



Position

BauGB-Novelle 2026

Berlin, Oktober 2025

Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Str. 33, 10117 Berlin

info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de

Telefon: 030 202 16-0

Die Bundesregierung plant nach der als „Bau-Turbo“ bezeichneten Änderung des Baugesetzbuchs eine weitere umfangreiche Novelle. Haus & Grund Deutschland sieht in dieser Novelle eine Chance, die Rechte von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern zu stärken und gleichzeitig effektive Maßnahmen zu ermöglichen, die Wohnungsbaublockaden lösen und zu einer Entspannung auf regionalen Wohnungsmärkten führen.

Bauland

Verbindliche Planungspflicht der Gemeinden

Forderung

Gemeinden sollen verpflichtet werden, bei erheblichem Wohnraummangel oder in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB) aktiv Wohnbauflächen zu mobilisieren. Die Pflicht soll nicht nur deklaratorisch bestehen, sondern durch ein verbindliches Entscheidungs- und Umsetzungserfordernis flankiert werden.

Begründung

Die bisherige Regelung des § 1 Abs. 3 BauGB enthält zwar eine Pflicht zur Bauleitplanung, bleibt in Mangellagen jedoch wirkungslos, weil Auslöser und Fristen fehlen. Zugleich werden durch die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a weitreichende Eingriffsinstrumente gegen Eigentümer verlängert, ohne dass die Gemeinden zu einer Angebotsausweitung verpflichtet sind. Der neue Vorschlag stellt ein Gleichgewicht her: Wer Eingriffe zulässt, muss auch selbst handeln. Durch die klare Anknüpfung an objektive Kriterien (erheblicher Wohnraummangel; Feststellung nach § 201a) und eine Frist für Beschluss und Umsetzung wird die kommunale Planungshoheit gewahrt, gleichzeitig aber Rechts- und Investitionssicherheit für Eigentümer und Bauherren geschaffen. So wird die Baulandmobilisierung verbindlich und der Wohnungsbau insgesamt beschleunigt, ohne die Gemeinden zu überfordern.



Rechtsdurchsetzung der Planungspflicht

Forderung

Die Pflicht der Gemeinden zur Bauleitplanung darf kein stumpfes Schwert bleiben. Neben betroffenen Bürgern sollen auch Eigentümervereine und Mietervereine die Möglichkeit erhalten, die Einhaltung dieser Pflicht in Fällen eines angespannten Wohnungsmarkts (§ 201a BauGB) gerichtlich durchzusetzen. Das Klagerecht soll sich jedoch ausschließlich auf die Durchsetzung einer Entscheidungspflicht beziehen, nicht auf den Erlass oder die inhaltliche Ausgestaltung eines bestimmten Plans.

Begründung

Mit einer Neufassung des § 1 Abs. 3 BauGB wird den Gemeinden bereits eine Pflicht zur Bauleitplanung in Mangellagen auferlegt. Ohne Durchsetzungsmechanismus besteht jedoch die Gefahr, dass diese Pflicht folgenlos bleibt. Der vorgeschlagene neue Absatz stellt klar: In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 201a) müssen die Gemeinden binnen Frist eine Entscheidung treffen. Bleibt diese aus, können Eigentümer und anerkannte Vereinigungen ein Feststellungs- bzw. Bescheidungs Urteil beantragen. Dadurch wird eine echte Balance hergestellt: Eingriffe in Eigentumsrechte (etwa durch Mietpreisbremsen oder Umwandlungsverbote) werden durch eine verbindliche Aktivierung der kommunalen Angebotsseite flankiert. Die kommunale Planungshoheit bleibt gewahrt, da kein Anspruch auf bestimmte Planinhalte entsteht. Mieter, Eigentümer und Bauherren gewinnen dagegen Rechtssicherheit, dass kommunale Untätigkeit nicht folgenlos bleibt.

Vorkaufsrechte

Ausschluss des Missbrauchs von kommunalen Vorkaufsrechten

Forderung

Das kommunale Vorkaufsrecht darf nur eingesetzt werden, wenn es unmittelbar der Umsetzung rechtsverbindlicher städtebaulicher Planungen dient. Eine Nutzung zur allgemeinen Bodenbevorratung oder zum Aufbau kommunaler Wohnungsbestände ohne konkrete Planungsgrundlage ist auszuschließen.

Begründung

Das kommunale Vorkaufsrecht stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG dar und ist daher nur zulässig, wenn es strikt auf die Umsetzung verbindlicher städtebaulicher Planungen ausgerichtet ist. Eine Ausweitung auf unverbindliche Konzepte oder Prognosen würde die Rechtsposition der Eigentümer unzumutbar schwächen und die Grenzen des § 24 BauGB überschreiten. Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits betont, dass maßgeblich die aktuellen tatsächlichen Verhältnisse und die bestehenden rechtlichen Festsetzungen sind. Mit der vorgeschlagenen Klarstellung wird verhindert, dass Kommunen das Vorkaufsrecht als Instrument einer allgemeinen Wohnungs- oder Bodenpolitik missbrauchen. Gleichzeitig bleibt die Anwendung in den klassischen städtebaulichen Fällen – Sicherung von Flächen für Infrastruktur, Sanierung, Entwicklung oder Milieuschutz – unberührt und rechtssicher möglich.



Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Transparente Information der Eigentümer

Forderung

Eigentümer sollen im Sanierungsverfahren regelmäßig, verständlich und verlässlich über den Stand der Maßnahmen informiert werden. Ziel ist es, Planungs- und Finanzierungssicherheit zu schaffen und Akzeptanz für die Sanierung zu erhöhen. Dabei müssen Angaben zu Zeitplan, Beeinträchtigungen, Kosten und möglichen Ausgleichsbeträgen in transparenter Form bereitgestellt werden.

Begründung

Die bestehende Rechtslage sieht keine regelmäßige Information der Eigentümer während des Sanierungsverfahrens vor. Eigentümer erfahren häufig erst spät, welche Belastungen und Abgaben auf sie zukommen. Die Ergänzung schafft Transparenz, erleichtert die wirtschaftliche Planung und stärkt die Rechtssicherheit. Zugleich wird durch den Prognose- und Unverbindlichkeitsvorbehalt klargestellt, dass Schätzungen keine Ansprüche auslösen und die abschließende Festsetzung nach § 154 BauGB unberührt bleibt. Von den Gemeinden kann ein ähnliches Maß an Information in Fragen der Sanierung verlangt werden, wie es der Gesetzgeber bereits Vermietern gegenüber ihren Mietern auferlegt (§§ 555c ff. BGB). So wird Transparenz geschaffen, ohne die Kommunen rechtlich oder finanziell zu überfordern.

Eigentümerberatung

Forderung

Eigentümer müssen im Sanierungsverfahren einen verbindlichen Anspruch auf unabhängige Beratung erhalten. Die bisherige Soll-Regelung in § 137 BauGB reicht nicht aus, um eine verlässliche und einklagbare Unterstützung sicherzustellen.

Begründung

Sanierungsverfahren belasten Eigentümer durch Genehmigungspflichten, Abgaben und Eingriffe in die Nutzung ihrer Grundstücke. Als Privatpersonen sind sie juristisch zudem kaum auf Augenhöhe mit der Gemeindeverwaltung. Bislang haben sie keinen einklagbaren Anspruch auf Unterstützung. Eine unabhängige Beratungsstelle stellt sicher, dass Eigentümer ihre Rechte und Pflichten kennen und Entscheidungen fundiert treffen können. Die organisatorische Trennung von Planungs- und Genehmigungsstellen verhindert Interessenkonflikte. Mit der Möglichkeit, geeignete Dritte zu beauftragen, können Kommunen die Aufgabe effizient organisieren. Durch die klare Begrenzung auf eine Orientierungsberatung entstehen weder ein Anspruch auf individuelle Rechtsvertretung noch unverhältnismäßige Kosten. So wird die Akzeptanz der Sanierungsmaßnahmen gestärkt und die Rechts- und Planungssicherheit für Eigentümer erhöht.



Klare Sanierungsziele und Wirtschaftlichkeit

Forderung

Sanierungsziele müssen vor Beginn eines Verfahrens eindeutig festgelegt und für Eigentümer nachvollziehbar sein. Sie sollen in der Sanierungssatzung selbst verbindlich festgehalten werden und an Kriterien der wirtschaftlichen Durchführbarkeit ausgerichtet sein. Änderungen dürfen nur nach klaren Regeln erfolgen, damit Eigentümer Planungssicherheit haben.

Begründung

Sanierungsverfahren greifen erheblich in Eigentumsrechte ein. Klare, verbindliche und überprüfbare Ziele erhöhen die Rechtssicherheit und Akzeptanz. Eine wirtschaftliche Durchführbarkeitsprüfung stellt sicher, dass Maßnahmen nicht ausufern oder ineffizient werden. Die Verankerung des Zielkatalogs in der Satzung selbst schützt Eigentümer vor beliebigen Kursänderungen und stärkt die Transparenz. Mit der Differenzierung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Änderungen bleibt die Gemeinde handlungsfähig, ohne die Planungssicherheit der Eigentümer zu beeinträchtigen.

Milieuschutz

Ausnahmen für selbstgenutztes Wohneigentum von der Milieuschutzsatzung

Forderung

Selbstgenutzte Wohnungen sollen unter der Milieuschutzsatzung grundsätzlich genehmigungsfrei modernisiert und angepasst werden können – auch soweit hierfür Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum erforderlich sind. Ziel ist eine einfache, rechtssichere Ausnahme, die altersgerechte Umbauten, Barrierefreiheit, Sicherheit, Instandhaltung sowie energie-/klimaschutzbezogene Ertüchtigungen ohne Erlaubnisverfahren ermöglicht und Missbrauch wirksam ausschließt.

Begründung

Die Milieuschutzsatzung dient städtebaulichen Zwecken; sie darf nicht bewirken, dass altersgerechte Anpassungen, Barrierefreiheit, Sicherheits- und Instandhaltungsmaßnahmen in selbstgenutztem Wohneigentum verhindert oder verzögert werden. Bereits im Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD wurde vereinbart, selbstnutzende Eigentümer von den Regelungen des Milieuschutzes auszunehmen. Die vorgeschlagene Genehmigungsfreiheit kraft Gesetzes nimmt die bisherige Genehmigungspflicht gezielt für verdrängungsferne Maßnahmen aus. Für das Sondereigentum wird der Anwendungsbereich nicht abschließend gefasst (Praxisflexibilität); für das Gemeinschaftseigentum wird ein abgeschlossener Maßnahmenkatalog mit klarer Standardklausel vorgegeben, um Streit über vermeintliche „Luxusmodernisierungen“ zu vermeiden: Zulässig sind Maßnahmen, die auf zeitgemäßen Mindeststandard heben oder den bisherigen Standard wiederherstellen – nicht eine wesentliche Anhebung über den durchschnittlich üblichen Standard des Gebiets. Die Hauptwohnsitz-Definition und der Nachweis auf Verlangen sichern Missbrauchsschutz, ohne ein Erlaubnisverfahren „durch die Hintertür“ einzuführen. Das stärkt Eigentumsgarantie und Verhältnismäßigkeit, senkt Vollzugskosten und Verfahrenszeiten und erhält den Kern des Milieuschutzes (keine Wohnungsreduzierung, keine deutliche Standardanhebung).



Ausnahmen für Klimaschutzmaßnahmen von der Milieuschutzsatzung

Forderung

Klimaschutzmaßnahmen müssen zuverlässig und ohne Verzögerung durch die Milieuschutzsatzung ermöglicht werden. Eigentümer dürfen nicht daran gehindert werden, energetische Modernisierungen auch oberhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen durchzuführen.

Begründung

Die bisherige Regelung in § 172 Abs. 4 Nr. 1a BauGB erlaubt nur Maßnahmen, die den Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen. Damit werden ambitionierte energetische Modernisierungen blockiert. Eigentümer verlieren Zugang zu Förderprogrammen, die über den Mindeststandard hinausgehende Maßnahmen voraussetzen. Dies widerspricht den Klimazielen und führt zu Investitionshemmnissen. Die vorgeschlagene Ergänzung schafft Klarheit: Klimaschutzmaßnahmen sind genehmigungspflichtig, müssen aber stets genehmigt werden, solange sie keine Verringerung der Wohnungszahl bewirken und den Ausstattungsstandard nicht wesentlich über das ortsübliche Maß hinaus anheben. Damit werden Klimaschutz und Eigentumsgarantie gestärkt, ohne den Schutzzweck des Milieuschutzes auszuhöhlen. Eigentümer erhalten Planungssicherheit, Kommunen klare Kriterien, und die energetische Modernisierung des Bestands wird beschleunigt.

Wissenschaftliche Standards für Gutachten zur Begründung von Milieuschutzgebieten

Forderung

Zur Begründung von Milieuschutzsatzungen müssen Gutachten künftig nach klaren wissenschaftlichen Standards erstellt werden. Nur so lassen sich Eingriffe in Eigentumsrechte sachlich legitimieren. Zudem ist eine regelmäßige Überprüfung erforderlich, um die fortbestehende Notwendigkeit zu belegen.

Begründung

Bisherige Gutachten zur Begründung sozialer Erhaltungssatzungen weisen erhebliche methodische Defizite auf. Kriterien wie Aufwertungspotenzial oder Verdrängungsdruck werden oft ohne valide Daten, ohne Vergleichsräume oder ohne Repräsentativität der Erhebungen festgestellt. Eigentümerinteressen bleiben dabei unzureichend berücksichtigt. Mit der vorgeschlagenen Neuregelung wird sichergestellt, dass Gutachten nach anerkannten Standards erstellt, nachvollziehbar dokumentiert und regelmäßig überprüft werden. Eine strenge Befristung mit Verlängerungsmöglichkeit auf Grundlage eines Fortschreibungsgutachtens wahrt die Verhältnismäßigkeit der Eingriffe. Die Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung ermöglicht eine bundeseinheitliche und praxistaugliche Konkretisierung der methodischen Anforderungen. Dadurch steigen Transparenz, Rechtssicherheit und Akzeptanz bei Eigentümern wie auch bei Gerichten.



Beschränkung des Milieuschutzes auf den städtebaulichen Kernzweck

Forderung

Der Milieuschutz darf ausschließlich seinem städtebaulichen Kernzweck dienen. Eine soziale Erhaltungssatzung darf nur erlassen werden, wenn nachweislich städtebauliche Gründe vorliegen. Reine Veränderungen der Bevölkerungsstruktur ohne städtebauliche Folgen rechtfertigen keine Satzung.

Begründung

Der Milieuschutz ist ein städtebauliches Instrument und darf nicht zu einem allgemeinen Mieterschutzrecht ausgeweitet werden. Schon heute verlangt § 172 BauGB „besondere städtebauliche Gründe“. In der Praxis wird dieser Bezug jedoch oft unscharf gehandhabt und mit dem allgemeinen Schlagwort „Verdrängung“ gleichgesetzt. Das führt zu einer missbräuchlichen Anwendung des Instruments und zu unverhältnismäßigen Eingriffen ins Eigentum. Die vorgeschlagene Fassung stellt klar, dass allein städtebauliche Beeinträchtigungen – wie eine Fehlbelastung der Infrastruktur oder der Verlust funktionierender Nutzungsstrukturen – die Anwendung rechtfertigen. Zugleich erlaubt die Prognoseformel („ernsthaft zu erwarten“) ein präventives Handeln, ohne dass bereits eingetretene Nachteile nachgewiesen werden müssen. Die Anbindung an die Gutachtenstandards nach Abs. 1a gewährleistet eine methodisch saubere Tatsachengrundlage. Mit der Negativklausel wird klargestellt, dass der Milieuschutz nicht als Ersatz für mietrechtliche Regelungen im BGB missbraucht werden darf. Dadurch wird das Instrument auf seinen legitimen Kernzweck zurückgeführt, die Rechtssicherheit erhöht und die Eigentumsgarantie gestärkt.

Begründungspflichten mit Neubau-, Bauland- und Potenzialangaben

Forderung

Die Feststellung „angespannter Wohnungsmärkte“ nach § 201a soll künftig nur dann möglich sein, wenn die Begründung der Landesverordnungen nachvollziehbar den Neubaubedarf, die Baulandverfügbarkeit und das Innenentwicklungspotenzial ausweisen und zugleich darlegen, welche Zielgrößen für Genehmigungen und Fertigstellungen daraus abgeleitet werden. Damit werden die Eingriffsbefugnisse nicht nur mit einer transparenten Angebotsdiagnose verknüpft, sondern auch mit überprüfbaren Steuerungszielen für die jeweilige Gemeinde.

Begründung

Die Eingriffsinstrumente nach § 201a greifen tief in die Rechte der Eigentümer ein und rechtfertigen sich nur, wenn ihre Anwendung auf einer soliden Datengrundlage beruht. Eine nachvollziehbare Begründung mit Angaben zu Neubaubedarf, vorhandenen Flächen und realisierbaren Potenzialen stärkt die Rechtfertigung solcher Eingriffe. Die vorgeschlagenen Ergänzungen erhöhen die Transparenz, schaffen für Gerichte eine bessere Überprüfbarkeit und geben den Ländern klare Steuerungsinstrumente an die Hand, um Entscheidungen faktenbasiert und nachvollziehbar zu treffen.



Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 945.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.