

Stellungnahme

**zum Entwurf eines Gesetzes für mehr
Steuerung und Akzeptanz beim
Windenergieausbau und zur Beschleunigung
des Wohnungsbaus
(BT-Drucksache 20/14234)**

13. Januar 2025

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes für mehr Steuerung und Akzeptanz beim Windenergieausbau und zur Beschleunigung des Wohnungsbaus, BT-Drucksache 20/14234. Die Stellungnahme beschränkt sich im Wesentlichen auf die Neuregelung von § 246e BauGB-E.

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 zumindest teilweise erreicht. Unbestimmte Rechtsbegriffe erhöhen die Rechtsunsicherheit. Die Befristung bis 2029 begrenzt den zeitlichen Anwendungsbereich. Um die aus der Sonderregelung resultierenden Chancen vollumfänglich zu nutzen, sollte insofern nachgebessert werden.

So wie das überragende öffentliche Interesse für den Bau von Windenergieanlagen im Gesetzesentwurf auch bauplanungsrechtlich abgesichert und gestärkt wird, so muss dies im Ergebnis auch für den Wohnungsbau gelten.

Kernforderungen

- Entfristung oder zumindest Anpassung der Frist an den Planungsvorlauf bis 2035.
- Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens ohne Länderverordnung beibehalten.
- Anwendungsbereich durch Regelbeispiele konkretisieren.
- Bedarfsgerechten Wohnungsbau ohne Mindestzahl von Wohnungen beibehalten.

Im Einzelnen:

Entfristung oder zumindest Anpassung der Frist an den Planungsvorlauf bis 2035.

Die Befristung bis Ende 2029 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.

Für die Befristung bis Ende 2029 ist auch eine eventuelle 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.

Fazit/Forderung: Der Wohnungsmangel ist bis Ende 2029 definitiv nicht behoben. Das ist offensichtlich und daher unstrittig. Die kurze Befristung bis 2029 geht daher bereits nach den Gesetzen der Logik am Thema vorbei. Sachgerecht wäre es stattdessen, die Regelung generell zu

entfristen oder die Frist zumindest an den Planungsvorlauf von Wohnungsbauprojekten von ca. 10 Jahren anzupassen. Unter dieser Prämisse kommt hilfsweise eine gesetzliche Mindestfrist für die Sonderregelung bis 2035 in Betracht.

Formulierungsvorschlag zu § 246e S.1 BauGB-E: „... ~~Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2029 kann~~ ~~mit~~ **Mit** Zustimmung der Gemeinde **kann** von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden...“

Hilfsweser Formulierungsvorschlag zu § 246e S.1 BauGB-E: „...~~Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2029~~ **2035** kann mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden...“

Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens ohne Länderverordnung beibehalten.

Die Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens beinhaltet auch ohne Länderverordnung nach § 201a BauGB eine sachgerechte Einschätzung zur Unterversorgung mit Wohnraum in den jeweiligen Teilmärkten. Das kommunale Zustimmungserfordernis und die Abwägung mit öffentlichen Interessen lassen hierbei eine Abweichung vom BauGB nur im erforderlichen Umfang zu. Die öffentlichen Interessen können durch den Abschluss wirtschaftlich tragfähiger städtebaulicher Verträge adäquat berücksichtigt werden.

Fazit/Forderung: Eine Länderverordnung gem. § 201a BauGB erscheint entbehrlich. Zu prüfen bleibt, ob auch ohne zeitaufwendige Länderverordnungen in der kommunalen Praxis sachgerechte und zeitnahe Entscheidungen zu Anwendung von § 246e BauGB-E getroffen werden können.

Anwendungsbereich 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 Wohnungsbaunorm nicht in dem gebotenen Umfang angewendet wird. Das muss vermieden werden, weil andernfalls § 246e BauGB-E praktisch leer läuft.

Forderung: Sollen die Kommunen in die Lage versetzt werden, § 246e BauGB-E rechtssicher und in dem gebotenen Umfang anzuwenden, müssen Regelbeispiele benannt werden, die ein Abweichen 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 Wohnungen beibehalten.

Es ist sachgerecht, dass es dem Ermessen der Kommune überlassen bleibt, mit welchen Gebäuden bedarfsgerecht Wohnungen geschaffen werden sollen.

Eine etwaige Begrenzung durch eine Mindestanzahl von Wohnungen würde bedarfsgerechten Wohnungsbau tendenziell eher verhindern.

Es ist zwar korrekt, dass dem dringenden Bedarf an mehr bezahlbaren Wohnraum im Neubau durch Geschoßwohnungsbau effizient begegnet werden kann. Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser werden jedoch durch den Gesetzentwurf richtigerweise ebenfalls privilegiert, weil sie ebenso zum bedarfsgerechten Wohnungsbau beitragen.

Auch für Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser, z.B. mit weniger als 6 Einheiten besteht eine erhebliche Nachfrage, die bedarfsgerecht befriedigt werden muss. Dies ist auch unter Berücksichtigung von Art. 3 GG sachgerecht.

Ergänzung: Kommunen mit einem Verbot von Einfamilienhäusern kämpfen bereits jetzt mit soziokulturellen Verwerfungen. Junge Familien ziehen in Nachbargemeinden, wo sie sich Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen können. Der Altersdurchschnitt in den „Verbotsgemeinden“ steigt. Risiken für ähnliche soziokulturelle Verwerfungen müssen auch durch § 246e BauGB-E von vornherein vermieden werden.

Forderung: Die Sonderregelung für den bedarfsgerechte Wohnungsbau ohne Mindestzahl von Wohnungen ist beizubehalten.

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
Frank Vierkötter

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Andreas Beulich