STELLUNGNAHME

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

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Berlin, 10. Juni 2025

Lobbyregisternummer: R001667

Mit Schreiben vom 4. Juni 2025 hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Rahmen der Länder- und Verbändeanhörung um Stellungnahme zum o.g. Gesetzentwurf gebeten. Von dieser Möglichkeit wird hiermit Gebrauch gemacht.

Allgemeines

Die Einbeziehung der Verbände und der Länder bei der Ausgestaltung des sog. „Bau-Turbos“ wird begrüßt, allerdings wird die Ernsthaftigkeit dieses Anliegens ausdrücklich angezweifelt. Einerseits wurde Verbänden und Ländern zur Kommentierung dieses Gesetzesentwurfs lediglich eine Frist von 2,5 Werktagen eingeräumt, zum anderen ist lt. Kabinettzeitplanung vom 5. Juni 2025 der Termin für den Kabinettsbeschluss auf den 18. Juni 2025 terminiert. Diese Form der vermeintlichen „Scheinbeteiligung“ ist angesichts des zunehmenden Vertrauenslust in staatliches Handeln bzw. in die demokratischen Institutionen zu kritisieren. Bei aller berechtigten Bedeutung, die die Bundesregierung der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum beimisst, muss gerade bei Vorhaben, die signifikant in die Interessen Dritter einwirken, der Grundsatz gelten: Gründlichkeit vor Schnelligkeit.

§246e BauGB

Kernstück der vorliegenden BauGB-Novelle ist die Einführung eines §246e BauGB „Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“. Die Einführung dieses Paragrafen wird abgelehnt, da davon auszugehen ist, dass er den ohnehin viel zu hohen Flächenverbrauch in Deutschland weiter anreizt und die daraus resultierenden negativen Auswirkungen nicht in einem positiven Verhältnis zu den mit Einführung des Paragrafen beabsichtigten wohnungspolitischen Begünstigungen steht.

Deutschland hat sich verpflichtet, den derzeitigen Flächenverbrauch in Höhe von derzeit rd. 52 ha / Tag auf 30 ha / Tag bis 2030 zu verringern. Selbst wenn die Bundesregierung vielmehr das Ziel verfolgen sollte, den Flächenverbrauch auf Netto null zu verringern, scheint selbst das wenig ambitionierte Ziel von 30 ha/Tag angesichts der Pläne der Bundesregierung unerreichbar. Viel mehr würde §246e BauGB die

Zersiedelungsproblematik verschlimmern und die Flächenverbrauchsziele konterkarieren. Zudem ist die angestrebte Regelung auch im Kontext zahlreicher anderer Vorhaben der Bundesregierung zu sehen, die zum Bespiel für die Ertüchtigung und den Ausbau der Energie- und Verkehrsinfrastruktur signifikant in die Fläche einwirken.

Der weiterhin anhaltende und durch §246e BauGB noch einmal intensivierte Flächenverbrauch würde den Druck auf Flächen, die dem Naturschutz dienen, für die Wiederherstellung von degradierten Ökosystemen erforderlich sind, für die notwendige Vernetzung von natürlichen Lebensräumen (Biotopverbund) sowie für die Umsetzung von Maßnahmen zur Klimaanpassung und für den natürlichen Klimaschutz, weiterhin erhöhen. Ebenso könnte die Einführung von §246e BauGB die Verfügbarkeit für land- und forstwirtschaftliche Flächen deutlich erschweren. Dies erschwert nicht nur die Ambitionen z.B. der Länder, durch Erstaufforstung neue Wälder zu schaffen, sondern widerspricht jeglichen Ansprüchen, landwirtschaftliche Flächen in Deutschland effizient für eine naturverträgliche Lebensmittelproduktion zu nutzen und die Landwirtschaft in ihrer notwendigen Transformation aktiv zu unterstützen.

Gleichzeitig ist nicht davon auszugehen, dass §246e BauGB tatsächlich wirkungsvoll die Problematik von zu wenig günstigen Wohnraum verringert. Der sogenannte Bauüberhang offenbart, dass nicht die Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Wohnbebauung das Problem ist. So steht mit fast 900.000 genehmigten, aber noch nicht gebauten Wohneinheiten ein großes Potenzial zur Schaffung von Wohnraum auf bereits ausgewiesenem Bauland zur Verfügung.

Bei dem Vorhaben selbst, insbesondere aber bei dem eingeschlagenen Verfahren (s.o.) und der im Zusammenhang mit §246e angewandten Rhetorik der zuständigen Bundesministerin (*„Es muss und darf auch mal knallen.“* / *„Nicht jeder Vogel darf das Wohngebiet blockieren.“* / *„Die Einführung des § 246 e im BauGB ist die Brechstange, die wir brauchen.“*) drängt sich der Eindruck auf, dass mit einem vermeintlich einfachen Instrument (§246e BauGB) mit einem Handwisch das über Jahre und Jahrzehnte gewachsene Wohnungsproblem gelöst werden soll. Vielmehr besteht jedoch die Gefahr, dass Bodenspekulation direkt ausgelöst oder durch die weitere Verknappung von Boden insgesamt weiter verschärft wird.

Des Weiteren wird auf die Verbände-Appelle von Januar 2024 (hier) sowie von Oktober 2024 (hier) verwiesen.