regelungen für Unternehmen und Verbraucher hätten.

Der wichtigste Knackpunkt: Die Immobilienwirtschaft wünscht sich für Planerinnen und Planer wie für Bauunternehmen neue Chancen, um innovativ neue Wege beim nachhaltigen Bauen zu beschreiten, abweichend von technischen Regelwerken. Nach den Vorstellungen des Bundesjustizministeriums besteht jedoch auch beim neuen Gebäudetyp E weiter grundsätzlich die Pflicht, die allgemein anerkannten Regeln der Technik (aRdT) einzuhalten. „Die Folgen sind bitter: Bei einem Verstoß gegen diese Regeln liegt selbst dann ein Sachmangel des Gebäudes

vor, wenn kein Schaden entstanden ist“, erläutert Özkan. Und die vorgesehenen Hürden für einzelvertragliche Abweichungen seien im Ergebnis so hoch, „dass weder Investoren noch Städte sich auf Rest-Risiken einlassen werden.“ Auch Planungs- und Genehmigungsfragen für Kommunen blieben unbeantwortet.

In den letzten Jahrzehnten ist eine Reihe an DIN-Normen und VDI-Richtlinien (VDI = Verein Deutscher Ingenieure) entstanden, die oft schnellem, einfachem oder innovativem Bauen entgegenstehen. Angesichts eines Wusts an Vorgaben hält der ZIA es für entscheidend, auf die Anwendung der allgemeinen Regeln der Technik beim Gebäudetyp E zu verzichten. Der ZIA fordert, Planungs- und Bauverträge grundsätzlich von der Einhaltung der technischen Regelwerke zu befreien – es sei denn, sie sind sicherheitsrelevant.

---

#### **Der ZIA**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 34 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

#### **Kontakt**

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin  
Tel.: 030/20 21 585 17  
E-Mail: [presse@zia-deutschland.de](mailto:presse@zia-deutschland.de)  
Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)