



STELLUNGNAHME

Berlin, 16. November 2023

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

Der Gesetzesentwurf sieht die Einführung des § 246e BauGB vor, der bis zum 31. Dezember 2026 eine Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ermöglicht. Diese Regelung gestattet Abweichungen von bestehenden baurechtlichen Vorschriften für Wohnungsbauprojekte – insbesondere für die Errichtung von Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohnungen sowie für Erweiterungs-, Änderungs- oder Erneuerungsmaßnahmen bestehender Gebäude.

Positive Aspekte

Der Entwurf bietet eine notwendige Erleichterung für den Bau von größeren Wohnungsbauprojekten, die in Gebieten mit hoher Nachfrage dringend benötigt werden. Die temporären Regelungen werden – ihrer Anwendung in der kommunalen Praxis vorausgesetzt – zu einer Beschleunigung des Bauprozesses und einer Verringerung von bürokratischen Hürden führen.

Kritische Anmerkungen

Der Fokus auf Wohnungsbauprojekte mit mindestens sechs Wohneinheiten schließt jedoch kleinere Bauvorhaben aus, die ebenso zur qualitativen Diversität und quantitativen Verfügbarkeit von Wohnraum beitragen. Eine solche Einschränkung wird kleinere private Bauherren benachteiligen und die Vielfalt im Wohnungsmarkt weiter reduzieren. Enorme Wohnungsbaukapazitäten im Innenbereich und auf kleineren Grundstücken bleiben so ungenutzt.

In städtischen Gebieten, wo Platz oft knapp ist, ermöglichen kleinere Bauvorhaben eine effiziente Nutzung des verfügbaren Raums und eine bessere Anpassung an bestehende städtebauliche Strukturen. Sie tragen dazu bei, Baulücken in bestehenden Stadtteilen zu schließen oder die Dichte in Vororten zu erhöhen. Kleinere Bauvorhaben sind oft für lokale Bauunternehmen und Handwerker zugänglich, was die lokale Wirtschaft unterstützt. Darüber hinaus bieten diese Vorhaben Investitionsmöglichkeiten, die vor allem von Bürgern vor Ort genutzt werden und wesentlich schneller umsetzbar sind.

Die Beschränkung auf größere Wohnprojekte kann zwar in bestimmten Kontexten effizient sein. Sie birgt jedoch das Risiko von Flaschenhalseffekten und einer geringeren Diversität und Flexibilität im Wohnungsmarkt. Eine ausgewogenere Herangehensweise, die auch kleinere Projekte einschließt, wird sowohl die Effizienz als auch die Resilienz des Wohnungsmarktes fördern.

Die Befristung der Regelung bis Ende 2026 schafft Unsicherheit bezüglich der langfristigen Planung und Investition, insbesondere für Projekte, die über diesen Zeitrahmen hinausgehen.

Empfehlungen

Haus & Grund Deutschland empfiehlt die Ausweitung der Sonderregelungen auch auf kleinere Bauvorhaben mit mindestens drei Wohneinheiten, um eine breitere Palette von Bauherren und Wohnungsbauprojekten zu unterstützen und damit mehr Wohnungsbau zu aktivieren.

Es sollte eine klare Perspektive für die Zeit nach 2026 geboten werden, um langfristige Investitionen und Planungen zu erleichtern.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 920.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen

Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.