

# BAYERISCHER BAUGIPFEL

mit Ministerpräsident Markus Söder  
am 10. Februar 2025

Positionen / Forderungen  
des Bayerischen Bauindustrieverbands e.V

# Positionen / Forderungen

---

Die von der Ampelregierung verursachte tiefe strukturelle Krise und Rezession hat auch in der Bauindustrie sichtbare Spuren hinterlassen, vor allem im Wohnungs- und Wirtschaftsbau. Es ist nun höchste Zeit, durch geeignete und entschlossene Maßnahmen verlässlich gegenzusteuern, um rasch eine umfassende Belebung der Bauwirtschaft herbeizuführen.

---

Eines der drängendsten sozialen Probleme, was sowohl von den Kommunen als auch von der Bauwirtschaft moderne Lösungsansätze wie Funktionalausschreibungen und serielles/modulares Bauen erfordert, ist das Fehlen von bezahlbarem Wohnraum. Die jahrzehntelange Unterfinanzierung der zunehmend maroden Verkehrsinfrastruktur muss durch ein nachhaltiges und weit in die Zukunft reichendes Finanzierungskonzept beendet werden, dessen Kern in einer Nutzerfinanzierung der Bundesfernstraßen und der Einrichtung eines Infrastrukturfonds besteht. Nachhaltiger Bürokratieabbau, der Einsatz moderner Vertragskonzepte und die zügige Digitalisierung von Bauwirtschaft und öffentlicher Verwaltung sind wichtige Voraussetzung für die Umsetzung unserer ambitionierten Ziele, die wir nachstehend zusammengefasst haben:

## I. Wohnungsbau

### Herausforderungen

- Aktuellen Schätzungen zufolge fehlen in Deutschland bis Ende 2025 etwa 750.000 Wohnungen. Im Jahr 2024 wurden lediglich 177.000 statt der angestrebten 400.000 Wohnungen gebaut. Diese angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt führt zu weiter steigenden Mieten

### Steuerliche Erleichterungen und Förderung

- Es braucht klare, berechenbare Förderrichtlinien, insbesondere nach der Streichung der Neubauförderungen im Jahr 2023.
- Einführung einer Sonderabschreibung: Lineare Abschreibung über 10 Jahre mit 10 % pro Jahr für begrenzten Zeitraum oder
- Reduzierung der Umsatzsteuer für den Wohnungsbau von 19 % auf 7 % – befristet auf zwei Jahre.

### Überprüfung ordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen

- z. B. Abschied vom Effizienzhausstandard EH40 und Rückkehr zum EH55-Standard, um spürbare Kostensenkungen zu ermöglichen.

## II. Moderne Vertragsformen zulassen

- Bei komplexeren öffentlichen Bauvorhaben ist das strikte Gebot der oft kontraproduktiv und bewirkt eine längere Planungs-, Ausschreibungs- und Bauphase sowie höhere Baukosten und vermehrte Schnittstellenprobleme. Eine Liberalisierung des Gebots der Fach- und Teillosvergabe, wie es bereits im nicht mehr umgesetzten Vergabetransformationsgesetz vorgesehen war und wie es in Österreich bereits seit Langem Realität ist, könnte hier Abhilfe schaffen.
- Der öffentliche AG muss Funktionalausschreibungen durchführen und Partnerschaftsmodelle nutzen, um Planung und Bau zusammenzuführen und so über ganzheitliche Ansätze Zeit und Kosten zu sparen. Die Übertragung von Planung und Ausführung auf einen Vertragspartner kann für den öffentlichen Bauherrn gerade bei komplexen Bauvorhaben sinnvoll sein. Im Rahmen des Design-and-Build-Modells Planung und Bauausführung gekoppelt und in die Verantwortung eines Vertragspartners übergeben.

### **III. Die Finanzierung von Erhalt und Ausbau unserer Verkehrsinfrastruktur langfristig sichern**

- Für eine langfristige Planungssicherheit braucht jeder Verkehrsträger ein individuelles, überjähriges Finanzierungskonzept, welches eine auskömmliche Finanzierung für jeden Verkehrsträger nach Bedarf und nicht nach Haushaltslage oder politischer Zuteilung sicherstellt.
- Die Bundesfernstraßen sind von erheblichen Instandhaltungsrückständen betroffen, wobei die Brücken in einem besonders kritischen Zustand sind. Von den durch die Lkw-Maut 2024 generierten Nettoeinnahmen von 14,5 Mrd. Euro fließen nur 8,8 Mrd. Euro in die Bundesfernstraßen. Die Nutzerfinanzierung im Bundesfernstraßenbereich muss daher unbedingt ausgeweitet werden.
- Das Schienennetz ist überlastet und bedarf dringend einer Sanierung. Ein Viertel der deutschen Eisenbahnbrücken weist umfangreiche Schäden auf, wovon 5% in den kommenden Jahren abgerissen und ersetzt werden müssen. Die aktuellen Korridorsanierungen gehen dieses Problem jedoch nicht an. Der DB-Konzern verdient zu wenig Geld, um Instandhaltung und Erweiterung des Schienennetzes selbst zu bezahlen. Die Bauindustrie fordert daher eine komplette Neuaufstellung der DB mit Trennung von Netz und Betrieb, damit die massiven Zuschüsse des Bundes auch wirklich im Schienennetz ankommen und nicht wie bisher im DB-Konzern versickern.

### **IV. Bürokratie abbauen**

- Obwohl in den letzten Jahren erkennbare Fortschritte zu verzeichnen sind, müssen Planungs- und Genehmigungsverfahren weiter gestrafft und vereinfacht werden: Es fehlt nach wie vor an transparenten und gestaltbaren Normen für ein einfaches und kostenreduziertes Bauen, Anpassungen im Baurecht und verlässlichen Förderprogrammen. Vorhandene Regelwerke und Planungsprozesse müssen reformiert werden, um kostengünstiges Bauen zu ermöglichen.
- Das Ziel einer Steigerung des Einsatzes von Recycling-Baustoffen wird durch die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) verfehlt, weil damit die ohnehin nicht hohe Akzeptanz für die Verwendung von Ersatzbaustoffen weiter reduziert wird. Die EBV muss abgeschafft oder zumindest erheblich vereinfacht werden, um eine Erhöhung der Recyclingquote in der Bauwirtschaft zu erreichen, was einen enorm starken Hebel auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz hätte und zudem die knappen Deponiekapazitäten erheblich entspannen würde.
- Die zugewanderungsrechtlichen Regelungen für die Gewinnung von Fachkräften müssen weiter verbessert und liberalisiert werden. Nach wie vor stellt die langwierige und unflexible Bürokratie in der Verwaltungspraxis der Erwerbsmigration ein großes Hindernis dar. Die im Fachkräfteeinwanderungsgesetz vorgesehenen Zentralen Ausländerbehörden müssen flächendeckend eingerichtet werden, um sicherzustellen, dass die sinnvollen neuen Zuwanderungsregelungen ihre beabsichtigte Wirkung in der Praxis auch voll entfalten können.

## V. Die öffentliche Hand baut viel zu teuer

- Bei vielen öffentlichen Bauprojekten in Bayern in den letzten Jahren waren die dafür aufgewendeten Kosten teilweise dramatisch höher als bei vergleichbaren privaten Bauvorhaben. Es lohnt sich stets, bei neuen Projekten über alternative Formen von Vergabe und Vertragsgestaltung nachzudenken, um mit dem eingesetzten Budget ein möglichst optimales Ergebnis im Hinblick auf Nutzung, Nachhaltigkeit und architektonischen Ansprüchen zu erzielen bzw. das zur Verfügung stehende Budget nicht voll auszunutzen.
- Eine funktionale Ausschreibung des Projektes sorgt für eine optimale und ressourcen-schonende Verzahnung bereits in der Planungs- und Ausführungsphase und somit für Verringerung von Bauzeit und -kosten. Das geltende Vergaberecht ermöglicht durch eine Ausschreibung mit Leistungsprogramm eine Abkehr von der bislang zumeist praktizierten strikten Trennung von Planen und Bauen sowie dem Prinzip des Vorrangs der Fach- und Teilloosvergabe.

## VI. Produktivität steigern; Innovationskraft nutzen

- **Nebenangebote/Sondervorschläge müssen zugelassen werden, um so durch die Innovationskraft der Bauindustrie Kosten zu senken und Qualität zu verbessern.** Die Zulassung von Nebenangeboten hilft dem öffentlichen Auftraggeber, die Innovationskraft der Unternehmen zu fördern und für sich nutzbar zu machen und fördert den qualitativen Leistungswettbewerb als Gegenstück zu einem reinen Preiswettbewerb. Der Bauherr kann das spezielle Know-how eines Bieters für sich nutzen und sein Bauvorhaben auf diese Weise schneller, kostengünstiger, innovativer und mit weniger Risiken umsetzen.
- Der überwiegende Teil der von der heutigen Bauwirtschaft erstellten Gebäude sind Unikate, individuell entworfen und gebaut von Hand wie vor 50 Jahren. Das **Serielle / Modulare Bauen** hingegen revolutioniert die Bauindustrie hingegen durch den Einsatz vorgefertigter Module, die in Produktionsstätten unter kontrollierten Bedingungen hergestellt und dann zur Baustelle transportiert werden, wo sie zu einem kompletten Gebäude zusammengesetzt werden. Die präzise Vorfertigung führt zu einer hohen Bauqualität und ermöglicht einen effizienten und umweltschonenden Materialeinsatz, der zusammen mit Skalierungseffekten in erheblichem Umfang Kosten spart.