Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Stellungnahme

zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bearbeitungsstand: 04.06.2025)

10. Juni 2025

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung. Das Ziel, Planungsprozesse zu vereinfachen und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen wird nur teilweise erreicht.
Der Entwurf enthält wichtige Ansätze, bleibt aber in zentralen Punkten hinter den Erwartungen der Immobilienpraxis zurück.

Das Bauplanungsrecht wird punktuell vereinfacht und kann demzufolge zu punktuellen Verbesserungen für den Wohnungsbau führen. Insbesondere die nunmehr enthaltene Sonderregelung für den Wohnungsbau gem. § 246e BauGB muss nun endlich praxisgerecht vorangebracht werden.

Die tatbestandlichen Hürden für bezahlbares Bauen und Wohnen bleiben auch für die angestrebten Vereinfachungen in §§ 31, 34, 246e BauGB-E hoch. Insbesondere die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB-E wird zum zentralen Hebel für die bauplanungsrechtliche Vereinfachungen, aber auch zur potenziellen Hürde. So kann die Zustimmung unter einer oder unter mehreren Bedingungen das Bauen erschweren, weil komplexe Vorbedingungen, zum Beispiel zur Umweltverträglichkeit, mit zusätzlichen Kosten und zusätzlicher Zeit auf den Investor übertragen werden können. Der „Bauturbo“ wird dann zur Baubremse. Damit entfällt auch die verfassungsrechtlich geforderte Wohnungsbauoffensive für eine Diskussion zur verfassungskonformen Umsetzung der Mietpreisbremse.

Umwandlungsverbote sind Eingriffe in den freien Markt, die die Eigentumsbildung verhindern, ohne dass neue Wohnungen gebaut werden. Auf dieser Grundlage ist die Vorprüfung zu den wirtschaftlichen Folgen für bezahlbares Bauen und zu verfassungsrechtliche Grenzen in Bezug auf Art. 14 GG nachzuholen.

Fazit: Soll das reformierte Bauplanungsrecht tatsächlich einen Beitrag für bezahlbares Bauen und Wohnen leisten, muss grundlegend nachgebessert werden. Insbesondere die Sonderregelung für den Wohnungsbau gem. § 246e BauGB muss praxisgerecht vorangebracht werden. Die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB- E ist so auszugestalten, dass sie das Bauen schneller und einfacher als bisher ermöglicht. Das Umwandlungsverbot darf nicht verlängert werden.

Eckpunkte der Stellungnahme

- **Inhalt des Bebauungsplans wirtschaftlich tragfähig gestalten (§ 9 Abs. 23a BauGB-E).**
- **Alternativvorschläge zur TA Lärm für einfaches Bauen voranbringen.**
  - Gemengelagen auch auf zukünftige Wohnungsbauprojekte anwenden (Nr. 6.7 TA Lärm).
  - Gleichstellung des gewerblichen und öffentlichen Verkehrslärms (Nr. 7.4 TA Lärm).

- **Befreiung von Festsetzungen des B-Plans für Wohnungsbau erleichtern (§ 31 Abs. 3 BauGB-E).**
- **Nachverdichtung für den Neubau erleichtern (§ 34 Abs. 3a BauGB-E).**
- **Zustimmung der Gemeinde muss Bauen praxisgerecht ermöglichen (§ 36a BauGB-E).**
- **Sonderregelung für den Wohnungsbau praxistauglich voranbringen (§ 246e BauGB-E).**
  - Regelung entfristen oder an den Planungsvorlauf bis 2035 anpassen.
  - Anwendung durch Regelbeispiele erleichtern.
  - Bedarfsgerechten Wohnungsbau ohne Mindestzahl von 6 Wohnungen und für gemischt genutzte Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung ermöglichen.
- **Verlängerung des Umwandlungsverbots vermeiden (§ 250 Abs. 1 S.3 BauGB-E).**

Im Einzelnen:

Inhalt des Bebauungsplans wirtschaftlich tragfähig gestalten (§ 9 Abs. 23a BauGB-E).

Die Regelung trägt nicht zur Beschleunigung des Wohnungsbaus bei. Ein Regelungsbedürfnis ist nicht nachgewiesen. Die Vorprüfung ist nachzuholen. § 9 Abs. 23a BauGB- E ist zu streichen.

Zusätzlichen Regelungsinhalte für Bebauungspläne schaffen die Grundlage für mögliche zusätzliche staatliche Eingriffe. Insbesondere Geräuschimmissionskontingente tragen nicht zur Baubeschleunigung oder Kostensenkung bei. Diese drohen eher zum Kostentreiber zu werden.

Es besteht auch kein nachgewiesenes Regelungsbedürfnis. Denn die Gemeinde muss bei Aufstellung des Bebauungsplans ohnehin die Immissionsbelastung von auszuweisenden Flächen ermitteln. Es können nur solche Nutzungen festgesetzt werden, die keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt sind.

Die Festsetzung von Immissionswerten implementiert bereits jetzt Maßnahmen der Baukörperstellung, Grundrissgestaltung und Maßnahmen zum passiven Lärmschutz, um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Die Gemeinde kann zur Lösung des Lärmkonflikts bereits jetzt Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nummer 24 BauGB treffen. Dieser Festsetzungstatbestand ermöglicht unter anderem die Festsetzungen von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Dies können Vorkehrungen bei der lärmverursachenden Anlage, auf dem Ausbreitungsweg oder bei der zu schützenden Wohnnutzung sein.

Es geht aus dem Gesetzestext auch nicht ausdrücklich hervor, dass die gesetzlich genannten Abweichungen von der TA Lärm dazu dienen, zur Baubeschleunigung und bezahlbaren Wohnungsbau beizutragen. Genauso gut denkbar ist es, dass die genannten Abweichungen dazu dienen, das Bauen für mehr Gesundheitsschutz zu erschweren. Wohin das bauplanungsrechtliche Pendel ausschlägt, kann niemand sagen. Rechtssicherheit und

Planungssicherheit für den Wohnungsbau sehen anders aus. Die Neuregelung bringt somit den Wohnungsbau nicht signifikant voran und ändert auch am aktuellen Status kaum etwas. Erleichterungen für den Wohnungsbau setzen stattdessen substanzielle gesetzliche Verbesserungen voraus. Davon sind wir weiterhin weit entfernt.

Lediglich nach der Gesetzesbegründung (Seite 20f) sollen Abweichungen dazu beitragen, „… *Lärmkonflikte in gewachsenen Siedlungsbereichen besser als bisher zu bewältigen, um eine erleichterte Bebauung von Brachflächen oder Baulücken und die städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung von vormals ausschließlich gewerblich oder industriell genutzten Gebieten zu ermöglichen. Sie ist danach eine Maßnahme der Nachverdichtung und zur Stärkung der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden und dient damit zum einen der Flächensparsamkeit und zum anderen der städtebaulich erwünschten Entwicklung von nutzungsgemischten Quartieren*…“. Das klingt gut. Ohne substanzielle Verbesserungen des Gesetzestextes, ist die Gesetzesbegründung jedoch insoweit nur eine schöne Wunschvorstellung.

Forderung

Ein Regelungsbedürfnis ist nicht nachgewiesen. Auf zusätzliche kostensteigernde Regelungsinhalte für Bebauungspläne sollte verzichtet werden. Die Vorprüfung ist nachzuholen. § 9 Abs. 23a BauGB- E ist zu streichen.

Formulierungsvorschlag

§ 9 Absatz 1 Nr.23 a BauGB-E ist wie folgt zu ändern: „…~~a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bun-des-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~~…“.

Alternativvorschläge zur TA Lärm für einfaches Bauen voranbringen.

Um das Bauen tatsächlich zu erleichtern, müssen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für heranrückende Wohnbebauung ganztägig angepasst werden. Der gewerbliche und öffentliche Verkehrslärm ist gleich zu behandeln.

Im Einzelnen:

Gemengelagen auch auf zukünftige Wohnungsbauprojekte anwenden (Nr. 6.7 TA Lärm).

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte gem. Nr. 6.7 TA Lärm bereits jetzt auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist (Nr. 6.7 TA Lärm). Der Wortlaut ist bislang auf bereits bestehende Gemengelagen beschränkt und sollte auch auf die in Planung befindlichen Projekte erweitert werden.

Forderung

Die Ermessenspielräume von Nr. 6.7 TA Lärm sollten auch für zukünftige Bauprojekte rechtssicher geöffnet werden. Daher sollte klargestellt werden, dass Nr. 6.7 TA Lärm auch auf die in Planung befindlichen Wohnungsbauprojekte anwendbar ist.

Höhere Immissionsrichtwerte von bis zu 5 dB (A), wie zum Beispiel zuletzt im Entwurf zur Experimentierklausel gem. Nr. 7.5 Abs. 2 TA Lärm- E können dann zur Definition der höheren Zwischenwerte als Orientierungswerte ergänzend eingefügt werden.

Formulierungsvorschlag

In Nr. 6.7 TA Lärm- neu sollte Satz 1 folgt ergänzt werden: „*Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen* ***oder auf Grund der in Planung befindlichen Vorhaben zur Wohnbebauung zukünftig aneinandergrenzen*** *(Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist…“*

Anmerkung: Die höheren Immissionsrichtwerte, wie zum Beispiel 5 dB (A) aus Nr. 7.5 Satz 2 TA Lärm-E können dann zur Definition der Zwischenwerte / der Orientierungswerte ergänzend eingefügt werden.

Gleichstellung des gewerblichen und öffentlichen Verkehrslärms (Nr. 7.4 TA Lärm).

Die aktuellen Regelungen in Nr. 7.4 TA Lärm sind widersprüchlich und verhindern das Bauen.
Der Lärm eines LKWs, der eine öffentliche Straße entlang des Wohngebietes befährt, ist unschädlich. In dem Moment, in dem er in das Gewerbegebiet hineinfährt, wird er den Anlagengeräuschen hinzugerechnet. Das passt nicht zusammen.

Ein Wohngebiet, dass an einer vielbefahrenen Straße liegt, kann gebaut werden. Ein Wohngebiet, dass an ein Gewerbe mit weniger Lärm angrenzt, kann nicht oder nur mit erheblichen baulichen Lärmschutzmaßnahmen gebaut werden. Das alles ist widersprüchlich und macht insbesondere in Bezug auf die Betrachtungen der Fahrzeuggeräusche von Fahrzeugen, die auch im öffentlichen Straßenverkehr verwendet werden, keinen Sinn.

Forderung

Die von Gewerbe ausgehenden Immissionen durch Straßenfahrzeuge sollten den Immissionen von Verkehr gleichgestellt werden. Eine diesbezügliche Regelung kommt in Nr. 7.4 TA Lärm in Betracht. Danach sollten Fahrzeuggeräusche stets als Verkehrslärm behandelt und aus den zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen herausgerechnet werden.

Befreiung von Festsetzungen des B-Plans für Wohnungsbau erleichtern (§ 31 Abs. 3 BauGB-E).

Das Einzelfallerfordernis wird gelockert und die Befreiung vom B-Plan ist bundesweit ohne Verordnung gem. § 201a BauGB möglich. Neben dem Neubau sollen Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen im Bestand erleichtert werden.

Zu Wahrheit gehört jedoch auch, dass sich lediglich die Ermessensspielräume für die Kommunen erweitern. Es öffnet sich faktisch ein etwas größeres Ermessensfenster für ein mögliches Abweichen vom Bebauungsplan. Der bisherige tatbestandliche Hindernislauf bleibt im Wesentlichen erhalten. Es ist sehr wahrscheinlich, dass die Kommunen weniger als erhofft von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus abweichen werden.

Das in § 36a BauGB-E neu geregelte Zustimmungserfordernis der Gemeinde (siehe unten) ist Ausfluss der gemeindlichen Planungshoheit, baut jedoch zusätzliche Hürden für den Wohnungsbau auf.

In diesem Zusammenhang ist nicht nachvollziehbar, warum zusätzlich zur Zustimmung auch noch eine separate Befreiung erklärt werden muss. Es ist insbesondere zu prüfen, ob die gemeindliche Zustimmung ohnehin auch die Befreiung vom B-Plan implementiert. Sollte es sich um eine unnötige Dopplung handeln, sollte ggf. auf die separate Befreiung verzichtet werden.

Im Ergebnis müssen weiterhin umfangreiche Voraussetzungen für ein Abweichen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegen:

- Zustimmung der Gemeinde
- Ermessen für ein mögliches Abweichen vom Einzelfallerfordernis
- oder in vergleichbaren Fällen
- zugunsten des Wohnungsbaus
- und wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Forderung
Um die Chance für erleichterte Umbauten, Aufstockungen und Neubau zu erhöhen, sollte die vorgeschlagenen Neuregelung als Ist- Vorschrift formuliert werden. In Anbetracht der Vielzahl von tatbestandlichen Voraussetzungen und Ermessenspielräumen erscheint auch der Halbsatz entbehrlich, wonach Befreiungen im Einzelfall oder in vergleichbaren Fällen erteilt werden sollen. Dementsprechend führt dies zu folgenden Voraussetzungen für ein Abweichen von den bauplanungsrechtlichen Vorgaben:

- Bedingungslose und auflagenfreie Zustimmung der Gemeinde
- ~~Ermessen für ein mögliches Abweichen vom Einzelfallerfordernis~~
- ~~oder in vergleichbaren Fällen~~
- zugunsten des Wohnungsbaus
- wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Ergänzende Anmerkung/Forderung: In diesem Zusammenhang ist nicht nachvollziehbar, warum zusätzlich zur Zustimmung auch noch eine separate Befreiung erklärt werden muss. Dies sollte noch einmal überprüft werden. Sollte es sich um eine unnötige Dopplung handeln, sollte auf eine separate Erklärung zur Befreiung verzichtet werden.

Formulierungsvorschlag
§ 31 Abs. 3 BauGB-E ist wie folgt zu ändern: *„… Mit Zustimmung der Gemeinde ~~kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen~~ **ist** von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus ~~befreit werden~~ **zu befreien**, 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 zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und in das Internet einzustellen…“*

Nachverdichtung für den Neubau erleichtern (§ 34 Abs. 3a BauGB-E).

Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gestattet § 34 Absatz 3a BauGB Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens. Dies gilt nun auch für den Neubau und erleichtert die Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich. Damit soll eine Regelungslücke bei Erweiterungen geschlossen werden, wie zum Beispiel für Erweiterungen eines Nicht-Wohngebäudes durch entsprechende Aufstockung von Supermärkten mit Wohnraum. Diese Erweiterung ist bundesweit ohne Verordnung gem. § 201a BauGB möglich. Die Ergänzungen ermöglichen auch, dass bei Errichtung einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen werden kann. Voraussetzung dafür ist, dass sich das Vorhaben nach seiner Art in die nähere Umgebung einfügt. Da sich somit das Maß der baulichen Nutzung nicht mehr einfügen muss, wird u.a. die Möglichkeit erweitert, hinter liegende Grundstücke oder Grundstücksteile „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen („Höfe“) innerhalb von Wohnquartieren zu bebauen.

Die tatbestandlichen Voraussetzungen erweitern andererseits lediglich die Ermessensspielräume für die Kommunen. Es öffnet sich faktisch ein etwas größeres Ermessensfenster für ein mögliches Abweichen vom Bebauungsplan. Der bisherige tatbestandliche Hindernislauf bleibt im Wesentlichen erhalten. Es ist sehr wahrscheinlich, dass die Kommunen weniger als erhofft von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus abweichen werden.

Die Umsetzung ist im Übrigen abhängig von der neu in § 36a BauGB-E geregelten Zustimmung der Gemeinde (siehe unten). Hierdurch entstehen, wie auch bei § 31 Abs. 3a BauGB- E und § 246e BauGB-E neue Hürden für den Wohnungsbau. Hier muss nachgebessert werden (siehe unten).

Im Ergebnis müssen weiterhin umfangreiche Voraussetzungen für ein Abweichen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegen:

- Zustimmung der Gemeinde
- Ermessen für ein mögliches Abweichen vom Einzelfallerfordernis
- oder in vergleichbaren Fällen
- zugunsten des Wohnungsbaus
- oder Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung von Nichtwohngebäuden
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Forderung
Um die Chance für leichteres Bauen zu erhöhen, sollte die vorgeschlagenen Neuregelung als Ist-Vorschrift formuliert werden. In Anbetracht der Vielzahl von tatbestandlichen Voraussetzungen und Ermessenspielräumen erscheint auch der Halbsatz entbehrlich, wonach Abweichungen nur

im Einzelfall oder in vergleichbaren Fällen möglich sind. Dementsprechend führt dies zu folgenden Voraussetzungen für ein Abweichen von den bauplanungsrechtlichen Vorgaben:

- Bedingungslose und auflagenfreie Zustimmung der Gemeinde
- ~~Ermessen für ein mögliches Abweichen vom Einzelfallerfordernis~~
- ~~oder in vergleichbaren Fällen~~
- zugunsten des Wohnungsbaus
- oder Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung von Nichtwohngebäuden
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Formulierungsvorschlag

§ 34 Abs.3a BauGB-E ist wie folgt zu ändern: *„…Mit Zustimmung der Gemeinde ~~kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen~~ ist vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 ~~abgewichen werden~~ abzuweichen, 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…“*

Zustimmung der Gemeinde muss Bauen praxisgerecht ermöglichen (§ 36a BauGB-E).

Die Zustimmung der Gemeinde wird zum zentralen Hebel für die Vereinfachungen in §§ 31, 34, 246e BauGB-E, aber auch zur potenziellen Hürde. Die Eingriffsintensität ist sehr hoch. Die Zustimmung soll das rechtliche Pendant zum Bebauungsplan sein und ist dementsprechend komplex. Es besteht das Risiko, dass Abweichungen vom Bauplanungsrecht durch zusätzliche Auflagen und Bedingungen für den Vorhabenträger im Rahmen der Zustimmung der Gemeinde erkauft werden. Es bleibt dann in vielen Fällen bei der bauplanungsrechtlichen Komplexität.

Auf die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde besteht auch kein Rechtsanspruch. Die Gemeinde hat eine sehr weitgehende Gestaltungsfreiheit im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit. Die Zustimmung kann ohne Begründung oder aus rein politischen Erwägungen versagt werden.

Insbesondere die Zustimmung unter einer oder unter mehreren Bedingungen kann das Bauen erschweren, weil komplexe Vorbedingungen, zum Beispiel zur Umweltverträglichkeit, auf den Investor übertragen werden könnten. Auch auf Grund der Zweimonatsfrist gem. § 36 Abs. 2 BauGB dürfte dies der Regelfall sein.

Forderungen
Um das Bauen zu erleichtern, muss die Pflicht bestehen, die gemeindliche Zustimmung ohne Auflagen oder Bedingungen zu erteilen.

Um dieses Ziel zu erreichen kann ggf. auch die Zustimmungsfrist nach § 36 Abs. 2 S.2 BauGB gesetzlich angepasst werden. Wichtig ist, dass die Zustimmung der Gemeinde innerhalb der gesetzlichen Zustimmungsfrist abschließend erteilt wird. Nur dann besteht die Aussicht, dass die bauplanungsrechtlichen Vereinfachungen in §§ 31, 34, 246e BauGB-E zu einer echten Baubeschleunigung beitragen.

Formulierungsvorschlag
§ 36a Abs. 1 S.3 BauGB-E ist wie folgt anzupassen: *…Vorhaben nach den §§ 31 Absatz 3 und 34 Absatz 3a sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben ~~mit ihren Vorstellungen von~~ **mit** der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. ~~Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.~~ …“*

Sonderregelung für den Wohnungsbau praxistauglich voranbringen (§ 246e BauGB-E).

In Anbetracht der erheblichen Wohnungsnachfrage bei gleichzeitiger Baukrise ist die Einführung einer Sonderregelung für den Wohnungsbau sehr zielführend. Der BFW setzt sich hierfür seit Jahren ein. Das Ziel, den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle zu vereinfachen, wird jedoch nur teilweise erreicht.

Die Neuregelung erlaubt Kommunen, vom Baugesetzbuch abzuweichen, wenn dies zur Wohnraumschaffung erforderlich ist. Doch unbestimmte Rechtsbegriffe und eine zu kurze Befristung bis 2030 gefährden die Wirksamkeit. Die Mindestanzahl von sechs Wohnungen reduziert den Anwendungsbereich. Hinzukommen die neu geregelten Spielräume und Anforderungen für die kommunale Zustimmung gem. § 36a BauGB-E, die den Wohnungsbau tendenziell nicht erleichtern (siehe unten).

Um die aus der Sonderregelung resultierenden Chancen vollumfänglich zu nutzen, muss umfassend nachgebessert werden.

Kernforderungen zu § 246e BauGB-E

- Regelung entfristen oder an den Planungsvorlauf bis 2035 anpassen.
- Anwendung durch Regelbeispiele erleichtern.
- Bedarfsgerechten Wohnungsbau ohne Mindestzahl von 6 Wohnungen und für gemischt genutzte Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung ermöglichen.

Im Einzelnen:

Regelung entfristen oder zumindest an den Planungsvorlauf bis 2035 anpassen.

Die Befristung bis Ende 2030 ist in Anbetracht der Planungsvorläufe für den Wohnungsbau zu kurz bemessen. Es besteht das Risiko, dass die Anwendung von § 246e BauGB-E praktisch ins Leere geht. Allein die Vorbereitung und das Verfahren für die Erstellung eines Bebauungsplanes kann Jahre dauern.

Der Wohnungsmangel ist bis Ende 2030 definitiv nicht behoben. Das ist offensichtlich und daher unstreitig. Die kurze Befristung bis 2030 geht daher bereits nach den Gesetzen der Logik am Thema vorbei. Schlüssig wäre es stattdessen, bereits die Laufzeit der Länderverordnungen an den Planungsvorlauf von Wohnungsbauprojekten anzupassen und die Ermächtigungsgrundlage zu entfristen.

Für die Befristung bis Ende 2030 ist auch die Parallele zum Flüchtlingswohnungsbau in Anbetracht des Planungsaufwands für den Wohnungsbau nicht zielführend. Flüchtlingsunterkünfte können mit wesentlich weniger Planungsaufwand geplant und erstellt werden. Das ist mit dem Aufwand für Wohnungsbau nicht vergleichbar.

Forderung

Die Regelung ist zu entfristen oder zumindest an einen 10- jährigen Planungsvorlauf bis 2035 anzupassen.

Formulierungsvorschlag

§ 246e Abs. 1 S. 1 BauGB-E ist wie folgt zu ändern: *„…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 verein-bar ist und einem der folgenden Vorhaben dient…“*

Tatbestandliche Voraussetzungen durch Regelbeispiele konkretisieren.

Es nicht klar, was es bedeutet, dass Kommunen in einem erforderlichen Umfang vom BauGB abweichen könne. Auch die Gesetzesbegründung hilft nicht weiter.

Hierdurch entsteht Rechtsunsicherheit. Bei vorsichtig agierenden Normadressaten wie Kommunen führt das tendenziell dazu, dass die neue Wohnungsbau-Norm nicht in dem gebotenen Umfang angewendet wird. Das muss vermieden werden, weil andernfalls § 246e BauGB-E praktisch leer läuft.

Forderungen

Sollen die Kommunen in die Lage versetzt werden, § 246e BauGB-E rechtssicher und in dem gebotenen Umfang anzuwenden, müssen Regelbeispiele benannt werden, die ein Abweichung vom BauGB gem. § 246e BauGB-E ermöglichen. Daneben müssen auch in der Gesetzesbegründung Eckpunkte für die rechtssichere Ausübung des Ermessens benannt und erläutert werden.

Bedarfsgerechten Wohnungsbau ohne Mindestzahl von 6 Wohnungen und für gemischt genutzte Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung ermöglichen.

Die Begrenzung der Mindestanzahl von 6 Wohnungen verhindert bedarfsgerechten Wohnungsbau. Es ist zwar korrekt, dass dem dringenden Bedarf an mehr bezahlbaren Wohnraum im Neubau durch Geschoßwohnungsbau effizient begegnet werden kann. Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser mit weniger als 6 Wohnungen sollten ebenfalls möglich sein. Auch hierfür besteht eine erhebliche Nachfrage, die bedarfsgerecht befriedigt werden muss. Anderenfalls würde die Sonderregelung ein faktisches Verbot für kleine

Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser enthalten, die auch unter Berücksichtigung von Art. 3 GG erheblich zweifelhaft ist.

Kommunen mit einem Verbot von Einfamilienhäusern kämpfen bereits jetzt mit soziokulturellen Verwerfungen. Junge Familien ziehen in Nachbargemeinen, wo sie sich Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen können. Der Altersdurchschnitt in den „Verbotsgemeinen“ steigt.

Daneben sollte der Anwendungsbereich auch auf gemischt genutzte Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung erweitert werden.

Forderung

Es wird vorgeschlagen, die Beschränkung auf Gebäude mit mindestens 6 Wohnungen zu streichen. Es sollte dem Ermessen der Kommune überlassen bleiben, mit welchen Gebäuden bedarfsgerecht Wohnungen geschaffen werden sollen. Gemischt genutzte Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung sollten in den Anwendungsbereich einbezogen werden.

Formulierungsvorschlag

§ 246e Nr. 1 BauGB-E ist wie folgt zu ändern: *„…der Errichtung eines Wohnzwecken oder überwiegend Wohnzwecken dienenden Gebäudes ~~mit mindestens sechs Wohnungen~~…“*

Verlängerung des Umwandlungsverbots vermeiden (§ 250 Abs. 1 S.3 BauGB-E).

Das Umwandlungsverbot ist bislang befristet bis 2025 und soll nun bis 2030 verlängert werden. Der BFW lehnt das ab.

Das Umwandlungsverbot darf aus nachfolgenden Grünen nicht verlängert werden:

Unter Berücksichtigung von Art. 14 GG ist das Umwandlungsverbot nur eine befristete Übergangslösung, die zwingend das von einer Wohnungsbauoffensive flankiert werden muss. In Zeiten der Wohnungsbaukrise kann diese verfassungsrechtliche Prämisse nicht erfüllt werden.

Der Anwendungsbereich des BauGB umfasst städtebauliche Aspekte. Dazu kann auch die Zusammensetzung des Wohnungsmarktes gehören. Eine allgemeine Definition, welche Zusammensetzung angestrebt wird, gibt es aber nicht. Anerkannt ist lediglich, dass die Mischung verschiedener Eigentümergruppen und Nutzungen für eine lebendige Stadt sinnvoll ist.

Der Erhalt von unaufgeteilten Wohngebäuden ist jedenfalls kein ausdrückliches städtebauliches Ziel. Auch kennt das BauGB den Erhalt einer bestimmten Mietwohnungsquote nicht.

Da vielfach auch aufgeteiltes Wohneigentum vermietet wird, ist dies auch sachgerecht. Vielmehr ist die „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ ausdrückliches städtebauliches Ziel gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und der effektivste Mieterschutz überhaupt.

Dies ist auch richtig, weil nur so selbstbestimmtes Wohnen gefördert, die Möglichkeit zur sicheren Altersvorsorge gegeben, die Teilhabe an Wertentwicklungen ermöglicht und ein besonderes Engagement/Verbundenheit mit der Kommune/dem Quartier gefördert wird.

Die erschwerte Aufteilung und damit die Verhinderung des Verkaufs von einzelnen Wohnungen an private Einzelerwerber bedeuten gleichzeitig eine Privilegierung finanzkräftiger Investoren, die bei unbedingten Verkaufsabsichten des Eigentümers das gesamte Objekt erwerben. Dies ist umso relevanter, da gerade private Einzelerwerber sicherlich nicht den geschäftsmäßigen Antrieb haben dürften, ihre vertragstreuen und zufriedenen Mieter zum Auszug zu bewegen.

Für das soziale Gleichgewicht sorgt bereits das Mietrecht, insbesondere mit den Preisregulierungen.

Schließlich ist zu bedenken, dass zu einem Zeitpunkt eines limitierten Wohnungsangebotes Umwandlungsverbote zur weiteren Verknappung des Angebotes und damit zu einem weiteren Anstieg der Kaufpreise führen. Weitere Einkommensgruppen, die sich gern Wohneigentum - sei es zur Selbstnutzung oder als redlicher Vermieter zur Altersvorsorge - erwerben möchten, werden somit benachteiligt.

Forderung

Das Umwandlungsverbot wird nicht verlängert. Die Verlängerung von 2025 auf 2030 wird gestrichen.

Formulierungsvorschlag

§ 250 Abs. 1 BauGB-E ist wie folgt zu ändern: *„…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 der 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~~ 2025 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...“*

Ansprechpartner

[redacted] Bundesgeschäftsführer
[redacted], Justiziar/Leiter Recht

Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN
Charlottenstraße 62
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

Transparenzregister-Nr. 003742

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL
c/o Build Europe
Avenue des Arts 20
1000 Brüssel
Belgien

andreas.beulich@bfw-bund.de
lukas.behrendt@bfw-bund.de

VORSTAND
Dirk Salewski, Präsident
Andreas Ibel
Frank Vierkötter
Ulrike Wessel
Christian Bretthauer

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER
Andreas Beulich