



Ausschussdrucksache 21(24)013-B

Datum: 01.09.2025

Stellungnahme des SV Peter Lutz (Unternehmensberatung)
zur Anhörung am 10. September 2025
zum Thema „Bau-Turbo“

Stellungnahme des Sachverständigen Peter Lutz zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BT-DS 21/781 neu)

Situationsbeschreibung

Der deutsche Wohnungsmarkt bringt seit Jahren eine stark wachsende Nachfrage nicht mit einem ausreichenden Angebot an Wohnraum in Einklang. Die Folge sind steigende Preise und vor allem steigenden Mieten, die für breite Schichten der Bevölkerung immer mehr zu einem sozialen Problem werden.

Ursächlich hierfür sind neben der Nachfrageausweitung durch die illegale Immigration, das fehlende Bauland für neuen Wohnraum und die überbordenden Vorgaben der Politik, insbesondere bei energetischen Positionen und im Brandschutz.

Diese Posten sind alle von der Politik zu verantworten. Insofern muss man hier von Staats- und nicht von Marktversagen sprechen. Das nun die Politik versucht, dieses Versagen zumindest in Teilen rückgängig zu machen, ist löblich. Ob der vorgeschlagene Weg der richtige ist, wird im Folgenden geprüft.

Inhalt

Der Gesetzgeber plant Befreiungsmöglichkeiten vom bestehenden Baurecht für die Gemeinden, um Wohnungsbau zu ermöglichen und zu beschleunigen.

Mit der Zustimmung der Gemeinden sollen zukünftig wesentliche Bestandteile des Baurechts außer Kraft Gesetz werden können. Diese Abweichungsermächtigung wird bis Ende 2030 begrenzt.

Außerdem sollen die Gemeinden sich binnen zwei Monaten zu einem Bauantrag äußern. Ansonsten gilt dieser als genehmigt.

Bewertung

Mit den beabsichtigten Rechtsänderungen werden wesentliche Teile des seit Generationen gewachsenen Rechtsrahmens außer Kraft gesetzt. Die Änderungen können einen positiven Effekt haben, müssen dies aber nicht. Die in den letzten 10 Jahren gemachten Erfahrungen mit dem Bau von Flüchtlingsunterkünften lassen eher das Gegenteil befürchten.

Die Befristung bis Ende 2030 dürfte kaum zu wesentlichen Effekten führen. Die Länge der Projektierung von Wohnungsbauvorhaben wird dazu führen, dass – unabhängig vom Baurecht – bis dahin kaum Bauvorhaben umgesetzt wurden, die in ihrer Summe marktrelevante Auswirkungen haben. Wohnungsbau braucht eine Langfristperspektive. Diese ist hier nicht zu erkennen.

Auch die gute Absicht der automatischen Genehmigung nach zwei Monaten im Falle der Nichtstellungnahme der Gemeinden ist gut gemeint, wird aber der Realität nicht standhalten. Die Gemeinden werden die eingereichten Unterlagen als nicht vollständig deklarieren und somit die Fristen nach hinten schieben. Das ist keine Befürchtung, sondern gängige Praxis.

Schließlich ist die Machtverteilung in den Gemeinden nicht zu unterschätzen. Ein Bürgermeister, der wieder gewählt werden will, wird seine Politik nicht an den Interessen derer ausrichten, die Wohnungen suchen, sondern den verschiedenen Partikulargruppen nachgeben, die ihre Interessen lautstark artikulieren. Seien dies nun Nachbarn, in deren Nähe gebaut werden soll oder vorgebliche Naturfreunde, die um jeden Flecken Erde erbittert kämpfen. Auch dies ist gelebte Realität deutscher Bauträger.

Fazit

Das angestrebte Ziel einen „substanziellen Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot und damit auch zur Dämpfung von Mietpreissteigerungen“ zu leisten wird so verfehlt.

Der Entwurf wird als „alternativlos“ bezeichnet. Dies stimmt nicht. Alternativlos ist hingegen, dass der deutsche Wohnungsbau mit dem bestehenden Staatsversagen einer grundsätzlichen Neuausrichtung zu unterwerfen ist, wenn man Angebot und Nachfrage wieder in Einklang bringen möchte, um so Preis- und damit auch Mietpreissteigerungen zu vermeiden.

Die zielführende Alternative besteht in der Beschränkung des bestehenden Baurechts auf Kernpunkte der Statik, des Brandschutzes, des Nachbarschaftsrechts und des Städtebaus.

Das Mietrecht muss auf die wesentlichen Schutzrechte beschränkt bleiben. Eingriffe wie Mietpreisbremsen und Mietendeckel führen zur Verhinderung von Wohnungsbau und der Spaltung des Mietmarktes und damit auch der Gesellschaft.

Bauland muss bedarfsgerecht neu geschaffen werden. Die Beschränkungen auf Innenverdichtungen und Dachaufstockungen decken noch nicht einmal den Ersatzbedarf.

Und schließlich muss man die Nachfrageseite begrenzen, indem man den Zuzug den wohnlichen Möglichkeiten des Landes anpasst. Die Überforderung des Mietmarktes durch unbegrenzten Zuzug führt ansonsten zu sozialen Verwerfungen, die keiner will.

Peter Lutz, Oberursel, 1. September 2025

Unternehmensberater und Projektentwickler im Wohnungsbau

(ehem. Stv. Niederlassungsleiter der GAGFAH Berlin)