STELLUNGNAHME

Stand: 10.06.2025

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

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung ... 3

B. Anmerkungen zum Gesetzentwurf ... 4

C. Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ... 5

I. Im Einzelnen: ... 5

1. Zu § 9 – Inhalte des Bebauungsplans ... 5
2. Zu § 31 - Ausnahmen und Befreiungen ... 6
3. Zu § 34 - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ... 7
4. Zu § 36a - Zustimmung der Gemeinde ... 8
5. Zu § 201a Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt ... 9
6. Zu § 246e - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau ... 10
7. Zu § 250 - Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ... 14

§ 250 Absatz 1 wird wie folgt geändert: ... 14

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Die ZIA befürwortet das Ziel der Bundesregierung, mit dem Entwurf eines „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ vom 4. Juni 2025 die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum spürbar zu stärken. Besonders hervorzuheben ist die Vorlage des Gesetzentwurfs seitens der neuen Bundesregierung innerhalb von 100 Tagen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen greifen zentrale Vorschläge des ZIA auf, insbesondere die befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e Baugesetzbuch, im Folgenden: BauGB), die Erweiterung der Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten im Innenbereich (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a BauGB) sowie Klarstellungen zum Lärmschutz. Dennoch sieht der ZIA erheblichen Nachbesserungsbedarf, da einige Regelungen die Zielsetzung eines „Wohnungsbau-Turbos“ unterlaufen können.

Der vorgeschlagene Gesetzentwurf soll einen Impuls geben, um zusätzliche Investitionen in den Bau von dringend benötigtem Wohnraum zu ermöglichen und gleichzeitig die Bau- und Immobilienwirtschaft stabilisieren.

Dafür wird eine eigene Sonderregelung für die vereinfachte Flächenbereitstellung für den Wohnungsbau vorgesehen. Der ZIA unterstützt die Ausweitung der Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte (§ 246 Abs. 8–14 BauGB) für den Wohnungsbau, kritisiert jedoch das die vorgeschlagene Regelung – anders als die Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte – neue einschränkende Vorgaben schafft, wie eine verpflichtende Zustimmung der Gemeinde, die Befristung der Regelung bis 2030 und die Mindestgröße von sechs Wohnungen pro Gebäude.

Außerdem sieht der sog. „Wohnungsbau-Turbo“ Erleichterungen für Lärmfestsetzungen vor. Das hat der ZIA seit langem gefordert und es ist ausdrücklich zu begrüßen. Unverständlich ist allerdings, dass weiterhin eine Verlagerung des Messpunkts für den Schallschutz in den Innenraum fehlt – wie sie für Verkehrslärm gilt. Das verhindert die Nutzung technischer Lösungen wie passivem Schallschutz (z. B. Hamburger Fenster).

Schließlich ist in der Formulierungshilfe eine neue Zustimmungspflicht der Gemeinde (§ 36a BauGB) für die Wohnungsbauvorhaben in den Sondergebieten und im Innenbereich vorgesehen, anstelle des bislang geltenden gemeindlichen Einvernehmens. Damit werden jedenfalls neue Verfahrensschritte eingeführt, die den schnelleren, einfacheren Wohnungsbau einzuschränken drohen.

Der ZIA empfiehlt deshalb, insbesondere für die Regelungen zur Einführung eines an § 246 Absatz 14 BauGB angelehnten Beschlussvorschlag zu folgen, wie beim Bündnistag am 25. September 2023 im Bundeskanzleramt zur Öffnung der Regelung des § 246 Absatz 14 BauGB diskutiert, der Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorsieht. Alles andere trägt nicht ausreichend zur Planungsbeschleunigung für den Wohnungsbau bei.

B. Anmerkungen zum Gesetzentwurf

Der vorliegende Referentenentwurf des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ geht erfreulicherweise in Teilen über den zwischenzeitlich geplanten sogenannten Bau-Turbo der alten Bundesregierung hinaus und verzichtet auf einen Anwendungsvorbehalt, wonach die Sonderreglung des § 246e BauGB nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB wirksam werden kann. Jedoch wurde die Einschränkung zur Schaffung von mindestens sechs Wohneinheiten in einem Wohngebäude beibehalten, wodurch der Beschleunigung im Wohnungsbau gerade in wachsenden Ballungsräumen zwischen Metropole und Umland nicht ausreichend Rechnung getragen wird.

Positiv ist hervorzuheben, dass die vorgesehene längere Regelungsbefristung bis zum 31. Dezember 2030 die Möglichkeit bietet, über einen längeren Zeitraum die Zulassung von Wohnbauvorhaben auf Grundlage des geplanten § 246e BauGB durch die Städte und Gemeinden zu ermöglichen. Doch auch dieser Zeitraum wird nicht ausreichen, um die nötigen Nachholeffekte für den Bau von Wohnraum aufholen zu können, der bereits heute knapp 800.000 Wohneinheiten umfasst.

Im Gesetzentwurf wird zudem die Zustimmung der Gemeinde daran gebunden, dass zur Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von Wohnraum nur dann von den Vorschriften des Baugesetzbuches in erforderlichem Umfang abgewichen werden kann, wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Kommunen das bei der Zulassung von Vorhaben berücksichtigen, ob für Flüchtlingsunterkünfte oder Wohnungsbauvorhaben.

Das Tatbestandsmerkmal ist nicht in § 246 Absatz 14 BauGB enthalten und sorgt somit für Fragen bei der praktischen Umsetzung. Im Beschluss aus dem Maßnahmenpaket Bau

der ehemaligen Bundesregierung vom 25. September 2023 zur Öffnung der Regelung des § 246 Absatz 14 BauGB (Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte) zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum war angedacht, dass der „Bund […] in Städten und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen [wird]. Dazu wird eine an die Generalklausel des § 246 Absatz 14 Baugesetzbuch (BauGB) angelehnte Sonderregelung befristet bis zum 31.12.2026 geschaffen."

Zudem ist problematisch, dass im vorliegenden Gesetzentwurf keine Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde für die Zulassung der Vorhaben mit einer Anhörung der Gemeinde geregelt wird. Diese Abweichung zu den Regelungen des § 246 Absatz 14 BauGB könnte die Verfahren ebenfalls verzögern.

C. Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

I. Im Einzelnen:

1. Zu § 9 – Inhalte des Bebauungsplans

§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a wird durch den folgenden § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a ersetzt:

„a)

zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen oder bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl, S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind, oder

bb) bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,"

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt grundsätzlich, dass die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB um Immissionswerte und Emissionsmengen erweitert werden, sofern sie in der Praxis maßvoll und anwendungsorientiert eingesetzt werden. Das soll der rechtssicheren Bewältigung von Lärmkonflikten im Wohnungsbau dienen.

Der ZIA hat an verschiedenen Stellen – zuletzt in seinem Positionspapier zur Innenentwicklung – auf die Notwendigkeit der Bewältigung von Lärmkonflikten hingewiesen, wenn die Innenstadtentwicklung und die Transformation der Zentren vorgetrieben werden sollen. Besonders die Schaffung von Wohnmöglichkeiten, beispielweise durch den Umbau von gewerblich genutzten Bestandsgebäuden in der Innenstadt, benötigt eine solche Regelung. Dabei hilft es, dass nun ortsbezogen Immissionswerte festgesetzt werden sollen, und hierdurch eine bessere städtebauliche Feinsteuerung in Bezug auf Anlagen, die schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgesetzt sind, möglich wird.

Stets gefordert hat der ZIA zudem die Festsetzung von Innenraumpegeln auch zu passivem Schallschutz. Die vorgeschlagene Regelung sieht allerdings keine Verlagerung des Messpunktes vor. Das ist sehr zu kritisieren, weil dadurch technische Möglichkeiten zum passiven Schallschutz – etwa das Hamburger Fenster aus der Hafencity – nicht automatisch für die Schallschutzmessung berücksichtigt werden können.

Es besteht die Gefahr, dass Kommunen von der neuen Möglichkeit restriktiv Gebrauch machen und somit neue Hürden für Investoren und Bauherren schaffen.

Entscheidend ist, dass die neuen Regelungen nicht zu faktischen Investitionshemmnissen führen. Aus Sicht des ZIA sollte auf eine praxistaugliche, wirtschaftlich tragfähige Anwendung geachtet und die TA-Lärm für Gewerbe als bundesweit einheitlicher Rahmen zügig weiterentwickelt werden, um Planungssicherheit zu gewährleisten.

2. Zu § 31 - Ausnahmen und Befreiungen

§ 31 Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

(3) „Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist nur dann mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie unter Berücksichtigung der Kriterien

der Anlage 2 voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Gemeinde hat den Inhalt einer nach diesem Absatz erteilten Befreiung ergänzend zum Bebauungsplan entsprechend § 10 Absatz 3 Satz 2 zur Einsicht bereitzuhalten und entsprechend § 10a Absatz 2 in das Internet einzustellen."

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt die geplante Erweiterung der Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten im BauGB grundsätzlich, da dadurch die Voraussetzungen für eine anpassungsfähigere und am Bedarf orientierte Steuerung des Wohnungsbaus verbessert werden. Besonders positiv bewertet der ZIA die explizite Verankerung des Wohnungsbaus als Befreiungsgrund, da dies eine klare Priorisierung wohnungspolitischer Zielsetzungen im Planungsprozess ermöglicht. In der Praxis kann die Regelung auch außerhalb von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Anwendung finden.

Der ZIA hält allerdings das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in der geltenden Fassung für ausreichend – auch mit Blick auf die erhofften Beschleunigungseffekte.

Die ergänzende Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen gemäß Anlage 2 kann zu zusätzlichen Nachweiserfordernissen und Abstimmungsbedarfen für Vorhabenträger führen. Hierdurch besteht das Risiko, dass das Abwägungs- und Beschleunigungspotenzial der Neuregelung in der Praxis eingeschränkt wird.

3. Zu § 34 - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

b) Absatz 3a wird durch den folgenden Absatz 3a ersetzt:

Neue Version:

(3a) „Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 abgewichen werden, wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und das Vorhaben dem Wohnungsbau oder der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können."

ZIA-Bewertung:

Auch hier begrüßt der ZIA grundsätzlich, dass die Befreiungs- bzw. Abweichungsmöglichkeiten nach § 34 Absatz 3a BauGB auf den Wohnungsbau erweitert werden.

Die erweiterte Möglichkeit, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Einfügungsgebot abzuweichen, eröffnet zusätzliche städtebauliche Handlungsspielräume und kann die Nachverdichtung sowie die Transformation von Bestandsquartieren erleichtern. So kann durch die Erweiterung eines Nicht-Wohngebäudes, beispielsweise durch eine Aufstockung eines Supermärktes, Wohnraum geschaffen werden. Zudem wird mit der Nennung des Wohnungsbaus als Abweichungsgrund die städtebauliche Priorität der Wohnraumschaffung betont.

Im Ergebnis ermöglicht die Neuregelung mehr Flexibilität und größere Handlungsspielräume für Nachverdichtung und Bestandsentwicklung. Der ZIA empfiehlt jedoch, weiterhin das bereits eingeführte Instrument des gemeindlichen Einvernehmens zu nutzen – auch mit Blick auf die erhofften Beschleunigungseffekte.

4. Zu § 36a - Zustimmung der Gemeinde

„Nach § 36 wird der folgende § 36a eingefügt:

„(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3a sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichts-behörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vor-stellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. § 36 Absatz 2 Satz 2 über die Einvernehmensfiktion gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behör-den und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“

ZIA-Bewertung:

Der ZIA spricht sich gegen die geplante Neuordnung der Zustimmungspflicht in § 36a BauGB aus, weil zu befürchten ist, dass die neuen Prüfungsschritte, wie das Zustimmungserfordernis, die Beteiligung der Behörden oder Träger öffentlicher Belange, die Übereinstimmung mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und die Formulierung von städtebaulichen Anforderungen für Vorhabenträger die Prozesse – je nach Kommune - nicht beschleunigen, sondern eher zu beeinträchtigen drohen.

Während bislang das Einvernehmen die Genehmigung im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erfolgte, wird nun mit dem Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde ein deutlich strengeres Instrument eingeführt, wobei es auch noch mit einer Behörden- und Verbändebeteiligung verbunden wird. Anders als das Einvernehmen, das bei rechtswidriger Versagung ersetzt werden konnte, ist die Zustimmung nun zwingende Voraussetzung für die Genehmigung.

Damit wird der Prozess der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten mit neuen Verfahrensschritten versehen. Die Möglichkeit, weitere städtebauliche Bedingungen an die Zustimmung zu knüpfen, führt zu erhöhter Verfahrenskomplexität und dem Risiko von Kostensteigerungen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen im Wohnungsbau und den angespannten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen hält es der ZIA für dringend geboten, den Fokus auf Planungssicherheit und Verfahrensbeschleunigung zu legen. Die Umstellung auf eine Zustimmungspflicht der Gemeinde birgt die Gefahr, in die entgegengesetzte Richtung zu wirken und erhöht die Unsicherheit sowie die Abhängigkeit von kommunalen Einzelentscheidungen. Es sollte daher grundlegend geprüft werden, wie eine ausgewogene Aufgabenteilung ausgestaltet werden kann, die Investitionen ermöglicht und nicht unnötig erschwert.

5. Zu § 201a Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

§ 201a wird wie folgt geändert:

In Satz 2 wird die Angabe “§ 31 Absatz 3,” gestrichen.

Neue Version:

„Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von jeweils höchstens fünf Jahren Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen „§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 58a, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Absatz 10. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn“

a) In Satz 5 wird die Angabe „2026“ durch die Angabe „2031“ ersetzt.

Neue Version:

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2031 außer Kraft treten.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt diese quantitative Höchstgrenze; das schafft Planungssicherheit. Kritisch ist, dass die Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt keiner Begründung bedarf.

ZIA-Regelungsvorschlag:

„Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.“

6. Zu § 246e - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

Nach § 246d wird der folgende § 246e eingefügt:

„(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen,

2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Eine Abweichung von Bauleitplänen ist nur dann mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 voraussichtlich 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.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.
(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann."

ZIA-Bewertung:

Der ZIA hat bereits seit langem die Einführung einer Sonderregelung für den Wohnungsbau in Anlehnung an den § 246 Absatz 14 BauGB für Flüchtlingsunterkünfte gefordert, mit der die Errichtung von Wohnungsneubau ermöglicht wird, ohne dass es dafür der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf.

Allerdings bestehen aus Sicht des ZIA folgende Kritikpunkte an der vorgelegten Neuregelung:

- Die Befristung der Regelung bis zum 31. Dezember 2030 ist zu kurz bemessen. Vorhaben, insbesondere komplexe Bauprojekte in urbanen Räumen, benötigen eine deutlich längere Planungssicherheit. Die Begrenzung auf wenige Jahre kann dazu

führen, dass viele Investoren aufgrund fehlender langfristiger Perspektiven von der Nutzung dieser Sonderregelung Abstand nehmen.

- Zu kritisieren ist auch das die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein muss. Die Formulierung eröffnet viel Interpretationsspielraum und droht die schnelle Bereitstellung von Wohnbauflächen eher zu behindern.
- Auch die Mindestanforderung von sechs Wohnungen pro Gebäude wird abgelehnt, da sie die notwendige Flexibilität bei der Projektentwicklung gerade in ländlichen oder suburbanen Räumen unnötig einschränkt. Kleinere und mittelgroße Bauprojekte, die insbesondere in Ortsrandlagen oder Übergangsräumen wichtige Beiträge zur Deckung des Wohnungsbedarfs leisten könnten, werden durch diese Hürde benachteiligt.

Besonders kritisch ist, dass die Anwendung der Sonderregelung zwingend an die Zustimmung der Gemeinde gebunden ist. Anders als beim bestehenden „Einvernehmen“ (§ 36 BauGB), das bei rechtswidriger Versagung ersetzt werden konnte, besteht bei der „Zustimmung“ kein vergleichbarer Ersatzanspruch. Damit wird der Handlungsspielraum der Investoren erheblich eingeschränkt und die Gefahr einer restriktiven Handhabung durch Kommunen vergrößert. Das könnte zu einem erheblichen Hemmnis für Investitionen und zur Verlängerung der Genehmigungsprozesse führen.

Der ZIA empfiehlt deshalb, einem an § 246 Absatz 14 BauGB angelehnten Beschlussvorschlag zu folgen, wie beim Bündnistag am 25. September 2023 im Bundeskanzleramt zur Öffnung der Regelung des § 246 Absatz 14 BauGB diskutiert, der Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorsieht. Alles andere trägt nicht ausreichend zur Planungsbeschleunigung für den Wohnungsbau bei.

Petitum des ZIA: Ergänzung des § 246 Absatz 14 BauGB für den Wohnungsbau nach Satz 9:

„Soweit auch bei entsprechender Anwendung der Absätze 8 bis 13 dringend benötigte Wohngebäude im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden. Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Die Gemeinde ist anzuhören; diese Anhörung tritt auch an die Stelle des in § 14 Absatz 2 Satz 2 vorgesehenen Einvernehmens. Satz 3 findet keine Anwendung, wenn Vorhabenträger die Gemeinde oder in deren Auftrag ein Dritter ist. Wenn Vorhabenträger ein Land oder in

dessen Auftrag ein Dritter ist, gilt § 37 Absatz 3 entsprechend; im Übrigen findet § 37 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2029 auf Vorhaben nach Satz 1 keine Anwendung.“

ZIA-Bewertung:

Der ZIA verfolgt mit dem Regelungsvorschlag, der keine zeitliche Befristung enthält, das Ziel, Planungserleichterungen für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Regelungen des § 246 Absatz 8-17 BauGB erlauben Befreiungen und Ausnahmen von baurechtlichen Beschränkungen, um Errichtung von Flüchtlingsunterkünften zu erleichtern. Dieser Gedanke wird nicht auf die vorübergehende Unterbringung von Geflüchteten beschränkt, sondern für den Bau von dringend benötigtem Wohnraum gerade in wachsenden Ballungsräumen nutzbar gemacht.

Durch den Vorschlag wird ermöglicht, anstelle des Baus von Flüchtlingsunterkünften dauerhaft Mehrfamilienhäuser zu errichten. Das hat gegenüber mobilen Unterkünften für Flüchtlinge und Asylsuchende den Vorteil, dass dauerhaft bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird, so dass die von der Wohnungsnot betroffenen Menschen nicht nur temporär untergebracht werden.
Aus Sicht des ZIA zwingen die weiterhin hohen Baupreise und -zinsen zu unbürokratischen, schnellen Planverfahren für den Bau von Wohngebäuden.

Die vorgeschlagene Regelung kann insbesondere für das Bauen auf Flächen genutzt werden, die als sogenannte „Außenbereichsflächen im Innenbereich“ gelten. Nach der Faustformel des Bundesverwaltungsgerichts gelten Flächen als sogenannter „Außenbereich“, wenn die wachsende Größe einer unbebauten Fläche als Indiz gegen einen Bebauungszusammenhang spricht (BVerwG Beschl. v. 12. 3. 1999 – 4 B 112.98, NVwZ 1999, 763, 765, zuletzt: BVerwG, Beschl. vom 30. Aug. 2019 – 4 B 8.19 – (OVG Hamburg)). Für diese üblichen innerstädtischen Flächen ist dann jeweils ein Bauleitplanverfahren notwendig, dessen Durchführung gerade in den wachsenden Großstädten, wie Berlin, Düsseldorf, Dresden, Hamburg oder München bis zu zehn Jahre dauern kann. Hier schafft die vorgeschlagene Regelung Verfahrenserleichterungen durch den Verzicht auf das Erfordernis des Bauleitplanverfahrens für den Wohnungsbau und die Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde.

Ebenso sollte auf aufwendige Planverfahren für den Wohnungsbau verzichtet werden für Flächen, wo Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Dies folgt der Regelungssystematik des § 246 Absatz 10 BauGB für die Unterbringung von Geflüchteten

in Verbindung mit § 8 Absatz 3 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung (kurz: BauNVO). Wir regen an, diese Privilegierung für die temporäre Errichtung von Flüchtlingsunterkünften auch für den dringend notwendigen, bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen.

Gleiches sollte für Flächen gelten, auf denen auch sog. Betriebswohnungen zulässig wären. Auch dieser Vorschlag folgt der Idee, Flächen für Flüchtlingsunterkünfte in § 246 Absatz 10 BauGB bereit zu stellen und sollte für den Wohnungsbau nutzbar gemacht werden.

Üblicherweise wird für die Innenentwicklung eine Gebietsausweisung gemäß §§ 6ff BauNVO vorgenommen, entsprechend für die Ausweisung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO ein Bauleitplanverfahren durchgeführt. Auf dieses Erfordernis sollte für die Bereitstellung von Flächen für den dringend benötigten Wohnraum verzichtet werden. Außerdem bietet der Regelungsvorschlag die Möglichkeit, bereits errichtete Flüchtlingsunterkünfte auch unbürokratisch umzuwandeln.

7. Zu § 250 - Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

§ 250 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

c) In Satz 1 wird die Angabe „des Inkrafttretens der Rechtsverordnung“ durch die Angabe „des erstmaligen Inkrafttretens einer Rechtsverordnung“ ersetzt.

d) In Satz 3 wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2030“ ersetzt.

Neue Version:

„(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des erstmaligen Inkrafttretens einer Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2030 außer Kraft treten muss. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten

Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.“

ZIA-Bewertung:

Die Verlängerung der Frist bis 2030 ist vor dem Hintergrund der Wohnungsnot verständlich, aber nicht unkritisch.

Positiv zu bewerten ist, dass klargestellt ist, dass die Regelung nur für vorhandene Wohngebäude gilt und nicht für den Wohnungsneubau. Somit wird die Zielsetzung der Regelung deutlich: Eine Anwendung der Regelung beispielsweise nur zur Nachverdichtung – durch Dachausbauten oder Aufstockungen – erscheint nicht zielführend. Vielmehr ist die Zielsetzung der Regelung, Mieterinnen und Mieter vor der Verdrängung zu schützen.

Ansprechpartner

[redacted] Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - [redacted]
E-Mail: [redacted]@zia-deutschland.de

[redacted] für Baupolitik
Tel.: +49 (0) 30 / 20 21 585 - [redacted]
E-Mail: [redacted]@zia-deutschland.de

STADTENTWICKLUNG & BAUEN

MEHR ZUM THEMA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 35 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de
Website: https://zia-deutschland.de

Europabüro
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: R002399
EU-Transparenzregisternummer: 34880145791-74

ZIA Die Immobilienwirtschaft