BAU INDUSTRIE

Wir machen Bauen zur Branche.

# Stellungnahme der BAUINDUSTRIE zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

## Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

(Stand: 04.06.2025)

*Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. und seine Mitgliedsverbände (nachfolgend BAUINDUSTRIE) vertreten rund 2.000 Unternehmen des vorwiegend familiengeführten bauindustriellen Mittelstands sowie große Unternehmen. Unsere Unternehmen sind lokal, regional, bundes-, europa- sowie weltweit tätig. Sie bauen rund 80 Prozent der öffentlichen Verkehrs-, Ingenieur- und Energieinfrastruktur in Deutschland sowie die überwiegende Zahl der Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) und erbringen hoch spezialisierte Leistungen, etwa im Akustik- und Trocken-, im Fassaden-, Feuerfest und Schornstein- sowie Leitungsbau.*

### 1. Grundsätzliche Bewertung

Der Gesetzentwurf ist grundsätzlich begrüßenswert und ein Schritt in die richtige Richtung.

Aus der nicht mehr umgesetzten „großen“ BauGB-Novelle der Ampelkoalition wurden wesentliche Maßnahmen herausgelöst, die schnell umzusetzen sind und somit schnell Wirksamkeit entfalten können, auch wenn es im Detail Anpassungs- und Verbesserungsbedarf gibt.

Nun erfordert es den Mut und die Entschlossenheit aller Beteiligten, die Vorgaben schnell in die Praxis umzusetzen. Gern möchten wir mit unserer Stellungnahme einen konstruktiven Beitrag leisten und würden uns freuen, wenn unsere Punkte im weiteren Gesetzgebungsverfahren Berücksichtigung finden.

## 2. Bewertung im Einzelnen

### 2.1 Kernvorschlag des Gesetzes: § 246e BauGB

- Wir begrüßen die **Einführung des § 246e BauGB** zur beschleunigten Schaffung bezahlbaren Wohnraums ausdrücklich. Die bisherige Regelung war auf Unterkünfte für Geflüchtete beschränkt und somit für eine temporäre Nutzung. Bei einer Ausweitung auf den Wohnungsbau und eine dauerhafte Nutzung sind bedarfsgerechte Infrastrukturen und Lebensbedingungen in den angrenzenden Räumen erforderlich. Um die beschleunigte Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von **§ 246e BauGB** zu unterstützen, sollte in der Gesetzesbegründung an geeigneter Stelle auf die besondere Eignung serieller und modularer Bauweisen hingewiesen werden. Diese Bauformen ermöglichen eine standardisierte, wirtschaftliche und skalierbare Realisierung und können somit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung des gesetzgeberischen Ziels leisten.

- Positiv ist die verlängerte Geltungsdauer der “befristeten Sonderregelung”. Diese ist zwingend erforderlich, damit die Regelung eine Wirkung entfalten kann. Gleichwohl wird dem Gesetzgeber empfohlen, ggf. nach einer Evaluierung die Regelung zu entfristen.

### 2.2. Weitere Regelungen

- **§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a** ermöglicht in begründeten Fällen Abweichungen von den Bestimmungen der TA-Lärm. Dies ist ausdrücklich zu begrüßen, jedoch müssen zeitnah alle Anstrengungen darauf gerichtet sein, die materiellen Inhalte der TA-Lärm an das vom Gesetzgeber Gewollte – den Wohnungsbau zu beschleunigen – anzupassen, da diese zwingend erforderlich sind, um den dringend erforderlichen Bau von Wohnungen und den Umbau der Innenstädte mit einem Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. D. h., dass die Initiative des BMUV zur Novelle **der TA-Lärm** aus der vergangenen Legislaturperiode schnell aufgegriffen und konstruktiv mit dem Ziel und Zweck dieses Gesetzes in Übereinstimmung und zum Abschluss gebracht werden muss. Die bereits vorliegenden guten Vorschläge zur Lösung von Zielkonflikten und der Auflösung technischer Widersprüche zur Messung liegen dem Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit vor. Änderungsbedarf ergibt sich insbesondere hinsichtlich der Lage der Messpunkte außerhalb des Gebäudes. Es ist unverständlich, warum der Messpunkt für Verkehrslärm im Innenraum liegt und beim Gewerbelärm außerhalb. Die BAUINDUSTRIE steht als konstruktiver Partner jederzeit für Lösungen zur Verfügung, um Gewerbe- und Verkehrslärm gleichzustellen. Wie bereits vorgeschlagen, müssen die Vorgaben der TA-Lärm zudem auch in unbeplanten Bereichen gelten, um flächendeckend wirksam zu werden.
- **§ 31 Absatz 3** nimmt nun im Gegensatz zur Fassung von 2024 nicht mehr auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach **§ 201a BauGB** Bezug. Von bestehenden Befreiungsmöglichkeiten kann somit in allen Plangebieten im Einzelfall abgewichen werden – d. h., dass mehr Möglichkeiten bestehen, praxisgerechte Lösungen zu finden. Das kann für Aufstockung oder Anbau hilfreich sein. Damit dieser Passus in der Genehmigungspraxis umgesetzt wird, sollte den Behörden jegliche Unterstützung zukommen, die sie ermutigen und ertüchtigen, ihren Ermessenspielraum zu nutzen.

- **§ 34a Absatz 3a** bietet die Möglichkeit, zusätzliche Wohnungen (auch als Aufstockung auf Nicht-Wohngebäuden) im unbeplanten Innenbereich ohne Aufstellung eines Bebauungsplans zu errichten. Dies ist uneingeschränkt bundesweit anwendbar und wird daher sehr begrüßt.
- Gegenüber der Formulierungshilfe aus dem November 2023 wird mit **§ 36a BauGB** eine zusätzliche Ermessenshürde geschaffen, deren Notwendigkeit im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens kritisch zu hinterfragen ist. Konkret sollte geprüft werden, **§ 36a Abs.1 Satz 2 BauGB** entfallen zu lassen bzw. ohne Bedingungen zu stellen.
- Die Verlängerung der Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt **(§ 201a)** ist in ihrem Anwendungsbereich eingeschränkt, was hinsichtlich des Wegfalls der Bezugnahme von **§ 31 Absatz 3** und **§246e** positiv ist.

ANSPRECHPARTNER

**Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.**
Dr.-Ing. [redacted]
Leiterin Geschäftsbereich Hochbau Normung Nachhaltigkeit
Kurfürstenstraße 129 - 10785 Berlin
T +49 30 21286-[redacted]
M +49 160 7 14 33 13
E [redacted]@bauindustrie.de

www.bauindustrie.de

Juni 2025