

**STELLUNGNAHME DER BUNDESARCHITEKTENKAMMER
ZU DEM GESETZENTWURF DER BUNDESREGIERUNG
ENTWURF EINES GESETZES ZUR BESCHLEUNIGUNG DES WOHNUNGSBAUS
UND ZUR WOHNRAUMSICHERUNG VOM 18.6.2025**



Die Bundesarchitektenkammer (BAK) ist ein Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland. Sie vertritt die Interessen von rund 140.000 Architektinnen und Architekten aller Fachrichtungen gegenüber Politik und Öffentlichkeit auf nationaler und internationaler Ebene. Die BAK ist im Lobbyregister unter der Registernummer R002429 als registrierte Interessenvertreterin eingetragen. Sie und ihre Beschäftigten sind an die Grundsätze und Verhaltensregeln des Kodex von Bundesregierung und Bundestag gebunden.

Vorbemerkung

Wir begrüßen weiterhin, dass das BauGB mit dem Ziel überarbeitet wird, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und zu schaffen.

Deutschland ist in den Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozessen aktuell zu langsam und zu kompliziert. Wohnungsbau wird schnell und kostengünstig, wenn klug geplant wird und Verwaltungen mehr Spielraum haben. In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt müssen schnelle und pragmatische Lösungen bezahlbaren Wohnraum schaffen, vor allem für Haushalte mit finanziellen Sorgen.

Leider bleibt unsere anhaltende Kritik zu dem Vorschlag für einen neuen § 246e BauGB ungehört.

Wir haben uns im Januar 2024 dem „Verbändeappell gegen die Einführung des „Bau-Turbo“ – § 246e Baugesetzbuch“ angeschlossen und die Vorschläge für einen neuen § 246e BauGB seitdem in allen Gesetzesentwürfen beanstandet. Hilfsweise tragen wir beständig Verbesserungsvorschläge für einen neuen § 246e BauGB vor. Wir verweisen insoweit auf die Verbändeschreiben aus den Monaten Januar 2024 und Mai 2025 sowie auf unsere Stellungnahmen vom 16.8.2024 und 10.6.2025.

Der Vorschlag für einen neuen § 246e BauGB hat sich in der Kabinettfassung vom 18.6.2026 aus unserer Sicht sogar noch weiter verschlechtert. Wir beschränken diese Stellungnahme daher auf diesen Punkt und verweisen im Übrigen auf unsere oben genannten Stellungnahmen.

Für Gespräche zu unseren Vorschlägen stehen wir gern zur Verfügung. Um die Kommunen bei der verantwortungsvollen Umsetzung der vorgeschlagenen Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung zu unterstützen, bieten wir zudem eine Beratungsoffensive an. Über unsere 16 Länderarchitektenkammern verfügen wir über ein bundesweites Netzwerk qualifizierter Planerinnen und Planer, das Städte und Gemeinden fachlich begleiten kann.

Stellungnahme

Zu Artikel 1: Änderung des BauGB

Zu Nummer 9 (§ 246e)

Wir bitten eindringlich, die Einführung des vorgeschlagenen § 246e BauGB nicht weiterzuverfolgen.

Wie bereits mit Stellungnahme vom 10.6.2025 zu der Formulierungshilfe vom 4.6.2025 vorgetragen, bleibt es aus unserer Sicht besonders problematisch, dass der vorgeschlagene § 246e BauGB im Vergleich zu dem Vorschlag aus der 20. Legislaturperiode nicht einmal mehr auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt begrenzt ist und nun bis zum Ablauf des 31.12.2030 statt bis zum 31.12.2027 gelten soll.

In der Kabinettfassung vom 18.6.2025 ist in dem Vorschlag für einen neuen § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB nun sogar die Mindestzahl von Wohnungen beim Wohnungsneubau entfallen. Dies halten wir für besonders fatal.

Die Kabinettfassung möchte vorrangig den Zweck verfolgen, die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern. Mit dem vorgeschlagenen § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Mindestzahl von Wohnungen im Neubau sind nun auch Einfamilienhäuser möglich. Wir bezweifeln, dass Einfamilienhäuser mehr bezahlbarer Wohnraum schaffen können. Es dürfte gerade nicht jedwede Wohnung ausreichen, um den Wohnungsmarkt vor allem in vielen urbanen Räumen zu entspannen. Vielmehr dürfte es der Geschosswohnungsbau sein, der mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen kann. Der vorgeschlagene § 246 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Mindestzahl von Wohnungen beim Wohnungsneubau führt zu einer Ausweitung von Flächen ohne Not und im schlimmsten Fall zur Vergoldung von Flächen ohne Wert für die Allgemeinheit. Das hat mit zeitgemäßem, sozial gerechtem Wohnungsbau wenig zu tun.

Für den Fall, dass sich die Einführung des vorgeschlagenen § 246e BauGB nicht verhindern lässt, schlagen wir zur Beschleunigung des Wohnungsbaus vor, § 246e BauGB wie folgt zu verbessern:

1. **Beschränkung auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt:** Nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch eine Rechtsverordnung nach § 201a bestimmt sind, besteht im Hinblick auf die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraumversorgung eine Situation, die ein zügiges Handeln erfordert.
2. **Beschränkung auf Neubau mit mindestens sechs Wohnungen:** Es ist der Geschossbau und nicht das Einfamilienhaus, der mehr bezahlbaren Wohnraum schafft.
3. **Baugebot:** Im Falle einer Zustimmung der Gemeinden zur Befreiung nach § 246e BauGB sollte diese Zustimmung grundsätzlich mit einem Baugebot einhergehen, um spekulativer Baulandhortung vorzubeugen. Ferner sollten Investorinnen an den Kosten zur Schaffung der notwendigen Infrastruktur beteiligt werden können. Für die Realisierung sollte eine zeitliche Befristung



(1,5 bis 3 Jahre) festgelegt werden, nach deren Ablauf die Baugenehmigung erlischt.

4. **Bezahlbares Wohnen:** Die auf Grundlage dieser Regelung realisierten Bauvorhaben sollten überwiegend bezahlbaren Mietwohnungsbau umfassen (d. h. mindestens 50,1 %).
5. **Beschränkung auf den Innenbereich:** Befreiungen nach dieser Regelung sollten auf den Innenbereich beschränkt sein, um etwa der Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland vorzubeugen. Auf den Außenbereich sollte die Regelung nur in Fällen angewendet werden können, in denen der Flächennutzungsplan bereits eine Wohnflächennutzung vorsieht.
6. **Erweiterte Zustimmungsfrist bei größeren Bauvorhaben:** Die Zustimmungsfrist der Gemeinden sollte für Bauvorhaben mit mehr als 20 oder 50 Wohnungen erweitert werden, um auch Bürgerbefragungen zu ermöglichen.

Berlin, den 23.6.2025
Bundesarchitektenkammer e.V.

