



NEUES BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ: MEHR MIETERSCHUTZ, ERLEICHTERUNG IM WOHNUNGSBAU

Veröffentlicht am 24.06.2021 um 10:00 Uhr

Die Bundesregierung verbessert mit der Novelle zur Mobilisierung von Bauland die Voraussetzungen für mehr bezahlbaren Wohnraum. Kommunen können dank der Anpassungen im Baurecht leichter Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Auch Mieterinnen und Mieter erhalten mehr Schutz. Das Gesetz zur Baulandmobilisierung ist am 23. Juni in Kraft getreten.



Erleichterungen für den Wohnungsbau:

Baugenehmigungsbehörden können leichter Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus erteilen. Die Gemeinden

/ Foto: Jörg Schiessler/Stodo.NEWS

erhalten mehr Flexibilität, um Dachgeschossausbauten und Anbauten zu erleichtern. Dafür werden die bisher bestehenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte geändert.

Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte:

Den Gemeinden werden für Problemimmobilien und brachliegende Grundstücke Vorkaufsrechte eingeräumt. Als Eigentümer können sie so Einfluss auf die Bebauung der Grundstücke mit bezahlbarem Wohnraum nehmen. Kommunen können zudem Grundstücke in Zukunft leichter zum Verkehrswert erwerben.

Erweiterung des Baugebots:

Um Baulücken und ungenutzte Grundstücke leichter schließen zu können, wurde das Baugebot in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erweitert. Künftig besteht dort die Möglichkeit, dem Eigentümer eine Wohnbebauung vorzuschreiben. Gleichzeitig wird jedoch das Verfügungsrecht zugunsten des engsten Familienkreises gewahrt.

Sektoraler Bebauungsplan:

Mit einem neuen Bebauungsplantyp erhalten die Gemeinden ein neues Planungsinstrument, um einen Bauleitplan gezielt nur für den Wohnungsbau aufzustellen.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen:

In angespannten Wohnungsmärkten bedarf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen künftig der Genehmigung. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung solche Gebiete festzulegen. Die Genehmigungspflicht soll maximal bis zum 31.12.2025 gelten. Die Regelung berücksichtigt die Interessen der Mieter vor Verdrängung und die Interessen von Eigentümern und insbesondere Kleineigentümern gleichermaßen. Das Genehmigungserfordernis soll in der Regel erst dann greifen, wenn sich in dem Wohngebäude mehr als fünf Wohnungen befinden. In bestimmten Fällen besteht

ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung.

Welche fachliche Expertise hat die Bundesregierung mit einbezogen?

Der Gesetzentwurf baut auf den umfangreichen Empfehlungen der Expertenkommission für "Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik", der sogenannten Baulandkommission, auf. Die Kommission befasste sich seit September 2018 schwerpunktmäßig mit strategischen Fragen einer aktiven Liegenschaftspolitik und Instrumenten, um mehr Bauland bereitstellen zu können.

Was tut die Bundesregierung noch für den Wohnungsmarkt?

Die Bundesregierung will zusammen mit Ländern und Kommunen in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen Wohnungen schaffen und bezahlbare Mieten sichern. In den großen Ballungszentren ist Wohnraum zu einer relevanten sozialen Frage geworden. Alle zentralen Beschlüsse des [Wohngipfels](#) vom September 2018 sind umgesetzt oder auf den Weg gebracht: Der Bund fördert sozialen Wohnungsbau und Städtebau mit mehreren Milliarden Euro. Sehen Sie auch im Überblick die verschiedenen Maßnahmen zum Thema [Bezahlbares Bauen und Wohnen](#).