BUNDESVERBAND
DEUTSCHER FERTIGBAU E.V.

An
[redacted]
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

per E-Mail

Bad Honnef, 10. Juni 2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF) ist der Wirtschaftsverband der Hersteller von Gebäuden in serieller Fertigbauweise. Seine Mitglieder sind rund 50 industrielle Hausbauunternehmen sowie rund 120 Zulieferer und Technologiepartner der Branche. Die serielle Fertigbauweise leistet durch effiziente Produktionsprozesse einen Beitrag zur Beschleunigung des Wohnungsbaus bei gleichzeitiger Ressourcenschonung. Ziele des seit 1961 bestehenden Verbandes sind die Förderung der Marktposition und die Vermittlung der Idee des seriellen Bauens in der Öffentlichkeit.

Zusammenfassung

Der Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. begrüßt den vorgelegten Referentenentwurf und die bemerkenswerte Geschwindigkeit, mit der die neue Bundesregierung bereits in den ersten Wochen ihrer Amtszeit diesen wichtigen Impuls zur Beschleunigung des Wohnungsbaus vorgelegt hat. Die angestrebten Verbesserungen der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau begrüßen wir ausdrücklich.

Unsere zentrale Forderung: Die Mindestanzahl von sechs Wohneinheiten in § 246e muss gestrichen werden. Der faktische Ausschluss des Einfamilienhausbaus vom „Wohnungsbauturbo“ widerspricht sowohl den Wohnwünschen der Bevölkerung als auch dem Koalitionsziel der Gleichbehandlung aller Wohnformen. Er setzt zudem ein Signal gegen die Eigentumsbildung und verkennt das Potenzial der Holzfertigbauweise, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum in kürzester Zeit bereitzustellen. Mit den weitreichenden Steuerungsmöglichkeiten durch das Zustimmungserfordernis in § 36a sind ausreichende Kontrollinstrumente vorhanden, sodass eine Mindestanzahl an Wohneinheiten fachlich nicht zu rechtfertigen ist.

Darüber hinaus verstehen wir diesen Gesetzentwurf als ersten wichtigen Schritt für ein praxistaugliches Bauplanungsrecht, dem weitere Schritte folgen müssen. Eine daran anknüpfende

umfassende Reform des Baugesetzbuches muss neben weiterem Bürokratieabbau und planungsbeschleunigenden Maßnahmen auch die besonderen Möglichkeiten und Bedarfe serieller Bauweisen besser berücksichtigen. Für den Austausch hierzu stehen wir als Expertenverband gerne zur Verfügung.

Im Einzelnen

§ 9 Absatz 1 Nr. 23 – Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten

Regelungsinhalt: Der Gesetzentwurf erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan um die Möglichkeit, bestimmte Immissionswerte oder Emissionskontingente festzusetzen. In begründeten Fällen sollen Abweichungen von der TA Lärm zulässig sein. Damit sollen städtebauliche Feinsteuerungen in Bezug auf Lärmkonflikte ermöglicht und die Möglichkeiten der planerischen Lärmkonfliktbewältigung gestärkt werden.

Bewertung: Grundsätzlich begrüßen wir Ansätze zur Flexibilisierung des Lärmschutzes, da diese zusätzliche Flächenpotenziale für den Wohnungsbau erschließen können. Allerdings ist fraglich, ob die neuen Festsetzungsmöglichkeiten in der Praxis zu restriktiveren Lärmschutzauflagen oder technischen Zwangsvorgaben führen können, die Bauvorhaben erschweren.

Hinsichtlich der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 stellen wir fest, dass diese mittlerweile sehr umfangreich und unübersichtlich geworden sind. Dies erschwert sowohl die Planungspraxis in den Kommunen als auch die Projektentwicklung für Bauherren erheblich.

Forderung: Wir regen eine grundsätzliche Überprüfung und Neustrukturierung der Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB an. Ziel sollte es sein, mehr Transparenz und Praxistauglichkeit zu schaffen sowie moderne Bauweisen angemessen zu berücksichtigen. Eine solche Reform würde sowohl Kommunen als auch Bauherren zugutekommen.

§ 31 Abs. 3 – Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans

Regelungsinhalt: Die Neuregelung erweitert die Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus erheblich. Künftig können Befreiungen nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen erteilt werden. Zudem entfällt die bisherige Beschränkung auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB, sodass die Regelung bundesweit anwendbar wird.

Bewertung: Wir begrüßen diese Regelung ausdrücklich als wichtigen Baustein für mehr Wohnungsbau. Besonders positiv bewerten wir zwei Aspekte:

- Erstens profitieren von der Beschleunigungswirkung nun auch kleinere und mittlere Städte sowie Gebiete, deren Bundesländer keine Verordnung nach § 201a erlassen haben. Dies ermöglicht es, bundesweit bedarfsgerecht Wohnraum zu schaffen.
- Zweitens ermöglicht die Ausweitung auf „mehrere vergleichbare Fälle“ eine effiziente Nachverdichtung ganzer Straßenzüge oder Quartiere, beispielsweise durch Dachausbauten oder Aufstockungen. Damit wird auch der Einsatz standardisierter Lösungen erleichtert.

Insgesamt bietet die Regelung nun eine pragmatische Alternative zu aufwendigen Bebauungsplanverfahren und kann so erheblich zur gewünschten Planungsbeschleunigung beitragen.

§ 34 Abs. 3a – Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung

Regelungsinhalt: Die Neuregelung erweitert die Möglichkeiten, vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB abzuweichen, erheblich. Bisher war dies nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung bestehender Gebäude möglich. Künftig können auch neue Wohngebäude vom Einfügungsgebot befreit werden, wenn dies mit Zustimmung der Gemeinde erfolgt und das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bewertung: Wir begrüßen diese Regelung ausdrücklich als wichtigen Schritt zur Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen. Die Erweiterung ermöglicht insbesondere das Bauen in zweiter Reihe, die Bebauung von Baulücken und andere Formen der Innenentwicklung, die bisher am strengen Einfügungsgebot scheiterten. Somit kann die Neuregelung einen spürbaren Beitrag zur Beschleunigung des Wohnungsbaus leisten.

§ 36a – Zustimmung der Gemeinde

Regelungsinhalt: Der neue § 36a regelt erstmals umfassend die Zustimmung der Gemeinde, die für Vorhaben nach § 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a und 246e BauGB erforderlich ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann die Zustimmung unter Auflagen erteilen und hat dabei weitreichende Gestaltungsfreiheit. Anders als beim Einvernehmen besteht kein Rechtanspruch auf Zustimmung. Diese ersetzt somit funktional eine entsprechende Bauleitplanung.

Bewertung: Wir begrüßen grundsätzlich das Ansinnen, die Zustimmung rechtssicher zu definieren, da ihr durch die vorliegenden BauGB-Änderungen größere Bedeutung zukommt. Die konkrete Ausgestaltung sehen wir jedoch kritisch.

Die Regelung räumt den Gemeinden sehr weitreichende Verweigerungsmöglichkeiten ein und konterkariert damit die Beschleunigungswirkung der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3a sowie mittelbar auch § 246e BauGB. Wenn Gemeinden die Zustimmung nach freiem Ermessen verweigern können, werden die neuen Flexibilisierungen faktisch ausgehöhlt. Wünschenswert wäre stattdessen, dass die Zustimmung bei Vorliegen der Voraussetzungen zu erteilen ist. Mindestens muss aber konkretisiert werden, aufgrund welcher Vorstellungen von der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung die Gemeinde die Zustimmung verweigern kann und wie diese Vorstellungen nachzuweisen beziehungsweise zu begründen sind. In der jetzigen Fassung schafft die Neuregelung eine erhebliche Rechtsunsicherheit, die der Realisierung von Wohnungsbauvorhaben entgegensteht.

Zudem sind die vorgesehenen Auflagenmöglichkeiten problematisch. Diese können zur Unwirtschaftlichkeit vom Projekten führen oder aber zu langwierigen Verhandlungen zwischen Kommunen und Vorhabenträgern. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnraumbedarfs sollten derartige zusätzliche Hürden vermieden werden.

Forderungen:

- Die Zustimmung sollte bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen grundsätzlich erteilt werden müssen.
- Der Bezug auf die Vorstellungen der Kommune von der städtebaulichen Entwicklung sollte gestrichen, mindestens aber im Sinne der Rechtssicherheit konkretisiert werden.
- Die Möglichkeit zur Erteilung von Auflagen sollte gestrichen werden.

§ 246e – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

Regelungsinhalt: Der neue § 246e BauGB schafft bis Ende 2030 eine weitreichende Experimentierklausel für den Wohnungsbau. Die Regelung ermöglicht umfassende Abweichungen von den Vorschriften des BauGB, wenn dies der Schaffung von Wohnraum dient. Erfasst sind die Errichtung von Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen, die Erweiterung/Änderung bestehender Gebäude zur Wohnraumschaffung sowie Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken. Im Außenbereich ist die Anwendung auf Flächen im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen beschränkt. Alle Vorhaben bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

Bewertung: Wir begrüßen diese Sonderregelung als wichtiges Signal für mehr Flexibilität beim Wohnungsbau. Der „Wohnungsbauturbo“ kann erheblich zur Planungsbeschleunigung beitragen und zeigt, dass die Bundesregierung bereit ist, neue Wege zu gehen. Besonders positiv bewerten wir, dass die Regelung nicht auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt ist und somit bundesweit zur Anwendung kommen kann.

Kritik an der Mindestanzahl von Wohneinheiten:

Allerdings ist die Beschränkung auf Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen aus bau- und wohnungspolitischer Sicht nicht tragbar. Dies schließt den Einfamilienhausbau faktisch von der Beschleunigungswirkung aus und widerspricht fundamentalen politischen Zielsetzungen:

- Erstens konterkariert dies das Koalitionsziel der Gleichbehandlung aller Wohnformen. Das Einfamilienhaus bleibt die beliebteste Wohnform in Deutschland und ein zentraler Baustein der Eigentumsbildung. Ein Ausschluss sendet ein verheerendes Signal gegen das selbstgenutzte Wohneigentum und verkennt dabei die Potenziale der Holzfertigbauweise. Durch serielle Produktionsprozesse kann innerhalb kürzester Zeit bezahlbarer Wohnraum bei gleichzeitiger Ressourcenschonung zur Verfügung gestellt werden.
- Zweitens ist die Mindestanzahl fachlich nicht begründet. Die Abweichungen der Sonderregelung sind schon nach dem Gesetzeswortlaut nur im erforderlichen Umfang und unter Würdigung nachbarlicher Interessen möglich, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Mit dem Zustimmungserfordernis nach § 36a verfügen die Gemeinden zusätzlich über weitreichende Steuerungsmöglichkeiten. Weitere grundlegende Ausschlusskriterien sind nicht erforderlich.
- Drittens verkennt die Begründung des Gesetzentwurfs die Effekte des Einfamilienhauses auf den Wohnungsmarkt. Jedes neu errichtete Eigenheim trägt zur Entspannung des Wohnungsmarktes bei, da es Umzugsketten auslöst und bestehende Mietwohnungen für andere Haushalte verfügbar macht. Dabei wird es einfacher, die unterschiedlichen Wohnraumbedarfe verschiedener Bevölkerungssegmente zu bedienen – etwa

wenn neuer Wohnraum für Familien entsteht, während Wohnraum frei wird, der eher für Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte geeignet ist.

Befristung und Evaluierung:

Die Befristung bis Ende 2030 halten wir für angemessen, allerdings nur in Verbindung mit der zugesagten datenbasierten Evaluierung der Wirksamkeit. Ziel der Evaluierung sollte es ausdrücklich sein, etwaige festgestellte Beschleunigungseffekte ggf. durch eine Entfristung der Regelung zu verstetigen.

Die im Gesetzentwurf angekündigte Primärerhebung für die Evaluierung begrüßen wir ausdrücklich. Dieser Ansatz sollte auch auf andere bau- und wohnungspolitische Vorhaben übertragen werden. Künftige Vorhaben müssen sich auf solidere Datengrundlagen stützen.

Forderungen:

- Die Mindestanzahl von sechs Wohneinheiten in § 246e Abs. 1 Nr. 1 muss ersatzlos gestrichen werden.
- Bei positiver Evaluierung sollte eine Verstetigung der Regelung im BauGB erfolgen.

Für Rückfragen stehen wir wie immer gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführer Geschäftsführer