DIE STADTENTWICKLER
BUNDESVERBAND

STELLUNGNAHME

29.04.2026

GESETZESENTWURF ZUR MODERNISIERUNG DES STÄDTEBAU- UND RAUM-ORDNUNGSRECHTS: STELLUNGNAHME DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND E.V.

PRÄAMBEL

Der Bundesverband DIE STADTENTWICKLER begrüßt ausdrücklich, dass die Bundesregierung einen Gesetzesentwurf zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrecht vorgelegt hat.

Ziel einer solchen BauGB-Novelle sollte sein, mit einem modernisierten Städtebau- und Raumordnungsrecht den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen in wachsenden, stagnierenden und schrumpfenden Märkten gerecht zu werden. Es bedarf eines robusten, vereinfachten und verlässlichen Rechts zur Stärkung lokaler Handlungsfähigkeit und damit auch der Demokratien. Dies sollte auch eine größere Flexibilität bei komplexen städtebaulichen Gewaltmaßnahmen (Sanierungs-, Stadtumbau- und Entwicklungsmaßnahmen) beinhalten. Prof. Dr. Arno Bunzel und Bernhard Faller haben dies bereits in ihrem vhw-Debattenbeitrag „Städtebaurecht neu gedacht“ vom Februar 2025 festgehalten. Sie betonen hier ausdrücklich den Vorrang der Kooperation und zielgenaueren Gemeinwohlbindung.

Zu grundsätzlichen Zielen und Einordnung in Aufgaben eines modernen Städtebaus – sollten Erleichterungen bei der Auflösung von Zielkonflikten zwischen Wohnraumschaffung und Klimawandelanpassungen gehören. Darüber hinaus sollte Klarheit, Vereinfachungen, Beschleunigungen und Recht sicherheit im Fokus sein.

Einordnung Baurecht in kommunale Handlungsfähigkeit

Bauplanungsrechtliche Anpassungen allein können die strukturellen Defizite der kommunalen Handlungsfähigkeit nicht beheben. Viele Instrumente, etwa im Bodenrecht oder beim Umgang mit Problemimmobilien, setzen erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen voraus, die vielerorts fehlen. Angesichts der massiven kommunalen Finanzdefizite bleibt das Entlastungspotenzial der Novelle daher praktisch begrenzt.

DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND
Littenstraße 10 10179 Berlin Mobil: +49 175 5862 958 info@die-stadtentwickler.info www.die-stadtentwickler.info

EINFÜHRUNG

Der Bundesverband DIE STADTENTWICKLER begrüßt das Ziel der Bundesregierung, die Planungs- und Genehmigungsprozesse für mehr bezahlbaren Wohnungsbau zu beschleunigen und zu modernisieren sowie eine nachhaltige und städtebaulich geordnete Entwicklung für resiliente Städte und Gemeinden zu stärken.

Die BauGB-Novelle ist vor dem Hintergrund tiefgreifender struktureller Problemlagen bei Wohnungsbau und Stadtentwicklung zu bewerten. In vielen Regionen bestehen erhebliche Defizite an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten. Die notwendige Wohnraumschaffung trifft auf lange Planungs- und Genehmigungszeiten, stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie auf eine stetig zunehmende Komplexität von Umwelt-, Beteiligungs- und Verfahrensanforderungen. Gleichzeitig stehen Städte und Gemeinden vor umfassenden Transformationsaufgaben: Dekarbonisierung und Wärmewende, Klimaanpassung, Mobilitätswende, Weiterentwicklung von Gewerbe und Infrastruktur sowie die Sicherung sozialer und technischer Daseinsvorsorge.
Der Gesetzgeber reagiert hierauf mit dem Anspruch, das Bauplanungsrecht zu modernisieren und zu beschleunigen. Dieser Anspruch kann nur dann nachhaltig wirken, wenn er über klare, rechtssichere und digital unterstützte Verfahren erfolgt und nicht durch die Absenkung fachlicher Standards oder städtebaulicher Qualität. Leitgedanke muss eine Beschleunigung durch Klarheit, nicht durch Vereinfachung auf Kosten von Stadtqualität und Nachhaltigkeit sein.

Ohne kommunale Handlungsfähigkeit keine wirkungsvolle Anwendung

Das A und O einer wirkungsvollen Anwendung neuer Instrumente sind handlungsfähige Kommunen. Ohne ausreichende personelle, finanzielle und organisatorische Ressourcen werden viele der neuen Instrumente wirkungslos bleiben.

1. Änderung des besonderen Städtebauförderungsrechts

Wir bedauern allerdings, dass die Regeln des besonderen Städtebaubaurechts (§§136-191 BauGB), welche die treuhänderische Sanierungsarbeit am meisten beeinflussen, bis auf die Änderung von §143 BauGB (nunmehr Veröffentlichung Satzung im Internet möglich) und die Neufassung des §175a Abs. 2 Nr.3 BauGB mit Integration von EU-Recht im Wesentlichen unverändert bleiben.

2. Änderung des Raumordnungsrechts und sonstiger Vorschriften

Das Raumordnungsrecht ist im BauGB nicht als eigenständiges Regelungsfeld umfassend geregelt, sondern wirkt im Wesentlichen durch die Bindungspflichten der Bauleitplanung an die übergeordneten Vorgaben des Raumordnungsgesetzes (ROG). Primär findet sich dies in § 1 Abs. 4 BauGB. Die Änderungen des Gesetzesentwurfes konzentrieren sich daher vorrangig

auf Regelungsinhalte des allgemeinen Städtebaubaurechts (§§1-135e BauGB) und die Anpassung sonstiger und Überleitungsvorschriften (§§192-245f BauGB), hierunter §193 mit weiteren Präzisierungen der Arbeit von Gutachterausschüssen, Erleichterungen bei der Einholung von Erkundigungen nach §208a BauGB, nach §209 Abs.2 BauGB Verbesserungen der Wahrnehmung von Betretungsrechten von Kommunen zur Sachverhaltsaufklärung, §212a BauGB mit Wegfall der aufschiebenden Wirkung eines Widerspruches gegen die Anordnung eines Modernisierungsgebotes.

3. Erwartete Auswirkungen der Gesetzesänderung auf die praktische Arbeit vor Ort

Die geplante Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts (2026) soll sich vor allem auf Kommunen, Stadtplaner, Investoren und Eigentümer auswirken:

Für die Kommunen wird erwartet:

- **Mehr Flexibilität bei der Innenentwicklung**
  Die erleichterte Öffnung von Kern- und Mischgebieten für Wohnnutzung sowie die stärkere Nutzung von Altflächen (z. B. Brachen, Hinterlandbereiche) erleichtern die Schaffung von Wohnraum in bereits bebauten Gebieten, ohne große Neubaugebiete anzulegen.
  Nachverdichtung (Aufstockung, Hinterhofbebauung, Revitalisierung leerer Gebäude) soll systematisch genutzt werden, statt auf Fläche außerhalb der engen Bebauung zu gehen.
- **Schnellere und einfachere Planungsverfahren**
  Die Digitalisierung (XPlanung, Online-Beteiligung) und die Vereinfachung der Umstellung alter Bebauungspläne sollen die „Steh-Zeit“ von Plänen reduzieren. Kommunale Verwaltungen sollen schneller reagieren können (z. B. bei Housing-First-Wohnungen, Senioren- oder Studierendenwohnen).
- **Stärkere Bodenpolitik und Vorkaufsrechte**
  Erweiterte Vorkaufsrechte und Instrumente wie der „soziale Flächenbeitrag“ (Baulandumlegung) geben der Stadt mehr Einfluss auf die Nutzung von Flächen.
- **Raumordnerische Vorgaben für Wohnraum**
  Die Raumordnung wird künftig explizit zur Wohnraumsteuerung genutzt, Länder sollen Vorranggebiete für Wohnraum ausweisen.

Für Investoren und Eigentümer wird erwartet:

- **Mehr Möglichkeiten ohne neuen Bebauungsplan**
  Die Bau-Turbo-Regeln (§ 246e BauGB) und die Möglichkeit der mehrlagigen-Flexibilisierung (z. B. mehr Wohnungen je Fläche, Aufstockung, Hinterlandbebauung) sollen erlauben, ohne neue Bebauungsplanung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dies

bedeutet kürzere Zeithorizonte, weniger Planungsrisiko und höhere Ausnutzung bestehender Potenziale.

- **Kürzere Genehmigungs- und Planungszeiten**
  Die beschleunigten Verfahren (z. B. verkürzte Umweltprüfungen, vereinfachte Beteiligung, Digitalisierung) sollen Projekt- und Finanzierungsrisiken senken.
  Eigentümer, die einen Teil ihres Grundstücks verkaufen oder aufstocken möchten, profitieren davon, dass die Planung und Genehmigung nicht mehr Jahre in Anspruch nehmen muss.
- **Mehr Sicherheit durch Vorrang des Wohnraums**
  Wenn die Stadt begründen kann, dass Wohnraum im öffentlichen Interesse priorisiert werden soll, kann das Gewicht von Nachbarschaftsbelangen bei bestimmten Varianten sinken. Dies kann für Investoren positive Folgen haben (Genehmigungsfähigkeit komplexer Projekte), aber für Anwohner auch zu mehr Spannungen führen, wenn Verdichtung und Höhenverschärfung stärker durchgesetzt werden.
- **Erweiterter Einsatz von Vorkaufsrechten und Bodenpolitik**
  Für Investoren bedeutet verstärkte Vorkaufs- und Bodenpolitik, dass die Stadt sich stärker in Transaktionen einmischen kann (z. B. bei größeren Paketverkäufen oder „Share-Deals).

STELLUNGNAHME zu einzelnen Regelungsinhalten des BauGB

§ 1 Abs. 7a BauGB
Stärkung des Wohnungsbaus / „überragendes öffentliches Interesse“

Die Stärkung des Wohnungsbaus ist ohne Zweifel ein drängendes Thema und durch den vorgezogenen sogenannten „Bauturbo“ nach unserer Auffassung bereits wirksam geregelt. Für weitere Verbesserungen halten wir nicht das BauGB für das geeignete Instrument.
Nach unserer Auffassung begründet die Novelle keinen rechtlich durchsetzungsfähigen Vorrang, sondern wirkt sich ausschließlich innerhalb der planerischen Abwägung aus.
Die Kommunen bleiben frei in ihrer Planung, sind aber gehalten, dem Wohnungsbau besonderes Gewicht beizumessen. In der Praxis ist diese Gewichtung jedoch bereits heute möglich und wird vielfach vorgenommen. Die Novelle schafft insofern eher eine Klarstellung als eine neue Rechtslage.

Die Grenzen dieser Priorisierung liegen insbesondere im Umwelt- und Naturschutz. Diese Belange sind nicht nur gleichrangige Fachbelange, sondern verfassungsrechtlich über Art. 20a GG abgesichert und werden durch die parallellaufende Novelle des Naturschutzrechts weiter

gestärkt. Zwingende Vorgaben des Arten-, Biotop-, Boden-, Wasser- und Klimaschutzes bleiben abwägungsfest. Wo irreversible Eingriffe drohen, endet die Priorisierung des Wohnungsbaus. Die Novelle beschleunigt damit Verfahren, nicht aber die Durchsetzbarkeit des Wohnungsbaus gegen harte ökologische Grenzen.

§ 2 Abs. 4, § 4b BauGB
Beschleunigung und Digitalisierung der Bauleitplanung
Das Ziel die Bauleitplanverfahren zu beschleunigen und zu digitalisieren begrüßen wir ausdrücklich.
Die Verankerung der Digitalisierung in der Bauleitplanung (XPlanung) bleibt fakultativ und wird ohne flankierende Unterstützung durch Bund und Länder kurzfristig nicht flächendeckend zur Praxis werden.
Mit der rechtlichen Ermöglichung und Standardisierung von XPlanung wird zwar erstmals ein bundeseinheitlicher technischer Rahmen für die digitale Erstellung, Veröffentlichung und Weiterverarbeitung von Bauleitplänen geschaffen. Dies ist eine zentrale Voraussetzung für die integrierte Nutzung von Building Information Modeling (BIM) entlang der gesamten Planungs- und Genehmigungskette der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Ohne standardisierte, maschinenlesbare Planungsdaten bleibt eine durchgängige Verknüpfung von Bauleitplanung, Genehmigungsverfahren und digitalem Planen und Bauen strukturell begrenzt.
Digitalisierung braucht neben rechtlicher Verankerung eine Digitalisierungsoffensive. Ohne flankierende landesrechtliche Initiativen, zentrale IT-Dienstleistungen, Förderprogramme und Qualifizierungsangebote droht die Digitalisierung ein asymmetrischer Modernisierungsschritt zu bleiben, von dem vor allem leistungsfähige Verwaltungen und die dort tätigen Investoren profitieren. Es steht zu befürchten, dass XPlanung nicht kurzfristig zur flächendeckenden Praxis wird.

Eine Soll-Regelung bei der 2-Jahresfrist wird nach unserer Auffassung aber ohne praktische Relevanz bleiben, auch wenn eine solche Zielmarke grundsätzlich zu begrüßen ist.

Die Möglichkeit der Übertragung von Verfahrensschritten auf Dritte begrüßen wir ausdrücklich als zusätzlichen Beitrag, Verfahren durch die Nutzung zusätzlicher Ressourcen bei zunehmenden personellen Engpässen in den Verwaltungen zu beschleunigen.

Die Digitalisierung begrüßen wir ebenfalls, wie wir es bereits in unseren Stellungnahmen zum Baulandmobilisierungsgesetz sowie zum befristeten Planungssicherungsgesetz während Covid-19-Pandemie formuliert haben.

§ 3, § 4a Abs. 6 BauGB
Vereinfachung der Beteiligungsverfahren
Wie sehen durch die Regelungen eine Chance, die Verfahren zu beschleunigen. Dies betrifft insbesondere die Einführung einer materiellen Präklusion („soweit europarechtlich zulässig"), die notwendige Verfahrens- und Rechtssicherheit schafft. Die Straffung und Klarstellung von Beteiligungsverfahren mit der Einführung einer normierten Präklusion kann Verfahren beschleunigen.

Die Reduktion mehrfacher Beteiligungen sowie die fakultative frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist grundsätzlich zu begrüßen. In der Praxis ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bei größeren und komplexeren Verfahren allerdings dringend zu empfehlen.

§ 2a BauGB-E + Anlagen 1 und 2
Reform der Umweltprüfung
Die Vereinfachung und Fokussierung der Umweltprüfung halten wir für nachvollziehbar und begrüßen diese. Dies gilt insbesondere auch für die neue planungsrechtliche Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie die Dauer der Gültigkeit bestehender Umweltgutachten von 5 Jahren.

§ 5 Abs. 5, § 35 Abs. 1a BauGB-E
Aufwertung des Flächennutzungsplans
Die Möglichkeit, bestimmten Vorhaben im Außenbereich Privilegierungswirkung zu verleihen, sehen wir kritisch, Dies führt nach unserer Auffassung zu einer Aufweichung des Außenbereichsschutzes durch die erweiterte Privilegierung bestimmter Vorhaben. Den unbestimmten Rechtsbegriff „bestimmter Vorhaben" halten wir für zu unscharf.
Neue Privilegierungen für erneuerbare Energieinfrastruktur begrüßen wir ausdrücklich, die Einschränkung auf die Privilegierungen von Batteriespeichern und Wasserstoffspeicherung ist allerdings nicht nachvollziehbar. Diese sollte technologieoffen für alle erneuerbaren Energieinfrastruktur ausgestaltet werden.

§ 9 BauGB-E
Erweiterte Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinden
Die Stärkung der Nutzungsmischung und eine größere Flexibilität bei Baugebieten (z. B. Wohnen in Kerngebieten) ist grundsätzlich zu begrüßen. Hier sei aber auf die bereits bestehenden Möglichkeiten verwiesen, die vorhabenbezogene Bebauungspläne bereits bieten.
Für die Einführung eines experimentellen Sondergebietstyps scheint uns der belastbare Rahmen zu unklar, da eine allgemeine Zweckbestimmung fehlt.

§ 1 Abs. 5–6, § 1a Abs. 4–5, § 9 BauGB-E
Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz
Das Ziel, Klimaschutz und Klimaanpassung als zentrale Abwägungsbelange im BauGB zu verankern, ist grundsätzlich zu begrüßen. Dies betrifft ausdrücklich auch die neuen Festsetzungsmöglichkeiten (z.B. Regenwassermanagement, Begrünung) sowie die Einführung „wassersensible Stadtentwicklung".
Das Gebot der Klimaanpassung soll zum integralen Bestandteil einer nachhaltigen Quartiersentwicklung werden. Die begrüßen wir ausdrücklich, verweisen aber auf den Zielkonflikt mit dem Vorrang des Wohnens als überragendes öffentliches Interesse.

§§ 135e, 135f BauGB-E
Neue Instrumente für städtische Ökosysteme (EU-Recht)
Wir lehnen die Integration der EU-Wiederherstellungsverordnung in das BauGB zum jetzigen Zeitpunkt ab, da wir aktuell keinen sachlichen Regelungsbedarf im Bauplanungsrecht erkennen können. Es liegen nach unserer Auffassung weder ein nationaler Wiederherstellungsplan noch belastbare Ziel-, Priorisierungs- und Bewertungsmaßstäbe vor. Zudem sieht das Europarecht in Art. 8 der Verordnung derzeit keine nationale Einführung von Wiederherstellungsbeiträgen vor, anders als der Entwurf zur BauGB-Novelle suggeriert.
Insgesamt gilt auch hier, dass die Novelle zwar Beschleunigung ermöglicht, aber nicht die fehlende Handlungsfähigkeit der Kommunen ersetzt. Ohne ausreichende personelle, finanzielle und organisatorische Ressourcen bleiben viele der neuen Instrumente wirkungslos.

§§ 24, 28a, 28b BauGB
Stärkung gemeinwohlorientierter Bodenpolitik
Die Ausweitung des Vorkaufsrechts, insbesondere bei Missständen, ist grundsätzlich positiv zu bewerten, da sie grundsätzlich die strategische Baulandpolitik der Kommunen stärkt. (z. B. bei, Sicherheitslagen).
Vorkaufsrechte bei Problemimmobilien entfalten nur dann eine positive Wirkung, wenn sie mit ausreichender Verwaltungskapazität, fachlicher Kompetenz und vor allem finanzieller Ausstattung unterlegt sind. Ohne diese Voraussetzungen besteht die Gefahr, dass die rechtlich gestärkten Instrumente in der Praxis weiterhin nur selektiv genutzt werden können.

§ 35 BauGB
Außenbereich und Energieinfrastruktur
Kritisch sehen wir die Aufweichung des Außenbereichsschutzes durch die erweiterte Privilegierung bestimmter Vorhaben. Den unbestimmten Rechtsbegriff „bestimmter Vorhaben" halten wir für zu unscharf.

Nach unserer Auffassung ist die Erleichterungen im Rahmen der Privilegierung der Energieinfrastruktur im Außenbereich ohne Not auf Batteriespeicher und Wasserstoffspeicherung eingeschränkt worden. Hier plädieren wir für eine Technologieoffenheit bei den erneuerbaren Energien.

§ 175a BauGB-E
Stärkung der Innenentwicklung
Das Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Innenentwicklung ist in seinen Grundzügen im aktuellen BauGB bereits in § 176a enthalten. Positiv hervorzuheben ist, dass mit der Novelle die Aufgaben des Konzepts näher spezifiziert werden.
Wir begrüßen daher die Einführung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts Innenentwicklung ausdrücklich. Dies betrifft neben dem Fokus auf Flächensparen und Nachverdichtung insbesondere die verbesserten Möglichkeiten der Mehrfachnutzung von Flächen (§ 178 BauGB-E), die eine Multicodierung von Flächen erlaubt.

Die BauGB-Novelle bekräftigt damit das Leitprinzip der nachhaltigen, integrierten und geordneten städtebaulichen Entwicklung und stärkt den qualitativen Anspruch der Bauleitplanung deutlich. Städtebau wird damit nicht allein als ordnendes Zulassungsrecht verstanden, sondern stärker als gestaltendes, integrierendes Steuerungsinstrument. Innenentwicklung, Nutzungsmischung und Klimaanpassung werden von programmatischen Zielaussagen zu rechtlich tragfähigen Abwägungs- und Steuerungsinhalten weiterentwickelt. Dies erhöht die inhaltliche Verbindlichkeit städtebaulicher Qualität, ohne die kommunale Planungshoheit formell einzuschränken.

Besonders hervorzuheben ist die Aufwertung konzeptioneller Grundlagen. Mit der Weiterentwicklung des § 175a BauGB werden städtebauliche Entwicklungskonzepte zur Stärkung der Innenentwicklung systematisch geschärft und rechtlich besser verankert. Die Novelle hebt diese Konzepte stärker auf eine formalisierte Bezugsebene der Bauleitplanung, indem sie deren Bedeutung für Begründung, Abwägung und die Anwendung weiterer Instrumente klarer herausstellt. Damit werden sie von bloßen Hintergrundpapieren zu tragenden Elementen einer konsistenten Planungslogik aufgewertet.

Inhaltlich wird Innenentwicklung dabei ausdrücklich breiter verstanden als reine bauliche Nachverdichtung. Die Novelle knüpft an das Leitbild einer „dreifachen Innenentwicklung“ an, die bauliche Entwicklung, Freiraum- und Grünentwicklung sowie Mobilitäts- und Erschließungsfragen gemeinsam betrachtet. Dies unterstützt eine Abkehr vom rein quantitativen Baulanddenken hin zu einer qualitativen Bestandsentwicklung, die auch klimatische, soziale und funktionale Aspekte integriert.

Die Stärkung von Nutzungsmischung, kürzeren Wegen und robusten Quartiersstrukturen entspricht dabei den Zielsetzungen der Leipzig Charta.

Positiv zu bewerten ist zudem, dass Klimaanpassung erstmals ausdrücklich und gleichrangig als Abwägungsbelang verankert wird. Themen wie Hitzebelastung, Starkregen, Wasserrückhalt und wassersensible Stadtentwicklung erhalten damit ein klareres rechtliches Gewicht.

§§ 13, 13a BauGB-E
Verfahrensvereinfachungen
Verfahrensvereinfachungen durch die Einführung höherer Schwellenwerte 30.000qm statt 20.000qm) bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind ausdrücklich zu begrüßen. Dies gilt auch für das Vereinfachte Verfahren ohne Umweltprüfung.

Die Präklusion trägt zu mehr Verfahrenssicherheit bei und erhöht zugleich die Anforderungen an frühzeitige, transparente und qualitativ hochwertige Beteiligung. Diese wechselseitige Wirkung ist richtig und wichtig, da Beschleunigung nicht zulasten von Akzeptanz gehen darf. Partizipation sollte daher nicht reduziert, sondern weiterentwickelt werden.
Die BauGB-Novelle enthält zudem sinnvolle Ansätze zur Straffung und Strukturierung der Planungsverfahren, die wir ausdrücklich begrüßen. Durch die Reduktion redundanter Beteiligungsschritte, die bessere Verzahnung von Verfahrensphasen sowie klarere zeitliche Abläufe werden Planungsprozesse insgesamt kalkulierbarer und transparenter – sowohl für Kommunen als auch für Vorhabenträger und Öffentlichkeit. Dies kann dazu beitragen, Planungsverfahren nicht nur formell zu beschleunigen, sondern auch inhaltlich zu fokussieren und Ressourcen gezielter einzusetzen. Die Novelle setzt damit an einer zentralen Stellschraube an, da Verfahrensbeschleunigung weniger durch materielle Absenkungen als durch klar strukturierte, verlässliche Abläufe erreicht wird.

FAZIT
Bei aller positiver Absicht, die wir grundsätzlich begrüßen, bleibt der Gesetzesentwurf hinter den Erwartungen an einen modernes Städtebaurecht und den selbstgesteckten Zielen zurück. Auch wenn manche Einzelregulierung zweifelsfrei zu begrüßen ist, steht die proklamierte große BauGB-Novelle noch aus.
Der Vorrang für die Schaffung von Wohnraum und die überragenden Interessen z.B. bei Energie und den drängenden Anforderungen der Flächenbereithaltung für Klimaanpassungsmaßnahmen werden nicht aufgelöst und helfen damit der Beschleunigung der Verfahren nicht.

Die Hoffnung, mit den allgemeinen Anpassungen des Raumordnungsrechtes zu mehr Bauvorhaben gelangen, dürfte sich ohne verbesserte Finanzausstattung kaum erfüllen. In der Fachwelt besteht seit Jahren Einigkeit darüber, dass Wohnungsbauprojekte am stärksten beeinflusst sind durch Baulandverfügbarkeit, Baukosten, Finanzierung, Fachkräfte und Genehmigungsdauer. Das Raumordnungsrecht spielt hierbei meist nur eine kleinere Rolle als diese praktischen und wirtschaftlichen Faktoren.

- Fehlendes und teures Bauland bleibt ein zentrales Hemmnis, besonders in Städten mit hoher Nachfrage
- Hohe Baukosten durch Materialpreise, Energie, technische Standards und projekt-spezifische Zusatzkosten machen viele Vorhaben wirtschaftlich schwierig
- Hohe Zinsniveau und unsichere Finanzierung verschlechtern die Kalkulierbarjkeit und können Projekte ganz stoppen
- Fachkräftemangel im Baugewerbe bremst die Umsetzung und verlängert Bauzeiten
- Komplexe Regulierung und hohe Standards etwa bei Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Brandschutz und Normung erhöhen Aufwand und Kosten
- Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitt können Vorhaben blockieren, wenn Flächen erst zusammengelegt oder verhandelt werden müssen
- Nachbarschaftskonflikte und Bürgerproteste führen häufig zu Verzögerungen im Verfahren oder zu Planänderungen

Wenn Wohnungen gebaut werden sollen, ist in der Regel nicht das Raumordnungsrecht der Hauptengpass, sondern die Frage, ob

- ein geeignetes Grundstück verfügbar ist,
- das Vorhaben wirtschaftlich finanzierbar ist,
- die Verwaltung zügig genehmigt und
- genug Baukapazitäten vorhanden sind.

Rolle der Städtebauförderung für die Wohnraumschaffung wieder stärken

Für deutlich zielführender halten wir es daher, die Schaffung bezahlbaren Wohnens bundesweit wieder stärker als Aufgabe der Städtebauförderung zu formulieren. Dies war in größerem Umfang zuletzt in der 1990ziger Jahren der Fall.

Die städtebaulichen Instrumente existieren seit Jahrzehnten, werden aber derzeit kaum noch genutzt (Beispiel SH: Seit 2015 Wohnen de facto als kommunale Aufgabe in Sanierungsgebieten nicht mehr genutzt [u.a. kommunale Wohnungssanierung, Baulückenschließungen bis hin zur Förderung privater Bauvorhaben]; Beispiel MV: Förderschwerpunkt seit mehreren Jahren nur noch die öffentliche Infrastruktur und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in Ober- und Mittelzentren; Beispiel Niedersachsen: In Niedersachsen schließt 5.4.6 R-StBauF NDS 2022 sogar die Förderung von Ersatz- und Wohnungsneubauten aus; gleichzeitig werden nach Angaben des Landesamts für Statistik im Jahr 2024 in NDS nur noch 19.352 Wohnungen in Neubauten fertiggestellt, rund 23,8% weniger als 2023; 2023 waren es 25.383 Wohnungen, 13,8% weniger als 2022).

DIE STADTENTWICKLER

sind seit Jahrzehnten als Berater und Dienstleister in den Kommunen tätig. Ihre Mitgliedsunternehmen setzen bundesweit die stadtentwicklungspolitischen Ziele des Bundes, der Länder und der Kommunen vor Ort als Sanierungsträger, Stadt- und Projektentwickler um. Sie schaffen damit einen MEHRWERT für die Zukunft unserer Städte und Gemeinden.

Kontakt:

DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND e.V.
Anna Stratmann
Geschäftsführerin
Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel. 030.755 488 920
Mail anna.stratmann@die-stadtentwickler.info