

**Wir Eigentümerunternehmer**

Bundesverband Deutscher Mittelstand e.V. - BM · Edelsbergstraße 8 · D-80686 München

An das Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen  
Referate SI3 / SI4  
Krausenstraße 17-18  
10117 Berlin

München, 15. August 2024

**Betreff: Stellungnahme des Bundesverband Deutscher Mittelstand e.V. zur Länder- und Verbändeanhörung zum Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (Baugesetzbuchnovelle)**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zum Referentenentwurf vom 29.07.2024 erlauben wir uns, wie folgt Stellung zu nehmen:

**A. Problem und Ziel**

Neben dem angespannten Wohnungsmarkt ist auch der Arbeitsmarkt in Deutschland angespannt. Der Fachkräftemangel, aber auch die Schwierigkeit potentieller Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Standortwechsel oder einer Neuansiedlung eine Wohnung zu finden, schwächt den Wirtschaftsstandort Deutschland. Viele Unternehmen können entsprechend ihr Leistungspotenzial nicht voll ausschöpfen. Es besteht die Gefahr, dass trotz vorhandenem Kapital und geeigneten Grundstücken Investitionen unterlassen werden und Wirtschaft abwandert. Dabei ist davon auszugehen, dass dies auch zu Abwanderungen ergänzender Aufträge (Zulieferung, Instandhaltung, Dienstleistungen etc.) führen wird, so dass ein erheblicher Schaden für Deutschland als Wirtschaftsstandort nicht ausgeschlossen werden kann. Eindrücklich zeigt sich diese Problematik auch in den bis zu 50 % unbesetzten Ausbildungsstellen<sup>1</sup>, deren Bewerber regelmäßig wirtschaftlich nicht in der Lage sind, die Mieten deutscher Großstädte zu bezahlen.

Diese Herausforderung kann mit der BauGB-Novelle adressiert und so zugleich die Wirtschaftsförderung unterstützt werden.

**B. Lösung**

Es werden unterschiedliche Rechtsänderungen vorgeschlagen, um das vorgenannte Ziel umzusetzen:

1. *Mitarbeiterwohnen* soll als Abwägungsbelang in **§ 1c Abs. 2 BauGB n. F.** etwa innerhalb der Nr. 2 aufgenommen werden.

---

<sup>1</sup> Vgl. Lelek, Ausbildungsnot in Berlin: Die Betriebe sind nur halbvoll, 18.07.2024,  
URL: <https://www.nd-aktuell.de/artikel/1183828.arbeit-ausbildungsnot-in-berlin-die-betriebe-sind-nur-halbvoll.html>  
[zuletzt gelesen am 15.08.2024].

## Wir Eigentümerunternehmer

Bundesverband Deutscher Mittelstand e.V. - BM · Edelsbergstraße 8 · D-80686 München

2. Zusätzlich soll das *Mitarbeiterwohnen* als Festsetzungsmöglichkeit in den abschließenden Katalog des **§ 9 Abs. 1 BauGB** aufgenommen werden. In Betracht kommt sowohl eine Aufnahme in Nr. 7 oder die Aufnahme einer neuen Nr. 7a oder Nr. 28.
3. In den beispielhaften Katalog des **§ 11 Abs. 1 S. 2 BauGB** soll die *Bindung von Wohnungen an Mitarbeiter* als möglicher Vertragsgegenstand aufgenommen werden.
4. Da *Mitarbeiterwohnen* als Nutzungsart in die Kategorie „Wohngebäude“ fällt, sind keine grundsätzlichen Änderungen der BauNVO erforderlich. Zur Klarstellung soll der neue **§ 4 Abs. 4 BauNVO n. F.** um einen weiteren Satz ergänzt werden, der *Mitarbeiterwohnen als eine Nutzungsart* der in §§ 4 bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäude herausstellt.
5. Es wird angeregt, den **§ 8 der BauNVO** zu ergänzen, indem das *Mitarbeiterwohnen privilegiert wird*, sofern immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. In den beengten Lagen deutscher Großstädte werden allgemeine (und in Einzelfällen sogar reine) Wohngebiete nebeneinander verträglich geplant. Schutzmaßnahmen an den Wohnungen (Verglasungen, Grundrissbindungen o.ä.) sind gängig und stellen keine erhebliche Erschwernis für die Wohnnutzung dar. Dann sollte es ohne Abstriche an der Wohnqualität auch möglich sein, Mitarbeiterwohnungen vergleichbar den Aufsichts- und Betriebsinhaberwohnungen innerhalb von Gewerbeflächen unterzubringen.

Anregung:

Es sollte überlegt werden, ob die TA Lärm durch eine Klarstellung, dass für Wohnungen in Gewerbegebieten die Immissionswerte des Mischgebietes anzuwenden sind, angepasst werden muss. Es ist sicherzustellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Mit besten Grüßen



Gerd Maas

Leiter Arbeitskreis Wirtschaft & Politik

des Bundesverbands Deutscher Mittelstand e.V. | Verbandsgruppe WIR EIGENTÜMERUNTERNEHMER

Die Stellungnahme wurde im Arbeitskreis Wirtschaft & Politik von mittelständischen Unternehmern erarbeitet unter besonderer Beteiligung von:

- Dr. Otmar Schuster, Geohaus GbR, Mühlheim an der Ruhr
- Dipl. Ing. Architekt Frederic Paulus Akuffo, N2 Quadrat GmbH – Institut für nachhaltige Nachverdichtung, Berlin
- Prof. Dipl.-Ing. Doğan G. Yurdakul, GfP Gesellschaft für Planung Umwelt – Stadt – Architektur, Berlin