Landesverband Bayern

Der BFW Landesverband Bayern e.V. zum „Bayerischen Bauturbo-Gesetz“

Stellungnahme vom 13. Juli 2026

Herausgeber:

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

Landesgeschäftsführer: Peter Hülsen
Referent: Lukas Schneider

E-Mail: office@bfwbayern.de
Internet: http://www.bfwbayern.de

Der BFW Landesverband Bayern e.V. ist der Spitzenverband der privaten unternehmerischen Immobilienwirtschaft in Bayern mit über 200 Mitgliedsunternehmen, die sich umfassend im deutschen Immobilienmarkt engagieren.

Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Managing Partner der Eisele Real Estate GmbH.
Vizepräsidenten sind Christian Bretthauer, Vorsitzender des Aufsichtsrats, DV Immobilien Management GmbH und Dr. Sebastian Greim, Geschäftsführer, ECKPFEILER Immobilien Nürnberg GmbH & Co. KG.
Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer, MFC Wohnbau GmbH.
Weitere Vorstände sind Felix Blum, Geschäftsführer, Terrafinanz Wohnbau GmbH & Co. KG; Stephan Deurer, Geschäftsführer, ECO Office GmbH & Co KG, Thomas Gerl, Geschäftsführer, Gerl & Vilsmeier Bauträger und Immobilien GmbH; Oliver Griesenbrock, Geschäftsführer, Sperr & Zellner Immobiliengruppe; Melanie Hammer, Inhaberin & Geschäftsführerin, BHB Unternehmensgruppe; Christina Mayr, Geschäftsführerin, Hans Mayr Hochbau GmbH; Alexander Summa, Geschäftsführer APS Verwaltungs GmbH & Co. KG, , Johann Thierer, Geschäftsführer, MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH; Michael Wallner, Geschäftsführer, Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH; Dr. Alexander Weigand, Geschäftsführer, Beethoven Development GmbH; Gordon Gorski, CEO, Bayerische Hausbau Development und Ehrenvorstand ist Helmut Schiedermair, Senior Consultant Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau.

Präambel

Der BFW Landesverband Bayern e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme bezüglich des Gesetzentwurfs zum „Bayerischen Bauturbo-Gesetz“.

Dass der Freistaat mit dem vorliegenden Entwurf die Maßnahmen der fünf zurückliegenden „Modernisierungsgesetze“ fortsetzt und den Abbau von komplexen und kostensteigernden Regulierungen in der Bayerischen Bauordnung weiterführt, ist eine positive Entwicklung. In dieser Form ist der „Bayerische Bauturbo“ ein wichtiges Signal für eine stärkere Aktivierung des Gebäudebestands und den Abbau unnötiger bürokratischer Hürden. Erfreulich ist besonders die Feststellung, wonach die Schaffung von Wohnraum nun im überragenden öffentlichen Interesse liegen soll und die baukostensenkende Befreiung von Vorhabenträgern bei Umbauten von der Stellplatzpflicht.

Auch dass die Erleichterungen und Befreiungen nicht nur den Brandschutz, sondern auch weitere kostentreibende Regelungen im Wärme- und Schallschutz betreffen, setzt die laufenden Bemühungen um eine sachdienliche Deregulierung des Landes-Bauordnungsrechts konsequent fort. Aus Sicht des BFW Bayern ist es besonders zu begrüßen und unbedingt notwendig, dass diese im Entwurf enthaltenen Erleichterungen schnell umgesetzt werden und nicht im weiteren Verfahren bis zum finalen Gesetz wegfallen. Dazu zählt besonders auch die sinnvolle Neuregelung, dass beim Ersatz von Gebäudeteilen die bestehenden Abstandsflächen zulässig bleiben. All das hat kostensenkende Wirkungen und eignet sich, den Wohnungsbau zu erleichtern.

Ein modernes Bauordnungsrecht muss praktikabel, verhältnismäßig und investitionsfreundlich ausgestaltet sein. Der Gesetzentwurf setzt hier in der Bestandssanierung wichtige Impulse. Er reduziert unnötige Verfahrenslasten und schafft bessere Rahmenbedingungen für Investitionen in dringend benötigten Wohnraum.
Für das Baugeschehen und die Schaffung von ausreichend bezahlbaren Wohnungen in ganz Bayern ist die Sanierung und der Umbau von Beständen ein wichtiger Teilbereich. Mit Blick auf die aktuellen Entbürokratisierungsbemühungen und den brachliegenden Wohnungsbau könnten und sollten in Zukunft auch für den Neubau weitere Deregulierungsschritte getätigt werden. Diesbezügliche Impulse bietet bspw. die Stellungnahme des BFW Bayern zum „Vierten Modernisierungsgesetz Bayern“.

Der BFW Bayern unterstützt die mit dem vorliegenden Gesetzentwurf des „Bayerischen Bauturbos“ verfolgte Zielrichtung ausdrücklich. Vorrangig ist aus seiner Sicht eine zügige Umsetzung aller vorgesehenen Erleichterungen. Ergänzend werden nachfolgend einzelne Regelungen aufgegriffen, bei denen weitere Optimierungen plausibel erscheinen.

Eckpunkte der Stellungnahme:

1. Bezugnehmend auf den vorliegenden Entwurf und die Bayerische Bauordnung:

1.1. Stärkung des „überragenden öffentlichen Interesses“ zugunsten des Wohnungsbau
(BayBO Art. 4)

1.2. Umbau-Erleichterungen sollten auch maßvolle Anbauten erfassen
(BayBO Abschnitt VIII, Art. 48a, 48b)

1.3. Erleichterungen auf weitere Bestandsnutzungen ausweiten
(BayBO Abschnitt VIII, Art. 48a, 48b)

1.4. Bei Überarbeitung der Anforderungen zu Abstellräumen noch weiter Baukosten senken
(Art. 46. Abs. 2)

2. Weitere Anregungen:

2.1. Tageslichtversorgung im Bestand – realistische Kriterien statt Neubau-Logik

1.1. Stärkung des „überragenden öffentlichen Interesse“ zugunsten des Wohnungsbaus (BayBO Art. 4)

Prüfung des Artikels 4 „Vorrang der Schaffung von Wohnraum“

Der neue Art. 4 bringt den gesetzgeberischen Willen zum Ausdruck, Wohnbauvorhaben im behördlichen Verfahren zu priorisieren, indem die Schaffung von Wohnraum von den staatlichen Behörden bei den von ihnen zu treffenden Entscheidungen vorrangig zu berücksichtigen ist. Laut vorliegendem Entwurf haben die staatlichen Behörden dabei eine freie Wahl der Mittel, wie sie dem überragenden öffentlichen Interesse „Wohnungsbau“ diesen Vorrang einräumen.

Dass der neue Art. 4 BayBO die Schaffung von Wohnraum zum überragenden öffentlichen Interesse erklärt, ist politisch ein starkes Signal. In der Praxis darf dies jedoch nicht programmatisch bleiben, sondern muss Wirkung entfalten.

Vorschlag:

Es sollte geprüft und geklärt werden, welche konkreten Folgen sich aus dieser wichtigen Maßnahme in der Praxis ergeben. Beispielsweise ob Ermessensentscheidungen grundsätzlich zugunsten der Wohnraumschaffung auszuüben sind, ob bei Abwägungsentscheidungen ein Regelvorrang besteht, oder ob Behörden eine erhöhte Begründungspflicht trifft, wenn Wohnbauvorhaben dennoch abgelehnt werden.

1.2. Umbau-Erleichterungen sollten auch maßvolle Anbauten erfassen (BayBO Abschnitt VIII, Art. 48a, 48b)

Prüfung des Artikels 48a, 48b „Vorrang der Schaffung von Wohnraum“

In der Begründung des aktuellen Entwurfs wird ausdrücklich klargestellt, dass Anbauten bewusst ausgenommen werden.

Aus Sicht der Praxis ist das nur teilweise überzeugend, da viel Wohnraumpotenzial gerade durch kleine Erweiterungen, wie seitliche Anbauten, Wintergartenergänzungen und Aufzugsanbauten bestehen.

Vorschlag:

Es sollte geprüft und geklärt werden, inwieweit eventuell doch geringfügige Anbauten, mit engem funktionalen Zusammenhang zum Bestand, ebenfalls in den erleichterten Rechtsrahmen einbezogen werden könnten.

1.3. Erleichterungen auf weitere Bestandsnutzungen ausweiten (BayBO Abschnitt VIII, Art. 48a, 48b)

Prüfung des Artikels 48a, 48b „Vorrang der Schaffung von Wohnraum“

Dass angesichts der aktuellen Krise auf dem Bayerischen Wohnungsmarkt die gesamte neue „Umbauordnung“ ausschließlich auf die Wohnraumschaffung beschränkt ist, erscheint zu diesem Zeitpunkt verständlich. Je nach Standort sind für eine zukünftige und nachhaltige Nutzung des Altbestandes eventuell aber auch gemischt genutzte Gebäude und Gewerbeimmobilien sinnvoll. Aufgrund des steigenden Bedarfs sind hier auch Pflege- und Gesundheitsimmobilien zu nennen.

Vorschlag:

Es sollte geprüft und geklärt werden, inwieweit die im vorliegenden Entwurf enthaltenen Deregulierungen und Verfahrensvereinfachungen generell für Bestandsumbauten angewandt werden können.

1.4. Bei Überarbeitung der Anforderungen zu Abstellräumen noch weitere Baukosten senken (Art. 46. Abs. 2)

Änderung des Artikels 46, Absatz 2 – Ermöglichung einfacher Abstellräume:

Der neu eingefügte Art. 46 Abs. 2 Satz 2 schafft eine gesetzliche Ausnahmeregelung und stellt sicher, dass die Anforderungen an gemeinschaftliche Abstellräume nicht gelten, wenn das wegen schwieriger Geländeverhältnisse nicht möglich ist, oder zu einem unverhältnismäßigen Mehraufwand führt. Das erleichtert den Umbau sehr und ist positiv. Jedoch ist bei der nun vorgenommenen Neufassung des Art. 46, Abs. 2 BayBO bei Abstellräumen immer noch von speziellen Zwecken die Rede, was zu zusätzlichem Aufwand führt.

Aufwendig und kostspielig geplante und gebaute Abstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen werden für den vorgesehenen Zweck erfahrungsgemäß kaum genutzt, da diese in der Realität in der eigenen Wohnung untergebracht werden. Einfache Abstellräume nur für Fahrräder würden daher ausreichen und die Baukosten senken, was in der Neufassung berücksichtigt werden sollte.

Vorschlag:

„12. Art. 46 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) [1]Für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind

1. für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum und
2. leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für ~~Kinderwagen,~~ Fahr

räder ~~und Mobilitätshilfen,~~ soweit die Wohnungen nicht zu ebener Erde liegen, erforderlich. […]“

2. Weitere Anregungen:

2.1. Tageslichtversorgung im Bestand – realistische Kriterien statt Neubau-Logik

Die folgende Anregung betrifft die Anforderungen an die Tageslichtversorgung, insbesondere in innerstädtischen, dicht bebauten Quartieren. In der heutigen Genehmigungspraxis werden an die Belichtung von Wohnräumen Anforderungen gestellt, die ursprünglich für freistehende Neubauten im optimalen Abstand entwickelt wurden, nicht aber für die Realität historischer, urbaner Bebauungsstrukturen.

Wenn man die aktuellen Anforderungen auf Städte wie Venedig anwenden würde, müssten dort mehr als ein Drittel der Altstadt-Wohnungen als unbewohnbar deklariert werden, obwohl sie über Jahrhunderte bewohnt und städtebaulich bewährt sind. Städtische Dichte war schon immer mit geringeren Belichtungswinkeln verbunden, ohne dass dies Wohnqualität per se ausschloss.

Gerade unter den Bedingungen des Klimawandels erleben wir, dass dichte, sich gegenseitig verschattende Gebäude, wie sie in südlichen Ländern seit Jahrhunderten üblich sind, angenehmere Innenraumtemperaturen ermöglichen. Die Forderung nach maximaler Tageslichtdurchflutung führt in der Realität zu Überhitzung, erhöhtem Kühlbedarf und größerem Energieeinsatz, also zu dem Gegenteil dessen, was klimagerechtes Bauen eigentlich anstrebt.

Fazit:

Wir plädieren daher für die Entwicklung eines eigenständigen Belichtungskriteriums für den Bestand, das lagegerecht und realistisch ist. Alternativ sollte die DIN 5034-1 differenziert angewendet oder ein reduzierter Maßstab für Tageslichtnachweise im Bestand gesetzlich vorgesehen werden bzw. diese Nachweise nur für die Aufstockungen selbst gefordert werden.
Ziel muss es sein, den Erhalt urbaner Strukturen zu ermöglichen, statt durch Überregulierung deren Abriss zu provozieren.