KATHOLISCHER SIEDLUNGSDIENST E.V.

Bundesverband für Wohnungswesen und Städtebau

KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V. – Kleine Alexanderstraße 12 – 10178 Berlin

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
– Referat I B 3 –
[redacted]
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 37
10117 Berlin
[redacted]

Kleine Alexanderstraße 12
10178 Berlin

Telefon +49 30 28093650
Mail info@ksd-ev.de
ksd-ev.de

Berlin, 09. November 2026

[redacted]

sehr geehrte Damen und Herren,

als Dachverband der Katholischen und der Katholischen Kirche nahestehenden Wohnungsunternehmen freuen wir uns sehr, den lang erwarteten Entwurf zur Regelung des gesetzlichen Basistandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch veröffentlicht zu sehen und hierzu Stellung nehmen zu dürfen. Zu unseren Mitgliedern gehören – neben den Katholischen (Erz-)Bistümern in Deutschland – 46 bauende Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die sich bundesweit für nachhaltige Quartiere, kreative Konzepte für Kirchenimmobilien sowie die Förderung von Wohneigentum für Familien engagieren. Kostengünstiges, unkompliziertes und dabei qualitätvolles Bauen ist ihnen ein besonderes Anliegen, um bezahlbaren Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen möglich zu machen.

Der vorgelegte Referentenentwurf ist – nach den vor rund einem Jahr vorgestellten Eckpunkten – ein Schritt nach vorn insofern, als dass endlich die gesetzliche Verankerung „einfacheren Bauens" angegangen wird. Der Entwurf bedarf jedoch aus unserer Sicht an einigen Stellen der Nachbesserung, um wirklich rechtssichere Vereinfachung etablieren zu können.
Auf die fehlende Berücksichtigung der mietrechtlichen Implikationen des Gebäudetyp E wurde bereits vielfach von wohnungswirtschaftlichen Verbänden hingewiesen (vgl. PM GdW), und wir teilen diese Sichtweise – die rechtliche Absicherung zwischen Mieter und Vermieter wird hier noch den Wohnungsunternehmen überlassen. Hinzu kommt die Vielzahl unklarer Rechtsbegriffe im Gesetzentwurf, welche die Unsicherheit eher verstärken („bei einem vergleichbaren Gebäude üblich", „durchschnittlich informierter Besteller" etc.).

Wir sehen das explizite Abweichen „nach unten" im Entwurf sehr kritisch, da es ein „minderwertiges Bauen" impliziert; dabei befürchten wir insbesondere negative Konsequenzen für die Finanzierung entsprechender Bauprojekte. Die Unterscheidung zwischen „üblicher" Bauweise und „niedrigerem“ Basisstandard kann zu einer schlechteren Bewertung von Bauprojekten oder gar Stigmatisierung führen, mit Nachteilen bei der Finanzierung

– das Ziel, einfacher und somit kostengünstiger bauen zu können wäre damit ad absurdum geführt. Dieser Faktor wird leider im Referentenentwurf ebenso wenig berücksichtigt wie die möglichen Auswirkungen auf die Gebäudeversicherung.

Generell möchten wir anregen, eben nicht einen „abgesenkten Standard" einzuführen, sondern die mittlerweile durch Vorsicht und vorauseilenden Gehorsam üblich gewordene „Goldrandlösung" auf ein Normalmaß zurückzuführen, konkret das Niveau allgemein tiefer zu definieren. Der Referentenentwurf geht dort in die richtige Richtung, wo die Einhaltung der Landesbauordnungen als ausreichend und mängelfrei definiert wird. Dies ist kein „Abweichen nach unten", sondern kostengünstiges Bauen ohne Schnörkel, ein Bauen, welches den üblichen Standard widerspiegeln sollte; wer mehr möchte, sollte mehr vereinbaren. Wir plädieren für eine Rückkehr zum Standard als üblich, nicht als Sondervereinbarung! Der Referentenentwurf verpasst die Chance, kostengünstiges Bauen als gesetzlichen *Normalfall* zu definieren, sondern möchte einen – potentiell als minderwertig empfundenen! – *Sub-Standard* etablieren. Dies ist aus unserer Sicht der falsche Weg, um Erleichterungen für schnelles und kostengünstiges Bauen zu schaffen.

An diese Überlegungen anschließend dürfen wir anregen, das Geschäftsmodell des Deutschen Instituts für Normung kritisch zu prüfen. Das DIN ist keine staatliche Behörde, jedoch haben die (kostenpflichtig zugänglichen) DIN-Normen quasi-regulatorische Wirkung erlangt, werden in der Praxis (insb. von baufachlichen Laien und auch Gerichten) vielfach als maßgeblich betrachtet und Abweichungen schnell als Mängel gewertet, obgleich DIN-Normen oft weit über das Mindestmaß hinausgehen und das Bauen verteuern. Ein transparenter, praxisgerechter Umgang und ein Zurückführen der „Monopolstellung" des DIN wäre unseres Erachtens einem kostengünstigen Standard zuträglich und perspektivisch nicht zuletzt auch europarechtlich angebracht.

Final dürfen wir anregen, darüber nachzudenken, den Neubaubereich vom Werkvertragsrecht komplett in das Kaufvertragsrecht zu überführen. Dies wäre nicht nur näher an der Praxis, sondern würde Systembrüche (etwa bei der Gewährleistung) vermeiden und für alle Seiten größere Rechtssicherheit schaffen.

Wir hoffen sehr, mit unseren Anmerkungen zum Referentenentwurf den weiteren gesetzgeberischen Prozess konstruktiv begleiten zu können und würden uns freuen, wenn unsere Überlegungen Eingang in die Debatte fänden. Gerne stehen wir bei Fragen zur Verfügung und dürfen uns vorbehalten, zu einem allfälligen Gesetzentwurf erneut Stellung zu nehmen.
Mit freundlichen Grüßen,



Ulrich Müller

– Geschäftsführender Vorstand KSD –