Stellungnahme

Stellungnahme des Deutschen Gewerkschaftsbundes

zur Formulierungshilfe der Bundesregierung zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

6. Juni 2025

[redacted]
Referatsleiterin Wohnungs- und Verbraucher*innenpolitik

Deutscher Gewerkschaftsbund
Bundesvorstand
Keithstraße 1
10787 Berlin

[redacted]@dgb.de

Vorbemerkung

Die Bundesregierung möchte durch die Einführung einer befristeten Sonderregelung den Wohnungsbau beschleunigen. Der in einer Formulierungshilfe vorgelegte §246e BauGB erlaubt Abweichungen vom Bauplanungsrecht, um den Planungs- und Genehmigungsprozess zu beschleunigen. Da der §246e BauGB eine Art Generalklausel enthält, Vorgaben des BauGB auszuhebeln, ist aus Sicht des Deutschen Gewerkschaftsbundes weder die Form der Formulierungshilfe noch die kurze Frist zur Abgabe einer Stellungnahme geeignet, um eine Gesetzesänderung solcher Tragweite umzusetzen.

Positiv hervorzuheben ist jedoch die in der Formulierungshilfe vorgesehene Verlängerung des §250 BauGB, der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten unter kommunalen Genehmigungsvorbehalt stellt. Wenngleich der Deutsche Gewerkschaftsbund an dieser Stelle eine vollständige Entfristung der Regelung befürwortet hätte, um Mieter*innen effektiv und langfristig vor Verdrängung zu schützen.

Inhaltliche Einschätzung des DGB

Aus wohnungsbaupolitischer Sicht ist es erstrebenswert, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen und zu entschlacken. Dabei muss die Qualität der Bauvorhaben und ihre städteplanerische Sinnhaftigkeit, Nachhaltigkeit sowie die Erschließung und Anbindung an technische und soziale Infrastrukturen sichergestellt werden. Die möglichen negativen Konsequenzen des § 246e BauGB stehen aus Sicht des DGB in keinem sinnvollen Verhältnis zu dessen wohnungsbaupolitischen Nutzen. Die stark rückläufigen Baugenehmigungen und Fertigstellungszahlen zeigen, dass das Kernproblem des Wohnungsbaus derzeit mangelnde bzw. ausfallende Investitionen (u.a. aufgrund stark gestiegener Zinsen, hoher Baukosten und Grundstückspreise und zu geringer Förderung) sind. Für die kurzfristige Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit ist entscheidend, ob Vorhaben, für die in der Regel bereits eine Baugenehmigung vorliegt, begonnen werden. Insofern wirken Maßnahmen, die auf die Beschleunigung von Planung und Genehmigung zielen, allenfalls mittel- bis langfristig. Ein nachhaltigerer und weniger risikobehafteter Beitrag zur Prozessbeschleunigung ist eine formelle Vereinheitlichung und Vereinfachung des Verfahrensrechts bei der Planung und Genehmigung, eine bessere Personalausstattung in den Bau- und Planungsbehörden sowie eine attraktive Tarifstruktur im öffentlichen Dienst. Damit einher geht auch eine dringend benötigte bessere finanzielle Ausstattung der Kommunen, um diesen Bedarfen entsprechen zu können.

Stark in Arbeit.

Zu §246e BauGB:

Im Vergleich zu den vorherigen Entwürfen sieht der aktuelle Entwurf des §246e eine leichte Einschränkung der Anwendung der Entwicklung im Außenbereich vor und stellt eine Genehmigung nach §246e unter den Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde. Darüber hinaus können die Gemeinden ihre Zustimmung an städtebauliche Vorgaben koppeln. Auf der Grundlage von §36a Absatz 1 Satz 3 ist vorstellbar, dass die jeweilige Gemeinde ihre Zustimmung von mietpreisgestalterischen Anforderungen in Form städtebaulicher Verträge abhängig machen kann. Der kommunale Zustimmungsvorbehalt der Kommunen, wie im neu eingefügten §36a vorgesehen, sollte aus Perspektive des Deutschen Gewerkschaftsbundes jedoch noch expliziter auch auf die Möglichkeit zur Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen verweisen, um eine rechtssichere Anwendung zu ermöglichen.

Angesichts der weiter steigenden Wohnkostenbelastung, insbesondere der Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen[1], ist allgemein kritisch anzumerken, dass mit der Einführung des §246e Wohnraum weder explizit vorgesehen ist Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment zu schaffen noch zur Bedingung gemacht wird, dass überhaupt Mietwohnungen errichtet werden. Die Ausdehnung des §246e auf sämtliche Kommunen, anstatt nur auf angespannte Wohnungsmärkte legt zudem die Vermutung nahe, dass die befristete Sonderregelung in der Praxis vor allem zur Errichtung von Wohneigentum im ländlichen Raum genutzt werden wird, welche – im Widerspruch zur Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung – mit einer weiteren Flächenversiegelung im Außenbereich einhergeht. Hierzu trägt der Umstand bei, dass im gleichen Gesetzesentwurf mit § 31 Absatz 3 BauGB und § 34 Absatz 3a BauGB parallel umfassende Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten für den Innenbereich geschaffen werden sollen, die sich näher an der bereits bestehenden kommunalen Genehmigungspraxis orientieren.

Darüber hinaus muss festgehalten werden, dass §246e weiterhin nicht für größere Wohnungsbauprojekte geeignet ist, bei denen zusätzliche Infrastruktur wie Straßen, Fernwärme oder öffentlicher Nahverkehr geschaffen werden muss, da nach dieser Regelung ausschließlich Wohngebäude genehmigt werden dürfen. Für größere Vorhaben wird daher in der Regel weiterhin ein Bebauungsplan erforderlich sein, da hierbei zahlreiche verschiedene Interessen und Anforderungen in einem strukturierten Verfahren sorgfältig gegeneinander abgewogen werden müssen. Vor diesem Hintergrund ist der erwartbare Beitrag des §246e zu einer Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren bei größeren Vorhaben eher fragwürdig

Zu § 31 Absatz 3 BauGB und § 34 Absatz 3a BauGB

Mit der Möglichkeit unter Zustimmung der Gemeinden im Einzelfall von der Festsetzung des Bebauungsplans und dem Einfügungsgebot bei Vorhaben im unbeplanten

[1] Statistisches Bundesamt; Wohnkosten: 10,7 % der Bevölkerung galten 2021 als überbelastet - Statistisches Bundesamt,

Innenbereich abzuweichen, wird die städtebauliche Innenentwicklung erleichtert und somit neuer Flächenversiegelung vorgebeugt. Hierbei ist es jedoch notwendig, dass die Befreiung an die Errichtung von sozialem und bezahlbarem Mietwohnungsbau gekoppelt wird, d.h. dass sich Vorhabenträger im Rahmen von städtebaulichen Verträgen auf Sozialbindungen oder zumindest auf Mietpreisbegrenzungen verpflichten. Wie bereits erwähnt, bestimmt der neue §36a, der die Zustimmung der Gemeinde regelt, dass die Gemeinde ihre Zustimmung von bestimmten städtebaulichen Anforderungen abhängig machen kann. Ob diese Formulierung allein ausreichende Rechtssicherheit bietet, müsste juristisch allerdings noch abgeklärt werden.

Zu § 201a BauGB und § 250 BauGB

Der Deutsche Gewerkschaftsbund begrüßt die Verlängerung sowohl des §201a sowie des §250 BauGB, der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten unter kommunalen Genehmigungsvorbehalt stellt. Eine Geltungsdauer von fünf Jahren halten wir jedoch für unzureichend. Die Erfahrung zeigt, dass derartige Maßnahmen längere Zyklen benötigen, um ihre Wirkung zu entfalten, weshalb wir uns für eine Entfristung einsetzen. Da die Regelung ohnehin nur in angespannten Wohnungsmärkten gilt und entsprechende Satzungen immer mithilfe von Gutachten zu begründen sind, ist ein Missbrauch durch die Gemeinden unwahrscheinlich.

Zu § 9 Absatz 1 Nummer 23a BauGB

Wir begrüßen die geplante Klarstellung des Verhältnisses der TA Lärm zur Bauleitplanung durch die Einführung des neuen § 1a Absatz 6 BauGB. Die Erweiterung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB um Immissionswerte und Emissionsmengen ist ein sinnvoller Schritt. Die verbindliche planerische Festlegung von Lärmschutzvorgaben auf Grundlage der TA Lärm – die bislang nur für bestimmte Gewerbe- und Industrieanlagen Anwendung findet – kann dazu beitragen, bei Bauvorhaben im Innenbereich sowie bei der Nachverdichtung von Wohngebieten ein angemessenes Lärmschutzniveau sicherzustellen. Dadurch könnten potenzielle spätere Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.