

Berlin, den 29.11.2023

**Stellungnahme zur Formulierungshilfe zur Einführung einer
Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB)**

I. Angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt

Die Wohnungskrise in Deutschland hält an und spitzt sich weiter zu. In Deutschland werden allein 2023 laut einer vom Mieterbund und anderen Organisationen in Auftrag gegebenen Studie mehr als 700.000 Wohnungen fehlen – vor allem Sozialwohnungen und bezahlbare Mietwohnungen. 2022 wurden weniger als 300.000 Wohnungen fertiggestellt, für 2023 und 2024 sehen die Prognosen noch einmal deutlich geringere Fertigstellungszahlen vor. 400.000 Wohnungen wollte die amtierende Bundesregierung jährlich neu bauen, davon 100.000 Sozialwohnungen. Dieses Vorhaben ist bislang gescheitert. Hinzu kommt, dass der Wohnungsneubau, so wie er derzeit stattfindet, keine Entlastung für die extrem angespannten städtischen Wohnungsmärkte schafft. Denn ein Großteil der Neubauwohnungen ist für die meisten Mieter:innen nicht bezahlbar. Von den 2022 rund 295.000 neu gebauten Wohnungen sind weniger als ein Drittel klassische Mietwohnungen und weniger als ein Zehntel bezahlbare Sozialwohnungen¹.

Bezahlbare Wohnungen stehen fast gar nicht zur Verfügung. Daher ist die Intention, dass der Bund in Städten und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen will und hierzu in Anlehnung an § 246 Absatz 14 BauGB eine bis zum 31. Dezember 2026 befristete Sonderregelung schaffen will, nachvollziehbar und notwendig. Allerdings ist dies mit der vorliegenden Ausgestaltung von § 246 Absatz 14 BauGB in keiner Weise gewährleistet. Stattdessen drohen Schutzinstrumente für Mieterinnen und Mieter in angespannten Wohnungsmärkten ausgehebelt zu werden und Investoren von Luxusneubauten und teuren Dachaufstockungen eine Art städtebaulicher Freifahrtschein erteilt zu werden. Der Deutsche Mieterbund fordert das zuständige Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu umfangreichen Änderungen der Formulierungshilfe auf.

¹ GDW, Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022/2023, [Link](#).

II. Grundsätzliche Anmerkungen

Die Begrenzung des Anwendungsbereiches des § 246e auf die „Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen“, gewährleistet weder, dass Mietwohnraum noch bezahlbarer Wohnraum entsteht. Vor dem Hintergrund der Zielstellung der Sonderregelung, den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen, eine unzumutbare Auslegung. Der Paragraph muss dringend dahin geändert werden, dass die Sonderregelung sich **ausschließlich auf bezahlbaren Mietwohnraum** bezieht, die durch Preisgrenzen für Bau- und Herstellungskosten sowie Miethöhe sichergestellt werden. Alternativ wäre eine Vorgabe sinnvoll, die den Vorhabenträger analog zur Formulierung in § 9 Abs. 2d zum Bau von gefördertem Wohnraum verpflichtet oder einen entschlackten städtebaulichen Vertrag als Voraussetzung für eine Genehmigung nach § 246e macht.

Die Sonderregelung gilt laut § 246e Satz 2 auch für die „Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird“. Da sich die Sonderregelung nicht auf einzelne Bereiche des BauGB beschränkt, betrifft diese auch die **Vorschriften für Gebiete mit Erhaltungssatzungen**. In diesen schützen Milieuschutzanforderungen Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung in Folge von steigenden Mieten. Ein klassisches Beispiel für steigende Mieten sind energetische Sanierungen bzw. deren Umlagemöglichkeiten, die oft im Rahmen von Dachaufstockungen einhergehen. In der Regel steht Dachgeschossausbau bzw. eine Aufstockung in solchen Gebieten unter Genehmigungsvorbehalt und betrifft alle Mieterinnen und Mieter des Gebäudes, z.B. im Rahmen des Anbaus eines Aufzugs oder der Installation von verstärkten Steigleitungen. Beide Maßnahmen sind umlagefähig und führen zu Mietsteigerungen gemäß § 559 BGB. In der aktuellen Ausgestaltung würde § 246e Satz 2, welcher ausschließlich in angespannten Wohnungsmärkten mit vergleichsweise hohen Mieten und hohem Verdrängungsdruck gelten soll, gezielt dazu dienen, geltende **Milieuschutzanforderungen auszuhebeln** und bisher notwendige und sinnvolle Genehmigungen zu umgehen. Hier wird das Ziel der Sonderregelung, den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu vereinfachen, vollends konterkariert. Anstatt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, würden bezahlbare Wohnungen und deren Mieter durch ausgehebelte Milieuschutzanforderungen verdrängt und teure Dachgeschosswohnungen ohne soziale Vorgaben gebaut. Praktisch erhalten Investoren von Eigentumswohnungen im Luxussegment mitten in unter Gentrifizierung leidenden Stadtvierteln eine Art städtebaulichen Freifahrtschein.