



Landesverband Bayern

# Forderungen des BFW Bayern zur aktuellen bayerischen Förderkulisse



Stellungnahme vom 01. Februar 2024

Herausgeber:

BFW Bundesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen,  
Landesverband Bayern e.V.  
Nymphenburger Straße 17  
80335 München  
Telefon: +49 (0)89 219 096 - 800  
Telefax: +49 (0)89 219 096 - 809

Landesgeschäftsführer: Peter Hülsen  
Referent: Maximilian Vogel

E-Mail: [office@bfbayern.de](mailto:office@bfbayern.de)  
Internet: <http://www.bfbayern.de>

*Der BFW Landesverband Bayern e.V. ist der Spitzenverband der privaten unternehmerischen Immobilienwirtschaft in Bayern mit über 200 Mitgliedsunternehmen, die sich umfassend im deutschen Immobilienmarkt engagieren. Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Bestand von 430.000 Wohnungen und erstellten bis heute 9.300 Wohn- und 5.700 Gewerbeeinheiten. Es wurde ein Investitionsvolumen von insgesamt 7,75 Mrd. EUR realisiert.*

*Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Managing Partner der Eisele Real Estate GmbH. Vizepräsidenten sind Alexander Hofmann, Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG und Peter Müller, Leiter Projektentwicklung Bayerische Hausbau GmbH & Co KG*

*Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer BHB Bauträger GmbH Bayern.*

*Weitere Vorstände sind Christian Bretthauer, Geschäftsführer Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH, Dr. Jürgen Büllesbach, Geschäftsführer Opes Immobilien GmbH, Stephan Deurer, Geschäftsführer ECO Office GmbH & Co KG, Melanie Hammer, Inhaberin & Geschäftsführerin BHB Unternehmensgruppe Bayern, Alexander Summa, Geschäftsführer APS Verwaltungs GmbH & Co. KG, Michael Wallner, Geschäftsführer Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Johann Thierer, Geschäftsführer MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH, Dr. Sebastian Greim, Geschäftsführer, ECKPFEILER Immobilien Nürnberg GmbH, Thomas Gerl, Geschäftsführer, Gerl & Vilsmeier Bauträger & Immobilien GmbH und Ehrenvorstand ist Helmut Schiedermaier, Senior Consultant Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau.*

## **Präambel**

Angesichts der aktuellen Herausforderungen in Bayern, wo der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die Schwierigkeiten bei dessen Schaffung vorherrschend sind, ist eine entscheidende Neuausrichtung der Förderpolitik dringend notwendig. Dies bedeutet eine Abkehr von übermäßigen Regulierungen hin zu einfacheren und unbürokratischen Fördermaßnahmen. Die bisherigen Regulierungsversuche haben sich in der Praxis als tendenziell hinderlich erwiesen, da sie keinen zusätzlichen Wohnraum generieren und dazu führen, dass sich Unternehmen der Baubranche zunehmend vom heimischen Markt zurückziehen.

Unsere vorgeschlagenen Maßnahmen zielen darauf ab, den Bau und die Sanierung von Wohnraum effizienter und zugänglicher zu gestalten. Dazu gehört die Lockerung der Dokumentationspflichten, die gezielte Bereitstellung von Fördermitteln, insbesondere für energetische Sanierungen, und die Absenkung der Grunderwerbsteuer für die erste selbstgenutzte Immobilie. Auch die Vereinfachung der Beantragung von Förderungen und steuerliche Entlastungen bei energetischen Umbaumaßnahmen müssen in Erwägung gezogen werden. Diese Änderungen sollen die Förderung attraktiver und zugänglicher machen und alle Marktteilnehmer ansprechen.

Es ist also wichtiger denn je für die bayerische Förderkulisse, jetzt ihre Strategie neu auszurichten und sich auf das Umsetzen grundlegender und effektiver Richtlinien zu konzentrieren, die den Bau von bezahlbarem Wohnraum und die Sanierung von Bestandsgebäuden vereinfachen und beschleunigen. Mut zu mehr Praxistauglichkeit!

## **Grundsätzliches**

Im Freistaat Bayern mangelt es nicht an normativen Vorgaben, vielmehr besteht ein Defizit an Förderungen, die sich durch Einfachheit und geringen bürokratischen Aufwand auszeichnen, um zügig und kostengünstig Wohnraum zu schaffen, beziehungsweise Bestandsgebäude zu sanieren. Hierzu haben wir folgende Vorschläge:

### **1. Dokumentationspflichten lockern!**

Die Verpflichtung zur Dokumentation im Kontext von Förderprogrammen sollte auf das absolut Notwendige reduziert werden. Häufig haben kleine und mittelständige Unternehmen kaum eine Möglichkeit den auferlegten Dokumentationspflichten gerecht zu werden, was die Förderung per se in Gefahr bringt. Förderungen sind immer eine Chance für Unternehmer, die wir ausdrücklich gutheißen, jetzt gilt es sie auch als solche auszugestalten. Hier schlagen wir einen Prüfauftrag vor, auf welche Auflagen man verzichten könnte um den Gesamtprozess zu vereinfachen.

### **2. Fördermittel gezielter einsetzen!**

Es müssen zusätzliche Fördermittel für energetische Sanierungen bereitgestellt und die KfW-Energieeffizienzförderprogramme mit weiteren finanziellen Ressourcen ausgestattet werden. Faktisch reichen die aktuellen bundesweiten Förderungen nicht aus. Ergänzend zu dem „Wohnbau-Booster Bayern“, den wir ausdrücklich begrüßen, schlagen wir „Bayerns Bau-Budget Booster“ vor. Konkret empfehlen wir hier breitgefächerte Förderprogramme auf Landesebene.

### **3. Grunderwerbsteuer für die erste, selbstgenutzte auf 0% absenken!**

Gemäß der Wohnraumstudie aus dem Jahr 2019 streben 66 Prozent der Mieterinnen und Mieter in Deutschland den Erwerb von Wohneigentum an. Allerdings verfügen 38 Prozent von ihnen nicht über die erforderlichen finanziellen Ressourcen, um sich Eigentum leisten zu können, diese Situation hat sich bis heute weiter verschärft. Die Einführung eines Baukindergeldes hat sich in diesem Kontext als nicht ausreichend wirksam erwiesen. Eine effektivere Maßnahme, die alle potenziellen Käufergruppen umfassen würde, könnte in der Reduzierung der Kaufnebenkosten bestehen. Konkret sprechen wir hier von der Absenkung der Grunderwerbsteuer für die erste, selbstgenutzte Immobilie auf 0%. Dies würde den Erwerb von Wohn- und Baueigentum für eine breitere Bevölkerungsschicht finanziell zugänglicher machen.

#### **4. Beantragung von Förderungen praxistauglicher gestalten!**

Die Fördermaßnahmen sollten darauf abzielen, alle Marktteilnehmer zu erreichen. Um dies zu gewährleisten, müssen sie sowohl zielgerichtet als auch benutzerfreundlich gestaltet sein, um nicht abschreckend zu wirken. Die bisherigen Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass viele Unternehmen der Immobilienbranche, insbesondere in Zeiten einer schwierigen Zinslage, eher auf geringe Zinsvorteile durch Förderungen verzichten, um sich den damit verbundenen zusätzlichen Verwaltungsaufwand zu ersparen. Besonders für kleinere Investoren erscheinen die Förderverfahren als zu komplex, was oft dazu führt, dass von einer Beantragung abgesehen wird, was wiederum zu einer Abnahme des allgemeinen Baugeschehens führt.

#### **5. Steuerliche Entlastungen bei energetischen Umbaumaßnahmen!**

Um die ökologische Transformation im Bausektor weiter voranzutreiben, gilt es, es dem Endkonsumenten so leicht wie möglich zu machen. Energetische Umbaumaßnahmen sollten also eine honorierende und keine belastende Konsequenz haben. Hier schlagen wir konkret weitreichende steuerliche Entlastungen vor.