

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

zur Formulierungshilfe zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB-E)

17.11.2023

Der GdW

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft.

Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Treibhausgas-minderung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine Sanierungswelle speziell in den neuen Bundesländern, soziale Quartiersentwicklung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter oder die Wohnungsunternehmen zu überfordern.

Der GdW ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

Einleitung

Die Formulierungshilfe zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB-E) folgt dem Beschluss der Bundesregierung im Rahmen des Bündnisses für "bezahlbaren Wohnraum" vom 25. September 2023 und ist Teil des Pakts für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung zwischen Bund und Ländern vom 6. November 2023.

Die in der Formulierungshilfe vorgesehene Sonderregelung gestattet für Vorhaben des Wohnungsbaus eine umfassende Abweichung von Vorgaben des Bauplanungsrechts, wobei folgende Rahmenbedingungen vorgesehen sind:

- Die Sonderregelung soll nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gelten, die nach § 201a BauGB bestimmt sind.
- Die Regelung gilt befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026.
- Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit muss die Gemeinde zustimmen.

Hierzu nimmt der GdW wie folgt Stellung:

1 Schnelle Umsetzung ist zu begrüßen

Der GdW begrüßt es ausdrücklich, dass kurz nach den entsprechenden Beschlüssen vom 25. September 2023 und 6. November 2023 eine entsprechende Formulierungshilfe zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau vorliegt.

Nur mit einer raschen Umsetzung der Beschlüsse, aber auch und vor allem der zahlreichen Maßnahmen, wie sie im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen von den unterschiedlichen Akteuren vorgeschlagen worden sind, wird die bereits seit langem bestehende Problematik, dass es nicht ausreichend bezahlbaren Wohnraum gerade in den Ballungsgebieten gibt, zu beheben sein. Die entsprechenden Mittel sind dabei auch und vor allem im Baurecht zu finden, jedenfalls nicht im Mietrecht, dessen seit 2013 vorgenommene Verschärfungen eher zu einer Zementierung angespannter Wohnungsmärkte geführt haben.

2 Anknüpfung an angespannte Wohnungsmärkte ist zu begrüßen

Die vorgeschlagene befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau ist auf angespannte Wohnungsmärkte nach § 201a BauGB begrenzt. Dies entspricht der Systematik des BauGB.

§ 201a BauGB normiert – analog zur Mietpreisbremse im BGB – eine Verordnungsermächtigung zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte. Bei entsprechender Verordnung sind Ausnahmen von

den Vorgaben des BauGB möglich, etwa nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 (besonders Vorkaufsrecht), § 31 Abs. 3 (Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans), § 175 Abs. 2 Satz 2 (städtebauliche Gebote im Allgemeinen) und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 (Baugebote).

Die Bezugnahme auf § 201 BauGB entspricht der Systematik und ist auch in der Sache geboten.

3 Ersetzungsbefugnis ermöglichen

§ 246e BauGB-E verlangt in Nachbildung von § 31 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 4 BauGB, dass zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit nicht nur ein Einvernehmen, sondern die Zustimmung der Gemeinde gefordert sein muss.

Anders als im Fall des Einvernehmens kann die Zustimmung nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden, vgl. § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB.

Hier aber ist zu erwägen, die Ersetzungsbefugnis auf die Zustimmung auszuweiten.

So besteht die Ersetzungsbefugnis nach § 36 BauGB nur bei rechtswidrig versagtem Einvernehmen der Gemeinde. Erforderlich ist also eine Entscheidung, die ohne Rechtsgrund oder durch Ermessensfehlergebrauch erfolgt ist.

Bezogen auf die mit der Formulierungshilfe geplante Änderung wäre die Ersetzungsbefugnis also nur dann denkbar, wenn eine Verweigerung der Zustimmung rechtswidrig und im Kern sachfremd verweigert wird.

Die Funktion der Ersetzungsbefugnis liegt aber nicht nur darin, bei rechtswidrigem Handeln das Einvernehmen der Gemeinde durch die nach Landesrecht zuständige Behörde zu ersetzen, sondern sie hat auch eine gewisse Warnfunktion. So ist die Kenntnis erforderlich, dass eine ablehnende Entscheidung durch den Gemeinderat auf belastbare Gründe gestützt werden muss und eben nicht willkürlich erfolgen darf.

Insofern wird angeregt,

- die Ersetzungsbefugnis auch auf die Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 246e BauGB-E) zu übertragen,
- insgesamt die Ersetzungsbefugnis auf die Fälle der Zustimmung zu erweitern.

4

Benehmen nach § 18 Abs. 3 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In Satz 3 der Formulierungshilfe soll klargestellt werden, dass § 18 Abs. 2-4 des BNatSchG anzuwenden ist. Für Vorhaben im Außenbereich bedeutet dies, dass nach § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG die Vorschriften zur Eingriffsregelung (§§ 14-17 BNatSchG) zu beachten sind und dass § 18 Abs. 3 Satz 1 die Zulassungsentscheidung im Benehmen mit der Naturschutzbehörde ergehen muss.

Zu begrüßen ist, dass das Benehmen nach § 18 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG auch im schriftlichen Verfahren hergestellt werden kann, also erleichternd.

Allerdings wird angeregt,

- das "schriftliche Verfahren" durch die "elektronische Form" zu ersetzen. Dies wird zur Beschleunigung des Verfahrens beitragen und ist zeitgemäß.
- zu prüfen, inwieweit das Benehmen innerhalb einer Frist fingiert werden kann, analog § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

5

Vergaberecht

Die durch § 246e BauGB-E vorgesehene Beschleunigung würde für Unternehmen, die dem Vergaberecht unterliegen, abgebremst werden.

Kommunale Wohnungsunternehmen, die dem Vergaberecht unterliegen, sind hierdurch benachteiligt. Denn für die Erstellung der Vergabeunterlagen bis zum Zuschlag vergehen nicht selten bis zu 16 Monate.

Entsprechend müsste geprüft werden, inwieweit bei kommunalen Wohnungsunternehmen, die dem Vergaberecht unterliegen, eine schnelle und effiziente Beschaffung möglich ist.

Während der Corona-Pandemie, für den Bau von Flüchtlingsunterkünften oder aufgrund des derzeitigen völkerrechtswidrigen Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine wurden Vereinfachungen im Vergaberecht eingeführt, vgl. § 8 Abs. 4 Nr. 9 der Unterschwellenvergabeordnung (UVGO), wonach Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb möglich ist.

Diese Vereinfachungen müssen auch auf die Vergabe von Bau- oder Dienstleistungen erweitert werden, die der Beseitigung angespannter Wohnungsmärkten dienen.

Herausgeber:

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2023