

## **Bericht**

**des Haushaltsausschusses (8. Ausschuss)  
gemäß § 96 der Geschäftsordnung**

**a) zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD  
– Drucksachen 21/781 (neu), 21/2109 –**

**Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und  
zur Wohnraumsicherung**

**b) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung  
– Drucksachen 21/1084, 21/2109 –**

**Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und  
zur Wohnraumsicherung**

**Bericht der Abgeordneten Sascha Wagner, Mechthilde Wittmann,  
Thomas Ladzinski, Ruppert Stüwe und Lisa Paus**

Mit dem Gesetzentwurf ist beabsichtigt, die Schaffung von Wohnraum in Deutschland deutlich zu beschleunigen. Dazu werden unterschiedliche Rechtsänderungen im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschlagen:

- Es soll ein neuer § 246e BauGB eingefügt werden, der befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen, weitreichende Abweichungen vom Planungsrecht ermöglicht.
- Die Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Absatz 3 BauGB und die Möglichkeit, im unbeplanten Innenbereich vom Erfordernis des Einfügens abzusehen (§ 34 Absatz 3b BauGB), sollen erweitert werden.
- Verschiedene befristete Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 zur Mobilisierung zusätzlicher Bauflächen (in § 201a BauGB) und Stärkung des Wohnungsbestands (in § 250 BauGB) sollen um jeweils fünf Jahre auf den Stichtag 31. Dezember 2031 bzw. 2030 verlängert werden.
- Die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB sollen um Immissionswerte und Emissionskontingente erweitert werden. In begründeten Fällen sollen Abweichungen von der Technischen Anleitung zum

Schutz gegen Lärm zulässig sein.

Darüber hinaus hat der Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen folgende Änderungen am Gesetzentwurf beschlossen:

Für Verkehrsanlagen und Wirtschaftsbetriebe sollen ausdrücklich ihre Bestands- und Entwicklungsinteressen als Belange im Katalog des § 1 Absatz 6 BauGB aufgeführt werden.

Die Festsetzungsmöglichkeit zu Werten zum Schutz vor Geräuschmissionen in Abweichung von der TA Lärm (§ 9 Absatz 1 Nr. 23 Buchst. a BauGB) soll ebenso wie die diesbezügliche Fehlerfolgenregelung (§ 216a BauGB) präzisiert werden.

Die Möglichkeit, vom Erfordernis des Einfügens abzuweichen, soll künftig auch dann gelten, wenn es um die Aufstockung von Nichtwohngebäuden geht und hierbei neuer Wohnraum geschaffen wird (§ 34 Absatz 3 a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb). Da in diesen Fällen keine Bebauungsplanaufstellung mehr erforderlich ist, wird von einem zusätzlichen Einsparpotenzial von 2,7 Mio. Euro ausgegangen.

Die Frist, nach deren Ablauf die Zustimmung der Gemeinde fingiert wird (relevant beim Bauturbo des § 246e BauGB und bei § 31 Absatz 3 sowie § 34 Absatz 3b BauGB), wird entsprechend den Wünschen der kommunalen Spitzenverbände von zwei auf drei Monate verlängert (§ 36a Absatz 1 Satz 4 BauGB).

Aufgrund der geänderten Sicherheitslage wird für Anlagen zur Herstellung und Lagerung von Produkten der Landesverteidigung in § 37a BauGB eine gesonderte Außenbereichsprivilegierung geschaffen, die dann eingreift, wenn die Erforderlichkeit des Vorhabens durch das BMVg bestätigt wird. Flankierend wird die Regelung zu Verteidigungsvorhaben des Bundes in § 37 Absatz 2 BauGB optimiert.

Beim Bauturbo (§ 246e BauGB) wird für den Fall, dass aufgrund einer überschlägigen Prüfung erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, vorgesehen, dass eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen ist. Hiermit sollen europarechtliche Risiken vermieden werden. Zudem sollen für die Bedürfnisse der Bewohner neben Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs zugelassen werden können.

Bei der Umwandlungsregelung des § 250 BauGB wird ausdrücklich klargestellt, dass die Begründung von Wohn- oder Teileigentum dann nicht genehmigungspflichtig ist, wenn durch eine Maßnahme nachträglich zusätzliche Wohnfläche neu entsteht.

Die finanziellen Auswirkungen des Gesetzentwurfs unter Berücksichtigung der vom federführenden Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen beschlossenen Änderungen auf die öffentlichen Haushalte stellen sich wie folgt dar:

### **Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand sind für Bund, Länder und Kommunen nicht zu erwarten.

### **Erfüllungsaufwand**

Durch dieses Gesetz werden Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft sowie die Verwaltung entlastet. Die Entlastungen entstehen durch die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeit von den Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB), der Ausdehnung der Möglichkeiten vom Einfügenserfordernis abzuweichen (§ 34 Abs. 3a und 3b BauGB) und der Einführung einer Möglichkeit zugunsten von Wohnbauvorhaben von den Vorschriften des Baugesetzbuchs und auf seiner Grundlage erlassener Vorschriften abzuweichen (§ 246e BauGB). Die Änderungen ermöglichen es unter bestimmten Voraussetzungen auf eine Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu verzichten. Die Kosten für diese tragen teilweise die Verwaltung und teilweise die

Vorhabenträger (Wirtschaft, Bürgerinnen und Bürger). Insgesamt ergibt sich jeweils folgende Entlastung pro Jahr:

	Bürgerinnen u. Bürger	Wirtschaft	Verwaltung
BT-Drs. 21/781(neu)	505,5 Mio. Euro/Jahr	333,7 Mio. Euro/Jahr	1,7 Mrd. Euro/Jahr
Änderungs- antrag	1,0 Mio. Euro/Jahr	1,5 Mio. Euro/Jahr	200.000 Euro/Jahr
Gesamt	506,5 Mio. Euro/Jahr	335,2 Mio. Euro/Jahr	1,7 Mrd. Euro/Jahr

#### Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Durch das Gesetz entsteht für Bürgerinnen und Bürger eine Entlastung von jährlichem Erfüllungsaufwand von rund 506,5 Mio. Euro.

#### Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Durch das Gesetz entsteht für die Wirtschaft insgesamt eine Entlastung von jährlichem Erfüllungsaufwand von rund 335,2 Mio. Euro

#### Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Es werden weder Vorgaben noch Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

Nach der „One-in, one-out“-Regel der Bundesregierung stellt die für die Wirtschaft ermittelte Entlastung ein „Out“ dar und kann ggf. als Kompensation für ein anderes Regelungsvorhaben verwendet werden.

#### Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Insgesamt reduziert sich der Erfüllungsaufwand für die Länder (Landesverwaltung und Kommunen) durch das Gesetz jährlich um etwa 1,7 Mrd. Euro.

Dem Bund entstehen weder Kosten noch Entlastungen, da mit dem Vollzug des Gesetzes die Länder und Kommunen betraut sind.

#### Weitere Kosten

Inwieweit durch den Wegfall von ansonsten erforderlichen Bebauungsplanverfahren etwaige Konflikte nun vermehrt zur gerichtlichen Anfechtung von Baugenehmigungen und zu entsprechenden Kosten führt, ist nicht bezifferbar. Nicht belastbar geschätzt werden kann die zu erwartende Entlastung durch die Einführung des § 37a BauGB. Im Übrigen verursacht das Gesetz weder weitere Kosten für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen, sind nicht zu erwarten. Die durch den beschleunigten Wohnungsbau bewirkte Angebotsausweitung dürfte sich dämpfend auf die Wohnungsmieten und damit auch auf das allgemeine Preisniveau auswirken.

**Der Haushaltsausschuss hält die Gesetzentwürfe mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke für mit der Haushaltslage des Bundes vereinbar.**

Dieser Bericht beruht auf der vom federführenden Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen vorgelegten Beschlussempfehlung.

Berlin, den 8. Oktober 2025

**Der Haushaltsausschuss**

**Lisa Paus**

Amtierende Vorsitzende und  
Berichterstatterin

Sascha Wagner  
Berichterstatter

Mechthilde Wittmann  
Berichterstatterin

Thomas Ladzinski  
Berichterstatter

Ruppert Stüwe  
Berichterstatter

*Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.*