Stellungnahme des Sozialverbands VdK Deutschland e. V.

zum Entwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Sicherung von Wohnraum

Sozialverband VdK Deutschland e. V.
Abteilung Sozialpolitik
Linienstraße 131
10115 Berlin

Telefon: 030 9210580-300
Telefax: 030 9210580-310
E-Mail: sozialpolitik@vdk.de

Berlin, 10.06.2025

Der Sozialverband VdK Deutschland e. V. (VdK) ist als Dachverband von 13 Landesverbänden mit über 2,3 Millionen Mitgliedern der größte Sozialverband in Deutschland. Die Sozialrechtsberatung und das Ehrenamt zeichnen den seit fast 75 Jahren bestehenden Verband aus.

Zudem vertritt der VdK die sozialpolitischen Interessen seiner Mitglieder, insbesondere der Rentnerinnen und Rentner, Menschen mit Behinderung und chronischen Erkrankungen sowie Pflegebedürftigen und deren Angehörigen.

Der gemeinnützige Verein finanziert sich allein durch Mitgliedsbeiträge und ist parteipolitisch und konfessionell neutral.

1. Zu den Zielen des Gesetzentwurfs und den Maßnahmen der Umsetzung

Aufgrund des Mangels an bezahlbaren Wohnraum soll eine Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) erfolgen. Bereits in der letzten Legislaturperiode hatte der 20. Deutsche Bundestag über die Einführung einer befristeten Sonderregelung in Anlehnung an § 246 Absatz 14 BauGB beraten, um den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle zu vereinfachen und zu beschleunigen. Ebenso lagen ein Vorschlag zur Erweiterung der Befreiungs- bzw. Abweichungsmöglichkeiten nach § 31 Absatz 3 BauGB und § 34 Absatz 3a BauGB sowie die Verlängerung bzw. Entfristung der mit dem Baulandmobilisierungsgesetz befristet eingeführten Instrumente dem 20. Deutschen Bundestag zur Beratung vor. Diese Maßnahmen waren auch Teil des zwischen Bund und Ländern am 6. November 2023 beschlossenen Pakts für Planungs- Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung, der in dieser Legislaturperiode fortgeführt werden soll. Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen die vorgenannten Erleichterungen von Wohnbauvorhaben den Gemeinden zur Verfügung gestellt und der Mietwohnungsbestand durch eine befristete Fortgeltung von Instrumenten gestärkt werden.

Der Gesetzentwurf setzt die Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag um, in den ersten 100 Tagen einen Gesetzentwurf zur Einführung eines Wohnungsbauturbos unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit vorzulegen, Lärmschutzfestsetzungen zu erleichtern sowie die Vorschriften über den Umwandlungsschutz und die Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu verlängern (vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 21. Legislaturperiode, Z. 713 ff.).

Der VdK unterstützt grundsätzlich den Ansatz, das Bauen für die Kommunen und Gemeinden zu vereinfachen. Jedoch darf sich dabei nicht über bestehenden und vielfach sogar noch unzureichenden Standards des barrierefreien Bauens hinweggesetzt werden. Bei entsprechender Regelung sieht der Sozialverband VdK in diesem Gesetzentwurf eine große Chance, nicht nur mehr Wohnungen, sondern zusätzlich barrierefreie Wohnungen zu schaffen. Daher ist ein Zusatz, dass bei den beschleunigten Bauvorhaben stets ein hoher Standard an Barrierefreiheit einzuhalten ist, dringend notwendig.

2. Zu den Regelungen im Einzelnen

Im Folgenden nimmt der Sozialverband VdK Deutschland zu ausgewählten Punkten Stellung.

2.1. Zur Einfügung §246e

Wenn eine Zustimmung der Gemeinde erfolgt, kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den in ihm erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung mit den nachbarlichen Interessen der öffentlichen Belange vereinbar ist. Dies betrifft die Errichtung eines Wohngebäudes mit mindestens sechs Wohnungen. Aber auch die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines errichteten Gebäudes, wenn dadurch neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird. Ebenso bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Eine Abweichung von Bauleitplänen ist nur dann mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen hat. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass für die Zustimmung der Gemeinde der neu geschaffene § 36a entsprechend gilt. Im Außenbereich betrifft dies nur Flächen, die räumlich mit den Wohnungsgebäude zusammenhängen.

Die im ersten Satz genannte Frist bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu Ende des bauaufsichtlichen Verfahrens, bei dem diese Vorschrift angewendet werden kann.

Bewertung des Sozialverbands VdK

Der VdK lehnt eine solche Änderung in der bestehenden Form ab. Grund dafür ist die identifizierte Gefahr, dass Abweichungen in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB dazu führen könnten, dass die Interessen von alten und behinderten Menschen, die durch diesen Absatz besonderen Schutz erfahren sollen, nicht berücksichtigt werden.

Nicht nur sollten deren Interessen allgemein berücksichtigt werden, sondern konkrete Vorgaben zu ihrem drängendsten Interesse, der Schaffung barrierefreien Wohnraum, festgeschrieben werden. Dazu sollte die Barrierefreiheit der neugeschaffenen Wohnungen als Grundsatz in die Bauleitplanung aufgenommen werden. Hier unterstützt der VdK den Vorschlag der Bundesfachstelle Barrierefreiheit, die Anforderung zur Barrierefreiheit in § 1 des Baugesetzbuches explizit aufzunehmen. Hier werden die Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung erläutert. Neben der Berücksichtigung von Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder den Anforderungen kostensparenden

Bauens, muss ebenso ein Verweis auf die Barrierefreiheit aufgenommen werden. Bereits heute fehlen mehr als zwei Millionen barrierefreie Wohnungen für Menschen mit Behinderung. Damit diese neben dem eigenen Wohnbedürfnis auch ihre Familien und Freunde besuchen können, müsste es darüber hinaus weitaus mehr barrierefreie Wohnungen geben. Zusätzlich wird in naher Zukunft ein noch gravierenderer Mangel entstehen – spätestens dann, wenn die Babyboomer-Generation altersbedingt einen erhöhten Bedarf an barrierefreien Wohnraum anmeldet. In den nächsten ca. 20 Jahren werden über 21 Millionen Menschen 67 Jahre und älter sein. Somit ist zusätzlich mit einem noch höheren Bedarf in den kommenden Jahren zu rechnen.

Zudem fordert der Sozialverband VdK, dass ebenso wie von der Bundesfachstelle Barrierefreiheit die Vorgabe einen Barrierefreiheitsbericht aufzustellen verpflichtend wird, der den aktuellen Bedarf ermittelt. Zurzeit besteht nur die Pflicht, einen Umweltbericht aufzustellen.

3. Fehlende Regelungen

Ziel dieser Gesetzesänderung ist es, aufgrund des hohen Mangels an Wohnungen, mehr Wohnraum, insbesondere bezahlbaren, zu schaffen. Dass der bestehende Mangel jedoch insbesondere barrierefreien Wohnraum betrifft, erkennt die vorgelegte BauGB Novelle nicht an. Jedoch böte die vorliegende Baugesetzbuchnovelle eine große Chance, den bestehenden Mangel von über 2 Millionen adäquaten Wohnungen beherzt anzugehen, indem die Schaffung von Barrierefreiheit als Grundsatz in die Bauleitplanung unter § 1 aufgenommen würde.

Ein barrierefreier Neubau ist im Vergleich zu einem nicht barrierefreien nur mit geringen Mehrkosten zu finanzieren. Dass barrierefreies Bauen nach DIN-Standard mit nur 1,6 Prozent Mehrkosten möglich ist haben der Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen und die WSG Dienstleister GmbH anhand des gemeinsamen Krefelder Projekts am Glockenspitz nachgewiesen. Auch andere Studien haben vielfach nachgewiesen, dass bei entsprechender Planung die Mehrkosten unter 2 Prozent liegen. Würde nun die dringend benötigte barrierefreie Planung zum neuen Standard, wären entsprechend vorausschauende Planungen in Zukunft nicht mehr die Ausnahme, sondern die Regel. Ein Umbau bestehenden Wohnraums ist häufig teurer und oftmals kann die baulich festgelegte Innenraumgestaltung nicht nachträglich verändert werden. Wenn Barrierefreiheit eine gesetzliche Pflicht ist und von Anfang an mitgedacht wird, kann der aktuelle und drohende Wohnungsmangel nachhaltig beseitigt werden. Ebenso muss beim § 4 der Beteiligung der Behörden ergänzt werden, dass bei Planungen von Wohnbebauung der zuständige kommunale Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderung, ersatzweise der Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern ist. Zusätzlich muss auch beim Flächennutzungsplan die Barrierefreiheit aufgenommen werden. Hierfür ist die Ergänzung von inklusiven Zwecken wichtig. Barrierefreiheit ist eine zentrale Vorgabe, damit der Wohnraum für alle Menschen nutzbar ist.

Die Verpflichtung zu dessen Schaffung leitet sich nicht zuletzt aus der UN-Behindertenrechtskonvention ab, die Deutschland bereits 2009 ratifiziert hat.

Ebenso vermisst der Sozialverband VdK konkrete Maßnahmen in der Novelle des BauGB wie das Ziel gerade bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erreicht werden soll.