



BMWSB, Krausenstraße 17 - 18, 10117 Berlin

Chef des Bundeskanzleramtes

nachrichtlich:

Bundesministerinnen und Bundesminister

Chefin des Bundespräsidialamtes

Chef des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung

Beauftragter der Bundesregierung für Kultur und Medien

Präsident des Bundesrechnungshofes

Dr. Olaf Joachim

Staatssekretär

Krausenstraße 17 - 18
10117 Berlin

www.bmwsb.bund.de

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

Austauschseite zur Kabinetttvorlage vom 16. Juni 2025

Geschäftszeichen: SI3 – 72055/2#3, SI4-72413/2#3

Datum: Berlin, 17.06.2025

Seite: Seite 1 von 1

Kabinettsache!

Datenblatt-Nr.: 21/24001

Zu der oben genannten Kabinetttvorlage übersende ich wie angekündigt die
Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrats (NKR) vom 17. Juni
2025.

Dr. Olaf Joachim



POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 11015 Berlin

Bundesministerium für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen
Krausenstraße 17 - 18
10117 Berlin

- ausschließlich per E-Mail -

HAUSANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz
und für Verbraucherschutz
Mohrenstraße 37, 10117 Berlin

TEL +49 (0)30 18 580 8250

E-MAIL nkr@bmj.bund.de

WEB www.normenkontrollrat.bund.de

DATUM Berlin, 17. Juni 2025

Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates (NKR) gem. § 6 Abs. 1 NKR-G

Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (NKR-Nr. 7594, BMWBS)

Der Nationale Normenkontrollrat hat den Regelungsentwurf mit folgendem Ergebnis geprüft:

I Zusammenfassung

Bürgerinnen und Bürger Jährliche Sachkosten (Entlastung):	dargestellt rund -500 Mio. Euro
Wirtschaft Jährlicher Erfüllungsaufwand (Entlastung):	dargestellt rund -334 Mio. Euro
Verwaltung Länder Jährlicher Erfüllungsaufwand (Entlastung): Einmaliger Erfüllungsaufwand:	dargestellt rund -1,7 Mrd. Euro geringfügige Auswirkungen
„One in, one out“-Regel	Im Sinne der „One in, one out“-Regel der Bundesregierung stellt der jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft in diesem Regelungsvorhaben ein „Out“ von 334 Mio. Euro dar.
Evaluierung	Die Neuregelung wird bis zum 31.12.2029 evaluiert.

Ziele: Kriterien/Indikatoren: Datengrundlage:	Beschleunigung des Wohnungsbaus durch • Einführung einer befristeten Experimentierklausel, • Flexibilisierung des Einfügungsgebots, • erweiterte Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten. Sicherung des Mietwohnungsbestands durch • Verlängerung der Ermächtigungsgrundlage für die Einführung einer Umwandlungsregelung gem. § 250 BauGB. Überprüfung der Wirksamkeit anhand der • Anzahl der von den Gemeinden jeweils erteilten Zustimmungen, • Anzahl erteilter Baugenehmigungen, • städtebaulichen Auswirkungen, • Anzahl der Bildung von Wohnungsgrundbüchern. • Primärerhebung der betroffenen Kommunen • Daten des Statistischen Bundesamtes
Ausführungen zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung	Die Experimentierklausel gibt den Gemeinden die Möglichkeit, bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen auf Bauleitplanverfahren zu verzichten. Bei der Planersatzfunktion sowie bei Abweichungen und Befreiungen in bestehenden Bebauungsplänen wird den Gemeinden ebenfalls die Erteilung der Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben erleichtert.
Nutzen des Vorhabens	Das Ressort hat den Nutzen des Vorhabens im Vorblatt des Regelungsentwurfs wie folgt beschrieben: • substanzieller Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot, • Dämpfung von Mietpreissteigerungen.
Digitaltauglichkeit (Digitalcheck)	Das Ressort hat nachvollziehbar festgestellt, dass kein Digitalbezug vorliegt.

Regelungsfolgen

Der NKR kritisiert die Frist zur Stellungnahme von drei Werktagen zwischen der Einleitung der Ressortabstimmung und der Kabinetttbefassung und fordert das Ressort auf, trotz der beabsichtigten raschen Umsetzung des Koalitionsvertrages die Grundsätze guter Rechtsetzung zu achten und angemessene Beteiligungsfristen einzuhalten.

Die Darstellung der Regelungsfolgen ist nicht in jeder Hinsicht nachvollziehbar. Im Rahmen seines gesetzlichen Auftrags beanstandet der NKR, dass für einzelne aufwandsbe gründende Neuregelungen keine Schätzung des Erfüllungsaufwands vorgenommen wurde. Darüber hinaus weist der NKR darauf hin, dass die Einführung einer Experimentierklausel sowie die Flexibilisierung der Abweichungsmöglichkeiten zwar ein großes Vereinfachungspotenzial für die Verwaltung bergen, jedoch könnten Verzögerungen durch ungelöste städtebauliche Konflikte und mangelnde Rechtsklarheit dem Regelungsziel zuwiderlaufen.

II Regelungsvorhaben

Das Regelungsvorhaben soll den Wohnungsbau beschleunigen, insbesondere durch

- die Einführung einer Experimentierklausel befristet bis zum 31. Dezember 2030, die die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglichen soll,
- die Flexibilisierung des Einfügegebots,
- die Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten zugunsten von Wohnbauvorhaben,
- Abweichungen von der TA Lärm in begründeten Fällen.

Für Wohnbauvorhaben braucht es eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Bislang wird diese entweder durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung oder durch die Einfügung eines Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung im unbeplanten Innenbereich geregelt. Mit der Einführung der Experimentierklausel entfällt die Verpflichtung zur Durchführung eines ressourcenintensiven Bauleitplanungsverfahrens und die Zulässigkeit von Wohnungsbauvorhaben wird nur noch durch die Zustimmung der Gemeinde erbracht. Demnach kann der Vorhabenträger das bisher notwendige Planungsverfahren überspringen und direkt in das Baugenehmigungsverfahren eintreten. Die Flexibilisierung des Einfügegebots umfasst die Möglichkeit, mit Zustimmung der Gemeinde in mehreren vergleichbaren Fällen (aktuell nur in Einzelfällen) von den bisherigen Zulässigkeitsvoraussetzungen im unbeplanten Innenbereich abzuweichen. Mit dem Regelungsvorhaben soll diese Möglichkeit auch auf Abweichungen bei Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen ausgeweitet werden.

Während die letzte Vorgabe eine Entlastung für die Verwaltung zur Folge hat, führt die Einführung der Experimentierklausel und die Flexibilisierung des Einfügegebots zu erheblichen Entlastungen bei allen drei Normadressaten. Für die Abweichungsmöglichkeit von der TA Lärm in begründeten Fällen liegt keine Darstellung des Erfüllungsaufwands vor.

III Bewertung

III.1 Erfüllungsaufwand

Tabelle 1: Übersicht der jährlichen Entlastung je Vorgabe und Normadressat

	Bürgerinnen und Bürger	Wirtschaft	Verwaltung
Wohnungsbau-Turbo (§ 246e BauGB)	494 Mio. Euro	330 Mio. Euro	1,6 Mrd. Euro
Abweichung vom Einfügeerfordernis (§ 34 Abs. 3b BauGB)	6,5 Mio. Euro	4,3 Mio. Euro	21,7 Mio. Euro
Abweichung von den Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 31 Abs. 3 BauGB)	-	-	72,1 Mio. Euro
Abweichung von der TA Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 i.V.m. § 216a BauGB)	nicht dargestellt		
Gesamt	500 Mio. Euro	334 Mio. Euro	1,7 Mrd. Euro

- Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau („Wohnungsbau-Turbo“)

Das Ressort greift für die Darstellung des Erfüllungsaufwandes methodengerecht auf eine Schätzung im Wege der Szenariobetrachtung zurück und unterscheidet vier Kategorien, die zu einer durchschnittlichen jährlichen Entlastung von insgesamt rund 2,5 Milliarden Euro führen (vgl. Tab. 2).

Tabelle 2: Darstellung des Erfüllungsaufwands mittels Szenariobetrachtung für § 246e BauGB

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Mittelwert
Kategorie A <i>Beplantes Gebiet, Wohnnutzung grds. zulässig</i>	-64,9 Mio. Euro	-129,9 € Mio. Euro	-259,7 € Mio. Euro	
Kategorie B <i>Beplantes Gebiet, Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig</i>	-210,0 € Mio. Euro	-420,0 Mio. Euro	-840,0 Mio. Euro	
Kategorie C <i>Gebiete nach § 34 Abs. 1 BauGB</i>	-367,5 Mio. Euro	-735,0€ Mio. Euro	-1,5 € Mrd. Euro	

Kategorie D <i>Außenbereich nach § 35 BauGB</i>	-416,2 € Mio. Euro	-832,4 € Mio. Euro	-1,7 Mrd. Euro	
Summe / Jahr	-1,1 Mrd. Euro	-2,1 Mrd. Euro	-4,2 Mrd. Euro	-2,5 Mrd. Euro

Das Ressort geht nachvollziehbar davon aus, dass etwa zwei Drittel der Einsparungen den Gemeinden und ein Drittel den Vorhabenträgern zugutekommen. Dies entspricht einer geschätzten **jährlichen Entlastung der Verwaltung von insgesamt 1,6 Milliarden Euro**. Da die Vorhabenträger sowohl den Normadressaten der Bürgerinnen und Bürger als auch der Wirtschaft zuzuordnen sind, greift das Ressort für eine differenziertere Betrachtung auf die Eigentumsquote in der Bundesrepublik zurück. Demnach sind rund 60 Prozent der Vorhabenträger Bürgerinnen und Bürger. Entsprechend verteilt sich die restliche Entlastungswirkung mit **jährlich rund 494 Millionen Euro auf die Bürgerinnen und Bürger** und mit **330 Millionen Euro auf die Wirtschaft**.

- Abweichung vom Einfügearfordernis

Das Regelungsvorhaben ermöglicht, dass künftig mit Zustimmung der Gemeinde nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen bei der Errichtung einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abgesehen werden kann. Das Ressort geht diesbezüglich von 3 000 Baugenehmigungen pro Jahr und Erfüllungsaufwand von rund 11 000 Euro pro Fall aus. Daraus ergibt sich eine jährliche Gesamtentlastung von rund 32,5 Millionen Euro. Ausgehend vom Verhältnis der Kostenbelastung zwischen Gemeinden und Vorhabenträger und dem Verhältnis der Eigentumsquote ergibt sich eine **jährliche Entlastung der Bürgerinnen und Bürger von rund 6,5 Millionen Euro, für die Wirtschaft von rund 4,3 Millionen Euro und für die Verwaltung von rund 21 Millionen Euro**.

- Abweichung von den Festsetzungen im Bebauungsplan

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Wohnvorhaben können Gemeinden von den Festsetzungen eines Bebauungsplans abweichen, auch wenn das Vorhaben diesem widerspricht, ohne dafür einen neuen Bebauungsplan aufstellen bzw. einen bestehenden ändern zu müssen. Laut Ressort führt dies zu einer **jährlichen Entlastung für die Verwaltung von insgesamt 72 Millionen Euro**.

- Abweichung von der TA Lärm

Mit der Änderung der Vorgabe § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a Doppelbuchst. aa BauGB sollen Lärmschutzfestsetzungen erleichtert werden, indem in begründeten Fällen Abweichungen von der TA Lärm zulässig sind. Durch diese Abweichungsmöglichkeit antizipiert das Ressort neue Lärmkonflikte, die mit der Neuregelung in § 216a BauGB adressiert werden sollen. Demnach sollen durch gerichtlichen Beschluss unwirksam gewordene, aber bereits verwirklichte Bebauungspläne für Wohnbebauung Einschränkungen des genehmigten Betriebs einer gewerblichen oder industriell-

len Anlage aufgrund heranrückender Wohnbebauung sowie Kostenrisiken für einen über die allgemeinen Betreiberpflichten hinausgehenden Lärmschutz ausschließen. Für diese Neuregelung liegt keine **Darstellung des Erfüllungsaufwands** vor. Die darin enthaltene Kaskade von Konfliktbewältigungszuständigkeiten steht zudem im starken Verdacht, die Normadressaten zu überfordern und dem Ziel des Regelungsvorhabens unmittelbar entgegenzustehen.

III.2 „One in, one out“

Im Sinne der „One in, one out“-Regel der Bundesregierung stellt der jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft in diesem Regelungsvorhaben ein „Out“ von 330 Millionen Euro dar.

III.3 Evaluierung

Das Ressort beabsichtigt, die Wirkung der Experimentierklausel und der weiteren bauplanungsrechtlichen Erleichterungen zugunsten von Wohnraum sowie die damit verbundenen (städtebaulichen) Auswirkungen bis zum 31. Dezember 2029 zu evaluieren. Hierzu wird insbesondere die Anzahl der von den Gemeinden jeweils erteilten Zustimmungen sowie die Entwicklung der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen betrachtet (Indikatoren). Dafür werden eine Primärerhebung bei den betroffenen Gemeinden sowie weitere Daten, etwa vom Statistischen Bundesamt, verwendet. Ferner beabsichtigt das Ressort, die Wirkung der Umwandlungsregelung als Instrument zur Sicherung des Mietwohnungsbestands zu untersuchen und zu prüfen, ob sich signifikante Auswirkungen auf die Eigentumsbildung nachweisen lassen. Hierzu sollen insbesondere die Genehmigungspraxis und die Bildung von Wohnungsgrundbüchern betrachtet werden (Indikatoren). Die erforderlichen Daten sollen durch eine Primärerhebung ermittelt werden. Außerdem sollen ggf. vorhandene Daten des Statistischen Bundesamtes und weiterer Datenquellen genutzt werden.

III.4 Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben wird für Gemeinden bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen ohne Bebauungsplan, in bestehenden Bebauungsplänen sowie im unbeplanten Innenbereich stark vereinfacht. Mit der Experimentierklausel können sie den Vorhabenträgern bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Erneuerung Abweichungen von den Vorschriften des Baugesetzbuchs in erheblichem Maße einräumen. Was zuvor nur in einem aufwendigen und oft mehrere Jahre dauernden Bauleitplanverfahren möglich war, soll nun durch eine einfache Zustimmung der Gemeinde umgesetzt werden. Dazu wird die städtebauliche Konfliktbewältigung auf ihre Kernbestandteile, **das Rücksichtnahmegebot** und **das Abwägungsgebot**, reduziert.

SEITE 7 VON 8 Diese erheblichen Vereinfachungen stehen jedoch unter dem Vorbehalt, dass die sich abzeichnenden Immissionskonflikte unkompliziert und zügig bewältigt werden können.

17. Juni 2025



Lutz Goebel
Vorsitzender



Gudrun Grieser
Berichterstatte*rin* für das
Bundesministerium für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen

able-Briefings

Table-Briefings