

## **Entschließungsantrag**

**der Abgeordneten Marc Bernhard, Carolin Bachmann, Sebastian Münzenmaier, Olaf Hilmer, Volker Scheurell, Otto Strauß, Bastian Treuheit, René Bochmann, Dr. Paul Schmidt, Alexander Arpaschi, Birgit Bessin, Dr. Christoph Birghan, Joachim Bloch, Erhard Brucker, Thomas Dietz, Tobias Ebenberger, Peter Felser, Hauke Finger, Udo Theodor Hemmelgarn, Karsten Hilse, Dr. Malte Kaufmann, Dr. Michael Kaufmann, Rocco Kever, Kurt Kleinschmidt, Heinrich Koch, Pierre Lamely, Markus Matzerath, Reinhard Mixl, Iris Nieland, Gerold Otten, Tobias Matthias Peterka, Arne Raue, Christian Reck, Jan Wenzel Schmidt, Thomas Stephan, Martina Uhr, Jörg Zirwes, Ulrich von Zons und der Fraktion der AfD**

**zu der dritten Beratung des Gesetzentwurfs der Fraktionen der CDU/CSU und SPD – Drucksachen 21/781 (neu), 21/2109 –**

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

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

In Deutschland herrscht die größte Wohnungsnot seit 70 Jahren. Mit dem „Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ – dem sogenannten Bau-Turbo - versucht die Bundesregierung hierauf zu reagieren. Der Gesetzesentwurf ist völlig verfehlt und wird weder den Wohnungsbau beschleunigen noch die andauernde Wohnungsnot beseitigen.

Die Krise im Wohnungsbau dauert an - der Bau neuer Wohnungen verharnt weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Im Jahr 2024 wurden nur 216.000 Wohnungen fertiggestellt;<sup>1</sup> ca. 78.400 Wohnungen weniger als 2023 – ein bislang beispielloser Einbruch um 27 Prozent. Dem gegenüber steht ein jährlicher Fertigstellungsbedarf von 372.600 neuen Wohnungen für die Jahre von 2021 bis 2025.<sup>2</sup> Gleichzeitig wurden im Jahr 2024 lediglich 216.000 WE genehmigt – ein Einbruch von ca. 17 Prozent. Zwar wird für 2025 eine Gesamtzahl von ca. 231.000 Baugenehmigungen erwartet. Die Fertigstellungen bleiben jedoch weit hinter dem jährlichen

<sup>1</sup> <https://de.statista.com/themen/375/wohnungsbau/#topicOverview>, abgerufen am 26.09.2025.

<sup>2</sup> ZIA e. V., Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienwirtschaft, Berlin 2025, S. 239 f.

Bedarf an neuen Wohnungen zurück. Insbesondere als Folge der fortdauernden (überwiegend illegalen) Einwanderung hat sich ein massives strukturelles Defizit bei der Deckung des Wohnungsbedarfs bundesweit verfestigt. Schon im Jahre 2023 kam der Deckungsgrad deutschlandweit auf lediglich 79 Prozent, in den sieben größten Städten<sup>3</sup> nur 59 Prozent, und in den kreisfreien Großstädten 63 Prozent. Selbst in den ländlichen Kreisen wurde insgesamt zu wenig gebaut.<sup>4</sup> Der deutschlandweite Deckungsgrad fiel im Jahr 2024 dramatisch auf 58 Prozent.

Aufgrund des Rückgangs der Fertigstellungen im Jahr 2024 und voraussichtlich auch im Jahr 2025 wird sich das kumulierte Wohnungsdefizit weiter erhöhen.<sup>5</sup> Darauf weist auch der rekordhohe Bauüberhang hin. Rund 440.000 Wohnungen sind genehmigt, werden aber aufgrund der Kostenexplosion bei den Baustoffpreisen und der Steigerung der Finanzierungskosten nicht realisiert.<sup>6</sup> Der dramatische Rückgang der Produktion von neuen Wohnungen hat somit zu einer dauerhaften Wohnungsnot herbeigeführt. Die derzeitige Wohnungsmarktkrise geht im Wesentlichen zurück auf:

- eine völlig verfehlte Zuwanderungspolitik;
- die Steigerung der Energiekosten als Folge der gescheiterten „Energiewende“;
- die massive Verteuerung des Bauens als Folge der völlig überhöhten technischen Anforderungen an die Gebäudedämmung und weitere Energiesparmaßnahmen;<sup>7</sup>
- einen staatlich verursachten Kostenblock in Höhe von ca. ~~30 bis~~ 40 Prozent der gesamten Wohnungsbaukosten – ein Spitzenplatz im europäischen Vergleich;<sup>8</sup>
- die massive Verteuerung<sup>9</sup> des Baulands u. a. als Folge der Einschränkung des Angebots an Bauland infolge der verfehlten Priorisierung der Innenentwicklung;
- eine verfehlte Geldpolitik mit einer viel zu langen Niedrigzinsphase;
- und die weitgehende Zerstörung des Vertrauens der privaten als auch der institutionellen Investoren in die langfristige Verlässlichkeit der wohnungs- und energiepolitischen Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus.

Der Gesetzentwurf zeichnet sich durch gravierende fachliche Defizite aus bis hin zu möglichen verfassungsrechtlichen Mängeln. Der Gesetzentwurf enthält mehrere Generalermächtigungen zugunsten des Wohnungsbaus, die zentrale Regelungen des BauGB faktisch außer Kraft setzen.

Der Gesetzentwurf führt mit § 31 Abs. 3 BauGB Reg-E, § 34 Abs. 3b BauGB Reg-E und § 246e BauGB Reg-E umfassende Befreiungsmöglichkeiten zugunsten von Wohngebäuden ein. Zusätzlich eröffnet § 246e Abs. 5 BauGB Reg-E umfassende Befreiungsmöglichkeiten zugunsten von Anlagen für soziale Zwecke, womit insbesondere Kindertagesstätten und Schulen für die zusätzlichen Bewohner gemeint sind, und zugunsten von Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie zugunsten von Läden für den täglichen Bedarf.

<sup>3</sup> Berlin, Hamburg, München, Köln, Stuttgart, Düsseldorf, Frankfurt a. M.

<sup>4</sup> Ebd.

<sup>5</sup> Ebd.

<sup>6</sup> a.a.O.: S. 32.

<sup>7</sup> Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten – Bedarf – Standards, Kiel 2024, S. 21, Abb. 10.

<sup>8</sup> <https://news.cbre.de/wohnungsbau-ist-in-deutschland-teurer-als-in-vielen-anderen-europaeischen-laendern/>; abgerufen am 06.06.2024.

<sup>9</sup> BDI-Positionspapier „Bau-Turbo starten“, Berlin, Dezember 2023, S. 9.

Dadurch öffnet der Gesetzentwurf die Tür für summarische und gravierende Abweichungen von bestehenden Bebauungsplänen, rechtsverbindlichen städtebaulichen Satzungen und von zentralen Regelungen der beiden Kernparagrafen des BauGB - § 34 BauGB (Innenbereich) und § 35 BauGB (Außenbereich).

Diese Befreiungsmöglichkeiten führen zu einem Bruch mit einem seit Jahrzehnten bewährten System der lokalen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung. Es wird die völlig ungesteuerte Zersiedlung der siedlungsnahen Freiräume und Landschaften ermöglicht. Ohne vorlaufende städtebauliche Planungen können völlig neue Ortsteile entstehen. Die fundamentalen Ziele einer geordneten und dauerhaft zukunftsfähigen Entwicklung in den Städten und Gemeinden werden aufgegeben. Das erreichte Niveau von demokratischer Planungs- und Baukultur wird massiv beschädigt.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen veröffentlichte im Herbst 2023 eine im Vgl. zum jetzt vorliegenden Reg-E noch abgeschwächte Vorfassung des § 246e BauGB.<sup>10</sup> Eine im November 2023 durchgeführte Verbändebeteiligung führte zu überwiegend ablehnenden Stellungnahmen.

So bewertete bspw. der DGB die „(...) absehbare Schwächung von Partizipation und demokratischer Selbstverwaltung auf kommunaler Ebene“ als „äußerst kritisch.“<sup>11</sup> Weitere deutlich ablehnende Stellungnahmen kamen z. B. von den Naturschutzverbänden NABU<sup>12</sup> und BUND,<sup>13</sup> vom Zentralverband des Handwerks (ZDH),<sup>14</sup> vom Deutschen Anwaltverein (DAV),<sup>15</sup> der Vereinigung der Stadt-, -Regional- und Landesplaner e. v. (SRL)<sup>16</sup> und den Hochschullehrern im Bereich Städtebau und Stadtplanung.<sup>17</sup>

Dessen ungeachtet wurde das Gesetzgebungsverfahren in der 21. WP in Form der „Bau-Turbo“-Initiative mit weiteren Verschärfungen wieder aufgenommen.

Um den zentralen Kritikpunkt der mangelnden Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit zu entkräften, wurde ein neuer § 36a BauGB „Zustimmung der Gemeinde“ in den Gesetzentwurf aufgenommen. Dem Anspruch, durch das Zustimmungsverfahren die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, kann jedoch im praktischen städtebaulichen Arbeitskontext kaum entsprochen werden, da § 36a BauGB Reg-E eine sofortige Reaktion auf Bauanträge innerhalb einer Frist von drei Monaten verlangt. Eine städtebaupolitische Diskussion in den Kom-

<sup>10</sup> BMWSB, Entwurf einer Formulierungshilfe des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch, Berlin, 14.11.2023 (archiviert am 25.03.2024).

<sup>11</sup> Stellungnahme des Deutschen Gewerkschaftsbundes zur Formulierungshilfe zum Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch, o. O., 17.11.2023 (Dokument archiviert am 25. März 2024).

<sup>12</sup> NABU-Stellungnahme zur Sonderregelung für Wohnungsbau Entwurf einer Formulierungshilfe zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB) Aktenzeichen: SI3-72054/4#8, Berlin, 18.11.2023 (Dokument archiviert am 25. März 2024).

<sup>13</sup> Stellungnahme des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. zum Entwurf einer Formulierungshilfe des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch (Stand: 14.11.2023), Berlin, 17.11.2023 (Dokument archiviert am 25. März 2024).

<sup>14</sup> Stellungnahme ZDH: Bauplanungsrechtsreform (§ 246e BauGB) Formulierungshilfe zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB), Berlin, 17.11.2023 (Dokument archiviert am 25. März 2024).

<sup>15</sup> Stellungnahme Nr.77/2023 des Deutschen Anwaltvereins durch den Ausschuss Verwaltungsrecht zum Entwurf einer Formulierungshilfe des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für den Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch, Berlin, November 2023 (Dokument archiviert am 25. März 2024).

<sup>16</sup> SRL-Stellungnahme zu § 246e BauGB, Berlin, 17.11.2023 (Dokument archiviert am 25. März 2024).

<sup>17</sup> Hochschullehrende der Stadt- und Raumplanung: Stellungnahme zum geplanten § 246e Baugesetzbuch: „Vermeintlicher „Bau-Turbo“ nicht zu Lasten von Planungskultur und demokratischer Bodenordnung!“, Kaiserslautern, 5.12.2023 (Dokument archiviert am 25. März 2024).

munalparlamenten – einem Kernbereich der grundgesetzlich garantierten Selbstverwaltungsgarantie – ist fast nicht möglich. Außerdem lässt es die administrative Kapazität insbesondere der kleineren Gemeinden im Regelfall kaum zu, insbesondere bei den zu erwartenden Großprojekten adäquat sachgerecht zu agieren.<sup>18</sup>

Darüber hinaus wird innerhalb des Änderungspakets zum BauGB die Geltungsdauer von § 201a BauGB „Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ um weitere fünf Jahre vom 31.12.2026 bis zum 31.12.2031 verlängert. Die Geltungsdauer von § 250 BauGB „Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ wird ebenfalls um weitere fünf Jahre vom 31.12.2025 bis zum 31.12.2030 verlängert. Verfassungsrechtlich bedenkliche Eigentumsbeschränkungen werden – wie schon bei § 246 BauGB – Schritt für Schritt in faktisches Dauerrecht überführt.

Die „Bau-Turbo“-Initiative der Bundesregierung ist abzulehnen, da sie einen zum Scheitern verurteilten Lösungsansatz für eine Wohnungsbau- und Wohnungsmarktkrise darstellt, die in der Nachkriegsgeschichte Deutschlands einzigartig ist. Der „Bau-Turbo“ stellt eine destruktive Reaktion auf die zahlreichen während der letzten 15 Jahren selbst erzeugten Krisen dar. Das bewährte System der Steuerung der Siedlungsentwicklung in Stadt und Land wird unterminiert und zerstört. Diese Gesetzesinitiative der Bundesregierung stellt ein weiteres Beispiel für eine im Ergebnis wirkungslose und mit hohen Kollateralschäden versehene Symbolpolitik dar.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung aufhebt;
2. einen Gesetzentwurf vorzulegen mit dem Ziel, die Baukosten und die Staatsquote von derzeit 40 Prozent sowie die Wohnnebenkosten massiv zu senken und hierzu insbesondere:
  - a) die energetischen Standards abzusenken;
  - b) die Grunderwerbsteuer zum Zwecke der Eigennutzung zu streichen;
  - c) die Grundsteuer abzuschaffen und den Kommunen eine Gegenfinanzierung einzuräumen;
  - d) die CO<sub>2</sub>-Besteuerung abzuschaffen;
  - e) das Gebäudeenergiegesetz zu streichen.

Berlin, den 7. Oktober 2025

**Dr. Alice Weidel, Tino Chrupalla und Fraktion**

<sup>18</sup> Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände verlangen in ihrer Stellungnahme vom 03.09.2025 eine Verlängerung der Zweimonatsfrist, ohne jedoch die Dauer dieser Verlängerung zu spezifizieren.

## Begründung:

Der Reg-E zum „Bau-Turbo“ ist wirkungslos (1) und zieht folgende schwerwiegende Konsequenzen nach sich [(2) bis (6)]:

(1) Die auf niedrigem Niveau stagnierenden Fertigstellungen werden sich auf Jahre hinaus nicht erholen.

Die gravierende Wohnungsnot wird weiter verstetigt. Diese Dynamik ist durch keine gesetzliche Maßnahme korrigierbar. Zwischen dem Erteilen einer Baugenehmigung und ihrer Realisierung liegen im Durchschnitt 24 Monate. Im Jahr 2022 wurden Baugenehmigungen für ca. 354.000 Wohnungen erteilt. Diese führten zur Fertigstellung von 216.000 Wohnungen im Jahr 2024. Die 260.000 Baugenehmigungen aus dem Jahr 2023 werden zu einer Fertigstellung von deutlich unter 200.000 Wohnungen im Jahr 2025 führen. 216.000 Baugenehmigungen im Jahre 2024 werden zu deutlich weniger als 150.000 realisierten Wohnungen im Jahr 2026 führen. Die für das Jahr 2025 geschätzten ca. 231.000 Baugenehmigungen im Jahr 2025 werden zu ca. 140.000 bis 150.000 realisierten Wohnungen im Jahr 2027 führen. Die regulatorischen Rahmenbedingungen für die Kosten für Dämmung und andere Baumaterialien sollen unverändert bleiben; eine weitere Erhöhung des Energiepreinsniveaus und somit aller Baumaterialien ist in Folge der ab 2026 progressiv steigende CO<sub>2</sub>-Besteuerung unausweichlich. Deshalb bleibt die Erstellung von Wohneigentum für die breiten Kreise der Bevölkerung ebenso kaum möglich wie die Erstellung bezahlbarer Mietwohnungen. Der Preisdruck auf alle Segmente des Wohnungsbestands wird nicht abnehmen. Die bereits gravierende Wohnungsnot wird zur deutsch-landweiten Katastrophe.

(2) Für die lokale und bürgernahe Demokratie:

- Die proaktive kommunale planerische Gestaltungshoheit wird ausgehebelt. Die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB Reg-E – die laut Begründung zum Reg-E die kommunale Selbstverwaltung gewährleisten soll – ermöglicht lediglich Ja/Nein-Entscheidungen und ist kein Ersatz für die bewährten ganzheitlichen und transparenten Planungsprozesse. Das von § 36a BauGB Reg.-E vorgegebene Zeitkorsett von nur drei Monaten schränkt den bisherigen Rechtsrahmen der kommunalen Selbstverwaltung massiv ein und gefährdet die Arbeitsfähigkeit der kommunalen Verwaltung.
- Beteiligungen der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 BauGB und der Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 BauGB können kaum noch in der gebotenen und bisher üblichen Qualität stattfinden. Die bisherige Transparenz des kommunalen Verwaltungshandelns geht weitgehend verloren.
- Um ein Mindestmaß an Zeit zu gewinnen, werden alle verantwortlich handelnden Gemeinde im Ergebnis allen Bauanträgen, die auf § 31 Abs. 3 BauGB Reg-E, § 34 Abs. 3b BauGB Reg-E und § 246e BauGB Reg-E beruhen, die Zustimmung verweigern. Im Ergebnis wird in der kommunalen Alltags-praxis eine signifikante Reduzierung administrativer Vorgänge – und somit der „Bürokratielast“ – kaum erreicht werden.

(3) Für die städtebauliche Ordnung:

- Neue Wohngebäude und ganze Wohngebiete können aufgrund der geplanten Regelungen an völlig ungeeigneten Standorten gebaut werden – bspw. in Gewerbegebieten, in Wochenendhausgebieten oder auf Sportflächen.
- Wie innerhalb des von § 36a BauGB Reg-E vorgegebenen Zeitkorsetts die soziale Infrastruktur und Grün-, Frei-, und Erholungsflächen gesichert werden sollen und die Fragen der verkehrlichen Erschließung gelöst werden sollen, bleibt völlig ungeklärt.
- Der gesamte Bestand an Bebauungsplänen und anderen rechtsverbindlichen städtebaulichen Satzungen kann ggf. durch gemeindliche Zustimmungsentscheidungen zu Genehmigungen nach § 246e BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 31 Abs. 3 BauGB konterkariert werden, da die städtebaulichen Grundzüge des Bestands keine Rolle mehr spielen.

(4) Für Freiraum-, Natur-, und Landschaftsschutz:

Eine der zentralen Errungenschaften des BauGB ist der Freiraumschutz durch die eindeutige Trennung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Regelungsbereich von § 34 BauGB) vom Außenbereich (Regelungsbereich von § 35 BauGB). Diese Abgrenzung wird durch § 246e BauGB schwer beschädigt und weiter aufgeweicht. Wie im vorgegebenen Zeitkorsett von zwei Monaten die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – insbesondere die Herstellung des Benehmens mit den Naturschutzbehörden innerhalb eines Monats - beachtet werden sollen, ist ungeklärt.<sup>19</sup> Das gleiche gilt für weitere den Städtebau regelmäßig betreffende umweltrechtliche Bestimmungen wie bspw. das UVPG und die wasserhaushaltsrechtlichen Regelungen des Bundes und der Länder, sowie für die Prüfung der zusätzlichen Umweltauswirkungen generell.

(5) Für die bundesweite raumordnerische Systematik:

Die rechtsverbindlichen Ziele und Festlegungen der Raumordnung, der Landesplanung und der Regionalplanung, an die sich die kommunalen Bauleitpläne anpassen müssen, können durch die Befreiungsmöglichkeiten umfassend unterlaufen werden. So unterminiert die Neuregelung des § 246e BauGB zusätzlich zur Systematik des BauGB wesentliche Inhalte des Bundesraumordnungsgesetzes (BROG) und die gesamte bisherigen Logik der Raumentwicklung. Der Reg-E verzichtet zur Gänze auf die gebotene Erörterung der sich hier abzeichnenden erheblichen rechtssystematischen Problematiken.

Des Weiteren ist wie schon bei den befristeten Regelungen in § 246 BauGB Absätze 8 bis 16 zur städtebaurechtlichen Privilegierung von Migrantenunterkünften mit faktischen Aufhebungen der Befristungen durch deren ständige Verlängerung zu rechnen.

(6) Für die privatwirtschaftlichen Investitionen in den Wohnungsbau:

Die Verteuerung des Bauens durch die vorsätzliche Erhöhung der Energiekosten und in Folge der Kosten für Baumaterialien sowie das GEG haben die Neigung privater Unternehmen, frei finanzierten Wohnungsbau zu schaffen, stark beeinträchtigt. Durch die Verlängerung der Geltungsdauer des § 250 BauGB Reg-E wird die Investitionsbereitschaft weiter gedämpft. Die Produktion neuer Wohnungen wird weiter sinken.

<sup>19</sup> Vgl. hierzu bei analoger Problemstellung Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, Komm. zum BauGB, 16. Aufl. 2025, § 246 Rn. 59 (Beck Online-Kommentar, Zugriff am 24.07.2025).