

Pressemitteilung

ZIA-Präsidentin Iris Schöberl zum Referentenentwurf der BauGB-Novelle: „Die Novelle hat die richtigen Ansätze, aber für eine echte Beschleunigung muss der Fuß von der Bremse!“

Berlin, 2. April 2026 – Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) begrüßt den Referentenentwurf der Baugesetzbuch-Novelle grundsätzlich als wichtigen politischen Aufschlag. Der ZIA sieht jedoch noch erheblichen Nachbesserungsbedarf, wenn die Novelle der eigentliche Bauturbo werden will.

„Wenn Deutschland schneller bauen will, müssen Reformen auch wirksam sein, sodass Verfahren wirklich vereinfacht und Investitionen erleichtert werden“, betont ZIA-Präsidentin Iris Schöberl. Der Referentenentwurf gehe in Teilen in die richtige Richtung. Die positiven Aspekte des Entwurfs dürften aber nicht durch neue Pflichten, zusätzliche Belastungen, ein verschärftes Vorkaufsrecht und mehr Komplexität konterkariert werden, so Schöberl. „Die Novelle muss sich messen lassen: an Tempo, Wirkung und Entlastung“, erklärt die ZIA-Präsidentin.

Aus Sicht des ZIA muss eine BauGB-Novelle drei Anforderungen erfüllen:

- **sie muss Verfahren tatsächlich vereinfachen und beschleunigen,**
- **die Investitionssicherheit stärken**
- **und die Realisierung von Wohn- und Gewerbeprojekten zugleich erleichtern.**

Die im Entwurf enthaltene Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts setzt an mehreren richtigen Stellen an, insbesondere bei der Digitalisierung, der Straffung von Verfahren und der Vorfahrt für den Wohnungsbau. Gerade schnellere und verlässlichere Planungsverfahren sind aus Sicht der Immobilienwirtschaft ein zentraler Hebel, um mehr Wohnraum, mehr Investitionen und mehr Umsetzung in der Praxis zu ermöglichen.

„Unser Motto in Deutschland sollte lauten: Mehr Niederlande wagen! Unsere Nachbarn haben es geschafft, ihr Bauplanungsrecht in den vergangenen Jahren deutlich zu entrümpeln – mit weniger Gutachten, mit Umgebungsplänen anstelle von Bebauungsplänen und mit einer stärkeren Zusammenarbeit zwischen Kommunen und privaten Bauträgern. Davon sollten wir lernen“, so Schöberl weiter. „Deutschland braucht eine BauGB-Novelle, die in der Praxis schnelleres Planen und Bauen ermöglicht und nicht nur neue Regelungen auf dem Papier schafft.“

Positiv am vorliegenden Entwurf ist insbesondere, dass auf eine vollständig digitale Ausgestaltung der Bauleitplanung, verbindlichere Verfahrensstandards, weniger Mehrfachbeteiligungen und mehr Tempo in den Verfahren gesetzt werden soll. Damit werden wichtige zentrale Anliegen des ZIA aufgegriffen. Auch die stärkere Gewichtung des Wohnungsbaus in Abwägungsentscheidungen, die Einbeziehung der Mehrfachnutzung von Flächen und die stärkere Berücksichtigung von seriellen und modularen Bauweisen gingen grundsätzlich in die richtige Richtung.

Aus Sicht des ZIA ist die Reform allerdings bislang an mehreren Stellen noch nicht ambitioniert genug. Es fehlt noch immer eine „Fast Lane“ bei den Bauleitplanverfahren – eine Halbierung der Fristen ist hier sicher möglich. Für die zusätzliche Nutzungsflexibilität im Bestand, bei der regelmäßigen Überprüfung veralteter Planungsgrundlagen und beim weiteren Abbau planungsrechtlicher Bürokratie reichen die bislang bekannten Punkte noch nicht aus. Es braucht weitergehende Erleichterungen wie u.a.:

- Eine überschlägige Planungsprüfung,
- ein flexibler Vorhabenbegriff,
- offenere Festsetzungsmöglichkeiten,
- rechtssichere Lösungen bei Immissionskonflikten und
- mehr Spielraum bei baulicher Dichte.

Hier erwarten wir im weiteren Verfahren spürbare Nachschärfungen.

Nur maßvolle Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts

Erheblichen Nachbesserungsbedarf sieht der ZIA bei den geplanten Erweiterungen des kommunalen Vorkaufsrechts. Gezielte Eingriffsmöglichkeiten bei städtebaulichen Problemfällen können sinnvoll sein, wenn sie verhältnismäßig ausgestaltet sind. Nicht sachgerecht sind dagegen weitergehende Zugriffs- und Mitteilungspflichten bei gesellschaftsrechtlichen Transaktionen, die über missbrauchsnahe Fälle hinausgehen und sich negativ auf Investitionen und neue Projekte auswirken können.

Über den ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

Kontakt

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Sandra Kühberger

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: 030 / 20 21 585 – 0

E-Mail: sandra.kuehberger@zia-deutschland.de Internet: www.zia-deutschland.de