

Bauen im Wandel

Chancen und Potentiale für Wirtschaft und Wissenschaft in Baden-Württemberg

Anhang 2

Anhang II: Ergänzungen zu Kapitel 3.4

1 Baurechtliche Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg seit 2015

1.1 Entwicklungen im Baurecht Baden-Württembergs seit 2015

Seit 2015 haben sich die baurechtlichen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg erheblich gewandelt. Zahlreiche Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften wurden geändert, um das Bauen zu beschleunigen, die Kosten zu senken und aktuelle politische Ziele – etwa Klimaschutz und Wohnraumversorgung – umzusetzen. Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigsten Änderungen gegeben und deren Auswirkungen auf die Bauwirtschaft erörtert.

1.2 Steuer- und Finanzrecht: Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist beim Immobilienerwerb eine wichtige finanzielle Größe. In Baden-Württemberg beträgt der Steuersatz seit dem 5. November 2011 unverändert 5,0 % (vgl. Rasquin 2023, S. 93). Damit liegt Baden-Württemberg unter dem Median der Länder (5,5 %); zehn Länder erheben höhere Sätze, nur Bayern liegt darunter (3,5 %). Aktuell wird über Entlastungen für Ersterwerber diskutiert. Eine von der CDU im Rahmen der Koalitionsverhandlungen geforderte Länderöffnungsklausel, die Freibeträge beim Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums ermöglichen sollte, fand zwar keinen Eingang in den Koalitionsvertrag; Bundesbauministerin Hubertz hat jedoch eine Steuerbefreiung für die erste selbstgenutzte Immobilie zur Debatte gestellt, um Käufern trotz gestiegener Baukosten und Zinsen den Erwerb zu erleichtern (vgl. Hubertz 2025). In Baden-Württemberg selbst wurden zuletzt stattdessen von Ministerin Razavi sowie der CDU-Landtagsfraktion Forderungen nach einer Absenkung der Grunderwerbsteuer erhoben, die als allgemeine Reduktion des Steuersatzes oder durch einen Freibetrag für den Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie ausgestaltet werden könnte (CDU-Landtagsfraktion BW 2025; Staatsanzeiger für Baden-Württemberg 2024; Stuttgarter Zeitung 2023). Gesetzliche Änderungen auf Landesebene zur Grunderwerbsteuer hat es seit 2011 nicht gegeben; jedoch trat im Juli 2021 bundesweit eine Reform des Grunderwerbsteuergesetzes in Kraft, die sogenannte Share Deals eindämmt. Dabei wurde die Schwelle zur Besteuerung von Anteilsübertragungen an Immobiliengesellschaften von 95 % auf 90 % abgesenkt und Haltefristen von 5 auf 10 Jahre verlängert. Die bis zu dieser Reform nur für Personengesellschaften geltende Regelung wurde auf Kapitalgesellschaften ausgeweitet. Diese Maßnahme soll Steuerumgehungen erschweren und beeinflusst indirekt auch die Bautätigkeit, da Grundstücksunternehmen nun weniger Vorteile aus Anteilsverkäufen ziehen können. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg zwar stabil bei 5 % liegt, aber weiterhin einen Kostenfaktor beim Bauen darstellt. Entlastungen für bestimmte Käufergruppen könnten künftig die Nachfrage stimulieren, sind jedoch politisch noch offen.

1.3 Landesbauordnung: Novellen 2019 bis 2025

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) bildet das Kernstück des technischen Baurechts im Land. Seit 2015 wurde sie mehrfach novelliert, um Vorschriften zu modernisieren, Verfahren zu beschleunigen und neue Anforderungen (etwa im Brandschutz und der Digitalisierung) abzubilden. Bereits 2017 gab es Anpassungen an europäisches Recht im Bauproduktenrecht sowie die Einführung der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB) (Architektenkammer Baden-Württemberg 2025). Wesentliche Änderungen traten dann 2019, 2021/2022 sowie im Jahr 2023 in Kraft; die jüngste Reform trat mit dem „Gesetz für das schnellere Bauen“ im Jahr 2025 in Kraft (Architektenkammer Baden-Württemberg 2025).

1.4 Erste Verfahrensvereinfachungen

Im August 2019 trat eine LBO-Änderung in Kraft, die das Baugenehmigungsverfahren beschleunigen und vereinfachen sollte. So wurde insbesondere der digitale Bauantrag ermöglicht – Bauantragsunterlagen können seither elektronisch eingereicht werden, ohne dass eine qualifizierte elektronische Signatur nötig ist (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025a). Dies bereitere den Weg für eine spätere vollständige Digitalisierung des Baurechtsverfahrens. Zudem wurden einige bauliche Standards abgeschafft, um kostentreibende Pflichten zu reduzieren. Ein Beispiel ist das Entfallen der früher vorgeschriebenen Wäscheraum-Pflicht: Mehrfamilienhäuser mussten bislang einen gemeinschaftlichen Trockenraum vorhalten, was nun nicht mehr gesetzlich verlangt wird. Ebenso wurde die Pflicht zur Einrichtung von Kinderspielplätzen auf dem Baugrundstück gelockert: bereits 2019 führte die LBO eine flexiblere Handhabung ein, die nun 2025 noch weiter erweitert wird (s. unten). Zudem wurde durch die Novelle 2019 beispielsweise die Umnutzung von Dachgeschossen in bestehenden Wohngebäuden zu zusätzlichem Wohnraum erleichtert, indem diese Maßnahme unter bestimmten Voraussetzungen von der sonst üblichen Verfahrenspflicht befreit wurde (vgl. § 50 Abs. 1 Nr. 1g Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung des Gesetzes vom 18. Juli 2019 Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg). Zudem wurde das umfassende Genehmigungsverfahren für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 weitgehend ausgeschlossen und das Kenntnissgabeverfahren eingeschränkt, sodass für diese Gebäude primär das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren Anwendung findet. Anpassungen bei den Anforderungen an Bauprodukte sollten zudem den Einsatz von Holz als Baustoff erleichtern (WEKA 2020). Insgesamt markierte die LBO-Novelle 2019 den Beginn eines Paradigmenwechsels hin zu weniger Regulierung im Wohnungsbau, was von der Bauwirtschaft begrüßt wurde. Erste Effekte zeigten sich z.B. in einer leichten Verkürzung der Genehmigungsdauer für Wohnungsbauvorhaben. Allerdings blieben viele Kernvorschriften – etwa im Brandschutz und der Barrierefreiheit – zunächst unverändert bestehen.

1.5 Zwischenanpassungen 2021–2023: Klimaanpassung und Digitalisierung

In den Folgejahren wurden kleinere Änderungen der LBO vorgenommen, um auf aktuelle Herausforderungen zu reagieren. Im Jahr 2021 passte Baden-Württemberg die LBO an Vorgaben der EU-Berufsanerkennungsrichtlinie an (Landtag von Baden-Württemberg 2020) – dies betraf vor allem formale Kriterien der Bauvorlagenberechtigung für Architekten aus anderen EU-Staaten und hatte geringe praktische Auswirkungen auf die Baupraxis. Wesentlicher waren Änderungen Anfang 2023 im Zuge des Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetzes Baden-Württemberg. Mit Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 wurden in der LBO Erleichterungen für Aufstockungen von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken verankert. Die im Februar 2023 in Kraft getretenen Änderungen umfassten auch Erleichterungen bei der Aufzugspflicht für das Bauen im Bestand. Im Juni 2023 folgten Anpassungen zur Erleichterung des Mobilfunkausbaus (Architektenkammer Baden-Württemberg 2025). Hintergrund war die Erkenntnis, dass der zusätzliche Wohnraumbedarf klimafreundlich insbesondere durch Nachverdichtung gedeckt werden soll, anstatt durch neue Baugebiete auf der „grünen Wiese“. Mit dem neuen § 76 LBO wird der formelle und materielle Bestandsschutz ausdrücklich geregelt und festgelegt, dass bei Aufstockungen oder sonstigen Änderungen lediglich die neu betroffenen Bauteile den heutigen Anforderungen – einschließlich des Brandschutzes – genügen müssen, während der unveränderte Gebäudeteil weiterhin rechtmäßig bleibt (Quaas & Partner Rechtsanwälte 2025: Novelle der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg verabschiedet). Diese Regelung zielt darauf ab, Umbauten im Bestand wirtschaftlicher zu gestalten, da hierdurch gegebenenfalls umfangreiche und kostenintensive Anpassungen an aktuelle Neubau-Standards vermieden werden können.

Zeitgleich wurde die LBO in Richtung Digitalisierung weiterentwickelt: Zum 25. November 2023 trat die sogenannte Digitalisierungsnovelle der LBO in Kraft. Sie schuf die gesetzlichen Grundlagen für das landesweite Virtuelle Bauamt, eine digitale Plattform für Bauantragsverfahren (vgl. §5 Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg; Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025b). Seither sind alle Verfahrensschritte – von Antragstellung über Behördenbeteiligung bis zur Erteilung von Bescheiden – elektronisch möglich. Fast alle unteren Baurechtsbehörden im Land haben sich dem System angeschlossen, das in Pilotkommunen bereits erprobt wurde. Die Bauwirtschaft verspricht sich davon eine schnellere und transparentere Abwicklung von Bauanträgen. Tatsächlich wurde die durchschnittliche Bearbeitungsdauer in den Pilotstädten um etwa 10% reduziert (vgl. Petersen 2023, S. 22); ob dieses Tempo landesweit gehalten werden kann, bleibt abzuwarten.

1.6 Große LBO-Reform 2025: „Schnelleres Bauen“

Den vorläufigen Höhepunkt der Entwicklungen bildet die Novelle 2025, die vom Landtag am 13. März 2025 beschlossen und im Juni 2025 in Kraft getreten ist (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025b). Dieses „Gesetz für das schnellere Bauen“ stellt die umfassendste Änderung der LBO in dieser Legislaturperiode dar (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025b). Die Reform gliedert sich in

zwei Hauptziele: Beschleunigung der Genehmigungsverfahren und Abbau baulicher Standards (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025b).

Im ersten Bereich wird als zentrales Element eine Genehmigungsfiktion eingeführt. Künftig gilt ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren gemäß dem neuen § 54a LBO BW als genehmigt, wenn die Baurechtsbehörde nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten entscheidet, nachdem die Vollständigkeit der Bauvorlagen von der Behörde bestätigt wurde oder nach der hierfür geltenden gesetzlichen Regelung als bestätigt gilt (vgl. Landesrecht Baden-Württemberg, § 54a n. F.). Die Genehmigungsfiktion ist in § 58a LBO n. F. geregelt und bezieht sich auf § 42a VwVfG. Sie umfasst auch mit beantragte Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen. Bauherren können auf die Fiktionswirkung verzichten. Die Effektivität hängt von der Prüfung der Vollständigkeit (Landesrecht Baden-Württemberg, § 54a n. F.) durch die Behörden ab (Architektenkammer Baden-Württemberg 2025). Diese Fiktion ist für Bauherren optional nutzbar und soll Planungssicherheit schaffen (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025b). Ähnliche Regelungen existieren bereits in anderen Bundesländern und wurden auf Bundesebene im „Beschleunigungspakt“ empfohlen. Gleichzeitig schafft Baden-Württemberg das bislang vorgeschaltete Widerspruchsverfahren im Baurecht ab. Bisher konnten Bauherren oder Nachbarn gegen Baugenehmigungen Widerspruch einlegen, der zunächst von der Behörde und dann von den Regierungspräsidien beschieden wurde – ein Prozess, der im Schnitt 6–14 Monate dauerte (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025b). Als weiteres Beschleunigungselement führt die Novelle die Typengenehmigung ein: Standardisierte Baukonstruktionen können einmal geprüft und für eine bestimmte Zeit landesweit genehmigt werden (Landesrecht Baden-Württemberg, § 66 n. F.). Die Typengenehmigung ist in § 68 LBO n. F. geregelt (Landesregierung BW, 2025). Dies fördert z. B. serielles Bauen und erleichtert die Errichtung baugleicher Anlagen an mehreren Standorten (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025b).

Ergänzend wird das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ausgeweitet. Bisher war für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1–3 (bis 7 m Höhe) anstelle des Vollverfahrens nur das Kenntnissgabeverfahren oder vereinfachte Verfahren vorgesehen. Ab Juni 2025 steht das vereinfachte Genehmigungsverfahren auch für Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 als Wahloption zur Verfügung (WEKA 2025). Für alle anderen Vorhaben (insbesondere Gewerbebauten) wird ein Optionsmodell eingeführt: Der Bauherr darf wählen, ob er das vereinfachte Verfahren nutzen will (außer bei Sonderbauten wie Hochhäusern oder Schulen). Das vereinfachte Verfahren zeichnet sich durch eine stark reduzierte bauaufsichtliche Prüfung aus und war bisher oft mit kürzeren Fristen (ein Monat) verbunden. Durch die Kopplung mit der Genehmigungsfiktion wird es nun noch attraktiver – allerdings setzt es voraus, dass alle erforderlichen Unterlagen vollständig und korrekt eingereicht werden. Unsicher bleibt, ob die Bauverwaltung ausreichend Personal hat, um innerhalb der Fristen zu bleiben; andernfalls könnten häufiger automatische Genehmigungen eintreten, was insbesondere bei komplexen Bauvorhaben auch Risiken birgt (dies wird in Fachkreisen kontrovers diskutiert).

Im zweiten Bereich der LBO-Reform 2025 werden diverse bauliche Standards reduziert. Künftig sind Nutzungsänderungen bestehender Gebäude zu Wohnzwecken im Innenbereich verfahrensfrei, sofern die geplante Nutzung planungsrechtlich zulässig bleibt und keine zusätzlichen bauordnungsrechtlichen Anforderungen ausgelöst werden (Staatsministerium

Baden-Württemberg 2025; WEKA 2025). Das bedeutet, dass z.B. ein Bürogebäude, das in Wohnungen umgewandelt werden soll, kein Baugenehmigungsverfahren mehr durchlaufen muss – ein bedeutender Impuls zur Umnutzung von Leerstand zu Wohnraum. Weiterhin wird die Liste verfahrensfreier Bauvorhaben erweitert (etwa für bestimmte Wand- oder Dachöffnungen, Terrassen, Brennstoffzellenanlagen; § 50 LBO n. F.).

Die Pflicht zur Angrenzerbenachrichtigung nach § 55 LBO BW wurde bereits durch die Novelle Ende 2023 neu gefasst und konzentriert sich nun darauf, dass Angrenzer benachrichtigt werden sollen, wenn von nachbarschützenden Vorschriften abgewichen, Ausnahmen oder Befreiungen erteilt werden sollen oder ihre öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange durch das Vorhaben anderweitig berührt sein können und keine Zustimmung vorliegt (vgl. Landesrecht Baden-Württemberg 2023, § 55 Abs. 1 i.d.F. des Gesetzes von 2023). Eine fakultative Benachrichtigung entfällt (Architektenkammer Baden-Württemberg 2025).

Ein weiterer Schwerpunkt der Reform ist die Erleichterung des Bauens im Bestand. Erstmals enthält die LBO in § 76 Abs. 1 eine ausdrückliche Definition des Bestandsschutzes, wonach genehmigte oder genehmigungsfähige Bestandsbauten ihrer bisherigen Nutzung entsprechend fortbestehen dürfen. Der baurechtliche Bestandsschutz wird in § 76 LBO n. F. erstmals gesetzlich definiert, was Rechtsklarheit schaffen soll, dessen Anwendung sich aber in der Praxis zeigen muss. Bei Dachausbauten, Aufstockungen oder sonstigen Umbauten legt § 27f LBO n. F. fest, dass lediglich die neu entstehenden oder wesentlich veränderten tragenden und raumabschließenden Bauteile die aktuellen Brandschutzvorgaben erfüllen müssen, während unveränderte Bauteile nach den zum Errichtungszeitpunkt geltenden Standards zulässig bleiben. Für Nutzungsänderungen und bauliche Änderungen in Bestandsgebäuden, die keine Sonderbauten sind, bleiben die Brandschutzanforderungen auf das frühere Schutzniveau beschränkt, sofern Tragfähigkeit sowie Rauchableitung und Rettungswege nicht verschlechtert werden. Spezifische Erleichterungen gibt es für Dachausbauten/Aufstockungen und Rettungswege (§ 28 LBO n. F.). Damit kann in Einzelfällen – etwa bei einer Aufstockung um ein Geschoss – auf einen zweiten baulichen Rettungsweg verzichtet werden, wenn ein geeigneter Rettungsgerätezugang der Feuerwehr nachgewiesen ist. Dies erleichtert insbesondere aufgesetzte Modul- oder Holzgeschosse, weil umfangreiche brandschutzbedingte Sanierungen der Bestandsgeschosse regelmäßig entfallen. Im Bereich der Abstandsflächen regelt § 6 LBO nun, dass bei Aufstockungen und Dachgeschossausbauten unter bestimmten Voraussetzungen die Außenwände des bestehenden Gebäudes bei der Bemessung der Abstandsflächen für den neuen Gebäudeteil außer Betracht bleiben können. Die Abstandsflächenenerleichterungen für Aufstockungen (bis zwei Geschosse), Dachgauben etc. innerhalb bestehender Außenwände werden präzisiert. Für Ersatzneubauten wurde in § 56 LBO die Möglichkeit geschaffen, Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften zuzulassen, wenn das vorherige Bestandsgebäude die aktuellen Abstandsflächen nicht einhielt und der Neubau diese nicht oder nur geringfügig überschreitet, sofern städtebauliche oder nachbarliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Neuregelung für Ersatzneubauten ist nicht auf eine bestimmte Gebäudenutzung beschränkt und erweitert somit die Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Vergleich zu früheren, spezifischeren Abweichungsregelungen, die sich vorrangig auf die Wohnraumerweiterung in bestehenden Wohngebäuden bezogen.

Auch weitere Detailregelungen der LBO BW erfuhren Anpassungen: So wurden die Vorschriften zur Berechnung von Abstandsflächen überarbeitet und die Regelungen zur Grenzbebauung

wurden ebenfalls präzisiert, um zu klären, unter welchen Umständen geringfügige Aufbauten auf ansonsten privilegierten Grenzgebäuden, wie Garagen, nicht zwingend zur Auslösung voller Abstandsflächen führen. Im Brandschutz ermöglicht § 28 n.F. jetzt bei Aufstockungen und Umbauten den Verzicht auf einen zweiten baulichen Rettungsweg, wenn nachgewiesen ist, dass Feuerwehr-Hubrettungsgeräte anleiten können; zugleich werden Anforderungen an Brandwände und notwendige Treppenräume praxistauglich angepasst. Die Inhalte der bisherigen Landesbauordnungs-Ausführungsverordnung (LBOAVO) werden vollständig in die LBO integriert, was die Struktur vereinfacht, aber Einarbeitung erfordert. Die Kinderspielplatzpflicht auf Grundstücken (§ 9 Abs. 2 LBO a. F.) wird nun so umgestaltet, dass Bauherren in jedem Fall anstelle eines eigenen Spielplatzes eine Ablösezahlung leisten dürfen. Diese Zahlung soll die Gemeinde für größere, öffentliche Spielplätze verwenden dürfen, auch für deren Instandhaltung. Ziel ist es, die oft wenig genutzten kleinen Spielbereiche auf Privatgrundstücken zu Gunsten attraktiverer Spielflächen im Quartier zu reduzieren – was zugleich die Baukosten pro Projekt senkt. Schließlich werden auch bauliche Anlagen für die Elektromobilität und erneuerbare Energien verfahrensrechtlich begünstigt: Das Errichten von E-Ladestationen, auch in Tiefgaragen, gilt künftig nicht mehr als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung. Auch bauliche Anlagen für die Elektromobilität und erneuerbare Energien erfahren verfahrensrechtliche Erleichterungen: So ist die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge nunmehr verfahrensfrei. Des Weiteren sind Transformatorstationen bis zu einer Größe von 50 m³ umbauten Raums verfahrensfrei. Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind unter Beibehaltung von spezifischen Höhen- und Längenbegrenzungen (bis 3 m Höhe und 9 m Gesamtlänge) verfahrensfrei gestellt worden (Architektenkammer Baden-Württemberg 2025).

In Summe erwartet die Bauwirtschaft von der LBO-Reform 2025 spürbare Erleichterungen. Schnellere Genehmigungen könnten Planungszeiträume verkürzen und Finanzierungskosten reduzieren. Der Abbau bestimmter Standards (Spielplatz, Stellplätze, zweiter Rettungsweg) dürfte Baukosten senken. Allerdings warnen Experten, dass die Effekte nur eintreten, wenn die neuen Instrumente konsequent umgesetzt werden. Beispielsweise erfordert die Genehmigungsfiktion eine sehr gute Vorbereitung der Antragsunterlagen durch Architekten und Ingenieure, da bei unvollständigen Anträgen die Frist für die Fiktionswirkung nicht ausgelöst wird; die Baurechtsbehörde fordert in solchen Fällen in der Regel zunächst fehlende Unterlagen nach, und erst eine fortbestehende Unvollständigkeit kann zur Zurückweisung des Antrags führen, anstatt eine fiktive Genehmigung zu bewirken. Auch könnte die Abschaffung des Widerspruchsverfahrens dazu führen, dass Konflikte direkt vor Gericht ausgetragen werden – was zwar schneller Rechtsklarheit bringt, aber die Verwaltungsgerichte belasten könnte (Unsöld 2025, S. 15). Zudem wird die kleine Bauvorlageberechtigung (§ 63 LBO n. F.) neu gefasst und erweitert (z. B. eingeschossige gewerbliche Gebäude), was aber auf Kritik wegen fehlender verpflichtender Qualifikations- und Haftpflichtnachweise stieß (Architektenkammer Baden-Württemberg 2025; Landtag Baden-Württemberg 2025). Insgesamt stellt die Novelle 2025 jedoch einen Paradigmenwechsel dar: Weg von einer „vermeintlichen Überregulierung“ hin zu einer „ermöglichenden Bauordnung“ (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025b). Dieser Wandel wird von breiten Kreisen der Bauwirtschaft als notwendig begrüßt, da er Bauprozesse agiler macht und Innovationen wie seriellles Bauen oder neue Wohnkonzepte erleichtert (Bauwirtschaft Baden-Württemberg, 2025: S. 3).

1.7 Weitere wichtige Themenbereiche und Vorschriften

Neben der Landesbauordnung gibt es eine Reihe weiterer Rechtsbereiche, die für das Baugeschehen in Baden-Württemberg seit 2015 an Bedeutung gewonnen haben oder reformiert wurden. Im Folgenden werden die wichtigsten dieser Themen – von Förderprogrammen über energetische Standards bis zum Vergaberecht – beleuchtet.

1.8 Wohnraumförderung und sozialer Wohnungsbau

Angesichts angespannter Wohnungsmärkte stand der soziale Wohnungsbau in den letzten Jahren wieder im Fokus. Baden-Württemberg hat – nach der Übertragung der Zuständigkeit im Föderalismusreformjahr 2006 – auf Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) eigene Förderprogramme aufgelegt, um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum anzukurbeln. Seit 2015 wurde das Landeswohnraumförderprogramm sukzessive aufgestockt. Laut Bauministerium wurde das Fördervolumen von etwa 250 Mio. € (2015) auf eine Rekordsumme von 641 Mio. € im Jahr 2024 erhöht (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025a). Das aktuelle Kernprogramm ist „Wohnungsbau BW 2022“, ergänzt um Linien wie „Junges Wohnen“. Die Abwicklung erfolgt durch die L-Bank. Die Förderung geschieht primär über zinsverbilligte Darlehen (aktuell 0,0% Basiszins für Mietwohnungsbau) mit wählbaren Zinsbindungen (10–30 Jahre) und ergänzenden Tilgungszuschüssen. Die Höhe ist oft an die Bindungsdauer gekoppelt (z. B. 30 Jahre für höhere Subvention). Voraussetzung ist oft der „Neubaustandard Plus“ und i.d.R. 20% Eigenkapital (L-Bank 2025; Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg; Stadt Heilbronn 2025). Dies ermöglichte u. a. die Vergabe von Förderdarlehen und Zuschüssen für den Neubau von über 3.000 Sozialmietwohnungen pro Jahr, nachdem die Zahlen zuvor lange rückläufig waren (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025a). Tatsächlich ist der Bestand an Sozialwohnungen im Land drei Jahre in Folge gestiegen und lag Ende 2024 bei rund 54.600 Wohnungen, etwa 1.000 mehr als im Vorjahr (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025a). Allerdings fallen zugleich viele Wohnungen aus der Bindung: Allein 2024 verloren 1.354 Wohnungen ihre Sozialbindung (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025a). Der Nettozuwachs ist also deutlich geringer als die Neubauförderzahlen vermuten lassen. Bundesweit fehlten laut einer Studie 2022 in BW rund 205.800 Sozialwohnungen (Immobilien Aktuell Magazin 2023). Engpässe bei der Förderung zeigen sich daran, dass die Mittel zeitweise vor Jahresende ausgeschöpft waren. So konnten 2023 Anträge zeitweise nicht mehr bewilligt werden, weil das Budget erschöpft war. Das Land reagierte, indem es zusammen mit der L-Bank Reserven mobilisierte und außerplanmäßige Mittel bereitstellte (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025a, S. 112–119). Für Bauunternehmen bedeutet die höhere Förderung einerseits mehr Aufträge im geförderten Wohnungsbau; andererseits bleibt der Bestand an günstigen Wohnungen weiterhin knapp, was politischen Druck erzeugt, z.B. Quoten für sozialen Wohnungsbau bei Neubauprojekten vorzusehen. Viele Städte – etwa Stuttgart mit dem 30%-Ziel – haben inzwischen kommunale Satzungen oder Leitlinien, die Investoren verpflichten, einen Teil neuer Wohnungen preisgebunden anzubieten (Dürr 2025, S. 2). Viele Städte ergänzen die Landesförderung durch eigene Modelle mit teils hohen Quoten und langen Bindungsfristen. Stuttgart (SIM) fordert 30%

geförderten Wohnraum bei neuem Planrecht (Bindung 15–30 J.). Andere Städte wie Mannheim (30–40 %, 30 J.), Karlsruhe (KAI), (30–40 %) und Ulm (40 %, 25 J.) setzen ebenfalls auf Quoten. Tübingen kombiniert Quoten (50 % städt./30 % priv.) mit starker Bestandsförderung. Freiburg nutzt soziale Erhaltungssatzungen. Heidelberg hat projektspezifische Konzepte, wie z. B. das Patrick-Henry-Village, wo die Stadt ein Konzept verfolgt, bei dem 50 % der Wohnungen als preisgünstig (z. B. gefördert oder für mittlere Einkommen erschwinglich) vorgesehen sind. Die Ansätze sind sehr heterogen (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen 2017; Haus & Grund Mannheim 2023; Landeshauptstadt Stuttgart 2021; Landeszentrale für politische Bildung BW 2024; Stadt Freiburg 2024; Stadt Karlsruhe 2024; Stadt Mannheim 2024; Stadt Tübingen 2024; Stadt Ulm 2024). Solche Vorgaben, rechtlich meist im Rahmen städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB umgesetzt, gewinnen seit 2015 an Bedeutung. Im Vergleich zu Bayern setzt Baden-Württemberg über seine Kommunen stärker auf verpflichtende Quotenmodelle. Bayerns Förderung ist bedarfsorientierter: Die Regelbindungsdauern sind in BW oft 30 Jahre, in Bayern 25 oder 40 Jahre. Beide Länder weisen jedoch ein ähnlich hohes Defizit an Sozialwohnungen auf (BayernLabo 2022; Immobilien Aktuell Magazin 2023).

Parallel wird über Bodenpolitik diskutiert, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Instrumente sind hier z. B. die Konzeptvergabe kommunaler Grundstücke: Statt zum Höchstpreis werden städtische Baugrundstücke nach dem besten Nutzungskonzept vergeben, was sozialen und ökologischen Kriterien Vorrang vor Profit ermöglicht (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen 2017, S. 6). Städte wie Stuttgart und Mannheim setzen bei städtischen Grundstücken verstärkt auf Konzeptvergabe statt Höchstpreis (Haus & Grund Mannheim 2023; Landeszentrale für politische Bildung BW 2024). Gemeinden wie Tübingen und Ulm praktizieren dies erfolgreich, indem sie Baugemeinschaften oder Genossenschaften den Zuschlag geben, wenn diese etwa familiengerechte, nachhaltige Quartierskonzepte vorlegen (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen 2017, S. 8; Staatsanzeiger für Baden-Württemberg 2024). Rechtlich bewegt sich die Konzeptvergabe im Rahmen des Kommunalrechts und EU-Beihilferechts, erlaubt den Kommunen aber erheblichen Gestaltungsspielraum (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen 2017, S. 12; Staatsanzeiger für Baden-Württemberg 2024, S. 12). Für die Bauwirtschaft bedeutet dies: Projekte werden zunehmend nach Qualitätskriterien ausgewählt. Insbesondere kleinere, kreative Bauträger haben hier Chancen, während rein renditeorientierte Anbieter mit höchsten Geboten weniger zum Zuge kommen – ein Wandel in der Vergabekultur, der seit etwa 2018 deutlich spürbar ist. Zudem haben einige Städte begonnen, eigenes Bauland nicht mehr zu verkaufen, sondern in Erbpacht zu vergeben, um die langfristige Kontrolle über Grundstücke und Sozialbindungen zu behalten. Solche bodenpolitischen Maßnahmen wirken zwar nicht direkt auf Landesgesetzgebung ein, prägen aber das Baugeschehen in Baden-Württemberg immer stärker.

1.9 Planungsrecht und Städtebau

Das Bauplanungsrecht wird in Deutschland hauptsächlich durch Bundesrecht (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung) bestimmt. Dennoch haben sich seit 2015 auch hier relevante Änderungen ergeben, die die Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg umsetzen. Eine wichtige Neuerung war 2017 die Einführung der Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (§ 6a BauNVO). Dieses neue Gebiet ermöglicht dichteres und gemischteres Bauen in Städten, indem höhere Lärmrichtwerte für Mischungen von Wohnen und Gewerbe zugelassen werden. Davon

haben mehrere Kommunen im Land Gebrauch gemacht, um z.B. innerstädtische Gewerbebrachen in Wohnquartiere umzuwandeln, ohne strikte Lärmschutzabstände einhalten zu müssen (Kluge 2018, S. 87). Weiterhin trat im Juni 2021 das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft (Bundesgesetz, BGBl. I 2021, S. 1802), das auch Baden-Württemberg betrifft. Das Gesetz gab den Gemeinden neue Werkzeuge an die Hand, u.a. ein erweitertes kommunales Vorkaufsrecht in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 24 BauGB n.F.) und die Möglichkeit, durch befristete Aufstellungsbeschlüsse (§ 13b BauGB) Außenbereichsflächen am Siedlungsrand leichter für den Wohnungsbau zu nutzen (wieder belebte Sonderregel bis Ende 2022). Zahlreiche Kommunen in Baden-Württemberg, darunter viele im Verdichtungsraum Stuttgart, wurden durch die Landesverordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausgewiesen, was ihnen insbesondere die Anwendung erweiterter kommunaler Vorkaufsrechte ermöglichte; die ebenfalls im Baulandmobilisierungsgesetz enthaltene, für neue Planaufstellungen jedoch nur bis Ende 2022 anwendbare Sonderregelung des § 13b BauGB zur erleichterten Ausweisung von Baugebieten am Siedlungsrand ist jedoch nicht mehr anwendbar. So hat etwa die Stadt Freiburg 2022 ein Vorkaufsrecht nach neuem Recht ausgeübt, um ein Grundstück für den geförderten Wohnungsbau zu sichern (Meyer 2023, S. 38). Im Bereich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist festzuhalten, dass das Baulandmobilisierungsgesetz zwar mit § 250 BauGB den Ländern die Möglichkeit eröffnete, zum Schutz der Mieter einen Genehmigungsvorbehalt für solche Umwandlungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten einzuführen; Baden-Württemberg hat von dieser Ermächtigung jedoch keinen Gebrauch gemacht und keine entsprechende Landesverordnung erlassen. Unabhängig davon und bereits vor dem Baulandmobilisierungsgesetz bestehend, können einzelne Gemeinden in Baden-Württemberg mittels einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sogenannte Milieuschutzsatzung), gestützt auf die Landes-Umwandlungsverordnung (UmwandVO BW), die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in abgegrenzten Erhaltungsgebieten unter einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt stellen (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2, Abs. 1a BauGB). Diese planungsrechtlichen Weichenstellungen dienen dem Schutz und der Mobilisierung von Wohnraum und haben Einfluss auf die Bauwirtschaft: Investoren müssen stärker auf kommunale Ziele Rücksicht nehmen, während Gemeinden mehr Eingriffsmöglichkeiten haben. Es besteht ein klarer politischer Konsens zur Priorisierung der Innenentwicklung (BBSR 2022). Zahlreiche Initiativen wie das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ auf Bundesebene, die Verbändeinitiative „Impulse für den Wohnungsbau BW“ und die „Entlastungsallianz“ zielen auf Planungsbeschleunigung, auch wenn Hemmnisse wie Personalmangel, Regelungskomplexität und die Diskussion um das „Netto-Null“-Flächenziel bleiben (Cosinex Blog 2024a).

Im Bereich Städtebau und Städtebauförderung ist hervorzuheben, dass Baden-Württemberg gemeinsam mit dem Bund die für diesen Sektor deutlich erhöht hat. Waren 2015 noch rund 200 Mio.€ von Bund und Land verfügbar, so wurden im Jahr 2025 mehr als 247 Mio. € bewilligt. (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025). Diese Mittel fließen zum Beispiel in die Erneuerung von Stadtquartieren, den Ausbau städtischer Infrastruktur sowie in den Erhalt historischer Bausubstanz. Die Schaffung von Wohnraum – insbesondere durch Umnutzung, Modernisierung sowie die Freilegung und Aktivierung leerstehender bzw. untergenutzter (Brach-)Flächen – besitzt in der baden-württembergischen Städtebauförderung einen förmlichen Fördervorrang und setzt damit gezielt Anreize, privaten Leerstand dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen. Mit der Städtebauförderung werden wichtige Anreize für das Bauen im Bestand gesetzt. Beispielsweise profitieren Innenstädte von den Programmen zur Nachnutzung leerstehender Kaufhäuser, was für Bauunternehmen

Aufträge im Bereich Umbau und Sanierung generiert (Schwab 2023, S. 44). Die Städtebauförderung verfolgt als Leitprogramm für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden einen integrativen Ansatz. Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte sind ein zentraler Bestandteil der Städtebauförderung und Voraussetzung für die Förderung. Klimaschutz, Klimawandelanpassung sowie Denkmalschutz und Barrierefreiheit sind wichtige Querschnittsaufgaben in allen Programmen der Städtebauförderung. Dazu zählen z.B. ein erweitertes kommunales Vorkaufsrecht für Bauland (§§ 24, 28 BauGB n.F.), die Möglichkeit durch Erhaltungssatzungen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen zu genehmigen (§ 172 Abs. 4 BauGB n.F.) und die Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplans, der ausschließlich Wohnnutzungen festsetzen kann (§ 9 Abs. 2d BauGB). Zwar wurde ein zentrales Instrument – das beschleunigte Bebauungsplanverfahren im Außenbereich nach § 13b BauGB – Ende 2022 außer Kraft gesetzt, doch führte der Gesetzgeber im November 2023 eine Ersatzregelung (§ 215a BauGB) ein, um begonnene Planverfahren zu retten. Hintergrund: Das Bundesverwaltungsgericht hatte § 13b BauGB wegen Verstoßes gegen EU-Umweltrecht für unanwendbar erklärt (BVerwG, Urt. v. 18.07.2023 – 4 CN 3.22). Nun müssen Gemeinden bei Bebauungsplänen auf Außenbereichsflächen bis 10.000 m² eine vorläufige Umweltprüfung durchführen; nur wenn diese keine erheblichen Umweltauswirkungen ergibt, darf weiterhin im beschleunigten Verfahren (ohne vollumfängliche Umweltprüfung) vorgegangen werden. Dieses umstrittene Instrument zur Baulandmobilisierung am Ortsrand ist jedoch mit dem Auslaufen der Übergangsregelung des § 215a Baugesetzbuch (BauGB) zum 31. Dezember 2024 weggefallen.

1.10 Energieeffizienzstandards und erneuerbare Energien am Gebäude

Der Gebäudesektor steht im Zeichen der Energiewende. Seit 2015 wurden die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude mehrfach verschärft, auf Bundes- wie auf Landesebene. Zum 1. Januar 2016 trat zunächst eine Stufe der Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft, die den zulässigen Primärenergiebedarf von Neubauten um 25 % absenkte und den Wärmedämmstandard leicht an hob. Im November 2020 löste dann das ganzheitliche Gebäudeenergiegesetz (GEG) die EnEV, EnEG und EEWärmeG ab. Es führte die EnEV, das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) zusammen. Für Neubauten blieben die Anforderungen zunächst vergleichbar (Neubaustandard etwa auf EnEV-2016-Niveau). Allerdings schreibt das GEG in § 10 vor, dass ab 2023 alle Neubauten den Standard Effizienzhaus 55 einhalten müssen (das heißt 55 % des Referenzprimärenergiebedarfs). Diese Verschärfung wurde – trotz Baustoffpreissteigerungen – zum 1. Januar 2023 wirksam (Schwab 2023, S. 2). Ursprünglich war im Koalitionsvertrag der Bundesregierung von 2021 vorgesehen, ab dem 1. Januar 2025 den Effizienzhaus-40-Standard als gesetzliche Mindestanforderung für Neubauten einzuführen; eine entsprechende allgemeine Verpflichtung im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist jedoch bis zum aktuellen Zeitpunkt (Stand November 2025) nicht umgesetzt (Bundesregierung 2021 2021, S. 57). Wann und ob dieser Schritt kommt, wird in der Branche kritisch beobachtet: Aufgrund der aktuellen Baukostenkrise plädieren Verbände dafür, die Verschärfung auf EH40 zu verschieben, um den Wohnungsneubau nicht noch mehr zu belasten. Nichtsdestotrotz orientiert sich die staatliche Förderung bereits an diesem Ziel – im Neubauförderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ der KfW werden nur noch Gebäude gefördert, die EH40 mit Nachhaltigkeits-Klassifizierung erreichen. Für Bauherren in Baden-Württemberg bedeuten diese Standards erheblichen Mehraufwand in Planung (z. B. Nachweis eines effizienten Wärmeschutzes, Installation von Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung). Wenngleich das tatsächliche Ausmaß der

Einsparungen durch Effekte wie den sogenannten Rebound-Effekt beeinflusst werden kann und in der Fachwelt diskutiert wird, zielen die höheren Effizienzstandards grundsätzlich auf eine Senkung der Betriebskosten und eine Verbesserung der Klimabilanz ab, was langfristige Vorteile mit sich bringen soll (vgl. z.B. Umweltbundesamt, Diverse Veröffentlichungen zu Energieeffizienz und Rebound-Effekten im Gebäudesektor).

Baden-Württemberg hat in den Bereichen Energieeffizienz und Erneuerbare Energien auf der Länderebene sogar eine Vorreiterrolle eingenommen: Bereits seit Juli 2015 gilt das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG BW), das bei Heizungserneuerungen in Bestandsgebäuden einen Anteil von 15 % erneuerbarer Energie vorschreibt (Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden Württemberg 2015, § 3). Das EWärmeG BW verpflichtet Eigentümer von Bestandsgebäuden (errichtet vor 1. Januar 2009, >50m² Fläche) bei einem Austausch der zentralen Heizungsanlage mindestens 15 % des jährlichen Wärmeenergiebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken oder ersatzweise den Wärmebedarf um mindestens 15 % zu senken. Es bietet eine Vielzahl von Erfüllungsoptionen (z. B. Solarthermie, Holz, Wärmepumpen, Dämmung, PV mit 0,02 kWp/m² Wohnfläche, Sanierungsfahrplan deckt 5 %). Der Nachweis ist binnen 18 Monaten bei der unteren Baurechtsbehörde zu erbringen. Das EWärmeG gilt weiterhin neben dem Bundes-GEG (Badenova 2025). Hauseigentümer können dies z. B. durch eine Holzpellettheizung, Solarthermie oder Dämmmaßnahmen erfüllen. Dieses Landesgesetz war bundesweit einzigartig und nahm vieles vorweg, was 2024 im geplanten bundesweiten Heizungsgesetz (GEG-Novelle zum 65 %-EE-Anteil bei Heizungen) vorgesehen war. In Baden-Württemberg sank durch das EWärmeG der Anteil von rein fossil erneuerten Heizungen deutlich – ein Beitrag zum Klimaschutz. Darüber hinaus führte das Land 2022 eine Photovoltaik-Pflicht ein. Auf Grundlage des Klimaschutzgesetzes BW müssen seit 1. Januar 2022 alle neu errichteten Nichtwohngebäude sowie größere Parkplätze eine PV-Anlage auf dem Dach bzw. Überdachung vorsehen. Ab 1. Mai 2022 gilt diese Pflicht auch für alle neuen Wohngebäude (Klimaschutzgesetz BW, § 8a). Seit Januar 2023 erstreckt sich die Pflicht zudem auf grundlegende Dachsanierungen im Bestand. Diese Solardach-Pflicht ist bundesweit eine der ersten dieser Art. Für Bauunternehmen bedeutet sie, dass Photovoltaik von Anfang an in Planung und Ausführung integriert werden muss. Gleichwohl erhöht die PV-Pflicht die Baukosten, kann jedoch über die Stromerträge langfristig wirtschaftlich vorteilhaft sein. Auch im Energiesparrecht für Bestandsgebäude gab es Neuerungen: Das Bundesförderprogramm zur Gebäudesanierung (BEG) wurde ab 2021 stark ausgebaut, was in BW zu mehr Sanierungen geführt hat. Insbesondere Dach- und Fassadendämmungen, Fenstertausch und Heizungsumstellungen werden massiv gefördert. Für die Bauwirtschaft bedeuten diese Impulse volle Auftragsbücher im Sanierungssegment, aber auch eine Herausforderung, ausreichend Fachkräfte bereitzustellen. Für den öffentlichen Bau des Landes Baden-Württemberg legte das zuständige Ministerium für Finanzen die Maßstäbe fest, die auf das Ziel einer klimaneutralen Landesverwaltung bis 2030 ausgerichtet sind; dies bedingt, dass landeseigene Gebäude sehr hohe Effizienzstandards erfüllen und ihre Wärmeversorgung möglichst vollständig mit erneuerbaren Energien decken müssen (vgl. Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg 2023). Dies soll Vorbildwirkung entfalten. Insgesamt zeigen die Maßnahmen im Energiesektor: Klimaschutzanforderungen haben das Bauen deutlich beeinflusst. Zwar steigen Bau- und Sanierungskosten durch hohe Standards an (eine Studie beziffert die Mehrkosten für EH55 gegenüber EnEV2014-Neubau auf ca. 7 %), doch sind diese Vorgaben politisch gewollt und

werden durch Förderprogramme flankiert. Die Landeswohnraumförderung in BW knüpft die Förderung oft an den noch anspruchsvolleren „Neubaustandard Plus“ (L-Bank 2025). Die kommenden Jahre (Stichwort EU-Gebäuderichtlinie) dürften weitere Verschärfungen bringen, etwa eine Pflicht zur energetischen Sanierung schlechter Bestandsgebäude – Themen, die die Branche genau beobachtet.

1.11 Brandschutz und Holzbau

Brandschutzvorschriften spielen im Bauordnungsrecht traditionell eine große Rolle, da sie unmittelbar der öffentlichen Sicherheit dienen. Gleichzeitig werden sie oft als Kostentreiber kritisiert. In Baden-Württemberg galt bis vor kurzem wie in vielen Ländern: Ab einer gewissen Gebäudehöhe oder -größe müssen tragende und raumabschließende Bauteile in nichtbrennbarer Bauart ausgeführt sein (Gebäudeklassen und Feuerwiderstand nach § 26 LBO, i. V. m. Musterbauordnung). Dies schränkte insbesondere den Holzbau lange ein, da mehrgeschossige Holzgebäude die Feuerwiderstandsnachweise nur mit aufwändigen Sonderkonstruktionen oder Gutachten erfüllen konnten. Seit 1995 hat sich jedoch ein Wandel vollzogen. Baden-Württemberg hat 1995 Abweichungen zugelassen und schließlich 2023 eine Holzbau-Richtlinie erlassen. Diese Richtlinie, als Teil der VwV Technische Baubestimmungen, konkretisiert die Anforderungen und erleichtert den Einsatz von Holz bis Gebäudeklasse 5, wodurch Einzelfallgenehmigungen oft entfallen (Architektenkammer Baden-Württemberg 2025). Diese Verwaltungsvorschrift konkretisiert die Brandschutzanforderungen für Holzbauten bis Gebäudeklasse 5 (Höhe bis ca. 22 m) und erlaubt unter definierten Auflagen den Einsatz von Holz auch in feuerbeständigen Bauteilen. Damit entfallen viele Einzelfallgenehmigungen: Die zuvor üblichen Sondergutachten für mehrgeschossige Holzgebäude sind nicht mehr in jedem Fall nötig. Planungssicherheit und Kostensenkung im Holzbau sind die Folge. Praktisch bedeutet das, dass z. B. ein 5- oder 6-geschossiges Wohnhaus in reiner Holz- oder Holzhybridbauweise jetzt mit „Standard“-Nachweis gebaut werden kann. Die Holzbau-Offensive BW (seit Ende 2018) verfolgt das Ziel, das Bauen mit Holz als Beitrag zum Klimaschutz, zur Ressourcenschonung und zur Stärkung regionaler Wertschöpfungsketten zu fördern. Maßnahmen umfassen LBO-Anpassungen, das „Holz Innovativ Programm“ (HIP), Forschung/Ausbildung und bevorzugte Verwendung bei Landesbauten. Klimafreundlichkeit und kurze Bauzeiten (durch Vorfertigung) sind hier Triebfedern. Die Landesbauordnung selbst wurde in der 2025er Reform indirekt auch holzbaufreundlicher gestaltet: Durch flexiblere Brandschutzregelungen (Wegfall mancher Brandwand-Pflichten, vgl. oben) können Holzkonstruktionen leichter integriert werden, ohne automatisch als „abweichend“ zu gelten. Die LBO-Novelle 2025 brachte zudem signifikante Erleichterungen für den Brandschutz im Bestand (§ 27f, § 28d LBO n. F.), was Sanierungen und Umnutzungen fördert (Architektenkammer Baden-Württemberg 2025).

Generell versucht Baden-Württemberg, den Brandschutz praxisnäher zu regeln. Der Normenkontrollrat BW untersuchte 2020/21 die Bürokratielasten durch Brandschutzvorgaben und empfahl 22 Vereinfachungsmaßnahmen (Normenkontrollrat BW 2021a). Viele dieser Empfehlungen – etwa die Anerkennung neuer Rettungskonzepte oder die Entzerrung von Prüfvorschriften – spiegeln sich in der LBO-Reform 2025 wider. Der Bericht stellte fest, dass Brandschutzkosten im Wohnungsbau typischerweise 1–2 % der Baukosten ausmachen, aber in Sonderfällen durch späte Nachforderungen oder Gutachten erheblich steigen können

(Normenkontrollrat BW 2021a, S. 4). Dem soll entgegengewirkt werden, indem frühzeitige Beratung und klare Regeln (z. B. Musterlösungen für Wohnheime, Schulen etc.) bereitgestellt werden. Für die Bauunternehmen bedeuten die Änderungen: etwas weniger Aufwand bei komplizierten Brandschutznachweisen und mehr Materialfreiheit (z. B. Holz). Andererseits bleiben hohe Sicherheitsstandards unangetastet, insbesondere bei Sonderbauten. Hier sind nach wie vor Fachplaner für Brandschutz erforderlich, und innovative Lösungen (z. B. Nutzung von Brandschutzbeschichtungen oder Sprinkleranlagen anstelle klassischer Brandwände) müssen sauber nachgewiesen werden. Positiv zu vermerken ist, dass die Abnahmeprozesse – etwa die Bauüberwachung durch Prüfsachverständige – in BW digital unterstützt werden sollen, was Kontrollen effizienter macht (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2025b).

1.12 Barrierefreiheit im Bauwesen

Mit dem demografischen Wandel und der Inklusion behinderter Menschen als gesellschaftlichem Ziel bleibt die Barrierefreiheit ein zentrales Thema im Baurecht. Bereits seit 2010 fordert § 35 LBO BW, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen. In diesen Wohnungen selbst müssen die wesentlichen Räume (Wohn- und Schlafräum, Bad/WC, Küche) schwellenlos zugänglich und bedingt rollstuhlgerecht nutzbar sein (LBO § 35 Abs. 1–3). Diese Verpflichtung wurde auch in den Novellen seit 2015 nicht abgeschwächt – trotz Diskussionen über steigende Baukosten. Lediglich für den Ausbau bestehender Dachgeschosse oder die Nachverdichtung sieht § 35 gewisse Ausnahmen vor, falls die Anforderungen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erfüllt werden könnten. In der Praxis führt das bisweilen zu Interpretationsproblemen, was als barrierefrei gilt – z. B. ob ein rollstuhlgerechter Aufzug zwingend erforderlich ist oder ob eine schwellenarme Wohnung im Erdgeschoss genügt. Fest steht: Öffentlich zugängliche Gebäude unterliegen ohnehin den Anforderungen des § 39 LBO, der Barrierefreiheit (nach Maßgabe der technischen Baubestimmungen, z. B. DIN 18040) fordert. Das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) berücksichtigt Barrierefreiheit als allgemeine Anforderung, und Zusatzförderungen sind im Rahmen der Mietwohnungsfinanzierung möglich (L-Bank 2025). Neuere Einrichtungen wie z. B. barrierefreie Notrufsysteme in Aufzügen oder taktile Leitsysteme werden verstärkt umgesetzt, obwohl sie teils nur in Sonderfällen vorgeschrieben sind. Die Bauwirtschaft muss sich darauf einstellen, dass Barrierefreiheit zum Qualitätsstandard gehört – gefördert etwa durch Programme wie „Altersgerechtes Umbauen“ (KfW) gibt es seit 2015 einen Boom bei nachträglichen Maßnahmen (Treppenlifte, Türverbreiterungen usw.). Normativ ist dieser Bereich stabil geblieben, aber im Zuge der Novelle der Musterbauordnung 2016 und der aktuellen Überarbeitung der DIN 18040 werden eventuell in Zukunft noch stringenter Wohnungsanpassungen gefordert. In Baden-Württemberg existiert darüber hinaus seit 2019 das Landes-Behindertengleichstellungsgesetz (L-BGG), das öffentliche Bauherren zur vorbildhaften barrierefreien Gestaltung verpflichtet. Dies schlägt sich in Förderbedingungen nieder: Öffentliche Mittel werden oft nur vergeben, wenn Projekte barrierefrei sind. Somit ist Barrierefreiheit zu einem Querschnittsthema geworden, das zwar die Baukosten leicht erhöht, aber angesichts gesellschaftlicher Notwendigkeit kaum mehr in Frage gestellt wird.

1.13 Stellplatzpflicht und neue Mobilitätsanforderungen

Die Stellplatzordnung hat Einfluss auf Flächenbedarf und Kosten eines Bauprojekts. Gemäß § 37 LBO BW muss der Bauherr bei Bauvorhaben eine angemessene Zahl an Stellplätzen für Kfz und Fahrräder herstellen (notwendige Stellplätze). Die konkrete Anzahl notwendiger Stellplätze wird in Baden-Württemberg überwiegend nach § 37 LBO i. V. m. der VwV Stellplätze anhand von Richtzahlen (u. a. mit ÖPNV-Faktoren) ermittelt; abweichende Zahlen gelten nur, wenn eine Gemeinde per örtlicher Stellplatzsatzung nach § 74 LBO ausdrücklich davon Gebrauch macht – was bislang nur in einem kleinen Teil der Kommunen der Fall ist. Die seit 1. September 2022 gültige VwV Stellplätze konkretisiert den Bedarf anhand von Richtzahlen, die u. a. die ÖPNV-Anbindung berücksichtigen, und legt Anforderungen an die Beschaffenheit von Fahrradstellplätzen fest (z.B. Maße, Zugänglichkeit) (agfk Baden-Württemberg 2022; Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg 2022). Seit 2015 hat sich der Trend verstärkt, die Stellplatzpflicht flexibler zu handhaben. Baden-Württemberg hat bereits früher die Möglichkeit einer Ablösung geschaffen (§ 37 Abs. 5 LBO): Die Gemeinde kann zulassen, dass anstelle eines Stellplatzes ein Geldbetrag gezahlt wird, der für öffentliche Parkeinrichtungen verwendet wird. Eine finanzielle Ablösung der Stellplatzpflicht ist für Wohnungen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen (§ 37 Abs. 7 LBO), es gibt aber eine Härtefallregelung (§ 37 Abs. 8 LBO) (AKBW, 2022). Diese Ablösepraxis wurde in vielen Städten (z. B. Freiburg, Heidelberg) gezielt eingesetzt, um den Stellplatzbau zu reduzieren, wenn z. B. ÖPNV gut ausgebaut ist. Neu hinzugekommen ist in den letzten Jahren eine Fahrradabstellplatz-Pflicht. Die Pflicht zu Fahrradabstellplätzen ergibt sich aus § 37 Abs. 2 LBO: Bei Wohngebäuden sind notwendige Fahrradstellplätze herzustellen; ihre Zahl richtet sich nach dem regelmäßig zu erwartenden Bedarf. Für sonstige Anlagen gelten die Richtzahlen der VwV Stellplätze (gültig seit 1. September 2022). Bis zu einem Viertel der Kfz-Stellplätze kann durch die vierfache Anzahl an Fahrradstellplätzen ersetzt werden (agfk Baden-Württemberg 2022). Die 2019 geänderte Formulierung zur Fahrradstellplatzpflicht bei Wohnungen („regelmäßig zu erwartender Bedarf“, § 37 Abs. 2 LBO) ist jedoch auslegungsbedürftig und schafft Unsicherheit; die VwV enthält eine Liste mit Richtzahlen für Fahrradstellplätze und verweist auf Fachpapiere (agfk Baden-Württemberg 2022). Dies spiegelt die verkehrspolitische Zielsetzung wider, den Radverkehr zu fördern. Gleichzeitig hat man in der LBO-Novelle 2020 den Kommunen mehr Spielraum gegeben, die Stellplatzverpflichtung herunterzusetzen. Kommunen können durch Satzung eigene, auch strengere Regelungen erlassen (§ 37 Abs. 5 LBO) (agfk Baden-Württemberg 2022). In Gebieten mit gutem Nahverkehr können Kommunen per Satzung die Zahl der benötigten Pkw-Stellplätze deutlich reduzieren (Beispiel Tübingen: Stellplatzschlüssel faktisch 0,8 pro Wohnung in einigen Quartieren, wobei alternative Mobilitätskonzepte angerechnet werden; vgl. Stadt Tübingen, 2021). Für Bauträger und Investoren sind geringere Stellplatzvorgaben in der Regel positiv, da Tiefgaragen sehr teuer sind (Kosten oft 25.000–40.000 € pro Stellplatz). Eine Studie des Normenkontrollrats BW (2020) empfahl daher den „Abbau der Stellplatzpflicht“ als Kostensenkungsmaßnahmen (akbw.de). Kommunen können auf Grundlage von § 37 in Verbindung mit § 74 LBO per Stellplatzsatzung die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze bei Mobilitätskonzepten mit Carsharing reduzieren; außerdem dürfen nach § 37 Abs. 6 LBO vereinnahmte Ablösebeträge gezielt für Parkeinrichtungen zur gemeinschaftlichen Nutzung (Carsharing) eingesetzt werden. Im Rahmen der LBO-Novelle 2025 gab es zudem politische Vorstöße zur weiteren Flexibilisierung oder Abschaffung der Stellplatzpflicht (§ 37 LBO) (Landtag

BW, 2025). Diese Entwicklung fordert Umdenken im Wohnungsbau – weg vom autozentrierten Planen – und ist Teil einer umfassenderen Verkehrswende. Verbindliche Anpassungen der baurechtlichen Vorgaben sind derzeit nicht absehbar.

1.14 Schallschutz und Immissionsschutz

Schallschutz im Hochbau ist zwar primär über technische Normen (DIN 4109) geregelt, doch auch rechtlich gab es Änderungen. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wurde 2016/2018 grundlegend überarbeitet und hinsichtlich der Mindestanforderungen als Technische Baubestimmung in Baden-Württemberg eingeführt (Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen 2019, lfd. Nr. 4.1). Damit gelten nun leicht erhöhte verbindliche Mindestwerte für Luft- und Trittschallschutz, die dem Stand der Technik entsprechen. Für die Baupraxis bedeutet das z. B., dass Wohnungstrennwände einen höheren Schalldämmwert einhalten müssen als vor 2016, was zu verbesserten Wohnqualitäten führt (Hermes 2019, S. 33). In Gebieten, die nach BauNVO als „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen sind, dürfen höhere Außenlärmpegel einwirken – hier sind dann ggf. verstärkte Fassadendämmungen oder Lüftungskonzepte nötig, um innen den Schallschutz zu gewährleisten. Außerdem hat die Landesregierung 2018 eine Verwaltungsvorschrift zum Lärmschutz an Straßen novelliert, wodurch beim Ausbau von Bundes- und Landesstraßen häufiger aktive Schallschutzmaßnahmen verlangt werden – was indirekt Bauherren betrifft, die an Bestandsstraßen bauen (Lärmsanierungsprogramme). Für die Ersteller von Gebäuden ist relevant, dass moderner Schallschutz oft über die Mindestnorm hinaus vertraglich vereinbart wird („erhöhter Schallschutz“), um Qualitätswohnungen zu schaffen. Das Bauvertragsrecht 2018 (s. Abschnitt 1.16) macht hier Vorgaben: In der Bau- und Leistungsbeschreibung für Verbraucherbauten muss der Standard klar benannt sein, um Streit zu vermeiden (BGB § 650j). Fälle aus der Rechtsprechung zeigen, dass unklare Angaben zu Schallschutzziele häufige Konflikte waren. Die neuen Regeln sorgen dafür, dass Bauherren wissen, ob sie nur den Mindestschallschutz oder einen besseren Standard erhalten. Unterm Strich hat sich der Schallschutz also technisch verbessert und rechtlich präzisiert – was die Wohnqualität hebt, aber bei Nichteinhaltung auch schneller zu Mängelansprüchen führt. Die Bauwirtschaft hat darauf reagiert, indem sie vermehrt geprüfte Schallschutzprodukte (z. B. zertifizierte Trittschalldämmungen) einsetzt und Fachplaner für Akustik früh einbindet.

1.15 Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft am Bau

Nachhaltiges Bauen umfasst die ökologische, ökonomische und soziale Dimension. In Baden-Württemberg wurden seit 2015 verschiedene Initiativen gestartet, um die Kreislaufwirtschaft in der Bauindustrie zu stärken. Ein bedeutender Schritt war die bundesweite Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz, die am 1. August 2023 in Kraft trat. Sie legt erstmals Anforderungen an den Einsatz mineralischer Ersatzbaustoffe in technischen Bauwerken wie Straßen-, Erd- und Landschaftsbau fest. Baden-Württemberg hatte eine solche Verwertung bisher über Ländervorschriften geregelt; nun gilt bundeseinheitlich: z. B. darf Recycling-Schotter im Straßen- und Erdbau unter bestimmten Grenzwerten verwendet werden, ohne Einzelzulassung. Für den Hochbau relevant ist, dass R-Beton (rezyklierte Gesteinskörnung im Beton) leichter einsetzbar ist, weil Normen (DIN EN 206 und DIN 1045) und die

Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen klarstellen, wie Qualität zu sichern ist. Die Bauwirtschaft begrüßt dies, da so Sekundärbaustoffe Marktzugang erhalten – wichtig in Zeiten von Kiesknappheit und Deponiemangel. In Baden-Württemberg laufen zudem Modellprojekte für „Urban Mining“: Rückbau von Gebäuden, um die gewonnenen Materialien sortenrein wiederzuverwenden. Das Thema Kreislaufwirtschaft gewinnt politisch an Bedeutung, z. B. im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“, und wird auch erforscht, etwa im Projekt ECOPAVE am KIT zur Nutzung von Betonbrechsanden. Einige Kommunen (z. B. die Stadt Stuttgart mit dem Projekt „Haus der Materialisierung“) fördern den Einsatz von gebrauchten Bauteilen in neuen Gebäuden, unterstützt durch Ausnahmeregelungen der Baurechtsbehörden. Noch ist dies Einzelfallarbeit, aber die LBO 2025 enthält einen programmatischen Hinweis in der Begründung, dass dem Gedanken der Kreislaufwirtschaft Rechnung zu tragen sei. Perspektivisch könnte dies zu Anforderungen führen, etwa eine Materialkartierung für größere Neubauten (um später Rückbau und Recycling zu erleichtern).

Auch Nachhaltigkeitszertifizierungen gewinnen an Bedeutung: Öffentliche Auftraggeber in BW schreiben bei vielen Projekten eine Zertifizierung nach DGNB oder BNB (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) vor. Dies fließt ins Vergaberecht ein, da Nachhaltigkeitskriterien im Wettbewerb berücksichtigt werden dürfen. Zusätzlich wurde 2022 der CO₂-Fußabdruck von Gebäuden zum Thema: Die Bundesförderung „EH40-Nachhaltigkeit“ fordert eine Berechnung der Grauen Energie eines Neubaus. Immer mehr Planungsbüros im Land qualifizieren sich daher in Lebenszyklus-Analyse. Baurechtlich besteht (noch) keine Pflicht dazu, aber die Diskussion um ein „Gebäuderessourcen-Gesetz“ auf Bundesebene läuft. Baden-Württemberg hat in seinem Klimaschutzkonzept 2021 verankert, den Anteil nachhaltiger Baustoffe – z. B. Holz statt Stahlbeton – zu erhöhen, was mit der bereits erwähnten Holzbau-Offensive einhergeht (vgl. Landesregierung Baden-Württemberg, offizielle Ziele und Veröffentlichungen zur Holzbau-Offensive BW). Die Auswirkungen auf die Bauwirtschaft sind zweischneidig: Zum einen eröffnen sich neue Geschäftsfelder (Recycling-Betriebe, Rückbaukonzepte, Holz- und Naturbaustoffe), zum anderen steigen Anforderungen an Dokumentation und Qualitätssicherung. Beispielsweise verlangt der Einsatz von Recycling-Baustoffen genaue Gütenachweise, und nachhaltige Ausschreibungen erfordern komplexe Angebotsunterlagen. In der Summe fördern jedoch immer mehr Akteure – vom Bund bis zu privaten Investoren (Stichwort EU-Taxonomie) – das nachhaltige Bauen, so dass sich die Branche auch in Baden-Württemberg darauf eingestellt hat, Kreislaufwirtschaft und Klimaschutz als festen Bestandteil des Bauens zu betrachten.

1.16 Bauvertragsrecht und Vergaberecht

Neben öffentlichem Baurecht hat auch das private Baurecht wichtige Neuerungen erfahren. Am 1. Januar 2018 ist eine umfassende Reform des Bauvertragsrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in Kraft getreten (Gesetz vom 28. April 2017, BGBl. I S. 969). Erstmals wurden spezielle Vertragstypen gesetzlich geregelt: der Bauvertrag (§§ 650a–650h BGB), der Verbraucherbauvertrag (§§ 650i–650n BGB) und der Architekten- und Ingenieurvertrag (§§ 650p–650t BGB) sowie der Bauträgervertrag (§§ 650u–v BGB) (Dimanski 2018). Für die Bauwirtschaft in Baden-Württemberg – wie überall – bedeutete dies erhebliche Änderungen in der Vertragsgestaltung. So muss bei Verbraucherbauverträgen (z. B. wenn ein privater Bauherr mit einem Bauträger ein Einfamilienhaus schlüsselfertig baut) nun eine ausführliche Baubeschreibung vor Vertragsschluss übergeben werden, und dem Verbraucher steht ein 14-

tägiges Widerrufsrecht zu (BGB §650j, §650l) (Haufe Online Redaktion). Wesentliche Neuerungen umfassen zudem ein gesetzliches Anordnungsrecht des Bestellers bezüglich Änderungen mit Regelungen zur Vergütungsanpassung (§ 650b, § 650c BGB), spezifische Vorschriften zu Abschlagszahlungen (§ 632a BGB n.F.) und zur (fiktiven) Abnahme (§ 640 Abs. 2 BGB n.F.), Regelungen zur Kündigung aus wichtigem Grund und zur Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme (§ 650g BGB n.F.). Für Handwerker wurden die Regressmöglichkeiten gegenüber Lieferanten bei mangelhaftem Material verbessert (Ein- und Ausbaurkosten, § 439 Abs. 3, § 445a BGB n.F.). Der Verbraucherbaupvertrag bringt Schutz u. a. durch Informationspflichten (Baubeschreibung § 650j BGB), Widerrufsrecht (§ 650l BGB) und Regelungen zu Abschlagszahlungen/Sicherheiten (§ 650m BGB) (Dimanski 2018; Handwerkskammer Region Stuttgart 2018; Liebert & Röth Rechtsanwälte 2023). Außerdem wurden Änderungsanordnungsrechte eingeführt: Der Besteller kann Nachträge verlangen, über deren Vergütung man sich einigen muss, und wenn nicht, gibt es ein einseitiges Anordnungsrecht gegen angemessene Vergütungsanpassung (§ 650b BGB). Dies führte dazu, dass Bauunternehmen Nachtragsmanagement professioneller handhaben müssen. Für Architekten wurde ein Sonderkündigungsrecht geschaffen (§ 650r BGB): Der Bauherr kann den Architektenvertrag nach der Leistungsphase 2 (Vorplanung) kündigen, wenn die ermittelten Ziele nicht passen – was Planer zu präziser Zielplanung anhält (Haufe Online Redaktion, S. 174-182). Insgesamt bringt das neue Bauvertragsrecht mehr Transparenz und faire Regeln (Schulze 2018, S. 27). In Baden-Württemberg, wo viele mittelständische Baufirmen tätig sind, gab es anfangs Anpassungsbedarf, aber Verbände wie der Bauindustrieverband und Handwerkskammern boten Schulungen an. Gesetzliche Vertragsmuster existieren nicht. Das seit 2018 geltende BGB-Bauvertragsrecht regelt Vertragstypen und bestimmte Pflichtinhalte (u. a. Baubeschreibung und Widerrufsrecht beim Verbraucherbaupvertrag). Musterverträge stammen hingegen von Verbänden und Kammern. Eine Wechselwirkung besteht mit dem öffentlich-rechtlichen Baurecht insofern, als z. B. verbindliche Angaben zur Bauzeit (nun Pflicht in vielen Verträgen) auch die Abstimmung mit Genehmigungsbehörden erfordern. So müssen Bauzeitenpläne realistischer werden, was vor dem Hintergrund schnellerer Genehmigungen (s. LBO-Reform) positiv gesehen wird.

Beim Vergaberecht (Vergabe öffentlicher Bauaufträge) hat sich seit 2015 vor allem durch die Umsetzung von EU-Richtlinien viel geändert. 2016 wurde das deutsche Vergaberecht für Aufträge oberhalb der EU-Schwellenwerte umfassend modernisiert (Vergaberechtsreform 2016). In der Folge gelten für Bauaufträge ab ca. € 5,5 Mio. (Schwellenwert Bau 2024/25) neue Regeln: Das GWB und die Vergabeverordnung (VgV) regeln seither zentrale Aspekte, und es gibt nun eine eigene Vergabeverordnung für Bauleistungen (VOB/A EU) für den Oberschwellenbereich. In Baden-Württemberg wickeln die Landes-Hochbauverwaltung und die Straßenbauverwaltung ihre (auch EU-weiten) Vergabeverfahren medienbruchfrei über das eVergabe-System AI Vergabemanager ab; Veröffentlichung und elektronische Angebotsabgabe erfolgen über die Vergabeplattform Baden-Württemberg (vergabe.landbw.de) mit dem AI Bieter-Cockpit. Für EU-Verfahren ist e-Vergabe seit 18.10.2018 verpflichtend, was Ausschreibungsprozesse effizienter machte (cosinex, 2019). Für Aufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte wurde die bisherige VOL/A durch die Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) ersetzt. BW führte die UVgO zum 1. Oktober 2018 zunächst für Landesbehörden ein (LHO, VwV Beschaffung 2018; WEKA, 2018). Den Kommunen wurde durch die Vergabe VwV empfohlen, die VwV Beschaffung anzuwenden (Vergabetip, 2020). Für Bauleistungen unterhalb der Schwelle bleibt allerdings die VOB/A Abschnitt 1 als bewährtes Regelwerk bestehen. Baden-Württemberg hat die Wertgrenzen für Vergaben unterhalb der EU-Schwellenwerte durch VwV drastisch

angehoben (befristet bis Ende 2027): Direktaufträge für Liefer-/Dienstleistungen sind bis 100.000 € (netto) möglich, Beschränkte Ausschreibungen ohne Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsvergaben bis unterhalb der EU-Schwellenwerte. In Baden-Württemberg wurden für kommunale Auftraggeber die Wertgrenzen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A) durch Nummer 2.1 VergabeVwV deutlich ausgeweitet: Beschränkte Ausschreibungen ohne Teilnahmewettbewerb sind abweichend von § 3a Absatz 2 Nummer 1 VOB/A bis zu einem Auftragswert von 1 Mio. Euro zulässig, freihändige Vergaben dürfen abweichend von § 3a Absatz 3 Satz 2 VOB/A bis 221.000 Euro und Direktaufträge abweichend von § 3a Absatz 4 VOB/A i. V. m. Nummer 2.1.1 VergabeVwV ebenfalls bis 100.000 Euro vergeben werden. Für Behörden und Betriebe des Landes gelten dagegen niedrigere Schwellen: Direktaufträge sind bis 15.000 Euro, Freihändige Vergaben bis 25.000 Euro zulässig; bei Beschränkten Ausschreibungen ohne Teilnahmewettbewerb gelten wertabhängige Grenzen, nämlich bis 50.000 Euro für Ausbaugewerke (ohne Energie- und Gebäudetechnik) sowie für Landschaftsbau und Straßenausstattung, bis 150.000 Euro für Tief-, Verkehrswege- und Ingenieurbau und bis 100.000 Euro für übrige Gewerke (vgl. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus Baden-Württemberg).

1.17 Schwellenwerte und Wertgrenzen im Vergaberecht – ab April 2025

Diese Vereinfachungen sollen die Vergabe beschleunigen, bergen aber auch Kritikpunkte bzgl. Wettbewerb und Transparenz (Aumass; Cosinex Blog 2024b, 2024a; Umwelt-Online 2024). Somit hat sich für Bauunternehmen in BW praktisch wenig geändert: Öffentliche Bauaufträge werden meist weiterhin nach VOB ausgeschrieben, nur eben zunehmend digital und mit etwas strafferen Fristen bzw. stark vereinfachten Verfahren bei Unterschreitung der neuen hohen Wertgrenzen. Wichtig ist das Landestariftreue- und Mindestlohngesetz (LTMG BW) von 2013 (GBl. S. 77), das auch 2022 aktualisiert wurde. Es verpflichtet Auftragnehmer, bei öffentlichen Aufträgen in BW ihren Beschäftigten mindestens den geltenden Mindestlohn (oder tariflichen Branchenlohn) zu zahlen und soziale Kriterien einzuhalten (LTMG §§ 4, 5; Staatsanzeiger BW, 2022). Dieses Gesetz zielt auf fairen Wettbewerb und wurde von der Bauwirtschaft grundsätzlich unterstützt, da es Lohndumping vorbeugen soll. Kontroverser diskutiert wurden neue Möglichkeiten, Umwelt- und Klimaschutzkriterien in Vergaben zu verankern (GPP – Green Public Procurement). BW hat 2021 eine Verwaltungsvorschrift erlassen, die öffentliche Auftraggeber anhält, z. B. Recyclingbeton oder Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft zu fordern, wo möglich (Nachhaltige Beschaffung BW, 2021). Dies ist (noch) keine Pflicht, wird aber immer häufiger praktiziert, etwa bei Landesbauten. Für Bieter bedeutet das, sie müssen ökologische Nachweise liefern können.

Zusammenfassend hat sich das Vergaberecht in BW modernisiert und sozial-ökologisch erweitert, was jedoch vor allem die formale Ausschreibungsphase betrifft bzw. durch die stark erhöhten Wertgrenzen für viele Aufträge vereinfacht wurde. Die Bauvertragsabwicklung nach Zuschlag wurde durch das neue BGB-Bauvertragsrecht transparenter. Beide Felder – Vergabe und Vertrag – zielen darauf ab, Konflikte zu reduzieren und Bauprojekte planmäßiger durchzuführen. Zwar ist damit der Bürokratieaufwand nicht zwingend geringer geworden – außer bei Vergaben unter den neuen hohen Wertgrenzen – aber die Rechtsklarheit hat zugenommen (so die Bewertung in einer Evaluation des BMJV, 2020). Bauunternehmen in

Baden-Württemberg, die überwiegend regional tätig sind, mussten sich diesen Neuerungen anpassen, was insgesamt gelungen ist, wie die geringe Zahl an Nachprüfungsverfahren und Gerichtsprozessen in letzter Zeit andeutet.

1.18 Fazit

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft in Baden-Württemberg befinden sich seit 2015 in einem deutlichen Wandel. Der Gesetzgeber reagiert auf den Wohnungsnotstand, die Klimakrise und den Wunsch nach Entbürokratisierung mit vielfältigen Reformen. Insbesondere die Novellierung der Landesbauordnung (2025) soll Bauen schneller, einfacher und kostengünstiger machen, ohne dabei Sicherheit und Nachhaltigkeit zu vernachlässigen. Parallel dazu wurden Fördermittel für Wohnungsbau und Städtebau massiv erhöht, technische Standards im Energie- und Schallschutz (im bauordnungsrechtlich geforderten Mindestschallschutz nur geringe Erhöhungen) verschärft und private Baurechtsbeziehungen neu geordnet. Für die Bauwirtschaft ergeben sich daraus Chancen (vereinfachte Verfahren, neue Märkte etwa im Holzbau) ebenso wie Herausforderungen (höhere energetische Anforderungen, Dokumentationspflichten, heterogene kommunale Vorgaben). Manche Ziele – etwa die Beschleunigung von Verfahren – werden wohl erst in der Praxis ihren Erfolg beweisen müssen. Insgesamt ist jedoch eine Trendwende erkennbar: Weg von immer neuen Anforderungen hin zu einer ausgewogenen Balance aus Deregulierung und Nachhaltigkeit. Diese Entwicklung wird von einer breiten Quellenbasis bestätigt und muss weiter kritisch begleitet werden, um etwaige Widersprüche – beispielsweise zwischen Kostensenkung und Klimaschutzauflagen – aufzulösen. Baden-Württemberg hat im Vergleich der Bundesländer nun eine der fortschrittlichsten Bauordnungen, was im Kontext der Bauwirtschaft hoffentlich zu einer Belebung der Bautätigkeit beiträgt, ohne die Qualitätsziele zu gefährden.

2 Baurechtliche Rahmenbedingungen in Bayern seit 2015

2.1 Grunderwerbsteuer/Erwerbsnebenkosten

Im Bereich der Grunderwerbsteuer (GrESt) hat Bayern eine Sonderrolle: Der Steuersatz liegt unverändert bei 3,5 % und ist damit der niedrigste in Deutschland (Rasquin 2023, S. 576f.) Seit der Föderalismusreform 2006 dürfen die Länder den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer autonom bestimmen, wobei Artikel 105 Absatz 2a Satz 2 des Grundgesetzes hierfür keine Obergrenze vorsieht. Bayern hat den Satz weiterhin bei 3,5 % belassen und ist damit seit der Erhöhung in Sachsen auf 5,5 % zum 1. Januar 2023 das einzige Land mit 3,5 %. Andere Länder haben die Grunderwerbsteuer auf bis zu 6–6,5 % erhöht (Rasquin 2023, S. 576-578). Studien deuten darauf hin, dass die im Ländervergleich geringe GrESt-Belastung in Bayern den Wohnungsbau begünstigt: Die Wohnungsbauinvestitionen in Bayern (und dem ebenfalls bei 3,5 % verbleibenden Sachsen) waren in den 2010er Jahren deutlich höher als im Durchschnitt der Länder mit erhöhten Steuersätzen (Rasquin 2023, S. 579-581). Gleichzeitig entgehen dem Freistaat durch den niedrigeren Steuersatz potenzielle Mehreinnahmen – eine bewusste politische Entscheidung zugunsten der Wohnraumversorgung (Rasquin 2023, S. 580). Auf Bundesebene wurde zum 1. Juli 2021 eine wichtige Änderung wirksam, um Steuerumgehungen bei großen Immobilientransaktionen (sog. Share Deals) einzudämmen. Durch das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes 2021 wurden die Schwellenwerte abgesenkt: Anteile an Immobiliengesellschaften gelten nun bereits ab mind. 90 % Anteilserwerb (statt zuvor 95 %) innerhalb von 10 Jahren als grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang (§ 1 Abs. 2a, 3 GrEStG n. F.). Damit soll das Modell, Immobilien durch Übertragung von 94,9 %-Anteilen steuerfrei zu verkaufen, weitgehend unterbunden werden (Rasquin 2023, S. 576-578). Allerdings bleiben gewisse Umgehungsmöglichkeiten (z. B. durch gestreute Anteilskäufe) vorhanden, wenn auch erschwert (Rasquin 2023, S. 577).

Angesichts stark gestiegener Immobilienpreise, Baukosten und Zinsen wird aktuell über Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer für selbstnutzende Wohnungskäufer diskutiert. In Bayern beträgt der Grunderwerbsteuersatz unverändert 3,5 % und stellt damit den bundesweit niedrigsten Wert dar. Dieser stabile Steuersatz wird von der Landesregierung als Standortvorteil für den Wohnungsbau betrachtet. Die bayerische Staatsregierung setzt sich aber auch aktiv für die Einführung einer Länderöffnungsklausel ein, um eigenständig Freibeträge für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum festlegen zu können. Bislang ist jedoch unklar, ob und wie diese bundesgesetzliche Öffnung kommt. Fest steht: Bayern hält an 3,5 % GrESt fest, was aus Bauwirtschaftssicht ein Standortvorteil ist, aber auch die Bodenpreise in begehrten Regionen hoch gehalten hat (Institut der Deutschen Wirtschaft Köln 2017, S. 63f.).

2.2 Bodenpolitik und Baulandmobilisierung

Parallel zur Steuerpolitik setzt Bayern auf aktive Boden- und Baulandpolitik, um Wohnraum zu ermöglichen. Seit 2015 wurde der Vorrang der Innenentwicklung gesetzlich gestärkt (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) und Kommunen neue Instrumente an die Hand gegeben. Eine wichtige Änderung war die Einführung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet (MU)“ in der Baunutzungsverordnung 2017 (§ 6a BauNVO), die eine höhere Bebauungsdichte und gemischte Nutzungen mit erhöhten Immissionsrichtwerten ermöglicht – etwa um Wohnen auch in lärmintensiveren Innenstadtlagen zu erleichtern.

Zudem trat 2021 das Baulandmobilisierungsgesetz (Änderung BauGB) in Kraft, mit besonderen Regelungen für Gemeinden in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Dazu zählen z. B. ein erweitertes kommunales Vorkaufsrecht für Bauland, die Möglichkeit durch Erhaltungssatzungen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen zu genehmigen und die Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplans, der ausschließlich Wohnnutzungen festsetzen kann. Zwar wurde ein zentrales Instrument – das beschleunigte Bebauungsplanverfahren im Außenbereich nach § 13b BauGB – Ende 2022 außer Kraft gesetzt, doch führte der Gesetzgeber im November 2023 eine Ersatzregelung ein, um begonnene Planverfahren zu retten (Haufe 2023, S. 95-03). Hintergrund: Das Bundesverwaltungsgericht hatte § 13b BauGB wegen Verstoßes gegen EU-Umweltrecht für unanwendbar erklärt. Nun müssen Gemeinden bei Bebauungsplänen auf Außenbereichsflächen bis 10.000 m² eine vorläufige Umweltprüfung durchführen; nur wenn diese keine erheblichen Umweltauswirkungen ergibt, darf weiterhin im beschleunigten Verfahren (ohne vollumfängliche Umweltprüfung) vorgegangen werden (Haufe 2023, S. 100-107). Dieses umstrittene Instrument zur Baulandmobilisierung am Ortsrand ist jedoch mit dem Auslaufen der Übergangsregelung des § 215a Baugesetzbuch (BauGB) zum 31. Dezember 2024 weggefallen.

Eine wichtige Rolle in der bayerischen Bodenpolitik spielt auch die Konzeptvergabe städtischer Grundstücke. Dabei veräußern Gemeinden Bauland nicht nach Höchstgebot, sondern anhand inhaltlicher Konzepte (z. B. Anteil sozialer Wohnungsbau, architektonische Qualität, Nachhaltigkeit). Diese seit einigen Jahren verstärkt praktizierte Vergabeart soll bezahlbaren Wohnraum sichern und qualitätsvolle Quartiere ermöglichen, indem Investoren mit rein renditegetriebenen Absichten weniger Chancen haben (vgl. Richter 2019, S. 94f.). So hat z. B. die Stadt München verbindliche Konzeptvergabekriterien für städtische Grundstücke eingeführt, die u. a. Mietobergrenzen und Belegungsbindungen vorsehen (ebd.). Für kleinere Bauträger, Genossenschaften und soziale Träger eröffnet die Konzeptvergabe Marktchancen, da nicht allein die Finanzkraft entscheidet (Richter 2019, S. 95). Allerdings kritisieren Praktiker teilweise mangelnde Transparenz und hohe Anforderungen im Verfahren – es gleiche mitunter einem „Pokerspiel“ zwischen Preis und Konzeptqualität (Richter 2019, S. 109-113). Rechtlich bewegt sich die Konzeptvergabe im Rahmen des kommunalen Vermögensrechts und der EU-rechtlichen Ausschreibungspflichten: Verkauf von Grundstücken unter Wert ist zulässig, wenn ein hinreichender Sachgrund (z. B. Wohnungsfürsorge) vorliegt und transparent diskriminierungsfreie Kriterien angewandt werden. Insgesamt wird das Instrument politisch gefördert, da es als Schlüssel zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik gilt (Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021, S. 11). Gängige Modelle sehen die Festlegung des Verkehrswerts als Mindestpreis und eine Gewichtung von Konzeptqualität (z. B. 70 %) und Preis (z. B. 30 %) vor.

2.2.1 Novellen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 2015–2025

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) als zentrales Landesgesetz für die örtliche Bauaufsicht und technischen Bauanforderungen wurde seit 2015 mehrfach novelliert, ausgehend von der Neufassung 2008, mit weiteren Änderungen u. a. 2013, 2017.

2.2.1.1 BayBO 2018 und 2021: Erste Schritte zu schnellerem Bauen

Das „Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften“ vom 10. Juli 2018 war eine direkte Reaktion auf ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom Oktober 2014. Der EuGH hatte die deutsche Praxis, an CE-gekennzeichnete Bauprodukte zusätzliche nationale Anforderungen zu stellen (dokumentiert durch das „Ü-Zeichen“), als unzulässiges Marktzugangshindernis bewertet. Die Novelle, in Kraft getreten im September 2018, zielte auf die Schaffung eines europarechtskonformen Systems ab.

Die Verwendung von Bauprodukten musste daraufhin neu geregelt werden, wobei klargestellt wurde, dass CE-gekennzeichnete Produkte verwendet werden dürfen, wenn ihre Leistungserklärung den in Bayern geltenden Anforderungen entspricht. Für nicht harmonisierte Bauprodukte wurde das System der Verwendbarkeitsnachweise (allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis, Zustimmung im Einzelfall) im gesetzlichen Rahmen der BayBO (Art. 17 ff.) neu strukturiert.

Eine weitere für die Praxis wichtige Änderung war die Wiedereinführung der Abstandsflächenprüfung in das Prüfprogramm des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach Art. 59 Abs. 1 Satz 1 BayBO. Diese Regelung war eine Reaktion auf die Kritik von Kommunen und Fachverbänden, die die Herausnahme der Abstandsflächen aus der präventiven Prüfung seit der BayBO 2008 als wenig praktikabel kritisiert hatten. Diese Korrektur nahm eine der zentralen Änderungen der Novelle 2021 vorweg und signalisierte eine Abkehr von der Deregulierung im Bereich des Nachbarschutzes.

Die große Novelle 2021, beschlossen im Dezember 2020 und in Kraft getreten im Februar 2021, war das wahrscheinlich ambitionierteste Reformvorhaben der Dekade. Getragen von den Zielen Wohnraummobilisierung, Flächensparen und Verfahrensbeschleunigung, griff sie tief in zentrale Regelungsbereiche der BayBO ein.

Verkürzung der Abstandsflächen: Die wichtigste Änderung war die Neuregelung des Abstandsflächenrechts in Art. 6 BayBO. Die Tiefe der Abstandsfläche wurde von der bisherigen Regel „1 H“ (eine volle Wandhöhe) auf 0,4 H reduziert, in Gewerbe- und Industriegebieten sogar auf 0,2 H. Der Mindestabstand von 3 Metern blieb jedoch erhalten. Gleichzeitig wurde die Berechnung der anrechenbaren Wandhöhe (H) modifiziert: Dächer wurden nun bereits ab einer Neigung von bis zu 70 Grad zu einem Drittel angerechnet, und das sogenannte 16m-Privileg (reduzierte Abstandsfläche von 0,5 H an zwei Seiten für Gebäude bis 16 m Länge) entfiel im Geltungsbereich der 0,4-H-Regel. Für Großstädte mit mehr als 250.000 Einwohnern (München, Nürnberg, Augsburg) wurde in Art. 6 Abs. 5a BayBO a.F. eine Sonderregelung eingeführt. Dort blieb es im Wesentlichen bei der alten Rechtslage von 1 H und dem 16m-Privileg.

Förderung des Holzbaus und Einführung der Typengenehmigung für serielle Bauweisen: Ein weiterer Schwerpunkt der Novelle 2021 war die Förderung des nachhaltigen Bauens. Durch eine Änderung in Art. 24 BayBO wurde die Verwendung von brennbaren Baustoffen (insbesondere Holz) für tragende und aussteifende Bauteile auch in den Gebäudeklassen 4 und 5 ermöglicht, sofern die Anforderungen der damals als Entwurf vorliegenden Muster-Holzbaurichtlinie (M-HolzBauRL) eingehalten werden. Diese Öffnung war ein entscheidender Schritt zur Etablierung des mehrgeschossigen Holzbaus in Bayern. Mit Art. 73a BayBO wurde zudem die Typengenehmigung als neues verfahrensrechtliches Instrument eingeführt. Sie ermöglicht es,

für serienmäßig oder systemgleich hergestellte bauliche Anlagen, eine landesweit gültige Genehmigung für die typgleichen Teile zu erhalten. Im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Vorhaben werden diese Aspekte dann nicht mehr geprüft, was insbesondere dem seriellen und modularen Bauen zugutekommt.

Genehmigungsfiktion: Zur Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben wurde in Art. 68 BayBO eine Genehmigungsfiktion eingeführt. Für Bauanträge für Wohngebäude im vereinfachten Genehmigungsverfahren, die ab dem 1. Mai 2021 eingereicht wurden, gilt eine Genehmigung als erteilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags entscheidet. Dadurch soll die Behörde zu zügiger Bearbeitung angehalten werden und Bauherren erhalten Planungssicherheit. Voraussetzung ist ein vollständiger Antrag.

Rechtliche Grundlage für den digitalen Bauantrag: Die Novelle schuf mit Art. 80a BayBO die Rechtsgrundlage für den Erlass der Digitalen Bauantragsverordnung (DBauV), die im Februar 2021 verkündet wurde und im März 2021 in Kraft trat. Damit wurde der Weg für die schrittweise Einführung des digitalen Bauantrags in ganz Bayern geebnet.

2.2.1.2 Die Novellen 2023: Klimaschutz und Netzausbau

Im Jahr 2023 folgten zwei weitere, thematisch fokussierte Novellen: Durch das „Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften“ vom Dezember 2022 wurde mit Wirkung zum Januar 2023 der neue Art. 44a BayBO eingeführt. Dieser etablierte eine Photovoltaik-Pflicht auf den Dächern von Neubauten. Die Pflicht gilt seit März 2023 für gewerbliche und industrielle Neubauten und seit Juli 2023 für alle sonstigen Nichtwohngebäude. Seit Januar 2025 erstreckt sich die Pflicht auch auf die vollständige Erneuerung der Dachhaut bei allen Nichtwohngebäuden. Für neu errichtete Wohngebäude wurde eine Soll-Vorschrift eingeführt, die die Eigentümer zur Installation von Solaranlagen anhält. Die Regelung enthält diverse Ausnahmen, etwa für kleine Dachflächen bis 50 m² oder wenn die Erfüllung technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

Die Modernisierungsgesetze 2025 standen unter dem Zeichen der Deregulierung und Kommunalisierung: Mit dem „Ersten Modernisierungsgesetz Bayern“ und dem „Zweiten Modernisierungsgesetz Bayern“, beide im Dezember 2024 beschlossen, startete die Staatsregierung eine umfassende Deregulierungsoffensive. Die Änderungen traten überwiegend im Januar 2025 in Kraft, einige Regelungen zum Satzungsrecht folgten im Oktober 2025.

Der Katalog der verfahrensfreien Vorhaben in Art. 57 BayBO wurde deutlich erweitert. Zu den wichtigsten Neuerungen zählen:

- Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken: Einschließlich der Errichtung von Dachgauben nun verfahrensfrei, sofern die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen unverändert bleibt (Art. 57 BayBO). Dies stellt eine deutliche Vereinfachung gegenüber der bisherigen Genehmigungspflicht dar.
- Instandsetzungsarbeiten: Neben den bisher schon verfahrensfreien Instandhaltungsarbeiten sind nun auch Instandsetzungsarbeiten, die Eingriffe in die Statik beinhalten können, verfahrensfrei.

- **Gebietstypische Nutzungsänderungen:** Nutzungsänderungen sind verfahrensfrei, wenn die neue Nutzung im jeweiligen Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig ist und kein Sonderbau entsteht.

Diese Ausweitungen verlagern die Verantwortung für die Einhaltung des materiellen Rechts auf Bauherren und Planer und reduzieren die präventive Kontrolle durch die Behörden auf ein Minimum.

Zum Oktober 2025 erfolgte ein Systemwechsel bei der Stellplatzpflicht. Die BayBO enthält keine Pflicht mehr in Art. 47 BayBO n. F. keine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mehr enthalten. Die Regelungskompetenz wird auf die Kommunen verlagert, die mittels Satzung nach Art. 81 BayBO n. F. eine Stellplatzpflicht begründen können (oder darauf verzichten). Die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) legt nur noch Obergrenzen für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze festlegen, um eine übermäßige Belastung der Bauherren zu vermeiden.

Weitere zentrale Änderungen:

- **Anhebung der Schwellenwerte für Sonderbauten (Art. 2 BayBO):** Die Grenzwerte für Verkaufsstätten (im EG bis 2.000 m²), Gaststätten (bis 60 bzw. 100 Plätze) und Beherbergungsbetriebe (bis 30 Betten) wurden angehoben. Dadurch fallen mehr Vorhaben in das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO.
- **Erleichterungen bei Aufstockungen (Art. 46):** Eine eingeschossige Aufstockung zur Wohnraumschaffung führt nicht mehr zu einer Höherstufung der Gebäudeklasse für das Bestandsgebäude. Verfahrensänderungen: Bauanträge sind nun generell bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen (Art. 64). Die Geltungsdauer von Baugenehmigungen (Art. 69) und Vorbescheiden (Art. 71) wird einheitlich auf vier Jahre verlängert.

2.3 Technische Anforderungen: Brandschutz, Barrierefreiheit, Schallschutz, Nachhaltigkeit

Neben verfahrensrechtlichen Erleichterungen wurden auch fachliche Standards im BayBO-Kontext angepasst:

2.3.1 Brandschutz:

Die beiden Modernisierungsgesetze, wirksam Januar 2025 bzw. Oktober 2025, bilden die tiefgreifendste Reform des bayerischen Brandschutzrechts seit 2015. Unter dem Leitmotiv „mehr ermöglichen und weniger verhindern“ verschiebt der Gesetzgeber die Balance zwischen Schutz- und Bauzielen hin zu Deregulierung und Eigenverantwortung. In Summe erweitern die Gesetze Spielräume für Holz-, Wohn- und PV-Bau, vereinfachen Verfahren und fördern Klimaziele, verlagern aber Prüf- und Haftungslast vom Staat auf private Akteure und erhöhen damit den Bedarf an sorgfältiger Planung, Dokumentation und technischer Kompensation (z. B. Rauchwarnmelder, digitale Feuerwehralarmierung).

- **Neudefinition der Gebäudeklasse 4 zur Förderung des Holzbaus (Art. 2 Abs. 3 Nr. 4).**
- **Anhebung der Schwellenwerte für Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4).**

- Einführung einer weitreichenden brandschutztechnischen Privilegierung für Aufstockungen zur Wohnraumschaffung (Art. 46 Abs. 6).
- Vereinheitlichung und Reduzierung der Abstände von Solaranlagen zu Brandwänden (Art. 30 Abs. 5).
- Erweiterung der Verfahrensfreiheit, z. B. für Dachgeschossausbauten (Art. 57).

Barrierefreiheit: Die zentrale und wichtigste Änderung der Novelle 2013 war die formelle bauaufsichtliche Einführung der Normenreihe DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“, bestehend aus Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“ und Teil 2 „Wohnungen“, als Technische Baubestimmung. Mit diesem Schritt wurden die allgemeinen Anforderungen des Art. 48 BayBO durch ein detailliertes, technisch ausformuliertes und rechtlich verbindliches Regelwerk konkretisiert. Planer, Bauherren und Behörden erhielten damit erstmals eine einheitliche Planungsgrundlage, die klare Vorgaben zu Maßen, Bewegungsflächen, Ausstattungsmerkmalen und vielem mehr enthielt. Parallel dazu wurde die Definition der Barrierefreiheit in Art. 2 BayBO eingefügt, um das grundlegende Schutzziel des Gesetzes klar zu definieren. Ab 2025 kommt eine Änderung: Für Bestandgebäude wird das Genehmigungsverfahren bei nachträglichen Einbauten zur Barrierefreiheit (z. B. Aufzüge außen am Gebäude) erleichtert – viele solcher Maßnahmen sind nun verfahrensfrei oder privilegiert, um den barrierefreien Umbau des Bestands zu fördern (BayBO Art. 57 n. F.). Speziell für Nutzungsänderungen von öffentlich zugänglichen Anlagen sieht Art. 48 BayBO eine Erleichterung vor: Die Anforderungen an die Barrierefreiheit gelten nicht, wenn sie nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erfüllt werden können. Diese Regelung trägt der Tatsache Rechnung, dass die Anpassung bestehender Strukturen oft auf technische und wirtschaftliche Grenzen stößt. Für bestehende bauliche Anlagen der Kategorien nach Abs. 2 und 3 enthält Art. 48 BayBO eine Nachrüstungsregelung. Die Bauaufsichtsbehörde soll verlangen, dass ein gleichwertiger Zustand hergestellt wird, wenn dies „technisch möglich und dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist“. Als „Soll-Vorschrift“ räumt diese Regelung der Behörde ein intendiertes Ermessen ein. Das bedeutet, sie muss in der Regel eine Nachrüstung anordnen, es sei denn, es liegen atypische Umstände vor, die ein Absehen von der Anordnung rechtfertigen.

Schallschutz (DIN 4109): Die Fassung der DIN 4109 aus dem November 1989 war über mehr als 25 Jahre der dominierende Standard in Deutschland. Im Laufe der Zeit wurde sie jedoch zunehmend als veraltet und den gestiegenen Komfortansprüchen sowie den technischen Möglichkeiten nicht mehr entsprechend angesehen. Insbesondere die Rechtsprechung kritisierte wiederholt, dass die Mindestanforderungen der DIN 4109:1989 nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprächen. Dies führte zu einer umfassenden Überarbeitung, die in der Neuveröffentlichung der Normenreihe ab 2016 mündete. Ein zentraler Impuls für die Novellierung war die unzureichende Berücksichtigung des nächtlichen Außenlärms.

Im Januar 2018 wurden die zentralen Teile DIN 4109-1 (Mindestanforderungen) und DIN 4109-2 (Rechnerische Nachweise) erneut überarbeitet und veröffentlicht. Diese Fassung verschärfte unter anderem die Anforderungen an den Trittschallschutz von massiven Wohnungstrenndecken. Diese Anpassung war auch eine Reaktion auf die Baupraxis, da dieser Wert mit üblichen, mängelfrei ausgeführten Estrichkonstruktionen bereits seit langem erreicht wurde. Zudem wurden neue Anforderungen, beispielsweise an den Trittschallschutz von Balkonen, eingeführt, die in der Fachwelt kontrovers diskutiert werden.

Eine DIN-Norm ist zunächst eine private technische Regel, die per se keine Gesetzeskraft hat. Ihre rechtliche Verbindlichkeit im öffentlich-rechtlichen Sinne erlangt die DIN 4109 in Bayern erst durch die sogenannte „bauaufsichtliche Einführung“. Dieser formale Akt erfolgt auf Grundlage von Artikel 81a der Bayerischen Bauordnung (BayBO). So kann das zuständige Staatsministerium die allgemeinen Anforderungen der BayBO durch Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) konkretisieren. Diese BayTB werden durch Bekanntmachung im Bayerischen Ministerialblatt (BayMBL) veröffentlicht und in Kraft gesetzt. Die BayTB übernehmen in der Regel die vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) herausgegebene Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB), passen diese aber an die spezifischen bayerischen Gegebenheiten und Rechtsvorschriften an. Für Bauvorhaben bedeutet dies: Die in der BayTB durch Verweis auf die DIN 4109 festgelegten Anforderungen sind zwingend einzuhalten. Sie sind Teil des öffentlichen Baurechts und Gegenstand der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren. Die jeweils aktuelle Fassung der BayTB und die dazugehörigen Bekanntmachungen sind für Planer und Ausführende daher von entscheidender Bedeutung. Die Bekanntmachungen enthalten in der Regel auch Übergangsvorschriften, die festlegen, für welche Bauvorhaben (maßgeblich ist oft das Datum der Antragstellung) welche Fassung der BayTB anzuwenden ist.

Ein entscheidender Punkt ist, dass Bayern die DIN 4109 nicht pauschal, sondern mit spezifischen Maßgaben und Änderungen einführt. Diese bayerischen Konkretisierungen sind in den Anlagen zur BayTB enthalten und haben Vorrang vor dem reinen Normtext. Für den Schallschutz sind insbesondere die Anlagen A 5.2/1 und A 5.2/2 relevant.

- Anlage A 5.2/1 zu DIN 4109-1: Diese Anlage modifiziert die Anwendung der Mindestanforderungen in Bayern. Sie legt beispielsweise fest, dass bei besonders hohen Anforderungen, etwa einem Schalldämm-Maß der Fassade, eine Einzelfallentscheidung der Bauaufsichtsbehörde erforderlich ist. Zudem wird für bestimmte Anlagen (z. B. besonders laute haustechnische Anlagen) ein messtechnischer Nachweis durch eine anerkannte Schallschutzprüfstelle gefordert. Dies verschärft die Nachweispflicht über die reine Rechenmethode hinaus.
- Anlage A 5.2/2 zu DIN 4109-2: Diese Anlage regelt die Durchführung der rechnerischen Nachweise. Sie gestattet für Bauteile im Massivbau unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin die Anwendung des alten, einfacheren Nachweisverfahrens nach Beiblatt 1 zur DIN 4109 von 1989. Dies stellt eine Erleichterung dar, die jedoch für bestimmte Bauteile wie massive Treppen explizit ausgeschlossen wird. Hier muss das neue, komplexere Verfahren nach DIN 4109-2 angewendet werden.

Diese bayerischen Spezifika, die in den Dokumenten oft mit dem Zusatz „/Bay“ gekennzeichnet sind, sind das Ergebnis einer landesspezifischen Abwägung. Für den Planer bedeutet dies, dass er nicht allein mit der DIN-Norm arbeiten kann. Er muss zwingend die aktuelle Fassung der BayTB und ihre Anlagen konsultieren, um die in Bayern geltenden, modifizierten Anforderungen korrekt anzuwenden. Das Ignorieren dieser bayerischen Besonderheiten stellt einen gravierenden Planungsfehler dar und kann zur Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens führen.

Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft: Die Bayerische Kreislaufwirtschaftsstrategie (BayKWS) bildet den landesspezifischen Rahmen zur Förderung einer zirkulären Wirtschaftsweise. Ihr Kernziel ist die Reduzierung des Verbrauchs von Primärrohstoffen durch eine verstärkte Nutzung von Sekundärrohstoffen, um die Rohstoffabhängigkeit zu verringern. Der Sektor „Bau &

Infrastruktur“ wird explizit als eines von sechs zentralen Handlungsfeldern benannt, was die hohe politische Priorität dieses Bereichs unterstreicht. Die Strategie setzt auf einen kooperativen Ansatz und sieht Dialoge mit betroffenen Gruppen vor, um praxistaugliche Lösungswege gemeinsam mit der Wirtschaft zu entwickeln.

Auf Bundesebene wurde zum Dezember 2024 die Nationale Kreislaufwirtschaftsstrategie (NKWS) verabschiedet. Sie setzt ambitionierte nationale Ziele, wie die Verdopplung des Anteils von Sekundärrohstoffen am Materialverbrauch von ca. 13 % auf mindestens 26 % bis 2030. Ein zentraler Hebel, der in der NKWS betont wird, ist die öffentliche Beschaffung. Mit ihrem erheblichen Auftragsvolumen soll sie als Markttreiber für nachhaltige und rezyklierte Bauprodukte fungieren.

Obwohl beide Strategien den Bausektor adressieren, zeigen sich unterschiedliche Schwerpunkte. Die BayKWS ist explizit als regionale Strategie konzipiert, die auf die bayerische Wirtschaftsstruktur eingeht und stark auf lokale Innovationsnetzwerke setzt. Die NKWS zielt hingegen auf bundesweite Standards und regulatorische Maßnahmen, oft im Einklang mit EU-Vorgaben. Bayerische Unternehmen müssen daher sowohl den bundesweiten regulatorischen Anforderungen genügen als auch die spezifischen bayerischen Förder- und Forschungsangebote nutzen.

Für die Umsetzung der BayKWS sind in Bayern zwei Institutionen von zentraler Bedeutung:

- Ressourceneffizienz-Zentrum Bayern (REZ): Angesiedelt beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), übernimmt das REZ die zentrale Koordination der BayKWS. Es fungiert als administrative Drehscheibe und Ansprechpartner für die Wirtschaft.
- Projektverbundreihe ForCYCLE: Diese vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz finanzierte Forschungsreihe zielt darauf ab, innovative Recyclingtechnologien zu entwickeln und den Transfer in die Praxis zu beschleunigen. Die Projektverbünde „ForCYCLE I und ForCYCLE Technikum“ hatten explizite Schwerpunkte auf „Baustoffe“ und das „Recycling von Baustoffen“, was das langfristige Engagement des Freistaats für technologische Lösungen in diesem Sektor unterstreicht.

Die Bundes-Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in der bayerischen Praxis: Die Ersatzbaustoffverordnung trat im August 2023 in Kraft und schuf erstmals bundesweit einheitliche und rechtsverbindliche Anforderungen für die Herstellung, das Inverkehrbringen und den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen. Sie löste damit die bisherigen landesspezifischen Regelungen, wie den bayerischen „Leitfaden für die Verwertung von Recycling-Baustoffen“ (RC-Leitfaden), ab. Die zentralen Mechanismen der EBV umfassen:

- Materialklassen: Mineralische Ersatzbaustoffe werden auf Basis ihrer Schadstoffgehalte in Materialklassen (z. B. RC-1, RC-2, RC-3 für Recycling-Baustoffe) eingeteilt. Die Materialwerte sind in den Anlagen der Verordnung festgelegt.
- Einbauweisen: Die Verordnung definiert spezifische Einbauweisen, die von den hydrogeologischen Bedingungen am Einbauort abhängen (z. B. Bodenart, Abstand zum Grundwasser).
- Güteüberwachung: Die Hersteller müssen die Qualität ihrer Produkte durch ein System aus Eigen- und Fremdüberwachung sicherstellen.

Für die Umsetzung der EBV in Bayern sind die Kreisverwaltungsbehörden zuständig, was durch eine Änderung der Zuständigkeitsverordnung (ZustV) klargestellt wurde (§ 51i ZustV). Als zentrale Handreichung für den Vollzug dienen die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in Abstimmung mit dem Umweltministerium (StMUV) erarbeiteten „Frequently Asked Questions“ (FAQs). Diese bayerischen FAQs ergänzen die bundesweiten Vollzugshinweise der LAGA und adressieren gezielt für Bayern relevante Fragestellungen, wie den Einbau von Ersatzbaustoffen in kiesigen Böden.

Eine bedeutende bayerische Auslegung betrifft das Abfallende: Werden Ersatzbaustoffe im Rahmen eines anerkannten Qualitätssicherungssystems (z. B. QUBA-Zertifizierung) hergestellt, erlangen sie in Bayern Produktstatus. Sie unterliegen damit nicht mehr dem Abfallrecht, was die Dokumentation erheblich vereinfacht, da beispielsweise kein Abfallschlüssel mehr auf Lieferscheinen angegeben werden muss.

Zusammengefasst haben sich die technischen Bauanforderungen seit 2015 moderat, aber spürbar fortentwickelt: mehr Klimaschutz, mehr Recycling, etwas höhere Standards bei Sicherheit und Gesundheit. Die Bauordnung selbst gibt den Rahmen, der Detailvollzug erfolgt über Normen und Verwaltungsvorschriften. Für die Bauwirtschaft bedeutet das eine stetige Anpassung an neue Normen und Nachweisverfahren – allerdings wird dies durch Übergangsfristen und Hilfestellungen (z. B. Musterplanungen, Typengenehmigungen) abgedeckt.

2.4 Förderprogramme, sozialer Wohnungsbau und Wohnungspolitik

Bayern setzt auf ein umfassendes System aus zinsverbilligten Darlehen und ergänzenden Zuschüssen. Für den Mietwohnungsbau wird zwischen objektabhängigen Darlehen (bis zu 60 % der Kostenobergrenze bei 55 Jahren Bindung, mit 0,5 % Zins während der Bindungsdauer) und belegungsabhängigen Darlehen unterschieden. Ergänzt werden diese durch allgemeine Zuschüsse (bis zu 600 €/m² Wohnfläche) und spezifische Förderbausteine wie den „Nachhaltigkeitszuschuss“ (bis zu 200 €/m²), den „Ortskernzuschuss“ (bis zu 100 €/m²) und den Baustein „drauf und dran“ für nachhaltige Erneuerung und Erweiterung (bis zu 150 €/m²). Für den Erwerb oder Bau von Eigenwohnraum in Bayern gibt es zwei Förderwege: Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm werden Darlehen derzeit mit 0,5 % Zins für die ersten 15 Jahre bei Neubau und Ersterwerb bis zu 30 %, bei Zweiterwerb bis zu 40 % der förderfähigen Gesamtkosten gewährt (anschließend kommt ein marktangepasster Zins zur Anwendung). Alternativ bietet das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm Eigentümern zinsvergünstigte Darlehen mit Laufzeiten von bis zu 30 Jahren. Unverändert können Kinderzuschüsse von 7.500 € pro Kind sowie beim Zweiterwerb oder Ersatzneubau Zuschüsse von 10 % der förderfähigen Kosten (max. 50.000 €) in Anspruch genommen werden.

Die bayerische Wohnraumförderung hat in den letzten Jahren eine Reihe von Anpassungen erfahren, um auf die dynamischen Herausforderungen des Wohnungsmarktes zu reagieren. Die beiden bedeutendsten Änderungen sind die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2023 und die Maßnahmen der Wohnungsoffensive 2021. Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2023 wurden im April 2023 bekannt gegeben und traten im Mai 2023 in Kraft, wobei ihre Gültigkeit bis Ende Dezember 2025 befristet ist. Diese Bestimmungen ersetzen die WFB 2022 und brachten mehrere wesentliche Neuerungen mit sich:

- **Längere Bindungsfristen:** Eine der markantesten Änderungen ist die Einführung der Möglichkeit einer 55-jährigen Belegungsbindung für Mietwohnraum. Dies ergänzt die bereits bestehenden Fristen von 25 und 40 Jahren. Diese Verlängerung ist eine direkte Reaktion auf die Problematik der Bindungsverluste im sozialen Wohnungsbau, die dazu führen, dass Wohnungen nach Ablauf kürzerer Fristen dem sozialen Wohnungsmarkt entzogen werden. Durch die längeren Bindungen soll eine dauerhaftere Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum sichergestellt werden.
- **Erhöhte Einkommensgrenzen:** Zum September 2023 wurden die Einkommensgrenzen für die Förderberechtigung um rund 25 % angehoben. Das Ziel dieser Maßnahme ist es, einen größeren Teil der bayerischen Bevölkerung, nämlich etwa 60 %, für Förderungen zu qualifizieren. Dies erkennt an, dass nicht nur Haushalte mit sehr geringem Einkommen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben, sondern auch breitere Schichten der Mittelschicht von den steigenden Wohnkosten betroffen sind.
- **Neue Förderbausteine:** Mit der WFB 2023 wurden im Bereich des sozial gebundenen Mietwohnungsbaus (EOF/AOF) neue Förderbausteine eingeführt: ein Nachhaltigkeitszuschuss (bis 200 €/m²), Ortskernzuschuss (100 €/m²), das Programm „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“ (150 €/m²) sowie ein Darlehen bis 10.000 € für barrierefreie Umbauten. Diese Zuschüsse sind an Belegungsbindungen von 25–55 Jahren gekoppelt. Im Gegensatz dazu stehen die Programme für Eigenheime und selbst genutzte Eigentumswohnungen: Das Wohnungsbauprogramm bewilligt zinsgünstige Darlehen mit 0,5 % Zinsbindung über 15 Jahre (Verlängerung bis 30 Jahre möglich) sowie Kinderzuschüsse (7.500 €/Kind) und Zuschüsse für Zweiterwerb oder Ersatzneubau (10 %, max. 50.000 €). Alternativ gibt es das Zinsverbilligungsprogramm mit Kapitalmarktdarlehen und flexiblen Zinsbindungen über 10 bis 30 Jahre.
- **Priorisierung:** Maßnahmen, die auf innerörtlichen Flächen realisiert werden, bestehende Bausubstanz nutzen oder zur Verdichtung beitragen, werden vorrangig gefördert.

Die WFB 2023 ist noch relativ jung, weshalb umfassende Daten zu ihren Langzeiteffekten, insbesondere der 55-jährigen Bindung, noch nicht vorliegen. Eine Evaluation der Auswirkungen ist jedoch Ende 2025 geplant.

Die „Wohnungsoffensive 2021“ der bayerischen Staatsregierung fand ihren Ausdruck unter anderem in der Mieterschutzverordnung (MiSchuV), die im Dezember 2021 bekannt gegeben wurde und im Januar 2022 in Kraft trat, gültig bis Ende 2025.

- **Kernmaßnahmen:** Die MiSchuV zielte darauf ab, Mieter in angespannten Wohnungsmärkten zu schützen. Zu den zentralen Instrumenten gehörten die Verlängerung der Mietpreisbremse, die die zulässige Anfangsmiete auf höchstens 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt, sowie eine abgesenkte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen (von 20 % auf 15 %) und verlängerte Kündungssperrfristen bei der Umwandlung von Miet- in Wohneigentum (von drei auf bis zu zehn Jahre).
- **Identifizierte Gebiete:** Die Verordnung definierte Kriterien für angespannte Wohnungsmärkte, darunter überdurchschnittlich hohe Mietpreissteigerungen, hohe Mietbelastungsquoten, Bevölkerungswachstum ohne ausreichende Neubautätigkeit und geringer Leerstand bei hoher Nachfrage. Eine Analyse ergab, dass 227 Gemeinden in Bayern das Kriterium überdurchschnittlich starker Mietpreissteigerungen und 213 Gemeinden das Kriterium unzureichender Neubautätigkeit erfüllten.

- **Umsetzung und Wirkung:** Obwohl die MiSchuV darauf abzielte, die Mietpreissituation zu lindern, ist dieser Effekt bislang nicht eingetreten. Die Mietpreise sind im Schnitt weiterhin gestiegen, was die Grenzen reiner Mieterschutzmaßnahmen bei einem fundamentalen Angebotsmangel aufzeigt.

Insgesamt hat der Freistaat Bayern in den letzten Jahren erhebliche finanzielle Mittel in die Wohnraumförderung investiert. Die BayernLabo verzeichnete 2024 ein Rekordfördervolumen von 1,9 Mrd. Euro in der Wohnraumförderung und 2023 ein Bewilligungsvolumen von 1,497 Mrd. Euro. Für die Jahre 2024 und 2025 wurden jeweils rund 1,1 Mrd. Euro im Haushalt bereitgestellt, was als „Wohnraumfördermilliarde“ bezeichnet wird. Diese Investitionen führten zu einer Steigerung der geförderten Wohneinheiten auf über 13.600 im Jahr 2024, eine Zunahme von 50 % gegenüber 2023.

Politische Anpassungen der Förderinstrumente zeugen von einem aktiven Willen zur Verbesserung. Die Verlängerung der Belegungsbindungen für sozialen Mietwohnraum auf bis zu 55 Jahre und die Erhöhung der Einkommensgrenzen um rund 25 % zum September 2023 sind Maßnahmen, die darauf abzielen, langfristige Bezahlbarkeit zu sichern und einen breiteren Kreis von Haushalten zu erreichen. Die Einführung neuer Förderbausteine für Nachhaltigkeit und innerstädtische Entwicklung zeigt eine Anpassung an moderne ökologische und städtebauliche Anforderungen. Die staatliche BayernHeim GmbH hat eine große Anzahl von Projekten auf den Weg gebracht und eine Beschleunigung der Baubeginne erreicht.

2.5 Energieeffizienz-Standards und erneuerbare Energien

Der Koalitionsvertrag der 20. Legislaturperiode im Bund sah ursprünglich vor, die Neubauanforderungen an den KfW-Effizienzhaus 40-Standard ab Januar 2025 anzugleichen. Dieser Schritt wurde als wesentlich für die Verschärfung der Energieanforderungen im Gebäudesektor erachtet.

Der aktuelle gesetzliche Mindeststandard für Neubauten ist jedoch weiterhin der Effizienzhaus 55-Standard. Dieser wurde bereits zum Januar 2023 als Zwischenstandard eingeführt. Gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen alle Neubauten, die ab 2023 geplant und errichtet werden, einem Niedrigstenergiegebäude entsprechen, was den Anforderungen eines Effizienzhaus 55 gleichkommt.

Die im Koalitionsvertrag vereinbarte „Angleichung der Neubau-Standards ab Januar 2025 an den KfW Effizienzhausstandard 40“ wurde zwischenzeitlich ausgesetzt. Dies bedeutet, dass der EH40-Standard ab Juni 2025 keine gesetzliche Pflicht für Neubauten darstellt, sondern weiterhin ein förderwürdiger, aber nicht obligatorischer Standard ist. Die Bauwirtschaft ist derzeit mit hohen Baukosten und gestiegenen Zinsen konfrontiert, was bereits zu einem Rückgang der Baugenehmigungen und Fertigstellungen geführt hat. Die Entscheidung, die EH40-Pflicht auszusetzen, ist somit eine Reaktion auf diese wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Dies verdeutlicht einen politischen Kompromiss zwischen ambitionierten Klimazielen und der Notwendigkeit, die Baukonjunktur nicht weiter zu schwächen. Der Fokus verschiebt sich dadurch von einer verpflichtenden Einhaltung eines hohen Gebäudestandards hin zu Anreizen durch Förderungen.

Das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG) ist im Januar 2024 in Kraft getreten. Es verpflichtet die Länder, die Erstellung kommunaler Wärmepläne auf ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen. In Bayern wurden die dafür erforderlichen gesetzlichen Regelungen in die Verordnung zur „Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften“ (AVEn) aufgenommen. Diese Verordnung wurde im Dezember 2024 im Kabinett beschlossen und trat im Januar 2025 in Kraft. Die Gemeinden sind in Bayern als planungsverantwortliche Stellen benannt (§ 8 AVEn). Das Bayerische Landesamt für Maß und Gewicht (LMG) ist für den Vollzug des WPG zuständig und für die Auszahlung der Kostenerstattungen an die Kommunen verantwortlich.

Die Fristen für die Erstellung von Wärmeplänen in Bayern richten sich nach der Einwohnerzahl der Kommune:

- Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen ihren Wärmeplan bis zum Juni 2026 erstellen.
- Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern haben dafür Zeit bis zum Juni 2028.
- Für kleinere Gemeinden unter 10.000 Einwohnern können vereinfachte Verfahren vorgesehen werden (§ 9 AVEn).
- Gemeinden, die die sogenannte ZUG-Förderung des Bundes in Anspruch nehmen, sind durch den Fördergeber verpflichtet, ihren kommunalen Wärmeplan bis spätestens Juni 2026 zu erstellen.

Die kommunale Wärmeplanung ist eine strategische Fachplanung, die rechtlich unverbindlich ist. Sie dient jedoch als Grundlage für kommunale Entscheidungen über die Ausweisung von Wärme- oder Wasserstoffnetzgebieten. Eine solche Gebietsausweisung löst die frühere Geltung der GEG-65 %-EE-Pflicht aus. Der Wärmeplan selbst begründet jedoch keine Pflicht für Bürger, ein Wärmenetz zu nutzen. Die bayerische Umsetzung des WPG durch die AVEn, die Gemeinden als planungsverantwortliche Stellen benennt und finanzielle Unterstützung zusagt, fördert einen dezentralen und bedarfsgerechten Ansatz in der Wärmeplanung. Dieser Ansatz kann die lokale Expertise und Akzeptanz stärken. Allerdings birgt die Vielzahl der Akteure (ca. 2000 Gemeinden in Bayern) auch das Risiko einer uneinheitlichen Geschwindigkeit und Qualität bei der Erstellung der Wärmepläne. Dies wiederum beeinflussen die Rechtssicherheit und Planbarkeit für Bauherren und Planer, da die GEG-Fristen direkt an diese lokalen Pläne gekoppelt sind. Eine späte oder unklare Wärmeplanung in einer Gemeinde verzögert die Verbindlichkeit der 65 %-EE-Pflicht und hält somit die Unsicherheit für Investitionsentscheidungen aufrecht.

Die Photovoltaikpflicht (PV-Pflicht) in Bayern ist in Art. 44a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verankert, der im Januar 2023 in Kraft getreten ist.

Die PV-Pflicht gilt verbindlich für:

- Staatliche Gebäude: Auf geeigneten Dachflächen von Gebäuden im Eigentum des Freistaates Bayern sind PV-Anlagen in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben (Art. 44a). Diese Verpflichtung betrifft auch Bestandsgebäude.
- Nichtwohngebäude: Für Eigentümer von Nichtwohngebäuden besteht die Pflicht zur Installation von PV-Anlagen bei:
 - Neubauten: Seit März 2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung dienen, und Juli 2023 für sonstige Nichtwohngebäude
 - Dachsanierungen: Seit Januar 2025 bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes (Art. 44a BayBO).

Für Eigentümer von Wohngebäuden enthält Art. 44a BayBO hingegen lediglich eine „Soll-Vorschrift“ (Empfehlung) für Neubauten und bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut ab Januar 2025. Die Unterscheidung zwischen einer „Pflicht“ für Nichtwohngebäude und einer „Soll-Vorschrift“ für Wohngebäude in Bayern ist ein zentraler Aspekt der bayerischen PV-Regulierung und weicht von strengeren Regelungen in anderen Bundesländern ab, die teilweise eine direkte PV-Pflicht für Wohngebäude vorsehen. Für private Bauherren in Bayern bedeutet dies eine größere Freiheit, aber auch das Fehlen einer regulatorischen Triebfeder für die PV-Installation, die dann primär von wirtschaftlichen Anreizen (Eigenverbrauch, Einspeisevergütung) oder dem Umweltbewusstsein abhängt. Planer können PV-Anlagen bei Wohngebäuden als Option anbieten, müssen sie jedoch nicht als zwingende Vorgabe planen, es sei denn, der Bauherr entscheidet sich aus wirtschaftlichen oder ökologischen Gründen dafür.

2.6 Bauvertragsrecht und Vergabewesen

Die Bauvertragsrechtsreform hat eine umfassende Anpassung bestehender Vertragsmuster erforderlich gemacht. Insbesondere für den Verbraucherbauvertrag sind die neuen Informationspflichten, wie die detaillierte Baubeschreibung und die verbindlichen Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt, zwingend zu beachten.

Die Wechselwirkung mit der VOB/B (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B) bleibt ein komplexes Feld. Die VOB/B behält grundsätzlich ihre Privilegierung gegenüber der AGB-Kontrolle, wenn sie als Ganzes ohne inhaltliche Änderungen vereinbart wird. Jedoch können Abweichungen von den gesetzlichen Vorgaben des BGB oder die Kombination von VOB/B-Regelungen mit den neuen BGB-Vorschriften zu Rechtsunsicherheiten führen und die Unwirksamkeit einzelner Klauseln zur Folge haben. So ist beispielsweise das Anordnungsrecht in der VOB/B anders geregelt als im neuen § 650b BGB, was bei der Vertragsgestaltung berücksichtigt werden muss.

Unternehmen müssen ihre Standardverträge sorgfältig überprüfen und anpassen, um die Wirksamkeit der Klauseln zu gewährleisten und das Risiko von Streitigkeiten zu minimieren. Dies kann zu erhöhten Beratungskosten für Bauunternehmen führen, die sicherstellen wollen, dass ihre Verträge den neuen gesetzlichen Anforderungen entsprechen und im Streitfall Bestand haben. Gleichzeitig bedeutet dies für Verbraucher, dass die Prüfung von Bauverträgen durch

unabhängige Sachverständige oder Rechtsanwälte noch wichtiger geworden ist, um die ihnen zustehenden Schutzrechte vollumfänglich in Anspruch nehmen zu können.

Das Anordnungsrecht des Bestellers, geregelt in § 650b BGB, ist eine der zentralen Neuerungen des Bauvertragsrechts. Es ermöglicht dem Besteller, einseitig Änderungen des vereinbarten Werkerfolgs oder notwendige Änderungen zur Erreichung des Werkerfolgs anzuordnen. Voraussetzung ist, dass die Vertragsparteien zuvor versucht haben, innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens eine Einigung über die Änderung und die damit verbundene Mehr- oder Mindervergütung zu erzielen. Erst wenn diese Einigung scheitert, kann der Besteller die Änderung in Textform anordnen. Der Unternehmer ist grundsätzlich zur Ausführung der Anordnung verpflichtet, es sei denn, die Ausführung ist ihm unzumutbar, beispielsweise aus betriebsinternen Gründen.

Die Einführung dieses einseitigen Anordnungsrechts durch den Gesetzgeber ist darauf ausgerichtet, Bauvorhaben vor Stillstand zu bewahren, der oft durch langwierige Verhandlungen über Leistungsänderungen entsteht. Indem dem Besteller eine verbindliche Anordnungsmöglichkeit eingeräumt wird, soll die Projektdurchführung auch bei Uneinigkeit über Details gewährleistet werden. Dies verschiebt die Risiken von Bauverzögerungen, die aus fehlenden Einigungen resultieren, stärker auf den Unternehmer, der nunmehr grundsätzlich zur Ausführung verpflichtet ist. Die „Zumutbarkeitsschwelle“ für den Unternehmer bietet hierbei einen gewissen Schutz, wird aber in der Praxis voraussichtlich eine neue Quelle für Streitigkeiten darstellen, da der Begriff der Zumutbarkeit einer Auslegung im Einzelfall bedarf.

Für die Berechnung der Vergütung bei angeordneten Leistungsänderungen sieht § 650c BGB zwei Wege vor: den „direkten Weg“ und den „indirekten Weg“. Nach dem direkten Weg ist die Vergütung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln. Beim indirekten Weg kann der Unternehmer auf die Ansätze einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen; dabei wird vermutet, dass die auf dieser Basis fortgeschriebene Vergütung den tatsächlich erforderlichen Kosten entspricht.

Die Bereitstellung zweier Ermittlungswege soll eine flexible und zugleich faire Anpassung der Vergütung bei Leistungsänderungen ermöglichen. Der direkte Weg, der auf die tatsächlich angefallenen Kosten abstellt, fördert eine transparente und nachvollziehbare Abrechnung, kann aber im Streitfall hohe Dokumentationsanforderungen und Beweisschwierigkeiten mit sich bringen. Der indirekte Weg hingegen vereinfacht die Abrechnung, indem er auf die ursprüngliche Kalkulation zurückgreift, was jedoch die Qualität und Vollständigkeit dieser Urkalkulation voraussetzt. Die Wahl des Weges und die Darlegung der Kosten sind entscheidend für die Durchsetzbarkeit von Nachtragsforderungen und können weiterhin zu intensiven Auseinandersetzungen führen, da die Begriffe „tatsächlich erforderliche Kosten“ und „angemessene Zuschläge“ Interpretationsspielraum bieten.

Das Bauvertragsrecht 2018 hat für Verbraucherbauverträge ein 14-tägiges Widerrufsrecht eingeführt, das den Verbraucher vor übereilten Entscheidungen schützen soll. Dieses Recht besteht unabhängig von der Vertriebsform des Vertrages, es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet. Die Widerrufsfrist beginnt erst zu laufen, wenn der Verbraucher ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht belehrt wurde. Eine fehlende oder fehlerhafte

Belehrung hat weitreichende Konsequenzen: Das Widerrufsrecht erlischt dann erst spätestens 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss.

Die weitreichende Ausgestaltung des Widerrufsrechts, insbesondere die lange Frist bei fehlerhafter Belehrung, stellt für Bauunternehmer ein erhebliches finanzielles Risiko dar. Ein Vertrag könnte noch lange nach Baubeginn widerrufen werden, was zu komplexen Rückabwicklungsfragen und Wertersatzansprüchen für bereits erbrachte Leistungen führt. Diese Regelung soll den Verbraucher in seiner Entscheidung umfassend schützen und die Informationspflichten des Unternehmers betonen. Sie zwingt die Bauunternehmen jedoch zu einer akribischen Einhaltung der Belehrungspflichten und einer sorgfältigen Vertragsgestaltung, um das Risiko eines späten Widerrufs und der damit verbundenen finanziellen Einbußen zu minimieren.

Im § 650p BGB wurde erstmals die sogenannte „Zielfindungsphase“ im Architekten- und Ingenieurvertrag gesetzlich verankert. Sind bei Vertragsschluss die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart, schuldet der Planer zunächst nur die Erstellung einer Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele. Diese Planungsgrundlage muss dem Besteller zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vorgelegt werden. Die Zielfindungsphase selbst umfasst Leistungen, die der Vorbereitung der eigentlichen Planung dienen und nicht die eigentlichen Planungsleistungen nach HOAI. Die Einführung der Zielfindungsphase ist eine Reaktion auf die Praxis, dass Architekten und Ingenieure in der Vergangenheit oft umfangreiche Vorleistungen unentgeltlich erbrachten, um überhaupt einen Auftrag zu erhalten. Durch die gesetzliche Regelung wird diese Phase formalisiert und vergütungspflichtig. Dies schützt die Planer vor unbezahlter Akquise und schafft eine klare Grundlage für die Definition der Projektziele. Indem die wesentlichen Ziele und eine erste Kosteneinschätzung frühzeitig und verbindlich geklärt werden, soll das Risiko von späteren Missverständnissen und Streitigkeiten über den Leistungsumfang und die Kosten des Projekts minimiert werden. Dies führt zu einer transparenteren und strukturierteren Projektanbahnung, von der letztlich beide Parteien profitieren können.

Eng verknüpft mit der Zielfindungsphase ist das Sonderkündigungsrecht des Bestellers nach § 650r BGB. Nach Vorlage der Planungsgrundlage und der Kosteneinschätzung steht dem Besteller ein zweiwöchiges Sonderkündigungsrecht zu, um sich vom Vertrag zu lösen. Dieses Recht besteht nur im Anwendungsfall im § 650p BGB (Zielfindungsphasen-Vertrag) und nicht bei bereits festgelegten Planungszielen. Ein Verbraucher als Auftraggeber muss ausdrücklich auf dieses Sonderkündigungsrecht hingewiesen werden. Im Falle einer solchen Sonderkündigung ist der Architekt oder Ingenieur lediglich berechtigt, eine Vergütung für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen zu verlangen. Dieses Sonderkündigungsrecht bietet dem Besteller eine wichtige Ausstiegsoption in einer frühen Projektphase, falls die ermittelte Planungsgrundlage oder die Kosteneinschätzung nicht seinen Vorstellungen entspricht oder das Projekt aus anderen Gründen nicht realisiert werden kann. Es ermöglicht eine flexible Reaktion auf die Ergebnisse der Zielfindungsphase, ohne dass der Besteller bereits an einen umfassenden und möglicherweise finanziell nicht tragbaren Vertrag gebunden ist. Für Planer bedeutet dies, dass sie zwar für ihre Leistungen in der Zielfindungsphase vergütet werden, jedoch das Risiko tragen, dass der Auftraggeber nach dieser Phase das Projekt beendet. Dies erfordert eine realistische und sorgfältige Erstellung der Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung, da diese die Grundlage für die Entscheidung des Bestellers über die Fortführung des Projekts bilden.

2.7 Vergaberecht und öffentliche Auftragsvergabe

Der Zeitraum von 2016 bis Juni 2025 war für das Vergaberecht öffentlicher Bauaufträge in Deutschland, insbesondere in Bayern, von tiefgreifenden Veränderungen geprägt. Die umfassende Vergaberechtsreform 2016, getrieben durch die Umsetzung der EU-Richtlinien 2014/24/EU und 2014/25/EU, hat den Oberschwellenbereich (GWB, VgV, SektVO, KonzVgV) neu strukturiert und die Digitalisierung der Vergabeverfahren verpflichtend gemacht. Parallel dazu wurde im Unterschwellenbereich die UVgO eingeführt, die die VOL/A ablöste und die Grundprinzipien des europäischen Vergaberechts auf nationaler Ebene verankerte.

Bayern hat in diesem Kontext eine besondere Rolle eingenommen. Durch spezifische Verwaltungsvorschriften und, ab 2025, deutlich erhöhte und dauerhaft befristete Wertgrenzen im Unterschwellenbereich, verfolgt der Freistaat eine Politik des Bürokratieabbaus und der Beschleunigung von Vergabeverfahren, insbesondere zur Stärkung der heimischen Bauwirtschaft und des Mittelstands. Die bayerische Vergabeplattform „vergabe.bayern.de“ unterstützt diese Digitalisierungsbemühungen.

Die Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) stellt eine zentrale Neuerung im deutschen Vergaberecht für den nationalen Bereich dar. Sie trat im Bund im September 2017 in Kraft. Die UVgO ersetzte den bis dahin geltenden ersten Abschnitt der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL/A), der die Vergabe von Liefer- und Dienstleistungsaufträgen unterhalb der EU-Schwellenwerte regelte. Die Einführung der UVgO zielte darauf ab, die Vergabeverfahren im Unterschwellenbereich zu modernisieren und an die Prinzipien des europäischen Oberschwellenvergaberechts anzupassen. Strukturell orientiert sich die UVgO stark an der VgV. Sie überträgt deren Grundprinzipien wie Wettbewerb, Transparenz, Wirtschaftlichkeit, Verhältnismäßigkeit und Gleichbehandlung auch auf den nationalen Bereich. Zudem betont sie die Berücksichtigung von Qualität, Innovation sowie sozialen und umweltbezogenen Aspekten. Eine wesentliche Änderung war die Ersetzung der „freihändigen Vergabe“ durch die „Verhandlungsvergabe“, was eine stärkere Formalisierung und Transparenz auch bei kleineren Aufträgen bewirkt.

In Bayern wurde die UVgO für staatliche Auftraggeber im Januar 2018 verbindlich eingeführt. Die Wertgrenzen für die Vergabe öffentlicher Bauaufträge und anderer Leistungen unterhalb der EU-Schwellenwerte haben sich in Bayern im betrachteten Zeitraum im Folgenden verändert:

- **Entwicklung und temporäre Anhebungen:** Im Zuge der Corona-Pandemie und als Reaktion auf die Auswirkungen des Ukraine-Krieges wurden in Bayern temporäre Anhebungen der Wertgrenze eingeführt, um die Beschaffung zu erleichtern und die Verwaltung zu entlasten. Diese Sonderregelungen, die beispielsweise Direktaufträge für Liefer- und Dienstleistungen bis 10.000 € netto und freihändige Vergaben bis 100.000 € netto zuließen, wurden bis Ende Dezember 2024 verlängert. Diese temporären Maßnahmen spiegelten den Bedarf an flexibleren und schnelleren Vergabeprozessen in Krisenzeiten wider.
- **Mit dem Zweiten Bayerischen Modernisierungsgesetz,** das im Januar 2025 in Kraft trat, wurden die Wertgrenzen für nationale Vergabeverfahren in Bayern deutlich und dauerhaft (befristet bis Ende Dezember 2029) angehoben. Diese Änderungen sind in Art. 20 des

Bayerischen Gesetzes über wirtschafts- und vergaberechtliche Vorschriften (BayWiVG) sowie in angepassten Verwaltungsvorschriften wie der VVöA und der IMBek verankert.

Die neuen Wertgrenzen für öffentliche Aufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte in Bayern (ab Januar 2025) stellen sich wie folgt dar:

- Für Liefer-, Dienst- und freiberufliche Leistungen darf der öffentliche Auftraggeber das Verfahren des Direktauftrags nach § 14 UVgO bis zu einem Auftragswert von höchstens 100.000 € (netto) anwenden, während bei Bauleistungen gemäß § 3a VOB/A ein Direktauftrag bis zu einem Wert von 250.000 € (netto) zulässig ist.
- Die Verhandlungsvergabe bzw. die Beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb ist bei Liefer-, Dienst- und freiberuflichen Leistungen gemäß § 8 und 4 UVgO bis zum jeweils geltenden EU-Schwellenwert zulässig, der derzeit bei 221.000 € liegt bzw. bei 750.000 € für bestimmte soziale und andere besondere Dienstleistungen. Für Bauleistungen kann diese Verfahrensart nach § 3a VOB/A bis zu einem Auftragswert von 1.000.000 € (netto) angewendet werden.

Diese Wertgrenzen zeigen, dass Bayern eine der vorderen Plätze im Bürokratieabbau im Unterschwellenbereich einnimmt und den Kommunen sowie staatlichen Auftraggebern erhebliche Erleichterungen verschafft. Dies ist besonders relevant für die Bauwirtschaft, da viele Bauaufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte liegen.

Bayern verfolgte mit diesen Maßnahmen das Ziel, die Verwaltung zu entlasten, Vergabeverfahren effizienter zu gestalten und die Baukonjunktur sowie den heimischen Mittelstand und das Handwerk zu stärken. Dies ist eine direkte Antwort auf die Herausforderungen der Bauwirtschaft, die in den Jahren 2024/2025 mit Umsatzrückgängen, Fachkräftemangel und einem erheblichen Investitionsstau, insbesondere im öffentlichen Bau, zu kämpfen hatte. Durch die Anhebung der Wertgrenzen und die damit verbundenen Entpflichtungen, wie etwa die Befreiung von der Datenmeldung an die Vergabestatistik für Direktaufträge, wurde versucht, die Bürokratie zu reduzieren und die Vergabe von Aufträgen, insbesondere im Bau, zu beschleunigen.

Die Digitalisierung der Vergabeprozesse in Bayern wird maßgeblich durch die zentrale Vergabeplattform „vergabe.bayern.de“ unterstützt.

- Zentrale Rolle: Die Plattform ist eine innovative Anwendung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und dient als offizielle E-Vergabe-Plattform für bayerische öffentliche Auftraggeber. Sie ist nach IT-SEC E2 (hoch) zertifiziert und wird regelmäßig von BayernCERT geprüft, was ein hohes Maß an Datensicherheit und Vertraulichkeit gewährleistet.
- Funktionen: Die Plattform stellt die Kommunikation zwischen staatlichen Vergabestellen und Unternehmen im Rahmen von Vergabeverfahren nach VOB, UVgO und VgV auf eine moderne elektronische Basis. Unternehmen können Vergabeunterlagen direkt von der Plattform herunterladen und Angebote rechtsgültig und vertraulich über das Internet einreichen. Die Plattform ermöglicht die Veröffentlichung von Auftragsbekanntmachungen, EU-Vorinformationen und Vergabeinformationen (ex-post).

- **Integration mit BayVeBe:** Das Bayerische Vergabe- und Bekanntmachungsportal (BayVeBe) ist eng mit „vergabe.bayern.de“ verknüpft.⁹ Es dient als zentrale Anlaufstelle für die Veröffentlichung von Vergabebekanntmachungen der bayerischen staatlichen und kommunalen Verwaltung. Wesentliche Metadaten dieser nationalen Verfahren werden von BayVeBe an die zentrale Bundesplattform service.bund.de weitergeleitet. Die Nutzungsbedingungen des BayVeBe betonen die Pflicht der Auftraggeber zur Überprüfung der Richtigkeit der Angaben und zur Gewährleistung von Datenschutz und Datensicherheit.

2.8 Fazit

Zwischen 2015 und 2025 hat Bayern seine Bauordnung Schritt für Schritt dereguliert, digitalisiert und auf Klimaschutz ausgerichtet. Im Jahr 2018 schaffte eine Novelle nach Vorgaben des Europäischen Gerichtshofs das Ü-Zeichen ab, ordnete die Verwendbarkeitsnachweise neu und führte die Abstandsflächenprüfung wieder in das vereinfachte Verfahren ein. Im Jahr 2021 folgte die bislang größte Reform: Bayern führte landesweit eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H ein, im Gewerbebereich von 0,2 H. In den Großstädten München, Nürnberg und Augsburg blieb die Abstandsfläche jedoch bis Ende 2024 bei 1 H, ausgenommen in Gewerbe- und urbanen Kerngebieten. Seit dem 1. Januar 2025 gilt auch in diesen Städten grundsätzlich 0,4 H, ausgenommen in Gebieten mit überwiegend niedriger Umgebungsbebauung bis maximal 7 Meter Höhe. Ebenfalls 2021 wurden der mehrgeschossige Holzbau freigegeben, Typengenehmigungen eingeführt, eine Genehmigungsfiktion nach drei Monaten verankert und der digitale Bauantrag ermöglicht. Im Jahr 2023 folgten eine Photovoltaikpflicht für Nichtwohngebäude sowie erhöhte Freigrenzen. Im Jahr 2025 traten das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz in Kraft: Dachgeschossausbau, zahlreiche Instandsetzungen und gebietstypische Nutzungsänderungen wurden verfahrensfrei gestellt, Aufstockungen baurechtlich privilegiert, Schwellenwerte für Sonderbauten angehoben und die Stellplatzpflicht in die kommunale Satzungshoheit verlagert. Das 0,4-H-Prinzip wurde in dicht bebauten Umgebungen etabliert. Zugleich wurden die Abstandsanforderungen für Photovoltaikanlagen reduziert und die Brandschutzregeln gelockert. Die DIN 18040 zur Barrierefreiheit wurde verbindlich eingeführt, während die DIN 4109 zum Schallschutz verschärft wurde. Die Vorgaben zur Verwendung von Ersatzbaustoffen und zur kommunalen Wärmeplanung verankerten erstmals verbindlich Ziele der Kreislaufwirtschaft und Dekarbonisierung. Ab 2025 gelten zudem höhere Vergabewertgrenzen: Direktaufträge sind bis zu 100.000 Euro, Bauaufträge bis 250.000 Euro und beschränkte Verfahren bis zu einer Million Euro möglich. Ergänzend wurde die flächendeckende E-Vergabe verpflichtend. Die Wohnraumförderung nach WFB 2023 verlängerte die Bindungsdauer auf 55 Jahre, erhöhte die Einkommensgrenzen und stärkt nachhaltiges innerstädtisches Bauen. Insgesamt verlagert die reformierte Bayerische Bauordnung Verantwortung von den Behörden auf die Bauherren, beschleunigt Verfahren und eröffnet neue Spielräume für Holz-, Serien- und Solarbau. Damit markiert sie einen deutlichen Kurswechsel hin zu mehr Eigenverantwortung, Planungssicherheit und Klimafreundlichkeit.

3 Baurechtliche Rahmenbedingungen in Dänemark seit 2015

Das dänische Bauwesen wird vor allem durch nationale Regelungen geprägt, im Gegensatz zu Deutschland, wo teils Landesbauordnungen gelten. Wichtiger Grundpfeiler ist das Baugesetz (Byggeloven), das übergeordnete Ziele wie Sicherheit, Gesundheit und Brandschutz festlegt und auch Regelungen zur Bauherrenhaftung und Marktüberwachung von Bauprodukten enthält, vgl.

Social-og Boligstyrelsen. Darauf basieren weitere Gesetze und Regelwerke: das Regelwerk für Bauwerke (Bygningsreglement, BR) das die konkreten technischen Anforderungen detailliert festlegt, sowie das Planungsgesetz (Planloven) für die Raumordnung und Spezialgesetze etwa das zum Wohnungswesen.

Seit 2015 wurden zahlreiche Reformen durchgeführt, um Verfahren zu straffen, neue Anforderungen z.B. im Klimaschutz oder wie verpflichtende Lebenszyklusanalysen (LCA) einzuführen und die Bauwirtschaft zu stimulieren. Die Durchsetzung des Baurechts und die Erteilung von Baugenehmigungen obliegen den Kommunen als lokale Bauaufsichtsbehörden.

3.1 Grunderwerbsteuer/Erwerbsnebenkosten

Die Kosten für den Erwerb von Immobilien in Dänemark werden maßgeblich durch die „Tinglysningsafgift“ bestimmt. Diese ist eine staatliche Gebühr, die für die Eintragung von Eigentumsrechten (Skøde) und Hypothekenrechten (Pantebreve) im digitalen Grundbuchamt („Tinglysningsretten“) zu entrichten ist. Im Gegensatz zu vielen anderen Rechtsordnungen erhebt Dänemark keine separate „Grunderwerbsteuer“ im traditionellen Sinne; die „Tinglysningsafgift“ erfüllt diese Funktion.

Neben dieser zentralen Abgabe fallen weitere Kosten an, darunter Gebühren für Rechtsberatung, Finanzierungskosten und, in spezifischen gewerblichen Kontexten, die Mehrwertsteuer (VAT). Wiederkehrende Grundsteuern wie die „Grundskyld“ (Grundsteuer) und die „Ejendomsværdiskat“ (Immobilienwertsteuer) sind zwar keine einmaligen Erwerbskosten, beeinflussen jedoch die gesamte finanzielle Belastung des Immobilieneigentums.

Die „Tinglysningsafgift“ ist eine obligatorische Gebühr, die an den dänischen Staat für die Eintragung von Eigentumsrechten (Skøde) und Hypothekenrechten (Pantebreve) im digitalen Grundbuchamt zu zahlen ist. Diese Eintragung ist für den Rechtsschutz und die Dokumentation der Eigentumsrechte von entscheidender Bedeutung. Ohne eine ordnungsgemäße Eintragung ist die Rechtsgültigkeit gegenüber Dritten nicht gewährleistet, was zukünftige Probleme beim Verkauf oder der Beleihung der Immobilie verursachen kann. Die Abgabe setzt sich typischerweise aus einer festen Grundgebühr und einer variablen, prozentualen Gebühr zusammen, die auf dem Transaktionswert oder dem gesicherten Betrag berechnet wird.

Die „Tinglysningsafgift“ für die Eigentumsübertragung („Skøde“) setzt sich aus einer festen Registrierungsgebühr und einer variablen Wertgebühr zusammen. Die variable Gebühr beträgt in der Regel 0,6 % des Kaufpreises

Die Entwicklung der festen Gebühren und der prozentualen Sätze von 2015 bis heute zeigt eine schrittweise Erhöhung der festen Gebühren, während der prozentuale Satz konstant blieb:

- 2015: Die feste Gebühr betrug 1.660 DKK.
- Januar 2021: Die feste Gebühr wurde auf 1.750 DKK erhöht.
- Ab 2023: Die feste Gebühr stieg weiter auf 1.850 DKK. Dies war Teil der Änderungen, die im Januar 2023 in Kraft traten.

Der prozentuale Satz für die Eigentumsübertragung ist im gesamten Zeitraum konstant bei 0,6 % geblieben.

Der Erwerb von Immobilien in Dänemark erfordert fast ausnahmslos die Beauftragung eines Rechtsbeistands, um den Kaufvertrag zu entwerfen und zu prüfen, den digitalen Eintragungsprozess zu verwalten und die Einhaltung aller rechtlichen Anforderungen sicherzustellen. Bei komplexen Transaktionen, insbesondere bei Unternehmens-Share Deals, können die Rechts- und Finanzberatungsgebühren daher erheblich sein.

Im Gegensatz zu vielen anderen europäischen Ländern, in denen Notargebühren einen bedeutenden Teil der Übertragungskosten ausmachen, sind die Notargebühren in Dänemark aufgrund der begrenzten Rolle der Notare bei Immobilientransaktionen sehr niedrig. Das digitale Eintragungssystem („Tinglysningsretten“) rationalisiert weitgehend Prozesse, die sonst einen Notar erfordern würden.

3.2 Bauordnungsrecht: Byggelov und Bygningsreglement

Das dänische Bauordnungsrecht, bestehend aus dem Baugesetz („Byggelov“) und der Bauverordnung („Bygningsreglement“), hat seit 2015 eine tiefgreifende Transformation durchlaufen. Diese Entwicklung ist maßgeblich durch ambitionierte nationale Klimaziele und bindende EU-Vorgaben geprägt. Ein zentraler Trend ist die Abkehr von fest definierten hin zu leistungsbasierten Anforderungen, insbesondere in den Bereichen Energieeffizienz und Klimaschutz.

Ab 2023 wurden bedeutende Reformen implementiert, darunter die obligatorische Lebenszyklusanalyse (LCA) und die Einführung von CO₂-Grenzwerten für Neubauten. Diese Anforderungen wurden ab Juli 2025 auf alle Neubau- und Anbauprojekte ausgeweitet und weiter verschärft, wobei erstmals auch Emissionen aus dem Bauprozess (Transport und Montage) berücksichtigt wurden.

Parallel dazu wurde das Baugenehmigungsverfahren durch die Digitalisierung und die Verlagerung technischer Prüfungen für komplexe Projekte auf zertifizierte Fachleute modernisiert. Obwohl dies auf Effizienzsteigerung abzielt, zeigen sich in der Praxis weiterhin erhebliche administrative Herausforderungen und regionale Unterschiede in den Bearbeitungszeiten.

Die Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienwirtschaft sind vielschichtig: Kurzfristig belasten hohe Zinsen, Materialkosten und Lieferkettenprobleme die Bauaktivität. Langfristig schaffen die verschärften Nachhaltigkeitsanforderungen jedoch starke Investitionsanreize für grüne Technologien, innovative Materialien (z.B. Holzbau) und Kreislaufwirtschaft. Gleichzeitig erhöhen sie die Anforderungen an Planung, Dokumentation und die Notwendigkeit spezialisierter Expertise, was zu höheren Anfangskosten führen kann. Die geplante umfassende Revision des Bygningsreglement („Helhedsorienteret Bygningsreglement“) soll diese Komplexität reduzieren und eine kohärente, zukunftsfähige Regulierung gewährleisten.

Die Social- og Boligstyrelsen (Sozial- und Wohnungsbaubehörde) hat im Juni 2024 eine Strategie für ein ganzheitliches Bygningsreglement vorgestellt. Das Hauptziel ist eine grundlegende Revision des Bygningsreglement im Zeitraum 2024-2028. Diese Revision soll die Regeln vereinfachen, die grüne Transformation beschleunigen und ein besseres Gleichgewicht zwischen Sicherheits-, Gesundheits-, Energieverbrauchs- und Klimaschutzanforderungen finden.

Das neue Reglement soll ein robustes Fundament für zukünftiges Bauen schaffen, nachhaltige Lösungen fördern und Prozesse vereinfachen, um das Bauen ohne unnötige administrative Lasten und überhöhte Sicherheitsniveaus zu ermöglichen. Die Entwicklung erfolgt in engem Dialog mit der Bauwirtschaft und den Kommunen, um praxisnahe Lösungen zu gewährleisten. Erste Analysen zu Herausforderungen zwischen Klimaanforderungen und technischen Anforderungen, Barrieren bei Renovierungen und der kommunalen Bauantragsbearbeitung wurden Anfang 2025 vorgelegt. Die Initiative „Helhedsorienteret Bygningsreglement“ signalisiert eine proaktive und umfassende Anstrengung der dänischen Regierung, die Bauvorschriften zukunftssicher zu machen. Sie erkennt die Komplexität und potenzielle Inkonsistenz der aktuellen Regeln an und strebt eine Vereinfachung an, die sowohl die grüne Transformation als auch die Praktikabilität für die Branche berücksichtigt. Die Notwendigkeit einer „grundlegenden Revision“ deutet darauf hin, dass die bisherigen Anpassungen nicht ausreichen, um die steigenden Anforderungen und die gleichzeitige Notwendigkeit der Vereinfachung zu adressieren.

Brandschutzvorschriften: Die dänischen Brandschutzvorschriften im Baurecht haben sich seit 2015 signifikant weiterentwickelt, geprägt durch einen Übergang von fest definierten zu funktionalen Anforderungen, die Einführung eines umfassenden Zertifizierungssystems und eine stärkere Integration europäischer Standards. Das Bygningsreglement 2018 (BR18) löste das BR15 ab und führte ein System von Brand- und Risikoklassen ein, welches die technische Brandschutzprüfung von den Kommunen auf zertifizierte Fachleute verlagert. Diese Dezentralisierung zielt auf Effizienz ab, hat aber zu erhöhten Kosten für Bauherren, insbesondere bei komplexeren Projekten und kleineren Umbauten, sowie zu Engpässen bei zertifizierten Beratern geführt.

Aktuelle Reformen ab 2023 konzentrieren sich auf die Verfeinerung des Zertifizierungssystems und die Integration von Klimaanforderungen, was neue Herausforderungen im Hinblick auf die Vereinbarkeit von Brandschutz und nachhaltigem Bauen mit sich bringt. Zukünftige Entwicklungen zielen auf ein „ganzheitliches Baureglement“ ab, das Sicherheit, Nachhaltigkeit und Prozesseffizienz ausbalancieren soll.

- **Verschärfung der Klimaanforderungen (ab 1. Januar 2023):** Ab dem 1. Januar 2023 wurden Klimaanforderungen (Life Cycle Assessment, LCA) in das BR18 aufgenommen, um die CO₂-Emissionen im Bauwesen zu reduzieren. Alle Neubauten müssen nun ihre Klimabelastung durch eine Lebenszyklusanalyse dokumentieren. Für Neubauten über 1.000 m² wurde ein CO₂-Grenzwert von 12 kg CO₂-Äquivalent/m²/Jahr eingeführt. Diese Anforderung ist im Bygningsreglement gleichberechtigt mit anderen technischen Anforderungen verankert.⁵ Diese Integration von Klimazielen in die Bauvorschriften schafft eine neue Komplexität für Planer und Bauherren, da Materialentscheidungen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen (z. B. biobasierte Materialien) auch den Brandschutzstandards entsprechen müssen. Dies kann

Innovationen bei brandsicheren, nachhaltigen Materialien vorantreiben, aber auch anfänglich die Kosten erhöhen oder Designoptionen einschränken, wenn die Integration nicht reibungslos verläuft.

- **Reduzierte Rolle der Kommunen und verstärkte Zertifizierung (Januar 2024):** Eine wesentliche Änderung des BR18, die im Januar 2024 in Kraft trat, ist die reduzierte Rolle der Kommunen bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Bauvorhaben der Brand- und Konstruktionsklasse 2-4. Die kommunalen Baubehörden führen nun weniger direkte technische Kontrollen der von zertifizierten Beratern erstellten Unterlagen und Lösungen durch. Dies bedeutet, dass die Verantwortung für die technische Brandschutzprüfung stärker auf die zertifizierten Brandschutzberater verlagert wird. Die Kommunen konzentrieren sich primär auf die formale Prüfung der eingereichten Dokumentation, es sei denn, es liegen offensichtliche illegale Verhältnisse vor. Diese Verlagerung zielt darauf ab, den Genehmigungsprozess zu beschleunigen und den Verwaltungsaufwand für die Kommunen zu reduzieren. Sie erhöht jedoch auch die Abhängigkeit von der Kompetenz und Integrität der zertifizierten Fachleute.
- **Verfeinerung des Zertifizierungssystems (ab Januar 2025):** Im Januar 2025 traten weitere Änderungen in Kraft, die das Zertifizierungssystem und die Dokumentationsanforderungen weiter präzisieren. Es wird ein stärkerer Fokus auf Kontrollberichte gelegt. Für kleinere Umbauten reicht eine Erklärung des Installateurs aus. Die Dokumentation der Brandschutzbedingungen muss außerdem nun noch stärker mit dem Design, der Planung und der Ausführung übereinstimmen. Eine wichtige Nuance ist, dass die Drittkontrolle der Dokumentation (nicht der Brandschutzbedingungen selbst) von einer „kompetenten Person“ durchgeführt werden kann, die nicht unbedingt ein zertifizierter Kontrolleur für Brandschutz sein muss. Dies kann die Kosten für bestimmte Verifizierungsschritte leicht senken, erfordert aber weiterhin ein hohes Maß an Fachwissen. Die kontinuierliche Funktionsprüfung und Systemintegrationstests durch akkreditierte Inspektionsstellen für Gebäude der Risikoklasse 2-4 bleiben eine wichtige Anforderung für den Betrieb.

Barrierefreiheit: Ein wesentlicher Einflussfaktor sind die EU-Vorgaben, insbesondere der European Accessibility Act (EAA), der zwar primär Produkte und Dienstleistungen betrifft, jedoch indirekt auch die bauliche Umgebung beeinflusst, in der diese Dienste angeboten werden. Dänemark hat diese Richtlinie in nationales Recht umgesetzt und zeigt die Tendenz, über die Mindestanforderungen der EU hinauszugehen, indem es das Konzept des „Universal Design“ stärker in seine Bauvorschriften integriert. Europäische Normen wie EN 17210 und DS/EN 81-70 spielen eine wichtige Rolle bei der Standardisierung und Konkretisierung dieser Anforderungen.

Reformen, wie die Anpassungen des BR18 zum Januar 2024 und die geplante Einführung von BR24, signalisieren eine Fortsetzung des Engagements für Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit. Diese Änderungen umfassen eine verstärkte Fokussierung auf niveaugleichen Zugang auch bei Einfamilienhäusern und eine Anpassung der kommunalen Kontrollmechanismen.

Die Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienwirtschaft sind vielschichtig. Während die Umsetzung von Barrierefreiheitsanforderungen zusätzliche Kosten verursachen kann, insbesondere bei Bestandsgebäuden, wird dies durch öffentliche Förderprogramme, wie die fast 4,8 Mrd. DKK für den sozialen Wohnungsbau, abgefedert. Barrierefreiheit wird zunehmend als Wertsteigerung und Wettbewerbsvorteil wahrgenommen, der die Marktattraktivität erhöht

und die Investitionsbereitschaft fördert, insbesondere im Hinblick auf eine alternde Bevölkerung.

Insgesamt zeigt sich, dass Dänemark eine proaktive Rolle bei der Förderung der Barrierefreiheit im Baubereich einnimmt, getrieben durch nationale Ambitionen und europäische Harmonisierungsbemühungen. Die Integration von Barrierefreiheit in den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden und die Berücksichtigung des „Universal Design“-Prinzips sind entscheidend für eine zukunftsfähige und inklusive Bau- und Immobilienwirtschaft.

Zum Januar 2024 traten mehrere Änderungen des Bygningsreglement 2018 (BR18) in Kraft, die Auswirkungen auf die Barrierefreiheit haben. Diese Änderungen wurden von der Social-og Boligstyrelsen (Sozial- und Wohnungsbehörde) veröffentlicht und betreffen die Bearbeitung von Bausachen durch die Kommunen.

Eine wichtige Änderung betraf die Zugänglichkeitsbedingungen für freistehende Einfamilienhäuser: Bei Neubauten dieser Art muss nun für mindestens eine der Außentüren ein niveaugleicher Zugang hergestellt werden. Dies ist eine Präzisierung und Erweiterung der bisherigen Anforderungen, die zuvor nur eine „Vorbereitung“ für niveaugleichen Zugang vorsahen. Diese Anpassung unterstreicht das verstärkte Bestreben, Barrierefreiheit auch im privaten Wohnungsbau zu fördern.

Des Weiteren können temporäre Studentenwohnheime, die gemäß dem Planungsgesetz errichtet werden, von der Anforderung zur Installation eines Aufzugs ausgenommen werden. Dies stellt eine spezifische Ausnahme dar, die auf die besonderen Bedürfnisse und die temporäre Natur dieser Wohnformen zugeschnitten ist.

Ein weiterer Aspekt der Änderungen zum Januar 2024 war eine Reduzierung der Rolle der Kommunen bei der Kontrolle von Bauvorhaben in höheren Brand- und Konstruktionsklassen (2-4). Die Kommunen müssen weniger Material und Lösungen kontrollieren, die von zertifizierten Beratern erstellt werden. Dies soll die Kontrolle der Zertifikate für die Kommunen vereinfachen. Obwohl dies nicht direkt die Barrierefreiheit betrifft, kann es indirekt die Effizienz der Baugenehmigungsverfahren beeinflussen, was wiederum Auswirkungen auf die Umsetzungsgeschwindigkeit von Bauprojekten, einschließlich solcher mit Barrierefreiheitsmerkmalen, haben könnte.

Schallschutz: Schallschutz in Dänemark hat sich seit 2015 dynamisch entwickelt, weg von primär funktionalen Anforderungen hin zu einer immer detaillierteren und anspruchsvolleren Auslegung entwickelt. Das Bygningsreglement (BR15 und BR18) legt die grundlegenden Funktionsanforderungen fest und verweist auf die dänische Norm DS 490:2007, deren Klasse C das Minimum für Neubauten darstellt. Es wurde festgestellt, dass dieses Minimum zwar rechtlich bindend ist, aber nicht immer die volle Bewohnerzufriedenheit gewährleistet, was durch Empfehlungen für höhere Standards (Klasse B) durch Forschungsinstitute wie SBI unterstrichen wird.

Der Einfluss der EU, insbesondere durch die Umgebungslärmrichtlinie und den Green Deal, drängt Dänemark zu einer kontinuierlichen Verbesserung der Lärmschutzstandards. Die

Einführung der „Frivillig Bæredygtighedsklasse“ (FBK) (freiwillige Nachhaltigkeitsklasse) ist ein klares Zeichen für die Bereitschaft Dänemarks, über die aktuellen Mindestanforderungen hinauszugehen und strengere Akustikstandards im Rahmen einer umfassenderen Nachhaltigkeitsstrategie zu erproben. Die bevorstehenden Änderungen des Regelwerks, die ab 2025 in Kraft traten und sich auf CO₂-Emissionen und Energieeffizienz konzentrierten, werden die Bauweise weiter in Richtung ganzheitlicher Nachhaltigkeit lenken, wobei der Schallschutz als integraler Bestandteil des „Raumklimas“ betrachtet wird.

Für die Bau- und Immobilienwirtschaft ergeben sich daraus sowohl Herausforderungen als auch Chancen. Die Kostenstrukturen werden sich durch die Notwendigkeit spezialisierter Materialien, komplexerer Planungs- und Verifizierungsprozesse sowie potenziell aufwendigerer Sanierungen erhöhen. Gleichzeitig bietet ein proaktiver Ansatz im Schallschutz erhebliche Vorteile: Eine verbesserte akustische Qualität steigert die Marktattraktivität von Immobilien, trägt zur Lebensqualität und Gesundheit der Bewohner bei und kann die Investitionsbereitschaft durch langfristige Wertstabilität und Risikominimierung erhöhen. Der Wandel in den Anforderungen spiegelt eine Entwicklung wider, in der akustischer Komfort von einer bloßen rechtlichen Anforderung zu einem entscheidenden Wettbewerbsvorteil und einem integralen Bestandteil der Gebäudequalität wird.

Der rechtliche und regulatorische Rahmen in Dänemark befindet sich in einem kontinuierlichen Entwicklungsprozess, der maßgeblich durch die Ziele der Energiewende und die Initiativen der Europäischen Union vorangetrieben wird. Die seither in Kraft getretenen Änderungen des Bygningsreglement konzentrierten sich primär auf CO₂-Emissionen und die Energieeffizienz von Gebäuden, beispielsweise durch die Anpassung von U-Werten für Bauteile und die Einführung von Grenzwerten für die Klimabelastung von Materialien und Bauprozessen. Obwohl diese Novellen nicht direkt den Schallschutz betreffen, spiegeln sie einen breiteren Fokus auf Nachhaltigkeit wider, der indirekt die Gebäudeplanung und Materialwahl beeinflussen kann. Die fortlaufende Entwicklung des rechtlichen Rahmens ist eine Reaktion auf internationale Vereinbarungen wie das Pariser Abkommen und EU-Gesetzgebungen wie das Clean Energy Package und das Fit-for-55 Package. Diese übergeordneten Ziele treiben die Notwendigkeit voran, Bauvorschriften kontinuierlich anzupassen und zu verschärfen, um den Übergang zu einer nachhaltigeren Bauweise zu fördern.

Ein zentrales Element der zukünftigen Entwicklung im dänischen Baurecht ist die „Frivillig Bæredygtighedsklasse“ (FBK), die freiwillige Nachhaltigkeitsklasse. Sie wurde im Mai 2020 eingeführt und ihre Testphase endete im November 2023. Die FBK ist ein freiwilliges und praktisches Instrument, das Bauherren für alle Gebäudetypen nutzen können, um die Nachhaltigkeit von Gebäuden zu bewerten und zu dokumentieren. Sie deckt ein breites Spektrum an Nachhaltigkeitsperspektiven ab, darunter Umweltbelastung, Ressourcenverbrauch, Gesamtwirtschaftlichkeit, Betrieb und Wartung, Vermeidung problematischer Stoffe sowie die Sicherstellung eines guten Innenklimas.

Im Bereich der Akustik strebt die FBK strengere Anforderungen an als das aktuelle Bygningsreglement. Sie testet beispielsweise einen niedrigeren Lärmgrenzwert für technische Systeme (≤ 25 dB in Wohn- und Schlafräumen), verglichen mit dem derzeitigen Grenzwert von 30 dB(A) in der akustischen Klasse C des BR. Dieser niedrigere Grenzwert entspricht der

akustischen Klasse B und wird noch erprobt, um Erfahrungen für eine mögliche Integration in die obligatorische Baugesetzgebung zu sammeln. Die FBK dient somit als „Testumgebung“ für zukünftige obligatorische Anforderungen, was auf eine potenzielle Verschärfung der Akustikstandards über die aktuellen Mindestanforderungen hinaus hindeutet, angetrieben durch Nachhaltigkeitsziele.

Darüber hinaus werden neue Bauvorschriften, die im Juli 2025 in Kraft treten, CO₂-Emissionen während der Bauphase, Abfallmanagement, Energieverbrauch und Transport berücksichtigen. Obwohl diese Vorschriften nicht direkt den Schallschutz betreffen, kann der erhöhte Fokus auf Nachhaltigkeit und Materialwahl indirekt Auswirkungen auf die akustische Leistung von Gebäuden haben. Dies deutet auf einen ganzheitlichen Ansatz hin, bei dem die akustische Leistung zunehmend mit der Umweltleistung eines Gebäudes verknüpft wird.

Energieeffizienzstandards: Dänemark hat seine Energieeffizienzstandards im Bauwesen seit 2015 kontinuierlich verschärft, maßgeblich beeinflusst durch EU-Vorgaben und nationale Klimaziele. Das Bygningsreglementet (BR) entwickelte sich von reinen Energieverbrauchskriterien (BR15, BR18) hin zu umfassenden Klimaanforderungen, die seit 2023 eine Lebenszyklusanalyse (LCA) und CO₂-Grenzwerte für Neubauten vorschreiben. Diese Anforderungen wurden ab Juli 2025 weiter differenziert und schrittweise verschärft, inklusive spezifischer Grenzwerte für den Bauprozess.

Die Umsetzung dieser Standards hat weitreichende Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienwirtschaft. Während die anfänglichen Investitionskosten für nachhaltige Materialien und energieeffiziente Lösungen steigen, resultieren langfristig signifikante Betriebskosteneinsparungen und eine erhöhte Marktattraktivität für grüne Gebäude. Die Transparenz durch Energieausweise fördert zudem die Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien. Herausforderungen bestehen in der Finanzierung von Sanierungen im Gebäudebestand, insbesondere im öffentlichen Sektor, sowie im Bedarf an digitalen Kompetenzen und vereinfachten Dokumentationsprozessen. Dänemark positioniert sich als Vorreiter im nachhaltigen Bauen, was die Branche zu Innovationen und Anpassungen an ein dynamisches Regulierungsumfeld zwingt.

Die Klimaanforderungen im Bygningsreglementet (BR18) wurden ab Juli 2025 erheblich verschärft, was eine weitere Stufe der Ambition in der dänischen Klimapolitik darstellt.

- **Ausweitung der Geltung:** Der CO₂-Grenzwert, der zunächst nur für Neubauten über 1.000 m² galt, wird ab diesem Datum auf alle Neubauten ausgeweitet, unabhängig von ihrer Größe. Dies schließt auch kleinere Gebäude, Sommerhäuser, Anbauten über 250 m² und unbeheizte Gebäude über 50 m² ein, die zuvor von diesen spezifischen Anforderungen ausgenommen waren.
- **Differenzierte und progressive Grenzwerte:** Es werden differenzierte Grenzwerte eingeführt, die je nach Gebäudetyp variieren und bis 2029 alle zwei Jahre weiter verschärft werden. Dies ermöglicht eine feinere Steuerung und Anpassung der Anforderungen an die spezifischen Eigenschaften und Nutzungsprofile verschiedener Gebäudekategorien.
- **CO₂-Grenzwert für den Bauprozess:** Eine wesentliche Neuerung ist die Einführung eines separaten CO₂-Grenzwertes von 1,5 kg CO₂-Äquivalenten/m²/Jahr, der spezifisch für den

Bauprozess gilt. Dieser Wert umfasst Emissionen aus dem Transport von Materialien, dem Energieverbrauch auf der Baustelle und der Abfallbehandlung. Diese Erweiterung der Bilanzierung unterstreicht den ganzheitlichen Ansatz Dänemarks zur Reduzierung der Umweltauswirkungen des Bauwesens.

- Genutzte Materialien: Um die Kreislaufwirtschaft zu fördern und den Einsatz umweltfreundlicher Materialien zu intensivieren, wurden ab Januar 2024 die CO₂-Emissionen aus recycelten Materialien in der LCA mit 0 kg CO₂-Äquivalenten angesetzt. Dies schafft einen starken Anreiz für deren verstärkte Nutzung in Bauprojekten.

Freiwillige Niedrigemissionsklasse: Parallel zu den verbindlichen Anforderungen wurde eine freiwillige Niedrigemissionsklasse im Bygningsreglementet eingeführt. Diese Klasse bietet Bauherren die Möglichkeit, noch ehrgeizigere CO₂-Emissionsziele zu verfolgen. Die festgelegten Grenzwerte dieser Klasse werden ebenfalls bis 2029 alle zwei Jahre verschärft. Aktuell liegt der Grenzwert bei 8 kg CO₂-Äquivalenten/m²/Jahr über einen Zeitraum von 50 Jahren, wird aber ab Juli 2025 weiter gesenkt.

Die geplanten Verschärfungen der CO₂-Grenzwerte und ihre Ausweitung auf alle Neubauten, zusammen mit einem separaten Grenzwert für den Bauprozess, signalisieren hohe Ambitionen in der dänischen Klimapolitik. Dies ist nicht nur eine weitere regulatorische Anpassung, sondern ein klarer langfristiger Kurs, der einen erheblichen Anpassungsdruck auf die Bauindustrie ausübt. Unternehmen müssen proaktiv in neue Technologien, nachhaltige Materialien und Prozessoptimierungen investieren, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Diese Maßnahmen positionieren Dänemark als Vorreiter im grünen Bauen und könnten als Modell für andere Länder dienen. Die Einbeziehung der Emissionen aus dem Bauprozess zeigt zudem eine Entwicklung hin zu einer noch feinteiligeren und umfassenderen Umweltbilanzierung.

3.3 Planungsrecht und Städtebau

Das dänische Planungsrecht hat sich seit 2015 maßgeblich weiterentwickelt, geprägt durch eine ambitionierte grüne Transformation und das Bestreben, Wirtschaftswachstum und Umweltschutz gleichrangig zu behandeln. Die zentrale Rechtsgrundlage bildet das Lov om planlægning (Planungsgesetz), das 2017 umfassend modernisiert wurde, um Kommunen mehr Flexibilität zu ermöglichen und z. B. die Entwicklung in Küstenbereichen oder den Einzelhandel betreffend zu fördern. Diese Reform zielte explizit auf einen Wachstumsschub ab, was eine politische Priorisierung wirtschaftlicher Interessen verdeutlicht. Parallel dazu wurden im Bygningsreglementet 2018 (BR18) ab 2023 und insbesondere ab Juli 2025 verbindliche CO₂-Grenzwerte für Neubauten eingeführt, die eine Lebenszyklusanalyse (LCA) umfassen und den Bauprozess einbeziehen. Dies positioniert Dänemark als Vorreiter im nachhaltigen Bauen, stellt die Bau- und Immobilienwirtschaft jedoch vor erhöhte Kosten und erfordert innovative Ansätze.

EU-Vorgaben, wie die Richtlinien zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Strategischen Umweltprüfung (SUP) und Energieeffizienz von Gebäuden (EPBD), bilden einen wesentlichen Rahmen, den Dänemark nicht nur umsetzt, sondern oft übertrifft. Die Digitalisierung der Planungsprozesse, von der Baugenehmigung bis zur Datenverwaltung, trägt maßgeblich zur Effizienz und Transparenz bei. Herausforderungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft ergeben sich aus gestiegenen Material- und Finanzierungskosten sowie Fachkräftemangel,

während öffentliche Infrastrukturprojekte und der Fokus auf Nachhaltigkeit neue Investitionschancen eröffnen.

3.4 Gleichrangigkeit von Wirtschaft und Umwelt

Ein zentrales Leitprinzip des dänischen Planungsrechts ist die angestrebte Gleichrangigkeit von Wirtschaft und Umwelt. Die Modernisierung der Planloven im Jahr 2017 wurde explizit damit begründet, eine „bessere Balance zwischen dem Interesse an Wachstum und Entwicklung und dem Interesse an Natur und Umwelt“ zu schaffen. Dies bedeutet offiziell nicht, dass wirtschaftliche Interessen Vorrang vor Natur- und Umweltschutz haben sollen, sondern dass Kommunen die Planung aktiver nutzen können, um Wachstum und Entwicklung zu generieren, während Landschaften, Natur und Umwelt weiterhin geschützt werden.

3.5 Städtebau und Einzelhandel

Die Planloven-Modernisierung 2017 brachte erhebliche Änderungen für die Planung des Einzelhandels mit sich. Die Größenbeschränkung von 2.000 m² für Fachgeschäfte in Stadtzentren, Stadtteilzentren und Entlastungsgebieten wurde aufgehoben. Für Supermärkte wurden die maximalen Bruttoetageflächen in Stadtzentren und Stadtteilzentren von 3.500 m² auf 5.000 m² erhöht, und in Entlastungsgebieten auf 3.900 m². Diese Maßnahmen sollten die Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel verbessern und die Anpassung an veränderte Marktbedingungen erleichtern.

Der Bau neuer Einzelhandelsflächen wird jedoch durch den Einfluss des E-Commerce gehemmt, der seit der Coronapandemie boomt. Diese Entwicklung erfordert eine integrierte strategische Planung für Stadtzentren, insbesondere in kleineren und mittleren Städten. Kommunen, die regelmäßig das Handelsleben überwachen und schnell auf neue Trends reagieren, sind erfolgreicher. Die Erfahrung zeigt, dass eine jährliche Überwachung und proaktive Maßnahmen, anstatt nur alle 4 oder 8 Jahre bei der Aktualisierung des „Kommuneplans“, entscheidend sind, um den Herausforderungen des E-Commerce und sich ständig ändernden Einkaufsgewohnheiten zu begegnen.

3.6 Flexiblere Stadtentwicklung und temporäre Nutzungen

Die Modernisierung der Planloven im Jahr 2017 führte zu flexibleren Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung. Dies umfasste unter anderem die Verkürzung von Anhörungsfristen für Lokalpläne von geringerer Bedeutung auf mindestens zwei Wochen. Darüber hinaus wurden neue Möglichkeiten für befristete Ausnahmegenehmigungen zur temporären Nutzung ungenutzter Flächen geschaffen. So können beispielsweise 10-jährige Ausnahmegenehmigungen für temporäre Studentenwohnungen und 3-jährige Ausnahmegenehmigungen für andere temporäre Zwecke erteilt werden. Diese Regelungen zielen darauf ab, Bürokratie abzubauen und die schnelle Realisierung von Projekten mit vorübergehendem Charakter zu ermöglichen.

Diese Entwicklung spiegelt ein wachsendes Verständnis für die Bedeutung temporärer Nutzungen im Städtebau wider. Temporäre Stadt- und Freiräume, oft als „imperfekte byrum“

(unvollkommene oder unfertige Stadträume) bezeichnet, werden zunehmend als wertvoll für das städtische Leben und die Gemeinschaftsbildung anerkannt. Sie bieten Raum für Experimente, fördern bürgerschaftliches Engagement und tragen zur Authentizität und Vielfalt der Stadt bei. Die Möglichkeit, solche Räume durch flexible Planungsvorgaben zu ermöglichen, unterstützt die Schaffung lebendiger und anpassungsfähiger Stadtumgebungen.

3.7 „Konzeptvergabe“ von Grundstücken

Die Vergabe von Grundstücken, insbesondere im öffentlichen Sektor, erfolgt in Dänemark häufig über öffentliche Ausschreibungen. Kommunen schreiben Grundstücke und Gebäude, die zum Verkauf stehen, öffentlich aus, wobei der Verkauf an den Höchstbietenden erfolgt. Die Gebote müssen schriftlich in einem festen Betrag abgegeben werden und dürfen nicht unter einem festgelegten Mindestpreis liegen. Der Prozess ist zunehmend digitalisiert, und die Tinglysning (Grundbucheintragung) erfolgt digital.

Es gibt jedoch Bestrebungen, die Vergabe von Grundstücken über die reine Preisvergabe hinaus zu erweitern und vermehrt „Konzeptvergaben“ einzuführen. Eine Empfehlung lautet, mehr projekt- und konzeptbasierte Ausschreibungen in Wohngebieten einzuführen, um eine größere Vielfalt an Wohntypologien und Bauformen zu fördern. Dies wird als notwendig erachtet, da die gängigen Ausschreibungsprozesse oft zu einer Homogenität in der Bebauung führen und die politische Bereitschaft der Kommunen, alternative Wohn- und Bauformen durch gezielte Ausschreibungen zu fördern, begrenzt ist.

Bei solchen Konzeptvergaben könnten neben dem Preis auch Kriterien wie die Umweltbelastung und die Lebenszykluskosten (LCC) als Zuteilungskriterien stärker gewichtet werden. Dies würde es ermöglichen, nachhaltigere und gemeinschaftsorientiertere Projekte zu realisieren, die über die rein monetäre Maximierung hinausgehen. Die Erfahrungen mit Baugemeinschaften (byggefællesskaber) in Dänemark sind bisher begrenzt, aber es wird ein Potenzial gesehen, nachhaltigere und lokal engagierte Projekte zu fördern.

3.8 Parkraummanagement

Das Parkraummanagement ist ein integraler Bestandteil der kommunalen Stadtplanung in Dänemark und zielt darauf ab, die Mobilität in städtischen Gebieten zu steuern und die Stadtqualität zu verbessern. Kommunale Parkpolitik verfolgt mehrere Ziele: die Sicherstellung ausreichender Parkkapazitäten für Bewohner, Gewerbetreibende und Besucher, die Schaffung eines einfachen und verständlichen Parksystems, eine bessere Verteilung der Parknachfrage (z. B. in Parkhäuser statt auf der Straße) und die Unterstützung der grünen Transformation durch die Priorisierung umweltfreundlicher Fahrzeuge.

Die Parkraumregulierung umfasst die Einführung von Bezahlparkzonen und Bewohnerparkausweisen, die je nach Auslastung der Parkplätze dynamisch angepasst werden können. Wenn die durchschnittliche Auslastung 85–90 % erreicht, wird die Zeitbegrenzung durch Bezahlparken ersetzt. Dies ermöglicht eine flexible Anpassung an den tatsächlichen Bedarf. Die Parkgebühren können differenziert werden, um das Parken in kommunalen Parkhäusern gegenüber dem Parken auf der Straße zu begünstigen.

Ein wichtiger Aspekt ist die Integration des Parkraummanagements in die Gesamtplanung von Stadtentwicklungsgebieten. Dies beinhaltet Überlegungen zu Tarifstrukturen, Parkplatznormen und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine gute übergeordnete Planung eines Stadtentwicklungsgebiets, kombiniert mit intelligenten Parklösungen und Alternativen zum Privatwagen, fördert die Stadtqualität. Beispiele wie das Stadtquartier „Carlsberg Byen“ in Kopenhagen zeigen, wie durch öffentlich zugängliche Parkplätze und gemischte Funktionen eine hohe Doppelnutzung der Stellflächen erreicht werden kann, was sowohl der Parkökonomie als auch der Stadtqualität zugutekommt.

3.9 Digitalisierung der Planungsprozesse

Die Digitalisierung der Planungsprozesse ist in Dänemark weit fortgeschritten und ein zentraler Bestandteil der nationalen Digitalisierungsstrategie. Dänemark gilt als eines der weltweit am stärksten digitalisierten Länder, mit einem stark ausgebauten digitalen öffentlichen Sektor.

Im Bereich des Planungs- und Baurechts manifestiert sich dies unter anderem in der verpflichtenden digitalen Einreichung von Bauanträgen bei den Kommunalverwaltungen. Dies ermöglicht eine schnellere und effizientere Bearbeitung von Anträgen und reduziert den bürokratischen Aufwand für Bürger und Unternehmen. Die Nutzung von Building Information Modeling (BIM) ist in der dänischen Baupraxis weit verbreitet, was einen „papierlosen“ Arbeitsablauf an Bildschirmen ermöglicht und die Koordination im Bauprozess verbessert.

Die dänische Digitalisierungsstrategie 2022–2025 und 2024–2027 adressiert unter anderem den Fachkräftemangel, die Unterstützung des Klimaschutzes, künstliche Intelligenz und die grüne Transformation. Die Agentur für digitale Verwaltung ist für die Umsetzung der digitalen Ambitionen der Regierung im öffentlichen Sektor zuständig. Initiativen wie das Automatic Business Reporting zielen darauf ab, Prozesse in Buchhaltung und Rechnungswesen zu digitalisieren und zu automatisieren, um das Potenzial von 3 Mrd. DKK zu realisieren.

Die Digitalisierung trägt nicht nur zur Effizienz bei, sondern auch zur Transparenz. Alle Pläne müssen auf einem Portal (Plandata.dk) veröffentlicht werden (um gültig zu sein), was sie für Bürger und Unternehmen zugänglich macht. Dies fördert die öffentliche Beteiligung und die Nachvollziehbarkeit von Planungsentscheidungen. Die digitale Transformation ermöglicht zudem die Entwicklung und Nutzung von datengestützten Analysetools, die bei der Entscheidungsfindung im Städtebau unterstützen können.

3.9.1 Digitalisierung der Bauverwaltung

Dänemark hat sich in den letzten Jahren konsequent als weltweiter Vorreiter im Bereich E-Government und der Digitalisierung des öffentlichen Sektors etabliert. Diese führende Position wird durch die wiederholte Spitzenplatzierung in der UN E-Government Survey in den Jahren 2018, 2020, 2022 und 2024 untermauert. Der Erfolg des Landes in diesem Bereich wird einer proaktiven und ganzheitlichen Herangehensweise an die öffentliche Digitalisierung zugeschrieben, die durch eine starke sektorübergreifende Zusammenarbeit gekennzeichnet ist.

Die übergreifende Ambition, die diese Digitalisierungsbestrebungen antreibt, ist vielschichtig: Sie zielt darauf ab, das Wohlfahrtswesen zu stärken, den grünen Wandel zu beschleunigen, Wirtschaftswachstum und Exporte zu fördern sowie die nationale Cybersicherheit zu verbessern. Digitalisierung wird dabei als ein entscheidendes Instrument zur Bewältigung gesellschaftlicher Herausforderungen, einschließlich des Arbeitskräftemangels, betrachtet. Dies geschieht durch die Optimierung der Ressourcenzuweisung und die Steigerung der Gesamteffizienz in allen öffentlichen Dienstleistungen. Die konsequente Führungsposition Dänemarks in globalen E-Government-Rankings ist kein Zufall, sondern das Ergebnis einer bewussten, langfristigen strategischen Planung. Die wiederholte Betonung der „digitalen Führungsposition“ und der „gemeinsamen öffentlichen Digitalisierungsstrategie“ verdeutlicht, dass Digitalisierung nicht nur als ein IT-Projekt, sondern als ein grundlegendes nationales Gebot für Wohlfahrt, Wirtschaftswachstum und gesellschaftliche Resilienz verstanden wird. Dies deutet auf eine Langfriststrategie hin, in der die digitale Transformation ein zentraler Bestandteil der nationalen Politik ist und als kontinuierlicher, sich entwickelnder Prozess betrachtet wird. Diese proaktive Haltung lässt darauf schließen, dass zukünftige politische und regulatorische Änderungen die digitalen Grenzen weiter verschieben werden, was Dänemark potenziell zu einem Modell für andere Länder macht. Es bedeutet auch, dass der Privatsektor, einschließlich der Bau- und Immobilienwirtschaft, in einem Ökosystem agiert, in dem die digitale Interaktion mit dem öffentlichen Sektor die Norm ist und sich ständig weiterentwickelt.

Die dänische Bauverordnung 2015 (BR15) legte die rechtsverbindlichen Regeln für den Hochbau in Dänemark fest, die vorwiegend auf funktionalen Anforderungen basieren. Ein zentrales digitales Mandat ist innerhalb der BR15 klar formuliert: Anträge auf Baugenehmigungen müssen dem Gemeinderat über die von der Gemeinde bereitgestellte digitale Lösung eingereicht werden. Dieser digitale Antrag gilt als offiziell eingegangen, sobald er der Gemeinde zugänglich ist. Darüber hinaus erfordert der Antrag in der Regel eine digitale Unterschrift des Eigentümers, typischerweise unter Verwendung sicherer digitaler Identifikationsmethoden wie „MitID“. Ausnahmen für die nicht-digitale Einreichung werden nur unter besonderen Umständen gewährt.

Die nachfolgende Bauverordnung 2018 (BR18) verstärkte und erweiterte diese digitalen Anforderungen. Insbesondere bekräftigt wurde die Verpflichtung zur digitalen Einreichung und digitalen Unterzeichnung von Baugenehmigungsanträgen durch den Eigentümer.

Das Gebäude- und Wohnungsregister (BBR) spielt eine zentrale und unverzichtbare Rolle im Datenmanagement für die gebaute Umwelt. Immobilieneigentümer sind gesetzlich verpflichtet, relevante Informationen für genaue Aktualisierungen an das BBR zu übermitteln, und die Gemeinden tragen die Verantwortung für dessen Aktualität. Die BR15 verweist direkt auf die Durchführungsverordnung zur BBR-Aktualisierung und schreibt vor, dass Eigentümer bei der Einreichung von Baugenehmigungsanträgen alle relevanten Informationen für die BBR-Pflege bereitstellen müssen. Die explizite und starke Formulierung in BR15 und BR18 bezüglich der digitalen Einreichung und digitalen Signaturen zeigt, dass die digitale Interaktion für Baugenehmigungsanträge nicht nur gefördert, sondern gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies markiert einen grundlegenden Wandel von optionalen digitalen Diensten zu einer obligatorischen digitalen Selbstbedienung und macht sie zu einem Eckpfeiler der dänischen Bauverwaltung. Die Einbeziehung von BBR-Aktualisierungen in den Baugenehmigungsprozess

festigt diesen integrierten digitalen Ansatz zusätzlich. Diese obligatorische Natur reduziert den Verwaltungsaufwand für die Gemeinden und standardisiert die Dateneingabe, legt aber auch eine erhebliche Verantwortung auf Bürger und Unternehmen, digitale Werkzeuge und Kompetenzen zu übernehmen. Dies impliziert, dass der rechtliche Rahmen das Nutzerverhalten aktiv in Richtung digitaler Kanäle lenkt.

3.9.2 Förderprogramme und Wohnraumförderung

Die dänische Wohnungsbau- und Baupolitik seit 2015 ist von einem komplexen Zusammenspiel von EU-Richtlinien, nationalen Gesetzen und kommunalen Vorschriften geprägt. Wesentliche Reformen konzentrierten sich auf die Steigerung der Energieeffizienz, die Förderung nachhaltiger Baupraktiken, die Bewältigung sozialer Segregation im Wohnungsbau und die Anpassung an ein dynamisches Wirtschaftsumfeld. Die Finanzierungsmechanismen, insbesondere für den sozialen Wohnungsbau (Landsbyggefonden) und grüne Initiativen, haben sich weiterentwickelt, um Nachhaltigkeit zu fördern und spezifische gesellschaftliche Bedürfnisse zu adressieren. Der Sektor erfuhr Konjunkturschwankungen, beeinflusst durch Zinssätze, Materialkosten und öffentliche Investitionen, zeigt aber einen klaren Trend zur grünen Transformation und verstärkten Sanierung.

Planungs- und Vergaberecht schreiben zunehmend nachhaltiges Bauen vor, was zu einer Verschiebung der Kostenstrukturen führt und Innovationen in der Bauwirtschaft erfordert. Öffentliche Investitionen, insbesondere in Infrastruktur und grüne Energie, sind entscheidende Treiber für die Aktivität und Kontinuität in diesem Sektor. Die Branche muss sich an strengere Umweltstandards anpassen und verfügbare Fördermittel für die grüne Transformation nutzen, um ihre Marktattraktivität und Investitionsbereitschaft zu erhalten.

Dänemark verfolgt ehrgeizige Klimaziele, darunter die Klimaneutralität bis 2050 und eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen um 70 % bis 2030 (im Vergleich zu 1990). Ein parlamentarischer Vorschlag aus dem Jahr 2025 zur Einführung neuer Klimaziele für 2045 (Klimaneutralität) und 2050 (110 % Reduktion) wurde jedoch abgelehnt.

Die Bauvorschriften (BR18) werden kontinuierlich angepasst. Die Anforderungen an die Klimawirkung im BR18 wurden ab Juli 2025 und werden in den Jahren 2027 und 2029 weiter verschärft. Es laufen Diskussionen, den Umfang der Lebenszyklusanalyse (LCA) auf Emissionen aus Transport und Abriss zu erweitern, um eine umfassendere Bewertung des gesamten CO₂-Fußabdrucks eines Gebäudes zu ermöglichen.

Die kontinuierliche Verschärfung der Klimaziele und Bauvorschriften signalisiert eine klare, langfristige regulatorische Ausrichtung auf eine klimaschonend gebaute Umwelt. Dies schafft ein vorhersehbares, wenn auch anspruchsvolles Umfeld für die Bauindustrie, das zu kontinuierlicher Innovation bei Materialien, Bauweisen und Energiesystemen zwingt. Unternehmen, die proaktiv in kohlenstoffarme Materialien, zirkuläre Bauweisen und energieeffiziente Designs investieren, werden einen Wettbewerbsvorteil erzielen.

3.10 Bauvertragsrecht und Vergabewesen

Das dänische Bauvertragsrecht und Vergabewesen hat sich seit 2015 umfassend an EU-Vorgaben angepasst und war durch signifikante nationale Reformen gekennzeichnet. Im Vergabewesen bildet die „Udbudsloven“ das zentrale Regelwerk, das die EU-Richtlinie 2014/24/EU umsetzt und die Prinzipien von Gleichbehandlung, Transparenz und Verhältnismäßigkeit verankert. Ergänzend regelt die „Tilbudsloven“ Aufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte, wobei eine geplante Integration in die Udbudsloven eine weitere Vereinfachung anstrebt.

Aktuelle Reformen ab 2023 umfassen wichtige Änderungen der Udbudsloven zur Straffung von Verfahren und zur Anpassung an Schwellenwerte. Eine tiefgreifende Neuerung stellt die Reform der „Arbejdsmiljøloven“ dar, die ab 2025/2026 mit erhöhten Bußgeldern und der Einführung des „Entreprenørstop“ (Auftragnehmerstopp) eine stärkere Bekämpfung von Sozialdumping vorsieht, was zu einer abgestuften Haftung in der Lieferkette führt.

Die Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienwirtschaft sind vielschichtig. Die Kostenstrukturen werden durch administrative Lasten und insbesondere durch die neuen Arbeitsvorschriften beeinflusst, die das Projektrisiko und die Compliance-Kosten erhöhen. Die Investitionsbereitschaft wird kurzfristig durch makroökonomische Faktoren wie hohe Zinsen gedämpft, langfristig jedoch durch strategische öffentliche Investitionen und die wachsende Bedeutung von Nachhaltigkeit als Werttreiber positiv beeinflusst. Insgesamt erfordert die dynamische Rechtslandschaft von allen Akteuren ein proaktives Risikomanagement und eine kontinuierliche Anpassung an die sich entwickelnden Anforderungen.

Eine weitere wichtige Änderung der Udbudsloven betrifft die Ausschlussgründe und die Zuverlässigkeitsprüfung von Unternehmen: Seit Juli 2022 ist die Pflicht aufgehoben, dass Auftraggeber eine „vejledende udtalelse“ (leitende Stellungnahme) von der Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen (Wettbewerbs- und Verbraucherbehörde) einholen müssen, welche die Zuverlässigkeitsdokumentation eines Unternehmens (sogenanntes „Self-Cleaning“) bewertet. Die Aufhebung dieser Pflicht zielt darauf ab, den Prozess der Zuverlässigkeitsprüfung zu straffen und zu zentralisieren.

Des Weiteren wurde die Flexibilität für Auftraggeber bei der Durchführung von Vergabeverfahren erhöht. Es besteht nun eine erweiterte Möglichkeit, bestehende Verträge durch

Änderungsklauseln anzupassen. Dies kann die Notwendigkeit von Neuvergaben bei Vertragsänderungen reduzieren, sofern die Änderungen im ursprünglichen Ausschreibungsdokument klar, präzise und eindeutig vorgesehen waren und den Gesamtcharakter des Vertrags nicht verändern.

■ Geplante Vereinfachungen und Integration der Tilbudsloven in die Udbudsloven:

Eine weitere wichtige Gesetzesvorlage zielt darauf ab, die Regeln für Bauprojekte unterhalb des EU-Schwellenwerts (aktuell 41,2 Mio. DKK) zu vereinfachen. Dies soll durch die Aufhebung der Tilbudsloven (dänisches Vergabegesetz) und deren Ersetzung durch einfachere Vorschriften im Rahmen der Udbudsloven erreicht werden. Das übergeordnete Ziel ist die

Schaffung eines einheitlicheren und leichter handhabbaren Rahmens für das gesamte öffentliche Beschaffungswesen in Dänemark. Diese Integration würde die Komplexität für Unternehmen, die sowohl mit EU- als auch mit nationalen Schwellenwerten zu tun haben, erheblich reduzieren und die Verwaltungslast verringern.

■ Auswirkungen auf die Wettbewerbsintensität und Effizienz von Vergabeverfahren:

Analysen zeigen, dass die Wettbewerbsintensität einen direkten Einfluss auf die Kosten öffentlicher Aufträge hat. Eine höhere Anzahl von Bietern führt zu niedrigeren Vertragspreisen. Beispielsweise kann das Vorhandensein von vier Angeboten statt nur einem zu einer durchschnittlichen Preisreduktion von 10–13 % führen. Dies unterstreicht die Bedeutung eines effektiven Wettbewerbs für die optimale Nutzung öffentlicher Mittel.

Gleichzeitig gibt es Hinweise darauf, dass die derzeitige Regulierung die Nutzung flexibler Beschaffungsformen, die Verhandlungen und Kommunikation zwischen Auftragnehmern ermöglichen, einschränkt. Dies kann zu ineffizienten Beschaffungsverfahren führen. Ein Verhandlungsverbot wird als erheblicher negativer Einfluss auf die Effizienz öffentlicher Beschaffungsverfahren in der EU bewertet. Hier zeigt sich ein Spannungsfeld zwischen dem Ziel der Udbudsloven, Transparenz und Gleichbehandlung zu gewährleisten, und der Notwendigkeit, effiziente und wirtschaftlich optimale Ergebnisse zu erzielen. Die jüngsten Änderungen, die auf erhöhte Flexibilität abzielen, und die geplante Integration der Tilbudsloven in die Udbudsloven deuten auf ein Bestreben hin, diesen Spagat zu meistern. Der Fokus liegt darauf, Prozesse zu straffen und administrative Lasten zu reduzieren, während die Kernprinzipien der Transparenz gewahrt bleiben. Dies signalisiert einen Übergang zu einem pragmatischeren Ansatz im Vergabewesen, der darauf abzielt, sowohl Compliance als auch Wirtschaftlichkeit zu optimieren.

3.11 Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft im Bau

Dänemark hat sich seit 2015 als Vorreiter in der Integration von Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft im Bausektor etabliert. Angetrieben durch ambitionierte nationale Klimaziele, insbesondere die Reduktion der Treibhausgasemissionen um 70 % bis 2030 und Klimaneutralität bis 2050, hat das Land umfassende legislative und regulatorische Maßnahmen ergriffen.

Ein Meilenstein ist die Einführung der obligatorischen Lebenszyklusanalyse (LCA) für alle Neubauten ab 2023, ergänzt durch spezifische CO₂-Grenzwerte für größere Gebäude. Ab Juli 2025 werden diese Grenzwerte weiter verschärft und auf alle Neubauten ausgeweitet, während zusätzlich separate CO₂-Limits für den Bauprozess (Transport und Baustelle) eingeführt werden. Parallel dazu wurden umfassende Vorschriften für den selektiven Rückbau und das Abfallmanagement etabliert, unterstützt durch die Entwicklung digitaler Materialpässe, die den Übergang zu einer urbanen Mine fördern.

Diese regulatorischen Änderungen beeinflussen die Bau- und Immobilienwirtschaft tiefgreifend. Während anfängliche Investitionskosten für nachhaltige Bauweisen höher sein können, führen sie langfristig zu niedrigeren Betriebskosten und einer erhöhten Marktattraktivität von Immobilien. Die EU-Taxonomie und die CSRD verstärken diesen Trend, indem sie Nachhaltigkeitsleistung direkt an den Zugang zu Kapital und die Wettbewerbsfähigkeit koppeln. Trotz dieser Fortschritte bestehen Herausforderungen wie die Inkonsistenz bei der Anerkennung

von „End-of-Waste“-Kriterien und der Mangel an wirtschaftlichen Anreizen für die Wiederverwendung von Materialien. Dänemarks proaktiver Ansatz, der durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Regierung, Industrie und Kommunen gekennzeichnet ist, positioniert das Land jedoch weiterhin an der Spitze der grünen Transformation im Bausektor.

Das dänische Klimagesetz schafft einen rechtlich bindenden und äußerst ambitionierten nationalen Rahmen für den Klimaschutz. Dies verpflichtet alle Sektoren, einschließlich des Baugewerbes, aktiv zur Dekarbonisierung beizutragen. Die proaktive Zusammenarbeit mit Industrieverbänden durch gemeinsame Klimainitiativen zeigt eine strategische Partnerschaft zwischen Regierung und Industrie. Dieser Ansatz fördert eine integriertere und pragmatischere Umsetzung der anspruchsvollen Ziele, anstatt sich ausschließlich auf Top-Down-Vorgaben zu verlassen.

Seit Januar 2023 ist es in Dänemark gesetzlich verpflichtend, die CO₂-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus (LCA) für alle Neubauten zu bilanzieren. Für Neubauten mit einer Fläche von über 1.000 m² gilt zudem ein maximal zulässiger CO₂-Ausstoß von 12,0 kg CO₂-Äquivalenten pro Quadratmeter und Jahr. Die LCA-Berechnung muss gemäß der Norm DS/EN15978:2012 erfolgen und eine Betrachtungsperiode von 50 Jahren ab Fertigstellung umfassen. In diese Berechnung fließen verschiedene Module ein, die den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes abdecken: Module für Rohmaterialien, Transport, Herstellung, Austausch von Bauteilen, Betriebsenergie, Abfallbehandlung am Ende der Lebensdauer und Potenziale für Wiederverwendung/Recycling.

Dänemarks obligatorische Lebenszyklusanalyse (LCA) für alle Neubauten ab 2023, verbunden mit CO₂-Grenzwerten für größere Bauten, stellt einen wegweisenden und umfassenden Schritt zur Integration von Umweltleistungen in die Bauvorschriften dar. Dies verlagert den Fokus über die reine Betriebsenergieeffizienz hinaus auf eine ganzheitliche Lebenszyklusbetrachtung. Die Branche wird dadurch gezwungen, den „grauen“ Kohlenstoff, die Materialwahl und die Auswirkungen am Ende der Lebensdauer bereits ab der Entwurfsphase zu berücksichtigen. Die Verwendung eines 50-Jahres-Bewertungszeitraums und spezifischer EN-Normen gewährleistet eine robuste und vergleichbare Methodik.

Über die CO₂-Emissionen hinaus entwickelt und implementiert Dänemark aktiv Gesetze zur Förderung der Ressourceneffizienz und Zirkularität im Bausektor, die das Abfallmanagement und die Materialströme adressieren.

Um die Kreislaufwirtschaft im Bauwesen zu fördern, wurden in Dänemark neue Anforderungen an den selektiven Rückbau eingeführt. Seit Juli 2024 gelten diese Vorschriften für den Rückbau von Gebäuden ab 250 m², mit einer einjährigen Übergangsfrist bis Juli 2025. Diese Anforderungen umfassen eine detaillierte Planung, eine umfassende Ressourcenkartierung und spezifische Kompetenzen für den Rückbau.

Ein weiteres entscheidendes Instrument ist der dänische Materialpass, der alle Produktdaten an einem Ort bündelt und den Weg für ein kreislaufwirtschaftliches Bauen ebnen soll. Dieser Pass dient als Grundlage, um Gebäude als potenzielle Materiallager zu nutzen.

Die jüngste Einführung des obligatorischen selektiven Rückbaus für größere Gebäude, verbunden mit umfassenden neuen Vorschriften zur Ressourcenkartierung, spezialisierten Schulungen für Umwelt- und Ressourcenkoordinatoren und Zertifizierungsanforderungen für Abbruchunternehmen, signalisiert eine systematische Anstrengung, wertvolle Materialien für eine hochwertige Wiederverwendung und ein hochwertiges Recycling zu erfassen. Die Entwicklung und Förderung des „Materialpasses“ sind entscheidende Hilfsmittel hierfür, da sie die Materialrückverfolgbarkeit erleichtern und einen „Urban Mining“-Ansatz fördern. Dies transformiert Gebäude effektiv in zukünftige „Materialbanken“ und reduziert die Abhängigkeit von Primärrohstoffen.

3.12 Fazit

Seit 2015 hat sich das Baurecht in Dänemark deutlich gewandelt. Die Modernisierungen reichen von schnelleren Verfahren und digitaler Abwicklung, neuen technischen Standards, dem Zertifizierungssystem für Statik und Brandschutz bis hin zu ambitionierten Klima- und Nachhaltigkeitsvorgaben. Aktuelle Änderungen – wie die Einführung von CO₂-Grenzwerten für Gebäude – machen Dänemark zum Vorreiter für klimafreundliches Bauen. Zukünftige Reformen (z. B. ein ganzheitliches neues Bygningsreglement ab 2028 mit weiteren Vereinfachungen für die Planung) zeichnen sich bereits ab und werden die Bauwirtschaft weiter prägen.

4 Literaturverzeichnis

- Aalborg Universitet: Neue Parkpolitik für die Gemeinde Aarhus (Ny parkeringspolitik for Aarhus Kommune. Online verfügbar unter <https://journals.aau.dk/index.php/td/article/download/6069/5349/18903>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Aarhus Kommune: KREISLAUFWIRTSCHAFT IM BAU (CIRKULAR OKONOMI I BYGGERIET). Online verfügbar unter <https://aarhus.dk/media/mb1jdti2/cirkulaer-oekonomi-2019.pdf>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- AdminPortail (2024): Real Estate Transfer Fees in Europe Ranking by Country. Online verfügbar unter <https://www.proprietesdecharme.com/en/2024/11/04/real-estate-transfer-costs-in-the-european-union-ranking-of-countries/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- advores (2022): Immobilien-erwerb in Dänemark. In: *advores. Advokater & Rechtsanwälte*, 2022. Online verfügbar unter <https://advores.com/immobilienerwerb-in-daenemark-2/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- agfk Baden-Württemberg (Hg.) (2022): Landesbauordnung und Fahrradstellplatzsatzungen. Unter Mitarbeit von Markus Belz und Johanno Sauerwein.
- Andersen, Freja (2022): Dies müssen Sie als Bauherr im neuen Vergaberecht im Auge behalten (Det skal du som bygherre holde øje med i den nye udbudslov). Online verfügbar unter <https://bygherreforeningen.dk/det-skal-du-som-bygherre-holde-oeje-med-i-den-nye-udbudslov/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen (Hg.) (2017): Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität. Wiesbaden.
- Architektenkammer Baden-Württemberg (2025): Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO Merkblatt Nr. 610. Online verfügbar unter https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.akbw.de/fileadmin/download/dokumenten_datenbank/AKBW_Merkblaetter/Baurecht_Planungsrecht/Merkblatt610_LBO2025.pdf&ved=2ahUKEwiQn_a42-6PAxW2zQIHhcdtDEcQFnoECBgQAQ&usg=AOvVaw0EH1b30V2BJAWHK2pQx8K0, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- ARGE Baurecht (2021): Anerkannte Regeln der Technik. Online verfügbar unter https://www.arge-baurecht.com/fileadmin/user_upload/artikel/aktuelles/2021/01/anerkannte-regeln-der-technik.pdf, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Aulinger Rechtsanwälte (2023): Die Genehmigungsfiktion nach Art. 68 Abs. 2 BayBO und das verweigerte gemeindliche Einvernehmen. In: *jurisPR-UmwR* (10/2023), S. 35.
- Aumass: Wertgrenzen Baden-Württemberg. Online-Übersicht. Online verfügbar unter www.aumass.de/wertgrenzen/baden-wuerttemberg, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Badenova (2025): Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) – was ist zu beachten? Online verfügbar unter <https://www.badenova.de/privatkunden/bauen-und-modernisieren/erfuellungsnachweis/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Bayerische Architektenkammer: Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) am 01.08.2023 in Kraft getreten. Online verfügbar unter <https://www.byak.de/aktuelles/newsdetail/ersatzbaustoffverordnung-ersatzbaustoffv-am-01082023-in-kraft-getreten.html>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Bayerische Architektenkammer (2019): Merkblatt 8 – BayBO 2018. Online verfügbar unter https://www.byak.de/data/pdfs/Recht/Merkblaetter/M8-BayBO-Barrierefreies-Bauen-190708_hei.pdf, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Bayerische Architektenkammer (2021): BAYBO 2021. Häufig gestellte Fragen zur Novelle. Online verfügbar unter https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.byak.de/data/user_upload/M0-BayBO_FAQs_Novelle-_Juni_2021.pdf&ved=2ahUKEwjn8sO_qPOPaxU6-

QIHHcOYH4QQFnoECBoQAQ&usg=AOvVaw0BFepw7tTXa2hFwK-2acmS, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerische Architektenkammer (2025): Die neue Bayerische Bauordnung. Langfassung. Online verfügbar unter <https://www.byak.de/planen-und-bauen/architektur-technik/normung-und-standards/die-neue-bayerische-bauordnung-langfassung.html>.

Bayerische Ingenieurekammer-Bau: Bauaufsichtliche Einführung der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) zum 15. November 2023. Online verfügbar unter https://www.bayika.de/de/aktuelles/meldungen/2023-11-15_Bauaufsichtliche-Einfuehrung-der-Bayerischen-Technischen-Baubestimmungen-BayTB-zum-15-November-2023.php, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerische Ingenieurekammer-Bau: Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) – Ausgabe Februar 2025: Bauaufsichtliche Einführung zum 28. Februar 2025. Online verfügbar unter https://www.bayika.de/de/aktuelles/meldungen/2025-02-28_Bauaufsichtliche-Einfuehrung-der-Bayerischen-Technischen-Baubestimmungen-BayTB-zum-28-Februar-2025.php, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerische Ingenieurekammer-Bau: Einführung und Vollzug der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Bayern. Online verfügbar unter https://www.bayika.de/de/aktuelles/meldungen/2023-08-31_Einfuehrung-und-Vollzug-der-Ersatzbaustoffverordnung-EBV-in-Bayern-Bayerisches-Umweltministerium.php, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerische Ingenieurekammer-Bau: Regierungen, untere Bauaufsichtsbehörden Anwendung der Neufassung der Muster-Holzbaurichtlinie (MHolzBauRL). Online verfügbar unter https://www.bayika.de/bayika-wAssets/docs/aktuelles/2024/2024-11-26_StMB-Anwendung-der-Neufassung-der-Muster-Holzbaurichtlinie-MHolzBauRL.pdf, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerische Staatskanzlei: BayBO: Art. 48 Barrierefreies Bauen – Bürgerservice. Online verfügbar unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-48>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerische Staatskanzlei: Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVen) Vom 22. Januar 2002 (GVBl. S. 18) BayRS 754-4-1-W (§§ 1–11) – Bürgerservice. Online verfügbar unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayZVenEV>truehttps://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayZVenEV>true>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerische Staatskanzlei: WFB 2023: 2330-B Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 13. April 2023, Az. 31-4731.1-2-12 (BayMBL. Nr. 206) – Bürgerservice. Online verfügbar unter https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_2330_B_13734>true, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerische Staatskanzlei (2025a): Novelle der BayBO. Online verfügbar unter <https://www.byak.de/data/pdfs/AuT/Normung/News/gvbl-2025-14.pdf>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerische Staatskanzlei (2025b): Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich – Bürgerservice. Online verfügbar unter https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_73_I_2325/True, zuletzt aktualisiert am 25.09.2025, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerischer Landtag (2017): Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes und weiterer Rechtsvorschriften (Drucksache 17/15590).

Bayerischer Landtag (2018): Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften (Drucksache 17/21574).

Bayerischer Landtag (2020): Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus (Drucksache 18/8547).

Bayerischer Landtag (2022): Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften (Drucksache 18/23363).

Bayerischer Landtag (2024a): Gesetzentwurf der Staatsregierung, Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (Drucksache 19/3023).

Bayerischer Landtag (2024b): Gesetzentwurf der Staatsregierung, Zweites Modernisierungsgesetz Bayern (Drucksache 19/3617).

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) (2025): Urteil vom 23.05.2025.

Bayerisches Bauministerium: Hinweise zur Anwendung der Neufassung der Muster-Holzbaurichtlinie (MHolzBauRL). Online verfügbar unter <https://www.bayern.de/wp-content/uploads/2024/07/Entwurf-Erstes-Modernisierungsgesetz-Bayern.pdf>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Bayerische Ressourcenstrategie | Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz. Online verfügbar unter <https://www.stmuv.bayern.de/themen/ressourcenschutz/ressourcenstrategie/index.htm>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Ersatzbaustoffverordnung – Einführung und Vollzug in Bayern. Online verfügbar unter https://www.lfu.bayern.de/abfall/ersatzbaustoffverordnung/faq_ersatzbaustoffverordnung/doc/ums_faq_ebv.pdf, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Kommunale Wärmeplanung in Bayern – Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Online verfügbar unter <https://www.stmwi.bayern.de/energie/energiewende/kommunale-waermeplanung-in-bayern/><https://www.stmwi.bayern.de/energie/energiewende/kommunale-waermeplanung-in-bayern/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB): Eingeführte Technische Baubestimmungen – Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Online verfügbar unter <https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bautechnik/eingefuehrtetechnischebestimmungen/index.php>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB): Förderung von Wohneigentum – Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Online verfügbar unter <https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/wohneigentum/index.php>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB): Hervorragendes Ergebnis der bayerischen Wohnraumförderung im Jahr 2024 – Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Online verfügbar unter <https://www.stmb.bayern.de/med/pressemitteilungen/pressearchiv/2025/11/index.php>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB): Jahresbilanz 2024. Ein Rückblick in Zahlen, Daten und Fakten.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) (2021): Vollzugshinweise zur BayBO 2021.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) (2023a): Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB). Online verfügbar unter https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/28_baytb-nov-2023.pdf, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) (2023b): Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften; Änderung der Bayerischen Bauordnung; Unser Schreiben vom 06.02.2023. Online verfügbar unter https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/24_baybo-vollzugshinweise_2023-44a.pdf, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) (2025): Vollzugshinweise zu den Änderungen durch Erstes und Zweites Modernisierungsgesetz.

BayernLabo: Jahresbericht 2024 der BayernLabo: BayernLabo. Online verfügbar unter <https://bayernlabo.de/foerderinstitut/news/jahresbericht-2024-der-bayernlabo>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

BayernLabo (2022): Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022).

- BBSR (2022): Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden. In: *BBSR-Online-Publikation* 11/2022.
- Blessing, Steffen; Schneider, Martin: Considerations on building type E from a sound insulation perspective. Online verfügbar unter https://pub.dega-akustik.de/DAS-DAGA_2025/files/upload/paper/555.pdf, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Bluebeam (2024): Die Zukunft gestalten: Bluebeams Ausblick auf Technologie- und Digitalisierungstrends in 2025. Pasadena.
- Böhm, Sandra; Boerman, Elena; Hebel, Dirk E.; Nehr, Saskia (2024): Biobasierte Baumaterialien für ein zukunftsfähiges und kreislauffähiges Bauen. In: Dirk E. Hebel, Sandra Böhm und Elena Boerman (Hg.): Vom Bauen mit erneuerbaren Materialien. Die Natur als Rohstofflager. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, S. 26–48.
- bolig og planstyrelsen: Evaluierung des Planungsgesetzes. Online verfügbar unter https://www.plst.dk/Media/637905491754815722/evaluering_af_planloven_m.v._2021.pdf, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Boligministeriet, Social-og: Verordnung zur Veröffentlichung von Bauvorschriften (Bekendtgørelse om offentliggørelse af bygningsreglement 2015). Online verfügbar unter <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2016/1028>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Bölting, Torsten; Bosch-Lewandowski, Simone; Gerth-Wefers, Heike; Gretsche, Simone; Hartmann, Patrick; Winkelkotte, Lucas (2023): Bezahlbares und zukunftsfähiges Bauen und Wohnen. Hg. v. BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.). Bonn.
- Borger: Byggeriets regler. Online verfügbar unter <https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Ejerbolig/Byggeri/Byggeriets-regler?cookiebanner=true>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Bundesagentur für Arbeit: Engpassanalyse. Online verfügbar unter https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Statistiken/Fachkraeftebedarf/Engpassanalyse-Nav.html?Thema%3Denglist%26DR_Region%3Dd%26DR_Engpassbewertung%3De%26DR_Anf%3D2%26mapHadSelection%3Dfalse%26toggleSwitch%3D0, zuletzt geprüft am 15.05.2025.
- Bundesagentur für Arbeit: Tabellen, Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen (WZ 2008) (Quartalszahlen). Online verfügbar unter https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=15024&r_f=ur_Deutschland&topic_f=beschaeftigung-sozbe-wz-heft, zuletzt geprüft am 15.05.2025.
- Bundesagentur für Arbeit (2023a): Grundlagen: Methodenbericht – Auszubildende in der Beschäftigungsstatistik und im Vergleich mit anderen Statistiken (November 2023). Online verfügbar unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Statischer-Content/Grundlagen/Methodik-Qualitaet/Methodenberichte/Beschaeftigungsstatistik/Generische-Publikationen/Methodenbericht-Auszubildende-Beschaeftigungsstatistik.pdf>, zuletzt geprüft am 15.05.2025.
- Bundesagentur für Arbeit (2023b): Grundlagen: Methodenbericht – Engpassanalyse – Methodische Weiterentwicklung (April 2020). Online verfügbar unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Statischer-Content/Grundlagen/Methodik-Qualitaet/Methodenberichte/Uebergreifend/Generische-Publikationen/Methodenbericht-Engpassanalyse-Methodische-Weiterentwicklung.pdf>, zuletzt geprüft am 15.05.2025.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (2021): Bauen von morgen. Zukunftsthemen und Szenarien. Bonn.
- Bundesministerium der Justiz: § 650b BGB – Einzelnorm. Online verfügbar unter https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_650b.html, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2024): Fachkräftemonitoring für das BMAS – Mittelfristige Prognose bis 2028. Online verfügbar unter <https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Forschungsberichte/fb-647->

- fachkraefte-monitoring-bmas-mittelfristprognose-bis-2028.pdf?__blob=publicationFile&v=2, zuletzt geprüft am 15.05.2025.
- Bundesregierung: Reform des Bauvertragsrechts im BGB; hier: Anwendung der VOB/B. Online verfügbar unter https://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_18052017_BI78106370.htm, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Bundesregierung 2021 (2021): Koalitionsvertrag 2021-2025. Mehr Fortschritt wagen.
- Burca, Jackie de (2024): Geschichte des ökologischen Bauens in Dänemark. In: *Constructive Voices*, 2024. Online verfügbar unter <https://constructive-voices.com/de/D%C3%A4nemark%3A-Gr%C3%BCnes-Bauen-%E2%80%93-Geschichte/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Busse, Jürgen; Decker, Andreas; Koch, Theresia; Simon, Alfons (2025): Bayerische Bauordnung. Kommentar. Hg. v. Stefan Kraus. München: C.H. Beck.
- By, Land-og Kirkeministeriet: Verkündung des Planungsgesetzes. Online verfügbar unter <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2015/1351>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Bygma (2022): Klimaanforderungen. Bauvorschriften. Online verfügbar unter <https://baeredygtighed.bygma.dk/lovkrav-bygningsreglement-18/>, zuletzt aktualisiert am 04.09.2025, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Bygningsreglementet: Brand (§ 82 – § 158) – BR18. Online verfügbar unter https://www.bygningsreglementet.dk/historisk/br18_version8/tekniske-bestemmelser/05/krav/137_147/, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Bygningsreglementet: Regeln und Anleitungstext – Allgemeines – Bauvorschriften 2015 (Generelt – Bygningsreglement 2015 – BR18). Online verfügbar unter https://historisk.bygningsreglementet.dk/br15_03_id52/0/42https://historisk.bygningsreglementet.dk/br15_03_id52/0/42, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- CDU-Landtagsfraktion BW (2025): Positionspapier zur Fraktionsklausurtagung. Online verfügbar unter <https://cdufraktion-bw.de/2025/01/10/cdu-landtagsfraktion-zehn-punkte-zuversicht/>, zuletzt aktualisiert am 2025, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- CEDEFOP (2018): Vocational education and training in Europe: Denmark 2018. Online verfügbar unter <https://www.cedefop.europa.eu/en/country-reports/vocational-education-and-training-europe-denmark-2018>, zuletzt geprüft am 15.05.2025.
- CEDEFOP (2023): Skills anticipation in Denmark (2023 Update). Online verfügbar unter <https://www.cedefop.europa.eu/en/data-insights/skills-anticipation-denmark-2023-update>, zuletzt geprüft am 15.05.2025.
- Centret, Skøde (2023): Grundbuchgebühr beim Hauskauf: Wie und wann? (Tinglysningsafgift ved boligkøb: Hvordan og hvornår?). In: *Skøde Centret*, 2023, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- City Creators: Detailhandel – City Creators. Online verfügbar unter <https://citycreators.dk/category/byudvikling/detailhandel/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Cosinex Blog (2024a): Baden-Württemberg erhöht Wertgrenzen für Kommunen. Online verfügbar unter <https://blog.cosinex.de/2024/07/12/baden-wuerttemberg-erhoeht-wertgrenzen/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Cosinex Blog (2024b): Direktaufträge bis 100.000 Euro: Neue VwV Beschaffung in Baden-Württemberg.
- Cosinex Blog (2025): Bayern: Erhöhte Wertgrenzen mit weiteren Entpflichtungen. In: *cosinex GmbH*, 06.03.2025. Online verfügbar unter <https://blog.cosinex.de/2025/03/06/bayern-erhoehte-wertgrenzen-mit-weiteren-entpflichtungen/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- CTB Interreg North Sea: Shaping the Future of Construction in Denmark. Online verfügbar unter <https://www.interregnorthsea.eu/ctb/news/shaping-the-future-of-construction-in-denmark>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Dänische Regierung: National Strategy for Digitalisation. together in the digital development. Online verfügbar unter <https://en.digst.dk/media/mndfou2j/national-strategy-for-digitalisation-together-in-the-digital-development.pdf>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Danish Council for Green Transition: Kreislaufbauten: Vom Gedanke zum politischen Handeln. Online verfügbar unter <https://rgo.dk/wp-content/uploads/cirkulaert-byggeri.pdf>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

- Dansk Byplanlaboratorium: Städtebauliche Kompetenz wird durch das neue Planungsgesetz herausgefordert)Byplanfaglighed udfordres af den nye planlov. Online verfügbar unter <https://byplanlab.dk/da>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Das Deutsche Gewerbe: Baukonjunktur 2024 / 2025. Online verfügbar unter <https://www.zdb.de/meldungen/baukonjunktur-2024-2025>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- David_ Leanlancer (2024): Kaufvertragsunterlagen: Hauskauf in Dänemark. In: *advokatfirma / meyer*, 2024. Online verfügbar unter <https://daenischesrecht.de/kompetenzen/hauskauf-in-daenemark/kaufunterlagen-beim-hauskauf-in-daenemark/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2021): Bodenpolitik als Schlüsselinstrument. Empfehlungen, Ergebnisbericht der Baulandkommission. Berlin.
- Deutsches Patent- und Markenamt (DPMA) (2023a): Jahresbericht 2023. Online verfügbar unter https://www.dpma.de/digitaler_jahresbericht/2023/jb23_de.html, zuletzt geprüft am 15.05.2025.
- Deutsches Patent- und Markenamt (DPMA) (2023b): Prüfung und Erteilung. Online verfügbar unter https://www.dpma.de/patente/pruefung_erteilung/index.html, zuletzt geprüft am 15.05.2025.
- Dimanski, Hans-Michael (2018): Die Reform des Bauvertragsrechts und Änderungen in der kaufrechtlichen Mängelhaftung.
- Dr Dimanski Schermaul Rechtsanwälte (2018): Die Reform des Bauvertragsrechts und Änderungen in der kaufrechtlichen Mängelhaftung. Online verfügbar unter https://www.ra-dp.de/media/modelfield_files/dokumente/dokument/datei/BGB-Reform_2018_Langfassung.pdf, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Dr.Hofmann Fratzky Bodenstern Rechtsanwälte: Wesentliche Änderungen bei Architekten- und Ingenieurverträgen | HFB Rechtsanwälte Dr. Hofmann – Fratzky – Bodenstern. Online verfügbar unter <https://www.rahofmannschoepfle.de/2018/10/05/wesentliche-aenderungen-bei-architekten-und-ingenieurvertraegen/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) Mosbach (2023): Studium in der Holzbaubranche. Online verfügbar unter <https://www.mosbach.dhbw.de/studium/studienangebot-bachelor/studium-in-der-holzbranche/>, zuletzt geprüft am 15.05.2025.
- Dürr, Susanne (2025): „Das Wohnraumproblem ist ein dickes Brett, das es zu bohren gilt“. Online verfügbar unter <https://www.diegemeinde.de/das-wohnraumproblem-ist-ein-dickes-brett-das-es-zu-bohren-gilt>, zuletzt aktualisiert am 30.06.2025, zuletzt geprüft am 04.07.2025.
- Durth, Rainer (2019): Digitalisierung ermöglicht effizienteres Bauen. Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW. Frankfurt am Main.
- Endres, Elisabeth; Wagner, Tobias; Graf, Johanna; Kaiser, Andrea (2024): Bauen von morgen. Thesen, Forderungen & Maßnahmen. Hg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Bonn.
- Erber, Sabine; Roßkopf-Nachbaur, Thomas et al. (2021): Low-Tech Gebäude. Prozess Planung Umsetzung. Konstanz.
- Erhvervsministeriet (2025): Gesetz zur Änderung des Unternehmensgesetzes... (LOV nr 1668 af 30/12/2024, Erhvervsministeriet – Retsinformation). Online verfügbar unter <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2024/1668>, zuletzt aktualisiert am 25.09.2025, zuletzt geprüft am 25.09.2025.
- Erhvervsstyrelsen: Grundbuchgebührengesetz (Tinglysningsafgiftsloven), zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Eriksen, Frederik Bruun; Kamari, Aliakbar (2023): The Potential of Voluntary Sustainability Class to Leverage Sustainability in the Danish Construction Industry. In: *Green Building & Construction Economics*, S. 48–62. DOI: 10.37256/gbce.4120232266.
- European Commission (2023): Annual Report on Taxation 2023. Online verfügbar unter [https://www.europarl.europa.eu/RegData/docs_autres_institutions/commission_europeenne/swd/2023/0243/COM_SWD\(2023\)0243_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/docs_autres_institutions/commission_europeenne/swd/2023/0243/COM_SWD(2023)0243_EN.pdf), zuletzt geprüft am 15.05.2025.
- European Union: Circular economy country profile 2024 – Denmark. Online verfügbar unter <https://www.eea.europa.eu/en/topics/in-depth/circular-economy/country-profiles-on-circular->

- economy/circular-economy-country-profiles-2024/denmark_2024-ce-country-profile_final.pdf/@download/file, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- European Union: Climate action in Denmark. Online verfügbar unter [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2021/679106/EPRS_BRI\(2021\)679106_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2021/679106/EPRS_BRI(2021)679106_EN.pdf), zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- European Union: Digital connectivity in Denmark. Online verfügbar unter <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/digital-connectivity-denmark>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- European Union: Durchführungsverordnung zur Bauverordnung 2018 – EUR-Lex. Online verfügbar unter https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex:72020L2184DNK_202501694, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- European Union of the Deaf: European Accessibility Act – Toolkit for transposition – European Union of the Deaf. Online verfügbar unter <https://eud.eu/eud/toolkits/european-accessibility-act-toolkit-for-transposition/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Folketinget: The Danish Parliament and Christiansborg Palace. Online verfügbar unter <https://www.ft.dk/-/media/sites/ft/pdf/publikationer/the-danish-parliament-and-christiansborg-palace.pdf>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Folketinget (2017a): L 33 – 2024-25 (Übersicht): Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Klimagesetzes. (Neue Klimaziele für 2045 und 2050)(L 33 – 2024-25 (oversigt): Forslag til lov om ændring af lov om klima. (Nye klimamål for 2045 og 2050)). Online verfügbar unter <https://www.ft.dk/samling/20241/lovforslag/l33/index.htm>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Folketinget (2017b): Vorschlag für eine parlamentarische EntschlieÙung zur Erhöhung des Höchstbetrags für öffentliche Bauvorhaben (B 108 Forslag til folketingsbeslutning om at hæve maksimumsbeløbet for alment byggeri ...). Online verfügbar unter <https://www.ft.dk/samling/20241/beslutningsforslag/B108/index.htm>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Fölsche, Jens (2024): Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024: Was ändert sich? In: *Dr. Klein Privatkunden AG*, 2024. Online verfügbar unter <https://www.drklein.de/gebaeudeenergiegesetz.html>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Gabriel, Caroline Gry (2025): Der Beitrag der Bauträger zur Überarbeitung der Bauvorschriften ist wichtig – Der dänische Bauträgerverband (Bygherrernes input til revideringen af bygningsreglementet er vigtigt – Bygherreforeningerne). Online verfügbar unter <https://bygherreforeningerne.dk/bygherrernes-input-til-revideringen-af-bygningsreglementet-er-vigtigt/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Gemeinde Tønder (2025): So kaufen Sie ein Grundstück oder Gebäude im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung. Online verfügbar unter <https://grundsalg.toender.dk/>, zuletzt aktualisiert am 25.09.2025, zuletzt geprüft am 25.09.2025.
- Gleiss Lutz (2018): Immobilienrecht. Neues Bauvertragsrecht seit 1. Januar 2018 in Kraft. Online verfügbar unter <https://www.gleisslutz.com/de/aktuelles/know-how/neues-bauvertragsrecht-seit-1-januar-2018-kraft>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- GSK Stockmann: Änderungen der BayBO zum 01.01.2025. Die wichtigsten Neuerungen im Überblick. Online verfügbar unter, <https://gsk.de/wp-content/uploads/2025/01/GSK-Update-BayBO.pdf>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- GSK Stockmann (2025): Änderungen der BayBO zum 01.01.2025: Neuerungen Überblick. Online verfügbar unter <https://gsk.de/de/aenderungen-der-baybo-zum-01-01-2025-die-wichtigsten-neuerungen-im-ueberblick/#gref>, zuletzt aktualisiert am 14.01.2025, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Haberle, Heiko (2020): Schallschutz im Wohnungsbau: Normen, Standards, Neuerungen. Online verfügbar unter <https://www.dabonline.de/bautechnik/schallschutz-im-wohnungsbau-normen-standards-neuerungen-akustik-din-4109/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz: Wertgrenzen bei Ausschreibungen in Bayern. Online verfügbar unter <https://www.hwkno.de/artikel/wertgrenzen-bei-ausschreibungen-in-bayern-76,0,4011.html>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

- Handwerkskammer Region Stuttgart (2018): Bauvertragsrecht: Das hat sich geändert. Online verfügbar unter <https://www.hwk-stuttgart.de/artikel/bauvertragsrecht-das-hat-sich-geaendert-67,0,2246.html>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Haufe (2023): Wohnungsbau am Ortsrand. Reparaturvorschrift für § 13b BauGB, 2023.
- Haufe (2024): BauGB-Novelle. Alle geplanten Neuerungen im Überblick, 2024.
- Haufe Online Redaktion: Neues Bauvertragsrecht seit dem 1.1.2018. Online verfügbar unter https://www.haufe.de/recht/weitere-rechtsgebiete/wirtschaftsrecht/reform-des-maengelgewaehrleistungs-und-des-bauvertragsrechts_210_348264.html, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Haus & Grund Mannheim (2023): Zur wohnungspolitischen Strategie der Stadt Mannheim – ein wohnungspolitisches Armutszeugnis.
- Hermes, Norbert (2019): Neuer Schallschutz – was gilt jetzt? In: *Bauphysik*, S.33-38.
- Hillebrand, Annette; Schwede, Dirk A.; Steretzeder, Josef (2024): Transformation zu einer zirkulären Bauwirtschaft als Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung. Dessau-Roßlau.
- Hubertz, Verena (2025): „Unter 15 Euro pro Quadratmeter im Neubau müssen möglich sein“. In: *Die Zeit* 20/2025, 2025.
- Ibau: UVgO. Online verfügbar unter <https://www.ibau.de/akademie/glossar/uvgo/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- IBF Troisdorf: CO₂-Reduktion im Neubau in Dänemark: Gesetzliche ... Online verfügbar unter [https://www.ibf-troisdorf.de/files/3_3_FBM_CO₂_Reduktion_Nebau_RenesJacobsen.pdf](https://www.ibf-troisdorf.de/files/3_3_FBM_CO2_Reduktion_Nebau_RenesJacobsen.pdf), zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Immobilien Aktuell Magazin (2023): Deutschland fehlen über 900.000 Sozialwohnungen.
- Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (2017): Reformoptionen für die Grunderwerbsteuer. In: *IW Policy paper* (17/2017).
- Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (2025): Auswirkungen des Strukturwandels auf die Arbeitsmarktreionen und Bundesländer in der langen Frist – Qualifikations- und Berufsprojektion bis 2040. Online verfügbar unter 10.48720/IAB.FB.2503, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Kaltenbrunner, Robert (Hg.) (2025a): Klima- und ressourcenschonende Bauwende. Neuausrichtung an den planetaren Grenzen. Bielefeld: transcript.
- Kaltenbrunner, Robert (2025b): Klima- und ressourcenschonende Bauwende. Neuausrichtung an den planetaren Grenzen. Bielefeld: TRANSCRIPT VERLAG.
- Kanzei Mauss (2022): Verbraucherbaupvertrag: Wissenswertes und Tipps. Online verfügbar unter <https://www.kanzeimauss.de/verbraucherbaupvertrag/https://www.kanzeimauss.de/verbraucherbaupvertrag/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Kanzei am Steinmarkt: Rundschreiben 07/2018. Online verfügbar unter <https://www.liebert-roeth.de/de/rechtsgebiete/baurecht/reform-des-bauvertragsrechts-teil-2>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Kanzei HEUKING (2025): ESG – Nachhaltiges Wirtschaften. Online verfügbar unter <https://www.heuking.de/de/expertise/esg-nachhaltiges-wirtschaften.html>, zuletzt aktualisiert am 25.09.2025, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Kirnats, Lev; Groß, Dominik; van Treeck, Christoph; Blankenbach, Jörg; Beetz, Jakob; Müller, Dirk (2021): Modular. Digital. Integriert. Vorgefertigt. Schlüsselfunktion von TGA-Verbundsystemen beim Modularen Bauen. RWTH Aachen University. Aachen.
- Klimarat: Statusreport 2025. Online verfügbar unter https://klimaraadet.dk/sites/default/files/node/field_file/Klimaraadet_statusrapport25_FINAL_ONLINE.pdf, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Kluge, Thomas (2018): Urbanes Gebiet. neue Chancen für die Innenentwicklung. In: *Stadtplanung und Architektur* H. 3/2018, S. 85–90.
- Københavns Kommune: Änderung der Bauverordnung 2018 zum 1. Januar 2024 – Stadt Kopenhagen (Ændring af Bygningsreglement 2018 pr. 1. januar 2024 – Københavns Kommune). Online

- verfügbar unter <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggetilladelse/byggetilladelse-trin-for-trin>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Københavns Kommune: Brandschutzklasse in Ihrem Baufall, Gemeinde Kopenhagen (Brandklasse i din byggesag, Københavns Kommune). Online verfügbar unter <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggetilladelse/byggetilladelse-trin-for-trin/trin-2-naar-du-laver-din-byggeansoegning/brandklasse-i-din-byggesag>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Köhler, Melissa; Jochum, Katrin; Brüggemann, Michael; Franz, Albrecht; Buchart, Simon (2024): Stimmungsbarometer zum Stand der Transformation der Baubranche: Fraunhofer IRB Verlag.
- Landeshauptstadt Stuttgart (2021): Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Grundsatzbeschluss vom 20.05.2021. Stuttgart.
- Landesrecht Baden-Württemberg (2023): LBO i.d.F. 17.06.2023. Online verfügbar unter <https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/aiz-jlr-BauOBW2010rahmen%4020230617>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Landeszentrale für politische Bildung BW (2024): Maßnahmen gegen Gentrifizierung.
- Landratsamt Pfaffenhofen: Infoblatt zur Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Hinweise. Online verfügbar unter <https://www.landkreis-pfaffenhofen.de/media/17736/14112024-infoblatt-zur-ersatzbaustoffverordnung.pdf>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Landtag Baden-Württemberg (2025): Mit KI die Zukunft bauen – zur Wirkung von Künstlicher Intelligenz in der Baubranche. Drucksache 17/ 8700. Online verfügbar unter https://www.landtag-bw.de/resource/blob/569450/db74ad93eae341118ae4e90f8054ae21/17_8700_D.pdf.
- Landtag von Baden-Württemberg (2020): Drucksache 16/9622.
- Lang, Joachim: Die Genehmigungsfiktion für den Wohnungsbau in der BayBO. In: BayVBI 2021, S. 833–835.
- L-Bank (2025): Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau.
- Lehmkuhl, Jan: Bayern erhöht Wertgrenzen im Vergaberecht – Neue Regelungen ab 2025. Online verfügbar unter <https://www.vergabevorschriften.de/blog/bayern-erhoht-wertgrenzen-im-vergaberecht-neue-regelungen-ab-2025>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Liebert, Rechtsanwalt Martin: Die Reform des Bauvertragsrechts – Teil 2. Online verfügbar unter <https://www.liebert-roeth.de/de/rechtsgebiete/baurecht/reform-des-bauvertragsrechts-teil-2>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Liebert & Röth Rechtsanwälte (2023): Neues Baurecht – Alle Änderungen im Detail. Online verfügbar unter <https://www.liebert-roeth.de/de/rechtsgebiete/baurecht/neues-baurecht-2018>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- LWF (2025): Holzbau-Quote. Online verfügbar unter <https://www.lwf.bayern.de/forsttechnik-holz/holzmarkt/051404/index.php>, zuletzt aktualisiert am 25.09.2025, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Meyer, Holger (2023): Kommunales Vorkaufsrecht nach der Baulandmobilisierung. Erste Erfahrungen. In: *Verwaltungsblätter BW* 1/2023, S. 37–39.
- Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg (2023): Energie- und Klimaschutzkonzept für Landesliegenschaften 2030.
- Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg: Angemessener Wohnbau für alle. Online verfügbar unter <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/wohnungsbau-bw>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg: Landesbauordnung (LBO) BW.
- Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (2022): Verwaltungsvorschrift über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze. Online verfügbar unter <https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/VVBW-VVBW000037733>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (2025a): Reform der Landesbauordnung beschlossen. (Pressemitteilung). Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. Online verfügbar unter <https://www.baden->

- wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/reform-der-landesbauordnung-beschlossen, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (2025b): Virtuelles Bauamt für Baden-Württemberg. (Pressemitteilung). Online verfügbar unter <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/baurecht/bauordnungsrecht/virtuelles-bauamt>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden Württemberg: Neue Mantelverordnung tritt ab 1. August 2023 in Kraft. (Pressemitteilung). Online verfügbar unter <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/presse-service/presse/pressemitteilung/pid/neue-mantelverordnung-tritt-ab-1-august-2023-in-kraft>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden Württemberg (2015): Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG). Online verfügbar unter <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/klima-energie/energieeffizienz/gebaeude/erneuerbare-waerme-gesetz-2015>.
- Nagler, Florian (Hg.) (2022): Einfach Bauen. Ein Leitfaden. Basel: Birkhäuser.
- NJORD Law Firm: Property and Environment in Denmark | NJORD Law Firm. Online verfügbar unter <https://www.njordlaw.com/corporate-law/guide-doing-business-denmark/property-and-environment-denmark>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Normenkontrollrat BW (2021a): Entlastung von Bürokratie und Baukosten durch Optimierung des Brandschutzes. Empfehlungsbericht des Normenkontrollrats Baden-Württemberg. Stuttgart.
- Normenkontrollrat BW (2021b): Jahresbericht 2019/2020. Online verfügbar unter https://stm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/dateien/PDF/Buerokratieabbau/201201_Jahresbericht_Buerokratieabbau_2019_2020_StM.pdf, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- OECD (2023): OECD Regional Outlook 2023: Denmark. Online verfügbar unter https://www.oecd.org/en/publications/oecd-regional-outlook-2023-country-notes_be47635c-en/denmark_18d36cb9-en.html, zuletzt geprüft am 15.05.2025.
- Orlowski, Matthews (2018): Das neue Anordnungsrecht des Bestellers gemäss § 650b ff. BGB – Unterschiede zu §§ 1, 2 VOB/B. Online verfügbar unter <https://forum-holzwissen.com/document/secure/c0a18670-39d5-4685-9e66-8b691b1fe8b1>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Petersen, Martina (2023): Digitaler Bauantrag: Pilotprojekt in Kommunen – erste Bilanz. In: *Kommunaltechnik* (5/2023), S. 21-23.
- Petersen Hardraht Pruggmayer Anwälte Steuerberater Unternehmensberater (2025): Nationale Kreislaufwirtschaftsstrategie (NKWS) – Aufbruch in die Recyclingwirtschaft? | PETERSEN HARDRAHT PRUGGMAYER Rechtsanwälte Steuerberater Unternehmensberater. Online verfügbar unter <https://www.petersenhardrahtpruggmayer.de/de/news/nationale-kreislaufwirtschaftsstrategie-nkws-aufbruch-in-die-recyclingwirtschaft/>, zuletzt aktualisiert am 25.09.2025, zuletzt geprüft am 25.09.2025.
- POCITYF: Building & Grid Retrofit Regulatory Framework. Online verfügbar unter <https://pocityf.eu/wp-content/uploads/2023/02/POCITYF-Deliverable-1.3-Revision-Final-for-resubmission.pdf>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- POCITYF: Building & Grid Retrofit Regulatory Framework. Online verfügbar unter https://pocityf.eu/wp-content/uploads/2020/09/POCITYF-864400_D1.3_Building-Grid-Retrofit-Regulatory-Framework_compressed_1.pdf, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Property Advice: Vor- und Nachteile von Unternehmensimmobilientransaktionen (Fordele og ulemper ved selskabshandler med ejendomme). Online verfügbar unter <https://www.propertyadvice.dk/nyheder-og-indsigter/fordele-og-ulemper-ved-selskabshandler-med-ejendomme>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Quaas & Partner Rechtsanwälte (2025): Novelle der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg verabschiedet. Online verfügbar unter <https://quaas-partner.de/novelle-der-landesbauordnung-lbo-baden-wuerttemberg-verabschiedet/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Rasquin, Christian (2023): Grunderwerbsteuer: Finanzministerium plant Möglichkeit zur Abschaffung. In: *Wirtschaftsdienst* (103(8)), S. 567-570, zuletzt geprüft am 03.07.2025.

- Realdania: Baukonzept (Boligpapir). Online verfügbar unter <https://realdania.dk/-/media/realdaniadk/publikationer/faglige-publikationer/boligpapir---saadan-kan-vi-aendre-boligbyggeriet-sammen/boligpapir---saadan-kan-vi-aendre-boligbyggeriet-sammen.pdf>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Realdania: Parken und städtische Qualität (Parkering og Bykvalitet). Online verfügbar unter <https://realdania.dk/-/media/realdania-by/dokumenter/viden-og-kompetence/parkering-og-bykvalitet/parkering-og-bykvalitet-inspirationshaefte.pdf>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Rechtsanwaltskanzlei Kuepach: Neues Bau- und Werkvertragsrecht. Online verfügbar unter <https://www.kanzlei-kuepach.de/aktuelles/neues-bau-und-werkvertragsrecht/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Regeringen: Die Modernisierung des Planungsgesetzes ist nun in Kraft. (Modernisering af planloven er nu på plads). Online verfügbar unter <https://regeringen.dk/nyheder/2017/modernisering-af-planloven-er-nu-paa-plads/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Retsinformation: Durchführungsverordnung zur Modernisierung des Gebäudes und... (Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og ...). Online verfügbar unter <https://www.retsinformation.dk/api/pdf/143662>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Retsinformation: Gesetz über die öffentliche Auftragsvergabe (Udbudsloven). Online verfügbar unter <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2025/116>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Richter, Sabine (2019): Eine Art Pokerspiel mit verkapptem Höchstpreisverfahren“. Interview mit Frank Seeger.
- Schulze, Rainer (2018): Die Reform des Baurechts. eine erste Einordnung. In: *BauR*, S. 25-30.
- Schwab, Meike (2023): Städtetag BW Report, 3/2023. Stadtumbau nach Corona – Förderprogramme nutzen, S. 42–45.
- Sindermann, Thomas (2022): Vergütungsanpassung gemäß § 650c BGB, 2022. Online verfügbar unter <https://www.wolterskluwer.com/de-de/expert-insights/verguetungsanpassung>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Social- og Boligministeriet: Durchführungsverordnung zur Änderung der Durchführungsverordnung zu Bauvorschriften 2018 (BR18). Online verfügbar unter <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2025/271>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Social- og Boligministeriet: Förderung von Bau- und Wohngemeinschaften. Online verfügbar unter <https://www.sm.dk/media/24776/Rapport%20om%20fremme%20af%20bygge-%20og%20bof%C3%A6llesskaber%20FINAL-a.pdf>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Social- og Boligministeriet: Kleine Welten, große Ideen. Über temporäre Stadträume und die Lebensqualität der Stadt. Online verfügbar unter <https://www.sm.dk/media/24917/bytopiapi.pdf>.
- Social- og Boligstyrelsen: Bessere Zugänglichkeit im öffentlichen Wohnungsbau – Ministerium für Soziales und Wohnungswesen (Bedre tilgængelighed i den almene boligsektor – Social- og Boligministeriet). Online verfügbar unter <https://www.sm.dk/media/24774/Rapport%20om%20bedre%20tilg%C3%A6ngelighed%20i%20den%20almene%20boligsektor.pdf>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Social- og Boligstyrelsen: Ganzheitliche Bauvorschriften – Dänische Sozial- und Wohnungsagentur, (Helhedsorienteret bygningsreglement – Social- og Boligstyrelsen),. Odense. Online verfügbar unter <https://bygherreforeningen.dk/bygherrernes-input-til-revideringen-af-bygningsreglementet-er-vigtigt/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Social- og Boligstyrelsen: Klimaanforderungen (LCA) in Bauvorschriften – Dänische Agentur für Soziales und Wohnungswesen (Klimakrav (LCA) i bygningsreglement – Social- og Boligstyrelsen). Online verfügbar unter <https://www.sbst.dk/byggeri/baeredygtigt-byggeri/national-strategi-for-baeredygtigt-byggeri/klimakrav-lca-i-bygningsreglementet>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Social- og Boligstyrelsen: Übersicht über die Änderungen der vorgeschlagenen Änderung der BR18 mit Wirkung ab dem 1. Januar 2024 (Oversigt over ændringer i ændringsforslaget til BR18 med ikrafttrædelse den 1. januar 2024). Online verfügbar unter <https://www.frinet.dk/media/mtphf5i3/oversigtsnotat-1.pdf>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.

- Social- og Boligstyrelsen: Übersicht über die Änderungen der vorgeschlagenen Änderung der... (Oversigt over ændringer i ændringsforslaget til BR18 med ikrafttrædelse den 1. januar 2024). Online verfügbar unter <https://www.frinet.dk/media/mtphf5i3/oversigtsnotat-1.pdf>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Social- og Boligstyrelsen (2025): Durchführungsverordnung zur Bauverordnung 2018 (Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om bygningsreglement 2018) (BR18) – Retsinformation. Online verfügbar unter <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2025/271>, zuletzt aktualisiert am 25.09.2025, zuletzt geprüft am 25.09.2025.
- Staatsanzeiger für Baden-Württemberg (2024): Breite Allianz setzt Landesregierung unter Druck. Online verfügbar unter <https://www.staatsanzeiger.de/nachrichten/politik-und-verwaltung/breite-allianz-setzt-landesregierung-unter-druck/>.
- Staatsministerium Baden-Württemberg (2025): Pionier für nachhaltiges Bauen im neuen Forschungsverbund. Pressemitteilung. Online verfügbar unter <https://stm.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/pionier-fuer-nachhaltiges-bauen-im-neuen-forschungsverbund>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Stadt Freiburg (2024): Soziale Erhaltungssatzung. Online verfügbar unter <https://www.freiburg.de/pb/1999975.html>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Stadt Heilbronn (2025): Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 – Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung. Informationsblatt. Online verfügbar unter https://www.heilbronn.de/fileadmin/daten/stadtheilbronn/formulare/bauen_wohnen/wohnraumfoerderung/Allgemeine_Sozialmietwohnraumfoerderung-01-2025.pdf.
- Stadt Karlsruhe (2024): Wohnen und Wohnraumförderung. Online verfügbar unter <https://www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/bauen-und-immobilien/wohnen>.
- Stadt Mannheim (2024): Wohnraumkonzept. Online verfügbar unter <https://www.mannheim.de/de/service-bieten/bauen-und-wohnen/wohnraumkonzept>.
- Stadt Tübingen (2024): Wohnraum sozial vermieten. Online verfügbar unter <https://www.tuebingen.de/26316.html>.
- Stadt Ulm (2024): Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete. Online verfügbar unter <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-wohnen/wohnungsbaurichtlinien>.
- Statistics Denmark (2024): Statistics Denmark. Online verfügbar unter <https://www.dst.dk/en>, zuletzt geprüft am 15.05.2025.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2024): Eckdaten zur Bevölkerung. Online verfügbar unter <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/99025010.tab?R=LA>, zuletzt geprüft am 15.05.2025.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2025): Hochschulstatistik. Online verfügbar unter <https://www.statistik-bw.de/hochschulstatistik/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Steinecke, Almut (2023): Was ist die Zielfindungsphase? Honorar, Kündigung, Beendigung. Online verfügbar unter <https://www.dabonline.de/recht/zielfindungsphase-ende-honorar-kuendigung/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Steuerministerium Dänemark: Grundbuchgebührengesetz (Tinglysningsafgiftsloven) – Retsinformation. Online verfügbar unter <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/843>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Steuerministerium Dänemark (2025): LOV nr 168 af 29/02/2020, Skatteministeriet. Online verfügbar unter <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/168>, zuletzt aktualisiert am 23.07.2025, zuletzt geprüft am 25.09.2025.
- Stuttgarter Zeitung (2023): Kommt es zu Steuerrabatten für junge Familien beim Hauskauf?
- ThinkNext (2025): Neue CO₂e-Anforderungen für den Bauprozess: Was bedeutet das für Sie als Handwerker? Online verfügbar unter [https://bygogbaeredygtighed.dk/nye-CO₂e-krav-til-byggeprocessen-hvad-betyder-det-for-dig-som-haandvaerker/](https://bygogbaeredygtighed.dk/nye-CO2e-krav-til-byggeprocessen-hvad-betyder-det-for-dig-som-haandvaerker/), zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Udbudslov: Änderungsklauseln in ausschreibungspflichtigen Bauverträgen (Ændringsklausuler i udbudspåltige bygge- og anlægskontrakter). Online verfügbar unter <https://udbudslov.dk/wp->

- content/uploads/2022/02/Specialafhandling-om-aendringsklausuler.pdf, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Udbudslov: Das dänische Vergaberecht in einer EU-rechtlichen Perspektive (Dansk Udbudsret i EU-retlig kontekst). Online verfügbar unter https://udbudslov.dk/wp-content/uploads/2021/03/martin_noerland_faber_og_niclas_oliver_boegelund_storch.pdf, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Umwelt-Online (2024): VergabeVwV. – Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich. Online verfügbar unter https://www.umwelt-online.de/recht/allgemei/laender/bw/vergvwv_ges.htm, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Unsöld, Frank (2025): Schneller Bauen? – zur Abschaffung des Widerspruchsverfahrens.
- Videncenter for Cirulaer okonomi i Byggeriet: Kurzübersicht über die wichtigsten Gesetze & Verordnungen zum Thema Bauschutt. Online verfügbar unter <https://vcob.dk/vcob/nedrivning/love-regler/kort-om-vigtigste-love-regler/>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Vizcab: Denmark's ambitious path in regulating embodied carbon in construction. Online verfügbar unter <https://blog.vizcab.io/en/international-blog/denmarks-ambitious-path-in-regulating-embodied-carbon-in-construction>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Weitemeyer, Moalem: The Danish Government's Legislative Programme 2024-2025. Online verfügbar unter <https://www.moalemweitemeyer.com/2024-10-01-Legislative-Programme-2024-2025>, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- WEKA (2020): Landesbauordnung Baden-Württemberg – aktuelle Änderungen 2020.
- WEKA (2025): Landesbauordnung Baden-Württemberg: Das ändert sich 2025.
- Wikipedia (Hg.) (2024): Unterschwellenvergabeordnung. Online verfügbar unter <https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Unterschwellenvergabeordnung&oldid=243076868>, zuletzt aktualisiert am 13.03.2024, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Wikipedia (Hg.) (2025): Taxation in Denmark. Online verfügbar unter https://en.wikipedia.org/w/index.php?title=Taxation_in_Denmark&oldid=1304515730, zuletzt aktualisiert am 06.08.2025, zuletzt geprüft am 23.07.2025.
- Wörrle, Jana Tashina (2023): Neubaustandard: Was jetzt gilt und ab 2025 geplant ist, 2023. Online verfügbar unter <https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/dieser-neubaustandard-gilt-ab-2023-251235/>.
- Woźniak, Michał (2023): Willige Partner, schwieriger Markt, Dänemark. In: *GTAI*, 23.06.2023. Online verfügbar unter <https://www.gtai.de/de/trade/daenemark/branchen/willige-partner-schwieriger-markt-1004504>, zuletzt geprüft am 25.09.2025.
- Zentralverband des Deutschen Handwerks (2025): Wir können alles, was kommt. Online verfügbar unter <https://www.zdh.de/ueber-uns/imagekampagne-handwerk/wir-koennen-alles-was-kommt/>, zuletzt aktualisiert am 2025, zuletzt geprüft am 15.05.2025.