

Stellungnahme
Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband zum Entwurf eines
Gesetzes zur Beschleunigung des
Wohnungsbaus und zur
Wohnraumsicherung

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.

10. Juni 2025

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

I. Einleitung

Die Initiative der neuen Bundesregierung, frühzeitig eine erste Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) auf den Weg zu bringen, wird ausdrücklich begrüßt. Ziel ist es, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen – ein Anliegen, das hohe Priorität besitzt. Aus Sicht des IVD besteht jedoch erheblicher Nachbesserungsbedarf, da zentrale Regelungen die angestrebte Beschleunigung des Wohnungsbaus konterkarieren:

- **§ 31, 34 BauGB (Nachverdichtung – Befreiungsmöglichkeiten):** Die Erweiterung der Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten für Wohnungsbauvorhaben ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings kann die ergänzende Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen zu neuen Hürden führen, die das Ziel einer zügigen Umsetzung gefährden. Zudem ist fraglich, ob die Gemeinden davon Gebrauch machen werden. Der Bauherr hat lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung durch die Behörde. Hier wäre ein höheres Maß an Verpflichtung wünschenswert.
- **§ 36a BauGB (Zustimmung der Gemeinde):** Die vorgesehene Einführung einer verpflichtenden Zustimmung der Gemeinde schafft neue bürokratische Hürden. Dies birgt die Gefahr einer zusätzlichen Verlangsamung der Genehmigungsprozesse.
- **§ 246 Abs. 14 BauGB (Bau-Turbo):** Die vorgesehene Ausweitung auf den allgemeinen Wohnungsbau bleibt hinter den Erwartungen zurück. Insbesondere die Mindestanforderung von sechs Wohneinheiten schränkt die Flexibilität unnötig ein und erschwert kleinere Wohnprojekte, vor allem im ländlichen Raum. Eine Grenze von drei vier Einheiten wäre besser.
- **§ 250 BauGB (Umwandlungsbeschränkung):** Der IVD lehnt den § 250 BauGB komplett ab. Wenn es zur Verlängerung kommt, muss die Nachverdichtung ausgenommen werden, so wie sie mit den sinnvollen Änderungen in §§ 31, 34 BauGB erleichtert werden soll. Wenn neuer Wohnraum durch Dachausbau oder Anbauten geschaffen wird, dann muss er von der Regelung des § 250 BauGB ausgenommen sein.

Insgesamt ist die Novelle ein wichtiger Schritt, der jedoch in zentralen Punkten nachjustiert werden muss, um das Ziel einer echten Beschleunigung im Wohnungsbau zu erreichen. Wichtig ist nun, dass sie nicht überfrachtet wird, sondern schnell vorangetrieben wird. Es ist ein verheerendes Signal, dass die Verlängerung der Mietpreisbremse von der Bundesregierung mit mehr Druck betrieben wird, als die Maßnahmen, die zu Entspannung beitragen können.

II. Im Einzelnen

1. §§ 1a Abs. 5, 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB-E – Lärmschutz

Die Vorschläge zur Berücksichtigung der TA Lärm als Orientierungshilfe und zur verbindlichen Festsetzung von Immissionswerten im Bebauungsplan sind grundsätzlich zu begrüßen. Sie schaffen mehr Rechtssicherheit und helfen, Wohnungsbauvorhaben auch in lärmbelasteten Lagen zu ermöglichen – ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung.

Allerdings bleibt in der Praxis die Frage des Messpunkts entscheidend. Aus Sicht der Baukosten und damit der Wirtschaftlichkeit wäre ein verbindlicher außenliegender Messpunkt eindeutig vorteilhafter als die angestrebte. Ein niedriger Innenraumpegel ist politisch wünschenswert, erfordert jedoch aufwendige und teure bauliche Maßnahmen, was den Wohnungsbau eher erschwert. Daher wäre es für die Baubeschleunigung und Kostendämpfung sinnvoll, sich vorrangig an den Immissionswerten außen zu orientieren. Eine Verlegung des Messpunktes nach innen sollte nur im Ausnahmefall zulässig sein.

2. §§ 31, 34 BauGB-E – Nachverdichtungsturbo

Die Neuregelungen in den §31 Abs. 3 und 34 Abs. 3a BauGB stellen einen klaren Fortschritt im Sinne der Baubeschleunigung und Innenentwicklung dar. Sie setzen damit zentrale Maßnahmen des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum um und erfüllen den Regelungsauftrag aus dem Bundes-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung. In unserer Stellungnahme zum Gesetzentwurf einer integrierten Stadtentwicklung aus dem Sommer 2024 haben wir diese Elemente auch positiv gewürdigt.

Durch die Aufhebung der Befristung und der lokalen Beschränkung des Paragrafen 201a BauGB wird die Möglichkeit zur Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus flächendeckend verfügbar. Insbesondere Dachaufstockungen und Hinterhofbebauungen können dadurch erleichtert werden. Gerade für Kommunen mit Flächenknappheit bietet dies neue Chancen zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums.

Die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB geht dabei über die bisherige Einzelfallregelung hinaus. So können künftig auch mehrere vergleichbare Fälle, beispielsweise großflächige Dachaufstockungen in ganzen Straßenzügen, erleichtert werden.

Der Begriff des Wohnungsbaus ist weit gefasst und umfasst neben Neubauten auch die Schaffung von Wohnraum durch Nutzungsänderung oder Erweiterung bestehender Gebäude. Entsprechende Befreiungen eröffnen Möglichkeiten für die Aufstockung oder die Nachverdichtung von Bestandsgebäuden sowie für die Bebauung von Innenhöfen. Die Verpflichtung zur Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen bleibt dabei uneingeschränkt bestehen. Die Gemeinden behalten die Entscheidungshoheit, was eine demokratische Steuerung sicherstellt.

Im § 34 Abs. 3a BauGB wird darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, zusätzliche Wohnraumvorhaben auch in unbeplanten Innenbereichen ohne Bebauungsplan zuzulassen. Dies erleichtert insbesondere die Bebauung hinterliegender Grundstücke oder die Schaffung von Wohnraum auf bislang gewerblich genutzten Flächen, beispielsweise durch die Aufstockung von Supermärkten. Auch hier bleibt die Zustimmung der Gemeinden erforderlich.

Positiv hervorzuheben ist, dass mit den Änderungen eine zielgerichtete Nachverdichtung ermöglicht wird, ohne dass dafür in jedem Fall Bebauungspläne geändert werden müssen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums in vielen Städten und Gemeinden

geleistet. Problematisch bleibt jedoch, dass die Kommune das letzte Wort hat. Sie kann von der Befreiung Gebrauch machen, muss aber nicht. Hier wäre es zu begrüßen, wenn nur solche Kommunen von der Mietpreisbremse begünstigt wären, die auch von den Befreiungsregelungen Gebrauch machen.

Um die Baubeschleunigung weiter voranzutreiben, könnten flankierend folgende Maßnahmen sinnvoll sein:

- Automatische Erleichterungen für bestimmte Nachverdichtungsmaßnahmen, beispielsweise Dachaufstockungen bis zu einer bestimmten Höhe. Es hängt sonst immer an der Zustimmung.
- Präzisere Vorgaben zur Umweltverträglichkeitsprüfung, um Rechtsunsicherheit zu vermeiden
- Erweiterung der Regelung auch auf soziale Infrastrukturen wie Kindertagesstätten oder Schulen

3. § 36a BauGB-E – Zustimmung der Gemeinde

Der IVD lehnt die Einführung der Zustimmungspflicht gemäß § 36a BauGB ab, da sie Genehmigungsverfahren eher verlangsamen als beschleunigen dürfte. Die neuen Anforderungen – wie zusätzliche Prüfungen, Behördenbeteiligung und erweiterte städtebauliche Vorgaben – erhöhen die Komplexität und bergen das Risiko von Verzögerungen und Kostensteigerungen.

Im Gegensatz zum bisherigen Einvernehmen, das bei rechtswidriger Versagung ersetzt werden konnte, ist die Zustimmung nun zwingend erforderlich und schafft neue Abhängigkeiten von kommunalen Entscheidungen. Angesichts der Herausforderungen im Wohnungsbau plädiert der IVD für Planungssicherheit und Verfahrenserleichterungen statt zusätzlicher Hürden.

4. § 246e BauGB-E – Bauturbo

Die befristete Sonderregelung in § 246e BauGB soll grundsätzlich ein Instrument zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums darstellen. Allerdings sehen wir den derzeitigen Ansatz kritisch und halten wesentliche Nachjustierungen für erforderlich.

Zunächst ist die Begrenzung auf Vorhaben mit mindestens sechs Wohnungen zu eng gefasst. Nach unserer Auffassung wären bereits Vorhaben ab vier Wohneinheiten ausreichend qualifiziert, um einen spürbaren Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes zu leisten. Gerade in ländlichen oder kleinstädtischen Räumen wird die Schwelle von sechs Wohnungen häufig nicht erreicht, wodurch diese Regionen von den Erleichterungen faktisch ausgeschlossen bleiben.

Ein- und Zweifamilienhäuser bedürfen hingegen keiner Privilegierung, insbesondere nicht im Außenbereich oder in Arrondierungsgebieten. Hier würde eine Gleichstellung mit größeren Vorhaben den Schutzzweck des Außenbereichs aus Artikel 20a des Grundgesetzes sowie die planerische Steuerung durch die Kommunen in nicht vertretbarer Weise schwächen. Der Außenbereich dient nicht nur dem Schutz von Natur und Landschaft, sondern auch der Sicherung der kommunalen Planungshoheit. Eine Privilegierung von Ein- und Zweifamilienhäusern in diesen Bereichen würde diese Schutzfunktion unterlaufen und könnte in der Folge zu einer Zersiedelung sowie zu einem Verlust von wertvollen Freiflächen führen. Zudem würde dies die kommunale

Steuerungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen, da in sensiblen Bereichen plötzlich Projekte ermöglicht würden, die mit den langfristigen planerischen Zielen der Gemeinde nicht in Einklang stehen.

Ein weiteres Problem ist der sogenannte „Turbo“, der in § 246e BauGB vorgesehen ist. Dieser wird von der Bundesbauministerin selbst als „Brechstange“ bezeichnet – ein Bild, das aufzeigt, wie stark in die kommunale Planungshoheit eingegriffen werden kann. Solange den Gemeinden jedoch die vollständige Entscheidungshoheit überlassen bleibt, ob sie von diesem Turbo Gebrauch machen, bleibt die Regelung ein stumpfes Instrument. Denn es ist zu befürchten, dass viele Bauämter den § 246e BauGB gar nicht anwenden – nicht nur, weil sie rechtliche Konflikte oder Anfechtungen scheuen, sondern auch, weil sie überzeugt sind, dass ihre bestehende Planung bereits abschließend und gut ist. In der Praxis könnte so eine Kultur der Zurückhaltung entstehen, in der selbst gut gemeinte Erleichterungen nicht genutzt werden.

Damit droht die Vorschrift, zum Rohrkrepierer zu werden. Aus Sicht des IVD sollte deshalb die Anwendung des § 246e BauGB für die Gemeinden verbindlicher ausgestaltet werden. Nur so kann gewährleistet werden, dass die angestrebte Schaffung von Wohnraum nicht lediglich auf dem Papier bleibt, sondern tatsächlich auch in der Baupraxis ankommt.

Wir regen daher an, die Schwelle für qualifizierte Vorhaben auf mindestens vier Wohnungen abzusenken und zugleich eine differenzierte Anwendungspflicht für die Gemeinden einzuführen, die bestehende Zielkonflikte – etwa im Außenbereich – aber berücksichtigt. Nur so kann der § 246e BauGB zu einem wirksamen Werkzeug für den Wohnungsbau werden.

5. § 250 BauGB – Umwandlungsbeschränkung

Der IVD lehnt den § 250 BauGB komplett ab. Wenn es zur Verlängerung kommt, dann muss auch die Nachverdichtung berücksichtigt werden, so wie sie mit den sinnvollen Änderungen in §§ 31, 34 BauGB erleichtert werden soll.

Eigentumsbildung wird unnötig erschwert

Die Regelung verhindert, dass Mieterinnen und Mieter die seltene Gelegenheit erhalten, ihre Wohnung zu erwerben – eine Möglichkeit, die gerade in angespannten Wohnungsmärkten oft die einzige realistische Chance zur Eigentumsbildung darstellt. § 250 BauGB wirkt hier wie eine faktische Blockade und stärkt die Position großer Wohnungsunternehmen zulasten privater Kleinvermieter und eigennutzender Eigentümerinnen und Eigentümer. Gleichzeitig steigen die Preise für bereits bestehende und damit verkehrsfähige Eigentumswohnungen weiter an, was nicht im Sinne einer nachhaltigen Wohnungspolitik sein kann.

Mieterschutz ist bereits umfassend geregelt

Die bestehenden Regelungen bieten bereits heute einen weitreichenden Schutz für Mieterinnen und Mieter. So knüpft die zentrale Schutzvorschrift – die Kündigungssperrfrist nach § 577a BGB – nicht an die Umwandlung selbst, sondern erst an den tatsächlichen Eigentumsübergang. Damit entsteht durch eine Umwandlung allein kein zusätzliches Risiko für die Mietenden. Ergänzend sichern Vorkaufsrechte, Erhaltungssatzungen, Genehmigungsvorbehalte und Kappungsgrenzen den Schutz der Mieterinnen und Mieter auch bei einem Eigentümerwechsel ab. Eine zusätzliche Verschärfung durch § 250 BauGB bringt hier keinen erkennbaren Mehrwert.

Politisch realistische Nachbesserungen dringend erforderlich

Angesichts der angekündigten Verlängerung, die innerhalb der ersten 100 Tage der neuen Bundesregierung beschlossen werden soll, möchten wir uns auf konstruktive Vorschläge zur Verbesserung der praktischen Umsetzung konzentrieren:

Erwerb durch Mieterinnen und Mieter realistisch ermöglichen

Die Ausnahmeverordnung, wonach die Aufteilung genehmigt werden muss, wenn zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter die Wohnung zur Eigennutzung erwerben möchten, hat sich in der Praxis als nicht umsetzbar erwiesen. Bereits der Absprung einer einzigen Mietpartei führt dazu, dass die Umwandlung vollständig blockiert wird. Diese Unsicherheiten wirken sich unmittelbar auf die Finanzierungsmöglichkeiten aus, da Banken in solchen Fällen zögerlich agieren. Zudem erschwert die zusätzlich vorgesehene Auflage, dass eine Weiterveräußerung ausgeschlossen werden kann (§ 250 Absatz 3 Satz 2 BauGB), die Finanzierung und schreckt potenzielle Käuferinnen und Käufer ab.

Wir schlagen daher vor:

- Reduktion der erforderlichen Quote auf 20 Prozent der Mieterhaushalte (§ 250 Absatz 3 Nummer 3 BauGB).
- Nachweis durch schriftliche und unbefristete Kaufabsichtserklärung gegenüber der zuständigen Behörde.
- Verzicht auf das Veräußerungsverbot als Voraussetzung für die Genehmigung.

Diese Änderungen würden die Regelung praxistauglich gestalten und Mieterinnen und Mieter eine realistische Chance zur Eigentumsbildung eröffnen.

Klarstellung bei neu geschaffinem Wohnraum

§ 250 BauGB soll nach seinem Sinn und Zweck nur auf Bestandsgebäude Anwendung finden. Dennoch wird in der Praxis auch neu geschaffener Wohnraum – etwa durch An- oder Aufstockungen – von der Regelung erfasst, wenn er baulich mit Bestandsgebäuden verbunden ist. In diesen Fällen wird eine eigenständige Begründung von Wohnungseigentum ausgeschlossen, obwohl der Bestandsmieterschutz nicht betroffen ist.

Wir schlagen daher eine gesetzliche Klarstellung vor, wonach bei neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum unabhängig vom Altbestand begründet werden darf. Dies ist entscheidend, um Investitionen in neuen Wohnraum nicht unbeabsichtigt zu blockieren. Im Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung war hierzu bereits eine entsprechende Aussage in der Begründung enthalten. Sicherer ist es jedoch, diesen Fall konkret in der Regelung des § 250 BauGB zu verankern. Diese Ausnahme würde auch den beabsichtigten Regelungen in §§ 31, 34 BauGB Rechnung tragen, welche eine Nachverdichtung und damit eine Schaffung von neuem Wohnraum verfolgen. Mit einer Ausnahme bzw. Klarstellung in § 250 BauGB würde man die Nachverdichtung noch attraktiver machen.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.
Präsident: Dirk Wohltorf
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel.: 030 – 27 57 26 0
info@ivd.net
www.ivd.net

Lobbyregisternummer: R001210