

Antrag

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

Vorfahrt für bezahlbaren Wohnraum und nachhaltige Stadtentwicklung

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Koalition aus CDU/CSU und SPD und die von ihr getragene Bundesregierung behandeln die Bau- und Wohnungskrise bislang ausschließlich als Genehmigungskrise. Baugenehmigungen sind aber noch keine neuen Wohnungen, schon gar keine Bezahlbaren. Statt die zugrundeliegenden Probleme systematisch anzugehen, wurde im letzten Jahr mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung die Grundsätze guter städtebaulicher Entwicklung und die demokratische Aushandlung von Interessen mit der Brechstange ausgehebelt. Obwohl die letzte Reform des Baugesetzbuches (BauGB) erst wurde und bisher noch keine klar sichtbaren Effekte zeigt, setzt die Bundesregierung ihren Kurs von Deregulierung und Symbolpolitik fort.

Dabei wurden 2025 so wenige Wohnungen gebaut wie zuletzt 2012. (DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 174, 22. Mai 2026) Auch gehen von den so dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus gehen immer mehr verloren. So gab es 2025 fast 20.000 Sozialwohnungen weniger als noch im Vorjahr, trotz Milliarden Euro an Fördermitteln. (Zahl der Sozialwohnungen liegt nur noch bei knapp einer Million, NTV, 28.05.2026) Die Zahlen also zeigen, dass beim Wohnungsbau ein laues Lüftchen weht. Von Turbo keine Spur, schon gar nicht für bezahlbare Wohnungen.

Die Bundesregierung schreddert nicht nur die gesamte Planungskultur, sondern nimmt auch keinerlei Unterscheidung zwischen profitmaximierenden Bauvorhaben und solchen mit Gemeinwohlorientierung vor. Die Absenkung der Umweltprüfung, die massive Einschränkung der Klagemöglichkeiten von Bürger*innen und Verbänden und die Absenkung des Artenschutzes im Bundesnaturschutzgesetz gefährden die ökologische Säule der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Bundesregierung will den Wohnungsbau mit erheblicher Deregulierung ankurbeln, egal welcher Mietpreis am Ende dabei rauskommt. Dies löst das Problem des Mangels an bezahlbarem Wohnraum aber in keiner Weise. Angesichts der immer weiter steigenden Preise für Bauland und den Anteil an den Baukosten von bis zu 50 Prozent (Baukostensteigerung in Deutschland und Österreich, Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestages, 12.06.2025), braucht es für den

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bau dauerhaft bezahlbarer Wohnungen eine grundlegende Reform des Bauplanungsrechts und eine echte Stärkung der bodenpolitischen Instrumente der Kommunen. Denn auf überbeuertem Bauland können nicht bezahlbare Wohnungen entstehen. Dies erkennt die Bundesregierung an, allerdings ohne die dafür notwendigen Instrumente bereitzustellen.

Währenddessen steigen die Mieten weiter und belasten zunehmend nicht nur Menschen mit geringem Einkommen, sondern auch die Mittelschicht. Es braucht daher dringend mehr Schutz für die Mieter*innen mit Hilfe von sofort wirksamen Maßnahmen. Die Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen hat in dieser Legislaturperiode bereits mit dem Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetz (Drucksache 21/222), dem Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des sozialen Mietrechts (Drucksache 21/4268), dem Antrag Faire Mieten jetzt – Schutz und Aufklärung für Mieterinnen und Mieter (Drucksache 21/4282) und einem Gesetzentwurf für den Schutz für Kündigungen wegen Eigenbedarfs aufgezeigt, wie echter Schutz für Mieter*innen aussehen sollte. In Zeiten eines vor allem in den Städten extrem knappen Wohnraumangebots bleiben Maßnahmen zur Mietpreisregulierung eine notwendige Symptombehandlung. Die Ursachen der Bau- und Wohnungskrise liegen jedoch tiefer.

Um zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum dort zu schaffen, wo er am dringendsten benötigt wird und somit das Problem an der Wurzel zu packen, braucht es Vorfahrt für dauerhaft bezahlbaren und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau und ein Baurecht, das den Umbau und die Nachverdichtung durch einen “Umbau-turbo” in den Mittelpunkt stellt.

Gleichzeitig darf man die Auswirkungen der Klima- und Biodiversitätskrise nicht außer Acht lassen: Der anhaltend hohe Flächenverbrauch und die fortschreitende Bodenversiegelung zerstören natürliche Lebensräume und verschärfen die Wasserkrise zunehmend. Wo Böden versiegelt werden, kann Regenwasser kaum noch versickern und gespeichert werden - Grundwasserreserven gehen zurück, Trockenperioden nehmen zu und Starkregen führt häufiger zu schweren Überschwemmungen. Gerade in wachsenden Gebieten braucht es deshalb eine Stadtentwicklung, die bereits versiegelte Flächen effizienter nutzt, Begrünung ausbaut und bestehende Infrastruktur stärkt, anstatt weiter neue Flächen in Anspruch zu nehmen: Beispielsweise mit Solaranlagen überdachte Stellplätze, begrünte Dächer oder entsiegelte Wege. So kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, ohne ökologische Krisen weiter zu verschärfen.

Statt jedoch klare Leitplanken für den sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zu schaffen und Planungs- und Beteiligungsrechte zu sichern, wurden diese mit dem neuen § 246e BauGB 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.

Schon der nach wie vor bestehende Bauüberhang von ca. 760.000 genehmigten aber nicht fertiggestellten Bauvorhaben in 2024 (DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 183 vom 23. Mai 2025) zeigt, es fehlt grundsätzlich nicht an Vorhaben, die ihrer Umsetzung harren. Vielmehr sind es die stark gestiegenen Baukosten sowie die viel zu geringe Dynamik bei der Mobilisierung von Bau-, Umbau und Nachverdichtungspotentialen in den angespannten Wohnlagen im Innenbereich.

Obwohl auch die aktuelle Bundesregierung die Dringlichkeit, mit der den ausufernden Baukosten begegnet werden muss, immer wieder betont, liegt das angekündigte Gesetz zur Einführung des Gebäudetyp E bislang nicht einmal als Entwurf vor. Diese Verzögerung ist schwer nachvollziehbar, da die Vorgängerregierung zum Ende der letzten Legislaturperiode bereits einen Gesetzentwurf in den Deutschen Bundestag eingebracht hatte (Drucksache 20/13959).

Vor Maßnahmen, die tatsächlich eine Mobilisierung der Bau- und Nachverdichtungspotentiale im Innenbereich heben könnten, schreckt die Koalition offensichtlich zurück. Dazu bräuchte es eine klare Privilegierung der behutsamen Nachverdichtung im Innenbereich gegenüber dem Außenbereich und den Ortsrandlagen, verbindliche Baugebote sowie eine deutliche Ausweitung der bodenpolitisch wirksamen Instrumente der Kommunen.

Anstatt den bislang in dieser Legislaturperiode eingeschlagenen Weg der pauschalen Deregulierung weiterzuverfolgen, sollte der in der letzten Legislaturperiode eingeschlagene Pfad einer Weiterentwicklung des BauGB hin zu einer Stärkung der Instrumente der integrierten Stadtentwicklung wieder aufgenommen werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

- A. einen Gesetzentwurf zur Änderung des Baugesetzbuches vorzulegen, der
1. Ausnahmen, Befreiungen und Vorrang zugunsten des Wohnungsbaus im Genehmigungs- und Planungsverfahren grundsätzlich nur dann zulässt, wenn mindestens 50 Prozent der entstehenden Wohnungen langfristig sozial gebunden oder gemeinwohlorientiert sind, keine Netto-Neuversiegelung und Verlust von ökologisch wertvollen Flächen erfolgt und die Vorhaben durch Baugebote oder gleichwertige Instrumente verbindlich zur Umsetzung verpflichtet werden. In diesem Sinne werden die Leitplanken der Neuen Leipzig-Charta (gerechte, grüne, produktive Stadt) gewahrt, mit planerischem Fokus auf qualitativvoller Innenentwicklung und Nachverdichtung;
 2. klarstellt, dass Erleichterungen vor allem der Schaffung neuer Wohnungen durch Erweiterung, Änderung und Erneuerung bestehender Wohn-, Verwaltungs- oder Gewerbeimmobilien dienen und damit einen „Umbau-Turbo“ mit klarer Gemeinwohlbindung und der vorrangigen Umnutzung von bereits versiegelten Flächen, etablieren;
 3. die Ziele der Flächensparsamkeit so verankert, dass das 30-Hektar-Flächenziel leichter erreicht werden kann; indem vor dem Hintergrund zunehmender Flächenkonkurrenzen und der bereits im BauGB verankerten Flächensparsamkeit, Flächen, soweit möglich, mehrfach, also multifunktional genutzt werden sollen;
 4. die ersatzlose Streichung des § 246e BauGB vorsieht, da dieser sogenannte „Bau-Turbo“ keine zielgerichtete Steuerung hin zu bezahlbarem Wohnraum ermöglicht, Fehlanreize setzt und Grundsätze guter städtebaulicher Entwicklung unterläuft;
 5. klarstellt, dass die Gemeinde ihre Zustimmung daran knüpfen kann, dass die Genehmigung nur unter Auflagen zur Wahrung ihrer städtebaulichen Anforderungen erfolgt;

6. klarstellt, dass die Gemeinde ihre Zustimmung an den Erlass eines Baugebots knüpfen kann und bei der Zustimmungsfiktion klarstellt, dass das zuständige politische Gremium einzubeziehen ist, und die Frist deutlich auf sechs Monate verlängert;
7. der die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, die Nutzung gemeindeeigener Grundstücke und die dreifache Innenentwicklung nicht nur als Ziel und Grundsatz der Bauleitplanung verankert, sondern die Kommunen auch mit den dafür notwendigen Instrumenten ausstattet;
8. der eine gute, transparente und qualitätsvolle Beteiligung der Bürger*innen, sicherstellt, so eine Maßnahme des Abschlussberichts des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum umsetzt und die Beteiligungsrechte von Kindern und Jugendlichen schützt;
9. den Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen entfristet, Verdrängung zu erschweren und so die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern;
10. die Regelung zur Bestimmung von angespannten Wohngebieten zu entfristen und so als dauerhaftes Instrument zu ermöglichen;
11. den Milieuschutz in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten krisenfest ausgestaltet, indem Ausnahmeregelungen für Eigentümer so begrenzt werden, dass sie nicht als Schlupfloch für Luxusmodernisierungen missbraucht werden können, und gleichzeitig sicherstellt, dass jede Form der gewerblichen Kurzzeitvermietung, die dem regulären Wohnungsmarkt Wohnraum entzieht, einer strikten behördlichen Genehmigungspflicht unterliegt;
12. Die Möglichkeiten zur Schaffung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung beizubehalten und zu verstetigen;
13. 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;
14. es erleichtert, bei Bodenwertsteigerungen durch Planungsrechtänderungen die öffentliche Hand stärker zu beteiligen;
15. das Vorkaufsrecht der Kommunen zu stärken und es hierfür in so genannten Milieuschutzgebieten (Erhaltungssatzung) wieder rechtssicher zu ermöglichen, auf den Kauf von Wohnungen nach dem Erbbaurechtsgesetz und dem Wohnungseigentumsgesetz sowie von Grundstücken und bei Share-Deals auszuweiten;
16. es den Kommunen erleichtert, das Vorkaufsrecht zu den Konditionen eines preislimitierten Verkehrswertes auszuüben;
17. die dreifache Innenentwicklung stärkt, indem ein Innenentwicklungsmaßnahmegebiet eingeführt wird, dass es der Gemeinde erleichtert Maßnahmen zur Deckung eines Wohnbedarfs, die Begründung von Baugeboten und Maßnahmen zur Flächenentsiegelung und Begrünung erleichtert;
18. einen sozialen Flächenbeitrag bei der Neuverteilung von Bauland einführt, der es ermöglicht, dass bei der Neuverteilung ein Teil der Fläche für den Bau öffentlich geförderter und gemeinnütziger Wohnungen verwendet werden kann;
19. "Integrierte Freiraumentwicklungskonzepte" als übergeordnetes, strategisches Planungsinstrument einführt, sodass im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene Anforderungen an den Freiraum sowie die

räumliche Entwicklung der grün-blauen Infrastruktur integrativ zusammengeführt werden, mit dem Ziel der Verteilung und Vernetzung der Grün- und Wasserflächen als multifunktionales und leistungsfähiges Freiraumverbundsystem;

20. die Beschlüsse aus der Nationalen Strategie zur Biologischen Vielfalt 2030 und der EU-Wiederherstellungsverordnung (W-VO) für den Schutz und die Verbesserung städtischer Ökosysteme konsequent auch im BauGB umsetzt, die Durchgrünung von Städten und Gemeinden befördert, Naturflächen erhält und ihre Vernetzung verbessert, geschädigte und degradierte urbane Ökosysteme wiederherstellt sowie am realen Eingriffsausgleich festhält und diesen wirksamer gestaltet, um den Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten zu stoppen;
21. eine deutliche Unterscheidung von Klimaschutz und Klimaanpassung als eigenständige Begrifflichkeiten in §§ 1 und 1a des BauGBs zu verankern, um Klarheit für die Planungspraxis zu schaffen;
22. ein "Klimaanpassungsmaßnahmegebiet" als Instrument einführt und zugleich klarstellt, dass über die Berücksichtigung von Belangen der Klimaanpassung in der Bauleitplanung und bei der Vorhabenzulassung den Gemeinden weitere Instrumente zur Verfügung stehen, mit denen sie Maßnahmen zur Klimaanpassung auf ihrem Gemeindegebiet verbessern können;
23. 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 Maßnahmegebot 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;
24. klarstellt, dass die Bauleitplanung die Integration von Kreislaufwirtschaft sowie ressourceneffizientem Bauen fördert, um die Nachhaltigkeit des Bauens zu erhöhen;
 - B. die Baunutzungsverordnung dahingehend anzupassen, dass die kommunalen Planungsinstrumente zur Steuerung des Wohnungsangebots erweitert werden, um die ungesteuerte Ausbreitung befristeter und kommerziell geprägter Wohnformen („Wohnen auf Zeit“) in Wohngebieten effektiv zu regulieren oder bei Bedarf auszuschließen;
 - C. die Musterbauordnung so anzupassen, dass sie zu einer Umbauordnung weiterentwickelt wird, die die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch Umbau im Bestand erleichtert, Abriss vermeidet und so die effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen fördert.

Berlin, den 9. Juni 2026

Katharina Dröge, Britta Haßelmann und Fraktion

Begründung

Deutschland hat sich verpflichtet, die Ziele der Neuen Leipzig-Charta umzusetzen und einen Gesetzentwurf vorzulegen, der eine gerechte, grüne und produktive Stadt stärkt. Diese soll soziale Teilhabe, bezahlbaren Wohnraum, Klimaanpassung, eine nachhaltige Flächennutzung sowie eine hohe Umweltqualität gewährleisten. Ziel ist es, das Allgemeinwohl konsequent in das Zentrum der Bauleitplanung zu stellen und gleichzeitig die kommunale Handlungsfähigkeit für die Entwicklung zukunftsfähiger Städte und Gemeinden gezielt zu stärken. Um dieses Ziel zu erreichen, setzt eine zukunftsfähige Gestaltung des BauGBs auf die konsequente Umsetzung der Innenentwicklung und des Flächensparens. Den planerischen Rahmen bilden dabei die Prinzipien der dreifachen Innenentwicklung gemäß der Neuen Leipzig-Charta. Dazu müssen zentrale Schutz- und Beteiligungsrechte als wesentliche Grundlage für transparente Planungsverfahren gewährleistet werden. Durch eine gezielte Stärkung der Ortskerne wird der Zersiedelung sowie damit verbundenen ökologischen Schäden entgegengewirkt. Da Grün- und Agrarflächen für die Klimaanpassung und den Erhalt der Artenvielfalt unverzichtbar sind, muss deren Überbauung vermieden werden. Dies schließt die Entstehung von Wohnbauprojekten auf ökologisch wertvollen Wiesen, Wäldern oder Landwirtschaftsflächen aus, sofern diese keinen Beitrag zum vorrangigen Allgemeinwohl leisten.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.