



POSITIONEN

Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, dem sog. Bauturbo

Berlin, 20. Juni 2025

Verfasserin der Stellungnahme:

Dr. Rut Herten-Koch | Ambassador KOALITION für Holzbau (KfH)
Partner Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Ansprechpartnerin

Sun Jensch | Geschäftsführerin der KOALITION für HOLZBAU

DIE AMBASSADEURE der KOALITION für HOLZBAU



Lorenz Nagel
PRIMUS developments GmbH
Sprecher der Ambassadeure



Reinhard Eberl-Pacan
Dipl.-Ing. | CEO
brandschutz plus GmbH
Stellv. Sprecher der Ambassadeure



Univ.-Prof. Dr.-Ing. Katharina Kleinschrot
TU Dresden | Bauverfahrenstechnik und
zirkuläre Wertschöpfung



Roland Bechmann
Partner, Vorstand
Werner Sobek AG



Dr. Rut Herten-Koch
Partner | Luther Rechtswirtschaftsgesellschaft mbH



Prof. Dr. Hubert Speth
Professor für Holz-
wirtschaft | Duale
Hochschule Baden-
Württemberg Mosbach



Eva Weiß
Geschäftsführerin
BUWOG Bauträger GmbH



Marc Böhnke
Dipl. Ing. Architekt BDA
green! architects GmbH



Benedikt Scholler
Bereichsleiter Beratung
LIST Eco GmbH & Co. KG



Gudrun Sack
Geschäftsführerin
Tegel Projekt GmbH

Die zehn Ambassadeure, die ähnlich wie ein Board zu sehen sind, sind nach ihren Fachgebieten besetzt und treten stets als Experten und Repräsentanten in der Sache auf.

ÜBER DIE KOALITION für HOLZBAU

Die KOALITION für HOLZBAU ist eine Initiative für das nachhaltige Bauen mit Holz. Sie bindet Experten ein, um in Richtung Politik, Ministerien und in die Immobilienwirtschaft hinein den Transformationsprozess für den modernen Holzbau zu kommunizieren. Nicht vergessen wird dabei, dass der Wald die Grundlage für eine funktionierende Wertschöpfungskette ist. Die sogenannten Ambassadeure (ähnlich einem Board) können mit ihrem unterschiedlichen Fachwissen beweisen, dass diese Baumethode heute schon flächendeckend umsetzbar ist. Die Initiative klärt auf, zeigt Möglichkeiten und Lösungen von der Planung, dem Bau bis hin zur Wirtschaftlichkeit und vor allem widmet sich die KOALITION für HOLZBAU bundesweit der politischen Akzeptanz und den baugesetzlichen Rahmenbedingungen.

Im Oktober 2024 wurde die HOLZBAU AKADEMIE gegründet, um den Wissens- und Informationstransfer zu stärken. Diesen baupolitischen Auftrag hat auch die Bundesregierung in ihrer Holzbauintiative klar herausgestellt. Die Akademie ist eine Kooperation mit dem EBZ, der größten Bildungseinrichtung für die Immobilienwirtschaft in Deutschland.

ANMERKUNGEN

Der am 18. Juni 2025 im Kabinett beschlossene Entwurf einer BauGB-Novelle verfolgt einen wichtigen ersten Schritt, um den Wohnungsbau zu stärken. Für das nachhaltige Bauen und insbesondere für den Holzbaumodulbau sind die Regelungen um die Paragraphen 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3a BauGB die richtigen Instrumente.

Die nächsten Abstimmungen im parlamentarischen Verlauf werden mit Spannung erwartet. Was die neuen Regelungen konkret bringen, wo noch nachgeschärft werden muss und was jetzt auf Parlamentsebene bevorsteht, fassen wir in unseren Positionen zusammen.

Der moderne mehrgeschossige Holzbau ist nicht nur ein politisches Argument oder Heilsversprechen, er ist eine technische Exzellenz und, er ist Teil der Lösung für den schnellen, ressourcenschonenden und kreislauffähigen wie auch bezahlbaren Wohnungsbau.

Denn wenn wir ehrlich sind: Deutschland baut nicht nur zu langsam, sondern auch zu schwerfällig. Wer innerstädtisch verdichten will oder auf bestehenden Strukturen aufstocken möchte, braucht Bauverfahren, die leicht, leise, zügig und ressourcenschonend sind. Holz erfüllt all diese Anforderungen – und ist damit ideal geeignet für die Nachverdichtung in engen Quartieren, für Sanierung und serielles Bauen wie auch für die Transformation im Bestand. Diese Nachricht ist nun auch in Berlin angekommen. Endlich.

POSITIONEN

BauGB-Novelle: Ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung

Die jetzt vorgelegte Novelle des Baugesetzbuchs adressiert einige wichtige Hemmnisse für diese Art des Bauens. Die neuen Regelungen zu § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3a BauGB schaffen bessere Voraussetzungen für die Erweiterung und Aufstockung von Bestandsgebäuden. Die Entfristung und Ausweitung der Befreiungstatbestände sind ausdrücklich zu begrüßen. Dass künftig auf das Einzelfallerfordernis verzichtet werden kann, ist übrigens auch ein Signal an die serielle Sanierung und die Modulbauweise. Der sog. **„Bauturbo“ in § 246e BauGB** schafft weitere Handlungsspielräume auch in räumlich integrierten Außenbereichsflächen.

Vor allem in Ballungsräumen und Metropolen liegt hier ein enormes Potenzial: Aufstockungen über Supermärkten, Umnutzungen im Bestand oder kleinteilige Nachverdichtung lassen sich mit Holz schneller und kosteneffizienter umsetzen als mit konventionellen Methoden. Ergänzend können die als Ergänzung zum Wohnungsbestand dringend benötigten Schulen und Kitas im Holzbau modular und flexibel errichtet werden. Die typische Holzbauweise – in aller Regel oft vorgefertigt, oft modular – verkürzt nicht nur die Bauzeit, sondern reduziert Lärm, Staub und Verkehrsbelastung. Am Ende entstehen hochwertige Wohnquartiere mit besserer Klimabilanz und höherer Wohnqualität.

Zustimmungsvorbehalt der Kommunen als Bremse?

Richtigerweise stellt der Gesetzesentwurf – ebenso wie der Entwurf der Vorgängerregierung – die erweiterten Baumöglichkeiten zur Wahrung der verfassungsrechtlich geschützten kommunalen Planungshoheit unter den Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde. Die konkreten Formulierungen des neuen § 36e BauGB sind aber Einfallstore für langwierige kommunalpolitische Diskussionen und bergen Risiken für die schnelle Umsetzung der Bauwende. Insbesondere die explizit normierte Möglichkeit der Gemeinden, ihre Zustimmung unter der Bedingung zu erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, „bestimmte städtebauliche Anforderungen“ einzuhalten, wird in der Praxis dazu führen, dass sich bereits die Genehmigungsverfahren, erst recht aber die bauliche Umsetzung verzögern. Denn es steht zu befürchten, dass die allermeisten Gemeinden hier Wünsche oder Vorstellungen dazu haben, was an städtebaulichen Anforderungen erfüllt werden sollte.

Was fehlt: Einheitliche Regeln für das serielle Bauen

1. § 85a MBO – Technische Baubestimmungen flexibilisieren

Die in der Musterbauordnung (MBO) ausgeführten technischen Baubestimmungen nach § 85a erschweren den modernen Holzbau und geben den Bundesländern keine nützlichen und anwendbaren Vorgaben.

In der MBO sollte daher bei der Abweichungsregelung für brennbare Baustoffe der Verweis auf die technischen Baubestimmungen nach § 85a MBO (und damit auf die überholte Holzbaurichtlinie) gestrichen werden, mindestens aber eine Abweichung zugelassen werden. Dann wären die Regelungen klarer und Bauherren ebenso wie Behörden erhalten die notwendige Flexibilität, um innovative Holzbauprojekte zu ermöglichen. Einige Landesbauordnungen (z.B. Baden-Württemberg, Berlin und Sachsen) fordern für den Holzbau den Nachweis der ausreichenden Standsicherheit, des Raumabschlusses sowie der Anschlüsse über die jeweils gemäß Gebäudeklasse geforderte Feuerwiderstandsdauer.

Diese Formulierung gilt analog für alle Baustoffe und sollte auch in die Musterbauordnung (MBO) aufgenommen werden.

2. Vereinheitlichung des Vollgeschossbegriffes in der Baunutzungsverordnung (§ 20 BauNVO)

Die Novelle ist ein guter Anfang – aber hat Potenzial zur schnellen Novelle 2.0. Was fehlt, ist ein abgestimmtes Bauordnungsrecht sowie eine angepasste Baunutzungsverordnung, die dem industriellen Holzbau gerecht wird. Die KOALITION für HOLZBAU fordert seit Langem die Einführung bundeseinheitlicher Typengenehmigungen, eine Harmonisierung des Vollgeschossbegriffs und die Überarbeitung veralteter Nachweisverfahren. Es ist äußerst bedauerlich, dass die im Entwurf von 2024 enthaltene Anpassung des § 20 BauNVO, die mit einem Federstrich maßgebliche Erleichterungen insbesondere für das kostengünstige Bauen gebracht hätte, im jetzigen Entwurf nicht mehr enthalten ist.

3. Fördervorschriften für den sozialen Wohnungsbau harmonisieren

Auch die Fördervoraussetzungen im sozialen Wohnungsbau – mit ihren 16 Landesregelungen – verhindern bislang das skalierbare Bauen über Bundesländer hinaus. Wer mit Modulen oder Typenlösungen plant, braucht Planungssicherheit, nicht 16-maligen Anpassungsbedarf. Die Bundesregierung darf sich hier nicht mit einzelnen Erleichterungen zufriedengeben. Es braucht ein kohärentes System – baurechtlich, förderrechtlich, technisch.

4. TA Lärm bis in die Kommunen ermöglichen

Die nunmehr aufgenommene TA Lärm wird begrüßt und sollte auch den Weg in die Umsetzung finden. Für den modernen Holzbau ist sie allerdings nicht relevant.

5. Zulassungsverfahren für die Holzbauarten verschlanken

Nach Auffassung der Bauherren, Projektentwickler und Bauunternehmen sollten die Zulassungsverfahren (Bauartgenehmigungen, Verwendbarkeitsnachweise und weitere bauaufsichtliche Zulassungen) weiter flexibilisiert werden, um ständig neue Genehmigungen bei geringen Abweichungen vom Modellgebäude zu vermeiden. Gerade im seriellen und modularen Holzbau lässt sich ein typengerechtes Bauen umsetzen. Zusätzlich sollen im Anwendungsrecht des europäischen Bauproduktrechts nationale Verschärfungen vermieden werden. Die sehr komplexen Zulassungsverfahren sind einer der zentralen Probleme des mehrgeschossigen Holzbaus. Hier entsteht eine klare Benachteiligung gegenüber dem konventionellen Bauen, womit die Technologieoffenheit durch die Regulatorik eingeschränkt ist.

6. Baugesetzbuch-Novelle: Beschleunigen - Entbürokratisieren - Harmonisieren

Mit der Baugesetzbuch-Novelle (BauGB) wurde in der jetzigen Legislatur ein erster Schritt in die Richtung des schnelleren Bauens und Genehmigens gemacht. Essenziell ist jetzt, dass diese BauGB-Novelle noch 2025 zur Beschlussfassung kommt.

Inhaltlich weisen jedoch einzelne Maßnahmen bürokratische Hürden bzw. genehmigungsfähige Vorbehalte auf, wie z.B. beim § 246e BauGB. Aufbauend auf die BauGB-Novelle 2025 sollte zügig geprüft werden, welche bürokratischen Hürden abgebaut und Potentiale für mehr Neubau und Bestandsentwicklung gehoben werden können. Oder auch anders gesagt, bei der Aufstellung und Zusammensetzung der „Runden Tische“ sollte auf mehr Effizienz gesetzt und die wirklich wichtigen Themen bearbeitet werden.

Immer wieder wird Wohnen als die soziale Frage des 21. Jahrhunderts und als Menschenrecht klar definiert. Es bleibt jetzt abzuwarten, ob trotz der finanziellen Aufstockung um 11 Milliarden Euro für den Wohnungsbau eine Sonderregelung in Form einer **Vorrangklausel** für den Wohnungsbau eingeführt wird, ähnlich wie diese im Erneuerbare-Energien-Gesetz für Windräder oder mit der Vorrangklausel für die Ladesäulen geregelt ist. Die Schaffung von neuem Wohnraum muss mindestens gleichwertig mit dem Bau eines Windrades oder gar Ladesäulen sein!

Von der Ausnahmelösung zur Alltagsbauweise

Im Kern geht es um einen Kulturwandel: Weg vom Ausnahmeverfahren, hin zur Alltagsbauweise. Der moderne Holzbau steht heute dort, wo vor zwanzig Jahren der Passivhausstandard stand – technologisch weit entwickelt, aber regulatorisch ausgebremst. Wenn wir die Bauwende wollen, müssen wir diese innovativen Bauweisen als Normalfall begreifen – und regulatorisch wie finanziell entsprechend fördern.

Wie groß die Diskrepanz zwischen politischem Willen und praktischer Umsetzung ist, wurde zuletzt auch auf vielen Konferenzen und Tagungen deutlich. Immer wieder formulieren Vertreter aus Planung, Architektur und Projektentwicklung vor allem eines: Es fehlt an verbindlichen und belastbaren Rahmenbedingungen. Es fehlt uns nicht an Erkenntnissen, es scheitert oft an der Umsetzung. Die besten Ideen helfen nicht, wenn sie in der Genehmigungsrealität stecken bleiben. Der Ruf nach einer Task Force für das modulare, serielle und ebenso einfache Bauen wird lauter – ebenso wie der Wunsch nach einem einheitlichen Gebäuderessourcenpass, der zirkuläres Bauen konkret abbildet.