

Bezahlbarer Wohnraum: § 246e BauGB ist das falsche Instrument

Nach dem Willen der Bundesbauministerin sollen künftig Neubauten mit mindestens sechs Wohnungen vereinfacht auch auf der grünen Wiese entstehen dürfen. Wichtige Vorschriften der Bauleitplanung werden ausgesetzt, vereinfachte Verfahren sollen rasch Fakten schaffen - auf Kosten der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Umwelt.

Der sogenannte "Bau-Turbo"-§ 246e BauGB soll den Wohnungsbau beschleunigen. Klar ist: Mit § 246e BauGB wird in Deutschland das Flächenverbrauchsziel von maximal 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030 sicher nicht erreicht. Die hohen Treibhausgasemissionen des Bausektors, vor allem beim Neubau, gefährden die Klimaschutzziele. Der Verlust wichtiger klimarelevanter Freiflächen und fruchtbarer Böden trifft uns alle.

Aus Sicht vieler Experten und Verbände ist § 246 e BauGB nicht geeignet, das Ziel „bezahlbarer Wohnraum“ zu erreichen. Bezahlbare Wohnungen entstehen nicht durch weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche, sondern vielmehr im Innenbereich und im Bestand.

Aktuelle Daten und Studien haben bewiesen, dass ein riesiges Potenzial an neuem Wohnraum bereits vorhanden ist. Bundesweit gibt es einen „Bauüberhang“ von rund 900.000 Wohnungen, die genehmigt und noch nicht gebaut sind ([BBSR 2023](#)). Darüber hinaus stehen ca. 1,7 Millionen Wohnungen leer (Empirica Institut). Allein in den stark nachgefragten Wohnungsmärkten können 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen ([TU Darmstadt 2019](#)) durch Umnutzung und Aufstockung geschaffen werden. Ferner: Durch das große Angebot an Remote- und Homeoffice-Arbeitsplätzen sind die Leerstände bei Büroräumen angestiegen. Auch diese könnten zu Wohnraum umgebaut werden. Zusätzlich stehen 99.000 Hektar Brachflächen zur Verfügung, die sich für Wohnbebauung eignen ([BBSR 2022](#)). Fazit: Der Wohnraumbedarf vieler Jahre kann allein durch die Aktivierung dieser Potenziale gedeckt werden- auch in Baden-Württemberg.

Hinzukommt: Ausdehnung in die Fläche erfordert weitere Infrastruktur, ein zusätzlicher Kostenfaktor. Klar ist: Der Bau-Turbo § 246e BauGB ist der falsche Weg.

Der Schlüssel für bezahlbaren Wohnraum liegt in der Modernisierung, dem nachhaltigen Umbau und Umnutzung des Bestands. Diese Transformation kann nur mit Beteiligung der Öffentlichkeit in der Quartiersentwicklung und Bauleitplanung gelingen. Umbau und Ausbau bieten außerdem ein beträchtliches wirtschaftliches Potential, vor allem für kleinere und mittlere Unternehmen sowie für Architekt:innen und Ingenieur:innen mit kreativen Konzepten. So entstehen lebendige und lebenswerte Innenstädte. Und Kommunen können endlich -statt weitere kostenintensive Infrastruktur finanzieren zu müssen – die vorhandene zukunftsfähig ausbauen. Umbau statt Neubau dient der Bewältigung der Verkehrs- und Energiewende – und hilft **den klimaschädlichen Flächenverbrauch zu stoppen**.

Liebe Abgeordnete, statt auf vermeintlich einfache Lösungen zu setzen und weiter auf den nächsten Acker zu bauen, braucht es jetzt innovative Wohnungspolitik mit einer neuen Umbaukultur. Die nachhaltige Lösung– auch für bezahlbaren Wohnraum- sind kompakte Städte mit effizienter Infrastruktur.