

**Bundesbüro**

Verband Privater Bauherren e.V.  
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030 / 278901-0  
Fax 030 / 278901-11

www.vpb.de  
info@vpb.de



V.P.B. e.V. Chausseestr. 8 10115 Berlin

**Stellungnahme****des Verbands Privater Bauherren e. V. (VPB)****zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten  
Stadtentwicklung**

Als älteste Verbraucherschutzorganisation im Baubereich vertritt der Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) seit 1976 die Interessen privater Bauherren und damit auch die Interessen privater Eigentümer und Erwerber von Grund- und Wohnungseigentum.

Er informiert und berät private Bauherren und Eigentümer insbesondere vor und während des Hausbaus, des Eigentumserwerbs oder der Modernisierung einer Bestandsimmobilie und verfügt über ein bundesweites Netz von Regionalbüros.

Der VPB bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme!

Das Hauptziel des Gesetzesentwurfes, die Schaffung von Wohnraum durch ein ganzes Bündel von Maßnahmen zu erleichtern, zu verbilligen und zu beschleunigen wird vom VPB selbstverständlich mitgetragen. Unverständlich ist deswegen allerdings die im Paket enthaltene angedachte Verlängerung der Umwandlungssperre von Miet- in Eigentumswohnungen um weitere zwei Jahre, die einen gegenteiligen Effekt hat (dazu 1.). Im Übrigen werden nur ausgewählte, wichtige Regelungsideen angesprochen, die allesamt mindestens grundsätzlich befürwortet werden (dazu 3., 4., 6. - 9.). Die baukostentreibende Wirkung von im Genehmigungsverfahren festgesetzter klimaanpassender Maßnahmen wird im Entwurf aus Sicht des VPB allerdings deutlich unterschätzt. Um hier wenigstens etwas mehr Planungs- und Kalkulationssicherheit nicht nur für Verbraucherbauherren zu erreichen, wird eine Ergänzung vorgeschlagen (dazu 5.). Ebenso sollten Festsetzungen im Bebauungsplan ausdrücklich ermöglicht werden, die nicht nur ausreichende Belichtung und Besonnung, sondern auch Belüftung zum

**Verband Privater Bauherren e.V. Vereinsregister AG Berlin-Charlottenburg**



**Hauptgeschäftsführerin:** Dipl.-Ing. Corinna Merzyn

**Bankverbindung**

Postbank Hamburg  
IBAN DE95 2001 0020 0400 6022 03  
BIC PBNKDEFF

Ziel haben (dazu 2.), zumal deren Gleichordnung bereits im § 136 Abs. 3 Nr. 1 a) BauGB angelegt ist.

## **1. Verlängerung der Veränderungssperre des § 250 BauGB kontraproduktiv**

(Art. 1 Nr. 64 zu § 250 BauGB-E)

Schon während der Debatten um den Erlass des Baulandmobilisierungsgesetzes hat der VPB den Verhinderungseffekt in Bezug auf Schaffung neuen Wohnraums kritisiert, der durch § 250 BauGB erzeugt wird. Während die Intention des Gesetzgebers, nämlich den Erhalt eines ausreichenden Angebots an bezahlbarem Wohnraum, nachvollziehbar ist und seitens des VPB auch unterstützt wird, ist es aber selbst für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nicht erforderlich, die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nochmals für weitere zwei Jahre unter einen generellen beziehungsweise derart weitgehenden Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Grundsätzlich genügen die bereits bestehenden gesetzlichen Instrumentarien jedenfalls, um Mieter zu schützen. Das Problem liegt zumindest regelmäßig nicht darin begründet, dass Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, auch dann nicht, wenn dies in größerem Umfang durch Investoren oder gewerbliche Immobilieneigentümer geschieht. Dem befürchteten rechtsmissbräuchlichen „Herausmodernisieren“ begegnet der Gesetzgeber seit dem

1. Januar 2019 mit der Einführung des § 559d BGB sowie § 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG). Darüberhinausgehende Verhaltensweisen können im konkreten Einzelfall auch anders strafrechtlich relevant werden.

Der VPB appelliert daher an den Gesetzgeber, von der Prolongierung um weitere zwei Jahre abzusehen. Dafür sprechen die vielfach untersuchten und bekannten individuellen und gesellschaftlichen Vorteile des Wohneigentums. Bereits 2018 zeigte unter anderem die Studie „Wirkung der Wohneigentumsförderung und mögliche Beiträge des Wohneigentums zur

Alterssicherung“ des Pestel Instituts<sup>1</sup>, dass in der Bundesrepublik Deutschland eine langfristige, wirksame Erhöhung der Wohneigentumsquote und die damit für weite Bevölkerungsteile

verbundene, grundlegende Altersvorsorge nur zu erwarten ist, wenn alle Einkommensgruppen in die Lage versetzt werden, Wohneigentum zu bilden; auch solche, die bisher keinen Zugang dazu haben.

Eine Steigerung der Wohneigentumsquote kann jedoch nicht ausschließlich über Neubauten erfolgen, schon weil sich Menschen niedriger und mittlerer Einkommensgruppen diese regelmäßig aufgrund für sie zu hoher Bau- und Erwerbs(neben)kosten sowie aufgrund des geringen Angebots bei gleichzeitig hoher Nachfrage nicht leisten können. Eine Steigerung der Wohneigentumsquote über Neubauten wäre damit zudem in einer angemessenen Zeit kaum möglich. Der Kauf einer bestehenden Eigentumswohnung ist vorrangig in Städten und Ballungsräumen insbesondere für Durchschnittsverdiener häufig der einzige Zugang zu Wohneigentum. Um die Quote also merklich zu erhöhen, müssen auch Bestandsimmobilien einbezogen werden, was notwendigerweise die Umwandlung bestehender Mietwohnungen in Eigentumswohnungen erforderlich macht.

Wie die Modellrechnungsergebnisse der vorgenannten Studie unter anderem zeigen, ergeben sich beim Bestandserwerb dabei auch für Menschen mit einer relativ kurzen Resterwerbszeit in vielen Regionen bei entsprechend ausgestalteter Förderung, etwa in Form eines Sonderkreditprogramms vorrangig für Haushalte mit mittleren bis niedrigen Einkommen, die allerdings an das seither deutlich veränderte Preisniveau angepasst werden müssten, jedenfalls noch Möglichkeiten zur

Wohneigentumsbildung. Insbesondere die Zielgruppen mit mittleren Einkommen, die geringe Wohneigentumsquoten aufweisen, könnten mit „kleinem Wohneigentum“ und

---

1 [https://www.vpb.de/fileadmin/user\\_upload/5\\_Unser\\_Verband\\_-\\_Ihr\\_Schutz/5.1\\_Verbandsarbeit/5.1.6\\_Engagement\\_in\\_Gesellschaft/Studie\\_Wohneigentum-zur-Alterssicherung-Pestel-Institut2018.pdf](https://www.vpb.de/fileadmin/user_upload/5_Unser_Verband_-_Ihr_Schutz/5.1_Verbandsarbeit/5.1.6_Engagement_in_Gesellschaft/Studie_Wohneigentum-zur-Alterssicherung-Pestel-Institut2018.pdf)

der langfristig sicheren Finanzierung eher zum Wohneigentumserwerb und damit zum Aufbau einer wichtigen individuellen Alterssicherung gewonnen werden; regelmäßig ebenfalls ohne eine große Zahl angestammter Bewohner zu verdrängen.

**2. Überführung des „sektoralen Bebauungsplans“ in die allgemeinen Regelungen zum Bebauungsplan sowie Wohnungsmindestzahl- und Belichtungsfestsetzungsmöglichkeiten sinnvoll – und um Belüftungsfestsetzungsmöglichkeit ergänzungsbedürftig**

(Art. 1 Nr. 11 a) bb) zu § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB-E; Nr. 11 a) aa) zu § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB-E und Nr. 11 zu § 9 Abs. 1 Nr. 27 BauGB-E)

Auch die Einführung des sektoralen Bebauungsplans durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurde bereits vom VPB befürwortet. Die Integration in das allgemeine Instrumentarium wie auch die Erweiterung auf Änderungen und Nutzungsänderungen wird befürwortet.

Zudem ist die Einführung der Festsetzungsmöglichkeit einer Mindestzahl von Wohnungen ein gut geeignetes Instrument, suffizienten Wohnungsbau weiter hoffähig zu machen und dem Trend zu ständig steigendem Flächenverbrauch/Haushalt ein vom Notwendigen her gedachtes Maß an Nutzungsfläche als Alternative an die Seite zu stellen.

Auch die Möglichkeit, durch Festsetzungen für gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sorgen zu können, wird begrüßt. Viele der neuen Maßnahmen zielen auf eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung ab. Dabei darf das Bedürfnis der Nutzenden nach ausreichendem Schutz vor Immissionen, ausreichender Belüftung und eben auch Belichtung aber nicht hintanstellen. Während dem Immissionsschutz bereits an vielen Stellen des BauGB Rechnung getragen wird, enthält es bislang nur eine einzige Nennung von Belichtung, Besonnung und Belüftung: diese sind als ein Aspekt städtebaulichen Missstandes in § 136 Abs. 3 Nr. 1 a) BauGB gelistet. Die neue Festsetzungsoption sollte

daher neben der Belichtung und Besonnung auch die Belüftung umfassen; die konkreten Maßnahmen können dabei tw. gleich sein (etwa Grundrissgestaltung der Gebäudeerrichtung oder -änderung), so dass es dafür keiner eigenständigen Nr. im § 9 Abs. 1 BauGB bedarf.

### **3. Behutsame Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten in beplanten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu Gunsten Wohnraumschaffung positiv**

(Art. 1 Nr. 26 zu § 31 BauGB-E)

Begrüßt wird die auf das Maß der baulichen Nutzung beschränkte Aufweichung des Einzelfallerfordernisses für eine Befreiung. Die Interessen der Gemeinde sind ausreichend gewahrt. Die Möglichkeit, so schneller Wohnraum insb. durch Bestandsaufstockung zu schaffen, wiegt die Nachteile aus hiesiger Sicht auf. Die nach wie vor nötige Würdigung nachbarlicher Interessen wirkt zudem auch wie bisher drittschützend für die Anwohner. Da die Rechtsprechung bei der Annahme einer „erdrückenden Wirkung“ durch das Maß der baulichen Nutzung zurückhaltend ist, können vor allem Aufstockungsmaßnahmen straßenzugweise leichter als bislang Genehmigungserfolg durch Befreiung erlangen.

### **4. Erweiterung der Ausnahme vom Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung im unbeplanten Innenbereich auch auf Neuerrichtung von Wohnraum sehr positiv**

(Art. 1 Nr. 27c) zu § 34 Abs. 3a lit. d) BauGB-E)

Diese Vorschrift dient der angestrebten Nachverdichtung und vermeidet die Notwendigkeit, dafür erst zeitraubend Bebauungspläne aufstellen zu müssen. Die grundsätzliche Erleichterung, in zweiter Reihe oder etwa auf Supermarktsdächern durch Aufstockung Wohnraum durch Errichtung zu schaffen, auch wenn kein angespannter Wohnungsmarkt existiert, wird sehr begrüßt. Die nach wie vor nötige Würdigung nachbarlicher Interessen wirkt zudem auch hier weiter wie gehabt drittschützend für die Anwohner. Die Zurückhaltung der Rechtsprechung bei der Annahme einer „erdrückenden Wirkung“ durch das Maß der baulichen

Nutzung hilft zusätzlich dabei, vor allem Aufstockungsmaßnahmen auf vorhandenen Gebäuden mit anderer Nutzungsart leichter als bislang zur Schaffung von Wohnraum genehmigen zu können.

## **5. Bei Klimaanpassungsmaßnahmen im unbeplanten Innenbereich ist mehr Plan- und damit Kalkulierbarkeit nötig, um zielfördernd zu sein**

(Art. 1 Nr. 27a) zu § 34 Abs. 1 BauGB-E)

Über die Kosten der entsprechenden Anpassungsmaßnahmen lässt sich trefflich streiten; dort, wo etwa wasserundurchlässige Materialien erforderlich sein werden, wird es bei den im Entwurf als Durchschnitt geschätzten 3.000 Euro nicht bewenden. Nicht nur für die private Bauherrschaft ist essentiell, dass auch bei solchen Vorhaben schon vor dem Genehmigungsverfahren weitgehende Sicherheit über die entsprechenden Maßnahmen besteht, um die Finanzierung des Gesamtprojekts auch garantieren zu können. Das Einvernehmlichkeitserfordernis der Gemeinde reicht dafür zeitlich nicht. Es wäre daher aus Sicht des VPB deutlich investitionsfördernder, wenn nach Möglichkeit vorab generelle Regelungen zu diesen Maßnahmen erlassen würden. Dabei kämen weniger Verwaltungsvorschriften in Frage, die nur ausnahmsweise nicht bloß behördenintern wirkten, sondern vorzugsweise Vorgaben der entsprechenden Gemeinde. Nachdem die BauGB-Novelle auch in anderen Bereichen gemeindefreundliche Strukturen und Regelungen umsetzen will, könnte auch hier eine Anregung an die Gemeinden, diese Vorgaben qua Satzung zu machen, aufgenommen werden.

## **6. Entfristung der Familienschutzklausel wird begrüßt**

(Art. 1 Nr. 47c) zu § 176 Abs. 3 S. 2 BauGB)

Nachdem die Evaluierung einen tatsächlichen Schutzbedarf ergeben hat, wird die folgerichtige Entfristung der Schutzvorschrift ausdrücklich begrüßt.

## **7. Nutzungsmischung Kerngebiet positiv**

(Art. 2 Nr. 9 zu § 7 BauNVO-E)

Die mittels Bebauungsplan durch die Gemeinden gebietsgerecht und trennscharf steuerbare Schaffung oder Anreicherung der Wohnungsnutzung in einem Kerngebiet wird im Hinblick auf die damit verbundene Möglichkeit, überschüssigen Büroraum oder Gewerbebrachen einer neuen Nutzung durch benötigte Wohnungen zuzuführen, begrüßt. Die dafür nötige Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans gibt dabei Gelegenheit, die hier durchaus möglichen größeren Abwägungskonflikte in einen entsprechenden planerischen Ausgleich zu bringen. Der damit einhergehende Zeitverlust durch die Aufstellung/Änderung muss daher aus hiesiger Sicht auch hingenommen werden.

## **8. Allgemeinverbindlichere Bewertung des Versiegelungseffekts für bestimmte Bauausführungen hilfreich**

(Art. 2 Nrn. 17a) und 20 zu §§ 16, 19a BauNVO-E)

Neben einer Art Flankierungsregelung für serielles und modulares Bauen kommt den Normentwürfen noch die sehr begrüßenswerte Funktion zu, die durchaus unterschiedliche Praxis der unteren Bauaufsichtsbehörden bei der Bewertung des Versiegelungseffektes mancher Bauausführungen zu vereinheitlichen. Das wirkt sich sachgerecht vor allem dort aus, wo Behörden immer noch eine 100%ige Versiegelung unterstellen, obwohl die verwendeten Bauteile tatsächlich weniger Versiegelungseffekt haben.

## **9. Bundeseinheitliche Vollgeschossdefinition positiv**

(Art. 2 Nr. 21 zu § 20 BauNVO-E)

Die Bundeseinheitlichkeit der Vollgeschossdefinition wird bei der Hebung von Rationalisierungspotentialen durch serielles und modulares Bauen von großem Nutzen sein und wird deswegen auch begrüßt.

Berlin, den 16. August 2024

*Diese Stellungnahme darf auf der Website des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen veröffentlicht werden.*