

# Stellungnahme

---

**zum Entwurf eines Gesetzes zur Einführung  
einer befristeten Sonderregelung für den  
Wohnungsbau in das Baugesetzbuch**

17. November 2023

## Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch.

In Anbetracht der erheblichen Wohnungsnachfrage bei gleichzeitiger Baukrise ist die Einführung einer Sonderregelung für den Wohnungsbau sehr sinnvoll. Das Ziel, den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle zu vereinfachen, wird jedoch nur teilweise erreicht. Unbestimmte Rechtsbegriffe erhöhen die Rechtsunsicherheit. Tatbestandliche Beschränkungen begrenzen den Anwendungsbereich.

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

## Kernforderungen

- Befristung für Landesverordnungen auf 5 Jahre verlängern. Ermächtigung bis 2029.
- Ermächtigungsrundlage durch Regelbeispiele konkretisieren.
- Bedarfsgerechten Wohnungsbau ohne Mindestzahl von 6 Wohnungen ermöglichen.
- § 13b BauGB europarechtskonform neu konzipieren, auf Gebiete mit Wohnungsmangel übertragen und sinngemäß in § 246e BauGB-E einfügen.

## Im Einzelnen:

### **Befristung für Landesverordnungen auf 5 Jahre verlängern. Ermächtigung bis 2029.**

Die Befristung bis Ende 2026 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 2026 definitiv nicht behoben. Das ist offensichtlich und daher unstrittig. Die kurze Befristung bis 2026 geht daher bereits nach den Gesetzen der Logik am Thema vorbei. Schlüssig wäre es stattdessen, die Frist an den Planungsvorlauf von Wohnungsbauprojekten anzupassen.

Gerade vor dem Hintergrund, dass zum Beispiel Landesverordnungen zur Mietpreisbremse typischerweise für 5 Jahre erlassen werden, um eine gesetzlich intendierte Wohnungsbauoffensive vorübergehend zu flankieren, ist es sachgerecht, auch die Fristen für die intendierte Wohnungsbauoffensive anzugleichen. Nur dann passt das alles systematisch, aber auch nach Sinn und Zweck zusammen. Nach dem Koalitionsvertrag soll eine Verordnung zur Mietpreisbremse spätestens Ende 2029 außer Kraft treten. Auch das lässt sich ohne weiteres auf Länderverordnungen nach § 201 a BauGB-E übertragen.

Für die Befristung bis Ende 2026 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.

**Vorschlag:** Mit der Verordnungsermächtigung gem. § 201a BauGB-E sollten Länderverordnungen mit einer Laufzeit von maximal 5 Jahren zugelassen werden. Verordnungen müssen spätestens mit Ablauf des 31.12.2029 außer Kraft gesetzt werden. Das passt zum Planungsvorlauf für Wohnungsbau, aber auch zu den geplanten Regelungen der Mietpreisbremse, die die Wohnungsbauoffensive flankieren sollen.

### **Ermächtigungsgrundlage 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.

**Vorschlag:** 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 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 müssen jedoch 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.

**Vorschlag:** Es wird daher 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.

**Formulierungsvorschlag zu § 246e Nr. 1 BauGB-E:** „...der Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes ~~mit mindestens sechs Wohnungen...~~“

### **§ 13b BauGB europarechtskonform neu konzipieren, auf Gebiete mit Wohnungsmangel übertragen und sinngemäß in § 246e BauGB-E einfügen.**

§ 13b BauGB ist mit Europarecht unvereinbar. Das hat das Bundesverwaltungsgericht am 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) entschieden. Das Bundesverwaltungsgericht stellt klar, dass die in § 13b BauGB normierten quantitativen und qualitativen Voraussetzungen (Grundflächenbegrenzung, Beschränkung auf Wohnnutzung sowie Anschluss der überplanten, im Außenbereich gelegenen Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile) nicht geeignet sind, um europarechtskonform auf die Durchführung der Umweltprüfung und den Umweltbericht zu verzichten.

Eingeführt wurde der § 13b BauGB im Jahr 2017, um einfacher Wohnraum schaffen zu können. Es geht darum, kleinere Grundstücke am Ortsrand mit bis zu 10.000 Quadratmetern ohne langwierige Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen für eine Wohnungsbebauung auszuweisen.

**Vorschlag:** Die Entscheidung des BVerwG sollte für eine europarechtskonforme Neukonzipierung des § 13b BauGB im Kontext von § 246e BauGB genutzt werden. Damit behalten die Kommunen ein bewährtes Instrument zur schnellen Baulandmobilisierung. Dies gilt umso mehr, weil nach den nunmehr veröffentlichten Entscheidungsgründen des Bundesverwaltungsgerichtes auch erhebliche Zweifel an der Heilbarkeit der Mängel bestehen.

Eine aktuelle Bundesratsinitiative (siehe Gesetzesantrag des Freistaates Bayern, Drucksache 473/23) bietet einen sachgerechten Lösungsansatz, um Verfahrenserleichterungen, die nicht mit EU-Recht kollidieren, zu erhalten. Es geht hier insbesondere um den optionalen Verzicht auf die doppelte Bürger- und Behördenbeteiligung, die Ausgleichsregelung und die Flächennutzungsplanänderung.

Der dieser bauplanungsrechtlichen Vereinfachung zugrundeliegende Grundgedanke sollte auf die ambitionierten Wohnungsbauziele übertragen werden und sinngemäß im BauGB in § 246e BauGB-E eingefügt werden.

Verfahrenserleichterungen aus dem bisherigen § 13b BauGB können so sinngemäß in der BauGB-Sonderregelung für Wohnungsbau in Gebieten mit Wohnungsmangel übertragen werden.

Dies hat den Vorteil, dass Bauen im Außenbereich auch nur dort vorangebracht wird, wo Potentiale der Innenentwicklung ausgeschöpft sind, ohne den Wohnungsbedarf zu decken. Befürchtete

Donut- Effekte oder andere Fehlentwicklungen durch Vernachlässigung der Innenentwicklung können hier ausgeschlossen werden.

Fehlallokationen, wie die Forcierung eines Donut-Effektes oder Bauen im Außenbereich von Kommunen mit demographischem Wandel und erheblichen Leerstand im Innenstadtbereich werden so von vornherein vermieden.

**Ansprechpartner:**

Andreas Beulich  
Bundesgeschäftsführer

Franco Höfling  
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**

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax : 030 32781-299  
office@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de

### **GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL**

Rue du Luxembourg 3  
1000 Brüssel  
Belgien  
Tel.: 0032 2 5501618  
andreas.beulich@bfw-bund.de

### **VORSTAND**

Dirk Salewski, Präsident  
Christian Bretthauer  
Andreas Ibel  
Ivonne Kutzner  
Frank Vierkötter

### **BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER**

Andreas Beulich