

Kampf gegen die Wohnungsnot: Verlieren die Kommunen ihre Planungskompetenz?

Wer baut was wo und zu welchem Preis? In Zukunft könnten die Bundesländer bei diesen Fragen mehr Mitspracherecht haben. Das sieht zumindest ein Kompromissvorschlag zur Novelle des Baugesetzbuchs vor. Worum es genau geht und welche Auswirkungen der Gesetzesentwurf für private Bauvorhaben hat, klärt dieser Beitrag.

Seit fast einem Jahr streitet die große Koalition über die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB). Die BauGB-Reform sieht zahlreiche neue Instrumente für Städte und Gemeinden vor, um einerseits schneller neuen Wohnraum zu schaffen und andererseits bestehende Wohnungen zu erhalten. Dieser erweiterte Handlungsspielraum stößt jedoch bei großen Teilen der Unionsfraktion auf Ablehnung. Ein Kompromissvorschlag sieht nun vor, den Ländern mehr Mitspracherecht einzuräumen.

Neue Instrumente zur Schaffung von Wohnraum

In Deutschland kämpfen viele Städte und Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Um die Situation zu entschärfen, soll den Kommunen eine Reihe planungsrechtlicher Instrumente an die Hand gegeben werden. Die Baugesetzbuch-Novelle beinhaltet unter anderem folgende Regelungen:

- **Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen:**

Geplant ist, dass örtliche Behörden die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zunächst genehmigen müssen. Dadurch sollen bezahlbare Mietwohnungen erhalten und [Mieter](#) vor der Verdrängung aus ihren Wohnvierteln geschützt werden.

- **Baugebote:**

Gemeinden sollen Eigentümer ungenutzter Grundstücke leichter als bisher zum Bauen verpflichten können, soweit dringender Wohnbedarf herrscht. Kommen die Eigentümer dem Baugebot nicht nach, können die Gemeinden das Grundstück selbst übernehmen.

- **Erweitertes Vorkaufsrecht:**

Für brachgefallene oder weitgehend unbebaute Grundstücke sollen Kommunen zudem ein

besonderes Vorkaufsrecht erhalten.

- **Einführung von sektoralen Bebauungsplänen:**

Mit diesem neuen Instrument könnten Gemeinden in Neubaugebieten flächendeckend eine Sozialwohnungsquote vorschreiben.

Geht es nach dem Vorschlag der CDU, dann müssten weite Teile der kommunalen Planung vorher von den Bundesländern abgesegnet werden.

Was bedeutet das für private Bauherren?

Schon der Referentenentwurf der BauGB-Novelle war bei Verbänden und Unternehmen stark umstritten. Mit dem Gegenvorschlag könnte der Erwerb von bezahlbarem Wohneigentum zusätzlich erschwert werden. Denn stehen weniger Eigentumswohnungen zur Verfügung, könnte sich der Run auf die begehrten Baugrundstücke in den Ballungszentren verstärken. Das wiederum lässt die Preise für Bauland weiter steigen. Zudem könnte die stärkere Regulierung zu Verzögerungen und damit zu höheren Kosten führen. Schon jetzt muss man in einigen Regionen monatelang auf eine Baugenehmigung warten.

Der Kompromiss legt vor allem Normalverdienern neue Hürden in den Weg zum Eigenheim. Damit das Traumhaus kein Wunschtraum bleibt, sollten sich Bauwillige bereits vor der Suche nach einem passenden Grundstück über die Finanzierung Gedanken machen. Gut beraten sind die Kunden von Town & Country Haus. Der Massivhaushersteller ist nicht nur bei der [Grundstückssuche](#) behilflich, der [bankenunabhängige Finanzierungsservice](#) findet zudem für jede Baufamilie das passende Finanzierungsangebot.

—

Über Town & Country Haus:

Das 1997 in Behringen (Thüringen) gegründete Unternehmen Town & Country Haus ist die führende Massivhausmarke Deutschlands. Im Jahr 2020 verkaufte Town & Country Haus mit über 350 Franchise-Partnern 4.353 Häuser und erreichte einen Systemumsatz-Auftragseingang von über 1 Milliarde Euro. Mit 3.090 gebauten Häusern 2020 und mehr als 40.000 gebauten Häusern insgesamt ist Town & Country Haus seit 2009 Deutschlands meistgebautes Markenhaus.

Mehr als 40 Typenhäuser bilden die Grundlage des Geschäftskonzeptes, die durch ihre Systembauweise preisgünstiges Bauen bei gleichzeitig hoher Qualität ermöglichen. Für neue Standards in der Baubranche sorgte Town & Country Haus bereits 2004 mit der Einführung des im Kaufpreis eines Hauses enthaltenen Hausbau-Schutzbriefes, der das Risiko der Bauherren vor, während und nach dem Hausbau reduziert.

Für seine Leistungen wurde Town & Country Haus mehrfach ausgezeichnet: So erhielt das Unternehmen zuletzt 2013 den „Deutschen Franchise-Preis“. Für seine Nachhaltigkeitsbemühungen wurde Town & Country Haus zudem mit dem „Green Franchise-Award“ ausgezeichnet. 2014 wurde Town & Country Haus mit dem Preis „TOP 100“ der innovativsten Unternehmen im deutschen Mittelstand ausgezeichnet. Zudem wurde Town & Country Haus bei zahlreichen Wettbewerben nominiert und erhielt im Jahr 2017 den Hausbau-Design-Award für das Doppelhaus „Aura 136“ in der Kategorie „Moderne Häuser“ und im Jahr 2018 für den „Bungalow 131“ in der Kategorie „Bungalows“. Auch 2019 konnte Town & Country Haus einen Hausbau Design Award für den „Bungalow 110“ (1. Platz in der Kategorie Bungalows) gewinnen. 2020 überzeugte der „Winkelbungalow 108“ und gewann in der Kategorie „Bungalows“ den 1. Platz des Hausbau Design Awards.

Pressekontakt:

Isabell Hering

Town & Country Haus Lizenzgeber GmbH

Hauptstr. 90 E

99820 Hörselberg-Hainich OT Behringen

Tel. 036254-7 5 0

Fax 036254-7 5 140

E-Mail: presse@tc.de

<https://www.tc.de/>