

**Baulandschaffung und -mobilisierung als besondere  
Herausforderung dieser Zeit – Chancen und Risiken  
des neuen Baulandmobilisierungsgesetzes**

**B a c h e l o r a r b e i t**  
an der Hochschule Meißen (FH) und Fortbildungszentrum  
zum Erwerb des Hochschulgrades  
Bachelor of Laws (LL.B.)

Vorgelegt von  
**Anna Lena Richter**  
aus Krostitz

Meißen, 31.03.2023

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Bachelorarbeit bei geschlechtsbezogenen Formulierungen das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechter und sollen keine Diskriminierung eines anderen Geschlechtes darstellen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>V</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>VI</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Hintergrund des Baulandmobilisierungsgesetzes .....</b>	<b>2</b>
2.1 Begriffsbestimmungen Baulandmobilisierung/ -schaffung.....	2
2.2 Wohnungsmarkt- und Baulandsituation in Deutschland vor dem Hintergrund des demografischen Wandels .....	3
2.2.1 Begriff „Demografischer Wandel“ .....	3
2.2.2 Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2070.....	4
2.2.3 Analyse der aktuellen Wohnungsmarkt- und Baulandsituation bzw. künftiger Potentiale in Deutschland .....	7
2.2.4 Folgen des demografischen Wandels auf die aktuelle und zukünftige Wohnungsmarkt- und Baulandsituation in Deutschland.....	9
2.3 Entstehung/ Entwicklung des Gesetzes .....	12
<b>3 Änderungen im BauGB und in der BauNVO durch das Baulandmobilisierungsgesetz.....</b>	<b>13</b>
3.1 Änderungen im BauGB.....	14
3.1.1 Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, § 201a BauGB .....	14
3.1.2 Abzuwägende Belange, § 1 Abs. 6 BauGB.....	16
3.1.3 Sektoraler Bebauungsplan für den Wohnungsbau, § 9 Abs. 2d BauGB.....	16
3.1.4 Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte, §§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 und 8, Abs. 3, 25 Abs. 1 S.1 Nr. 3, 28 Abs. 2 BauGB .....	18
3.1.5 Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten, § 31 Abs. 3 BauGB .....	20
3.1.6 Erleichterungen des Bauens im Innen- und Außenbereich, §§ 13b, 34 Abs. 3a, 35 Abs. 4 S. 1 BauGB .....	21
3.1.7 Städtebauliche Gebote, insbesondere Erweiterung des Baugebots, § 175 ff. BauGB .....	22
3.1.8 Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung, § 176a BauGB .....	24
3.1.9 Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, § 250 BauGB .....	24
3.2 Änderungen in der BauNVO.....	26
3.2.1 Dörfliches Wohngebiet, § 5a BauNVO .....	26
3.2.2 Nebenanlagen zur öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen, § 14 Abs. 1a BauNVO .....	27

3.2.3	Orientierungswerte, § 17 BauNVO .....	28
<b>4</b>	<b>Kritik sowie Herausforderungen und Risiken des Baulandmobilisierungsgesetzes.....</b>	<b>28</b>
4.1	Kritik verschiedener Interessengruppen .....	29
4.1.1	Aus Sicht der öffentlichen Hand .....	29
4.1.2	Aus Sicht von (potenziellen) privaten Eigentümern und Immobilienunternehmen .....	30
4.1.3	Aus Sicht der Mieter .....	32
4.2	Aktuelle gesellschaftliche, wirtschaftliche und politische Herausforderungen bzw. Risiken .....	34
<b>5</b>	<b>Stand der Umsetzung im Vergleich mit anderen Bundesländern.....</b>	<b>37</b>
5.1	Umsetzung am Beispiel des Bundeslandes Hamburg .....	38
5.2	Hürden bei der Einführung im Freistaat Sachsen.....	41
<b>6</b>	<b>Chancen des Baulandmobilisierungsgesetzes .....</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Fazit und Ausblick.....</b>	<b>45</b>
	<b>Kernsätze .....</b>	<b>47</b>
	<b>Anhangsverzeichnis.....</b>	<b>VII</b>
	<b>Anhang.....</b>	<b>VIII</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>XII</b>
	<b>Rechtsprechungsverzeichnis.....</b>	<b>XVIII</b>
	<b>Rechtsquellenverzeichnis .....</b>	<b>XVIII</b>
	<b>Eidesstattliche Versicherung .....</b>	<b>XIX</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Altersaufbau der Bevölkerung 2021 im Vergleich zu 1990.....	5
Abbildung 2: Entwicklung der zukünftigen Bevölkerungszahl bis 2070.....	7
Abbildung 3: Wohnungsbestand 2021 je 1.000 Einwohner.....	12
Abbildung 4: Wohnungsmarktzyklen .....	15
Abbildung 5: Aktuelle Herausforderungen der Bauindustrie.....	35

## Abkürzungsverzeichnis

Im Duden stehende Abkürzungen wurden nicht in das Verzeichnis aufgenommen.

<b>Abkürzung</b>	<b>Erläuterung</b>
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauGBÄndG	Baugesetzbuchänderungsgesetz
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
bzw.	beziehungsweise
ca.	ca.
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
HS.	Halbsatz
i.S.d.	im Sinne des
i.S.v.	im Sinne von
Nr.	Nummer
OVG	Oberverwaltungsgericht
Rn.	Randnummer
S.	Satz
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz

# 1 Einleitung

„(K)ein Dach über dem Kopf zu haben, ist nicht nur ein zentraler Topos der christlichen Weihnachtsgeschichte, sondern vor allem eine Frage menschenwürdigen Lebens.“<sup>1</sup>

Zwar umfasst das deutsche Grundgesetz kein „Recht auf Wohnen“, jedoch ist es Teil des „Menschenrechts auf einen angemessenen Lebensstandard“ nach Art. 11 Abs. 1 des UN-Sozialpaktes. Darin heißt es: „Die Vertragsstaaten unternehmen geeignete Schritte, um die Verwirklichung dieses Rechts zu gewährleisten“<sup>2</sup>. Darunter zählt auch die Sicherstellung der ausreichenden Verfügbarkeit sowie Bezahlbarkeit von Wohnraum mit einer bedarfsorientierten Größe und Ausstattung. Die deutsche Regierung bzw. Politik ist sich ihrer Pflicht durchaus bewusst und hat den Handlungsbedarf erkannt. Trotzdem wird die Situation des deutschen Mietwohnungsmarkts aktuell gesellschaftlich breit diskutiert. Seit Jahren fällt es, insbesondere in den Ballungszentren, vielen Menschen in Deutschland immer schwerer, ein bezahlbares und bedarfsgerechtes Dach über dem Kopf zu finden. Durch zahlreiche politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Herausforderungen rücken die Entwicklungen des deutschen Bauland- und Wohnungsmarktes aktuell immer weiter in den Vordergrund und zwingen dadurch die Politik zu einem schnellen Handeln. Im Koalitionsvertrag von 2021 wurde unter anderem das Ziel festgeschrieben, mittelfristig 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen.<sup>3</sup> Im Jahr 2021 wurden jedoch nur 293.393 Wohnungen fertiggestellt und die sinkende Zahl der Baugenehmigungen (- 6,9 %) im Jahr 2022 lässt ebenso auf eine rückläufige Zielerreichung schließen.<sup>4</sup> Damit eine Umsetzung dieser gesetzten Ziele durch die relevanten Akteure erfolgen kann, ist eine Schaffung notwendiger rechtlicher und regulatorischer Voraussetzungen durch die Bundesebene unabdingbar.<sup>5</sup>

Aufgrund dieser Problematik wurde bereits am 7. Mai 2021 das „Baulandmobilisierungsgesetz“ beschlossen, um die bauplanungsrechtlichen, kommunalen Handlungsinstrumente zur Mobilisierung von Bauland und Schaffung von Wohnraum zu erweitern und dadurch die Wohnbauentwicklung zu erleichtern.

Dabei stellt sich die Frage, inwiefern dieses Gesetz, bei gleichzeitiger Beachtung der derzeitigen politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen, zur Problemlösung beitragen kann und welche Risiken sich möglicherweise für

---

<sup>1</sup> Bundeszentrale für politische Bildung: *Aus Politik und Zeitgeschichte, Bauen und Wohnen*. 19.12.2022, S. 3 [Zugriff am 16.03.2023]

<sup>2</sup> Art. 11 Abs. 1 S. 2 UN-Sozialpakt

<sup>3</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: *Pressemitteilung Nr. 095*. 10. März 2023 [Zugriff am 16.03.2023]

<sup>4</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: *Pressemitteilung Nr. 095*. 10. März 2023 [Zugriff am 16.03.2023]

<sup>5</sup> vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *Bündnis bezahlbarer Wohnraum, Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive*. 12.10.2022, S. 1 [Zugriff am 17.03.2023]

verschiedene Interessengruppen ergeben. Diese Problematik soll Untersuchungsgegenstand dieser Bachelorarbeit sein.

Ziel dieser Arbeit ist es zunächst, durch eine Analyse der novellierten, bauplanungsrechtlichen Handlungsinstrumente, welche sich bei gezielter Anwendung positiv auf die Bauland- und Wohnraumentwicklung auswirken können, die Chancen des Baulandmobilisierungsgesetzes aufzuzeigen. Dazu wurde vor allem einschlägige Fachliteratur herangezogen und ausgewertet, um die einzelnen Änderungen im BauGB und in der BauNVO erläutern zu können. Es sollen ferner die demografischen Hintergründe dargestellt werden, woraus das Handlungserfordernis zur Baulandmobilisierung und Schaffung von Wohnraum resultiert. Weiterhin sollen aktuelle politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Herausforderungen einbezogen werden, welche die Zielerreichung des Gesetzes zusätzlich erschweren. Aufgrund der Aktualität der Thematik wurden dafür vor allem elektronische Ressourcen verwendet. Zudem wird die Kritik verschiedener Interessengruppen beleuchtet, um die Risiken des neuen Gesetzes abzuwägen. Dafür wurden offizielle Stellungnahmen diverser Institutionen herangezogen. Außerdem wird ein Blick auf die Umsetzungsstände in den deutschen Bundesländern, insbesondere in Sachsen, geworfen. Abschließend wird im Fazit ein umfassender Überblick zum Thema gegeben und Ausblicke sowie Handlungserfordernisse abseits des Bauplanungsrechts dargestellt. Die Kernsätze fassen die jeweiligen Kapitel in Form von Thesen zusammen und runden die Arbeit ab.

## **2 Hintergrund des Baulandmobilisierungsgesetzes**

In diesem Abschnitt der Bachelorarbeit werden zunächst zentrale Begriffe erläutert. Anschließend wird die Bevölkerungsentwicklung der Bundesrepublik Deutschland bis 2070 kurz dargestellt und die aktuelle Wohnungsmarkt- und Baulandsituation analysiert bzw. künftige Potentiale in diesem Bereich dargelegt. Darauf aufbauend folgt dann eine Erläuterung des Zusammenhangs dieser beiden Entwicklungen.

### **2.1 Begriffsbestimmungen Baulandmobilisierung/ -schaffung**

Ziel des im Mittelpunkt der Arbeit stehenden Gesetzes ist die Mobilisierung von Bauland zur Schaffung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum. Hierzu wurden zahlreiche Bestimmungen des BauGB und der BauNVO geändert. Grundlegend muss jedoch zunächst klargestellt werden, in welchem Kontext die Begriffe Baulandmobilisierung und Baulandschaffung in dieser Bachelorarbeit verwendet werden und wie sich diese beiden Begriffe voneinander unterscheiden. Da in der Literatur bisher keine Legaldefinition vorhanden ist, basieren die folgenden Abschnitte auf eigenständigen Erläuterungen.



„Baulandmobilisierung“ umfasst Maßnahmen, die darauf abzielen, die für eine Bebauung vorgesehenen (ungenutzten oder untergenutzten) Flächen auch ihrer beabsichtigten Nutzung (hier Wohnnutzung) zuzuführen. In Betracht kommen hier vor allem die Wiedernutzung von Brachflächen<sup>6</sup>, die Nachverdichtung durch z.B. Schließung von Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

„Baulandschaffung“ im Sinne des Gesetzes beschreibt Maßnahmen, die darauf abzielen, neues Bauland für die Entwicklung von Wohngebäuden zu erschließen. Anders als bei der Baulandmobilisierung, bei der bereits bestehende Baulandflächen (welche allerdings ungenutzt oder untergenutzt sind) aktiviert werden, geht es bei der Baulandschaffung um die Schaffung gänzlich neuer Baugebiete und Flächen.

Bauland zur Wohnnutzung kann auf unterschiedliche Weise geschaffen werden, beispielsweise durch die Ausweisung von neuen Baugebieten oder die Umwandlung von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Flächen in Bauland.

Das Baulandmobilisierungsgesetz strebt, wie auch am Gesetzesnamen erkennbar, vor dem Hintergrund der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, vorzugsweise die Mobilisierung von Bauland an, was aber zur Schaffung von neuem Wohnraum dienen soll.

## **2.2 Wohnungsmarkt- und Baulandsituation in Deutschland vor dem Hintergrund des demografischen Wandels**

Die Folgen des demografischen Wandels haben einen bedeuteten Einfluss auf die deutsche Wohnungssituation und sind in der heutigen Zeit deutlich spürbar. Im Folgenden sollen deshalb die Ursachen und Hintergründe des demografischen Wandels aufgezeigt werden und anschließend auf die aktuelle und zukünftige Wohnungsmarkt- und Baulandsituation bezogen werden.

### **2.2.1 Begriff „Demografischer Wandel“**

„Die sinkende Zahl der Menschen im jüngeren Alter und die gleichzeitig steigende Zahl älterer Menschen verschieben den demografischen Rahmen in bisher nicht gekannter Weise.“<sup>7</sup> Im alltäglichen Sprachgebrauch wird der Begriff „Demografischer Wandel“ deshalb vor allem in Bezug auf die Schrumpfung und zunehmende Alterung der Bevölkerung verwendet. Der Begriff ist allerdings weiter zu fassen: Der demografische Wandel bezieht sich auf die Veränderungen in der Größe, Struktur und Zusammensetzung einer Bevölkerung im Laufe der Zeit. Konkret bedeutet dies, dass sich die Altersstruktur einer

---

<sup>6</sup> „Mit dem Begriff „Brachfläche“ werden Grundstücke bezeichnet, die entweder gar nicht oder nicht entsprechend ihren städtebaulichen Potenzialen genutzt werden. Das heißt, dass die Flächen ungenutzt oder untergenutzt sind.“, Umwelt Bundesamt: *Flächenrecycling und Innenentwicklung*. 14.10.2020 [Zugriff am 19.03.2023]

<sup>7</sup> Statistisches Bundesamt: *Mitten im demografischen Wandel*. o.J. [Zugriff am 27.02.2023]

Bevölkerung aufgrund von Geburtenraten (Fertilität), Sterberaten (Mortalität) und Migrationsraten (Mobilität) ändert. Zudem kann auch die daraus resultierende Veränderung der Familien- und Haushaltsstrukturen in das Begriffsverständnis mit einbezogen werden. Diese Prozesse haben Auswirkungen auf verschiedene Bereiche wie Gesellschaft, Wirtschaft, Bildung und Gesundheitswesen, aber natürlich auch auf die Wohnungsmarktsituation.

Der demografische Wandel wird als eine der großen Herausforderungen unserer Zeit betrachtet und erfordert langfristige Strategien, um mit den Auswirkungen umzugehen und um Fehlentwicklungen infolge der demografischen Veränderungen zu begegnen.<sup>8</sup>

### **2.2.2 Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2070**

Die Kenntnis der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland ist für ein vorausschauendes politisches und wirtschaftliches Handeln unverzichtbar, aber auch maßgeblich für die Ermittlung des zukünftigen Wohnraumbedarfs. Deshalb werden im Folgenden kurz die Ergebnisse der 15. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (diese beruht auf dem Bevölkerungsstand vom 31.12.2021 und bildet die Bevölkerungsentwicklung bis 2027 ab) dargestellt, um später Rückschlüsse auf den künftigen Wohnraum- und Baulandbedarf ziehen zu können.<sup>9</sup>

Die demografische Entwicklung Deutschlands wurde in den vergangenen Jahrzehnten vor allem durch den fortschreitenden Alterungsprozess geprägt. Für die 15. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung wird als Ausgangssituation das Jahr 2021 zugrundegelegt, in welchem ca. 83,3 Millionen Menschen in Deutschland leben. Das Durchschnittsalter der deutschen Bevölkerung hat sich seit 1990 um 5 Jahre erhöht und liegt 2021 bei 45 Jahren. Die geburtenstärksten Jahrgänge (1955 – 1970), die sogenannte „Babyboom-Generation“, scheiden allmählich aus dem Erwerbsalter aus. Die Zahl der über 70-Jährigen hat sich zwischen 1990 und 2021 von 8,0 Millionen auf 13,5 Millionen erhöht. Mitursächlich für die fortschreitende Alterung der deutschen Bevölkerung ist die rückläufige Geburtenziffer zwischen den Jahren 1990 und 2010, welche dann bis 2016 allerdings deutlich auf 1,59 Kinder pro Frau anstieg, jedoch seit 2017 wieder auf 1,56 Kinder pro Frau gesunken ist. Im Jahr 2021 wurde der Trend des Geburtenrückgangs durch die Corona-Pandemie und den damit verbundenen Maßnahmen kurzzeitig unterbrochen. Ein weiterer Treiber der Entwicklung ist die Lebenserwartung der Menschen, welche seit Jahrzehnten fast kontinuierlich angestiegen ist. Des Weiteren hat der positive Wanderungssaldo, welcher zwischen 1990 und 2021 insgesamt ca. 9,9 Millionen

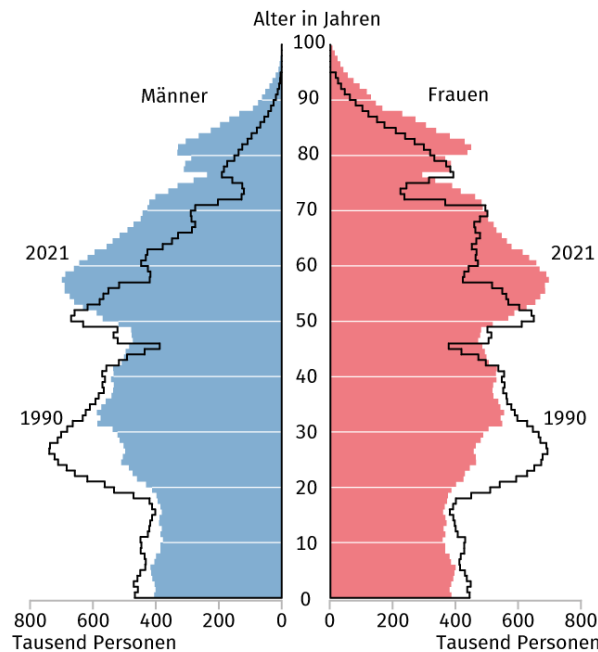
---

<sup>8</sup> vgl. Edenharter, Andrea: *Der demografische Wandel als Herausforderung für Raumordnungsrecht und das Baurecht*. 2014, S. 39

<sup>9</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: *15. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Annahmen und Ergebnisse*. o.J. [Zugriff am 27.02.2023]

betrug, Auswirkungen auf die Bevölkerungszahl der Bundesrepublik Deutschland. Ohne diesen positiven Saldo aus Zuzügen und Fortzügen würde die Bevölkerung schon lange schrumpfen, da die Sterberate seit 1972 über der Geburtenrate liegt.<sup>10</sup> An der folgenden Grafik lässt sich die demografische Verschiebung der Bevölkerungsstruktur seit 1990 deutlich erkennen:

**Abbildung 1: Altersaufbau der Bevölkerung 2021 im Vergleich zu 1990<sup>11</sup>**



Für die Beurteilung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ist Folgendes zu beachten: Die aktuelle gesellschaftliche Lage, welche mit vielen Unsicherheiten behaftet ist, wirkt sich auch auf die Beurteilung des demografischen Geschehens aus. Es ist deshalb nicht möglich, die genaue zukünftige Entwicklung vorherzusagen, es können lediglich Prognosen bzw. Szenarien geliefert werden. Die derzeitige Ausgangssituation wird vor allem durch zwei internationale Krisen beeinflusst. Zum einen hat die COVID-19-Pandemie die Sterblichkeit der älteren Bevölkerung erhöht; zum anderen stieg die Zahl der Zuwanderungen seit dem russischen Angriff auf die Ukraine am 24. Februar 2022 in der Bundesrepublik Deutschland stark an.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: 15. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Annahmen und Ergebnisse. o.J. [Zugriff am 26.02.2023]

<sup>11</sup> Statistisches Bundesamt: 15. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Annahmen und Ergebnisse. 2022. [Zugriff am 29.02.2023]

<sup>12</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: 15. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Annahmen und Ergebnisse. o.J. [Zugriff am 27.02.2023]

Für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung trifft die 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung folgende Annahmen:

Die Bevölkerungszahl kann in den nächsten Jahrzehnten sowohl zunehmen als auch abnehmen. Das statistische Bundesamt prognostiziert eine Spannweite bezüglich der Bevölkerungszahl von 73,5 bis 90,9 Millionen Menschen. Die tatsächliche Entwicklung ist vor allem abhängig vom künftigen Wanderungssaldo. Durch das Defizit bei den Geburten- und Sterbefällen (was auch zukünftig anhalten bzw. eventuell sogar verstärkt wird) würde die Bevölkerungszahl ohne Migration schon lange kontinuierlich abnehmen. Dieses Geburtendefizit kann nur durch die Nettozuwanderung vermindert werden. Es wird angenommen, dass die Lebenserwartung nach dem 2-jährigen Absinken infolge der Corona-Krise wieder steigt, jedoch wächst gleichzeitig auch das Alter der geburtenstarken Jahrgänge (aktuell ca. 50 – 65 Jahre) auf ein Niveau, auf welchem die Sterblichkeit natürlicherweise am höchsten ist. Somit wird das Defizit zwischen Geburten und Sterbefällen, die Hauptursache des Bevölkerungsrückgangs, aufgrund des Altersaufbaus in Deutschland weiter verstärkt.<sup>13</sup>

Derzeit (2022) wächst jedoch die deutsche Bevölkerung aufgrund der Nettozuwanderung, verursacht durch die Fluchtmigration aus der Ukraine. Der Wanderungssaldo hat zukünftig einen beträchtlichen Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl, deshalb ist aktuell nicht zu beurteilen, ob die Bevölkerung bis 2070 wachsen, stagnieren oder zurückgehen wird. Bei der Prognose der Zuwanderungsrate sind folgende Überlegungen mit einzubeziehen: Die Migrationspolitik orientiert sich am steigenden Bedarf an Arbeitskräften; externe Krisen verstärken die Zuwanderung; die Nettozuwanderung aus Osteuropa könnte sich durch die dortige Alterung der Bevölkerung und dem damit zusammenhängenden Bedarf an Arbeitskräften am einheimischen Arbeitsmarkt verringern.<sup>14</sup> Bei der Annahme einer moderaten Geburten- und Sterberate sowie einem mittleren Wanderungssaldo wird die Bevölkerungszahl voraussichtlich bis 2031 steigen und dann bis 2070 auf 85,2 Millionen Menschen sinken.<sup>15</sup>

---

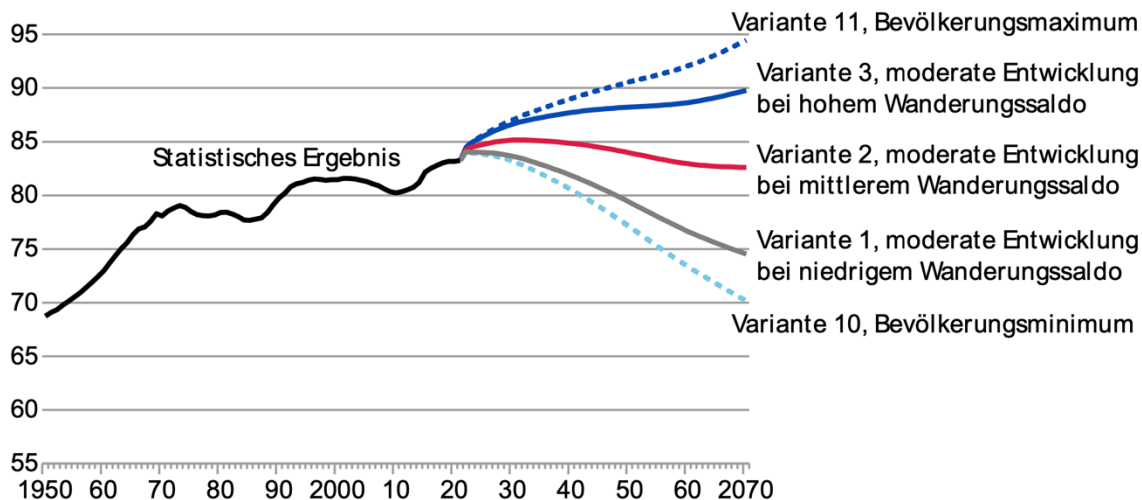
<sup>13</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: *Pressekonferenz „Bevölkerung im Wandel: Ergebnisse der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung“*. 02.12.2022, Berlin, S. 9 [Zugriff am 27.02.2023]

<sup>14</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: *Pressekonferenz „Bevölkerung im Wandel: Ergebnisse der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung“*. 02.12.2022, Berlin, S. 7 [Zugriff am 27.02.2023]

<sup>15</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: *Pressekonferenz „Bevölkerung im Wandel: Ergebnisse der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung“*. 02.12.2022, Berlin, S. 9 [Zugriff am 27.02.2023]

## Abbildung 2: Entwicklung der zukünftigen Bevölkerungszahl bis 2070<sup>16</sup>

Ab 2022 Ergebnisse der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung  
Millionen Personen



Insgesamt wird die Bevölkerung Deutschlands mit einer geringen bis mittleren Zuwanderungsrate in den kommenden Jahrzehnten schrumpfen und gleichzeitig altern, was sich aber vor allem außerhalb der Ballungsräume bemerkbar macht. Dies wird Herausforderungen in Bezug auf Wirtschaft, Sozialsystem und Gesellschaft mit sich bringen, aber auch Chancen bieten, wie eine Anpassung der Arbeitswelt und eine bessere Integration von Migrantinnen und Migranten.

### 2.2.3 Analyse der aktuellen Wohnungsmarkt- und Baulandsituation bzw. künftiger Potentiale in Deutschland

Die Wohnungsmarktsituation in Deutschland ist aufgrund von mangelndem Wohnraum, hohen Mieten und gestiegenen Immobilien- bzw. Baupreisen seit Jahren angespannt und wird in manchen Regionen sogar oft als "Wohnungsnot" bezeichnet.

Im Gegensatz dazu äußerte sich Olaf Scholz beim digitalen Bilanzkongress der Wohnraumoffensive am 23. Februar 2021 wie folgt: „Seit fast 20 Jahren sind in Deutschland nicht mehr so viele Wohnungen gebaut worden wie im vergangenen Jahr. Doch die Aufgaben bleiben riesig und wir müssen den eingeschlagenen Weg konsequent und kraftvoll weitergehen. Mehr Tempo, mehr Innovation und mehr Steuerung brauchen wir, um bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.“<sup>17</sup>

Trotz des quantitativen Fortschritts im Wohnungsbau besteht heutzutage vor allem in urbanen Räumen ein massiver Nachfrageüberhang, was in den vergangenen Jahren zu

<sup>16</sup> Statistisches Bundesamt: 15. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Annahmen und Ergebnisse. 2022 [Zugriff am 29.02.2023]

<sup>17</sup> Bundesministerium der Finanzen: Positive Bilanz der Wohnraumoffensive: Neubau von Wohnungen erreicht Rekordniveau / Wohnungspolitik mindert Preisspirale bei den Mieten. 23.02.2021 [Zugriff am 28.02.2023]

einem drastischen Anstieg der Mieten geführt hat und somit der verfügbare bezahlbare Wohnraum immer knapper wird. Das resultiert vor allem aus der „Landflucht“ der Bevölkerung aus Gebieten mit schlechter Infrastruktur. Außerdem werden gerade junge Menschen aufgrund der besseren Arbeits- und Bildungssituation in Groß- und Universitätsstädte sowie Industriezentren gezogen. Die sogenannten „Speckgürtel“ der Ballungszentren locken aber auch Personen der mittleren Altersgruppe (z.B. bei der Familiengründung) an. Die Einwohner Deutschlands sind zudem (vor allen in Stadtstaaten) überwiegend Mieter und nicht selbst Eigentümer von Wohnraum, weshalb dieses Angebot-Nachfrage-Problem Auswirkungen auf einen Großteil der deutschen Bevölkerung hat.<sup>18</sup> Die Bundesrepublik Deutschland hat 2021 laut Statistik eine der geringsten Wohnungseigentumsquote, verglichen mit allen anderen europäischen Ländern.<sup>19</sup> Insgesamt gab es Ende 2021 rund 43,1 Millionen Wohnungen, wobei sich etwa die Hälfte davon in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen befand. Eine Wohnung umfasst in Deutschland durchschnittlich ca. 92 Quadratmeter und beinhaltet 4,4 Wohnräume. Hinzukommt, dass die finanzielle Mietbelastung in den Städten im Vergleich zum ländlichen Raum erheblich dominiert.<sup>20</sup>

Die notwendige verstärkte und beschleunigte Bereitstellung von Bauland steht schon seit langem in einem Konflikt zur nachhaltigen Bodenentwicklung und der damit verbundenen Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme. Aufgrund dieser aktuellen Entwicklungen startete 2019 im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung ein Projekt zur Erhebung aktueller Daten und Informationen zu Baulandreserven, Innenentwicklungspotentialen und zum Stand und zu Methoden der Baulanderfassung und -mobilisierung in deutschen Städten und Gemeinden. Dabei konnten nach Abschluss der Erhebung Ende 2020 folgende Erkenntnisse gewonnen werden:<sup>21</sup>

Deutschlandweit gibt es Innenentwicklungspotentiale von mindestens 84.000 ha. Diese Potentiale sind seit 2012 gesunken, was bedeutet, dass diese in den vergangenen Jahren gut genutzt wurden. Laut der Studie beinhalten die ca. 84.000 ha Innenentwicklungspotentiale knapp 40 % Brachflächen und rund 60 % Baulücken. Deutlich wird auch, dass sich die Flächenneuanspruchnahme im Vergleich zu 2012 reduziert hat, was aus ökologischen Aspekten dringend nötig war und weiterhin erforderlich bleibt. Des Weiteren erfolgte eine Erhebung von Baulandreserven mit gesicherter Erschließung. Bei einer

---

<sup>18</sup> vgl. Thomsen, Stephan L.; Vogt, Daniel; Brausewetter, Lars: *Mietwohnungsknappheit in Deutschland: Ursachen, Instrumente, Implikationen*. 2020, S. 1 [Zugriff am 26.02.2023]

<sup>19</sup> vgl. Statista: *Wohneigentumsquote in ausgewählten europäischen Ländern im Jahr 2021*. 10.11.2022 [Zugriff am 02.03.2023]

<sup>20</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: *Gesellschaft und Umwelt, Wohnen*. o.J., [Zugriff am 02.03.2023]

<sup>21</sup> vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: *Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden*. 2022, S. 6 [Zugriff am 01.03.2023]

Summierung der Innenentwicklungspotentiale und baureifen Baulandreserven ließ sich ein Gesamtbaulandpotential zwischen 99.000 ha (Untergrenze) und 132.000 ha (Obergrenze) ermitteln, was ca. 140.000 Fußballfeldern entspricht. Rund die Hälfte dieser Flächen könnte kurzfristig mobilisiert und bebaut werden. Daneben sind rund 65 % der gesamten Fläche für eine Wohnnutzung vorgesehen. Auf den ermittelten, kurzfristig mobilisierbaren, potenziellen Wohnbauflächen ließen sich schätzungsweise rund 900.000 bis 2.000.000 Wohneinheiten (potenziell sogar bis zu 4.000.000 Wohneinheiten) realisieren, ohne dass eine breite Flächenneuanspruchnahme erfolgt. Demgegenüber wurde im Wohnraumbedarfsmodell des Instituts der deutschen Wirtschaft ein Wohnraumbedarf von ca. 1,5 Millionen Wohneinheiten bis 2025 ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auch ohne eine umfangreiche zusätzliche Flächenversiegelung, hinreichend Flächen zur Deckung des Wohnungsbaubedarfes vorhanden sind. Der regionale Bedarf an Wohnraum entspricht allerdings nicht dem jeweiligen Wohnungsbaupotential. Tendentiell weisen Regionen mit einem geringeren Bedarf mehr Potential auf als z.B. Ballungszentren mit einem hohen Bedarf.<sup>22</sup>

Die aktuelle Wohnungssituation zeigt außerdem, dass diese potenziellen Flächen nicht im nötigen Maße in Anspruch genommen werden und in vielen Regionen die Wohnungsknappheit vorherrschend ist, es vor allem aber an bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum fehlt. Die gestiegenen und voraussichtlich weiter steigenden Immobilien- und Baupreise haben ebenfalls Auswirkungen auf die Bildung von Wohneigentum und erhöhen somit den Druck auf dem Mietwohnungsmarkt.

Die aktuellen Herausforderungen durch gesellschaftliche oder politische Ereignisse, welchen sich der Wohnungsmarkt derzeit und zukünftig stellen muss, werden allerdings im Kapitel 4.2 noch detaillierter betrachtet.

#### **2.2.4 Folgen des demografischen Wandels auf die aktuelle und zukünftige Wohnungsmarkt- und Baulandsituation in Deutschland**

Es ist unstrittig, dass der demografische Wandel und seine falsch eingeschätzten Folgen mitursächlich für den Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt sind. Um den Bedarf an Mietwohnraum zu ermitteln, müssen hierzu die Bevölkerungszahl sowie die sich verändernden Haushaltszahlen- bzw. -größen prognostiziert werden.<sup>23</sup> Des Weiteren müssen die speziellen Bedarfe von besonderen Gruppen, wie z.B. barrierefreier

---

<sup>22</sup> vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: *Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden*. 2022, S. 7 [Zugriff am 01.03.2023]

<sup>23</sup> vgl. Deutsches Institut für Urbanistik, Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung: *Bauland mobilisieren und schaffen - Strategien und Instrumente für mehr Wohnungsbau*. o.J., S. 7 [Zugriff am 01.03.2023]

Wohnraum für die ältere Generation, in die Betrachtungen einbezogen werden. In den vergangenen Jahren stellte sich dies wie folgt dar:

Zwar nahm die Bevölkerung Deutschlands zwischen 1991 und 2021 lediglich um ca. 1,4 % zu<sup>24</sup>, jedoch stieg in dieser Zeit die Zahl der Haushalte um 18,4 % an.<sup>25</sup>

Weiterhin stieg die Wohnfläche pro Kopf zwischen 2009 und 2021 von 42,5 m<sup>2</sup> auf 47,7 m<sup>2</sup>. Das heißt, tendenziell nimmt eine Person stetig mehr Wohnfläche in Anspruch.<sup>26</sup> Ein bedeutender Trend zeigt sich auch bei der Entwicklung der Haushaltsgrößen. Führt sich der Trend zukünftig kontinuierlich fort, dann steigt die Zahl der Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte bis 2040 deutlich an. Im Jahr 2021 lag der prozentuale Anteil der Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte an der gesamten Haushaltszahl bei 75,2 %. Dahingegen nimmt die Zahl der Haushalte mit Fünf oder mehr Personen bis 2040 immerzu ab.<sup>27</sup> Die fortlaufende Verkleinerung der Haushaltsgrößen führt allerdings dazu, dass die Bevölkerung auch insgesamt mehr Wohnfläche in Anspruch nimmt, was die Hauptursache für die Zunahme der für Wohnzwecke genutzten Siedlungsfläche ist. Diese zusätzlich benötigte Wohnfläche ist allerdings gerade in urbanen Räumen mangelhaft. Ein Grund für die tendenzielle Haushaltsverkleinerung ist mit dem Alterungsprozess der Bevölkerung verbunden. Meistens verbleiben die Menschen nach Auszug ihrer Kinder oder nach Tod bzw. Umsiedelung eines Ehepartners in betreute Wohnformen in ihrer Wohnung, anstatt in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Ältere Menschen wollen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben oder finden (gerade in Städten) keinen bezahlbaren alternativen Wohnraum. Gerade Personen, welche Wohneigentum besitzen, neigen dazu, diesen nicht aufzugeben, obwohl sich der Bedarf an Wohnfläche vermindert hat. Hierbei ist zu erwähnen, dass über die Hälfte, der über 65-jährigen Eigentümer von Wohnraum sind.<sup>28</sup> Zusätzlich könnte sich die Haushaltsverkleinerung in den vergangenen Jahren aber auch aus dem steigenden Alter bei der Familiengründung oder aus veränderten Familienstrukturen (z. B. mehr Alleinerziehende) ergeben.<sup>29</sup>

Das Auscheiden der „Babyboom-Generation“ aus dem Erwerbsalter wird sich zudem bis Ende der 2030er-Jahre fortsetzen und Auswirkungen auf die Arbeitsmarktsituation sowie auf die Wohnungsmarktsituation haben, da durch die geringen Renten mehr bezahlbarer und altersgerechter bzw. barrierefreier Wohnraum benötigt wird.

---

<sup>24</sup> Siehe Anhang 1

<sup>25</sup> Siehe Anhang 2

<sup>26</sup> Siehe Anhang 3

<sup>27</sup> Siehe Anhang 4

<sup>28</sup> vgl. Umwelt Bundesamt: *Wohnfläche*. 28.11.2022 [Zugriff am 01.03.2023]

<sup>29</sup> vgl. Sachverständigenrat für Umweltfragen: *Umweltgutachten*. 2016, S. 257 [Zugriff am 02.03.2023]



Im Abschnitt 2.2.2 ist erkennbar, dass keine genaue Prognose über die zukünftige Entwicklung der Bevölkerungszahl abgegeben werden kann, da diese von vielen Faktoren, vor allem aber vom künftigen Wanderungssaldo abhängig ist.

Unstreitig ist allerdings, dass die Entwicklung der Bevölkerungszahl deutschlandweit nicht einheitlich und regional unterschiedlich ist. Der demografische Wandel verursacht somit nicht nur eine Änderung der Haushaltsgrößen und -zahlen, sondern verschiebt auch den Nachfrageort. Gerade in den Ballungszentren (z.B. Groß- oder Universitätsstädte, Industriezentren usw.) ist es aktuell und zukünftig eine Herausforderung, die Daseinsvorsorge, zu der auch die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zählt, zu sichern, da hier ein kontinuierlicher Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist. Weiterhin lässt dieser Zuzug in die urbanen Räume die dortigen Mieten fortwährend steigen.<sup>30</sup>

Im Gegensatz dazu sind viele Regionen des ländlichen Raumes von Bevölkerungsrückgängen und damit verbundenen Leerständen oder Brachflächen geprägt. Die Auswirkungen des demografischen Wandels sind deshalb vor allem in diesen Gegenden zu spüren. Zwar ist die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum bedeutsam für alle Bevölkerungsgruppen in jeder Region, allerdings ergeben sich je nach Gebiet unterschiedliche Bedarfe an neuem Wohnungsbau. Neue (bezahlbare) Wohnungen müssen somit zukünftig vor allem in und im näheren Umkreis von stark wachsenden Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt geschaffen werden, denn dort fehlt es an preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum. Dahingegen sind liegen die Aufgaben von ländlichen Kommunen vermehrt im Bereich Stadtumbau, verbunden mit dem Rückbau oder der Sanierung von leerstehenden Gebäuden, sodass diese Kommunen attraktiver werden und somit einen Beitrag zur Entlastung von Ballungszentren leisten können.<sup>31</sup>

Die folgende Grafik zeigt den Wohnungsbestand pro 1.000 Einwohner in jedem deutschen Bundesland im Jahr 2021. Hier ist deutlich zu erkennen, dass es auch Unterschiede bezüglich der Anspannung des Wohnungsmarktes zwischen West- und Ostdeutschland gibt. Während der Wohnungsbestand in den neuen Bundesländern (außer in Brandenburg und Berlin) durchgehend über 550 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner liegt, besteht in den alten Bundesländern ein weitaus niedriger Wohnungsbestand, was den Druck auf den dortigen Wohnungsmarkt erhöht.

---

<sup>30</sup> vgl. Sachverständigenrat für Umweltfragen: *Umweltgutachten*. 2016, S. 242 [Zugriff am 02.03.2023]

<sup>31</sup> vgl. Sachverständigenrat für Umweltfragen: *Umweltgutachten*. 2016, S. 263 [Zugriff am 02.03.2023]

**Abbildung 3: Wohnungsbestand 2021 je 1.000 Einwohner<sup>32</sup>**



Die aktuell hohe Wanderungssaldo, welcher zurzeit zu großen Teilen durch die Fluchtmigration aus der Ukraine verursacht wird, verstärkt den Nachfrageüberhang in den urbanen Räumen, weil diese Personen zunächst hauptsächlich in den Städten unterkommen.

Durch die Auswirkungen des demografischen Wandels müssen folglich vor allem in Ballungsräumen und umliegenden Gebieten bezahlbare und bedarfsorientierte Mietwohnungen geschaffen werden. Dazu zählen insbesondere kleinere (altersgerechte) Wohnungen für Singlehaushalte oder ältere Menschen, das heißt für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte, aber auch große Wohnungen für Familien. Vor dem Hintergrund der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme soll dies hauptsächlich im Bereich des Geschosswohnungsbaus vollzogen werden.<sup>33</sup>

### **2.3 Entstehung/ Entwicklung des Gesetzes**

Die deutsche Wohnungspolitik steht zukünftig vor großen Herausforderungen. Eine Versorgung der gesamten Bevölkerung mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum ist für die soziale Stabilität eines Landes von entscheidender Bedeutung. Der Druck auf den Immobilienmärkten in Ballungsräumen und anderen wirtschaftsstarken Gebieten

<sup>32</sup> Statistisches Bundesamt: Bautätigkeit und Wohnungen. 31.12.2021, S.5 [Zugriff am 20.03.2023]

<sup>33</sup> vgl. Sachverständigenrat für Umweltfragen: *Umweltgutachten*. 2016, S. 266 [Zugriff am 02.03.2023]

nimmt immer weiter zu. Aufgrund dessen ist es erforderlich, dass die Politik nützliche wirksame Rahmenbedingungen für qualitätsvolles und bezahlbares Wohnen und der damit verbundenen Baulandmobilisierung bzw. -schaffung gestaltet.<sup>34</sup>

Die Problematik hat die Politik schon im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 12. März 2018 erkannt, welcher vorsieht, dass die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und somit auch bei der Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden sollen.

„Die Bundesregierung nimmt die Sorgen ernst und hat mit dem Wohngipfel am 21.09.2018 im Bundeskanzleramt entscheidende Weichenstellungen vorgenommen. Mit der [dortigen Verabschiedung einer] gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen wurde ein einmaliges Maßnahmenpaket geschnürt.“<sup>35</sup>

Eine dieser Maßnahmen ist das am 23. Juni 2021 in Kraft getretene „Baulandmobilisierungsgesetz“ vom 14. Juni 2021. Der Erlass dieses Gesetzes soll dazu beitragen, dass für die erforderlichen Wohnungen auch ausreichend Bauland zur Verfügung steht.<sup>36</sup>

Das Gesetz setzt vor allem die Empfehlungen der sogenannten Baulandkommission (Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“) vom 2. Juli 2019 um. Ca. 60 Expertinnen und Experten aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Verbänden waren mitwirkender Teil der Beratungen und haben dabei diverse Lösungsvorschläge erarbeitet, wie zukünftig mehr Bauland mobilisiert werden kann.<sup>37</sup>

Für die dafür notwendige Ausweisung von Bauland sind die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung zuständig, in der sie über die Nutzung der kommunalen Grundstücke entscheiden. Aufgrund dessen soll der Handlungsspielraum der Gemeinden im Bauplanungsrecht durch das Baulandmobilisierungsgesetz ausgeweitet werden.

### **3 Änderungen im BauGB und in der BauNVO durch das Baulandmobilisierungsgesetz**

Das am 23. Juni 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz brachte eine Reihe von Änderungen im BauGB, aber auch in der BauNVO sowie der Planzeichenverordnung mit sich. Dadurch sollen die vorhandenen Möglichkeiten zur Schaffung von

---

<sup>34</sup> vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *Die Wohnraumoffensive*. [Zugriff am 24.02.2023]

<sup>35</sup> Bundesministerium des Inneren, für Bau, für Heimat: *Die Wohnraumoffensive und ihr Umsetzungsstand*. 23.02.2021, S. 3 [Zugriff am 25.02.2023]

<sup>36</sup> vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *So erleichtert das Baulandmobilisierungsgesetz den Wohnungsbau*. o.J. [Zugriff am 25.02.2023]

<sup>37</sup> vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *So erleichtert das Baulandmobilisierungsgesetz den Wohnungsbau*. o.J. [Zugriff am 26.02.2023]

Wohnraum im Innenbereich der Gemeinden, insbesondere durch Nahverdichtung und Nutzungsmischung, ausgeweitet werden.<sup>38</sup>

### **3.1 Änderungen im BauGB**

Um das Ziel des Baulandmobilisierungsgesetzes (Unterstützung der Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum) zu erreichen, sind im Juni 2021 einige tiefgreifende gesetzliche Änderungen und Neuerungen im BauGB wirksam geworden, welche im Folgenden einzeln und genauer betrachtet werden. Geringfügige und unwesentliche Änderungen des BauGB werden in den nachfolgenden Ausführungen außer Betracht gelassen.

#### **3.1.1 Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, § 201a BauGB**

Um die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen zur Baulandmobilisierung im Bauplanungsrecht zu stärken, wurden neue Regelungen in das BauGB eingefügt, bei deren Anwendung allerdings ein „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt i.S.d. § 201a BauGB“ als Tatbestandsmerkmal vorausgesetzt wird. Die betroffenen Vorschriften (Besonderes Vorkaufsrecht durch § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB; Befreiungstatbestände durch § 31 Abs. 3 BauGB; Städtebauliche Gebote durch § 175 Abs. 2 S. 2 BauGB; Baugebot durch § 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB) sind in § 201a S. 2 BauGB abschließend aufgezählt und werden in den nachfolgenden Gliederungspunkten näher erläutert.

§ 201a Abs. 1 S. 1 BauGB stellt eine Ermächtigung an die Landesregierungen dar, durch Rechtsverordnung i.S.d. Art. 80 GG Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmen zu können. Dadurch wird den betroffenen Kommunen die Möglichkeit gegeben, die oben genannten erweiterten Handlungsinstrumente anzuwenden. Auf den Erlass einer solchen Rechtsverordnung haben die Gemeinden allerdings keinen rechtlichen Anspruch (auch wenn möglicherweise eine politische Verpflichtung besteht), sodass die Entscheidung über eine Aufstellung allein bei den Landesregierungen verbleibt. Parallelen können beim § 201a BauGB zum § 556d Abs. 2 BGB (Regelung zur „Mietpreisbremse“) gezogen werden, jedoch ist es nicht ausreichend, sich auf eine Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB zu stützen, um von den im oberen Abschnitt genannten Instrumenten Gebrauch machen zu können.<sup>39</sup>

Nach § 201a S. 3 BauGB liegt ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt vor, wenn dort die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen (z.B. angemessene Mieten) besonders gefährdet ist. Eine

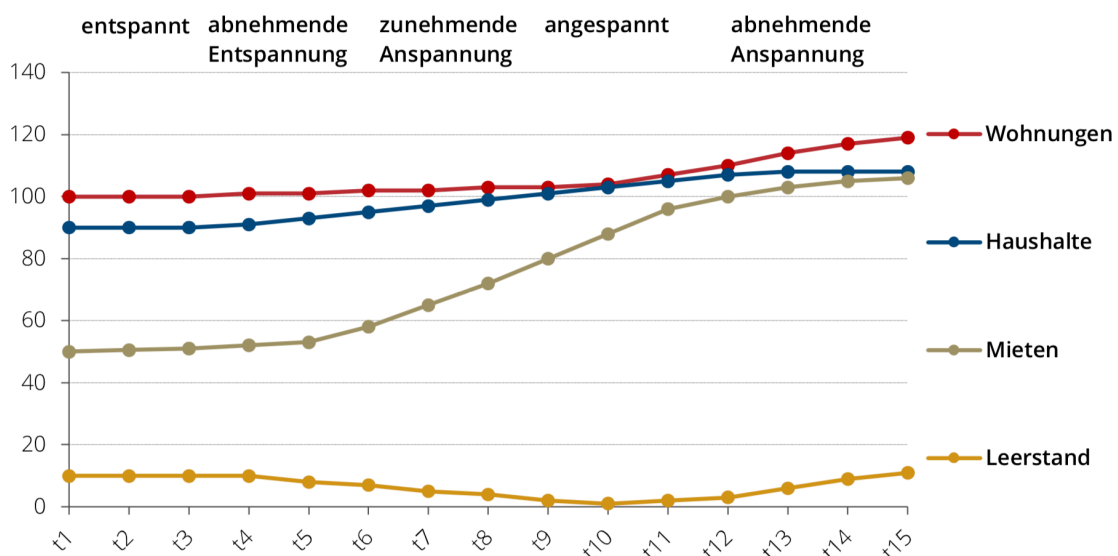
---

<sup>38</sup> vgl. Spannowsky, Willy; in: Spannowsky, Willy; Hornmann, Gerhard; Kämper, Norbert Kämper: § 1

<sup>39</sup> vgl. Decker, Andreas; in: Jäde, Henning; Dirnberger, Franz: § 201a, Rn. 1 - 3

ausreichende Versorgung der Bevölkerung ist gegeben, wenn ein Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage bei Mietwohnraum annähernd vorliegt. Beim Tatbestandsmerkmal „Angemessene Bedingungen“ „ist auf die Mieten abzustellen, die für Wohnungen der entsprechenden Art, von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt, auch unter Berücksichtigung staatlicher Hilfen, aufgebracht werden können.“<sup>40</sup> Besonders gefährdet bedeutet, dass noch keine Versorgungsengpässe eingetreten sein müssen, sondern lediglich die Möglichkeit bestehen muss. Die betroffene Gemeinde muss hierbei nachvollziehbare Gründe und Tatsachen darstellen, die geeignet sind, den Mietwohnungsmarkt negativ zu beeinträchtigen. Dies wird vor allem in Ballungszentren, Industriestädten oder Universitätsstädten der Fall sein.<sup>41</sup> Satz 4 der Vorschrift beschreibt aussagekräftige Beispielfälle, wann eine solche Unterversorgung gegeben ist, und konkretisiert somit die unbestimmten Rechtsbegriffe des § 201a S. 3 BauGB.<sup>42</sup> Wann demnach ein Wohnungsmarkt angespannt ist, lässt sich mithilfe folgender Grafik verdeutlichen:

**Abbildung 4: Wohnungsmarktzyklen<sup>43</sup>**



Abschließend ist zu beachten, dass eine solche Rechtsverordnung eine Befristung enthalten und damit spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten muss.

<sup>40</sup> Gohde, Christian; in: Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael: § 201a, Rn. 10

<sup>41</sup> vgl. Reidt, Olaf; in: Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter: § 201a Rn. 1

<sup>42</sup> vgl. Jarass, Hans; Kment, Martin: § 201a, Rn. 3

<sup>43</sup> Stadt Leipzig (Hrsg.); Jacobs, Tobias; Diez, Beatrice: Wohnungsmarktstudie. S. 5 [Zugriff am 20.03.2023]

### **3.1.2 Abzuwägende Belange, § 1 Abs. 6 BauGB**

§ 1 Abs. 6 BauGB enthält einen Katalog an privaten und öffentlichen Belangen, welche die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung untereinander und gegeneinander abzuwägen hat (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB).

Infolge der bauplanungsrechtlichen Änderungen durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurden in § 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB die Belange des Mobilfunkausbaus eingefügt, um dem bundesweiten Ziel der flächendeckenden Mobilfunkversorgung gerecht zu werden.<sup>44</sup>

Weiterhin wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB die Elektromobilität in Bezug auf den Betrieb von Kraftfahrzeugen aufgenommen. Durch Berücksichtigung der Elektromobilität in Bauleitplänen kann eine nachhaltige kommunale Verkehrsentwicklung unterstützt werden, was zu geringeren Lärm- und Schadstoffbelastungen im städtischen Raum führt.<sup>45</sup>

Ferner hat § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB im Juni 2021 Einzug in das BauGB gefunden. Diesem kommt vor allem im Sinne des Umweltschutzes große Bedeutung zu, da eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen, gerade bei einer beabsichtigten Förderung der Innenentwicklung und den damit gekoppelten Freiraumverlusten, dringend von Nöten ist.<sup>46</sup>

### **3.1.3 Sektoraler Bebauungsplan für den Wohnungsbau, § 9 Abs. 2d BauGB**

Das BauGB gibt in § 1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System innerhalb der Bauleitplanung vor. Auf der ersten Stufe steht der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan), der gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt wird und Ausdruck des planerischen Willens der Gemeinde ist. Auf der zweiten Stufe findet sich der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan), welcher nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird und die „rechtsverbindlichen flächenscharfen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält“<sup>47</sup>.

Die möglichen Inhalte des Bebauungsplans werden durch § 9 BauGB geregelt und durch die Vorschriften der BauNVO ergänzt. Wesentlicher Inhalt im verbindlichen Bauleitplan sind die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 1a, 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 3, 4, 7 BauGB, welche die Gemeinde aufgrund städtebaulicher Belange in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit verbindlich festlegt.<sup>48</sup>

---

<sup>44</sup> vgl. Battis, Ulrich; in: Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter: § 1, Rn. 71

<sup>45</sup> vgl. Battis, Ulrich; in: Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter: § 1, Rn. 76

<sup>46</sup> vgl. Battis, Ulrich; in: Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter: § 1, Rn. 86c

<sup>47</sup> Jarass, Hans; Kment, Martin: § 8, Rn. 1

<sup>48</sup> vgl. Mitschang, Stephan; Reidt, Olaf; in: Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter: § 9, Rn. 2

Die angespannte Wohnungsmarktslage veranlasste den Gesetzgeber, mit § 9 Abs. 2d BauGB einen neuen Bebauungsplantyp in das BauGB einzuführen, um so den Bedürfnissen des (vor allem sozialen) Wohnungsbaus gerecht zu werden.<sup>49</sup> Die Vorschrift ermöglicht es den Gemeinden, sektorale Bebauungspläne<sup>50</sup> zu erlassen (einfache Bebauungspläne i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB wie ebenso in § 9 Abs. 2a-c BauGB) und damit Festsetzungen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S.v. § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB zu treffen. Ziel ist es, der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, auch in Innenbereichslagen, zu fördern und somit Gebiete i.S.d. § 34 BauGB gezielt zu überplanen.<sup>51, 52</sup>

Hintergrund der Regelung ist folgender: Neue Wohnungen entstehen in Großstädten vor allem im unbeplanten Innenbereich, in dem die Grundstückseigentümer grundlegend bereits Baurecht besitzen, wenn sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (vgl. § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB). Dies führt dazu, dass in den Innenbereichen von Großstädten vor allem Wohnraum in höheren Preisklassen entsteht, was der Förderung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum entgegensteht. An dieser Stelle setzt der neu eingeführte § 9 Abs. 2d BauGB an.<sup>53</sup>

Zur Aufstellung dieses sektoralen Bebauungsplanes bedarf es mindestens einer der in § 9 Abs. 2d S.1 Nr. 1 bis 3 BauGB zugelassenen Festsetzungen: es werden Flächen festgesetzt,

- die den Bedarf an Wohngebäuden decken (§ 9 Abs. 2d S.1 Nr. 1 BauGB),
- dessen Gebäude ausschließlich der sozialen Wohnraumförderung dienen (§ 9 Abs. 2d S.1 Nr. 2 BauGB) oder
- auf denen die Vorhabenträger bezüglich Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und belegungsbindung verpflichtet werden (§ 9 Abs. 2d S.1 Nr. 3 BauGB).<sup>54</sup>

Satz 2 der Vorschrift gibt optionale bzw. ergänzende Festsetzungsmöglichkeiten vor, welche vom Satzungsgeber getroffen werden können.<sup>55</sup>

---

<sup>49</sup> vgl. Jarass, Hans; Kment, Martin: § 9, Rn. 71g

<sup>50</sup> Der Begriff ist nicht gebietsbezogen, sondern thematisch zu verstehen.

<sup>51</sup> Mithilfe der Verweisung auf § 34 BauGB wird eine Überplanung von qualifizierten Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 1 BauGB) und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 2 BauGB) durch einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung ausgeschlossen. Für Bereiche, in denen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ein einfacher Bebauungsplan existiert, kann die Gemeinde ebenso einen sektoralen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB erlassen, sofern die jeweiligen bestehenden bzw. beabsichtigten Regelungen nicht in Konflikt miteinander treten.

<sup>52</sup> vgl. Bracher, Christian-Dietrich; Reidt, Olaf; Schiller, Gernot: *Bauplanungsrecht*. 2022, S. 155

<sup>53</sup> vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *So erleichtert das Baulandmobilisierungsgesetz den Wohnungsbau*. o.J. [Zugriff am 10.02.2023]

<sup>54</sup> vgl. Spannowsky, Willy; in: Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael: § 9, Rn. 154h

<sup>55</sup> vgl. Spieß, Gerhard; in: Jäde, Henning; Dirnberger, Franz: § 9, Rn. 104

Diese Nutzungsbeschränkungen im unbeplanten Innenbereich i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB bedürfen jedoch einer städtebaulichen Rechtfertigung. Hierbei muss in jedem Fall geprüft werden, ob ein besonderer Wohnraumversorgungsbedarf (§ 9 Abs. 2d S.1 Nr. 1 BauGB) bzw. ein Bedarf an sozialem Wohnraum (§ 9 Abs. 2d S.1 Nr. 2, 3 BauGB) besteht, welcher nicht anderweitig im Innenbereich gedeckt werden kann.<sup>56</sup>

§ 9 Abs. 2d S. 5 BauGB bestimmt eine zeitliche Befristung für die förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplans und für die anschließende Beschlussfassung der Satzung. Demnach findet § 9 Abs. 2d nur Anwendung auf Verfahren, die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet worden sind. Der Satzungsbeschluss muss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 gefasst worden sein.<sup>57</sup>

Die zeitliche Befristung ermöglicht eine Überprüfung, ob sich § 9 Abs. 2d BauGB als Mittel zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums bewährt hat. Die rechtmäßig erlassenen Bebauungspläne i.S.v. § 9 Abs. 2d BauGB sind jedoch unbefristet gültig.<sup>58</sup>

### **3.1.4 Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte,**

#### **§§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 und 8, Abs. 3, 25 Abs. 1 S.1 Nr. 3, 28 Abs. 2 BauGB**

Das gemeindliche Vorkaufsrecht (§§ 24 – 28 BauGB) kann bei der Baulandschaffung durchaus unterstützend wirken. Es dient der Sicherung der kommunalen Bauleitplanung und wurde durch das Baulandmobilisierungsgesetz ebenfalls in Teilen ausgeweitet. Insbesondere das allgemeine Vorkaufsrecht wurde im Rahmen von § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 und 8 BauGB und das besondere Vorkaufsrecht durch Einfügung von § 25 Abs. 1 S. 1 BauGB ausgeweitet.<sup>59</sup> Dadurch können die Kommunen in zusätzlichen, städtebaulich relevanten Fällen leichter davon Gebrauch machen.<sup>60</sup>

Die Beschränkung für das kommunale Vorkaufsrecht in § 24 Abs.1 S. 1 Nr. 6 BauGB auf unbebaute Grundstücke wurde beibehalten, jedoch gilt ein Grundstück nun ebenso als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung (= Abgrenzung oder Sicherung wie z.B. Mauern oder Bäume) oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken (nicht nur befristete Baugenehmigung) bebaut ist.<sup>61</sup>

§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 BauGB wurde durch das Baulandmobilisierungsgesetz neu in den § 24 BauGB eingefügt. Demnach besteht in den Gebieten nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB nun ein Vorkaufsrecht für Gemeinden, wenn ein städtebaulicher Missstand i.S.d. § 136

---

<sup>56</sup> vgl. Spannowsky, Willy; in: Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael: § 9 BauGB, Rn. 154m

<sup>57</sup> vgl. Jarass, Hans; Kment, Martin: § 9, Rn. 71g

<sup>58</sup> vgl. Will, Martin: *Öffentliches Baurecht*. 2022, S. 37

<sup>59</sup> vgl. Reidt, Olaf; in: Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter: §3 24 - 28, Rn. 3,4

<sup>60</sup> vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *So erleichtert das Baulandmobilisierungsgesetz den Wohnungsbau*. o.J. [Zugriff am 10.02.2023]

<sup>61</sup> vgl. Grziwotz, Herbert; in: Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael: § 24, Rn. 18



Abs. 2 S. 2 i.V.m Abs. 3 BauGB oder ein gebäudebezogener Missstand i.S.d. § 177 Abs. 2 BauGB vorliegt (eine der beiden Voraussetzungen muss zwingend vorliegen). Des Weiteren müssen die betroffenen Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, was durch ihren baulichen Zustand oder ihrer der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechenden Nutzung der Fall sein kann.<sup>62</sup> Dies betrifft besonders sogenannte „Schrottimobilien“, welche von den Käufern häufig aufgrund von spekulativen Zwecken und nicht aufgrund von einer willentlichen Beseitigung des Missstandes erworben werden.<sup>63</sup>

Grundsätzlich muss bei Ausübung des Vorkaufsrechts eine Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit vorliegen (vgl. § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB). Diese Voraussetzung wird nun durch den neu eingefügten § 24 Abs. 3 BauGB konkretisiert. Demnach kann dem Wohl der Allgemeinheit insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen.

§ 25 BauGB bildet hingegen die besonderen Satzungsverkaufsrechte einer Gemeinde ab; das sind die Vorkaufsrechte, welche mit dem Erlass einer Verkaufssatzung begründet werden. Mit § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wurde ein neues Satzungsverkaufsrecht eingeführt. Dieses Vorkaufsrecht besteht nur an brachliegenden Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder an brachliegenden und unbebauten Grundstücken in Gebieten nach § 34 BauGB. Weitere Voraussetzung ist, dass es sich bei diesen Flächen um Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt i.S.d. § 201a BauGB handelt (vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 3b BauGB) und diese auch vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können (vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 3a BauGB). Dieses Vorkaufsrecht ist allerdings befristet und erlischt gemäß § 25 Abs. 1 S. 3 BauGB mit Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB, was bedeutet, dass das Vorkaufsrecht bis spätestens zum Ablauf des 31.12.2026 ausgeübt werden muss.<sup>64</sup>

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurde zudem die Ausübungsfrist des gemeindlichen Vorkaufsrechts von zwei auf drei Monate erhöht. Demnach kann die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht nun innerhalb von drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch den Verkäufer (§ 28 Abs. 1 BauGB) durch privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakt i.S.d. § 35 Abs. 1 S. 1 VwVfG gegenüber dem Verkäufer ausüben.<sup>65</sup> Bedeutsam ist auch die Änderung des § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB, wonach die Gemeinde das Grundstück nun zum Verkehrswert erwerben kann, ohne nachweisen zu müssen, dass „der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise

---

<sup>62</sup> vgl. Grziwotz, Herbert; in: Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael: § 24, Rn. 20a

<sup>63</sup> vgl. Reidt, Olaf; in: Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter: § 24, Rn. 15a

<sup>64</sup> vgl. Grziwotz, Herbert; in: Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael: § 25, Rn. 9a

<sup>65</sup> vgl. Will, Martin: *Öffentliches Baurecht*. 2022, S. 117

deutlich überschreitet“ (BauGB alte Fassung). In der Praxis führte dieses Erfordernis vielfach zu Rechtsstreitigkeiten. Durch die Änderung kann die Gemeinde nun (ohne Auseinandersetzungen) das Grundstück zum Verkehrswert, demnach zu geminderten Preisen, erwerben.<sup>66</sup>

### **3.1.5 Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten, § 31 Abs. 3 BauGB**

§ 31 BauGB regelt die Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ausnahmen i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn diese im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Diese Vorschrift blieb im Zuge der Einführung des Baulandmobilisierungsgesetzes unberührt.

§ 31 Abs. 2 BauGB bestimmt den Grundtatbestand, wann eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans durch eine Befreiung gerechtfertigt ist. Zunächst dürfen hierbei die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Des Weiteren muss einer der in § 31 Abs. 2 Nr. 1-3 BauGB geregelten Befreiungstatbestände greifen und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Im Befreiungstatbestand des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurden durch das Baulandmobilisierungsgesetz die Worte „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ eingefügt und damit klargestellt, dass die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung auch zu den Allgemeinwohlgründen zählt.<sup>67</sup>

Eine weitaus umfassendere Änderung im § 31 BauGB stellt die Einfügung des § 31 Abs. 3 BauGB im Juni 2021 dar. Zugunsten des Wohnungsbaus beinhaltet dieser einen Befreiungstatbestand für Gebiete, in denen die Landesregierung durch Rechtsverordnung einen angespannten Wohnungsmarkt i.S.d. § 201a BauGB festgestellt hat. In diesen benannten Gebieten kann dann im Einzelfall mit Zustimmung der Gemeinde auf Grundlage von § 31 Abs. 3 BauGB der Bauherr von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Diese Befreiung ist auf Festsetzungen zum Maß (z.B. Aufstockungen oder Anbauten), aber auch zur Art (z.B. reine Wohngebiete, Gewerbegebiete) der baulichen Nutzung anwendbar. Durch diese neue Regelung kann eine oft aufwendige Änderung des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus teilweise vermieden werden. Abschließend ist anzumerken, dass diese Vorschrift wiederum eine zeitliche Befristung enthält und von der Befreiungsmöglichkeit somit nur bis zum Ablauf

---

<sup>66</sup> vgl. Heinemann Rechtsanwälte und Notare: *Update zur BauGB-Novelle - Bundestag beschließt Baulandmobilisierungsgesetz*. 12.05.2021 [Zugriff am 10.03.2023]

<sup>67</sup> vgl. Siegmund, Manfred; in: Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael: § 31, Rn. 38a

der Geltungsdauer der Rechtsverordnung i.S.d. § 201a BauGB (31.12.2026) Gebrauch gemacht werden kann.<sup>68</sup>

### **3.1.6 Erleichterungen des Bauens im Innen- und Außenbereich, §§ 13b, 34 Abs. 3a, 35 Abs. 4 S. 1 BauGB**

Das In-Kraft-Treten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23. Juni 2021 hat zu Erleichterungen bezüglich des Bauens im Innen- (§ 34 BauGB) sowie auch Außenbereich (§ 35 BauGB) geführt. Dabei ist zunächst zu erwähnen, dass der durch das BauGB-ÄndG<sup>69</sup> 2017 eingeführte § 13b BauGB gleichermaßen, allerdings weiterhin befristet, fortgeführt wird. Die Vorschrift eröffnet die Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen (Voraussetzungen: Grundfläche mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup>; schließt direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an; für Wohnnutzungen) in das beschleunigte Verfahren i.S.d. § 13b BauGB. Der Anwendungsbereich ist beschränkt auf die Zulassung von Wohnnutzungen. Maßgeblich ist hierbei allerdings nicht die ausschließliche Wohnnutzung im Baugebiet, vielmehr muss die Zweckbestimmung des betroffenen Gebiets auf eine Wohnnutzung ausgerichtet sein. Die förmliche Einleitung des Verfahrens war durch Verlängerung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 möglich; der Satzungsbeschluss hingegen muss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst werden.<sup>70</sup>

Des Weiteren wurde § 34 Abs. 3a BauGB durch Satz 3 ergänzt. In § 34 BauGB wird geregelt, wann Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (d.h. nicht überplanter Innenbereich) zulässig sind.<sup>71</sup> Absatz 3a dieser Vorschrift bestimmt die Tatbestände für eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB. Nach der Regelung des § 34 Abs. 3a BauGB bis zum 22. Juni 2021 waren Abweichungen vom Einfügungsgebot für Wohnzwecke nur im (atypischen) Einzelfall zulässig. Mit Einführung des Baulandmobilisierungsgesetzes wurde der Absatz 3a durch Satz 3 ausgedehnt. Demnach kann nun in den Fällen des § 34 Abs. 3a S. 1 Nr. 1 b und c BauGB vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung in „mehreren vergleichbaren Fällen“ abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.<sup>72</sup> Letzteres ist dann der Fall, wenn „durch die Genehmigung des Vorhabens bodenrechtliche Spannungen hervorgerufen werden, die nur mittels einer abwägenden Planung lösbar sind“<sup>73</sup>. Durch die Beseitigung der Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten im Wohnungsbau auf Einzelfälle wird eine

---

<sup>68</sup> vgl. Will, Martin: *Öffentliches Baurecht*. 2022, S. 148

<sup>69</sup> Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs

<sup>70</sup> vgl. Spieß, Gerhard; in: Jäde, Henning; Dirnberger, Franz: § 13b, Rn. 1 - 2

<sup>71</sup> vgl. Spieß, Gerhard; in: Jäde, Henning; Dirnberger, Franz: § 34, Rn. 1

<sup>72</sup> vgl. Spannowsky, Willy; in: Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael: § 34 BauGB, Rn. 60

<sup>73</sup> Spieß, Gerhard; in: Jäde, Henning; Dirnberger, Franz: § 34, Rn. 108

zügige Erleichterung des Wohnungsbaus im Innenbereich beabsichtigt.<sup>74</sup> Mit Anwendung dieser Vorschrift ist eine langfristige Umstrukturierung des betroffenen Gebiets durchaus möglich.

Das Baulandmobilisierungsgesetz änderte außerdem einzelne Teile in § 35 Abs. 4 BauGB. § 35 BauGB regelt grundsätzlich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von privilegierten (Abs. 1) und sonstigen (Abs. 2) Vorhaben im sogenannten Außenbereich. Bei sonstigen Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB kann die Zulässigkeit des Vorhabens an einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange (in § 35 Abs. 3 BauGB aufgelistet) scheitern. § 35 Abs. 4 BauGB bestimmt allerdings einen Katalog an sonstigen Vorhaben, denen die in § 35 Abs. 4 S. 1 genannten öffentlichen Belange nicht entgegengehalten werden können. Durch die Anpassung von § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB soll eine Nutzungsänderung von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben zu Wohnzwecken erleichtert werden. Demnach sind gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1f BauGB nun höchstens fünf statt ursprünglich drei entstehender Wohnungen bei einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken zulässig.<sup>75</sup> Weiterhin wurde § 35 Abs. 4 Nr. 2c BauGB (Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle) insoweit abgeändert, dass der Eigentümer das vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Neubaus nicht mehr selbst nutzen muss. Vielmehr reicht es aus, wenn das betroffene Gebäude in der Vergangenheit für längere Zeit vom Eigentümer bewohnt wurde. Zum Zeitpunkt des Ersatzbaus kann es nun auch leer stehen oder von Dritten genutzt werden.

### **3.1.7 Städtebauliche Gebote, insbesondere Erweiterung des Baugebots, § 175 ff. BauGB**

Der Erlass von städtebaulichen Geboten nach §§ 176 – 179 BauGB setzt nach § 175 Abs. 2 S. 1 BauGB voraus, dass städtebauliche Gründe vorliegen. Klarsstellend wirkt hierbei § 175 Abs. 2 HS. 2 BauGB, wonach in den Fällen des Baugebots ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung als städtebaulicher Grund anzusehen ist. Wann dieser genannte Wohnbedarf insbesondere vorliegt, bestimmt sich nach § 175 Abs. 2 S. 2 BauGB. Demnach ist er dann gegeben, wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB handelt.

§ 176 BauGB eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, den Eigentümer eines Grundstücks innerhalb einer angemessenen Frist zu einer planungskonformen Bebauung oder sonstigen Grundstücksnutzung zu verpflichten. Hierbei kommen zwei Konstellationen in

---

<sup>74</sup> vgl. Will, Martin: *Öffentliches Baurecht*. 2022, S. 172

<sup>75</sup> vgl. Spieß, Gerhard; in: Jäde, Henning; Dirnberger, Franz: § 35, Rn. 120

Frage: die Anordnung eines Baugebots entweder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich.<sup>76</sup>

Im Geltungsbereich eines aufgestellten Bebauungsplanes (§ 176 Abs. 1, 7 BauGB) kann die Gemeinde den Grundstückseigentümer entweder dazu veranlassen, sein unbebautes Grundstück gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder bereits vorhandene Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen planungskonform anzupassen, wobei auch eine vollständige oder teilweise Entfernung in Frage kommt. Die Anordnung eines Baugebots im unbeplanten Innenbereich (§ 176 Abs. 2 BauGB) verfolgt hingegen das Ziel, gänzlich unbebaute oder nur geringfügig bebaute Grundstücke gemäß den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder zu bebauen, um Baulücken zu schließen.<sup>77</sup>

Um die Innenentwicklung und vor allem den Wohnungsmarkt zu stärken, wurde mithilfe des Baulandmobilisierungsgesetzes unter anderem § 176 Abs. 1 Nr. 3 und Satz 2 in das BauGB neu eingefügt. Demnach kann der Grundstückseigentümer verpflichtet werden, sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohnungseinheiten zu bebauen, wenn der Bebauungsplan unter anderem Wohnnutzungen zulässt und es sich zudem um ein durch Rechtsverordnung festgelegtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt i.S.d. § 201 a BauGB handelt. Hierbei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen. Die Befristung der Rechtsverordnung nach § 201 a BauGB hat nach § 176 Abs. 1 S. 2 BauGB keinen Einfluss auf das erlassene Baugebot.

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurde außerdem § 176 Abs. 3 BauGB ergänzt und damit eine zusätzliche, zu evaluierende Anwendungsmöglichkeit geschaffen. Sofern ein Baugebot i.S.d. § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 201 a BauGB) erlassen wurde, kann davon abgesehen werden, soweit der Eigentümer glaubhaft machen kann, dass ihm dadurch die Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für Ehegatten oder enge Verwandte genommen wird und ihm somit die Durchführung des Vorhabens nicht zuzumuten ist. Dadurch soll vor allem der enge Familienkreis geschützt werden, gerade, wenn das Grundstück der Alterssicherung oder der familiären, finanziellen Absicherung dienen soll. Eine Unzumutbarkeit der Durchführung kann sich weiterhin aus wirtschaftlichen Gründen auf Seiten des Eigentümers ergeben (§ 176 Abs. 3 S. 1 BauGB).<sup>78</sup> Hierbei wurde in § 176 BauGB durch Abs. 4 S. 2 eine weitere Ergänzung vorgenommen. Für den Fall, dass einem Eigentümer die Durchführung des Baugebots wirtschaftlich unzumutbar ist, kann

---

<sup>76</sup> vgl. Jarass, Hans; Kment, Martin: § 176, Rn. 1 - 2

<sup>77</sup> vgl. Oehmen, Klaus; in: Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael: § 176, Rn. 1 - 8

<sup>78</sup> vgl. Mitschang, Stephan; in: Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter: § 176, Rn. 1

dieser von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen. Die Gemeinde hat anschließend die Möglichkeit, das Grundstücks zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu übernehmen. Diese muss sich dann anstelle des Eigentümers zur Erfüllung des Baugebots verpflichten.<sup>79</sup>

### **3.1.8 Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung, § 176a BauGB**

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176 a BauGB hat erst durch das Baulandmobilisierungsgesetz Eingang in das BauGB gefunden und soll Innenentwicklungspotentiale aktivieren, insbesondere aber auch der Deckung des gemeindlichen Wohnbedarfs dienen. Es ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.<sup>80</sup> Diese informellen planerischen Konzepte konnten auch schon vor Einführung der Vorschrift von den Gemeinden als sogenannte „integrierte Stadtentwicklungskonzepte“ erarbeitet und freiwillig aufgestellt werden und waren beispielsweise Voraussetzung, um Fördermittel von Bund und Land erhalten zu können.<sup>81</sup>

Das Konzept nach § 176 a BauGB soll nach Abs. 1 Aussagen zum räumlichen Anwendungsbereich, zu den konkreten Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthalten, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen. Des Weiteren ist gemäß § 176a Abs. 2 BauGB zu klären, wie die im Gemeindegebiet verteilt liegenden potenziellen Freiflächen (unbebaute oder brachliegende Grundstücke) künftig genutzt werden können. Somit ist es hierbei nötig, das gesamte Gemeindegebiet zu analysieren und Lösungsansätze in Form eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts zu entwickeln, was dann nach § 176 a Abs. 3 auch Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans sein kann. Zusammenfassend lässt sich Folgendes feststellen: Ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 176a BauGB kann die städtische Innenentwicklung koordinieren, Handlungsbedarfe aufzeigen und als Entscheidungs- und Begründungshilfe bei der Anwendung der neuen Instrumente dienen.<sup>82</sup>

### **3.1.9 Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, § 250 BauGB**

§ 250 BauGB wurde ebenso erst durch das Baulandmobilisierungsgesetz mit Wirkung zum 23.06.2023 gänzlich neu in das BauGB eingefügt. Mithilfe dieser Vorschrift soll die Umwandlungsmöglichkeit von Miet- in Eigentumswohnungen reguliert und reduziert

---

<sup>79</sup> vgl. Oehmen, Klaus; in: Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael: § 176, Rn. 11b

<sup>80</sup> vgl. Jarass, Hans; Kment, Martin: § 176a, Rn. 1

<sup>81</sup> vgl. Mitschang, Stephan; in: Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter: § 176a, Rn. 2

<sup>82</sup> vgl. Wunderle, Simone; Walker, Christian: *Chancen und Herausforderungen des Baulandmobilisierungsgesetzes*. 23.09.2021 [Zugriff am 15.02.2023]

werden, um ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Mietwohnraum zu sichern. § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB unterstellt einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum gemäß § 1 WEG. Diese Genehmigungspflicht gilt allerdings nur für Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt i.S.v. § 201a BauGB, welche durch Rechtsverordnung von der Landesregierung festgelegt wird (§ 250 Abs. 1 S. 3 BauGB). Die Vorschrift findet weiterhin nur Anwendung auf bereits beim Erlass der Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB bestehende Wohngebäude (= müssen dem dauernden Wohnen dienen); für Neubauten gilt sie somit nicht. Die genannte Verordnung muss außerdem spätestens mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft treten. Mithilfe dieser Befristung soll die dauerhafte Einschränkung des städtebaulichen Grundstücksverkehrs durch den Genehmigungsvorbehalt verhindert werden.<sup>83</sup>

Hintergrund der gesamten Vorschrift ist laut Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 30.11.2020 folgender: „In den Großstädten ist häufig zu beobachten, dass Investoren oder gewerbliche Immobilieneigentümer Grundstücke mit mehreren Wohneinheiten, die ganz überwiegend vermietet sind (Mietshäuser), in Wohnungseigentum umwandeln und die Wohnungen – mitunter nach aufwertender Modernisierung – an Einzelerwerber veräußern. [Auch wenn die betroffenen Wohnungen nach der Veräußerung weitervermietet und nicht vom Erwerber selbst genutzt werden, führt die Modernisierung zu deutlich höheren Mieten als bei den nicht umgewandelten Wohnungen.] Das bereits bestehende gesetzliche Instrumentarium genügt nicht, um der Problematik effektiv zu begegnen. [...] [§ 250 BauGB bezweckt vor allem aber auch den] Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Kündigungen des neuen Vermieters nach Umwandlung und Veräußerung.“<sup>84</sup>

§ 250 Abs. 1 S. 2 BauGB macht allerdings eine Ausnahme vom Genehmigungsvorbehalt für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen; gemäß Abs. 6 der Vorschrift kann auch eine abweichende Zahl innerhalb der Rechtsverordnung (§ 250 Abs. 1 S. 3 BauGB) bestimmt werden (zwischen drei und 15). Durch diese Abweichungsmöglichkeit kann regionalen Unterschieden begegnet werden.<sup>85</sup> Die Umwandlungsbeschränkung richtet sich demnach hauptsächlich an Wohnungsunternehmen und somit weniger an Privatpersonen mit nur einem geringfügigem Immobilienvermögen, welches vor allem z.B. zu Zwecken der Altersvorsorge erwerben. Diese sollen dabei nicht in ihrer Verfügungsgewalt eingeschränkt werden.<sup>86</sup>

---

<sup>83</sup> vgl. Gesetzentwurf (Baulandmobilisierungsgesetz) der Bundesregierung, Drs. 19/24838, S. 32

<sup>84</sup> Gesetzentwurf (Baulandmobilisierungsgesetz) der Bundesregierung, Drs. 19/24838, S. 32

<sup>85</sup> vgl. Jarass, Hans; Kment, Martin: § 250, Rn. 5

<sup>86</sup> vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *So erleichtert das Baulandmobilisierungsgesetz den Wohnungsbau, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen*. o.J. [Zugriff am 15.02.2023]

§ 250 Abs. 3 BauGB beschreibt die Fälle, in denen eine Genehmigung (ohne Beachtung von negativen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt) ausnahmsweise, aber zwingend zu erteilen ist und der Eigentümer somit einen gesetzlichen Anspruch auf Genehmigung hat. Die Vorschrift muss allerdings von der zuständigen Stelle/ Behörde eng ausgelegt werden. Ebenso richtet sich die Ermessensausübung nach § 250 Abs. 4 BauGB, wonach eine Genehmigung nur versagt werden darf, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist.<sup>87</sup> Die einzelnen Ausnahmetatbestände des § 250 Abs. 3 BauGB werden in dieser Bachelorarbeit aus Platzgründen nicht näher aufgeführt und erläutert.

### **3.2 Änderungen in der BauNVO**

Zur Erreichung des Ziels des Baulandmobilisierungsgesetzes (Unterstützung der „Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens“<sup>88</sup>), wurden auch in der BauNVO einige Änderungen sowie Neuerungen vorgenommen. Hierbei wurde eine neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ durch § 5a BauNVO eingeführt. Zugleich wurden die Obergrenzen, die bisher als Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verbindlich galten, nun in § 17 BauNVO als Orientierungswerte gestaltet (vgl. Art. 2 Nr. 6 Baulandmobilisierungsgesetz). Des Weiteren sind nun nach § 14 Abs. 1a BauNVO Nebenanlagen zur öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig.

#### **3.2.1 Dörfliches Wohngebiet, § 5a BauNVO**

Das „Dörfliche Wohngebiet“ (§ 5a BauNVO) wurde durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 gänzlich neu in die BauNVO eingefügt und stellt eine neue gemischte Baugebietskategorie dar, mit der das Zusammenleben im ländlichen Raum erleichtert werden soll. Gleichzeitig wurde die Planzeichenverordnung dementsprechend angepasst und damit das neue Planzeichen „MDW“ eingeführt.

Hintergrund der Einführung ist der starke Strukturwandel im ländlichen Raum. Dem Wandel soll dadurch Rechnung getragen werden, indem in diesen Gebieten ein störungsfreies Nebeneinander aus Wohnen, Land- und Forstwirtschaft sowie Gewerbe ermöglicht wird. „Dörfliche Wohngebiete“ i.S.d. § 5a BauNVO können als Baugebiet in Bauleitplänen gemäß §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt und nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Flächennutzungsplänen dargestellt werden.<sup>89</sup> Nach § 5a Abs. 1 BauNVO dienen diese Gebiete dem Wohnen, aber auch der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

---

<sup>87</sup> vgl. Jarass, Hans; Kment, Martin: § 250, Rn. 8

<sup>88</sup> Gesetzentwurf (Baulandmobilisierungsgesetz) der Bundesregierung, Drs. 19/24838, S. 1

<sup>89</sup> vgl. Roeser, Thomas; in: König, Helmut; Roeser, Thomas; Stock, Jürgen: § 5a, Rn. 2



Mithilfe dieses neuen Baugebietstyps können auch ländliche Räume, gerade für Pendler in nahegelegene Großstädte, „attraktive Alternativen für das Wohnen bereithalten“<sup>90</sup>, was wiederum Einfluss auf die Ansiedlung von Gewerbebetrieben hat.

Der Unterschied zum Mischgebiet (§ 6 BauNVO) besteht darin, dass im § 5a BauNVO land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zulässig sind und gemäß § 5a Abs. 1 S. 2 BauNVO die Nutzungsmischung nicht zwingend gleichgewichtig sein muss (was den Kommunen Flexibilität bei der Planung gibt); trotzdem ist eine Mischung verschiedener Nutzungen hier baugebietsbestimmend. Zu den allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) kann das „Dörfliche Wohngebiet“ dadurch abgegrenzt werden, dass hier land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen allgemein und als Ausnahme auch Haupterwerbsstellen zugelassen sind. Im Gegensatz zum Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) fehlt im § 5a BauNVO eine Klausel zur Rücksichtnahme auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (vgl. § 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO); zudem wurden die Wirtschaftsstellen der land- und forstwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in § 5 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO als Ausnahmetatbestand aufgenommen.<sup>91</sup> Im einem Dorfgebiet muss zudem ein Gleichgewicht zwischen den drei Nutzungsmöglichkeiten vorliegen, im „Dörflichen Wohngebiet“ kann die Wohnnutzung hingegen auch überwiegen. Da die landwirtschaftliche Nutzung im ländlichen Raum rückläufig ist und dieser somit überwiegend durch eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, fehlt heutzutage vielerorts der Gebietscharakter eines dörflichen Wohngebiets, was die Aufnahme des „Dörflichen Wohngebiets“ als neue Baugebietskategorie begründet.<sup>92</sup>

Das „Dörfliche Wohngebiet“ kann wie das urbane Gebiet (vgl. § 6a BauNVO) nur in einem Bebauungsplan festgelegt werden, als faktisches Baugebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB kommt es nicht in Frage (vgl. § 245d Abs. 1 BauGB).

### **3.2.2 Nebenanlagen zur öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen, § 14 Abs. 1a BauNVO**

Die BauNVO enthält ferner „Änderungen zur Unterstützung des Mobilfunkausbaus mit dem Ziel der flächendeckenden Mobilfunkversorgung und der Elektromobilität“<sup>93</sup>. Konkret ist dies im § 14 Abs. 1a BauGB geregelt. Demnach sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, in den Baugebieten nach §§ 2 bis 11 BauNVO nun allgemein zulässig. § 14 Abs. 1a BauNVO gilt allerdings aufgrund von § 245d Abs. 2 BauGB wieder nicht in faktischen Baugebieten;

---

<sup>90</sup> Hornmann, Gerhard; in: Spannowsky, Willy; Hornmann, Gerhard; Kämper, Norbert: § 5a, Rn. 12

<sup>91</sup> vgl. Decker, Andreas; in: Jäde, Henning; Dirnberger, Franz: § 5a, Rn. 1

<sup>92</sup> vgl. Deutscher Städte- und Gemeindebund: *Das neue Baulandmobilisierungsgesetz*. 2022, S. 26 [Zugriff am 16.02.2023]

<sup>93</sup> Gesetzentwurf (Baulandmobilisierungsgesetz) der Bundesregierung, Drs. 19/24838, S. 2

hier ist § 14 Abs. 2 BauNVO anzuwenden. Durch die neue Regelung möchte der Bundesgesetzgeber bezwecken, dass bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen auch „das öffentliche Interesse an einer flächendeckenden, hinreichend leistungsfähigen Mobilfunkversorgung“<sup>94</sup> berücksichtigt wird. § 14 Abs. 1a HS. 2 BauNVO weist allerdings darauf hin, dass diese Nebenanlagen im Bebauungsplan auch ausdrücklich eingeschränkt oder sogar ausgeschlossen werden können.

### **3.2.3 Orientierungswerte, § 17 BauNVO**

Die bisher in § 17 Abs. 1 BauNVO als „Obergrenzen“ definierten Werte für das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl) wurden durch die Änderung des § 17 BauNVO in sogenannte „Orientierungswerte“ zur Bestimmung des Maßes der Flächennutzung umgewandelt. Dies soll ebenfalls der erleichterten Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum dienen, die Nahverdichtung erleichtern und dessen Umsetzung flexibilisieren.<sup>95</sup>

Der Gemeinde ist es nun ausnahmslos gestattet, bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung auch höhere Werte als die in der Tabelle zu § 17 Abs. 1 BauNVO ausgewiesenen Werte festzusetzen. Die Ausgleichspflicht nach § 17 Abs. 2 BauNVO als Voraussetzung für das Überschreiten der BauNVO-Obergrenze in § 17 Abs. 1 entfällt.<sup>96</sup> Zu beachten ist allerdings, dass § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Wochenendhaus- und Ferienendhausgebiete ausschließt, weshalb in diesen Fällen die Werte weiterhin als Obergrenzen anzusehen sind.

Trotz neuer und umfangreicher Abweichungsmöglichkeiten dient die BauNVO dennoch als Leitlinie und zur Orientierung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Gleichzeitig dürfen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.<sup>97</sup>

## **4 Kritik sowie Herausforderungen und Risiken des Baulandmobilisierungsgesetzes**

Diese Novellierung des BauGB und der BauNVO stärkt insbesondere den Handlungsspielraum der Kommunen bei der Bereitstellung von Bauland. Einige Änderungen weisen jedoch ein hohes Potenzial auf, Konflikte zwischen Eigentümern, Bauunternehmen und den Gemeinden auszulösen.

---

<sup>94</sup> Henkel, Jörg; in: Spannowsky, Willy; Hornmann, Gerhard; Kämper, Norbert: § 14, Rn. 40b

<sup>95</sup> vgl. Decker, Andreas; in: Jäde, Henning; Dirnberger, Franz: § 17, Rn. 3

<sup>96</sup> vgl. Petz, Helmut; in: König, Helmut; Roeser, Thomas; Stock, Jürgen: § 17, Rn. 1

<sup>97</sup> vgl. Decker, Andreas; in: Jäde, Henning; Dirnberger, Franz: § 17, Rn. 1

## 4.1 Kritik verschiedener Interessengruppen

Bei den nachfolgenden Erläuterungen wurden die Stellungnahmen verschiedener Institutionen bzw. Verbände zum Referenten- oder Gesetzentwurf oder zum in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz in den Blick genommen. Daraus wurden die wichtigsten Kritikpunkte gefiltert und, gegliedert nach den verschiedenen Interessengruppen, in den nachfolgenden Abschnitten aufgeführt.

### 4.1.1 Aus Sicht der öffentlichen Hand

Den Kommunen wurde im Baulandmobilisierungsgesetz eine Schlüsselrolle zugewiesen. Da der Bund mithilfe dieses Gesetzes vor allem den Kommunen einen weitaus größeren Handlungsspielraum in Bezug auf die Baulandmobilisierung einräumt, ist die Kritik dieser Interessensgruppe deutlich verhaltener als die der weiteren Gruppen.

Die neuen Handlungsmöglichkeiten zur Baulandmobilisierung und Schaffung von Wohnraum können durch die Städte und Gemeinden allerdings nur genutzt werden, wenn diese durch die jeweilige Landesregierung dazu ermächtigt werden. Im Gesetzentwurf der Bundesregierung lag diese Satzungscompetenz noch bei den Kommunen selbst.<sup>98</sup> Dies wurde seitens der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände begrüßt, da so auch die Interessen von Städten und Gemeinden mit Bevölkerungsrückgang oder -stagnation einbezogen werden können.<sup>99</sup> Die endgültige Regelung nach § 201a BauGB ist jedoch abweichend und stellt dadurch ein bedeutsames Konfliktpotenzial dar, da viele Städte den Wohnungsmarkt in ihrem Gebiet durchaus als angespannt betrachten; trotzdem wird durch die Landesregierung keine dafür notwendige Rechtsverordnung beschlossen (siehe Situation in Sachsen, Abschnitt 5.2). Deshalb ist es nötig, die Kommunen und ihre Kenntnisse der dortigen Wohnungsmarktsituation in die Entscheidungsfindung mit einzubeziehen.<sup>100</sup> Eine Frist zur Überprüfung, d.h. ob die Kriterien des § 201a BauGB erfüllt sind und eine entsprechende Rechtsverordnung erlassen werden sollte, besteht ebenfalls nicht.

Kritik gab es nicht nur von kommunaler, sondern auch von staatlicher Seite: Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (sowie auch Ministerien anderer Bundesländer) beanstandete unter anderem den Referentenentwurf hinsichtlich des Umwandlungsverbotes nach § 250 BauGB. Da diese Regelung auch abschließend Eingang in das neue Baulandmobilisierungsgesetz gefunden hat, kann die Kritik auch heute noch herangezogen werden. Es wird angebracht, dass dieses

---

<sup>98</sup> vgl. Gesetzentwurf (Baulandmobilisierungsgesetz) der Bundesregierung, Drs. 19/24838, S. 12

<sup>99</sup> vgl. Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände: *Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung*, A-Drs. 19(24)265-G, S. 2

<sup>100</sup> vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *Bündnis bezahlbarer Wohnraum, Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive*. 12.10.2022, S. 30 [Zugriff am 17.03.2023]

Instrument nicht die Schaffung von Bauland oder dringend benötigtem Wohnraum unterstützt. Dahingegen verursacht es durch das erweiterte Genehmigungserfordernis einen enormen bürokratischen Aufwand bei den Gemeinden sowie den Grundbuchämtern. Weiterhin ist es laut Ministerium unerheblich, ob bezahlbarer Wohnraum als Miet- oder Eigentumswohnung besteht. In Deutschland lag die Wohnungseigentumsquote bei 49,5 %, welche sich durch Ausweitung oder Erhalt der Mietwohnungsquote nur verschlechtern könnte. Außerdem wird angeführt, dass die Eigentumsbildung zur Familienförderung, Vermögensbildung sowie zur Altersvorsorge in der Vergangenheit stets von staatlicher Seite unterstützt wurde. Die Preise für selbst genutztes Wohneigentum sind zwischen 2010 und 2021 bereits um mehr als 80 % gestiegen.<sup>101</sup> Durch die Verknappung des Angebots an Eigentumswohnungen bzw. günstigen Bestandsimmobilien würden die Preise noch weiter steigen und die Wohneigentumsbildung, gerade für Familien oder ältere Personen, weiter behindert werden.<sup>102</sup>

Außerdem könnte die derzeitige, in vielen kommunalen Bauämtern vorherrschende, personelle Unterbesetzung zu einem Umsetzungsproblem der neuen Handlungsinstrumente beitragen. Daher ist es Voraussetzung, dass genügend Kapazitäten und vor allem aber auch ein politischer Wille vorhanden sind.

#### **4.1.2 Aus Sicht von (potenziellen) privaten Eigentümern und Immobilienunternehmen**

In diesem Abschnitt soll zum einen auf die Kritikpunkte von (potenziellen) privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern, zum anderen aber auch auf Einwendungen von Immobilienunternehmen eingegangen werden. Dazu wurden (als Vertretung der Interessensgruppen) insbesondere die Stellungnahmen vom Verband „Haus & Grund“ sowie vom „Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen“ untersucht. Die zentralen (aus Platzgründen nur ausgewählte) Kritikpunkte, welche auch die endgültige Fassung des Gesetzes betreffen und sich bei den beiden Verbänden überschneiden, werden im Folgenden dargestellt.

Grundsätzlich positioniert sich der Verband „Haus & Grund“ zum Gesetzentwurf der Bundesregierung im Sinne der Eigentümer wie folgt: Das Baulandmobilisierungsgesetz „verfolgt in weiten Teilen [...] nicht das Ziel der Baulandmobilisierung, sondern der Baulandumverteilung in kommunale Hände. Die politischen Versäumnisse bei der Mobilisierung von Bauland und das teilweise Fehlen einer vorausschauenden kommunalen

---

<sup>101</sup> vgl. Statista: *Wohneigentumsquote in ausgewählten europäischen Ländern im Jahr 2021*. 10.11.2022 [Zugriff am 08.03.2023]

<sup>102</sup> vgl. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg: *Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland, Hier: § 250 BauGB neu*. 03.07.2020 [Zugriff am 08.03.2023]

Boden- und Wohnungspolitik kann nicht geheilt werden, indem man nun in die Rechte und Handlungsoptionen von Eigentümern eingreift.“<sup>103</sup>

Auf der privatwirtschaftlichen Seite nimmt der Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen zum Referentenentwurf (welcher zu überwiegenden Teilen auch realisiert wurde) folgendermaßen Stellung: „Die grundsätzliche Zielstellung des Gesetzentwurfs, Bauland zu aktivieren und bezahlbares Wohnen zu sichern, kann mit den vorliegend identifizierten Lösungen nur teilweise erreicht werden. Die überwiegende Ausrichtung, kommunale Handlungsmöglichkeiten zu stärken, schafft nicht die nötigen Anreize für die dringenden, privatwirtschaftlichen Investitionen in den Wohnungsbau.“<sup>104</sup> Ein solcher Anreiz für die Privatwirtschaft wäre beispielsweise die Beschleunigung von Planungsprozessen, was zwar durch die Verlängerung des § 13b BauGB versucht wurde, jedoch lange nicht ausreichend ist.

Dieser Verband kritisiert zunächst den neu eingeführten „sektoralen Bebauungsplan“ in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gemäß § 9 Abs. 2d BauGB. Es wird die Gefahr gesehen, dass Bauherren „das bislang schnellste und effektivste Instrument zur Schaffung von neuem Wohnraum genommen wird“<sup>105</sup> (Einfügungsgebot nach § 34 BauGB) und ein zusätzlicher Planungsprozess den Bau von bezahlbarem Mietwohnraum verlangsamt. Zudem wird eine gesetzliche Begrenzung des Sozialwohnungsanteils verlangt.<sup>106</sup>

Der Verband „Haus & Grund“ sieht außerdem im erweiterten Vorkaufsrecht, insbesondere in Bezug auf die „Schrottimmobilien“, die Gefahr, dass dadurch Entwicklungspotentiale durch neue Eigentümer verloren gehen. Die Interessenten dieser Objekte sollten nicht primär als Spekulanten, sondern viel mehr als potenzielle Bauherren gesehen werden, die die Chance zur Weiterentwicklung der Immobilie wahrnehmen wollen (ggf. durch Kooperation mit der Kommune). Die verlängerte Ausübungsfrist trägt zudem zu einer gesteigerten Rechtsunsicherheit der privaten Eigentümer bei.<sup>107</sup> Für Immobilienunternehmen erschwert es ebenso die Finanzierung und Sicherung von Baukapazitäten.<sup>108</sup>

---

<sup>103</sup> Haus & Grund: *Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung*, A-Drs. 19(24)265-B, S. 1

<sup>104</sup> Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen: *Stellungnahme zum Referentenentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes*, A-Drs. 19(24)265-D, S. 2

<sup>105</sup> Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen: *Stellungnahme zum Referentenentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes*, A-Drs. 19(24)265-D, S. 3

<sup>106</sup> vgl. Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen: *Stellungnahme zum Referentenentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes*, A-Drs. 19(24)265-D, S. 3

<sup>107</sup> vgl. Haus & Grund: *Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung*, A-Drs. 19(24)265-B, S. 2-3

<sup>108</sup> vgl. Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen: *Stellungnahme zum Referentenentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes*, A-Drs. 19(24)265-D, S. 3

Zugleich wird sich in Anbetracht der aktuellen politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen, welche die Bedingungen im Wohnungsbau erschweren, gegen die Erweiterung des Baugebots (§ 176a BauGB) ausgesprochen. Anstatt den kommunalen Willen mithilfe von Zwang durchzusetzen, solle die Verwaltung vielmehr beratend, informierend und fördernd zur Seite stehen, um die notwendige Immobilienentwicklung durch die Eigentümer voranzutreiben. Schließlich liegt es im Interesse beider Parteien einvernehmlich und kooperativ zu agieren.<sup>109</sup>

Aus der Sicht von potenziellen Eigentümern wird außerdem vor allem der neue § 250 BauGB wieder einmal stark kritisiert. Demnach trägt das Umwandlungsverbot nicht primär dazu bei, dass neuer bezahlbarer Wohnraum entsteht. Es erschwert lediglich den Kauf von bestehendem (günstigem) Wohnraum für private Kapitalanleger, insbesondere zur sicheren Vermögensanlage oder zur Familien-/ Rentenvorsorge. Eine solche Vorsorge durch die eigene Immobilie kann zudem auch eine Entlastung für den Staat darstellen. Durch die neue Regelung ist in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten eine Umwandlung von Mietwohnungen meistens nur noch durch den Verkauf des gesamten Objekts an große Investoren bzw. Unternehmen möglich und verdrängt somit kleine Privatanleger aus dem Wohnungsmarkt.<sup>110</sup> Hierbei kann auch auf die Ausführungen in Abschnitt 4.1.1 verwiesen werden. Kritik ergibt sich auch bei Betrachtung der Vermieterseite. Durch steigende Bewirtschaftungskosten, insbesondere aufgrund von Modernisierung im Sinne der Barrierefreiheit bzw. des Klimaschutzes, kann die Vermietung, gerade für Kleinvermieter, unwirtschaftlich werden. Die nötige Verkaufsmöglichkeit von einzelnen Wohnungen darf laut „Haus & Grund“ deshalb nicht eingeschränkt werden.<sup>111</sup> Eine gegenteilige Argumentation wird allerdings im Laufe des folgenden Abschnitts deutlich.

#### **4.1.3 Aus Sicht der Mieter**

Auch auf der Seite der Mieter ist der neue § 250 BauGB das meist umstrittene Handlungsinstrument. Die Kritik beläuft sich hier allerdings darauf, dass der dadurch gewährte Mieterschutz nicht ausreichend ist. Es wird eine Verschärfung der Regelung inklusive Ausschluss jeglicher Missbrauchsgefahren zu Lasten der Mieter gefordert. Der „Deutsche Mieterbund“, welcher die Seite der Mieter in diesem Abschnitt vertreten soll, verkündet in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung, dass vor allem mit der Einführung des § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB (Ausnahmetatbestand für eine Genehmigungspflicht) eine Missbrauchsgefahr droht. Es wird hierbei auf

---

<sup>109</sup> vgl. Haus & Grund: *Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung*, A-Drs. 19(24)265-B, S. 5

<sup>110</sup> vgl. Haus & Grund: *Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung*, A-Drs. 19(24)265-B, S. 3-4

<sup>111</sup> vgl. Haus & Grund: *Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung*, A-Drs. 19(24)265-B, S. 3

Erkenntnisse abgestellt, die sich bei der Anwendung des § 172 BauGB (Genehmigungserfordernis bei einer Umwandlung in Milieuschutzgebieten) ergeben haben. Nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB ist die Genehmigung zu erteilen, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern. Dabei ist die Genehmigung allerdings unabhängig von der tatsächlichen Veräußerung, auch wenn von Beginn an erkenntlich ist, dass die Mieter aufgrund ihrer persönlichen wirtschaftlichen Situation nicht in der Lage sind, diese Wohnung anschließend zu erwerben. Eine gleichkommende Missbrauchsmöglichkeit wird auch im Ausnahmetatbestand nach § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB gesehen, wonach die Genehmigung zu erteilen ist, wenn die Veräußerung an mindestens zwei Drittel der Mieter erfolgen soll.<sup>112</sup>

Gegen eine solche Missbrauchsgefahr spricht allerdings die praktische Umsetzung im Bundesland Berlin. Hier müssen die Eigentümer, welche eine Umwandlung aufgrund von § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB beantragen, beim zuständigen Amt die notariellen Kaufverträge mit mindestens zwei Drittel der Mieter vorlegen. Dies gilt dort als notwendige Bedingung für die Erteilung einer Genehmigung, die Handhabung bleibt jedoch jedem Bundesland selbst überlassen.<sup>113</sup> Eine solche verbindliche bzw. notarielle Form sollte laut Mieterbund anstelle einer bloßen Absichtserklärung verpflichtend für eine Genehmigungserteilung sein.<sup>114</sup>

Kritisiert wird ebenso die fehlende Definition des Begriffs „Zumutbarkeit“ im Ausnahmetatbestand des § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB, wodurch bei den Gemeinden ein großer Interpretations- bzw. Ermessensspielraum hinsichtlich einer Umwandlungsgenehmigung verbleibt. In der Begründung zum Gesetzesentwurf wird zwar angeführt, dass damit vor allem die wirtschaftliche Zumutbarkeit gemeint ist (beispielsweise bei fehlendem Kapital für Instandsetzungsmaßnahmen). Vom „Deutschen Mieterbund“ wird jedoch entgegnet, dass dies praxis- und realitätsfern sei, da vor allem in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten eine solche Finanzierung der Erhaltungsmaßnahmen durch die hohen Mieten jederzeit möglich ist. Daher wird in der Stellungnahme gefordert, die §§ 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 und 4 BauGB ersatzlos zu streichen. Dieser Wunsch hat sich allerdings in der endgültigen Fassung nicht durchgesetzt.<sup>115</sup>

---

<sup>112</sup> vgl. Deutscher Mieterbund: *Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung*, A-Drs. 19(24)265-I, S. 5

<sup>113</sup> vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin: *Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB*. o.J. [Zugriff am 10.03.2023]

<sup>114</sup> vgl. Deutscher Mieterbund, Landesverband Sachsen e.V.: *Baulandmobilisierungsgesetz darf kein „zahnloser Tiger“ bleiben*. 18.08.2021 [Zugriff am 10.03.2023]

<sup>115</sup> vgl. Deutscher Mieterbund: *Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung*, A-Drs. 19(24)265-I, S. 6

Des Weiteren wird sich gegen eine allgemeine Begrenzung der neuen Handlungsinstrumente auf angespannte Wohnungsmärkte i.S.d. § 201a BauGB ausgesprochen. Die erweiterten Baugebote sowie Vorkaufsrechte sollten auch in ländlichen Kommunen bzw. „Speckgürteln“ anwendbar sein, in denen deutlich mehr potenzielles und günstigeres Bauland als in Ballungsräumen zur Verfügung steht. Der Deutsche Mieterbund sieht besonders in solchen Gebieten eine Entwicklungschance von bezahlbarem Wohnraum, da die kontinuierlich steigenden Grundstückspreise ein Kostentreiber im urbanen Wohnungsbau sind und damit auch zu erhöhten Mietpreisen führen.<sup>116</sup>

Folglich ist erkennbar, dass es trotz zahlreicher Kritik verschiedener Interessengruppen zur Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes gekommen ist. In den nächsten Jahren wird sich zeigen, inwiefern die Kritik berechtigt war und ob gegebenenfalls Verbesserungen nötig sind.

#### **4.2 Aktuelle gesellschaftliche, wirtschaftliche und politische Herausforderungen bzw. Risiken**

„Wer heute baut, braucht starke Nerven. Die Zinsen steigen, Fachkräfte gibts keine und Material fehlt auch.“<sup>117</sup> Die aktuelle weltweite gesellschaftliche, wirtschaftliche und politische Lage stellt den Wohnungsmarkt vor eine bedeutende Herausforderung und erschwert die Zielerreichung des Baulandmobilisierungsgesetzes (Mobilisierung von Bauland und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum). Vor allem die Folgen der Corona-Pandemie ließen die Baubranche nicht gänzlich unbeschadet. Infolgedessen kam es beispielsweise zu erhöhtem Personalausfall, was einerseits durch einen hohen Krankheitsstand oder Quarantäneanordnungen verursacht wurde. Andererseits führten Grenzschließungen zur Eindämmung der Pandemie dazu, dass der Arbeitskräftemangel um ein Vielfaches verstärkt wurde, da heutzutage viele handwerkliche Fachkräfte aus Osteuropa kommen. Die Unternehmen der Bauindustrie klagten außerdem durch verlängerte Lieferzeiten über Materialengpässe. Diese genannten Umstände sorgten des Öfteren für Bauverzögerungen. Trotzdem war die Bauwirtschaft eine stabilisierende Stütze in der Corona-Pandemie, da zum einen die gute Auftragslage erhalten blieb und zum anderen die Baustellen (abgesehen von einigen Einschränkungen) auch während den zahlreichen Lockdowns größtenteils normal weiterliefen.<sup>118</sup> Ein wichtiger Nachfragetreiber war zudem die Niedrigzinsphase, welche die Bauzinsen auf ein Rekordtief fallen ließ.<sup>119</sup> Anders als anfangs erwartet, führte die Corona-Pandemie nicht zu

---

<sup>116</sup> vgl. Deutscher Mieterbund: *Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung*, A-Drs. 19(24)265-I, S. 10

<sup>117</sup> Müller, Max: *Verzweifelte Häuslebauer: „Plötzlich haben sich die Kosten verdoppelt“*. 24.01.2023 [Zugriff am 14.03.2023]

<sup>118</sup> vgl. Zentralverband Deutsches Baugewerbe: *Bauwirtschaft als Stütze in der Corona-Pandemie*. o.J. [Zugriff am 15.03.2023]

<sup>119</sup> vgl. Baugeldzentrum: *Wirkt sich der Corona Virus auf die Bauzinsen aus?*. o.J. [Zugriff am 15.03.2023]

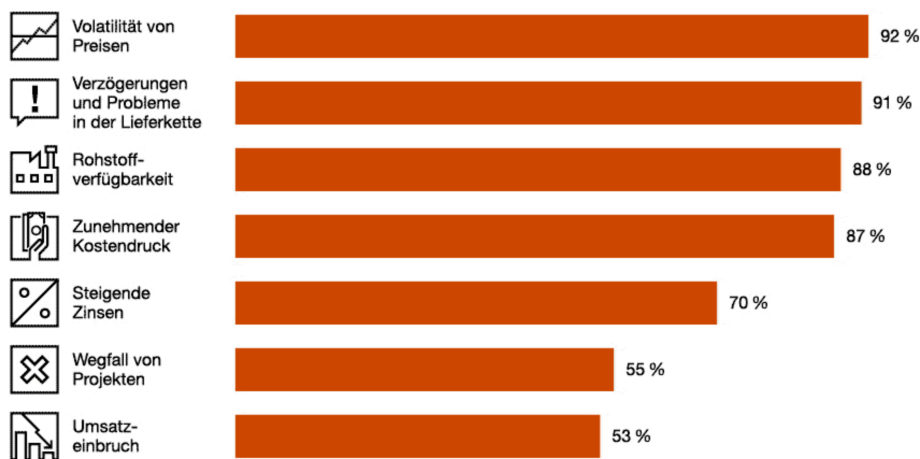


Preiseinbrüchen auf dem Immobilienmarkt, sondern verstärkte den Preisanstieg bei Wohngebäuden. Zwischen 2010 und 2021 erfolgte bereits eine Preissteigerung bei Wohnimmobilien von ca. 84 %, obwohl die Inflationsrate im selben Zeitraum lediglich um 17 % anstieg.<sup>120</sup>

Auf der anderen Seite beeinflussen die steigenden Baukosten sowie die Baulandknappheit das Angebot auf dem Wohnungsmarkt derzeit massiv. Aber auch der Fachkräftemangel und die Lieferengpässe bei Baumaterialien sind weiterhin präsent. Ursächlich dafür ist vor allem die russische Invasion auf die Ukraine, welche zahlreiche wirtschaftliche Folgen mit sich zog.

Die Herausforderungen, vor denen die Bauindustrie aktuell steht, lassen sich zusammenfassend an der folgenden Grafik (Ergebnisse einer Umfrage aus Studie mit Bauunternehmen) erkennen:

**Abbildung 5: Aktuelle Herausforderungen der Bauindustrie<sup>121</sup>**



Vor allem die steigenden Preise beeinflussen den Wohnungsbau in Deutschland momentan extrem. Laut Statistischem Bundesamt erfolgte bereits seit Jahren eine deutliche Preissteigerung bei Baumaterialien, jedoch verteuerten sich im Jahr 2022 nahezu alle Baumaterialien im Vergleich zum Vorjahr nochmals außerordentlich. Ein bedeutender Preistreiber sind hierbei die gestiegenen Energiepreise, welche beispielsweise den Preis energieintensiv hergestellte Baustoffe (z.B. Stahl oder Glas) deutlich erhöht haben.<sup>122</sup> Durch die extremen Preissteigerungen ist es kaum noch möglich, verbindliche Preiszusagen zu erhalten, um so den Bau genau kalkulieren zu können.<sup>123</sup> Doch nicht nur die Baumaterialien und Rohstoffe verteuerten sich; die Preise für Arbeiten am Bau erhöhten

<sup>120</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: *Bau- und Immobilienpreisindex*. o.J. [Zugriff am 15.03.2023]

<sup>121</sup> PricewaterhouseCoopers GmbH: *Die Baubranche in anspruchsvollen Zeiten*. 2023 [Zugriff am 21.03.2023]

<sup>122</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: *Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert*. 01.02.2023 [Zugriff am 16.03.2023]

<sup>123</sup> vgl. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.: *Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die deutsche Bauindustrie: Ergebnisse der 3. BAUINDUSTRIE-Umfrage*. o.J [Zugriff am 16.03.2023]

sich aufgrund des Fachkräftemangels ebenfalls. Die gesamten Preissteigerungen werden sich dann vor allem in den Mieten bemerkbar machen. Die gestiegenen Energiepreise beeinflussen die Mieten bereits jetzt schon erheblich.

Eine weitere derzeitige Herausforderung ergibt sich aus Lieferengpässen bzw. der Nichtverfügbarkeit von Rohstoffen und damit verbundener Materialknappheit auf den Baustellen, da viele deutsche Bauunternehmen ihre Materialien aus Russland oder der Ukraine bezogen haben und diese Geschäfte nun selbst eingeschränkt haben bzw. einschränken mussten.<sup>124</sup> Der Ukraine-Krieg beeinflusst somit sämtliche Lieferketten und offenbart die Abhängigkeiten innerhalb der deutschen Baubranche. Hinzu kommt die, durch den Ukraine-Krieg verursachte, hohe Zuwanderungsrate. Diese verstärkt den Druck auf dem deutschen Wohnungsmarkt um ein Vielfaches, da die Flüchtlinge hier auf sozialen Wohnraum angewiesen sind.

Im vergangenen Jahr ist in Deutschland bereits ein Rückgang beim Wohnungsbau festzustellen. Deutlich wird dies anhand der Zahl der Baugenehmigungen, welche die zukünftige Bauaktivität vorhersagen und zwischen Januar und November 2022 um 5,7% zurückgegangen sind.<sup>125</sup> Ein Grund dafür sind auch die in den letzten Monaten stark gestiegenen Bauzinsen, was unter anderem mit dem Anstieg des Leitzinssatzes der Europäischen Zentralbank zusammenhängt.<sup>126</sup> Ein weiteres Problem stellt der seit langem anhaltende Fachkräftemangel in Bauunternehmen dar.<sup>127</sup> Eine Chance dem Fachkräftemangel auf dem deutschen Arbeitsmarkt entgegenzuwirken, könnte sich jedoch aus der aktuell hohen Zuwanderungsrate ergeben. Ob diese Chance genutzt wird, wird die Zukunft zeigen.

Durch all diese genannten derzeitigen Herausforderungen<sup>128</sup> wird es deutlich schwerer, den wohnungspolitischen Zielen (Schaffung von rund 400.000 Wohnungen pro Jahr) gerecht zu werden, den Wohnungsbau (insbesondere den Bau von bezahlbarem Wohnraum) voranzutreiben und dadurch den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu senken. Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind vor allem günstige Konditionen nötig, jedoch lassen die steigenden Baukosten und Zinsen viele dieser Projekte platzen und

---

<sup>124</sup> vgl. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.: *Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die deutsche Bauindustrie: Ergebnisse der 3. BAUINDUSTRIE-Umfrage*. o.J [Zugriff am 16.03.2023]

<sup>125</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: *Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert*. 01.02.2023 [Zugriff am 16.03.2023]

<sup>126</sup> vgl. Statista: *Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland von Januar 2011 bis März 2023*. 02.03.2023 [Zugriff am 17.03.2023]

<sup>127</sup> vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *Bündnis bezahlbarer Wohnraum - Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive*. 12.10.2023, S. 41-43 [Zugriff am 17.03.2023]

<sup>128</sup> In dieser Bachelorarbeit wurden aus Platzgründen nur ausgewählte Aspekte überblicksartig betrachtet.

vermindern vor allem für private Investoren die Attraktivität des sozialen Wohnungsbaus.<sup>129</sup>

Der Chef des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie beschreibt die derzeitige Lage abschließend wie folgt: „Wir wollen bauen, wir sollen bauen, aber wir können oft nicht bauen.“<sup>130</sup>

## 5 Stand der Umsetzung im Vergleich mit anderen Bundesländern

Die neuen bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten, welche mit Einführung des Baulandmobilisierungsgesetz am 23.06.2021 Eingang in das BauGB gefunden haben, werden derzeit noch nicht deutschlandweit ganzheitlich umgesetzt. Die auf angespannte Wohnungsmärkte begrenzten Instrumente (besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB; erweiterte Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB, Ausweitung des Baugebots nach § 176 BauGB, Umwandlungsvorbehalt nach § 250 BauGB) können durch die Kommunen erst genutzt werden, wenn sie durch Rechtsverordnungen i.S.d. § 201a BauGB und § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB (Verordnungsermächtigungen) in das Landesrecht übernommen wurden. Einige Bundesländer haben in ihren Verordnungen den Maßnahmenkatalog des Baulandmobilisierungsgesetzes auch nur teilweise und nicht vollumfänglich ausgeschöpft oder nur in einzelnen Gebieten einen angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen.<sup>131</sup>

Im Folgenden soll deshalb zunächst ein Überblick über den Umsetzungsstand in den deutschen Bundesländern gegeben und anschließend auf zwei konkrete Bundesländer näher eingegangen werden. Derzeitig lässt sich folgende Situation in der Bundesrepublik Deutschland feststellen (basierend auf einer Analyse des Deutschen Gewerkschaftsbundes, Abteilung Wirtschafts-, Finanz- und Steuerpolitik vom 13.02.2023<sup>132</sup>):

Lediglich die beiden Stadtstaaten Berlin und Hamburg haben alle möglichen Maßnahmen flächendeckend umgesetzt, das heißt im gesamten Gebiet des Bundeslandes wurde ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt und die Anwendungsmöglichkeit aller neuen bauplanungsrechtlichen Instrumente eröffnet. In Hessen und Niedersachsen wurden ebenso alle Instrumente durch Rechtsverordnungen in das jeweilige Landesrecht umgesetzt, allerdings wurde der Geltungsbereich auf ausgewählte Kommunen beschränkt, was bedeutet, dass hier nur in einzelnen Kommunen ein angespannter Wohnungsmarkt i.S.d. § 201a BauGB festgestellt wurde. In sechs weiteren Bundesländern

---

<sup>129</sup> vgl. Weber, Reinhard: *Vom Ende des Immobilien-Booms*. 22.09.2022 [Zugriff am 17.03.2023]

<sup>130</sup> Welt: *Ukraine-Krieg bremst deutsche Baubranche – „Können oft nicht bauen“*. 18.05.2022 [Zugriff am 17.03.2023]

<sup>131</sup> vgl. Großkopf-Dibs, Jürgen: *Baulandmobilisierungsgesetz*. 04.2022 [12.03.2023]

<sup>132</sup> vgl. Deutscher Städte- und Gemeindebund: *Umsetzung Baulandmobilisierungsgesetz*. 13.02.2023 [Zugriff am 13.03.2023]

(Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz, Bremen, Schleswig-Holstein, Bremen, Bayern) hat die jeweilige Landesregierung ebenfalls eine Rechtsverordnung nach § 201a S. 1 BauGB erlassen und somit drei der vier möglichen Handlungsinstrumente für eine schnellere Schaffung von Wohnraum freigegeben; jedoch ebenso nicht flächendeckend, sondern nur in ausgewählten Kommunen. Außerdem wurde in keinem dieser sechs Bundesländern das Umwandlungsverbot gemäß § 250 BauGB eingeführt, auch wenn eine solche Rechtsverordnung die gleichen Voraussetzungen (angespannter Wohnungsmarkt i.S.d. § 201a BauGB) wie die anderen neuen Handlungsinstrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes beinhaltet. Übrig bleiben sechs Bundesländer (Sachsen, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt), in denen bisher gar keine Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetz erfolgte. Somit hat dort keine Stadt oder Gemeinde die Möglichkeit, die neuen Handlungsinstrumente zur Baulandmobilisierung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum anzuwenden. Hierbei lassen sich Parallelen zur in Abschnitt 2.2.4 beschriebenen derzeitigen Wohnungsmarktsituation erkennen. Allerdings ist hier noch anzumerken, dass in einigen Städten dieser Bundesländer bereits ein angespannter Wohnungsmarkt in Verbindung mit der sogenannten „Mietpreisbremse“ gemäß § 556d BGB festgestellt wurde.

Abschließend ist festzustellen, dass eine Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes derzeit noch nicht deutschlandweit erfolgt ist, es jedoch einige Bundesländer gibt, an denen sich die praktische Umsetzbarkeit der neuen Instrumente in den nächsten Jahren beurteilen lässt.

Im nächsten Abschnitt soll zunächst ein Blick auf das Bundesland Hamburg und dessen Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes geworfen werden, da dieser Stadtstaat als erstes deutsches Bundesland die neuen Handlungsinstrumente flächendeckend anwendbar gemacht hat. Anschließend wird das Bundesland Sachsen hinsichtlich der bestehenden Hürden und Gründe bei der Einführung des Baulandmobilisierungsgesetzes betrachtet.

## **5.1 Umsetzung am Beispiel des Bundeslandes Hamburg**

„Bezahlbaren Wohnraum für alle Hamburgerinnen und Hamburger zu schaffen und zu erhalten, ist eine der vordringlichsten Aufgaben des Hamburger Senats. Dafür kommt es darauf an, die zur Verfügung stehenden gesetzlichen Instrumente effektiv zu nutzen.“<sup>133</sup>

Der Stadtstaat Hamburg hat sich deshalb nachdrücklich für die Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes auf Bundesebene eingesetzt und am 13. Juli 2021 als erstes Bundesland eine Rechtsverordnung nach § 201a BauGB zur Umsetzung des

---

<sup>133</sup> Stapelfeld Dorothee in: *Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg: Mietwohnungen werden vor Umwandlung geschützt*. 02.11.2021 [Zugriff am 07.03.2023]

dieses Gesetzes erlassen. Anschließend folgte am 02. November 2021 der Senatsbeschluss zur „Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohneigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 Baugesetzbuches“<sup>134</sup>. Bezüglich der zweiten Verordnung war das Bundesland Berlin allerdings der Vorreiter.

Beide Rechtsverordnungen gelten in Hamburg flächendeckend, das heißt, im gesamten Gebiet des Bundeslandes wurde durch die Landesregierung ein angespannter Wohnungsmarkt i.S.d. § 201a BauGB ausgewiesen. Weiterhin sind hier alle neuen bauplanungsrechtlichen Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes anwendbar. Bei der vorherigen Beurteilung, ob ein angespannter Wohnungsmarkt ausgewiesen werden kann, wurde sich laut der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen an den Kriterien der bereits gültigen „Mietpreisbremse“ orientiert. Bereits bei dessen Erlass wurde festgestellt, dass in Hamburg eine überdurchschnittliche Mietentwicklung sowie Wohnungsnachfrage im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt besteht: Die Angebotsmieten stiegen in Hamburg zwischen 2007 (7,86 EUR/ m<sup>2</sup>) und 2020 (12,44 EUR/ m<sup>2</sup>) um ca. 58 % an.<sup>135</sup> Mittlerweile (März 2023) liegt die durchschnittliche netto-kalt Angebotsmiete bei 13,76 EUR/ m<sup>2</sup>.<sup>136</sup> Der bundesweit durchschnittliche Quadratmeterpreis bei Angebotsmieten stieg dahingegen zwischen 2007 (6,01 EUR/ m<sup>2</sup>) und 2020 (8,97 EUR/m<sup>2</sup>) um lediglich 49 % an.<sup>137</sup> Damit wurde das erste Kriterium gemäß § 201a Nr. 1 BauGB seitens der Landesregierung als erfüllt angesehen.

Des Weiteren schreibt § 201a Nr. 2 BauGB eine überdurchschnittliche Mietbelastung für die Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes vor. In Hamburg lag die durchschnittliche Mietbelastung (= der Einkommensanteil, der für die Miete aufgewendet werden muss) 2018 bei ca. 30,4 %, somit 3,2 % über dem Bundesdurchschnitt von 27,2 %.<sup>138</sup>

Das nächste Kriterium (§ 201a Nr. 3 BauGB) betrachtet das Bevölkerungswachstum im Vergleich zur dafür erforderlichen Wohnungsneubautätigkeit. Zwischen 2006 und Ende 2020 ist laut Statistikamt Nord ein Wachstum der Bevölkerung von 1.732.503 auf 1.904.444 Einwohner zu verzeichnen.<sup>139</sup> Im Jahr 2020 wurden in diesem Stadtstaat 1.043.767 Haushalte registriert, welche die potenzielle Wohnungsnachfrage abbilden.<sup>140</sup>

---

<sup>134</sup> Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 72 vom 12.11.2021, S.731 [Zugriff am 07.03.2023]

<sup>135</sup> vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg: *Baulandmobilisierungsgesetz bringt Chancen für Wohnungsbau*. 13.07.2021 [Zugriff am 07.03.2023]

<sup>136</sup> vgl. SP Software GmbH: *Mietspiegel und Mietpreise in Hamburg 2023*. 2023 [Zugriff am 07.03.2023]

<sup>137</sup> vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg: *Baulandmobilisierungsgesetz bringt Chancen für Wohnungsbau*. 13.07.2021 [Zugriff am 07.03.2023]

<sup>138</sup> vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg: *Baulandmobilisierungsgesetz bringt Chancen für Wohnungsbau*. 13.07.2021 [Zugriff am 07.03.2023]

<sup>139</sup> vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: *Bevölkerungsstand in den Hamburger Stadtteilen (Melderegister)*. 2006-2023 [Zugriff am 08.03.2023]

<sup>140</sup> vgl. Statista: *Anzahl der Haushalte in Hamburg in den Jahren 2011 bis 2021*. 01.02.2023 [Zugriff am 08.03.2023]

Dahingegen gab es Ende 2020 lediglich 945.559 Wohnungen.<sup>141</sup> Folglich wurde auch dieses Kriterium ebenso als erfüllt angesehen.

Als Alternative zu Nr. 3 der Vorschrift kann auch der Wohnungsleerstand (§ 201a Nr. 4 BauGB) betrachtet werden, welcher bei großer Nachfrage gering sein muss. Im Jahr 2019 hatte Hamburg (0,5 %) im Vergleich zu allen anderen Bundesländern die geringste Leerstandsquote. Der Bundesdurchschnitt lag zu dieser Zeit bei 2,5 %.<sup>142</sup>

Auf der Grundlage dieser Ermittlung wurde daraufhin im Juli 2021 die Rechtsverordnung i.S.d. § 201a BauGB durch die Landesregierung Hamburgs beschlossen.

An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass es in Hamburg bereits den ersten Gerichtsprozess zum neuen § 31 Abs. 3 BauGB gab, bei dem ein Nachbar gegen die Baugenehmigung (Mai 2019) zur Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit 23 Wohnungen geklagt hat. Hintergrund war folgender: Beide Grundstücke liegen im selben Bebauungsplan, jedoch ist das Grundstück des klagenden Nachbarn als allgemeines Wohngebiet („WA III g“) und das Grundstück des Beklagten (Anstalt des öffentlichen Rechts) als Sondergebiet Läden („SOL I g“) ausgewiesen. Innerhalb der Baugenehmigung erteilte die Behörde eine Befreiung vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB (das Baulandmobilisierungsgesetz war zu diesem Zeitpunkt noch nicht in Kraft getreten) zugunsten einer Wohnnutzung. Der betroffene Nachbar stellte daraufhin vor dem Verwaltungsgericht einen Eilantrag hinsichtlich der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs (welchem später auch durch das Gericht stattgegeben wurde), da das Vorhaben nachbarschützende Anforderungen verletze und die Grundzüge der Planung berühre. Demnach wäre die Baugenehmigung mit § 31 Abs. 2 BauGB als Ermächtigungsgrundlage rechtswidrig erteilt worden. Zu diesem Ergebnis kam auch das Verwaltungsgericht in seinem Beschluss. Das OVG Hamburg entschied im weiteren Verlauf des Verfahrens jedoch anders und wies den Eilantrag des betroffenen Nachbarn aufgrund der neuen eingetretenen Rechtslage im August 2021 zurück. Zu diesem Zeitpunkt galt in Hamburg bereits die neue Rechtsverordnung nach § 201a BauGB, wodurch im Verfahren § 31 Abs. 3 BauGB ohne Verstoß gegen § 146 Abs. 4 S. 1, 3, 6 VwGO zur Anwendung kommt. Zweifel bezüglich einer möglichen Unwirksamkeit der Rechtsverordnung oder einer Abweichung vom Einzelfallerfordernis des § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB hatte das OVG nicht. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Somit liegt in Hamburg die erste gerichtliche Entscheidung mit ausführlicher Begründung

---

<sup>141</sup> vgl. Statista: *Anzahl der Wohnungen in Hamburg in den Jahren 1995 bis 2021*. 31.01.2023 [Zugriff am 08.03.2023]

<sup>142</sup> vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg: *Baulandmobilisierungsgesetz bringt Chancen für Wohnungsbau*. 13.07.2021 [Zugriff am 08.03.2023]

zum § 31 Abs. 3 BauGB vor und kann gegebenenfalls als Grundlage für Gerichte in anderen Bundesländern dienen.<sup>143,144</sup>

Im November 2021 verkündete dann der Senat eine weitere Verordnung, diesmal nach § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB, wonach die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Hamburg nun flächendeckend genehmigungsbedürftig ist. Dies gilt allerdings nur in Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten. Der Hamburger Senat hielt sich damit an den Gesetzeswortlaut des § 250 Abs. 1 S. 2 BauGB und traf keine Abweichung i.S.d. § 250 Abs. 1 S. 6 BauGB, wonach die Anzahl zwischen drei und 15 Wohnungen liegen kann. Die Hamburger Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen begründet die Einführung der Verordnung damit, dass dadurch Eigenbedarfskündigungen sowie einer kostspieligen Modernisierung der Wohnungen mit anschließender Weitervermietung zu deutlich höheren Preisen entgegengewirkt wird und somit der bezahlbare Mietwohnraum in Hamburg erhalten bleiben soll. Ein solches Umwandlungsverbot ist in Hamburg bereits in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB gültig. Diese erreichten positiven Effekte sollen durch die neue Umwandlungsverordnung nach § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB nun im gesamten Gebiet erzielt werden.<sup>145</sup>

Damit gilt der Stadtstaat Hamburg als Vorreiter hinsichtlich der Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes und kann aufgrund der längsten Anwendungspraxis zukünftig für andere Bundesländer durchaus als Orientierung dienen.

## **5.2 Hürden bei der Einführung im Freistaat Sachsen**

Anders als in Hamburg kommt es in Flächenstaaten wie z.B. Sachsen zu weitaus größeren regionalen Abweichungen in Bezug auf die Wohnungsmarktsituation, weshalb sich diese Bundesländer mit dem Erlass einer erforderlichen Rechtsverordnung oft schwerer tun als Stadtstaaten. Die Ballungszentren der Flächenstaaten (die beim Erlass einer Verordnung im Vordergrund stehen) sind jedoch durchaus vergleichbar mit der Situation in Hamburg. Wie bereits im obigen Abschnitt erwähnt, wurde im Bundesland Sachsen bisher noch keine Rechtsverordnung nach § 201a oder § 250 BauGB durch die Sächsische Landesregierung erlassen. Zwar gilt seit dem 13. Juli 2022 die sogenannte „Mietpreisbegrenzungsverordnung“ nach § 556d BGB, worin in den Städten Leipzig und Dresden ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt wurde, trotzdem ist der Erlass einer Rechtsverordnung nach § 201a bzw. § 250 BauGB bisher nicht in Sicht. Bezüglich

---

<sup>143</sup> vgl. Hamburgisches OVG: Beschluss vom 16.08.2021 - 2 Bs 182/21

<sup>144</sup> vgl. Schulte Beerbühl, Hubertus: *Baulandmobilisierungsgesetz - Befreiung vom Bebauungsplan rechts.* 30.03.2022 [Zugriff am 07.03.2023]

<sup>145</sup> vgl. Stapelfeld, Dorothee in: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen: *Mietwohnungen werden vor Umwandlung geschützt.* 02.11.2021 [Zugriff am 07.03.2023]

der „Mietpreisbremse“ erteilt das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung folgende Auskünfte:

„In der Verordnung werden die Städte Dresden und Leipzig als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Denn in diesen beiden Städten sind aufgrund einer Gesamtbeurteilung des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung die Voraussetzungen für einen angespannten Wohnungsmarkt erfüllt. Dazu gehört zum Beispiel, dass die Angebotsmieten in einer Gemeinde besonders hoch sind und deutlich stärker gestiegen sind als im Land insgesamt. Aber auch die Neubautätigkeit und der Leerstand werden im Rahmen der Beurteilung bewertet.“<sup>146</sup>

Die Kriterien, welche der § 201 a BauGB an die Ausweisung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten per Rechtsverordnung stellt, sind identisch. Da die Verkündung der Rechtsverordnung nach § 556 d BGB erst im Juli 2022 erfolgte, ist davon auszugehen, dass die Ermittlungen bezüglich der Anspannung der Wohnungsmärkte in Leipzig und Dresden auch für eine Beurteilung i.S.d. § 201a BauGB noch anwendbar sind. Andere Bundesländer haben sich beim Erlass der neuen Rechtsverordnungen ebenfalls auf die Analysen hinsichtlich der „Mietpreisbremse“ berufen. Die Antwort auf eine Anfrage der wohnungspolitischen Sprecherin der Linksfraktion, Juliane Nagel, an die Sächsische Staatsregierung vom 27. September 2021 lässt zu diesem Zeitpunkt allerdings keine Absichten zum Erlass einer Rechtsverordnung nach § 201a oder § 250 BauGB erahnen. Darin wird außerdem mitgeteilt, dass die Stadt Leipzig bereits am 10. September 2021 einen Antrag zum Erlass einer Rechtsverordnung nach § 201a BauGB an die Staatsregierung gestellt hat.<sup>147</sup> Es bleibt daher weiterhin fraglich, ob und wann eine solche Verordnung, zumindest für die Städte Leipzig und Dresden, verkündet wird. Die Entscheidung liegt hierbei allein bei der Sächsischen Landesregierung.

## **6 Chancen des Baulandmobilisierungsgesetzes**

Trotz der umfangreichen Kritik zu den neuen Handlungsinstrumenten und den derzeitigen zusätzlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen, war die Verabschiedung des Gesetzes ein Schritt in die richtige Richtung.

„Der Flaschenhals für die Schaffung bezahlbarer Wohnungen bleibt die Baulandmobilisierung. Hier müssen die Kommunen stärkere Steuerungsmöglichkeiten erhalten, etwa durch erweiterte Vorkaufsrechte. Zudem müssen wir die erheblichen Potentiale zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in unseren Innenstädten und Ortskernen heben, insbesondere durch Mobilisierung des leerstehenden Bestandes [oder ungenutzten

---

<sup>146</sup> Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung: *Mietpreisbremse gemäß § 556d BGB*. o.J. [Zugriff am 07.03.2023]

<sup>147</sup> vgl. Staatsministerium für Regionalentwicklung Sachsen, Drs. 7/7477



Bauflächen]. [...] Dies trägt im Ergebnis auch zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse bei und entlastet die überhitzten Wohnungsmärkte in den Metropolen.“<sup>148</sup> Diese Worte sagte Ralph Spiegler, Vorsitzender der Bundesvereinigung kommunaler Spitzenverbände und Präsident DStGB, Anfang 2021 beim digitalen Bilanzkongress der Wohnraumoffensive, das heißt vor In-Kraft-Treten des Baulandmobilisierungsgesetzes. Die neuen Handlungsinstrumente können durchaus dazu beitragen, dass dieses Ziel erreicht wird. Im Vordergrund des Gesetzes steht die Schaffung des dringend benötigten bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraums, hauptsächlich in Ballungszentren. Dieses Erfordernis wird durch die aktuell hohe Zuwanderungsrate, die steigenden Mieten sowie Lebenserhaltungskosten weiter verstärkt. Angestrebt wird das Bauen im Bestand, das heißt eine Stärkung der Innenentwicklung (Umwidmung, Nahverdichtung, Umbau und Revitalisierung bestehender Gebäude und Flächen) anstelle von Außenentwicklung, um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und damit eine klimaschützende und ressourcenschonende Bodenpolitik zu betreiben.<sup>149</sup> Die neuen Handlungsinstrumente bieten dafür eine gute Grundlage. Ein guter Ansatz ist ebenso die Befristung nahezu aller neuen Regelungen, um dann überprüfen zu können, ob sie dementsprechend wirken.

Die Vorteile und Chancen, welche sich durch den Einsatz der neuen Steuerungsinstrumente ergeben, wurden zum Großteil bereits im dritten Abschnitt dieser Bachelorarbeit beschrieben. Im Folgenden soll deshalb nur noch auf einzelne ergänzende Aspekte eingegangen werden: Zunächst kann man, nach Betrachtung der aktuellen politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen, eine Chance im erweiterten Vorkaufsrecht sehen. Generell kann die Kommune dadurch Einfluss auf die Grundstücksbebauung nehmen und so den bezahlbaren Wohnungsbau fördern.<sup>150</sup> Einen großen Einfluss auf die Bezahlbarkeit des Wohnraums hat jedoch auch die Höhe der Bau-, Grundstücks- und Finanzierungskosten. Durch die neuen Vorkaufsrechte können zumindest die Grundstückskosten, aufgrund der Erwerbsmöglichkeit nach dem Verkehrswert, etwas reduziert und damit die Preissteigerungen in einem gewissen Maße wieder ausgeglichen werden. Dadurch kann der soziale Wohnungsbau durch günstigere Konditionen vorangetrieben werden. Diese Chance besteht allerdings nur für die Kommunen selbst bzw. für ihre kommunalen Wohnungsunternehmen.

---

<sup>148</sup> Deutscher Städte- und Gemeindebund: *Neubau von Wohnungen erreicht Rekordniveau*. 23.02.2021 [Zugriff am 15.03.2023]

<sup>149</sup> vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *Bündnis bezahlbarer Wohnraum, Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive*. 12.10.2022, S. 2 [Zugriff am 15.03.2023]

<sup>150</sup> vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *So erleichtert das Baulandmobilisierungsgesetz den Wohnungsbau*. o.J. [Zugriff am 15.03.2023]

Das Baulandmobilisierungsgesetz hat hauptsächlich Instrumente eingeführt, welche für eine Entlastung der urbanen Räume sorgen und dort bezahlbares Wohnen ermöglichen soll. Wichtig ist es dabei aber vor allem auch den ländlichen Raum attraktiver zu machen, um die Ballungsräume zu entlasten. Darauf zielt beispielsweise die neu eingeführte Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ nach § 5a BauNVO ab, welche das Zusammenleben im ländlichen Raum fördern soll.

Für die Mieter wurde mithilfe des Umwandlungsverbotes nach § 250 BauGB ein Instrument geschaffen, welches den Mieterschutz in Ballungszentren stärkt und die Mieter dadurch vor einer Verdrängung schützen soll. Es werden durch das neue Gesetz insbesondere die Einwohner Deutschlands geschützt, welche aufgrund ihrer persönlichen Situation (durch Beruf, Familie, Alter oder Behinderung usw.) auf die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum in urbanen Räumen angewiesen sind. Viele Menschen haben aufgrund der mangelnden Infrastruktur bzw. eingeschränkter Mobilität nicht die Möglichkeit in günstigere Wohnungen im ländlichen Raum zu ziehen.

Insgesamt betrachtet lässt sich auch feststellen, dass die Chancen zur Schaffung von Wohnraum, die sich durch das neue Gesetz für einzelne Privatpersonen oder Bauunternehmen ergeben, vergleichsweise gering sind, da sie in ihren Möglichkeiten bzw. Eigentumsrechten teilweise eher eingeschränkt statt befähigt werden. Die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie die neuen „Orientierungswerte“ nach § 17 BauNVO stellen allerdings durchaus Erleichterungen für diese genannten Gruppen dar.

Die meisten Chancen und Vorteile finden sich auf Seiten der Kommunen und damit auch auf Seiten der Einwohner dieser Stadt oder Gemeinde. Mithilfe der erweiterten Steuerungsinstrumente lässt sich ein verbessertes kommunales Liegenschaftsmanagement bzw. eine strategische Bodenpolitik betreiben, was Voraussetzung für eine notwendige Baulandmobilisierung ist, wodurch dann bezahlbarer sowie bedarfsorientiertem Wohnraum geschaffen und erhalten werden kann. Kommunalen Wohnungsbeständen kommt gerade in diesem Hinblick eine besondere Bedeutung zu, da private Investoren und Wohnungsunternehmen aufgrund der aktuellen Preisentwicklung häufig nicht mehr in der Lage sind, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.<sup>151</sup>

---

<sup>151</sup> vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *Bündnis bezahlbarer Wohnraum, Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive*. 12.10.2022, S. 24 [Zugriff am 15.03.2023]

## 7 Fazit und Ausblick

Um dem Wohnraummangel zu begegnen, müssen Bund, Länder, Kommunen, private sowie öffentliche Immobilienunternehmen und Bürger dringend an einem Strang ziehen. Zwar wurden durch das Baulandmobilisierungsgesetz auch Neuerungen im Bereich der Außenentwicklung eingeführt, jedoch verfolgt dieses vor allem das Ziel, im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Innenentwicklung vorhandenes untergenutztes Wohnbauland tatsächlich mit Wohnungen zu bebauen (Baulandmobilisierung) und somit einer Flächenneuanspruchnahme entgegenzuwirken. Zudem sind in Ballungszentren oft kaum noch freie Flächen vorhanden, weshalb die Baulandschaffung in diesen Gebieten herausfordernd ist. Durch das Gesetz soll ebenso verhindert werden, dass Bauland spekulativ gehalten und dadurch der Wohnungsbau behindert wird.

Künftig ist, gerade im Hinblick auf die unsicheren demografischen Entwicklungen in Deutschland, eine vorausschauende Wohnraumpolitik dringend nötig.

Allein durch die Anwendung der neuen bauplanungsrechtlichen Handlungsinstrumente kann der Wohnraummangel in Deutschland nicht behoben werden, jedoch leisten diese einen wichtigen Beitrag für eine bedarfsorientierte kommunale Liegenschaftspolitik und können somit dringend benötigtes Wohnbauland in angespannten Wohnungsmärkten mobilisieren und die Schaffung von Wohnraum erleichtern. Für Kommunen und Mieter bietet das Baulandmobilisierungsgesetz demnach Chancen, weil für eine Entlastung des angespannten (Miet-)Wohnungsmarktes gesorgt werden kann. Die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von ausreichend Wohnraum liegt zudem im öffentlichen Interesse, das heißt im Interesse der gesamten Gesellschaft.

Kritik am Gesetz findet sich zumeist auf den Seiten der privaten Eigentümer bzw. Investoren oder privatwirtschaftlichen Immobilienunternehmen, welche in einigen Handlungsinstrumenten Risiken für sich sehen.

Da die Anreize durch das neue Baulandmobilisierungsgesetz für private Investoren und Immobilienunternehmen neuen Wohnraum zu schaffen vergleichsweise gering sind, ist es von staatlicher Seite aus nötig, umfassendere Anregungen zu gestalten. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der sich wandelnden politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen unabdingbar. Hier werden vordringlich (neben der Kritik zu den einzelnen erweiterten Steuerungsinstrumenten) finanzielle Anreize, die Beschleunigung von Verfahren und damit zusammenhängend der Abbau von Bürokratie verlangt. Um dies zu erreichen, braucht es auf Seiten der Kommunen, neben neuen bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten, zusätzliche Veränderungen.

Zur Erreichung der gewünschten Beschleunigung von baurechtlichen Verfahren sowie zur Umsetzung der neuen Steuerungsinstrumente ist eine angemessene Personalausstattung inklusive notwendiger Kompetenzen in den Städten und Gemeinden unabdingbar. Zudem müssen die geltenden Verfahrensregelungen verschlankt und modernisiert werden, um schnelle und rechtmäßige Entscheidungen treffen zu können. Die dringend nötige Digitalisierung kann ebenfalls Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren beschleunigen und die Kapazitäten ausweiten.<sup>152</sup> „Kürzere, schlanke Verfahren sparen nicht allein Zeit bei der Realisierung von Vorhaben. Sie reduzieren zugleich den Aufwand sowie die Kosten für alle Akteure“<sup>153</sup>.

Damit die, mithilfe der erweiterten Steuerungsinstrumente, mobilisierten Flächen auch tatsächlich mit bezahlbaren Wohnungen bebaut werden können, ist es nötig, die Baukosten zu begrenzen und für privatwirtschaftliche Immobilienunternehmen und Investoren finanzielle Förderungen zu gewähren und damit investive Impulse zu setzen. Dies ist vor allem hinsichtlich der aktuell deutlich steigenden Bau-, Grundstücks- und Finanzierungskosten notwendig, da die Höhe der Baukosten einen erheblichen Einfluss auf die Möglichkeit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hat, wodurch angespannte Wohnungsmärkte entlastet werden können.<sup>154</sup>

Fraglich ist, ob sich die sächsische Regierung zum Erlass einer Rechtsverordnung nach § 201a oder § 250 BauGB entscheidet und damit den Kommunen (das Augenmerk liegt hier auf den Städten Leipzig und Dresden) erweiterte Handlungsoptionen gewährt, um dem Wohnraummangel entgegenzuwirken.

Insgesamt bleibt abzuwarten, wie effektiv die neuen Regelungen des Gesetzes in der Praxis umgesetzt werden und welche Auswirkungen es auf den Wohnungsmarkt haben wird.

---

<sup>152</sup> vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *Bündnis bezahlbarer Wohnraum, Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive*. 12.10.2022, S. 36 [Zugriff am 17.03.2023]

<sup>153</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *Bündnis bezahlbarer Wohnraum, Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive*. 12.10.2022, S. 36 [Zugriff am 17.03.2023]

<sup>154</sup> vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *Bündnis bezahlbarer Wohnraum, Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive*. 12.10.2022, S. 16 [Zugriff am 17.03.2023]

## Kernsätze

1. Der Mangel an bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum prägt vor allem urbane Gebiete der Bundesrepublik Deutschland und ist unter anderem auf demografische Entwicklungen zurückzuführen.
2. Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurde das BauGB bzw. die BauNVO novelliert und dadurch Kommunen erweiterte sowie verschärfte Handlungsinstrumente zur Verfügung gestellt, um in ihrem Gebiet Bauland zu mobilisieren und dadurch neuen Wohnraum schaffen zu können.
3. Voraussetzung für die Anwendbarkeit einiger dieser bauplanungsrechtlichen Steuerungsinstrumente ist ein, durch die jeweilige Landesregierung bestimmter, angespannter Wohnungsmarkt.
4. Der Fokus liegt dabei auf der Schaffung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum im Rahmen einer Stärkung der Innenentwicklung und Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme.
5. Die Wohnraumknappheit in Deutschland kann nicht nur durch die Anwendung der neuen baurechtlichen Instrumente gelöst werden, allerdings tragen diese zu einer verbesserten, am Wohnraumbedarf orientierten, kommunalen Liegenschaftspolitik bei und bieten somit Städten und Gemeinden eine Chance, dem angespannten Wohnungsmarkt gezielt begegnen können.
6. Kritik am Gesetz findet sich weniger auf Seiten der öffentlichen Hand bzw. der Mieter; Nachteile und Risiken ergeben sich vielmehr für private (potenzielle) Eigentümer und Immobilienunternehmen.
7. Aktuelle gesellschaftliche, politische und wirtschaftliche Herausforderungen (Krieg, Zuwanderung, Fachkräftemangel, Materialengpässe, Preissteigerungen usw.) erschweren die Zielerreichung des Gesetzes und verstärken den Mangel an bezahlbarem Wohnraum.
8. Der Freistaat Sachsen ist eines der wenigen deutschen Bundesländer, welches bisher kein Gebrauch an einer Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gemacht hat; damit ist der überwiegende Teil der neuen Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes in Sachsen nicht anwendbar.

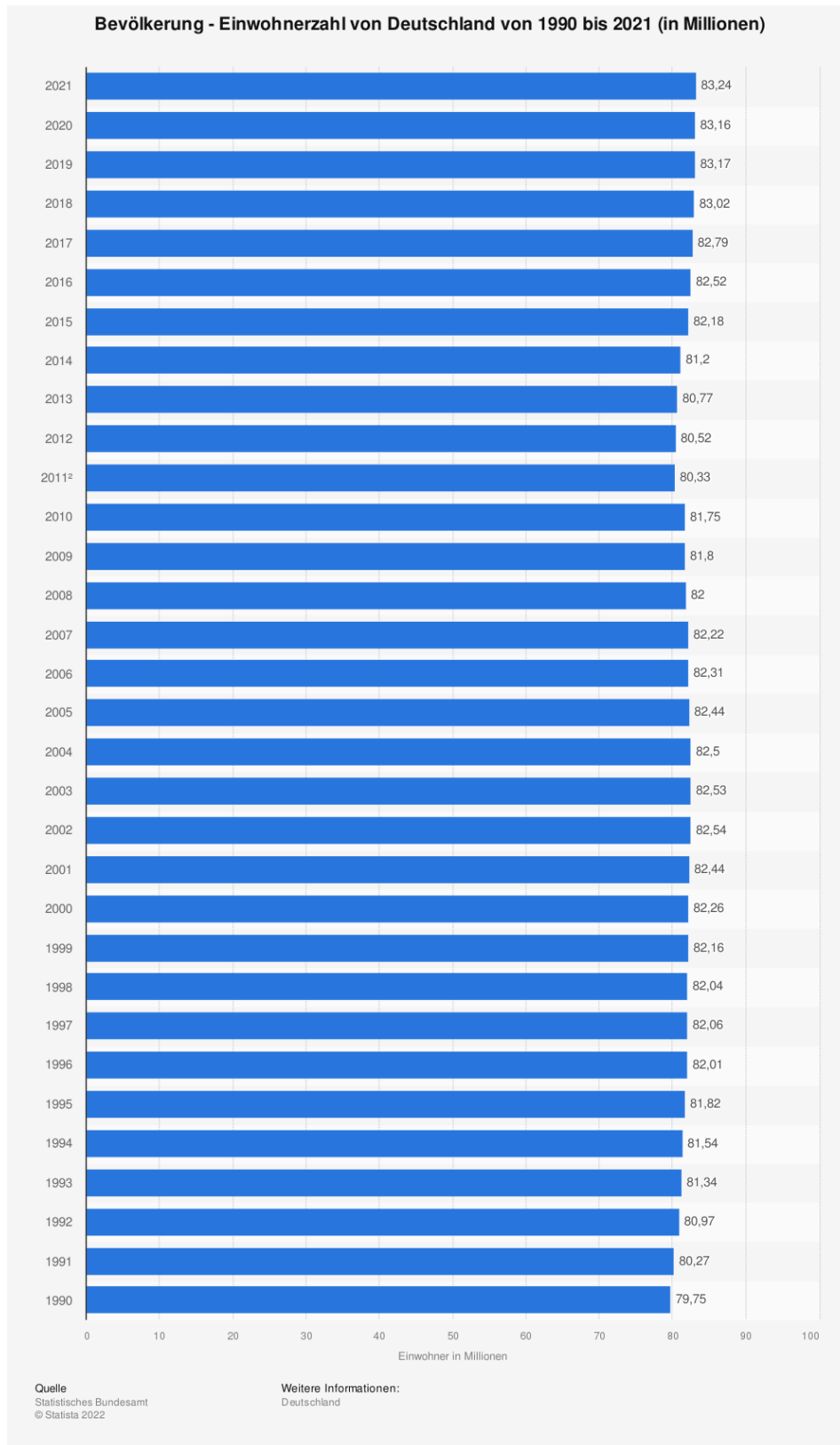
## **Anhangsverzeichnis**

Anhang 1: Entwicklung der Bevölkerungszahl seit 1990.....	VIII
Anhang 2: Haushalte nach Haushaltgrößen im Zeitvergleich.....	IX
Anhang 3: Wohnungsbestand Deutschland 2009 bis 2021.....	X
Anhang 4: Haushaltsvorausberechnung .....	XI

# Anhang

## Anhang 1: Entwicklung der Bevölkerungszahl seit 1990

Quelle: Statista: *Bevölkerung - Einwohnerzahl von Deutschland von 1990 bis 2021*. 21.06.2022 [Zugriff am 03.03.2023]



## Anhang 2: Haushalte nach Haushaltsgrößen im Zeitvergleich

Quelle: Statistisches Bundesamt: *Haushalte nach Haushaltsgrößen im Zeitvergleich*. 30.01.2023 [Zugriff am 04.03.2023]

Jahr / Monat <sup>1</sup>	Insgesamt	davon (%)				
	1 000	Einpersonen- haushalte	2-Personen- haushalte	3-Personen- haushalte	4-Personen- haushalte	Haushalte mit 5 und mehr Personen
2021	40 974	41,7	33,5	11,8	9,5	3,5
2020 <sup>2</sup>	40 540	40,6	34,0	12,1	9,8	3,5
2019	40 902	41,7	33,5	12,1	9,2	3,5
2018	40 805	41,4	34,0	12,0	9,2	3,4
2017	40 721	41,2	33,8	12,2	9,4	3,4
2016	40 397	40,5	34,2	12,4	9,4	3,4
2015	40 256	40,9	34,5	12,2	9,1	3,3
2014	39 708	40,3	34,6	12,5	9,2	3,4
2013	39 410	40,0	34,7	12,6	9,3	3,4
2012	39 165	39,7	34,7	12,7	9,5	3,4
2011	38 964	39,6	34,5	12,8	9,7	3,5
2010	39 722	39,6	34,5	12,8	9,7	3,5
2009	39 585	39,2	34,5	13,0	9,8	3,6
2008	39 490	38,8	34,3	13,3	10,0	3,6
2007	39 154	38,1	34,2	13,5	10,4	3,7
2006	39 117	38,2	33,9	13,7	10,5	3,8
2005	38 524	36,8	34,2	14,2	10,9	4,0
März 2004	38 390	36,5	34,4	14,0	11,0	4,1
Mai 2003	38 200	36,3	34,1	14,2	11,1	4,2
April 2002	37 990	35,9	34,0	14,4	11,3	4,3
April 2001	37 739	35,8	33,9	14,5	11,5	4,4
Mai 2000	37 422	35,3	33,7	14,9	11,7	4,4
April 1999	37 122	34,9	33,5	15,2	11,9	4,5
April 1998	36 889	34,7	33,3	15,2	12,2	4,5
April 1997	36 813	34,7	32,9	15,5	12,3	4,6
April 1996	36 624	34,6	32,6	15,7	12,4	4,7
April 1995	36 258	34,2	32,4	16,1	12,6	4,8
April 1994	35 982	34,0	31,9	16,3	12,9	4,9
April 1993	35 567	33,4	31,7	16,8	13,2	5,0
Mai 1992	35 047	33,0	31,5	17,1	13,4	5,0
April 1991	34 605	32,9	31,0	17,3	13,7	5,1

1: Die Vergleichbarkeit der Zeitreihe ist aufgrund methodischer Veränderungen in verschiedenen Jahren teilweise eingeschränkt. Hinweise zu methodischen Effekten in den Zeitreihen zur Haushalte- und Familienstatistik auf Basis des Mikrozensus.

2: Ab dem Erhebungsjahr 2020 gibt es zwei Ergebnisarten: Erst- und Endergebnisse. Die aktuell dargestellten Ergebnisse sind Endergebnisse.

Der Mikrozensus wurde 2020 methodisch neugestaltet. Die Ergebnisse ab dem Berichtsjahr 2020 sind deshalb nur eingeschränkt mit den Vorjahren vergleichbar. Ausführliche Informationen zu den Änderungen sowie den Auswirkungen der Neugestaltung und der Corona-Krise auf den Mikrozensus sind auf einer eigens eingerichteten Sonderseite verfügbar.



## Anhang 3: Wohnungsbestand Deutschland 2009 bis 2021

Quelle: Statistisches Bundesamt: *Bestand an Wohnungen - Fachserie 5 Reihe 3. 2021* [Zugriff am 04.03.2023]

1.1 Wohnungsbestand Deutschlands in den Jahren 2009 bis 2021  
- Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden -

Stichtag ----- Land	Wohnungen		Wohnfläche			Räume		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je Wohnung	je Einwohner	insgesamt	je Wohnung	je Einwohner
	Anzahl		1 000 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Anzahl		
31. 12. 2009 Deutschland .....	40 183 563	491	3 479 042	86,6	42,5	177 523 489	4,4	2,2
Früheres Bundesgebiet .....	31 316 708	479	2 828 998	90,3	43,2	141 966 790	4,5	2,2
Neue Länder und Berlin .....	8 866 855	541	650 044	73,3	39,7	35 556 699	4,0	2,2
31. 12. 2010 Deutschland <sup>1</sup> .....	40 479 270	495	3 680 628	90,9	45,0	177 813 831	4,4	2,2
Früheres Bundesgebiet .....	31 690 294	484	2 999 953	94,7	45,9	143 172 377	4,5	2,2
Neue Länder und Berlin .....	8 788 976	538	680 674	77,4	41,7	34 641 454	3,9	2,1
31. 12. 2011 Deutschland <sup>1</sup> .....	40 630 302	506	3 699 480	91,1	46,1	178 563 517	4,4	2,2
Früheres Bundesgebiet .....	31 830 103	494	3 016 830	94,8	46,8	143 856 941	4,5	2,2
Neue Länder und Berlin .....	8 800 199	554	682 651	77,6	42,9	34 706 576	3,9	2,2
31. 12. 2012 Deutschland <sup>1</sup> .....	40 805 805	507	3 720 884	91,2	46,2	179 410 436	4,4	2,2
Früheres Bundesgebiet .....	31 987 227	495	3 035 542	94,9	47,0	144 609 440	4,5	2,2
Neue Länder und Berlin .....	8 818 578	554	685 342	77,7	43,1	34 800 996	3,9	2,2
31. 12. 2013 Deutschland <sup>1</sup> .....	40 995 141	508	3 743 543	91,3	46,3	180 298 583	4,4	2,2
Früheres Bundesgebiet .....	32 158 159	496	3 055 456	95,0	47,1	145 405 649	4,5	2,2
Neue Länder und Berlin .....	8 836 982	555	688 088	77,9	43,2	34 892 934	3,9	2,2
31. 12. 2014 Deutschland <sup>1</sup> .....	41 221 210	508	3 769 376	91,4	46,5	181 306 356	4,4	2,2
Früheres Bundesgebiet .....	32 355 282	497	3 077 674	95,1	47,3	146 282 459	4,5	2,2
Neue Länder und Berlin .....	8 865 928	556	691 702	78,0	43,4	35 023 897	4,0	2,2
31. 12. 2015 Deutschland <sup>1</sup> .....	41 446 269	504	3 794 976	91,6	46,2	182 295 711	4,4	2,2
Früheres Bundesgebiet .....	32 549 115	493	3 099 530	95,2	46,9	147 136 518	4,5	2,2
Neue Länder und Berlin .....	8 897 154	552	695 446	78,2	43,1	35 159 193	4,0	2,2
31. 12. 2016 Deutschland <sup>1</sup> .....	41 703 347	505	3 822 507	91,7	46,3	183 354 291	4,4	2,2
Früheres Bundesgebiet .....	32 764 187	494	3 122 577	95,3	47,1	148 030 747	4,5	2,2
Neue Länder und Berlin .....		553	699 930	78,3	43,3	35 323 544	4,0	2,2
31. 12. 2017 Deutschland <sup>1</sup> .....	41 968 066	507	3 850 742	91,8	46,5	184 427 760	4,4	2,2
Früheres Bundesgebiet .....	32 985 896	495	3 146 428	95,4	47,2	148 942 014	4,5	2,2
Neue Länder und Berlin .....	8 982 170	555	704 314	78,4	43,5	35 485 746	4,0	2,2
31. 12. 2018 Deutschland <sup>1</sup> .....	42 235 402	509	3 878 901	91,8	46,7	185 491 224	4,4	2,2
Früheres Bundesgebiet .....	33 208 315	497	3 169 923	95,5	47,4	149 835 977	4,5	2,2
Neue Länder und Berlin .....	9 027 087	557	708 978	78,5	43,8	35 655 247	3,9	2,2
31. 12. 2019 Deutschland <sup>1</sup> .....	42 512 771	511	3 908 347	91,9	47,0	186 594 482	4,4	2,2
Früheres Bundesgebiet .....	33 436 010	499	3 194 328	95,5	47,7	150 755 958	4,5	2,3
Neue Länder und Berlin .....	9 076 761	560	714 019	78,7	44,1	35 838 524	3,9	2,2
31. 12. 2020 Deutschland <sup>1</sup> .....	42 803 737	515	3 938 871	92,0	47,4	187 746 588	4,4	2,3
Früheres Bundesgebiet .....	33 678 643	503	3 220 133	95,6	48,1	151 729 075	4,5	2,3
Neue Länder und Berlin .....	9 125 094	565	718 738	78,8	44,5	36 017 513	3,9	2,2
31. 12. 2021 Deutschland <sup>1</sup> .....	43 084 122	518	3 967 765	92,1	47,7	188 829 383	4,4	2,3
Früheres Bundesgebiet .....	33 912 911	505	3 244 479	95,7	48,4	152 642 455	4,5	2,3
Neue Länder und Berlin .....	9 171 211	568	723 286	78,9	44,8	36 186 928	3,9	2,2
<b>2021 nach Ländern <sup>1</sup></b>								
Schleswig-Holstein .....	1 529 774	524	143 154	93,6	49,0	6 810 219	4,5	2,3
Hamburg .....	983 891	531	75 022	76,3	40,5	3 655 929	3,7	2,0
Niedersachsen .....	4 088 604	509	419 231	102,5	52,2	19 960 667	4,9	2,5
Bremen .....	365 632	541	29 449	80,5	43,5	1 439 262	3,9	2,1
Nordrhein-Westfalen .....	9 156 001	511	830 192	90,7	46,3	39 112 181	4,3	2,2
Hessen .....	3 102 732	493	299 811	96,6	47,6	14 074 068	4,5	2,2
Rheinland-Pfalz .....	2 143 373	522	224 041	104,5	54,6	10 503 452	4,9	2,6
Baden-Württemberg .....	5 412 501	487	523 046	96,6	47,0	24 416 138	4,5	2,2
Bayern .....	6 608 449	502	646 106	97,8	49,0	30 068 996	4,6	2,3
Saarland .....	521 954	531	54 428	104,3	55,4	2 601 543	5,0	2,6
Berlin .....	1 998 155	543	146 260	73,2	39,8	6 886 018	3,4	1,9
Brandenburg .....	1 360 155	536	116 795	85,9	46,0	5 661 421	4,2	2,2
Mecklenburg-Vorpommern .....	925 798	575	74 270	80,2	46,1	3 656 569	3,9	2,3
Sachsen .....	2 392 056	592	182 037	76,1	45,0	9 430 532	3,9	2,3
Sachsen-Anhalt .....	1 298 074	598	105 121	81,0	48,5	5 369 033	4,1	2,5
Thüringen .....	1 196 973	568	98 803	82,5	46,9	5 183 355	4,3	2,5

<sup>1</sup> Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheime.

## Anhang 4: Haushaltsvorausberechnung<sup>155</sup>

Quelle: Statistisches Bundesamt: *Vorausberechnete Privathaushalte - Deutschland, Jahre, Varianten der Haushaltsvorausberechnung, Haushaltsgröße*. 20.03.2023 [Zugriff am 04.03.2023]

Vorausberechnete Privathaushalte: Deutschland, Jahre, Varianten der Haushaltsvorausberechnung, Haushaltsgröße											
Bevölkerungsvorausberechnungen											
Deutschland											
Vorausberechnete Privathaushalte (1000)											
Varianten der Haushaltsvorausberechnung Haushaltsgröße	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
<b>Trend</b>											
Haushalte mit 1 Person	17399	17529	17640	17742	17832	17915	17996	18069	18136	18207	
Haushalte mit 2 Personen	13969	14045	14106	14157	14195	14223	14240	14249	14253	14253	
Haushalte mit 3 Personen	4937	4926	4909	4890	4869	4845	4819	4791	4763	4733	
Haushalte mit 4 Personen	3767	3760	3753	3746	3741	3736	3729	3721	3711	3700	
Haushalte mit 5 und mehr Personen	1402	1401	1400	1400	1401	1402	1402	1402	1402	1401	
Insgesamt	41474	41660	41808	41935	42038	42120	42185	42232	42264	42294	
<b>Status-Quo</b>											
Haushalte mit 1 Person	17191	17249	17290	17322	17344	17358	17364	17361	17356	17353	
Haushalte mit 2 Personen	14028	14109	14176	14233	14278	14315	14345	14369	14390	14409	
Haushalte mit 3 Personen	4978	4978	4972	4963	4952	4937	4919	4899	4877	4853	
Haushalte mit 4 Personen	3780	3778	3776	3775	3775	3774	3771	3768	3762	3755	
Haushalte mit 5 und mehr Personen	1386	1386	1386	1388	1390	1392	1393	1394	1394	1394	
Insgesamt	41363	41501	41601	41681	41738	41775	41792	41791	41780	41764	
Die Vorausberechnung der Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz beruht auf den Ergebnissen der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 2) und des Mikrozensus.											
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022   Stand: 01.03.2023 / 10:50:40											

2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
18280	18357	18439	18527	18618	18713	18813	18918	19022	19120	19214	19301
14247	14239	14231	14220	14203	14184	14169	14159	14153	14148	14142	14136
4704	4676	4649	4622	4597	4571	4545	4518	4490	4461	4433	4405
3688	3675	3660	3644	3629	3612	3593	3571	3546	3521	3494	3466
1399	1396	1392	1388	1383	1377	1370	1362	1353	1344	1334	1323
42318	42343	42371	42401	42430	42457	42490	42528	42564	42593	42616	42631
17354	17361	17376	17399	17427	17461	17501	17546	17588	17623	17652	17671
14422	14431	14436	14435	14427	14413	14403	14398	14397	14398	14400	14404
4830	4807	4786	4766	4748	4731	4713	4694	4674	4653	4633	4614
3746	3737	3726	3714	3703	3690	3676	3658	3638	3617	3594	3571
1393	1391	1388	1385	1382	1378	1373	1366	1359	1351	1342	1333
41745	41727	41713	41700	41687	41673	41665	41661	41655	41642	41622	41592

<sup>155</sup> Aus Lesbarkeitsgründen wurde die Abbildung in zwei Teile getrennt.

## Literaturverzeichnis

- Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter:** *BauGB*. Kommentar, 15. Auflage, München, C.H. Beck, 2022
- Baugeldzentrum:** *Wirkt sich der Corona Virus auf die Bauzinsen aus?* o.J., verfügbar unter: <https://www.baugeldzentrum.de/blog/baugeldblog-wirkt-sich-der-corona-virus-auf-bauzinsen-aus.html> [Zugriff am 15.03.2023]
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg:** *Baulandmobilisierungsgesetz bringt Chancen für Wohnungsbau*. 13.07.2021, verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/15259050/2021-07-13-bsw-baulandmobilisierungsgesetz/> [Zugriff am 07.03.2023]
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung:** *Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden*. 2022, verfügbar unter: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-11-2022-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-11-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3) [Zugriff am 01.03.2023]
- Bundesministerium des Inneren, für Bau, für Heimat:** *Die Wohnraumoffensive und ihr Umsetzungsstand*. 23.02.2021, verfügbar unter: [https://www.die-wohnraumoffensive.de/fileadmin/user\\_upload/aktivitaeten/veroeffentlichungen/DV\\_Wohnraumoffensive\\_Broschüre\\_2021\\_bf.pdf](https://www.die-wohnraumoffensive.de/fileadmin/user_upload/aktivitaeten/veroeffentlichungen/DV_Wohnraumoffensive_Broschüre_2021_bf.pdf) [Zugriff am 25.02.2023]
- Bundesministerium der Finanzen:** *Positive Bilanz der Wohnraumoffensive: Neubau von Wohnungen erreicht Rekordniveau / Wohnungspolitik mindert Preisspirale bei den Mieten*. 23.02.2021, verfügbar unter: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpolitik/2021/02/2021-02-23-positive-bilanz-wohnraumoffensive.html> [Zugriff am 28.02.2023]
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen:** *Bündnis bezahlbarer Wohnraum, Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive*. 12.10.2022, verfügbar unter: <https://www.gdw.de/media/2023/01/20221012-buendnis-massnahmen.pdf> [Zugriff am 17.03.2023]
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen:** *Die Wohnraumoffensive*. o.J., verfügbar unter: <https://www.die-wohnraumoffensive.de/home/> [Zugriff am 24.02.2023]
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen:** *So erleichtert das Baulandmobilisierungsgesetz den Wohnungsbau*. o.J., Verfügbar unter: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/baulandmobilisierung/baulandmobilisierung-artikel.html> [Zugriff am 15.02.2023]
- Bundeszentrale für politische Bildung:** *Aus Politik und Zeitgeschichte, Bauen und Wohnen*. 19.12.2022, verfügbar unter: [https://www.bpb.de/system/files/dokument\\_pdf/APuZ\\_2022-51-52\\_online.pdf](https://www.bpb.de/system/files/dokument_pdf/APuZ_2022-51-52_online.pdf) [Zugriff am 16.03.2023]
- Bracher, Christian- Dietrich; Reidt, Olaf; Schiller, Gernot:** *Bauplanungsrecht*. 9. Auflage, Köln, Verlag Dr. Otto Schmidt, 2022
- Deutscher Bundestag:** Gesetzentwurf der Bundesregierung - Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz), Drs. 19/24838, Berlin, 2020

**Deutscher Bundestag**, Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen: *Stellungnahme Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zum Gesetzentwurf der Bundesregierung*, A-Drs. 19(24)265-G, Berlin, 2021

**Deutscher Bundestag**, Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen: *Stellungnahme Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen zum Referentenentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes*, A-Drs. 19(24)265-D, Berlin, 2021

**Deutscher Bundestag**, Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen: *Stellungnahme Deutscher Mieterbund zum Gesetzentwurf der Bundesregierung*, A-Drs. 19(24)265-I, Berlin, 2021

**Deutscher Bundestag**, Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen: *Stellungnahme Haus & Grund zum Gesetzentwurf der Bundesregierung*, A-Drs. 19(24)265-B, Berlin, 2021

**Deutscher Mieterbund, Landesverband Sachsen e.V.**: *Baulandmobilisierungsgesetz darf kein „zahnloser Tiger“ bleiben*. 18.08.2021, verfügbar unter: <https://www.mieterbund-sachsen.de/presse/detailansicht/article/64128-baulandmobilisierungsgesetz-darf-kein-zahnloser-tiger-bleiben.html> [Zugriff am 10.03.2023]

**Deutscher Städte- und Gemeindebund**: *Das neue Baulandmobilisierungsgesetz*. 2022, [Zugriff am 16.02.2023] verfügbar unter: <https://www.dstgb.de/publikationen/dokumentationen/nr-167-das-neue-baulandmobilisierungsgesetz/doku-baulandmobilisierung-web.pdf?cid=nuv>

**Deutscher Städte- und Gemeindebund**: *Neubau von Wohnungen erreicht Rekordniveau*. 23.02.2021, verfügbar unter: <https://www.dstgb.de/aktuelles/archiv/archiv-2021/positive-bilanz-der-wohnraumoffensive-neubau-von-wohnungen-erreicht-rekordniveau/> [Zugriff am 15.03.2023]

**Deutscher Städte- und Gemeindebund**: *Umsetzung Baulandmobilisierungsgesetz*. 13.02.2023, verfügbar unter: <https://www.dgb.de/++co++012643c0-b792-11ed-9b2d-001a4a160123/Analyse-des-DGB-Umsetzung-Baulandmobilisierungsgesetz.pdf> [Zugriff am 13.03.2023]

**Deutsches Institut für Urbanistik; Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung**: *Bauland mobilisieren und schaffen - Strategien und Instrumente für mehr Wohnungsbau*. o.J. S. 7 verfügbar unter: <https://repository.difu.de/handle/difu/583671> [Zugriff am 01.03.2023]

**Edenharter, Andrea**: *Der demografische Wandel als Herausforderung für Raumordnung und das Baurecht*. Duncker & Humblot, Berlin, 2014

**Freistaat Sachsen, Staatsministerium für Regionalentwicklung**: *Kleine Anfrage der Abgeordneten Juliane Nagel*, Drs. 7/7477, Dresden, 2021

**Großkopf-Dibs, Jürgen**: *Baulandmobilisierungsgesetz*. 04.2022, verfügbar unter: <https://www.magazin-quartier.de/baulandmobilisierungsgesetz/> [12.03.2023]

**Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.**: *Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die deutsche Bauindustrie: Ergebnisse der 3. BAUINDUSTRIE-Umfrage*. o.J., verfügbar unter: <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/auswirkungen-des-krieges-in-der-ukraine-auf-die-bautaetigkeit-in-deutschland> [Zugriff am 16.03.2023]

- Heinemann Rechtsanwälte und Notare:** *Update zur BauGB-Novelle - Bundestag beschließt Baulandmobilisierungsgesetz.* 12.05.2021, Verfügbar unter: <https://www.heinemann-und-partner.de/baulandmobilisierungsgesetz-update/> [Zugriff am 10.03.2023]
- Jäde, Henning; Dirnberger, Franz:** *Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung.* Kommentar, 10. Auflage, Richard Boorberg Verlag, 2022
- Jarass, Hans; Kment, Martin:** *Baugesetzbuch.* Kommentar, 3. Auflage, München, C.H.Beck, 2022
- König, Helmut; Roeser, Thomas; Stock, Jürgen:** *BauNVO.* Kommentar. 5. Auflage, München, C.H.Beck, 2022
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg:** *Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland, Hier: § 250 BauGB neu.* 03.07.2020, verfügbar unter: <https://www.bmi.bund.de/Shared-Docs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/stellungnahmen/baulandmobilisierungsgesetz/stellungnahmen-laender/baden-wuerttemberg.pdf?blob=publicationFile&v=4> [Zugriff am 08.03.2023]
- Müller, Max:** *Verzweifelte Häuslebauer - „Plötzlich haben sich die Kosten verdoppelt“.* 24.01.2023, verfügbar unter: <https://www.merkur.de/politik/kosten-hausbau-bauen-rohstoffe-ukraine-beton-wohnung-wohnen-zr-92036189.html> [Zugriff am 14.03.2023]
- PricewaterhouseCoopers GmbH:** *Die Baubranche in anspruchsvollen Zeiten.* 2023, verfügbar unter: <https://www.pwc.de/de/managementberatung/capital-projects-and-infrastructure/herausforderungen-der-deutschen-bauindustrie.html> [Zugriff am 21.03.2023]
- Sachverständigenrat für Umweltfragen:** *Umweltgutachten 2016: Kapitel 4: Flächenverbrauch und demografischer Wandel.* o.J., verfügbar unter: [https://www.umweltrat.de/SharedDocs/Downloads/DE/01\\_Umweltgutachten/2016\\_2020/2016\\_Umweltgutachten\\_Kap\\_04.pdf?blob=publicationFile&v=2](https://www.umweltrat.de/SharedDocs/Downloads/DE/01_Umweltgutachten/2016_2020/2016_Umweltgutachten_Kap_04.pdf?blob=publicationFile&v=2) [Zugriff am 02.03.2023]
- Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung:** *Mietpreisbremse gemäß § 556d BGB.* o.J., verfügbar unter: <https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/mietpreisbremse-gemaess-556d-bgb-4391.html> [Zugriff am 07.03.2023]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin:** *Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB.* o.J., verfügbar unter: [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/um\\_verordnung\\_p250/](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/um_verordnung_p250/) [Zugriff am 10.03.2023]
- Schulte Beerbühl, Hubertus:** *Baulandmobilisierungsgesetz: Befreiung vom Bebauungsplan rechtens.* 30.03.2022, verfügbar unter: <https://www.dabonline.de/2022/03/30/baulandmobilisierungsgesetz-befreiung-festsetzung-bebauungsplan-angespannter-wohnungsmarkt/> [Zugriff am 07.03.2023]
- SP Software GmbH:** *Mietspiegel und Mietpreise in Hamburg 2023.* 2023, verfügbar unter: <https://www.mietpreise.info/mietspiegel/land/hamburg> [Zugriff am 07.03.2023]
- Spannowsky, Willy; Hornmann, Gerhard; Kämper, Norbert:** *BauNVO.* Kommentar. 2. Auflage, München, C.H.Beck, 2021

- Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael:** *BauGB. Kommentar*, 4. Auflage, München, C.H.Beck, 2022
- Stadt Hamburg:** *Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 72 vom 12.11.2021*, verfügbar unter: <https://www.luewu.de/docs/gvbl/docs/2482.pdf> [Zugriff am 07.03.2023]
- Stadt Leipzig (Hrsg.); Jacobs, Tobias; Diez, Beatrice:** *Wohnungsmarktstudie*. 03.03.2021, verfügbar unter: [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendaten-bank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_Dez6\\_Stadtentwicklung\\_Bau/61\\_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Wohnungsmarktstudie/2021-06-01\\_Wohnungsmarktstudie\\_Leipzig.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendaten-bank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Wohnungsmarktstudie/2021-06-01_Wohnungsmarktstudie_Leipzig.pdf) [Zugriff am 20.03.2023]
- Stapelfeld Dorothee;** in: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen: *Mietwohnungen werden vor Umwandlung geschützt*. 02.11.2021, verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/15560690/2021-11-02-bsw-bau-landmobilisierungsgesetz/> [Zugriff am 07.03.2023]
- Statista:** *Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland von Januar 2011 bis März 2023*. 02.03.2023, verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/> [Zugriff am 17.03.2023]
- Statista:** *Anzahl der Haushalte in Hamburg in den Jahren 2011 bis 2021*. 01.02.2023, verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1082451/umfrage/anzahl-haushalte-in-hamburg/> [Zugriff am 08.03.2023]
- Statista:** *Anzahl der Wohnungen in Hamburg in den Jahren 1995 bis 2021*. 31.01.2023, verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1081496/umfrage/wohnungsbestand-in-hamburg/> [Zugriff am 08.03.2023]
- Statista:** *Wohneigentumsquote in ausgewählten europäischen Ländern im Jahr 2021*. 10.11.2022, verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa/> [Zugriff am 02.03.2023]
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein:** *Bevölkerungsstand in den Hamburger Stadtteilen (Melderegister)*. 2006 - 2023, verfügbar unter: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/hamburger-melderegister/bevoelkerungsstand/dokumentenansicht/product/6618/bevoelkerungsstand-in-den-hamburger-stadtteilen-melderegister-165?cHash=2a91601f0120b7b217b3727f785c66bc> [Zugriff am 08.03.2023]
- Statistisches Bundesamt:** *15. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Annahmen und Ergebnisse*. o.J. Verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/begleitheft.html> [Zugriff am 27.02.2023]
- Statistisches Bundesamt:** *Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert*. 01.02.2023, verfügbar unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23\\_N006\\_61.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N006_61.html) [Zugriff am 16.03.2023]
- Statistisches Bundesamt:** *Bau- und Immobilienpreisindex*. o.J., verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/inhalt.html> [Zugriff am 15.03.2023]
- Statistisches Bundesamt:** *Bautätigkeit und Wohnungen*. 31.12.2021, verfügbar unter: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/bestand-wohnungen-2050300217004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/bestand-wohnungen-2050300217004.pdf?__blob=publicationFile) [Zugriff am 20.03.2023]

- Statistisches Bundesamt:** *Bestand an Wohnungen - Fachserie 5 Reihe 3. 2021.* verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publicationen/Downloads-Wohnen/bestand-wohnungen-2050300217004.html> [Zugriff am 04.03.2023]
- Statista:** *Bevölkerung - Einwohnerzahl von Deutschland von 1990 bis 2021.* 21.06.2022, verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2861/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-deutschlands/> [Zugriff am 03.03.2023]
- Statistisches Bundesamt:** *Gesellschaft und Umwelt, Wohnen.* o.J., verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/inhalt.html> [Zugriff am 02.03.2023]
- Statistisches Bundesamt:** *Haushalte nach Haushaltsgrößen im Zeitvergleich.* 30.01.2023, verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-3-privathaushalte-neuer-zeitvergleich.html> [Zugriff am 04.03.2023]
- Statistisches Bundesamt:** *Mitten im demografischen Wandel.* o.J. verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/demografie-mitten-im-wandel.html> [Zugriff am 27.02.2023]
- Statistisches Bundesamt:** *Pressekonferenz „Bevölkerung im Wandel: Ergebnisse der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung“.* 02.12.2022, Berlin, S. 9, verfügbar unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2022/bevoelkerungsvorausberechnung/statement-bvb.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2022/bevoelkerungsvorausberechnung/statement-bvb.pdf?__blob=publicationFile) [Zugriff am 27.02.2023]
- Statistisches Bundesamt:** *Pressemitteilung Nr. 095.* 10. März 2023, verfügbar unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23\\_095\\_3111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_095_3111.html) [Zugriff am 16.03.2023]
- Statistisches Bundesamt:** *Vorausberechnete Privathaushalte - Deutschland, Jahre, Varianten der Haushaltsvorausberechnung, Haushaltsgröße.* 20.03.2023, verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=previous&levelindex=1&step=1&titel=Ergebnis&levelid=1677664241367&acceptscookies=false#abreadcrumb> [Zugriff am 04.03.2023]
- Thomsen, Stephan L.; Vogt, Daniel; Brausewetter, Lars:** *Mietwohnungsknappheit in Deutschland: Ursachen, Instrumente, Implikationen.* 2020, verfügbar unter: <https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s10273-020-2680-9.pdf> [Zugriff am 26.02.2023]
- Umwelt Bundesamt:** *Flächenrecycling und Innenentwicklung.* 14.10.2020, verfügbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaechenrecycling-innenentwicklung#brachen-nutzen-grune-wiesen-schonem> [Zugriff am 19.03.2023]
- Umwelt Bundesamt:** *Wohnfläche.* 28.11.2022, verfügbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#folgen-der-flachennutzung-durch-wohnen-fur-die-umwelt> [Zugriff am 01.03.2023]
- Weber, Reinhard:** *Vom Ende des Immobilien-Booms.* 22.09.2022, verfügbar unter: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/immobilien-zinsen-inflation-baukosten-101.html> [Zugriff am 17.03.2023]

**Welt:** *Ukraine-Krieg bremst deutsche Baubranche – „Können oft nicht bauen“.*  
18.05.2022, verfügbar unter: <https://www.welt.de/wirtschaft/article238826867/Ukraine-Krieg-bremst-deutsche-Baubranche-Koennen-oft-nicht-bauen.html> [Zugriff am 17.03.2023]

**Will, Martin:** *Öffentliches Baurecht.* 2. Auflage, München, C.H.Beck, 2022

**Wunderle, Simone; Walker, Christian:** *Chancen und Herausforderungen des Bauland-mobilisierungsgesetzes.* 23.09.2021, verfügbar unter: [https://www.hs-ludwigsburg.de/fileadmin/Seitendateien/einrichtungen/institut-fuer-angewandte-forschung/Foliensatz\\_Open\\_Lecture\\_23.9.2021.pdf](https://www.hs-ludwigsburg.de/fileadmin/Seitendateien/einrichtungen/institut-fuer-angewandte-forschung/Foliensatz_Open_Lecture_23.9.2021.pdf) [Zugriff am 15.02.2023]

**Zentralverband Deutsches Baugewerbe:** *Bauwirtschaft als Stütze in der Corona-Pandemie.* o.J. verfügbar unter: <https://www.zdb.de/positionen/coronavirus/bauwirtschaft-als-stuetze-in-der-corona-pandemie> [Zugriff am 15.03.2023]



## Rechtsprechungsverzeichnis

Hamburgisches OVG: Beschluss vom 16.08.2021 - 2 Bs 182/21

## Rechtsquellenverzeichnis

**Baugesetzbuch** vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist (*alte Fassung bis 23.06.2021, vor Baulandmobilisierungsgesetz*)

**Baugesetzbuch** vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist (*neue Fassung ab 23.06.2021, nach Baulandmobilisierungsgesetz*)

**Baunutzungsverordnung** vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (*alte Fassung bis 23.06.2021, vor Baulandmobilisierungsgesetz*)

**Baunutzungsverordnung** vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist (*neue Fassung ab 23.06.2021, nach Baulandmobilisierungsgesetz*)

**Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland** in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100- 1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2478) geändert worden ist

**Verwaltungsverfahrensgesetz** vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist

**Bürgerliches Gesetzbuch** vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 22. Februar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 51) geändert worden ist

## **Eidesstattliche Versicherung**

Ich versichere hiermit an Eides Statt, dass ich die vorgelegte Bachelorarbeit selbständig verfasst, nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie alle Stellen der Arbeit, die wörtlich oder sinngemäß aus anderen Quellen übernommen wurden, als solche kenntlich gemacht habe und die Bachelorarbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorlegt wurde.

Die gedruckte und digitalisierte Version der Bachelorarbeit sind identisch.

Meißen, 31.03.2023

Unterschrift