

## Entschließungsantrag

der Abgeordneten Kassem Taher Saleh, Sylvia Rietenberg, Hanna Steinmüller, Mayra Vriesema, Karolin Otte, Timon Dzienus, Julia Schneider, Dr. Alaa Alhamwi und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

zu der dritten Beratung des Gesetzentwurfs der Fraktionen der CDU/CSU und SPD – Drucksachen 21/781 (neu), 21/2109 –

### Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Deutschland steckt in einer akuten Wohnungs- und Baukrise. Vor allem Familien, Auszubildende und Studierende leiden unter fehlendem, bezahlbarem Wohnraum. Mieten steigen rasant, und größere Wohnungen für Familien oder Wohngemeinschaften sind Mangelware. Familien bleiben in zu kleinen Wohnungen oder geben den Kinderwunsch auf. Der Familienreport 2024 des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen, Senioren und Jugend bestätigt: Wohnraum ist für viele Familien eines der dringendsten Probleme. Auch junge Menschen wohnen länger bei den Eltern, da sogar ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft unbezahlbar ist oder Wohnheimplätze fehlen. Über Jahre wurde zu wenig bezahlbarer Wohnraum geschaffen, trotz günstiger Kreditbedingungen für den Wohnungsbau. Die Folge: Wohnungen, die sich Normalverdienende leisten können, fehlen. Gleichzeitig liegt im Gebäudebestand vorhandene Potenzial für den Wohnungsbau brach.

Neben mehr Schutz von Mieter\*innen durch das Faire-Mieten-Gesetz (Drucksache 21/222) braucht es Vorfahrt für sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau und ein Baugesetzbuch, das den Umbau und die Nachverdichtung durch einen Umbauturbo in den Mittelpunkt stellt. Nichts davon findet sich in dem Gesetzentwurf der Bundesregierung. Dabei hat sich Deutschland verpflichtet, die Ziele der Neuen Leipzig-Charta umzusetzen und einen Gesetzentwurf vorzulegen, der eine gerechte, grüne und produktive Stadt stärkt, die soziale Teilhabe, bezahlbaren Wohnraum, Klimaanpassung, eine nachhaltige Flächennutzung und eine hohe Umweltqualität ermöglicht. Es geht also darum, das Allgemeinwohl in das

Zentrum der Bauleitplanung zu stellen und die kommunale Handlungsfähigkeit für die Entwicklung zukunftsfähiger Städte und Gemeinden gezielt zu stärken.

Doch der Entwurf verfehlt dieses Ziel und ermöglicht keine zielgerichtete Baupolitik für bezahlbaren Wohnraum. Stattdessen werden die Grundsätze guter städtebaulicher Entwicklung und die demokratische Aushandlung von Interessen wahlweise mit der Abrissbirne kurz und klein geschlagen oder mit der Brechstange ausgehebelt. Statt Planungs- und Beteiligungsrechte zu sichern, werden sie mit dem neuen § 246e Baugesetzbuch ausgehebelt. Bürger\*innen wird suggeriert, dass so schnell mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen würde. Aber genau dort, wo er am dringendsten gebraucht wird – in verdichteten, gemischten urbanen Gebieten – greifen die Beschleunigungen nicht. Enge Fristen und oberflächliche Prüfungen sind für komplexe Projekte untauglich: Klima-, Verkehrs-, Lärm- und Infrastrukturfragen lassen sich so nicht verantwortungsvoll klären.

Hinzu kommt: Eine Baugenehmigung nach den §§ 31, 34 und 246e des Gesetzentwurfs verpflichtet weder zum Bau noch zur Einhaltung von sozialen Kriterien für den Wohnungsbau. Die weitgehenden Abweichungsmöglichkeiten in Verbindung mit dem fehlenden Anreiz, wirklich zu bauen, verschärft sogar den Wettbewerb um Baurechte und Bauland. Es ist überhaupt nicht sichergestellt, dass wirklich neuer Wohnraum entsteht – dazu wird kein einziges Kriterium angelegt, das für gemeinwohlorientierten, bezahlbaren Wohnraum sorgen könnte. Eigentümer\*innen können eine Baugenehmigung nutzen, um den Wert ihres Grundstücks zu erhöhen, ohne jemals Wohnungen zu bauen, und das Grundstück dann teuer weiterverkaufen. Der Gesetzentwurf fördert Spekulation, treibt die Bodenpreise nach oben und bevorzugt profitorientierte Projekte, statt gemeinwohlorientierten und bezahlbaren Wohnungsbau.

Es wird die Verantwortung auf der kommunalen Ebene erhöht, ohne die nötigen Rahmenbedingungen zu sichern. Statt verlässlicher Verfahren entstehen für Kommunen neue Unsicherheiten: kurzfristige Einzelfallentscheidungen, hohe Rechts- und Planungsunsicherheit mit unbekanntem Folgewirkungen auf beschlossene Bebauungspläne. Auf die schon jetzt überlasteten Behörden kommen also mehr politische Konflikte zu. Kommunen brauchen aber effiziente, zuverlässige und rechtssichere Prozesse anstatt zusätzlichen Druck und Mehrarbeit durch Einzelfallentscheidungen. Formell bleibt die Planungshoheit unangetastet, in Wahrheit werden Kommunen in eine Situation gedrängt, ohne zentrale Werkzeuge zu bekommen. Hierzu zählen stärkere Vorkaufsrechte, ein wirksames Instrument für Innenentwicklungsmaßnahmen, klare bodenpolitische Steuerungen und soziale Quoten, die leistbaren Wohnraum tatsächlich absichern. Faktisch verlieren die Kommunen Handlungsfähigkeit, während zusätzliche Lasten entstehen – etwa durch neue Infrastrukturkosten für Straßen, Leitungen, Schulen und soziale Infrastruktur der neuen Baugebiete am Stadt- oder Dorfrand. Mehr Verantwortung ohne Ausstattung ist keine Stärkung der Kommunen.

In der Praxis gefährdet der Entwurf die Ziele der Innenentwicklung und des Flächensparens, da Vorhaben am Siedlungsrand und monofunktionale Strukturen erleichtert werden. Statt Ortskerne zu stärken, werden Zersiedelung und ökologische Schäden begünstigt. Mit der Schwächung planerischer Prinzipien droht der Verlust wertvoller Grün- und Agrarflächen. Dabei sind gerade sie unverzichtbar – für Klimaanpassung, Artenvielfalt sowie lebenswerte Städte und Dörfer. Diese zu überbauen, steht im Widerspruch zu den Zielen des Flächensparens und der nachhaltigen Stadtentwicklung und gefährdet Klima- und Naturschutzinteressen. Künftig können neue Luxuswohnungen entstehen, wo vorher Wiesen, Wälder oder Landwirtschaftsflächen waren.

Wir befürworten eine sinnvolle Vereinfachung und Straffung von Planungsverfahren (Bauleitplanverfahren) – vor allem im Bestand. Der sogenannte Wohnungsbau-Turbo befeuert nur Fehlentwicklungen, anstatt bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum zu schaffen. Diese Planung mit der Brechstange führt im besten Fall zu steigenden Zahlen der Bauanträge in der Statistik. Dies bedeutet jedoch nicht automatisch mehr bezahlbare Wohnungen. Die Lösung liegt nicht in der ungezügelter Ausweisung neuer Baugebiete, sondern im intelligenten Umgang mit dem Immobilienbestand. Die Potentiale auf bereits bebauten Grundstücken sollten als Erstes gehoben werden. Leer stehende Kaufhäuser, einfache Gewerbebauten oder eingeschossige Parkplätze bieten Raum für Millionen neuer Wohnungen durch Aufstockung, Umbau und Nachverdichtung. Allein in den sieben Metropolstädten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) standen 2023 zirka 5,64 Millionen Quadratmeter leer, davon 2,68 Millionen Quadratmeter jenseits der Spitzenlagen. Insgesamt könnten so bis zu 4 Millionen Wohnungen geschaffen werden. Diese Flächen bergen ein enormes Potenzial, insbesondere für Städte, die zunehmend unter dem sogenannten Donut-Effekt leiden, bei dem sich das Leben und Wohnen immer mehr in die Peripherie verlagert, während die Innenstädte aussterben. Es braucht ein Gemeinwohl-Update des Planungsrechts, das Innenentwicklung in das Zentrum stellt, Mischungen ermöglicht, Beteiligung schützt und Kommunen mit wirksamen Instrumenten befähigt – statt sie mit kurzfristigen „Beschleunigungen“ und langfristigen Kosten alleinzulassen.

- II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf zur Änderung des Baugesetzbuches vorzulegen, der
1. die ersatzlose Streichung des § 246e BauGB vorsieht, da die Norm keine zielgerichtete Steuerung hin zu bezahlbarem Wohnraum ermöglicht, Fehlanreize setzt und Grundsätze guter städtebaulicher Entwicklung unterläuft;
  2. die Erleichterungen für die Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen nur dann zulässt, wenn mindestens 50 Prozent der entstehenden Wohnungen sozial gebunden oder gemeinwohlorientiert sind und die Vorhaben durch Baugebote oder gleichwertige Instrumente verbindlich zur Umsetzung verpflichtet werden;
  3. klarstellt, dass die Erleichterungen vor allem der Schaffung neuer Wohnungen durch Erweiterung, Änderung und Erneuerung bestehender Wohn-, Verwaltungs- oder Gewerbeimmobilien dienen und damit einen Umbauturbo mit klarer Gemeinwohlbindung etablieren;
  4. die Erleichterungen für die Abweichung vom Erfordernis, ein neues Wohngebäude in die nähere Umgebung einzufügen, nur dann ermöglicht, wenn bei den Projekten mindestens 50 Prozent soziale oder gemeinwohlorientierte Wohnungen entstehen und die Projekte mit einem Baugebot verbunden sind; in diesem Sinne werden die Leitplanken der Neuen Leipzig-Charta (gerechte, grüne, produktive Stadt) gewahrt, mit planerischem Fokus auf qualitätsvoller Innenentwicklung und Nachverdichtung;
  5. den Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen entfristet, um Verdrängung zu erschweren und so die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern;
  6. die Regelung zur Bestimmung von angespannten Wohngebieten entfristet und so als dauerhaftes Instrument ermöglicht;

7. klarstellt, dass die Zustimmung der Gemeinde nur unter Auflagen zu den städtebaulichen Anforderungen erfolgt, zu welchen der Bau von sozialen oder gemeinwohlorientierten Wohnungen gehört, und der klarstellt, dass die Zustimmung an ein Baugebot zu knüpfen ist;
8. bei der Zustimmungsfiktion klarstellt, dass das zuständige politische Gremium einzubeziehen ist, und die Frist deutlich auf sechs Monate verlängert;
9. bei der Abwägung öffentlicher Belange entsprechend der Neuen Leipzig-Charta sicherstellt, dass in jedem Fall auch die Auswirkungen auf Stadtklima, Umwelt, Verkehr oder soziale Infrastruktur geprüft werden muss;
10. der eine gute und qualitätsvolle Beteiligung der Bürger\*innen sicherstellt und so eine Maßnahme des Abschlussberichts des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum umsetzt;
11. es erleichtert, bei Bodenwertsteigerungen durch Planungsrechtänderungen die öffentliche Hand stärker zu beteiligen;
12. das Vorkaufsrecht der Kommunen in so genannten Milieuschutzgebieten (Erhaltungssatzung) wieder rechtssicher ermöglicht;
13. das Vorkaufsrecht der Kommunen für den Kauf von Wohnungen nach dem Erbbaurechtsgesetz und dem Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht;
14. das Vorkaufsrecht der Kommunen für den Kauf von Grundstücken und bei Share-Deals ermöglicht;
15. das Ertragswertverfahren für das Vorkaufsrecht ermöglicht und es so den Kommunen erleichtert wird, das Vorkaufsrecht auszuüben;
16. die dreifache Innenentwicklung stärkt, indem ein Innenentwicklungsmaßnahmengebiet eingeführt wird, das der Gemeinde Maßnahmen zur Deckung eines Wohnbedarfs, die Begründung von Baugeboten und Maßnahmen zur Flächenentsiegelung und Begrünung erleichtert;
17. es ermöglicht, einen Bundesbodenfonds einzurichten und den Aufbau von kommunalen Bodenfonds zu unterstützen;
18. einen sozialen Flächenbeitrag bei der Neuverteilung von Bauland einführt, der es ermöglicht, dass bei der Neuverteilung ein Teil der Fläche für den Bau sozialer und gemeinwohlorientierter Wohnungen verwendet werden kann;
19. die Beschlüsse aus der Nationalen Strategie zur Biologischen Vielfalt 2030 konsequent auch im Baugesetzbuch umsetzt, die Durchgrünung von Städten und Gemeinden befördert, Naturflächen erhält und wiederherstellt sowie den Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten stoppt;
20. ergänzende Anforderungen für die Klimaanpassung ermöglicht, die nötig sind, um Hitzebelastung sowie Gefahren und Schäden durch Hochwasser oder Starkregenereignisse zu vermeiden oder zu verringern; hierzu zählen:
  - a) Flächen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Anlagen für die dezentrale Versickerung, Zisternen und Retentionsdächer,
  - b) Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen sowie dessen Zwischenspeicherung durch multifunktionale Auffangflächen,
  - c) die Möglichkeit, ein Pflanz- und Maßnahmegebots leichter anzuordnen,

- d) die Flächen, auf denen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung getroffen werden müssen sowie die Art dieser Maßnahmen;
21. ein Instrument zur Klimaanpassung (Klimaanpassungsmaßnahmegebiet) einführt und noch einmal klarstellt, dass über die Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Bauleitplanung und bei der Vorhabenzulassung den Gemeinden weitere Instrumente zur Verfügung stehen, mit denen sie den Klimaschutz und die Klimaanpassung auf ihrem Gemeindegebiet verbessern können;
22. die Ziele der Flächensparsamkeit verpflichtend verankert und Maßnahmen zur Erreichung des 30-Hektar-Flächenziels einführt, um das 30-Hektar-Flächenziel zu erreichen.

Berlin, den 7. Oktober 2025

**Katharina Dröge, Britta Haßelmann und Fraktion**

## **Begründung**

Zur Streichung des Bauturbos

Um zügig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, braucht es planungsrechtliche Instrumente, die die Innenentwicklung priorisieren, gemeinwohlorientierte Projekte absichern und Kommunen handlungsfähig machen. § 246e BauGB verfehlt all dies: Er hebt bewährte Abwägungs- und Beteiligungsprozesse aus, setzt falsche Anreize, im Außenbereich monofunktionalen Strukturen zu bauen, und erhöht Rechts- und Planungsunsicherheit in den Behörden und fördert Spekulation, weil weder eine Bauverpflichtung noch soziale Bindungen abgesichert sind. Die behauptete Beschleunigung greift gerade dort nicht, wo Wohnungen am dringendsten benötigt werden – im dichten, gemischten Bestand, und verteuert zugleich Boden durch leicht handelbare Genehmigungsrechte ohne Baupflicht. Darüber hinaus verschärft der §246e BauGB den Verlust von Ökosystemen sowie Tier- und Pflanzenarten. Jedes zusätzliche Haus auf der grünen Wiese erhöht auf Kosten der Natur die Flächeninanspruchnahme. Die Erreichung des 30-Hektar-Flächenziels bis 2030 oder gar des Netto-Null-Ziels bis 2050 rückt damit immer weiter in unerreichbare Ferne.

Stattdessen müssen Innenentwicklung, Umbau und Nachverdichtung auf bereits bebauten Flächen den Vorrang erhalten: klare soziale Quoten, ein Baugebot bzw. gleichwertige Instrumente, robuste kommunale Steuerungsmöglichkeiten (u. a. Vorkaufsrechte, bodenpolitische Auflagen) sowie verlässliche, rechtssichere Verfahren. Nur so entstehen tatsächlich neue, bezahlbare Wohnungen – qualitativ hochwertige, flächensparend und im Einklang mit Klimaanpassung, Stadtverträglichkeit und dem Allgemeinwohl.

Zu den Erleichterungen für die Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen

Um sicherzustellen, dass auch wirklich bezahlbare soziale und gemeinwohlorientierte Wohnungen gebaut werden, sind bei den vorgeschlagenen Änderungen im § 31 Absatz 3 BauGB eine Quote von mindestens 50 Prozent für soziale und gemeinwohlorientierte Wohnungen und ein Baugebot nach § 176 BauGB bzw. gleichwertige Instrumente notwendig. Ohne diese Ergänzungen ist nicht sichergestellt, dass die genehmigten Wohnungen überhaupt einen Beitrag zur Lösung der Wohnungskrise und zur Schaffung und Bewahrung von sozial durchmischten Quartieren leisten und gebaut werden.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Zu den Erleichterungen zur Schaffung neuer Wohnungen durch Erweiterung, Änderung und Erneuerung bestehender Wohn-, Verwaltungs- oder Gewerbeimmobilien

Um die Potentiale von bis zu 4 Millionen neuen Wohnungen durch Aufstockung, Umbau oder Erweiterung zu schaffen, braucht es Erleichterungen, die einen Umbauturbo zur Schaffung bezahlbaren sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus ermöglichen. Die vorgeschlagenen Änderungen greifen Vorschläge des Baukulturbericht 2022/23 der Bundesstiftung Baukultur mit dem Schwerpunktthema „Neue Umbaukultur“ auf.

Zu den Erleichterungen für die Abweichung vom Erfordernis, eines neuen Wohngebäudes in die nähere Umgebung einzufügen

Um sicherzustellen, dass auch wirklich bezahlbare soziale und gemeinwohlorientierte Wohnungen gebaut werden, ist bei den vorgeschlagenen Änderungen im § 34 Absatz 3b BauGB eine Quote von mindestens 50 Prozent für soziale und gemeinwohlorientierte Wohnungen und ein Baugebot nach § 176 BauGB bzw. gleichwertige Instrumente notwendig. Ohne diese Ergänzungen ist nicht sichergestellt, dass die genehmigten Wohnungen überhaupt einen Beitrag zur Lösung der Wohnungskrise und zur Schaffung und Bewahrung von sozial durchmischten Quartieren leisten und gebaut werden.

Zu der Entfristung des Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung führt zunehmend dazu, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verändert und es zu einer sozialen Entmischung in den Städten kommt. Um dieser Entmischung entgegenzuwirken, benötigen die Kommunen den Genehmigungsvorbehalt nach § 250 BauGB als dauerhaftes Instrument der Stadtentwicklung.

Zu der Entfristung der Bestimmung von angespannten Wohnungsmärkten

Da eine Lösung der Wohnungskrise kurzfristig nicht zu erwarten ist, muss es dauerhaft möglich sein, über den § 201a BauGB angespannte Wohnungsmärkte zu bestimmen und so städtebauliche Instrumente wie das Vorkaufsrecht für unbebaute oder brachliegende Grundstücke in dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans, (§25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB) 31 3, Anordnung städtebaulicher Maßnahmen, zum Beispiel die Anordnung eines Baugebots (§175 Abs. 2 S. 2 BauGB und § 176 Abs. 1 S 1 Nr. 3 BauGB) anwenden zu können.

Zu der Zustimmung der Gemeinde und der Verlängerung der Frist für die Kommune

Die im vorgeschlagenen § 36a enthaltene Frist von 3 Monaten entspricht in keiner Weise den Herausforderungen, die sich die Planungs- und Genehmigungsbehörden bei größeren Bauprojekten vor Ort stellen. Auch die Einbindung des in der Gemeinde zuständigen politischen Gremiums zur Steigerung der demokratischen Legitimation braucht mehr Zeit, um die rechtmäßige Einladung zu dem jeweiligen Gremium zu gewähren. Auch muss deutlicher werden, dass die Zustimmung der Gemeinde nur unter Auflagen zu den städtebaulichen Anforderungen erfolgen soll, um die Steuerungsfähigkeit der Kommunen im Sinne der Planungshoheit zu gewährleisten.

Zu der Abwägung öffentlicher Belange und Bürgerbeteiligung

Die Abwägung öffentlicher Belange sollte entsprechend der Neuen Leipzig Charta erfolgen, und es sollten die Auswirkungen auf Stadtklima, Verkehr oder soziale Infrastruktur geprüft werden. Nur so wird eine Stadt- und Ortsentwicklung ermöglicht, die sich an den Bürger\*innen vor Ort orientiert und nicht an den Profitinteressen von Immobilienkonzernen. Insbesondere bei Wohnungsbauvorhaben, die der Verdichtung und stärkeren Innenentwicklung dienen, ist eine gute und qualitätsvolle Beteiligung der Bürger\*innen für das Gelingen des Projekts zentral. Daher wurde im Abschlussbericht des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum der Bundesregierung als eine Maßnahme die Maßnahme 3.17 vereinbart, die auf eine gute und qualitätsvolle Beteiligung der Bürger\*innen abzielt. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung steht im Widerspruch dieser Vereinbarung und verschlechtert die Instrumente demokratischer Entscheidungsprozesse in der Stadt- und Gemeindeplanung.

Zu der stärkeren Beteiligung der öffentlichen Hand bei Bodenwertsteigerungen

Steigende Bodenpreise tragen zu hohen Baukosten bei, da sie den Wert eines Grundstücks unmittelbar erhöhen und so einen erheblichen Anteil an den Gesamtkosten eines Bauprojekts ausmachen. Die Knappheit von Bauland in attraktiven Lagen und eine hohe Nachfrage treiben die Preise in die Höhe. Dies schlägt sich direkt in den Kosten

für Bauherren nieder. Bodenwertsteigerungen und hohe Bodenwerte müssen daher besser für das Gemeinwohl nutzbar gemacht werden. Neben der Preisstabilität sollte eine gemeinwohlorientierte Bodennutzung ermöglicht werden, die über eine kommunale Bodenvorratspolitik den sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau fördert. Um Spekulation einzudämmen, Planungssicherheit zu erhöhen und bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen, muss die öffentliche Hand konsequent an planungsbedingten Bodenwertsteigerungen partizipieren. Hierfür stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung, wie etwa gestärkte und ausgeweitete kommunale Vorkaufsrechte, ein sozialer Flächenbeitrag in der Baulandumlegung (nach § 58a BauGB), bei dem werterhöhende Vorteile vorrangig in kommunale Flächen für den sozialen Wohnungsbau ausgeglichen und fristgebunden realisiert werden kann, verbindliche städtebauliche Verträge mit denen die Übernahme von Folgekosten für soziale/kulturelle Infrastruktur neben Quoten für geförderten Wohnungsbau und Maßnahmen der Klimaanpassung geregelt werden können oder Baugebote dafür, die dafür sorgen, dass baureife Grundstücke nicht brachliegen und Wertzuwächse tatsächlich in Wohnraum umgesetzt werden. So werden planungsbedingte Gewinne gemeinwohlorientiert abgeschöpft, Innenentwicklung gestärkt und die Finanzierung der öffentlichen Daseinsvorsorge gesichert.

#### Zu dem rechtssicheren Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten

Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 ((BVerwG 4 C 1.20) § 26 Nr. 4 Alt. 2 BauGB kommt die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht in Betracht, wenn das Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut ist und bewohnt wird und dieses keine Missstände oder Mängel i. S. d. § 177 Abs. 2 und 3 BauGB aufweist. Die dort genannten Mängel beziehen sich aber rein auf die bauliche Beschaffenheit und sind daher blind für Fragen des Milieuschutzes vor Verdrängung. Damit kann in diesem Fall das Vorkaufsrecht, das in vielen großen Städten ausgeübt wird, um Verdrängung zu verhindern, nicht mehr angewendet werden. Dies könnte geheilt werden, indem § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Vorkaufsrecht im Milieuschutz) von § 26 Nr. 4 BauGB ausgenommen wird.

#### Zu dem Vorkaufsrecht bei Wohneigentumsgemeinschaften und Erbbaurechtsgemeinschaften

Die Bundesregierung hat bereits in der letzten Wahlperiode festgestellt, dass die kommunalen Vorkaufsrechte in § 24 BauGB gestärkt werden sollten. Ziel ist es, Umgehungen durch die Begründung von Wohnungseigentum zu verhindern. Der Endbericht der Expertengespräche verweist hierzu auf eine Entscheidung des OVG Hamburg, wonach ein Vorkaufsrecht bei nach WEG geteilten Gebäuden ausgeschlossen sei – auch wenn das gesamte Gebäude verkauft werde. Dies widerspreche jedoch der Zweckrichtung der Vorkaufsrechte. Der vorgeschlagene Ansatz berücksichtigt, dass der Verkauf sämtlicher Einheiten eines Grundstücks an einen Erwerber wirtschaftlich einem Grundstücksverkauf entspricht. Dies wird durch § 9 Abs. 1 Nr. 2 WEG gestützt, der in solchen Fällen die Schließung von Wohnungsgrundbüchern zulässt.

Während die Gesetzesbegründung von 1986 gegen eine Gleichstellung lediglich den Verwaltungsaufwand anführte, dient die nun vorgeschlagene Änderung vor allem der Verfahrensvereinfachung und Rechtsklarheit in diesen Fällen. An der bisherigen Rechtslage ändert sich nichts: Für einzelne Eigentumswohnungen oder Erbbaurechte – auch bei Wohnungserbbaurechten nach § 30 WEG – bleibt das Vorkaufsrecht ausgeschlossen. Ebenso unberührt bleibt die Rechtsprechung zu Umgehungsgeschäften.

#### Zum Vorkaufsrecht Share Deals

Bei einem Share Deal werden nicht direkt Grundstücke, sondern Gesellschaftsanteile übertragen. Damit gehen mittelbar auch Eigentum am Grundstück sowie bestehende Verträge, Forderungen und Pflichten auf den Käufer über. Die geltende Rechtslage schließt kommunale Vorkaufsrechte bei solchen Anteilsübertragungen meist aus. Nur in engen Ausnahmefällen (z. B. Umgehungsgeschäfte) erkennt die Rechtsprechung bislang eine Anwendung an. Dadurch entfallen Vorkaufsrechte auch in städtebaulich relevanten Fällen. Eine Reform soll diese Lücke schließen, indem Share Deals rechtlich einem Immobilienkauf gleichgestellt werden und auch das Satzungsvorkaufsrechts nach § 25 BauGB einbezogen werden sollte. Die Regelung sollte nicht auf Erbschaften oder Vermächtnisse angewendet werden. Die Anpassung soll verhindern, dass kommunale Steuerungsinstrumente durch gesellschaftsrechtliche Konstruktionen umgangen werden.

Zu dem Ertragswertverfahren beim Vorkaufsrecht

Angesichts der Finanznot vieler Kommunen sollte das Ertragswertverfahren eingesetzt werden, um den Wert der Immobilien bei der das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll zu bestimmen. Bisher wird in der Regel Marktwertverfahren angewendet. Was dazu führt, dass Kommunen der viel teureren Marktpreis bezahlen müssen.

Zu dem Innenentwicklungsmaßnahmengebiet

Das „Städtebauliche Entwicklungskonzept“ (§ 176a – neu) sollte zu einem „Innenentwicklungs-Maßnahmengebiet“ weiterentwickelt werden, das die Anwendung von Vorkaufsrechten und Baugeboten auf mehrere Fälle gleichzeitig und für die Bodenbevorratung erleichtert sowie Festsetzungen für die anteilige Bebauung für öffentliche Zwecke, wie etwa Sozialwohnungen, Kitas, Schulen, andere Sozialeinrichtungen und Grünflächen ermöglicht.

Zu dem Bundesbodenfonds

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben entsprechend des Antrags mit der Drucksache 19/11147 in einen „Gemeinnützigen Bundesbodenfonds“ umzuwandeln, der eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik betreibt, die Nutzung von Boden für öffentliche Zwecke fördert und die Kommunen bei Auf- oder Ausbau einer gemeinwohlorientierten Boden- und Flächenbevorratungspolitik unterstützt.

Zu der Einführung eines sozialen Flächenbeitrags

Bisher können Gemeinden bei der Neuordnung von Grundstücken (Baulandumlegung) kaum Flächen für sozialen Wohnungsbau gewinnen, da die bisherigen Umlegungsinstrumente (§§ 45 ff. BauGB) dies nicht ermöglichen. Um den Bau sozialer und gemeinwohlorientierter Wohnungen zu erleichtern soll es daher Gemeinden bei einer Baulandumlegung in Zukunft möglich sein Flächen zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau erhalten zu können. Daher sollte der soziale Flächenbeitrag als besondere Form des Wertausgleichs in § 58a BauGB eingeführt werden, der anstelle von Geld in zweckgebundenen Flächen geleistet wird. So wird ermöglicht mehr Flächen für den sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zu mobilisieren. Dabei sollte die Zuteilung ausschließlich zweckgebunden erfolgen und die Gemeinde muss den sozialen Wohnungsbau innerhalb einer angemessenen Frist realisieren oder durch Dritte umsetzen lassen. Bei dem Ansatz wird die Privatnützigkeit der Umlegung gewahrt, da die Eigentümer mindestens gleichwertige Grundstücke behalten und von einer besseren Nutzbarkeit profitieren, die Gemeinde erhält Flächen nur als Nebenfolge. Über den Einleitungsbeschluss nach § 47 BauGB besteht auch Rechts- und Verfahrenssicherheit. Wichtig hierbei ist, dass Eigentümer frühzeitig über den sozialen Flächenbeitrag informiert werden. Die Zweckbindung gilt mindestens so lange, wie die jeweilige soziale Wohnraumförderung bzw. solange die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts besteht. Das Instrument erweitert die bewährte Baulandumlegung, sichert deren privatnützige Grundstruktur und eröffnet gleichzeitig eine zusätzliche Möglichkeit, dringend benötigte Flächen für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen. Weiterhin wird so dem Prüfauftrag 3.20 aus dem Abschlussbericht des Bündnisses für bezahlbarer Wohnraum nachgekommen.

Zu der Nationalen Strategie für Biologische Vielfalt 2030

Die natürliche Vielfalt sichert unsere Lebensgrundlagen. Sie zu erhalten und zu reparieren erfordert eine kluge, fachübergreifend abgestimmte Strategie. Insgesamt 64 Ziele in 21 Handlungsfelder werden von der Biodiversitätsstrategie erfasst. Damit ist diese Strategie wie ein Kursbuch auf dem Weg zu einer gesunden stabilen Natur. Um diese Strategie vor Ort leichter umsetzen zu können, braucht es Anpassungen im Baugesetzbuch.

Zu den Anforderungen für die Klimaanpassung und Einführung eines Instruments zur Klimaanpassung (Klimaanpassungsmaßnahmengebiet)

Die Klimakrise und mehr Extremwetterereignisse führen zu gesundheitsgefährdenden Hitzewellen und Starkregenereignissen, denen die Bürger\*innen und Bürger zunehmend ausgesetzt sind. Um diese Herausforderungen vor Ort leichter bewältigen zu können brauchen Städte und Gemeinden zusätzliche Instrumente, die wir ihnen an die Hand geben. Für eine klimagerechter Stadtentwicklung und mehr Grün in der Stadt, die Lebens- und Aufenthaltsqualität in unseren Städten und Ortskernen erhöhen, braucht es in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB), in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 BauGB), den städtebaulichen Geboten (§ 175 ff. BauGB) und

Maßnahmen- und Pflanzgeboten (§178 BauGB) zusätzliche Instrumente. Da die bisherigen Instrumente zur Verbesserung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung aktuell über das Baugesetzbuch verteilt sind, sollten diese zusammengefasst und ihre Anwendung erleichtert werden. Die vorgeschlagenen Änderungen dienen auch dazu die Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel, das Bundeskonzept Grüne Infrastruktur, das Weißbuch Stadtgrün, der Masterplan Stadtnatur sowie die Leipzig-Charta stärker in das Baugesetzbuch einfließen zu lassen.

#### Zur Flächensparsamkeit

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche wächst auf Kosten von landwirtschaftlichen Flächen und Wald immer weiter. Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt die Flächeninanspruchnahme bis spätestens 2030 auf netto null 30-ha zu reduzieren. Mit Raumordnung, Stadt- und Regionalplanung allein lässt sich der Flächenverbrauch nicht wirksam reduzieren. Es braucht daher zusätzliche Anreize, den Flächenverbrauch bis 2030 auf 30 Hektar pro Tag und langfristig auf Nettonull zu senken.

*Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.*