GdW
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

GdW Stellungnahme

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Verbändeanhörung

Stand: 29. April 2026

Inhaltsverzeichnis

I.	**Zusammenfassung**	**1**
II.	**Im Einzelnen:**	**3**
1	**Abwägungsvorrang**	**3**
1.1	Entwurf setzt Koalitionsbeschluss nicht um und entfernt sich von der Idee der „Fast Lane“	4
1.2	Abwägungsvorrang würde kaum zum Tragen kommen	4
1.3	Sperrwirkung durch Klima- und Umweltrecht	5
2	**Maßnahmen der Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung**	**6**
3	**Erleichterungen bei Aufhebung von Bebauungsplänen**	**7**
4	**Umweltprüfung**	**7**
5	**Anhebung des Schwellenwertes für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren stärkt Vorrang der Innenentwicklung**	**8**
6	**Ausweitung der Ausgleichsmaßnahmen macht Bauen teurer**	**8**
7	**Integration der EU-Wiederherstellungsverordnung in das BauGB verfrüht**	**9**
8	**Vorkaufsrechte**	**10**
9	**Serielles und modulares Bauen wird unterstützt**	**11**
10	**Zu den Änderungen im Raumordnungsrecht**	**11**

I. Zusammenfassung

Der Gesetzentwurf kann eine Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsprozesse bewirken. Neben der Digitalisierung der Planungs- und Veröffentlichungsprozesse kann der Verzicht auf das zweistufige Verfahren hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten. Künftig kann also die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden auch gleichzeitig durchgeführt werden. Fraglich erscheint, ob die personellen Ressourcen der Bauämter ausreichen, um die verkürzten Fristen (30 Tage für Stellungnahmen) einhalten zu können. Angeregt wird eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe, die vorhandene Anforderungen im Bauwesen überprüfen und Vorschläge zur Begrenzung vorlegen sollte.

Mit dem vorgeschlagenen Abwägungsvorrang wird der Koalitionsbeschluss allerdings nicht umgesetzt. Der Anwendungsbereich wäre minimal. Am 28. November 2025 wurde im Koalitionsausschuss ein „Vorrang für den Bau von neuen Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten" beschlossen. Der mit dem Entwurf vorgesehene Abwägungsvorrang ist auf das Planverfahren begrenzt und verlangt zusätzlich noch einen „dringenden Wohnbedarf". Entsprechend dem Koalitionsbeschluss ist aber ein Abwägungsvorrang für einzelne Bauvorhaben und als wichtige Ergänzung zum „Bauturbo" notwendig. Im Rahmen des Planverfahrens wäre der Anwendungsbereich minimal. Zusätzliche Sperrwirkung würde die Berücksichtigung der Belange von Umwelt und Naturschutz entfalten, die verfassungsrechtlich über Art. 20a GG und der Klimaschutzentscheidung des BVerfG vom 24. März 2021 abgesichert sind.

Parallel zu der Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen muss auch die Aufhebung von veralteten Bebauungsplänen einfacher werden. Auch veraltete B-Pläne sind gültig. Die Aufhebung folgt denselben Regeln, wie der Aufstellungsbeschluss. Eine Anpassung an veränderte Verhältnisse bzw. die Möglichkeit, funktionslose Bebauungspläne aufzuheben und etwa nach § 34 BauGB zu verfahren, muss aber künftig einfacher möglich sein. Auch dies kann zu einer Beschleunigung des Bauens beitragen.

Die Festlegung von Inhalten des Umweltberichts sollte abgeschafft werden. Die Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung in einem strukturierten Prozess ist zu begrüßen, auch wenn dies schon heute möglich ist. Die gesetzliche Festlegung der Inhalte des Umweltberichts ist aber abzuschaffen. Diese konterkariert die mit dem Entwurf zurecht vorgesehene behördliche Freiheit, den Untersuchungsrahmen selbst festzulegen. Die Trennung von Umweltprüfung und Umweltverträglichkeitsprüfung schafft Klarheit und vermeidet – wie auch die Geltung vorhandener Umweltgutachten für die Dauer von fünf Jahren – unnötige Prüfungen.

Die Anhebung des Schwellenwertes für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren stärkt den Vorrang der Innenentwicklung. Der Entwurf setzt damit den Beschluss des Koalitionsausschusses um, erhöht Attraktivität und Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens und entspricht einer Forderung des GdW.

Die Integration der EU-Wiederherstellungsverordnung in das BauGB ist verfrüht – Ersatzgeld macht das Bauen teurer. Der Deutsche Bundesrat hat vor dem mit der Umsetzung der Wiederherstellungsverordnung verbundenen immensen zusätzlichen bürokratischen Aufwand gewarnt. Gefordert wurde auch im Hinblick auf offene Finanzierungsfragen eine Überprüfung der Verordnung. Insofern erscheint die Integration der EU-Wiederherstellungsverordnung in das BauGB verfrüht. Ein Ersatzgeld für Maßnahmen zum Flächenausgleich, einschließlich etwaiger Pflegemaßnahmen, verteuert das Bauen und bindet personelle Ressourcen. Das Vorhaben konterkariert die mit dem Entwurf verbundene Zielrichtung:

Diejenigen, die bauen wollen, sind zu stärken und nicht mit Ersatzgeldern zu belegen.

Die Regelungen zur praxisgerechten Anwendung des Vorkaufsrechts bei Schrottimmobilien erscheinen sachgerecht. Die vorgesehenen Regelungen zur Verhinderung von Share-Deals müssen jedoch ausschließen, dass gemeinwohlorientierte Unternehmen betroffen sind. Die Erweiterung des Vorkaufsrechts auf Sachverhalte, in denen stabile Bewohnerstrukturen durch Straftaten von „erheblicher Bedeutung", schweren Gewaltstraftaten oder Bestrebungen gegen die freiheitlich-demokratische Grundordnung bedroht sind, ist allenfalls als politisches Signal zu verstehen. Angesichts der hohen Hürden dürfte die praktische Bedeutung gering sein.

Serielles und modulares Bauen wird unterstützt und durch Baunutzungsverordnung erleichtert. Die Aufnahme des kostensparenden, insbesondere des seriellen und modularen Bauens, als öffentlicher Belang ist ein wichtiges Signal im Rahmen der Bauleitplanung. Kostengünstiges Bauen wird damit Bestandteil der Abwägung und durch eine Präzisierung im Rahmen der Baunutzungsverordnung erleichtert.

Einvernehmlichkeit zwischen Ländern und Kommunen im Rahmen des ROG herstellen. Angesichts angespannter Wohnungsmärkte normiert § 29 ROG ein stärkeres Engagement der Raumordnung. Hierdurch kann die Kommunalhoheit eingeschränkt werden

[Die Stellungnahme beschränkt sich auf die für die deutsche Wohnungswirtschaft wesentlichen und ggf. kritischen Lösungsansätze des Entwurfs. Maßnahmen der Resilienz (z. B. Festsetzungsmöglichkeiten der Klimaanpassung) oder Änderungen der Baunutzungsverordnung zur Öffnung von Kerngebieten für das Wohnen bzw. einer Stärkung des Einzelhandels werden ausdrücklich begrüßt]

II. Im Einzelnen:

1 Abwägungsvorrang

Der Entwurf sieht in § 1 Abs. 7a BauGB-E einen Abwägungsvorrang für den Wohnungsbau vor. In angespannten Wohnungsmärkten soll der Wohnungsbau in der planerischen Abwägung (B-Plan) besonders gewichtet werden, sofern der Bebauungsplan als solcher zur Deckung „eines dringenden Wohnbedarfs“ bezeichnet wird und auch dem Wohnen dient.

Bewertung des GdW:

Der GdW hat sich bereits frühzeitig für eine sog. „Fast-Lane“ für den Wohnungsbau eingesetzt. Angesichts des akuten Wohnraummangels in vielen Regionen und höherer Neubaukosten infolge langwieriger Genehmigungsverfahren ist eine Beschleunigung des Neubaus essenziell, um soziale Spannungen zu mindern und die Wirtschaft anzukurbeln.

Unsere Idee der „Fast Lane“ war aber:

Ein Abwägungsvorrang für den Wohnungsneubau auf **Ebene einzelner Vorhaben**, der bürokratische Hürden abbaut und den Bau priorisiert. Ein so verstandener Abwägungsvorrang wäre kein unzulässiger Eingriff in die kommunale Planungshoheit, sondern würde den Fachämtern in den Städten und Gemeinden die notwendige **rechtliche Sicherheit** im Rahmen schwieriger Abwägungsprozesse und Ermessensentscheidungen geben.

Diese **„Fast Lane“ wäre eine notwendige Ergänzung zum „Bauturbo“,** der kürzlich in Kraft getreten ist. Der Abwägungsvorrang würde den Bauturbo nicht unterlaufen. Denn während es der Bauturbo (§ 246e BauGB) den Kommunen ermöglicht, von bestehenden Bebauungsplänen abzuweichen, um Bauland schneller freizugeben und Verfahren zu verkürzen, würde die „Fast Lane“ bei Konflikten in der Abwägung mit anderen Interessen bei Einzelvorhaben ansetzen. Analog zu § 2 Satz 2 EEG würde dies bedeuten, dass für einzelne Vorhaben im Rahmen der Abwägung, etwa nach § 31 BauGB oder § 34 BauGB, der Bedarf an Wohnraum stärker gewichtet würde als konkurrierende Belange.

Zusammenfassend:

Unsere Idee der „Fast Lane“ würde den Bauturbo ergänzen, indem sie den einzelnen Wohnungsbau nicht nur flächenmäßig, sondern auch abwägend priorisiert.

Deshalb hat der GdW den Koalitionsbeschluss vom November 2025 als wichtigen Impuls für den Wohnungsbau und als klares Bekenntnis zum Menschenrecht auf Wohnen begrüßt. So hatte sich der Koalitionsausschuss auf einen Vorrang für den Wohnungsbau verständigt und diesen auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten begrenzt.

Aber:

1.1 Entwurf setzt Koalitionsbeschluss nicht um und entfernt sich von der Idee der „Fast Lane“

Der Entwurf setzt den Koalitionsbeschluss nicht um und entfernt sich von der Idee einer Fast Lane. Nach dem Koalitionsausschuss sollte der Abwägungsvorrang in angespannten Wohnungsmärkten greifen. Es sollte für den Bau der Grundsatz gelten:

Im Zweifel für den Wohnungsbau.

Dieses Verständnis entspricht auch vergleichbaren Regelungen zum Abwägungsvorrang, etwa in § 2 EEG. Diese Vorschrift ist Vorbild auch für andere Bereiche, die der Entwurf ausdrücklich nennt. Gemeinsam ist diesen Vorschriften der Bezug auf die jeweilige Einzelmaßnahme.

Die Aufnahme des Abwägungsvorrangs in das Planungsrecht verlagert nun ausgerechnet für den Wohnungsbau, als die soziale Frage unserer Zeit, die Idee des Abwägungsvorrangs „weg“ vom Einzelfall.

1.2 Abwägungsvorrang würde kaum zum Tragen kommen

Der Entwurf begrenzt den Abwägungsvorrang auf zukünftige Bebauungspläne. Der Abwägungsvorrang findet keine Anwendung auf Bauvorhaben, die zwar beantragt, aber noch nicht genehmigt sind. Er findet keine Anwendung auf Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Durch den Bezug auf angespannte Wohnungsmärkte und insbesondere die Begrenzung auf B-Planverfahren ist davon auszugehen, dass sich der denkbare Anwendungsbereich je nach Bezugsgröße (Anzahl der Kommunen bzw. Bevölkerung) nur auf 5 % bzw. 15 % der zu genehmigenden Bauvorhaben in Deutschland beschränkt.

Sofern die Kommune einen entsprechenden B-Plan beschließen möchte, darf sie das nur unter der weiteren Voraussetzung, dass im Beschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB der Bebauungsplan als Bebauungsplan zur Deckung eines „dringenden Wohnbedarfs“ bezeichnet wird.

Ein angespannter Wohnungsmarkt reicht also nicht. Der Wohnbedarf muss darüber hinaus auch „dringend“ sein – was auch immer dies bedeutet.

Diese zusätzliche Voraussetzung ist schon in der Sache nicht nachvollziehbar. Sie ist auch nicht justiziabel. Auch im Entwurf findet sich keine Erläuterung.

„Dringend" bedeutet als zeitliche Komponente ein sofortiges Handeln. Diese Voraussetzung dürfte nur schwer zu begründen sein, da Wohnungsknappheit in angespannten Gebieten seit 2013 angenommen werden kann. In diesem Jahr hatte der Gesetzgeber die

15-%-Grenze in angespannten Wohnungsmärkten für Mieterhöhungen im Bestand eingeführt, vgl. § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB.

Sofern der Entwurf dieses Kriterium als rein formales Erfordernis versteht, könnte darauf verzichtet werden. Ansonsten entstehen unnötige Auslegungsstreitigkeiten.

1.3 Sperrwirkung durch Klima- und Umweltrecht

Zusätzliche Sperrwirkung durch Umwelt- und Naturschutz. Das Bauen dürfte im Rahmen der Abwägung hinter dem Umwelt- und Klimaschutz zurücktreten. Diese Belange sind verfassungsrechtlich über Art. 20a GG und der Klimaschutzentscheidung des BVerfG vom 24. März 2021 abgesichert.

Dieser verfassungsrechtlich garantierte Schutz würde durch die parallel laufende Novelle des Naturschutzrechts weiter gestärkt, vgl. Referentenentwurf zu § 1 Abs. 1a Satz 1 BNatSchG-E. Dieser sieht insbesondere durch seine Nr. 3 für nahezu sämtliche Maßnahmen des Umwelt- und Klimaschutzes ein „überragendes öffentliches Interesse“ vor.

Diese Problematik wäre nicht gegeben, wenn der Abwägungsvorrang „nachgelagert“ für die jeweilige Einzelmaßnahme greift.

Fazit:

Nach der Konzeption des Entwurfs würde der Abwägungsvorrang vor allem symbolische Wirkung entfalten. Der Anwendungsbereich ist minimal und stößt innerhalb der planerischen Abwägung an seine Grenzen; insbesondere durch verfassungsrechtlich abgesicherte Umwelt- und Naturschutzbelange (Sperrwirkung).

Der GdW schlägt daher vor,

- den Koalitionsbeschluss vom 28. November 2025 1:1 umzusetzen.
- einen Abwägungsvorrang für den Wohnungsbau auf einzelne Vorhaben einzuführen.

In einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, welches nach § 20a BauGB bestimmt ist, gilt ein Abwägungsvorrang für folgende Vorhaben:

- Errichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden,
- Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
- Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

In einem Gebiet mit nicht angespanntem Wohnungsmarkt kann die Gemeinde die entsprechende Anwendung im Einzelfall oder auch generell beschließen.

2 Maßnahmen der Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung

Mit dem Entwurf soll das Bauen beschleunigt und das Planverfahren digitalisiert werden. So wird das Bauleitplanverfahren gestrafft und unter Vorgabe der Standard XPlanung für Gemeinden vollständig digital ausgestaltet. Die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden hat nicht mehr zweistufig zu erfolgen und soll elektronisch durchgeführt werden. Mehrfachbeteiligungen werden reduziert und eine Präklusion eingeführt.

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt, dass mit dem Entwurf der Versuch unternommen wird, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen. Neben der Digitalisierung der Planungs- und entsprechender Veröffentlichungsprozesse kann der Verzicht auf das zweistufige Verfahren hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten. Künftig kann also die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden auch gleichzeitig durchgeführt werden.

Die vorgesehene Präklusionsregelung erscheint im Hinblick auf europarechtliche Vorgaben ebenfalls sachgerecht. Die vorgesehene Regelung, wonach eine Verlängerung der Frist zur Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange von 30 Tagen nur aus wichtigem Grund um weitere 30 Tage möglich ist, beschleunigt das Vorhaben und könnte zur Planungssicherheit des Vorhabenträgers beitragen.

Ebenso ist die Einführung einer normierten materiellen Präklusion (§ 4a BauGB-E) für die Bauleitplanung, nach der nicht fristgerecht vorgebrachte Einwendungen auch im gerichtlichen Verfahren ausgeschlossen sind, zu begrüßen. Sie stellt eine deutliche Verschärfung gegenüber dem bisherigen Recht dar.

Allerdings erscheint fraglich, ob die personellen Ressourcen der Bauämter diesen zeitlichen Anforderungen gerecht werden können. Aus diesem Grund sollte bereits jetzt schon damit begonnen werden, die Anforderungen an ein Bauvorhaben zu überprüfen und Vorschläge für eine Begrenzung bzw. Abschaffung nicht notwendiger oder teurer Vorschriften vorzulegen.

Der GdW regt an,

> eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe einzusetzen, die bestehende Anforderungen überprüft und Vorschläge zur Begrenzung bzw. Abschaffung nicht notwendiger oder teurer Vorschriften bis Ende des Jahres vorlegt. Dies könnte etwa in einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe erfolgen, die von der Bauministerkonferenz eingesetzt wird. Grundlage könnten die bisherigen Ergebnisse des „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ sowie entsprechende Initiativen der Länder sein.

3 Erleichterungen bei Aufhebung von Bebauungsplänen

Zur Beschleunigung des Bauens tragen auch Erleichterungen bei der Aufhebung überholter oder funktionsloser Bebauungspläne bei. Funktionslose oder alte B-Pläne bleiben gültig. Sofern Bebauungspläne aber überholt oder funktionslos geworden sind, gelten für die Aufhebung dieser veralteten Bebauungspläne nach § 1 Abs. 8 BauGB auch die umfangreichen Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen. Entsprechendes gilt auch für die Änderung.

Die Anpassung an veränderte Verhältnisse bzw. die Möglichkeit, funktionslose Bebauungspläne aufzuheben und nach ggf. nach § 34 BauGB zu verfahren, muss beschleunigt möglich und entbürokratisiert werden.

Der GdW schlägt vor:

- Einführung eines beschleunigten Verfahrens bei Aufhebung oder geringfügigen Änderungen von Bebauungsplänen.

4 Umweltprüfung

Der Entwurf sieht eine Vereinfachung der Umweltprüfung vor. Die strategische Umweltprüfung wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung abgegrenzt. In einem strukturierten Prozess soll der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung festgelegt werden. Vorhandene Umweltgutachten, die nicht älter als fünf Jahre sind, sind zu verwenden.

Bewertung des GdW:

Die Trennung von Umweltprüfung und Umweltverträglichkeitsprüfung schafft Klarheit und vermeidet – wie auch die fünfjährige Geltung vorhandener Umweltgutachten – unnötige Prüfungen. Die vorgesehene Klarstellung, dass die strategische Umweltprüfung (SUP) das Regelinstrument der Bauleitplanung bleibt, ist zu begrüßen. Die weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird nunmehr gesetzlich auf solche Bebauungspläne beschränkt, die tatsächlich ein konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereiten oder eine Planfeststellung ersetzen. Nicht vorgesehene oder „verdeckte UVP-Prüfungen“ können so abgewendet werden.

Positiv ist, dass der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung durch beteiligte Stellen festgelegt wird („Was muss geprüft werden?“). Dies ermöglicht den im Gesetz verankerten strukturierten Prozess und vermeidet ein Nebeneinander.

Allerdings sind der Festsetzung des Untersuchungsrahmens Grenzen gesetzt. So sieht Nr. 2 der Anlage 1 zur Umweltprüfung vor, dass der Umweltbericht die im Weiteren dargestellten Bestandteile „hat“. Die vorgesehene behördliche Freiheit, den Untersuchungsrahmen strukturiert festzulegen, wird so erschwert.

Mit dem Stichtagsprinzip für Umweltgutachten wird der Koalitionsbeschluss umgesetzt.

Der GdW schlägt vor,

- Satz 1 der Anlage 1 Nr. 2 wie folgt zu ändern:
  „Der Umweltbericht soll nach Maßgabe der Nr. 1 folgende Bestandteile enthalten."

5 Anhebung des Schwellenwertes für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren stärkt Vorrang der Innenentwicklung

Um die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung auszuweiten, sollen die in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten Schwellenwerte angehoben werden. So soll der untere Schwellenwert für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB-E von 20.000 m² auf 30.000 m² erhöht werden.

Bewertung des GdW:

Durch die Ausweitung des Instruments werden Attraktivität und Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens erhöht. Mit der Anhebung der Schwellenwerte wird eine Forderung des GdW umgesetzt.

6 Ausweitung der Ausgleichsmaßnahmen macht Bauen teurer

Mit der Einführung des § 135a Abs. 3 BauGB-E ist vorgesehen, die Kosten für Vorhabenträger auszuweiten. Gem. Abs. 3 Satz 2 erhebt die Gemeinde verpflichtend einen Kostenerstattungsbetrag zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen. Zusätzlich werden nunmehr auch die Kosten für Pflegemaßnahmen, die über einen Zeitraum von längstens fünf Jahren nach Herstellung durchgeführt werden, dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt. Vorgeschlagen wird in § 135d BauGB-E i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB-E eine feste Ersatzgeldpflicht.

Bewertung des GdW:

Das Ersatzgeld für Vorhabenträger geht von einem falschen Rollenverständnis aus. Die geplante Umstellung von einer abwägungsbezogenen Eingriffsregelung auf eine feste Ersatzgeldpflicht wird das Bauen verteuern. Mangels Ausgleichsflächen in den Innenstädten wird das Ersatzgeld zur Regel.

Pflegemaßnahmen bestehen nicht nur aus dem Materialeinsatz, sondern vor allem aus Personalkosten. Das verteuert Vorhaben zusätzlich und der Vorhabenträger zahlt die Pflegekosten doppelt, sowohl auf dem eigenen zu bebauenden Grundstück als auch auf Maßnahmen zur Freiraumgestaltung auf dem Ausgleichsgrundstück.

Die Höhe des Ersatzgelds richtet sich zwar nach im Entwurf festgelegten Kriterien, diese sind aber so unbestimmt, dass sie kaum nachvollzogen bzw. justiziabel sind.

Es fehlt im Übrigen auch eine Fristenkongruenz zum Pflegezeitraum. So beschränkt sich die Förderung von Neubepflanzungen durch das KfW-Programm 444 und deren sog. Entwicklungspflege auf 36 Monate.

Schließlich:

Diejenigen, die bauen wollen, sind zu stärken und nicht mit Ersatzgeldern zu belegen, die das Bauen verteuern und am Ende auch die Miete.

Der GdW schlägt vor,

- das Ersatzgeld zu streichen, mindestens jedoch die Pflegekosten herauszunehmen.

7 Integration der EU-Wiederherstellungsverordnung in das BauGB verfrüht

Mit dem neuen § 135e BauGB-E soll Gemeinden ausschließlich für städtische Ökosystemgebiete durch eine entsprechende Satzungsermächtigung die Möglichkeit gegeben werden, bestehende Grünflächen und Baumüberschirmung zu sichern und deren Anteil im städtischen Ökosystemgebiet zu steigern. In der Satzung kann die Gemeinde insbesondere Anforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sowie an die Begrünung baulicher Anlagen stellen. Dies entspricht im Wesentlichen den in einigen, aber nicht allen Landesbauordnungen enthaltenen Ermächtigungen zum Erlass von Begrünungs- bzw. Freiflächengestaltungssatzungen als örtliche Bauvorschriften.

Bewertung des GdW:

Die Integration der EU-Wiederherstellungsverordnung ist verfrüht. § 135e BauGB-E könnte erhebliche Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne entfalten, da die Festsetzungen auch auf bestehende B-Pläne entsprechend § 176 angewandt werden können. § 176 Abs. 1 Nr. 2 BauGB legt fest, dass „ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen“ ist. Mithin besteht die Gefahr, dass neue Festsetzungen, insbesondere im Zusammenhang mit Klimaanpassungsmaßnahmen (Retentionsdächer) in § 9 BauGB-E oder der Erhöhung von Grünflächenanteilen bzw. Baumüberschirmungen in städtischen Ökosystemen nach § 135e BauGB-E auf den Bestand in B-Plangebieten übertragen und dann über Baugebote eingefordert werden.

Daneben besteht für die Integration der EU-Wiederherstellungsverordnung gerade zum jetzigen Zeitpunkt kein Bedarf. So hat etwa der Bundesrat vor dem mit der Umsetzung der Wiederherstellungsverordnung verbundenen immensen zusätzlichen bürokratischen Aufwand gewarnt und auch im Hinblick auf offene Finanzierungsfragen für eine Überprüfung und Anpassung der Wiederherstellungsverordnung geworben, vgl. BR-Drs. 106/1/26, Ziff. 18.

Die Aufnahme in das BauGB würde eine unnötige Vorfestlegung bedeuten und die Regelungen frühzeitig etablieren.

Der GdW lehnt die Integration der EU-Wiederherstellungsverordnung zum jetzigen Zeitpunkt ab.

8 Vorkaufsrechte

Die geplante BauGB-Novelle 2026 zielt darauf ab, das kommunale Vorkaufsrecht zu stärken und zu erweitern, um Spekulationen zu bekämpfen und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Geplant ist, das Vorkaufsrecht auch auf sog. „Share-Deals“ anzuwenden und in Gebieten mit spezifischen städtebaulichen Entwicklungszielen, etwa zur Stärkung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, zu erleichtern. Das Vorkaufsrecht soll auch eingesetzt werden können, wenn Immobilienkäufe im Zusammenhang mit extremistischen Aktivitäten stehen.

Bewertung des GdW:

Die Stärkung der kommunalen Vorkaufsrechte zielt in die richtige Richtung. Es ist sachgerecht, das allgemeine Vorkaufsrecht bei Schrottimmobilien praktikabel auszuweiten. Auch Änderungen zur Verhinderung der Umgehung des Vorkaufsrechts durch sog. Share-Deals oder die Ermöglichung der Vorkaufsrechtsausübung in sozialen Erhaltungsgebieten sind dem Grunde nach sachgerecht.

Beim geplanten Erwerbsrecht und der Verhinderung von Share-Deals in §§ 28a, 28b BauGB-E ist jedoch auszuschließen, dass gemeinwohlorientierte Unternehmen umfasst sind. Durch eine klare Auslöseschwelle sowie die Beschränkung der Mitteilungspflicht auf grundstücksbezogene Gesellschaften könnte hier Klarheit geschaffen werden.

Die Beweggründe für die vorgesehene Erweiterung des Vorkaufsrechts auf Sachverhalte, in denen stabile Bewohnerstrukturen durch Straftaten von 'erheblicher Bedeutung', schweren Gewaltstraftaten oder Bestrebungen gegen die freiheitlich-demokratische Grundordnung bedroht sind, sind zwar verständlich, ihre Einordung in das Baugesetz erscheint aber fraglich. Vor dem Hintergrund der hohen Hürden und der bereits jetzt schon entstandenen öffentlichen Diskussion, die bei Verabschiedung auch vor Ort zu erwarten ist, sollte die Notwendigkeit der Vorschrift allerdings kritisch hinterfragt werden. Sie lenkt ab.

Der GdW regt an,

- die Regelungen über das Erwerbsrecht und sog. Share-Deals klarer zu fassen und eine Ausnahmeregelung für gemeinwohlorientierte Unternehmen zu schaffen.

9 Serielles und modulares Bauen wird unterstützt

Das serielle und modulare Bauen wird unterstützt und durch Änderung der Baunutzungsverordnung erleichtert. Die Aufnahme des kostensparenden insbesondere des seriellen und modularen Bauens als öffentlicher Belang ist ein wichtiges Signal im Rahmen der Bauleitplanung. Kostengünstiges Bauen wird damit Bestandteil der Abwägung. Auch die Vereinheitlichung des Vollgeschossbegriffs sowie die Präzisierung des Maßes der baulichen Nutzung in der §§ 17, 20 BauNVO-E ist zu begrüßen, um serielle und modulare Bauformen zu erleichtern. Standardisierte Bauformen sind so skalierbar. Hier bedarf es aber weiter der Unterstützung durch die Länder.

10 Zu den Änderungen im Raumordnungsrecht

Die vorgesehenen Änderungen in § 2 ROG-E werden als Stärkung der Regionalplanung begrüßt.

Mit dem neuen § 29 ROG-E soll darauf reagiert werden, dass die Versorgung mit Wohnraum angesichts zunehmend angespannter Wohnungsmärkte an Bedeutung gewinnt und ein stärkeres Engagement der Raumordnung erfordert. Allerdings wird die Kommunalhoheit eingeschränkt. Durch § 29 Abs. 1 Nr. 3 ROG-E könnten sich Konflikte mit den Kommunen ergeben, die sich durch Nr. 6 verstärken. Entsprechendes gilt für die Verpflichtung der Länder zur Bestimmung von Vorranggebieten in Abs. 2. Diese sollten auch mit Blick auf die Kommunalhoheit nur in Abstimmung mit der Gemeinde ausgewiesen werden können.

Der GdW schlägt daher vor,

- in § 29 Abs. 1 ROG die Nr. 3 und 6 zu verbinden und wie folgt zu fassen:
  „Nr. 3 raumverträgliche Ausgestaltung innerhalb der Region, auch durch Vorgabe von Höchst- und Mindestwerten und -dichten für die Ausweisung von Wohnraumflächen unter Berücksichtigung der Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung,“

- § 29 Abs. 2 ROG wie folgt zu fassen:
  „Die Länder erfüllen die Pflicht nach Abs. 1, indem sie die Vorranggebiete in den Regionalplänen nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Abstimmung mit den regionalen und kommunalen Planungsträgern einschließlich abgestimmter flächenmäßiger Ausgleiche sicherstellen.“

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rd. 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Ferner ist der GdW genossenschaftlicher Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes und vertritt zusammen mit seinen regionalen Prüfungsverbänden über 1.800 Wohnungsgenossenschaften.

Impressum

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199
Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de

@ GdW 2026

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus