

Beschlussempfehlung und Bericht

**des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen
(24. Ausschuss)**

**zu dem Antrag der Abgeordneten Bastian Treuheit, Marc
Bernhard, Carolin Bachmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD
– Drucksache 21/8383 –**

Gewachsene Heimat erhalten – Lokales Bauland an Einheimische vergeben

A. Problem

Der Antrag führt die angespannte Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt auf jahrelange politische Fehlsteuerungen zurück. Anhaltend hohe Zuwanderung, steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie regulatorische Anforderungen verschärften den Wohnungsmangel und begünstigten die Verdrängung einkommensschwächerer und ortsansässiger Haushalte. Vor diesem Hintergrund sollen kommunale Einheimischenmodellen nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gestärkt werden, um gewachsene örtliche Gemeinschaften zu schützen und die Wohneigentumsbildung zu erleichtern. Nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs seien solche Modelle unionsrechtlich zulässig, sofern sie legitime Gemeinwohlziele verfolgten, diskriminierungsfrei und verhältnismäßig ausgestaltet seien und neben der Ortsansässigkeit insbesondere soziale und wirtschaftliche Kriterien berücksichtigten. Eine überwiegende Bevorzugung allein aufgrund der Wohndauer sei dagegen unzulässig. Da zahlreiche Kommunen aus Sorge vor rechtlichen Auseinandersetzungen auf dieses Instrument verzichteten, fordert der Antrag eine politische Klarstellung der unionsrechtlichen Zulässigkeit, den Abbau praktischer Rechtsunsicherheiten und eine Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung zur Begrenzung von Verdrängungsprozessen.

B. Lösung

Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke gegen die Stimmen der Fraktion der AfD.

C. Alternativen

Annahme des Antrags auf Drucksache 21/8383.

D. Kosten

Die Kosten wurden nicht erörtert.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag auf Drucksache 21/8383 abzulehnen.

Berlin, den 14. Oktober 2026

Der Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen

Caren Lay
Vorsitzende

Bastian Treuheit
Berichtersteller

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht des Abgeordneten Bastian Treuheit

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag der Fraktion der AfD auf **Drucksache 21/8383** in seiner 99. Sitzung am 8. Oktober 2026 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen überwiesen. Außerdem hat er den Antrag zur Mitberatung dem Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz sowie dem Ausschuss für Arbeit und Soziales überwiesen.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Die Fraktion der AfD fordert die Bundesregierung auf, gemeinsam mit Ländern und Kommunen einen Gesetzentwurf zur rechtssicheren Ausgestaltung sozial ausgerichteter Einheimischenmodelle nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorzulegen. Dabei sollen Ortsbindung und der Schutz gewachsener örtlicher Gemeinschaften als legitime städtebauliche Ziele anerkannt werden, ohne soziale Kriterien wie Einkommen und Vermögen nachrangig zu behandeln. Bundesweite Orientierungshilfen sollen die europarechtlichen Anforderungen an Verhältnismäßigkeit und Diskriminierungsfreiheit erläutern sowie Musterregelungen für Einkommens- und Vermögensgrenzen und rechtssichere Punktesysteme bereitstellen. Die Kommunen sollen durch Musterrichtlinien, Vertragsbausteine und Bindungsklauseln zur Eigennutzung bei der Umsetzung unterstützt werden. Zudem sollen der bestehende Rechtsrahmen aktiv kommuniziert und mögliche Klarstellungen im BauGB geprüft werden.

III. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat in seiner 55. Sitzung die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 21/8383 empfohlen mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke gegen die Stimmen der Fraktion der AfD.

Der **Ausschuss für Arbeit und Soziales** hat in seiner 39. Sitzung die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 21/8383 empfohlen mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke gegen die Stimmen der Fraktion der AfD.

IV. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** hat in seiner 32. Sitzung am 14. Oktober 2026 den Antrag auf Drucksache 21/8383 abschließend beraten und die Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke gegen die Stimmen der Fraktion der AfD empfohlen.

Die **Fraktion der AfD** wies die in vorheriger Debatte bereits geäußerte Kritik zurück, wonach Einheimischenmodelle bereits existierten und der Antrag deshalb überflüssig sei oder Menschen aufgrund ihrer Herkunft beziehungsweise Staatsangehörigkeit ausgrenze. Maßgeblich seien vielmehr objektive Kriterien wie die Dauer des Wohnens oder Arbeitens am Ort sowie Einkommen und Vermögen der Bewerber, unabhängig von deren Staatsangehörigkeit. Der Europäische Gerichtshof habe die Wohnraumversorgung weniger begüterter Menschen als legitimes Gemeinwohlziel anerkannt, sofern objektive, transparente und verhältnismäßige Kriterien zugrunde lägen. Zwar biete § 11 BauGB bereits eine grundsätzliche Rechtsgrundlage, es fehle jedoch an einem bundesweit einheitlichen und rechtssicheren Rahmen für die kommunale Praxis. Aus Sorge vor Klagen verzichteten deshalb viele Gemeinden auf das Instrument. Der Antrag fordere daher Orientierungshilfen, Musterrichtlinien und rechtssichere Vertragsbausteine, um den Verwaltungsaufwand zu verringern. Die Entscheidung über die Anwendung eines Einheimischenmodells verbleibe ausdrücklich bei den einzelnen Gemeinden.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Die **Fraktion der CDU/CSU** verwies darauf, dass jede Kommune in Deutschland ohnedies bereits die Möglichkeit habe, Einheimischenmodelle nach bayerischem Vorbild umzusetzen. Die hierfür zwischen der Europäischen Kommission, dem Bund und dem Freistaat Bayern abgestimmten Kriterien seien klar definiert und ermöglichten bereits heute eine rechtssichere Anwendung. Maßgeblich seien objektive Kriterien wie die Dauer der Ortsansässigkeit, ehrenamtliches Engagement und die Einkommensverhältnisse. Ziel sei es, der ortsansässigen Bevölkerung den Erwerb von Bauland zu ermöglichen. Die Entscheidung über die Anwendung liege bei den Kommunen, die auch für die Bauleitplanung zuständig seien. Das Instrument funktioniere in Bayern und stehe auch anderen Ländern offen; ein zusätzlicher bundesgesetzlicher Regelungsbedarf bestehe nicht, der Antrag werde als überflüssig abgelehnt.

Die **Fraktion der SPD** verwies auf bestehende kommunalpolitische Erfahrungen mit Einheimischenmodellen. Die Vergabe von Bauland anhand sozial ausgewogener Kriterien wie Ehrenamt, Kinderzahl, Wohnsitz, Pflege von Angehörigen oder fehlendem Wohneigentum sei seit Langem bewährte Praxis. Schätzungen zufolge hätten bereits 25 bis 40 Prozent der Kommunen entsprechende Kriterien angewandt. Entscheidend seien Transparenz, soziale Ausgewogenheit und Rechtssicherheit. Mit § 11 BauGB bestehe bereits eine ausreichende Rechtsgrundlage. Die Forderung der Antragsteller nach einem neuen Gesetz widerspreche ihrem erklärten Ziel des Bürokratieabbaus und führe zu unnötigen zusätzlichen Regelungen; der Antrag werde abgelehnt.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** lehnte den Antrag als überflüssig und politisches Ablenkungsmanöver ab. Die rechtlichen Grundlagen für kommunale Einheimischenmodelle seien bereits in § 11 BauGB verankert und europarechtlich abgesichert. Den Antragstellern wurde vorgeworfen, das Instrument für rassistische Narrative und Stimmungsmache zu missbrauchen. Menschen mit Migrationsgeschichte seien für die öffentliche Daseinsvorsorge unverzichtbar. Das Wohnungsdefizit von 1,4 Millionen Wohnungen sei nicht auf Zuwanderung, sondern auf Bodenspekulation, fehlenden sozialen Wohnungsbau und steigende Mieten zurückzuführen. Erforderlich seien daher stärkere kommunale Vorkaufsrechte, hohe Sozialquoten und eine Eindämmung der Spekulation. Heimat umfasse neben Eigentum auch Kultur, gesellschaftliche Teilhabe und Zusammenhalt; solches werde durch die AfD gefährdet.

Die **Fraktion Die Linke** kritisierte scharf, dass der Antrag nach ihrem Empfinden unter einem Deckmantel nicht-diskriminierender Kriterien eine Politik verfolge, die an die nationalsozialistische Blut-und-Boden-Ideologie anknüpfe. Verwiesen wurde auf die historische „Wohnraumarisierung“ und die damit verbundenen städtebaulichen Veränderungen in Berlin während der NS-Zeit. Kritisiert wurde ferner eine einseitige Orientierung am Wohnungsneubau und eine aus Sicht der Fraktion die Linke rassistische Bevorzugung Einheimischer bei der Baulandvergabe. Die Linke fordere stattdessen, öffentliche Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht zu vergeben und eine gemeinwohlorientierte Bebauung durch demokratische Planung unter Beteiligung aller Bürger sicherzustellen.

Berlin, den 14. Oktober 2026

Bastian Treuheit
Berichtersteller