

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Bau, Wohnen,
Stadtentwicklung und Kommunen
Ausschussdrucksache
19(24)265-D

15.02.2021

Stellungnahme

**zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur
Mobilisierung von Bauland im Rahmen der
öffentlichen Anhörung am 22.02.2021**

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit, zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland Stellung zu nehmen.

Der Gesetzesname „Baulandmobilisierungsgesetz“ steht im diametralen Gegensatz zu den meisten der Regelungsgegenstände des Entwurfes. 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. Hierdurch wird gleichzeitig die Gelegenheit verpasst, entscheidende konjunkturelle Impulse vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie zu setzen.

Im Übrigen lässt der Name schon eine falsche Ausrichtung erkennen. Die Knappheiten am Wohnungs- und Grundstücksmarkt entstehen nicht, weil vorhandenes Bauland nicht dem Markt zur Verfügung gestellt wird. Es ist zu wenig Bauland vorhanden und vorhandenes wird ineffizient ausgenutzt. So bleiben beim Begriff „Bauland“ i.S.v. § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO bei der Berechnung der maßgeblichen Grund- und Geschossfläche aufgrund fehlender gesetzlicher Klarstellung noch immer Erschließungsflächen unberücksichtigt, wodurch die bebaubare Grundfläche kleiner wird.

Der Prozess der Baulandschaffung ist zu kompliziert und dauert zu lang. Die Verlängerung des § 13b BauGB, die Erleichterungen in §§ 31 Abs. 2 Nr. 1, 34 Abs. 3a BauGB und die Flexibilisierung des § 17 BauNVO sind zwar insoweit positive Ansätze. Möglichkeiten, Planungsprozesse zu beschleunigen, lässt der Entwurf jedoch gänzlich vermissen.

Bester Garant für bezahlbares Wohnen und entsprechende Preise ist ein Angebot an Wohnungen, welches die Nachfrage übersteigt. Zentrale Voraussetzung für den hierfür erforderlichen Wohnungsneubau ist wiederum die umfangreiche Ausweisung neuen bzw. die bessere Ausnutzung vorhandenen Baulands, welches nur durch die Schaffung von entsprechendem Baurecht seitens der jeweiligen Gemeinden aktiviert werden kann.

Die durch die Corona-Pandemie verursachten wirtschaftlichen Verwerfungen werden hohe private und öffentliche Investitionen in den Umbau unserer Innenstädte zur Folge haben. Diese müssen durch ein flexibles Planungs- und Baurecht flankiert werden, das schnelle und kostengünstige Planungsprozesse ermöglicht. Die in der geplanten BauGB-Novelle vorgesehenen Instrumente wie die Ausweitung der kommunalen Vorkaufsrechte, Umwandlungs- und Baugebote und die Einführung von sektoralen Bebauungsplänen garantieren weder Flexibilität noch Schnelligkeit. Sie sparen keine Kosten, sondern verursachen neue. Die ohnehin schon knappen Personalkapazitäten werden mit weiteren Aufgaben belastet anstatt sie von solchen zu entlasten. Die Novelle hemmt damit Investitionen statt sie zu fördern und ist im höchsten Maße mittelstandsfeindlich.

Im Einzelnen:

Einführung eines neuen Bebauungsplantyps „sektoraler B-Plan“ in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB), § 9 Abs. 2d BauGB

Das Ansinnen, einen neuen Bebauungsplantyp einzuführen, um „einfacher Bauland mobilisieren zu können“, ist vollends sinnwidrig und widerspricht jeglicher Planungspraxis. Dem eigentlichen Genehmigungsverfahren für eine Baugenehmigung wird ein zusätzliches, zeitaufwendiges Planungsverfahren in einem Gebiet vorgeschaltet, in dem es bisher nicht erforderlich ist. Bauwilligen wird so das bislang schnellste und effektivste Instrument zur Schaffung von neuem Wohnraum genommen, lediglich nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB bauen zu können. Das Ziel, auf mehr Bauland einfacher, schneller und damit kostengünstiger Wohnungsbau realisieren zu können, wird verfehlt. Das Bauen und entsprechende Investitionen im mitunter bauplanerisch komplizierten, aber gegenüber dem Außenbereich gleichwohl bevorzugten Innenbereich wird somit zusätzlich erschwert.

Zu befürchten ist zudem ein räumliches Übergewicht von sozialer Wohnraumförderung, zu dessen Vermeidung es dringend einer gesetzlichen Obergrenze des Anteil von Sozialwohnungen in sektoralen Bebauungsplänen bedarf. In Anbetracht der üblichen Praxis bei städtebaulichen Verträgen und auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus der Coronakrise (Problemschwerpunkt in einzelnen Wohnblöcken, Quartieren) sollte diese maximal bei 30 Prozent liegen. Nur solche Grenzen entsprechen darüber hinaus auch der verfassungsrechtlich gebotenen Balance zwischen Sozialpflichtigkeit und Privatnützigkeit innerhalb des Eigentumsgebrauches. Das Kommunen drohende Risiko von Entschädigungszahlungen in Geld aufgrund eines Planungsschadens i.S.v. § 42 Abs. 1 BauGB wird - insbesondere vor dem Hintergrund der mitunter prekären Finanzsituation einer Vielzahl von Kommunen aufgrund der Corona-Pandemie - in der Gesetzesbegründung nicht thematisiert und abgewogen.

Vorkaufsrechte der Gemeinden, §§ 24, 25, 28 BauGB

Die sachliche und zeitliche Ausweitung der Vorkaufsrechte ist abzulehnen. Vorkaufsrechte dienen als Plansicherungsinstrument dem Schutz der gemeindlichen Bauleitplanung und dürfen nicht zur pauschalen Wohnbaulandbeschaffung ausgeübt werden. Die Verlängerung der Ausübungsfrist für das Vorkaufsrecht der Kommunen gem. § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB von 2 auf 3 Monate steht einer Verfahrensbeschleunigung und im Ergebnis einer schnelleren Bebauung von Grundstücken entgegen. Für Unternehmen bedeutet diese Verzögerung zusätzliche Probleme bei der Finanzierung und der Sicherung von Baukapazitäten.

Baugebot, § 176 BauGB

In einer Zeit, in der Bauwillige aufgrund komplexer, langwieriger Verfahren, Kapazitätsengpässen in Verwaltung und Bauwirtschaft, Widerständen bei Nachbarn und Anwohnern („Nimby“-Effekt) nur unter erschwerten Bedingungen bauen können, sind nennenswerte, zeitnahe Quantitäten beim Wohnungsneubau durch Baugebote nicht realistisch – zumal den Grundstückseigentümern

auch genügend Zeit gegeben werden muss, das bauliche Vorhaben zu realisieren.

Statt Zwang als Ultima Ratio sind Anreize für Bauwillige zeitlich und fiskalisch vorzugswürdig und quantitativ wirkungsvoller und tragen zum Rechtsfrieden bei. Um ein Baugebot durchzusetzen, haben Kommunen nur die Möglichkeit, im Wege des Verwaltungszwangs vorzugehen, Zwangsgeld zu verhängen und ein Enteignungsverfahren einzuleiten und den Eigentümer nach dem Verkehrswert zu entschädigen. Angesichts der Grundstückspreise in Gebieten mit Wohnraummangel bedeutet dies eine Belastung der kommunalen Haushalte, die angesichts der fiskalischen Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht im öffentlichen Interesse sein kann. Eine flankierende, gesetzsystematische Voraussetzung für die Anordnung von Baugeboten ist die Pflicht zur kommunalen Bauleitplanung sowie ein flächendeckendes Potentialflächenmanagement für Wohnungsbau bei kommunalen Grundstücken.

Insbesondere die Kombinationsmöglichkeit aus einem nicht sachgerechten sektoralen Bebauungsplan und dem ausgeweiteten Baugebot muss dringend entschärft werden. Andernfalls würden Kommunen, die eine eigentumsfeindliche Grundhaltung einnehmen, Instrumente für einen umfassenden Enteignungsprozess durch Überforderung der Grundstückseigentümer an die Hand gegeben. Die Auswirkungen einer solchen Strategie wurden nach der Wiedervereinigung mit großem Aufwand beseitigt.

Umwandlungsverbot, § 250 BauGB

Es ist befremdlich, dass in der Begründung die Veräußerung von modernisierten, in Wohnungseigentum umgewandelte Wohnungen an Einzelerwerber als Problem gesehen wird. Der Anwendungsbereich des BauGB umfasst städtebauliche Aspekte. Dazu kann auch die Zusammensetzung des Wohnungsmarktes gehören. Eine allgemeine Definition, welche Zusammensetzung angestrebt wird, gibt es aber nicht. Anerkannt ist allerdings, dass die Mischung verschiedener Eigentümergruppen und Nutzungen für eine lebendige Stadt sinnvoll ist. Der Erhalt von unaufgeteilten Wohngebäuden ist jedenfalls kein ausdrückliches städtebauliches Ziel. Auch kennt das BauGB den Erhalt einer bestimmten Mietwohnungsquote nicht. Da vielfach auch aufgeteiltes Wohneigentum vermietet wird, ist dies auch sachgerecht. Vielmehr ist die „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ ausdrückliches städtebauliches Ziel gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und der effektivste Mieterschutz überhaupt.

Dies ist auch richtig, weil nur so

- selbstbestimmtes Wohnen gefördert,
- die Möglichkeit zur sicheren Altersvorsorge gegeben,
- die Teilhabe an Wertentwicklungen ermöglicht und
- ein besonderes Engagement/Verbundenheit mit der Kommune/dem Quartier gefördert

wird. In diesem Zusammenhang irritiert auch die Aussage in der Begründung, Mieter können sich die Kaufpreise ihrer Wohnungen in der Regel nicht leisten. Zum einen sieht der Gesetzesentwurf selbst in Abs. 3 Nr. 3 offenbar Konstellationen als realistisch an, in denen mindestens zwei Drittel

der Mieter dieses eben doch können, zum anderen ist bei den historisch niedrigen Zinsen und angesichts von vielfältigen Fördermöglichkeiten die Aussage in dieser Pauschalität sehr fragwürdig. Wenn dem so ist, liegt ein Hindernis sicherlich in den sich prozentual vom Kaufpreis bemessenden Kosten für Grunderwerb, Notar und Grundbuchamt.

Die erschwerte Aufteilung und damit die Verhinderung des Verkaufs von einzelnen Wohnungen an private Einzelerwerber bedeuten gleichzeitig eine Privilegierung finanzkräftiger Investoren, die bei unbedingten Verkaufsabsichten des Eigentümers das gesamte Objekt erwerben. Dies ist umso bemerkenswerter, da gerade private Einzelerwerber sicherlich weder die Zeit noch das Wissen und erstrebt nicht den geschäftsmäßigen Antrieb haben dürften, ihre vertragstreuen und zufriedenen Mieter zum Auszug zu bewegen.

Auch sind Modernisierungen sehr beliebter, mitunter stadtteilprägender Bestandsgebäude zumindest städtebaulich kein Problem. Sie sind vor dem Hintergrund der dringend erforderlichen energetischen Gebäudesanierungen in den kommenden Jahren *die* im öffentlichen Interesse stehende Lösung und somit dringend geboten. Für das soziale Gleichgewicht sorgt hier das Mietrecht, insbesondere mit den zuletzt beschlossenen Preisregulierungen. Eine Durchmischung der Ziele und Mittel von Mietrecht und Baugesetzbuch ist weder sachgerecht noch regelungsgenau.

Schließlich ist zu bedenken, dass zu einem Zeitpunkt eines limitierten Wohnungsangebotes Umwandlungsverbote zur weiteren Verknappung des Angebotes und damit zu einem weiteren Anstieg der Kaufpreise führen. Weitere Einkommensgruppen, die sich gern Wohneigentum - sei es zur Selbstnutzung oder als redlicher Vermieter zur Altersvorsorge - erwerben möchten, werden somit benachteiligt.

Waldbegriff gem. BWaldG

Die Überlegung, in der Definition des Waldbegriffs gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 5 BWaldG klarzustellen, dass Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kein Wald im Sinne des BWaldG sind, ist uneingeschränkt zu unterstützen. In der Praxis führt die einzelfallabhängige Bestimmung regelmäßig zu Verzögerungen und Kostensteigerungen durch entsprechende Gutachten. Eine eindeutige Priorisierung des Siedlungsbaus in den in Rede stehenden Gebieten ist zu begrüßen.



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Christian Bretthauer
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Andreas Beulich