



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Baugesetzbuch-Upgrade auf den Weg gebracht

GdW: Wichtige Ansätze, aber noch kein Durchbruch

07.04.2026 Fachinformation

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat am 2. April 2026 den Entwurf eines „Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts (Baugesetzbuch-Upgrade)“ in die Länder- und Verbändeanhörung gegeben. Angesichts der anhaltend angespannten Lage auf den Wohnungsmärkten in Deutschland sieht der GdW im Referentenentwurf zur BauGB-Novelle zwar wichtige Ansätze, aber noch keinen entscheidenden Durchbruch für schnelleres und bezahlbares Bauen.

Mehr Planungsspielraum für Kommunen

Im Koalitionsvertrag wurde eine umfassende Novellierung des Planungsrechts vereinbart. Dabei geht es um die Frage, wie in Städten und Gemeinden zusätzlicher Wohnraum entstehen kann. Wie nachverdichtet werden kann, ohne dabei Lebensqualität und Umwelt zu beeinträchtigen. Wie Gewerbe, Kultur und Wohnen zusammengehen. Und entgegenstehende Interessen wieder besser in Einklang gebracht werden.

Dazu erklärt **Verena Hubertz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen**: „Das Baugesetzbuch steckt den Rahmen für unser Zusammenleben. Es hat Einfluss auf die Frage nach gutem Wohnraum, sicheren Orten und einer lebendigen Nachbarschaft. Die Kommunen setzen es um und wir wollen mit dem 'Baugesetzbuch-Upgrade' diese Aufgabe erleichtern. Dabei haben wir ein klares Ziel gesetzt: mit mehr Priorität für den Wohnungsbau, weg mit Hindernissen bei der Digitalisierung und echte Handlungsmacht bei der Bekämpfung von Schrottimmobilien. Das sind die Herausforderungen, mit denen unsere Kommunen und damit auch die Bürgerinnen und Bürger kämpfen. Das Baugesetzbuch-Upgrade gibt Rückenwind für die kommunale Planung und wird ein Instrumentenkoffer für Klimaanpassungen, beschleunigtes Bauen und mehr Wohnraum.“

„Die Lage ist ernst: In vielen Städten fehlt es massiv an bezahlbarem Wohnraum. Umso wichtiger wäre eine Reform, die Planen und Bauen tatsächlich spürbar beschleunigt. Der vorliegende Entwurf bleibt hier aber noch zu zögerlich“, erklärt **GdW-Präsident Axel Gedaschko**.

Positiv bewertet der GdW insbesondere die stärkere Berücksichtigung des Wohnungsbaus in Abwägungsentscheidungen, Ansätze zur Beschleunigung und Digitalisierung von Verfahren, sowie Impulse zur effizienteren Flächennutzung und zum seriellen Bauen. Diese Punkte greifen zentrale Forderungen der Wohnungswirtschaft auf und gehen in die richtige Richtung.

Kritisch sieht der GdW jedoch die konkrete Ausgestaltung des vorgesehenen Abwägungsvorrangs für den Wohnungsbau. Dieser bleibt im Entwurf auf Ebene der Bauleitplanung beschränkt und entfaltet keine ausreichende Wirkung für einzelne Bauvorhaben. Selbst, wenn ein Bebauungsplan bereits Wohnungsbau vorsieht, kann ein konkretes Bauprojekt weiterhin an naturschutzrechtlichen Anforderungen scheitern oder erheblich verzögert werden. Der vorgesehene Vorrang zugunsten des Wohnens greift in solchen Fällen nicht.

„Wenn der Abwägungsvorrang nicht auch beim einzelnen Bauvorhaben wirkt, bleibt er in der Praxis weitgehend wirkungslos. Dann droht weiterhin, dass dringend benötigter Wohnraum an Einzelfallprüfungen scheitert“, so Gedaschko.

Wichtige Neuerungen im Überblick:

- **Vorrang für mehr Wohnraum:** Kommunen können in angespannten Märkten ein „überragendes öffentliches Interesse“ für Wohnungsbau aktivieren. Hierzu müssen sie im Aufstellungsbeschluss den Bebauungsplan als Plan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs bezeichnen. Zusätzlich kann eine überörtlich koordinierte Flächenausweisung in den regionalen Raumordnungsplänen helfen, kommunale Wohnbauflächen auszuweisen, indem den Gemeinden dort vorgegeben werden kann, dass sie die kommunalen Bauleitpläne entsprechend anzupassen haben.
- **Vorkaufsrechte zur Sicherung lebendiger Nachbarschaften:** Wo heute Schrottimmobilien nicht nur dem Stadtbild, sondern auch dem Wohnungsmarkt schaden, können die Kommunen durch Vorkaufsrechte besser ein- und durchgreifen, in letzter Konsequenz auch mit dem Instrument der Enteignung. Durch erweiterte Vorkaufsrechte sollen künftig Milieuschutzgebiete geschützt werden können, damit lebendige Nachbarschaften erhalten bleiben, wenn profitorientierter Ausverkauf oder Luxussanierung drohen.
- **Umweltprüfungen** werden einfacher und belastbarer. So erhalten naturschutzrechtliche Gutachten künftig für den Regelfall eine Bestandskraft von fünf Jahren, was Planungsprozesse deutlich beschleunigt. Darüber hinaus muss es einen realistischen Blick darauf geben, das berechtigte Interesse am Grundbedürfnis Wohnen mit dem Umweltschutz zu vereinen. Wir setzen den Fokus auf Beschleunigung, nicht auf die Absenkung von Schutz. Im Bauleitplanverfahren werden im Regelfall nur noch die weniger detaillierten Anforderungen der Strategischen Umweltprüfung berücksichtigt. Zusätzlich werden die Schwellenwerte des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung für die Innenentwicklung von 20.000 auf 30.000 qm versiegelter Fläche angehoben. Damit erhalten die Kommunen bei der Planung ihrer Innenentwicklung erheblich mehr Handlungsmöglichkeiten als bisher.
- **Digitalisierung & Transparenz:** Für Planungsverfahren nach dem BauGB wird eine ausschließlich digitale Durchführung geregelt. Damit Planungsprozesse planbarer und Erfolge sichtbarer werden, werden bundeseinheitliche Fristen und damit ein Planungstakt, beispielsweise für Behördenstellungnahmen und die Veröffentlichung von Planentwürfen, eingeführt. Insgesamt ist angestrebt, dass der Prozess zur Aufstellung eines Bauleitplans maximal zwei Jahre dauert. Für zusätzliche Transparenz soll eine „Verfahrensampel“ sorgen, die den Fortschritt von Bauleitplanverfahren dokumentiert.
- **Mehr Wohnraum durch multifunktionale Nutzung:** Die multifunktionale Flächennutzung soll künftig von Anfang an mitgedacht werden: Wo vorher nur ein Supermarkt errichtet werden sollte, soll z. B. auch Energie produziert werden können.
- **Seriell und modulares Bauen:** Diese Bauformen skalieren wir bundesweit, indem wir den Vollgeschossbegriff vereinheitlichen.
- **Förderung der Klimaresilienz:** Wir wollen die Planung von natürlichen Schutzflächen erleichtern und durch mehr Bäume und Grünflächen den Hitzeschutz verbessern.
- **Blaulichtfamilie stärken:** Feuerwehren und Rettungsdienste sind von elementarer Bedeutung für unser Gemeinwesen. Mit einer Begünstigung im Außenbereich erleichtern wir den Kommunen, die Wahl des optimalen Standortes zu treffen, um alle Einsatzorte schnell zu erreichen, und auch neuen Anforderungen gerecht zu werden.

Nächste Schritte

Der Gesetzentwurf soll nach dem Abschluss der Länder- und Verbändeanhörung ins Kabinett eingebracht werden. Der Kabinettsbeschluss ist, vorbehaltlich der Zustimmung beteiligter Ressorts, noch vor der parlamentarischen Sommerpause vorgesehen.

Quelle: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen; GdW

Zur GdW-Pressemitteilung: <https://www.wohwi.online/bundespolitik/baugb-novelle-richtige-ansatze-aber-noch-kein-echter-bau-turbo-fuer-bezahlbaren-wohnraum/>

<https://bbu.de/beitraege/baugesetzbuch-upgrade-auf-den-weg-gebracht>

