



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung
und Kommunen

Wortprotokoll der 66. Sitzung

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Berlin, den 13. Januar 2021, 10:30 Uhr
Konrad-Adenauer-Straße 1, 10557 Berlin
Paul-Löbe-Haus 4.200

Vorsitz: Mechthild Heil, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Tagesordnungspunkt 1

Seite 6

- a) Antrag der Abgeordneten Marc Bernhard, Frank Magnitz, Udo Theodor Hemmelgarn, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD

Innenstädte als Heimatraum – Lebensfähigkeit entwickeln, Verödung stoppen

BT-Drucksache 19/24658

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und
Kommunen

Mitberatend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Finanzausschuss

Ausschuss für Wirtschaft und Energie

Ausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur

Haushaltsausschuss

Berichterstatter/in:

Abg. Karsten Möring [CDU/CSU]

Abg. Bernhard Daldrup [SPD]

Abg. Frank Magnitz [AfD]

Abg. Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann [FDP]

Abg. Caren Lay [DIE LINKE.]

Abg. Daniela Wagner [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]



- b) Antrag der Abgeordneten Marc Bernhard, Udo Theodor Hemmelgarn, Frank Magnitz, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD

Innenstädte erhalten, Umnutzung von Gewerbeimmobilien erleichtern

BT-Drucksache 19/24661

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Mitberatend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Berichterstatter/in:

Abg. Karsten Möring [CDU/CSU]

Abg. Bernhard Daldrup [SPD]

Abg. Frank Magnitz [AfD]

Abg. Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann [FDP]

Abg. Caren Lay [DIE LINKE.]

Abg. Daniela Wagner [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]

- c) Antrag der Abgeordneten Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, Manfred Todtenhausen, Hagen Reinhold, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP

Neuer Schwung für unsere Innenstädte

BT-Drucksache 19/25296

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Mitberatend:

Finanzausschuss

Ausschuss für Wirtschaft und Energie

Berichterstatter/in:

Abg. Karsten Möring [CDU/CSU]

Abg. Bernhard Daldrup [SPD]

Abg. Frank Magnitz [AfD]

Abg. Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann [FDP]

Abg. Caren Lay [DIE LINKE.]

Abg. N. N. [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]

- d) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Pascal Meiser, Dr. Gesine Löttsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Innenstädte retten – Gemischte und lebenswerte Nachbarschaften schaffen

BT-Drucksache 19/25258

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Mitberatend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Ausschuss für Wirtschaft und Energie

Haushaltsausschuss

Berichterstatter/in:

Abg. Karsten Möring [CDU/CSU]

Abg. Bernhard Daldrup [SPD]

Abg. Frank Magnitz [AfD]

Abg. Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann [FDP]

Abg. Caren Lay [DIE LINKE.]

Abg. N. N. [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]



- e) Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner,
Christian Kühn (Tübingen), Claudia Müller,
weiterer Abgeordneter und der Fraktion
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Unsere Innenstädte fit für die Zukunft machen

BT-Drucksache 19/23941

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und
Kommunen

Mitberatend:

Ausschuss für Wirtschaft und Energie
Ausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur
Ausschuss für Kultur und Medien

Berichterstatter/in:

Abg. Karsten Möring [CDU/CSU]
Abg. Bernhard Daldrup [SPD]
Abg. Frank Magnitz [AfD]
Abg. Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann [FDP]
Abg. Caren Lay [DIE LINKE.]
Abg. Daniela Wagner [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]



Mitglieder des Ausschusses

| | Ordentliche Mitglieder | Stellvertretende Mitglieder |
|-----------------------|--|---|
| CDU/CSU | Heil, Mechthild Hirte, Christian Kießling, Michael Möring, Karsten Pols, Eckhard Schweiger, Torsten Wegner, Kai Weisgerber, Dr. Anja Zeulner, Emmi | Benning, Sybille Haase, Christian Lange, Ulrich Luczak, Dr. Jan-Marco Nicolaisen, Petra Oßner, Florian Simon, Björn Stracke, Stephan Throm, Alexander |
| SPD | Daldrup, Bernhard Kaiser, Elisabeth Mindrup, Klaus Nissen, Ulli Tausend, Claudia | Bartol, Sören Gerster, Martin Korkmaz-Emre, Elvan Müller (Chemnitz), Detlef Müller, Bettina |
| AfD | Bernhard, Marc Hemmelgarn, Udo Theodor Magnitz, Frank | Chrupalla, Tino Spangenberg, Detlev |
| FDP | Föst, Daniel Reinhold, Hagen Strack-Zimmermann, Dr. Marie-Agnes | Faber, Dr. Marcus Sitta, Frank Todtenhausen, Manfred |
| DIE LINKE. | Kassner, Kerstin Lay, Caren | Gohlke, Nicole Tatti, Jessica |
| BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN | Kühn (Tübingen), Christian Wagner, Daniela | Habelmann, Britta Schmidt, Stefan |



Liste der Sachverständigen

Öffentliche Anhörung zum Thema Innenstädte,
Anträge auf Bundestagsdrucksachen 19/24658, 19/24664, 19/25296, 19/25258 und 19/23941,
am Mittwoch, 13. November 2021, 10:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Frauke Burgdorff

Stadtbaurätin Stadt Aachen, Dezernat III – Planung, Bau und Mobilität

Monika Fontaine-Kretschmer

Stellvertretende Sprecherin des Vorstandes des Bundesverbandes „Die Stadtentwickler“

Stefan Genth

Hauptgeschäftsführer Handelsverband Deutschland – HDE e. V.

Ass. jur. Ingrid Hartges

Hauptgeschäftsführerin Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e. V. (DEHOGA Bundesverband)

Andreas Ibel

Präsident Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW)

Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger

HafenCity Universität Hamburg, Fachbereich Stadtplanung, Fachgebiet Projektentwicklung und Projektmanagement

Hilmar von Lojewski

Beigeordneter und Leiter der Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr,
Deutscher Städtetag

Iris Schöberl

Sprecherin Region Süd und Ausschussvorsitzende Handel, Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA)

Eva Witt

Direktorin der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Leiterin des Bereichs Individualfinanzierung und öffentliche Kunden

Norbert Portz

Beigeordneter und Leiter der Abteilung Stadtentwicklung, Raumordnung, Planungsrecht, Umwelt, Land- und Forstwirtschaft, Vergaberecht, Deutscher Städte- und Gemeindebund



Tagesordnungspunkt 1

a) Antrag der Abgeordneten Marc Bernhard, Frank Magnitz, Udo Theodor Hemmelgarn, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD

Innenstädte als Heimatraum – Lebensfähigkeit entwickeln, Verödung stoppen

BT-Drucksache 19/24658

b) Antrag der Abgeordneten Marc Bernhard, Udo Theodor Hemmelgarn, Frank Magnitz, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD

Innenstädte erhalten, Umnutzung von Gewerbecommunaleimmobilien erleichtern

BT-Drucksache 19/24661

c) Antrag der Abgeordneten Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, Manfred Todtenhausen, Hagen Reinhold, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP

Neuer Schwung für unsere Innenstädte

BT-Drucksache 19/25296

d) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Pascal Meiser, Dr. Gesine Löttsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Innenstädte retten – Gemischte und lebenswerte Nachbarschaften schaffen

BT-Drucksache 19/25258

e) Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Christian Kühn (Tübingen), Claudia Müller, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Unsere Innenstädte fit für die Zukunft machen

BT-Drucksache 19/23941

Die **Vorsitzende**: Liebe Kolleginnen und Kollegen, herzlich willkommen zu unserer heutigen Sitzung. Ich darf Sie ganz offiziell begrüßen und Ihnen ein gutes neues Jahr wünschen. Ich hoffe, Sie sehen alle die Videobilder, ich sehe Sie hier jetzt auch. Schön, dass das technisch geklappt hat, mit ein

bisschen Verzögerung. Ich eröffne die 66. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen. Wir machen das heute ausschließlich als Videokonferenz, deswegen hatten wir auch gerade noch ein paar technische Schwierigkeiten, aber die sind jetzt behoben. Ich begrüße auch die zugeschalteten Kollegen aus den mitberatenden Ausschüssen und unseren Parlamentarischen Staatssekretär Volkmar Vogel mit seinem Team aus dem BMI (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat), die sich ebenfalls zugeschaltet haben. Wir haben direkt im Anschluss noch eine weitere Sitzung, deswegen müssen wir sehen, dass wir pünktlich fertig werden. Dafür müssen Sie sich neu einwählen, das sage ich den Kollegen. Wir machen heute eine Videoaufzeichnung, die Öffentlichkeit kann dann morgen unsere Ausschusssitzung verfolgen. Aber zusätzlich haben wir auch sechs Gäste heute in der Videokonferenz, auch Ihnen ein herzliches Willkommen. Ich danke den Sachverständigen, dass Sie da sind. Wir haben heute eine große Schar von Sachverständigen, insgesamt zehn. Ich verzichte jetzt darauf, Sie alle namentlich zu begrüßen. Sie wissen ja wer da ist, die Kollegen wissen es auch und haben die Liste schriftlich vorliegen. Ihnen allen ein herzliches Willkommen, schön, dass Sie da sind und uns mit Ihrem Sachverstand mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Dann können wir direkt in unsere Anhörung einsteigen. Wir kriegen natürlich auch ein schriftliches Protokoll von der Anhörung, das wird Ihnen zugesandt. Es steht jedem auf der Webseite zur Verfügung (Bundestag.de/bau) und die Anhörung kann noch einmal nachgelesen werden, wenn Sie das nicht noch einmal als Video anschauen wollen. Der einzige Tagesordnungspunkt ist heute die Anhörung zu fünf Anträgen. Die Anträge liegen vor, zwei von der AfD, einer von der FDP, den Linken und den Grünen zum Thema Innenstädte – wie geht es mit unseren Innenstädten in Zeiten von Corona weiter? Wir planen zwei Frage- und Antwortrunden mit Ihnen. Wir verzichten auf Eingangsstatements, weil Sie bereits vorab schriftlich Ihre Statements abgegeben haben. Dafür danke ich Ihnen. Das ist in anderen Ausschüssen nicht immer üblich, bei uns im Ausschuss aber schon. Wir planen zwei Fragerunden. Die Kollegen kennen das Prozedere. Jede Fraktion hat fünf Minuten Zeit für eine Frage oder zwei Fragen an einen oder zwei der Sachverständigen. Aber die fünf Minuten werden



mit der Antwort der Sachverständigen gerechnet, also bitte nicht so lange Fragen. Natürlich dürfen die Kollegen aus den anderen Ausschüssen auch fragen, das klären sie dann bitte innerhalb der jeweiligen Fraktion ab. Das ist bei uns gängige Praxis, das kennen Sie.

Dann können wir direkt in die erste Fragerunde einsteigen, wenn Sie startklar sind. Zuerst kommt die CDU/CSU-Fraktion dran, da müsste Herr Möring fragen.

Abg. Karsten Möring (CDU/CSU): Der Anlass ist zwar die Corona-Situation, aber ich möchte mit meiner Frage an Herrn Ibel und Frau Hartges perspektivisch schon darüber hinausgehen, weil ich denke, dass die Problematik, über die wir sprechen, jetzt nicht spezifisch Corona-bedingt ist, sondern die Entwicklung der Innenstädte über Corona hinaus Probleme aufzeigt. Deswegen würde ich gerne von Ihnen beiden wissen, unter vergleichbarer Ausgangslage, wie Sie die Situation beurteilen. Ich frage das einmal anhand eines Beispiels: Wir stellen uns zwei mittelgroße Städte mit Innenstädten vor. Herr Ibel, aus der Sicht eines Immobilieninvestors, der sich entscheiden muss, wo er Investitionen für Hotellerie oder Gastronomie tätigt: Nach welchen Kriterien entscheidet er sich? Was ist für ihn eine attraktive Innenstadt?

An Frau Hartges würde ich dieselbe Frage stellen, aber nun unter der Perspektive des Nutzers dieser Immobilien. Wofür entscheidet er sich? Was sind für ihn die Voraussetzungen, damit sich ein solches Engagement wirtschaftlich lohnt? Welche Motive sind entscheidend, hierhin oder dahin zu gehen? Geht er von den Gästen aus? Was macht aus der Sicht der Beteiligten die Attraktivität der Innenstadt aus?

Die **Vorsitzende:** Herr Ibel und Frau Hartges.

Andreas Ibel (BFW): Sehr geehrte Frau Heil, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, wir haben es ja im Moment mit einer Situation zu tun, wo man zwischen kurzfristigen Entwicklungen und langfristigen Entwicklungen unterscheiden muss. Wir haben im Moment kurzfristig damit zu tun, dass wir alle miteinander versuchen, eine Lösung herbeizuführen. Ich glaube, Frau Hartges, auch wenn Sie manchmal die Dinge sehr viel anders sehen, werden Sie mir zustimmen, dass wir doch versuchen, die Dinge gemeinsam zu lösen. Da, wo es

geht. Das heißt aber nicht, dass wir überhaupt absehen können, wie groß die Wertveränderungen derzeit sind und dass wir im Moment auch nicht absehen können, welche Themen für die Zukunft in den Innenstädten noch relevant sind. Eins haben wir aber gesehen. In den letzten Jahren ist eine gewisse Monokultur in den Innenstädten entstanden. Die Vielfalt ist verlorengegangen und sie ist auch deswegen verlorengegangen, weil der Einzelhandel und auch zum Teil die Systemgastronomie sehr hohe Mieten gezahlt haben, die in der Form wahrscheinlich langfristig keinen Bestand haben werden. Wir glauben, dass wir langfristig alle miteinander darüber nachdenken und darüber sprechen müssen, welche Vielfalt vor Ort erreicht werden kann. Wir sehen jetzt schon, dass viele Marktteilnehmer nicht mehr in den Innenstädten sein werden. Viele Geschäfte werden aufgegeben. Das war eine gewisse Übertreibung. Ich glaube, dass durch Corona bedingt verschiedene Veränderungen jetzt angestoßen werden, sehr viel schneller, als wir uns alle wünschen. Das führt dazu, dass wir es hier auch mit Wertverlusten auf allen Ebenen zu tun haben. Wir müssen uns sehr genau überlegen, wie zukünftig die Nutzungsvielfalt in einer Innenstadt aussehen kann. Da werden wir uns, wenn wir über neue Immobilieninvestitionen nachdenken, Gedanken machen müssen, wo wir mit welchen Baugenehmigungen, mit welchem Planungsrecht überhaupt etwas erreichen können. Wir brauchen heute relativ schnell neues Planungsrecht. Wir müssen gucken, was geht, und wir werden sicherlich auch davon ausgehen müssen, dass diese Vielfalt von Einzelhandel, in der Form, zukünftig nicht mehr möglich ist. Wir werden gucken müssen, ob wir vielleicht mehr mischen können. Das, glaube ich, ist auch der richtige Weg für die Zukunft, das ist ja auch vielfach schon angesprochen worden, mit Konzepten, bei denen wir Wohnen mit Gastronomie und mit anderen Dingen zusammenmischen müssen. Das setzt voraus, dass wir möglicherweise das Planungsrecht ändern müssen. Wie geht das mit der TA-Lärm zusammen? Gleichzeitig brauchen wir neues Kapital. Ich glaube, dass es wichtig ist, dass wir leistungsfähige Mieter haben, mit guten Konzepten, die diese Krise auch überleben. Gleichzeitig müssen wir davon ausgehen, dass das, was wir heute in den Innenstädten vorfinden, in 10 Jahren nicht mehr so sein wird. Es muss abgerissen und neu gebaut werden und wir werden sicherlich dort auch erhebliche Wertberichtigungen bei der



Immobilienwirtschaft erleben. Kurzfristig sicherlich auch niedrigere Mieten, langfristig werden wir die Werte berichtigen und neue Objekte bauen müssen, weil wir die alten in dieser Form wahrscheinlich nicht erhalten können.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Ibel. Jetzt kommt Frau Hartges von der DEHOGA. Wir haben hier eine Uhr laufen. Sie können die Uhr nicht sehen. Ich gehe immer dazwischen, weil fünf Minuten jetzt ausgeschöpft sind, aber Frau Hartges hat noch gar nichts gesagt. Ich zeige Ihnen zwischendurch an, wenn es Zeit wird, den Redebeitrag zu kürzen. Aber bitte, Frau Hartges.

Ass. jur. Ingrid Hartges (DEHOGA Bundesverband): Einen wunderschönen guten Tag! Frau Vorsitzende, verehrte Abgeordnete, liebe Gäste, ich bitte wirklich um Nachsicht, aber wir sind hier 14, 16 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche, gefordert in Sachen Komplexität der Beihilfeprogramme, der Hilfsprogramme. Ich habe verzweifelte Unternehmer am Telefon, ich habe erstmalig in 30 Jahren Verbandsarbeit die erbetene schriftliche Stellungnahme nicht abgegeben. Ich bitte wirklich um Nachsicht. Gleichwohl liegt mir das Thema sehr am Herzen, weil lebendige Innenstädte für die Lebensqualität und für die Zufriedenheit der Bürger in diesen Städten ganz wichtig sind. Wir haben in den letzten Jahren bereits teilweise eine Verödung der Innenstädte erlebt und ich glaube, hier müssen alle Anstrengungen unternommen werden, eine Trendwende einzuleiten. Die Corona-Krise wird alles noch verschärfen und deswegen ist es wichtig, dass die Hilfen schnellstmöglich fließen. Ansonsten will ich mich aber jetzt auf das konzentrieren, was getan werden muss.

Ich glaube, anknüpfend an meinen Vorredner, wir sitzen hier alle in einem Boot, die Immobilienwirtschaft, der Handel und die Gastronomie. Handel, Gastronomie, aber auch die Hotellerie, sind die tragenden Säulen für die Attraktivität der Innenstädte, gemeinsam mit Theater, Kultureinrichtungen, Kinos, also mit einem guten Freizeitangebot für die Bürger und natürlich auch für Touristen. Den Punkt will ich einmal aufgreifen, weil das bislang eigentlich viel zu wenig zur Sprache gekommen ist. Ich glaube, dass die Hotellerie hier eine ganz wichtige Rolle spielt. Die Ansiedlung von Hotels in den Städten, die für Touristen geeignet sind, stärkt damit auch die Kaufkraft. Hier in Berlin ist es drama-

tisch, dass wir keine Touristen mehr aus dem Ausland bekommen und dass im Moment auch keine innerdeutschen Touristen kommen. Das spüren der Einzelhandel und die Gastronomie natürlich auch in den Sommermonaten ganz heftig. Deswegen gehört die Hotellerie auch unbedingt dazu, wenn wir über die Attraktivität der Innenstädte sprechen, weil dadurch Gäste von außerhalb kommen und einen schönen Aufenthalt verbringen können. Das sollte man im Hinterkopf haben. Für diese Städte muss dann auch konsequent Marketing betrieben werden. Nur dann ergibt das, mit Blick auf das vorhandene Angebot an Handel, Kultureinrichtungen etc., einen Sinn. Das wissen Sie aber. Die Säulen, insbesondere in den Innenstädten, sind Handel und Gastronomie. Die Gastronomie hat in den letzten Jahren eine deutlich stärkere Rolle bekommen und die hohe gesellschaftliche Relevanz der Gastronomie ist auch in der Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft festgestellt worden, die wir 2017 in Auftrag gegeben haben. Die würde ich Ihnen gerne im Nachgang zur Verfügung stellen. Insbesondere jüngere Menschen machen ihre Wohnortentscheidung zu 60 Prozent davon abhängig, ob ein attraktives Café- und Restaurantangebot vor Ort vorhanden ist. Aber natürlich spielt es auch bei älteren Menschen eine große Rolle. Sie haben das im Frühjahr erlebt. Erst als wir im Mai wieder öffnen durften, wurden die Städte wieder voll. Die Menschen haben sich gefreut, wieder in ihre Cafés und Restaurants gehen zu können. Wir haben eine wichtige gesellschaftliche Rolle. Unsere Betriebe sind die Kommunikations-, die Begegnungsstätten, dort tauscht man sich aus und das wird jetzt aktuell in besonderem Maße vermisst. Ich glaube, das darf nicht unterschätzt werden. Für die Attraktivität der Innenstädte muss alles unternommen werden, weil davon die Zufriedenheit der Bevölkerung abhängig ist. Wir sehen, verödete Innenstädte sind für Kriminelle eine Einladung zur Sachbeschädigung und zu anderem. Damit gehen sehr viele Verwerfungen einher, wenn eine Innenstadt tot ist, und deswegen muss alles dagegen unternommen werden. Ich bin für alle Initiativen dankbar, die darauf zielen, eine gemeinsame Kraftanstrengung vorzunehmen.

Die **Vorsitzende**: Wir danken Ihnen. Dann darf die AfD-Fraktion die nächste Frage stellen. Herr Magnitz.

Abg. Frank Magnitz (AfD): Herzlichen Dank an



Frau Hartges für ihre Hinweise, die sie soeben gegeben hat, insbesondere auch was die Bedeutung des Tourismus für die Frequenz in den Innenstädten anbelangt. Sie hat auch darauf hingewiesen, wie der Handel einzuschätzen ist. Darauf möchte ich noch einmal eingehen und zwar auf die Erreichbarkeit des Handels. Es ist so, dass in den meisten vorliegenden Stellungnahmen nicht eindeutig Position bezogen wird, was die Bedeutung des motorisierten Individualverkehrs angeht, also der Erreichbarkeit der Innenstädte. Aus unserer Sicht ist diese Bedeutung ganz erheblich. Insbesondere in den kleineren und mittleren Städten ist es von grundlegender Bedeutung, dass die Innenstädte für die umliegende Landbevölkerung, die einen erheblichen Anteil an der Kaufkraft hat, sehr leicht und sehr direkt erreichbar sind. Wenn wir auf die größeren Städte eingehen, will ich einmal das Beispiel der Zahnarztgattin wählen, oder der Managerin, die in Düsseldorf oder in Berlin bei Gucci einkaufen geht. Die wird nicht mit der Straßenbahn dahin fahren, einkaufen und dann beladen mit ihren Einkaufstüten mit der Straßenbahn wieder nach Hause fahren. Deswegen meine Frage, und ich richte sie insbesondere an Herrn Genth und Herrn Ibel: Wie wichtig ist, aus Ihrer Sicht, die gute Erreichbarkeit der Innenstädte für den motorisierten Individualverkehr?

Die **Vorsitzende**: Dann kann vielleicht Herr Genth zunächst antworten und dann Herr Ibel.

Stefan Genth (HDE e. V.): Frau Vorsitzende, Frau Heil, meine Damen und Herren Abgeordnete, vielen herzlichen Dank für die Möglichkeit, heute hier dabei zu sein und Aussagen zu tätigen. Für die Innenstädte und die konkrete Frage, was die Erreichbarkeit anbetrifft, ist es natürlich erforderlich, dass wir eine Erreichbarkeit insgesamt herstellen. Der motorisierte Individualverkehr ist natürlich genauso wichtig wie ÖPNV, Fahrrad und Fußverkehr. Uns geht es um den Erreichbarkeitsmix, aber auch um die ökologische und klimagerechte Betrachtung. Wir müssen aufhören, der Politik der Vergangenheit nachzuhängen. Wir müssen auch die Regionen berücksichtigen. Nicht alle von uns wohnen in großen Innenstädten, wie in Berlin, wo sie eine exzellente ÖPNV-Struktur haben. Deshalb die klare Aussage: Die Erreichbarkeit der Innenstädte ist insgesamt sicherzustellen. Im regionalen Bereich mit größeren Einzugsbereichen wird der motorisierte Individualverkehr sicherlich eine Rolle spielen,

wobei dort der Anteil klimafreundlicher Antriebsformen immer stärker wird und wir uns darüber Gedanken machen müssen. Die Diskussion ist so alt wie die Diskussion um die Innenstädte. In den 70er, 80er, 90er Jahren und jetzt wird sie auch wieder geführt. Uns würde sehr viel daran liegen, eine ideologiefreie Diskussion über die Erreichbarkeit von Innenstädten zu führen, denn uns allen ist bewusst, dass wir klimagerechte Innenstädte brauchen und dass wir alle unseren Beitrag dazu leisten müssen. Der Einzelhandel wird das tun. Im Übrigen sind wir erheblich daran beteiligt, auch was den CO₂-Ausstoß anbetrifft, entsprechende Minimierungen durchzuführen. Der Handel hat in den letzten 20 Jahren seinen CO₂-Verbrauch halbiert. Das werden wir auch weiter tun, sowohl was den Bau von Unternehmen oder von Geschäften anbetrifft, wo man vieles tun kann, als auch bei der Frage der Erreichbarkeit. Insofern ist es keine einfache schwarz-weiß Diskussion, sondern wir müssen die entsprechenden Dinge mitnehmen und vor allen Dingen, was den Handel auszeichnet, der Handel denkt ja immer vom Kunden aus, so dass auch wir vom Bürger insgesamt denken müssen. Wir müssen hier den Kunden, den Bürger mitnehmen und ihm die Möglichkeit geben, seine Innenstadt, die auch weiter als multifunktionaler Raum für Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Freizeit, aber auch Handel und Gastronomie dienen soll, nutzen zu können. Hier gibt es sehr gute Konzepte der Verbindung auch des Individualverkehrs mit dem öffentlichen Nahverkehr. Hier anzusetzen, wäre zwingend notwendig. Wir können das dezidiert noch im Einzelnen ausführen, weil wir dazu auch bestimmte Studien gemacht haben, auch gemeinsam mit den Kommunalen Spitzenverbänden, mit denen wir im intensiven Austausch stehen. Wir wollen diese Voraussetzung der Erreichbarkeit gemeinsam sicherstellen.

Vielleicht noch eine letzte Bemerkung zur Situation des Handels in den Innenstädten: Ich begrüße sehr, dass der Ausschuss sich so intensiv kümmert, aber ich möchte noch einmal anmahnen, dass wir jetzt in dieser außerordentlichen Zeit der Pandemie, mit einer möglichen Verlängerung des Lockdowns, also mit der weiteren Schließung von Geschäften, aber auch der Gastronomie, erhebliche Herausforderungen haben. Jetzt gilt es vor allen Dingen, auch die Wirtschaftshilfen, die übrigens in einer absolut erforderlichen und großen Höhe bereitgestellt werden, zur Auszahlung zu bringen. Sie



haben gerade im Bundestag den Weg dafür frei gemacht, dass Milliardenhilfen zur Verfügung stehen. Leider ist es bis heute so, dass diese Hilfen nicht in den Unternehmen ankommen, insbesondere im Einzelhandel. Der Einzelhandel, der seit dem 16. Dezember 2020 wieder geschlossen ist und, anders als die Gastronomie, keine Umsatzausfallentschädigung erhält und ab Januar 2021 ohnehin auch nur noch Überbrückungshilfen. Diese Überbrückungshilfen, wenn sie so bleiben wie sie heute sind, werden nicht ausreichen, die Unternehmen in der Innenstadt zu unterstützen, so dass wir eine unglaubliche Pleitewelle erleben werden. Wir werden Leerstände in den Innenstädten erleben. Gesunde Unternehmen aus dem Modebereich, die bisher eigenkapitalstark waren, werden diese Krise bei einer Verlängerung des Lockdowns von acht bis zehn Wochen nicht überstehen, ohne dass man zeitgleich ausreichende Wirtschaftshilfen zur Verfügung stellt. Frau Heil, entschuldigen Sie an der Stelle diese Vehemenz von mir. Wir sind da in intensiven Gesprächen mit dem Bundesfinanzministerium, mit dem Bundeswirtschaftsministerium und dem Kanzleramt, wir sehen aber in keiner Weise, dass unseren Anforderungen hier gerecht geworden ist. Wir verlangen auch nichts Unbilliges. Wenn wir uns um das Thema Innenstadt kümmern und heute vergessen, die Akteure der Innenstadt ausreichend zu unterstützen, in dieser außerordentlichen Zeit des Lockdowns, dann sind alle Bemühungen umsonst. Wir werden Leerstände haben, die wir uns heute gar nicht vorstellen können.

Die **Vorsitzende**: Ich danke Ihnen. Wir sehen, dass Sie das mit Vehemenz machen, aber ich glaube, da wird kein Kollege in der Schalte sein, der das nicht genauso sieht und weiß, dass es eine dramatische Situation ist. Die Frage ist nur: Wie kann man wirklich helfen, wie kriegt man das hin?

Als nächsten haben wir Herrn Ibel.

Andreas Ibel (BFW): Ich möchte mich den Ausführungen von Herrn Genth bezüglich der Erreichbarkeit der Innenstädte vollständig anschließen, weil ich denke, auch hier ist die Nutzungsvielfalt das Thema Nummer eins. Man hat in der Vergangenheit zu sehr auf die Erreichbarkeit durch PKW und zu wenig auf öffentlichen Nahverkehr gesetzt. Wir sehen aber jetzt natürlich, umgekehrt, auch völlige Übertreibungen im Bereich einseitige Erreichbarkeit nur noch durch Fahrradstraßen – siehe die Friedrichstraße in Berlin. Da sieht man: So geht es

nicht, weil wir bestehende Nutzer völlig ausschließen. Nutzungsvielfalt bedeutet, dass wir alle mitnehmen. Die Nutzungsvielfalt bedeutet auch, dass wir Konzepte entwickeln, mit denen wir den Bedürfnissen der Innenstädte gerecht werden. Wie kann ich die Waren herantransportieren? Wie kann ich die Waren wegtransportieren? Es gibt diese Erfahrungen. Es gibt viele gute Beispiele, auch auf europäischer Ebene, wie die Nutzungsvielfalt und wie die Vielfalt von Akteuren, vom Fahrrad über Fußgänger und öffentlichem Nahverkehr bis hin zum PKW funktionieren kann. Im Moment haben wir in Deutschland eine Situation, in der wir entweder das eine machen oder das andere, aber eben nicht genug integrativ denken. Wir nehmen die Menschen und die Nutzer vor Ort nicht mit. Da möchte ich dafür plädieren, dass wir uns alle einmal Gedanken machen, wie es wirklich funktionieren kann, dass die Menschen in die Städte kommen. Da gibt es ganz tolle Wege mit neuen öffentlichen Nahverkehrssystemen, aber die müssen erst da sein, bevor man etwas anderes macht. Das ist im Moment noch nicht der Fall. Ich glaube, da müssen erst die Konzepte stehen und dann sollte man handeln, denn in der jetzigen Situation, und da kann ich auch Herrn Genth unterstützen, ist jede einseitige Maßnahme, die zu einer weiteren Frequenzverschlechterung in den Innenstädten führt, noch schlimmer als wir das schon erlebt haben. Es führt zu einer Verschlechterung der gesamten Situation, die schon sehr schlecht ist.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Dann hätten wir jetzt von der SPD den nächsten Fragesteller, Herrn Daldrup.

Abg. Bernhard Daldrup (SPD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich würde zunächst einmal an Herrn Gent und Frau Hartges sagen: Wir sind wirklich mit aller Dringlichkeit und Ernsthaftigkeit darum bemüht, für die Umsetzung zu sorgen. Das ist aber ein anderes Thema, das wir ja auch bilateral besprechen.

Ich wollte zunächst einmal eine Frage an Herrn Prof. Dr. Krüger stellen und mich zuvor bei allen Beteiligten sehr dafür bedanken, dass Sie trotz dieser Zeit, auch wenn es nur noch mündlich gewesen ist, mit Ihren Stellungnahmen eine unglaublich große Zahl von sehr, sehr guten Vorschlägen gemacht haben. Wir werden die jetzt ein Stück weit sortieren müssen und es reduziert sich nicht darauf zu sagen: Jetzt brauchen wir mehr Geld, ob jetzt in



der Städtebauförderung oder in einem Fonds, das ist immer gut. Sondern Sie haben auch die Aspekte der Immobilien, der Mieten, des Gewerberechts, des Baurechts, der Stärkung von Kommunen, der Unterstützung von Personal usw. angesprochen. Wir merken, dass wir in den Innenstädten, Stichwort Gemeindegrößenklassen, sehr unterschiedliche Vorstellungen haben und dass Corona wie ein Brandbeschleuniger wirkt. Wir haben andere massive Herausforderungen beim Thema Digitalisierung und beim Klimawandel, usw. Wir haben nicht so richtig die Debatte darüber, welches Modell der Stadt wir eigentlich haben. Das ist etwas, worauf wir uns ein Stück weit einstellen müssen. Sie, Herr Prof. Dr. Krüger, machen in Ihrer Stellungnahme ganz differenzierte Vorschläge, ausdifferenziert nach Gemeindegrößenklassen, bis hinunter auf Kleinstädte. Meine Frage ist, in dem gesamten Kanon, angefangen von Mobilität bis zum Baurecht, was wir gerade im Moment, hoffentlich, novellieren können, was ist da die Hierarchie der Ziele? Mit anderen Worten, was halten Sie jetzt für das Dringliche und was ist mittelfristig die Perspektive?

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. Herr Prof. Dr. Krüger.

Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger (Universität Hamburg): Ich danke sehr, auch für die Einladung. In der Tat haben wir es mit sehr unterschiedlichen Situationen zu tun und das muss man im Blick haben. Die Klein- und Mittelstädte und auch die Stadtteilzentren mit einem Schwerpunkt auf Nahversorgung sind oft in einer strukturell anderen Situation – Lebensmittel vor allen Dingen – als die großen Innenstädte. Das muss man auseinander halten, und da ist die von Herrn Ibel völlig zurecht beschriebene Wertentwicklung ein ganz großes Problem. Die großen Innenstädte sind in den Preisen extrem durch die Decke gegangen, mit der Folge, dass wir da letztlich eine Struktur von Filialisten haben. Die Stärksten haben sich durchgesetzt. Jetzt setzt das große Wehklagen ein, dass das so ist. Das ist schlichtweg eine Folge der Ökonomie, der Mietenstruktur und des Verhaltens der Eigentümer. Da müssen wir differenziert herangehen. Es braucht auch ökonomische Instrumente, um eine Nutzungsmischung, die Mischung unterschiedlich starker Anbieter, umzusetzen. Da kann man sich vieles vorstellen. Da müssen wir aber ran

und dürfen nicht nur sagen: Die Städte müssen etwas tun und es muss anders vermietet werden, usw. Wir haben ein grundsätzliches Problem, dass der Markt sich ziemlich radikal durchgesetzt hat und wir jetzt genau diese homogenen Filialinnenstädte in den großen Städten haben, und die sind austauschbar. Was es da gibt, gibt es zukünftig ohnehin alles im Netz. Die Filialisten sind schon längst da. Die kleinen Fachgeschäfte, die Spezialanbieter, die die Innenstadt ausmachen, dort wo es das gibt, was es nirgendwo anders gibt – so war die Innenstadt einmal – das ist jetzt entweder ins Netz gewandert, oder ganz verschwunden. In diese Richtung müssen wir wieder denken. Natürlich will keiner Filialisten vertreiben, aber die Frage ist: Wie können wir den Nutzungsmix verbessern, auch andere als Handelsnutzung stärken, das ist eben alles schon gesagt worden. Dazu braucht es mehr Kooperation in den Innenstädten und auch andere ökonomische Instrumente, als den Markt, weil wir dann in zwei, drei Jahren genau wieder da sind, wo wir jetzt sind. Vielleicht mit etwas unterschiedlichen Belegungen, also unterschiedlichen Profilen, aber im Prinzip müssen wir da ran. Wenn wir den Nutzungsmix, die Vielfalt, wollen, dann kann man das nicht allein in Richtung Kommune schieben, das muss letztlich auch bei den Händlern und bei den Eigentümern verankert werden. In Fragen der Mietropolitik oder auch Fragen neuer Pool-Modelle usw.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Dann kommen wir jetzt zur FDP, zum Kollegen Föst.

Abg. Daniel Föst (FDP): Weil es gerade aufkam: Es ist in der Tat eine wichtige Erkenntnis, die man expressis verbis noch einmal formulieren sollte: Es sitzen alle in einem Boot, die Eigentümer, die Vermieter, die Mieter, die Kunden, die Konsumenten, die Bürger und die Stadt. Keiner von diesen, wie man neudeutsch sagt, Playern oder Stakeholdern, die bei der Innenstadt eine Rolle spielen, hat ein Interesse, eine langweilige, uninteressante, leere, verwaarloste Innenstadt zu haben. Deswegen sitzen wir alle in einem Boot und ich halte es auch für durchaus möglich, dass dann auch alle an einem Strang ziehen können. Jedenfalls wäre das für unsere Innenstädte sehr sinnvoll.

Ich möchte zwei Fragen an Frau Schöberl von der ZIA stellen, die ja jetzt nicht nur für den Zentralen Immobilien Ausschuss da ist, sondern auch eine



ausgewiesene Fachfrau und Praktikerin ist, was Immobilien anbelangt. Was mich umtreibt in dieser ganzen Debatte – das kam heute auch schon: Finanzhilfen sind wichtig, es stellt auch keiner im Bundestag infrage, dass die kommen müssen, auch wenn man momentan irgendwie so den Status hat, man hat sich zwar sehr bemüht, aber trotzdem, Finanzhilfen sind wichtig. Nur, Geld allein wird in den Innenstädten nicht alles lösen können. Gerade wir als Gesetzgeber, als Legislative, setzen ja auch den Handlungsrahmen fest, in dem sich andere Stakeholder bewegen. Deswegen wäre meine erste Frage an Frau Schöberl: Welche konkreten Stellenschrauben müssen wir, Ihrer Meinung nach, bei der baurechtlichen Unterstützung der Innenstädte drehen? Wo müssten wir umwidmen können, welche Potenziale ergeben sich? Also, was wäre am wichtigsten, abgesehen vom Geld?

Eine zweite Frage, Frau Schöberl, die ich gleich hinterherschoben würde. Sie schreiben in Ihrer Stellungnahme, dass es wichtig sei, die Monokultur des Konsums aufzubrechen, also eine bessere Nutzungsdurchmischung zu ermöglichen. Ich denke, es ist in der Anhörung hier auch deutlich geworden, dass Sie da nicht alleinstehen, dass wir da nicht alleinstehen, mit der Forderung. Bei wem sehen Sie die Aufgabe? Ist das eher eine Frage des zugrundeliegenden Planungsrechts oder der Umsetzung durch die Stadtplaner in den Kommunen oder welche Rolle können die Eigentümer beim Abbau der Monokultur des Konsums einnehmen? Wer hat da welche Aufgabe? Diese zwei Fragenkomplexe wären für mich am relevantesten.

Die **Vorsitzende**: Wir danken Ihnen. Frau Schöberl.

Iris Schöberl (ZIA): Vielen Dank, dass wir hier mit Sachverstand dabei sind, wie Herr Föst schon gesagt hat, nicht nur im Verband. Ich bin in 100 Städten, in Innenstädten, investiert und kann aus der Praxis reden. Zu Ihren Fragen, Herr Föst: Was langfristig oder auch mittelfristig dringend notwendig ist, ist Hilfe zur Selbsthilfe. Das kostet auch nicht viel Geld. Die Investoren, die Eigentümer, die ja dann die Vermieter für den Handel und auch die anderen Nutzer darstellen, brauchen Erleichterungen bei Bebauungsplänen für Nutzungsänderungen. Es ist sehr zeit- und kostenaufwendig, für jede von der Gemeinschaft eingeforderte Flexibilisierung dann wieder neue Baugenehmigungen einzuholen. Wir haben da jetzt ein historisches Zeitfenster in

der heutigen Anhörung. Kurz vor dem Baulandmobilisierungsgesetz haben wir in unserer Stellungnahme fünf ganz konkrete Handlungsfelder an Sie gegeben, die tatsächlich den Investoren helfen, auf diese Anforderungen der Flexibilisierung zu reagieren. Dann können wir nämlich schneller wechseln von Handel zu Gastro, zu Dienstleistungsangeboten in der Innenstadt, die dann tatsächlich diesen Nutzungsmix aufbrechen und den Handel von teilweise 80 Prozent in Mittelstädten, wieder auf vielleicht 55 Prozent herunterbringen. Der andere Anteil sind dann Dienstleistungen an Menschen, Wohnen und andere Nutzungsarten. Dafür sind diese Handlungsempfehlungen und auch dieser 18-Punkte-Plan, den wir Ihnen schon zugeschickt haben, wirklich sehr hilfreich. Dazu kommen, kurz- und mittelfristig – auch wenn man eigentlich nicht immer nach dem Staat und nach Geld rufen soll –, gerade Sachen, wie sie z. B. Nordrhein-Westfalen gemacht hat. Die haben jetzt zur aktuellen Situation für die Innenstadt Gelder bereitgestellt, um den Kommunen etwas an die Hand zu geben, um zu handeln, damit sie tatsächlich für Leerstände, für diese Zahnlücken in der Innenstadt, auch Anmietungen machen können, um so diesen Veränderungsprozess zu moderieren und aktiv zu gestalten. Immer nur kurzfristig, und – das ist tatsächlich jetzt aus der Pandemie geboren –, weil der Handel und die Gastronomie unter diesem Lockdown massiv leiden und wir auch wissen: Handel funktioniert nur mit Gastronomie, die bedingen sich gegenseitig. Solch kleine Anschubhilfen geben das Gefühl: Wir sind es wert, und das hilft. Deswegen finde ich auch, dass der Städtebaufonds erhöht werden sollte. Der ist jetzt bei 700 Millionen Euro und es wird diskutiert, ihn auf 1,5 Milliarden Euro zu erhöhen. Das würde den Kommunen helfen. Ich bitte Sie, den Kommunen die Möglichkeit zu geben, selbstständig kaufmännisch zu handeln.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Dann haben wir jetzt Frau Lay von den Linken.

Abg. Caren Lay (DIE LINKE.): Erst noch einmal ein herzliches Willkommen von meiner Seite. Ich freue mich, dass wir das Thema Innenstädte heute prominent diskutieren. Ich glaube, die Verödung der Innenstädte und der Niedergang des Einzelhandels zugunsten globaler filialisierter Ketten, insbesondere in vielen Kleinstädten, sind ein Thema, zu dem ich auch aus meinem Wahlkreis in Sachsen berichten kann. Das läuft schon lange und wird



jetzt durch die Corona-Pandemie verschärft. Insofern freue ich mich, dass die Debatte Fahrt aufgenommen hat. Ich würde die Debatte jetzt gerne auf das fokussieren, was wir im Bauausschuss entscheiden können und das sind vor allen Dingen die Instrumente des Stadtplanungsrechtes, des Baurechts, der Städtebauförderung. Ich möchte meine erste Frage an Frau Burgdorff richten. Sie haben ja das Thema Baugesetzbuchnovelle bereits gestreift und die verschiedenen Instrumente, die dort nachgebessert werden müssen. Ich teile Ihre Einschätzung, dass dort noch einiges passieren muss. Ich würde Sie bitten, in der ersten Runde auf dieses Thema einzugehen. Zum einen auf das Vorkaufrecht: Reichen die Möglichkeiten des Vorkaufrechts aus, das die Kommunen derzeit haben, oder wie müsste es verbessert werden? Zum anderen: Was haben die Kommunen für Instrumente in der Hand, um leerstehende Geschäfte oder leerstehende Gebäude zu nutzen, um sie einer sinnvollen Nutzung im Interesse des Gemeinwohls zuzuführen?

Die **Vorsitzende**: Dankeschön, Frau Lay. Frau Burgdorff.

Frauke Burgdorff (Stadtbaurätin Aachen): Sehr geehrte Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren, Frau Lay, ganz herzlichen Dank auch meinerseits für die Einladung. Ich spreche aus Aachen, einer ganz normalen mittleren Großstadt, die unter den ganz normalen riesigen Problemen leidet, die, glaube ich, in ganz Deutschland im Moment sichtbar sind. Ein paar wenige davon lassen sich vielleicht auch durch den rechtlichen Rahmen des Baugesetzbuches ändern. Ich möchte aber ganz kurz noch einmal Richtung ZIA blicken und herzlichen Dank sagen. Ja, wir Kommunen sind dazu in der Lage, wirtschaftlich zu handeln, und wir brauchen die Ressourcen dafür, uns selbst an den Märkten zu betätigen. Insbesondere, weil wir ständig jetzt auf dieses Delta, dieses Entwicklungsdelta zusteuern werden, zwischen der Markterwartung, die in den letzten 10, 15 Jahren aufgebaut wurde, und dem, was der Markt, Herr Ibel, in Zukunft hergibt. Wer muss dieses Delta in irgendeiner Form abfedern? Das ist ein richtiges Problem und wir können das mit unseren Stadtentwicklungsgesellschaften. Das vorweg.

Zum Baugesetzbuch: Wir haben ein riesiges Problem beim Vorkaufrecht, da haben Sie ja bei der

Baugesetzbuchnovelle schon ein bisschen was gelehnt, insbesondere die Fristen wollen Sie gerne verlängern. Das ist schon einmal prima, weil die Fristen, die wir brauchen, um politische Absicherung zu gestalten, länger sind. Das geht nicht innerhalb von zwei Monaten, ganz klar. Auch der Preis ist ein Problem, weil wir im Moment beim Vorkaufrecht häufig zu einem mehr oder weniger spekulativen Preis einsteigen. Nur wenn wir einen Satzungsrahmen haben, können wir das dämpfen. Da brauchen wir ganz klar irgendeine Form von Ertragswertverfahren, damit wir den Spekulierenden, also nur den echt spekulierenden, nicht den normalen Immobilienbesitzern – nicht falsch verstehen –, nicht noch Öl ins Feuer gießen. Das wäre mir ein großes Anliegen. Darüber hinaus brauchen wir einen guten Rechtsrahmen, aber explizit keine Aufweichung des bauordnungsrechtlichen Rahmens. Daran glaube ich nicht. Wir bräuchten einen sehr guten Rechtsrahmen, um die gewerblichen Mieten irgendwie zu dämpfen, um überbrücken zu können, um Gewerbemietverträge zu stabilisieren. Das ist zwar nicht das Bauplanungsrecht, aber auch da, glaube ich, können wir als Kommunen am ehesten den Rahmen abstecken, wie wir unsere Gewerbetreibenden vor Ort sichern. Wir brauchen einen ganz starken Satzungsrahmen, zusätzlich zur Entwicklungsmaßnahme, gerne eine kräftige Innenentwicklungsmaßnahme, mit der wir Baugebote begründen können, um die vielen heute schon brachliegenden Grundstücke und Immobilien in Aktivität zu bringen. Wir haben dort nur stumpfe Schwerter. Reden hilft leider nicht, muss ich aus Aachener Praxis heraus sagen, sowohl teilweise bei großen Ketten, als auch bei lokalen Investierenden, die, aus welchen Gründen auch immer, spekulieren oder überfordert sind. Wir brauchen Anschübe, Baugebote, die Möglichkeit, die Stadt in Aktivität zu bringen. Das sind für mich die wesentlichen Punkte, die ich Ihnen als Bundespolitikern ans Herz legen möchte.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Dann hätten wir die nächste Frage von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Frau Wagner.

Abg. Daniela Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ich möchte mich in dieser ersten Fragerunde mit zwei Fragen an Herrn Genth wenden. Im Hinblick auf die jetzt ganz konkret dringend notwendigen kurzfristigen Maßnahmen zur Stärkung der In-



nenstädte, also z. B. auch im Hinblick auf Hilfsprogramme, hätte ich gerne von Ihnen gewusst, wie Sie den vorgeschlagenen Städtebaunotfallfonds einschätzen und ob Sie ihn für hilfreich und zielführend halten; dann, wie die Veränderungen des Mietrechts oder des Vertragsrechts dahingehend einzuordnen wären, dass Corona als ein Wegfall der Geschäftsgrundlage bzw. Veränderung der Geschäftsgrundlage gilt. Welche Maßnahmen sind darüber hinaus ganz konkret und kurzfristig notwendig?

Die zweite Frage an Herrn Genth betrifft die mittelfristigen Maßnahmen. Also was wir dann machen, wenn es irgendwann vorbei ist, um die Monostruktur von Filialisten, die schon angesprochen worden ist, zu verbessern. Was ist hinsichtlich der Steigerung der Aufenthaltsqualität, der Erhöhung der Nutzungsmischung möglich? Ist das auch durch Mietrechtsänderungen oder besseren Mietrechtsschutz für Gewerbetreibende erreichbar? Wie würden Sie die Leerstandsbewältigung einordnen? Und was würden Sie priorisieren, um die Innenstädte für die Zukunft fit zu machen? Also, welche Maßnahmen würden Sie priorisieren?

Die **Vorsitzende**: Danke, Frau Wagner. Herr Genth bitte.

Stefan Genth (HDE e. V.): Vielen Dank, Frau Wagner, für die beiden Fragen, die ich gerne direkt beantworten möchte. Kurzfristige Maßnahmen zur Innenstadtentwicklung: Sie hatten den Städtebaunotfallfonds angesprochen, wir haben das ja eben auch von Frau Burgdorff gehört. Wir haben als HDE schon vor einiger Zeit ein Sonderprogramm zur Innenstadtabstabilisierung mit 500 Millionen Euro vorgeschlagen, also mit Geldern, die den Kommunen zur Verfügung gestellt werden müssen, weil sie diese Herausforderung sonst allein, aus ihrem jetzigen Budget heraus, nicht bewältigen können. Hier geht es darum, dass man Themen wie die Erfassung und Analyse von Leerständen, zielgerichtete Konzepte und Umnutzungen, prioritär verfolgen muss. Es geht auch darum, dass man Best-Practice-Beispiele, die ja da sind – die beispielsweise auch über die Kommunalen Spitzenverbände gesammelt werden und bei denen wir auch aktiv sind, weil natürlich der Handel einer der wesentlichen Akteure der Innenstadt ist –, zusammenträgt, so dass man innovative Konzepte sehr schnell umsetzen kann, neue Handlungskonzepte daraus entwickeln kann und

auch beispielsweise den Stellenwert des innerstädtischen Wohnens auf ein neues Level setzen kann. Um das ganz klar zu sagen: Wir sehen uns als einen wesentlichen Akteur der Innenstadt, aber nicht als den alleinigen. Wir brauchen eine Nutzungsvielfalt, wir brauchen andere Nutzungen als es vielleicht heute der Fall ist. Wir müssen auch wieder mehr Wohnen in die 1a-Lagen der Fußgängerzonen holen, wir müssen Gewerbe dort hineinholen, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Freizeit. Warum nicht das Seniorenheim in der direkten Innenstadtlage ansiedeln? Das ist besser als am Stadtrand, was die Erreichbarkeit anbetrifft. Dafür braucht es Konzepte. Insofern begrüßen wir ausdrücklich solch eine Fondslösung. Auch wenn Herr Daldrup vorhin sagte, dass Geld nicht alles ist – das ist richtig, man muss es vernünftig einsetzen –, aber ich glaube, die Kommunen müssen hier unterstützt werden. Wir würden das als kurzfristige Maßnahme für sinnvoll halten, zumal ja auch Städtebaufördermittel da sind, die aufgrund der entsprechenden Mitfinanzierungsnotwendigkeiten von Bund und Ländern gar nicht jedes Jahr immer direkt verwendet werden können. Sie kennen das alles.

Zum Thema Mieten und wie wir das Thema bestehender Mietverträge bewerten: Wir haben sehr dafür gekämpft, der ZIA sitzt hier mit dabei. Wir haben mit dem ZIA zusammen einen Verhaltenskodex, eine Leitlinie gefunden, wie wir in dieser Pandemie mit der Störung der Geschäftsgrundlage umgehen müssen. Wir haben jetzt den zweiten Lockdown seit 16. Dezember 2020 und wir sind froh und dankbar, dass der Bundesgesetzgeber durch das Einführungsgesetz zum BGB klargestellt hat, dass diese Pandemie eine Störung der Geschäftsgrundlage auf der Basis des § 313 BGB darstellt und damit natürlich eine Risikopartnerschaft und Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter erfolgen muss, dass der Mieter nicht alleine auf den hohen Mietkosten sitzen bleibt, sondern auch der Vermieter zu beteiligen ist. Wir haben vorher gesehen, dass das nicht alle Vermieter so gesehen haben. Diese rechtliche Klarstellung ist absolut der richtige Schritt. Damit hat der Bundesgesetzgeber diese Orientierung gegeben und damit auch eine Sicherheit für die Zukunft, gerade jetzt in dieser außerordentlichen Phase.

Zweite Frage, mittelfristige Maßnahmen: Ja, wir sehen auch, dass es erforderlich ist, auch hier noch



einmal anzusetzen, bei der Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Nutzungsmischung. Wir sehen, dass eine verbesserte Kommunikation der Innenstadtakeure erforderlich ist. Hier geht es um Beratung und Vernetzung von Gewerbetreibenden, darum, Kommunen und Immobilieneigentümer noch stärker zusammenzubringen und das Ganze zu professionalisieren. Wir kennen City- und Stadtmarketing, aber wir brauchen auch an dieser Stelle ein professionelleres Management. Hier gibt es sehr gute Beispiele aus den Kommunen, wo man diese Netzwerke exzellent stärkt, und das könnte man auch als mittelfristige Maßnahme auf den Weg bringen. Dabei würden wir uns bestimmte Tools vorstellen. Ein Stichwort ist ein digitales Leerstandskataster, damit man die technischen Möglichkeiten nutzt und sich genau anschaut, um welche Leerstände es sich handelt. Wenn man das bundesweit machen würde, könnte man auch zielgenaue Konzepte für unterschiedliche Gemeindegrößenordnungen finden, wie Prof. Dr. Krüger das auch angesprochen hat. Ein digitales Leerstandskataster wäre eine Maßnahme. Aber letztendlich geht es auch darum, den Branchenmix zu erhöhen, auch eine aktive Ansiedlungspolitik zu betreiben. Da stellen wir uns auch mehr vor, als es heute der Fall ist, dass man eine Kopplung verschiedener Nutzungen erreicht. Darüber hinaus sehen wir auch das Thema städtebauliche Qualität, also mehr Baukultur und städtebauliche Gestaltung als besonders wichtig an. Denn letztendlich sind diese Innenstädte auch Kulturräume, sie sind Freizeit- und Aufenthaltsräume und hier muss jeder Eigentümer selbst seinen Beitrag leisten. Ich glaube aber auch, dass es erforderlich ist, durch öffentliche Unterstützung hier mehr zu erreichen, als das heute der Fall ist. Baukultur und Handelsarchitektur und auch andere Standortentwicklungen müssen besser zusammengebracht werden, um dann auch zu einem Ergebnis zu kommen. Was als absolut kurzfristige Maßnahme – das war ja auch in der ersten Frage enthalten – erforderlich ist, dazu hatte ich eben schon etwas gesagt. Es ist wichtig und notwendig, dass wir uns um die Innenstädte kümmern. Es ist richtig und notwendig, dass Sie als Bundestagsabgeordnete die entsprechenden Hilfsprogramme und Unterstützungsprogramme für die von der Schließung betroffenen Unternehmen zur Verfügung stellen. Nicht richtig ist aber, dass diese Gelder nicht abfließen. Nur ein Stichwort: Der ganze deutsche Einzelhandel, es sind 200 000 Unternehmen, die

vom Lockdown betroffen sind, hat in 2020 insgesamt 90 Millionen Euro Unterstützung bekommen, von einem Hilfsprogramm mit 130 Milliarden Euro. Die Gelder fließen nicht ab, die Zugangshürden sind viel zu hoch, sie sind zu kompliziert und zu zeitaufwendig. Da setzen wir jetzt beispielsweise an und fordern, dass bei der Überbrückungshilfe 3 zwingend nachgearbeitet werden muss. Große Handelsunternehmen kriegen überhaupt keine Überbrückungshilfe und mittelständische Unternehmen kriegen nur einen Bruchteil ihrer Fixkosten unterstützt. Darüber sind wir mit anderen Politikern, aber auch mit beiden Ministerien, im Gespräch. Ich glaube, das ist zwingend notwendig, sonst haben wir die Situation, dass 11 Milliarden Euro zusätzlich zur Verfügung gestellt werden, die aber nicht abfließen. Das kann ja auch nicht im Sinne des Gesetzgebers sein, oder auch im Sinne der Politik insgesamt.

Die **Vorsitzende**: Wir danken Ihnen. Danke für die erste Runde. Dann kommen wir direkt zur zweiten Runde und fangen wieder mit der CDU/CSU an, diesmal mit der CSU: Herr Kießling.

Abg. Michael Kießling (CDU/CSU): Liebe Kolleginnen und Kollegen, ich habe eine Frage an die KfW, weil die KfW mit ihren Aktivitäten die kommunale Infrastruktur sehr stark unterstützt. Wir haben natürlich durchaus die Herausforderung der verödeten Innenstädte und der Ortskerne. Wir haben dieses Thema auch bei den Ortskernen in kleineren Kommunen. Daher habe ich die Frage an Frau Witt, welchen Beitrag denn die KfW dort leisten kann, etwa im Bereich von Smart Cities, und ob Sie vielleicht schon Erfahrungen aus den Projekten haben, die bereits vergeben worden sind. Wie können wir dazu beitragen, dass die Innenstädte und Ortskerne an Attraktivität gewinnen, und wie können wir die Handelnden dort unterstützen?

Das Zweite ist, dass wir einen Stadtbau brauchen, gegen die Verwahrlosung und die Leerstände. Da stellt sich die Frage, wie eine Konzeptförderung für lebenswerte Ortskerne und Innenstädte ausgestaltet werden und welchen Beitrag dort die KfW liefern könnte.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. Frau Witt, bitte.

Eva Witt (KfW): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Abgeordnete, sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Einladung. Die KfW hat



ein sehr breites Programm im Bereich der kommunalen Förderung, unter anderem den Investitionskredit Kommunen (IKK), den die Kommunen sehr stark nutzen. Wir haben aber auch Spezialprogramme. Vor allem möchte ich noch einmal erwähnen, weil Sie es auch ansprachen, dass wir eine sehr gute und enge Kooperation mit dem BMI haben. Wir unterstützen im Augenblick das Programm „Modellprojekte Smart Cities“ – letztendlich ist es ein Auswahlverfahren, bei dem Kommunen sich bewerben können. Wir hatten in der letzten Runde 86 Anträge. 30 davon haben wir ausgesucht, die wir mit 300 Millionen Euro unterstützen konnten. Hier geht es um Smart-City-Ansätze und darum – ein ganz spannender Ansatz –, zu schauen, wie man Innenstädte durch digitale Maßnahmen in Wert setzen kann. Ähnlich könnten wir jetzt auch vorgehen und überlegen – das wäre dann auch mit dem BMI sehr eng abzustimmen –, wie man ein Konzeptförderungsprogramm machen kann. Herr Genth hat es ja schon angesprochen und auch andere Sachverständige: Jede Stadt oder Kommune ist anders gelagert. Das heißt, wir brauchen sehr individuelle und integrierte Konzepte. Es muss integriert gedacht werden, also nicht nur Einzelhandel, sondern auch Kunst, Kultur, Freizeit, Wohnen, Mobilität, öffentlicher Raum und Erholungsraum. Ich glaube, gerade hier ist ein Konzeptförderungsansatz sinnvoll. Als Gemeinde entscheide ich selbst, ich stelle einen Antrag, ich schaue, was für mich innovativ und neu sein könnte, wie ich es machen möchte, wie ich unterstützt werden könnte. Und ich bekomme dafür Zuschüsse, um diese Konzepte zu erstellen. Zu Smart Cities z. B. haben wir bei der KfW im Anschluss auch noch ein Investitionsprogramm „Energetische Stadtsanierung“. Das baut wunderbar aufeinander auf, so dass wir also nicht nur Konzepte fördern, sondern auch über die Investitionsprogramme, die wir den Kommunen bereitstellen, wenn sie es möchten, die Investitionen begleiten können. Wenn dies von der Bundesregierung gewünscht ist, würden wir sehr gern zusammen an einem Konzept arbeiten. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Wir danken Ihnen. Dann hätten wir von der AfD Herrn Magnitz.

Abg. Frank Magnitz (AfD): Ich möchte auf einen Aspekt zu sprechen kommen, der vorhin im Beitrag von Prof. Dr. Krüger anklang. Es ging da um die Beteiligung der Eigentümer, also der Vermieter. Das

ist ja immer ein Aspekt, bei dem es sehr leicht passiert, dass man da versucht, den Buhmann zu finden. Es ist der böse Vermieter, der überhöhte Mieten kassieren will. Dabei wird vergessen, dass in den Innenstadtlagen die Gestehungskosten immens sind und dass jeder Vermieter gezwungen ist, Gewinne zu erwirtschaften oder sich zumindest wirtschaftlich zu verhalten, damit er nicht selbst zum Sanierungsfall wird. Deswegen meine Frage: Wäre es vielleicht eine Möglichkeit, wenn man so etwas wie einen gewerblichen Mietpreisspiegel für die Innenstädte – oder meinetwegen auch für eine ganze Stadt – erstellen würde? Das wäre ja vielleicht eine Möglichkeit, einen besseren Überblick zu bekommen. Dann weiß auch jeder Vermieter, wo er sich selbst einzusortieren hat und ob er mit seinem Marktpreis oder mit dem Preis im Markt richtig liegt. Das ist die eine Sache.

Die zweite Frage, die ich noch dazu stellen möchte: Ich habe den Eindruck, dass unsere Nachbarn – wenn ich da einmal speziell unsere westlichen Nachbarn, die Holländer, angucke – das irgendwie besser können als wir. Die haben nämlich nach wie vor lebendige Innenstädte. Das ist zumindest mein Eindruck. Ich habe das Gefühl, als könnte das auch mit kleinteiliger Architektur zusammenhängen, die wir in unseren Innenstädten mittlerweile nicht mehr haben, und der daraus resultierenden Vielfalt des Einzelhandelsangebotes, das es bei uns – das ist nun auch schon mehrfach gesagt worden und auch jedem bekannt – dank der Filialisten nicht mehr gibt, die wir unisono überall nur noch haben. Deswegen meine Frage: Kann man nicht vielleicht einmal über die Grenze bzw. über den Tellerrand gucken und sich dort Ansätze oder Ideen holen, wie wir es auch hier besser machen können? Danke soweit.

Die **Vorsitzende**: Noch einmal Prof. Dr. Krüger.

Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger (Universität Hamburg): Vielen Dank für die Frage. Ein Mietspiegel für den Gewerbebereich ist eine interessante Idee. Er ist im Wohnungsbereich ja nicht unumstritten, um das einmal vorsichtig zu sagen. Das ist so ähnlich wie mit dem Verkehrswert von Grundstücken: Es gibt Menschen, die sagen, dass das eher die Preise treibt, weil es den aktuellen Markt wiedergibt und auch die vielleicht etwas schläfrigeren Einzeleigentümer dann wach werden und sagen: Ich kann mehr nehmen. Ich sehe auch methodische



Schwierigkeiten, weil die Innenstädte sehr kleinteilig unterschiedliche Lagen aufweisen und ein erhebliches Gefälle zwischen den Lagen existiert. Es ist nicht überall Hamburg, aber wir haben in Hamburg einen Faktor drei bis vier, von der Nebenlage, die Sie noch als Einkaufsbereich wahrnehmen würden, wo aber nicht so viele Leute sind, bis zur Lage um die Ecke, 20 Meter weiter, wo das Drei- bis Vierfache genommen wird. Es ist also nicht einfach. Ich glaube aber, dass es eine Idee wäre, um überhaupt erst einmal Markttransparenz herzustellen. Ich finde es richtig, zu sagen: Lass uns schauen, wie denn die Lage in unserer Innenstadt überhaupt ist, um einen Überblick zu bekommen. Den hat nämlich kaum jemand, gerade übrigens in den kleinen und mittleren Städten nicht, weil wir da nicht so viele professionelle Akteure haben, um überhaupt einen Spiegel zu bekommen. Denn der Mietspiegel ist ja erst einmal ein Spiegel. Dann kann man auf dieser Basis diskutieren, was wo sinnvoll hinkann. Von daher finde ich diesen Gedanken richtig. Ob der Mietspiegel dann als Rechtsinstrument durchsetzbar ist, indem man sich an ihm orientiert, um Mietpreise zu beruhigen, da habe ich große Zweifel, weil die Lage sehr unterschiedlich ist. Aber als Bild ist das sicherlich ein vernünftiger Vorschlag, eine gute Idee.

Die Zweite bezog sich auf die Eigentümer. Das ist eine schwierige Geschichte. Ich glaube, dass wir in kleinen und mittleren Städten und in Stadtteillagen sehr viel Einzeleigentümer haben, gerade im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser, die dringend eine neutrale Beratung brauchen, weil sie mit der jetzigen Situation in Teilen erheblich überfordert sind. Wie Herr Ibel sagte, werden wir Wertkorrekturen in erheblichem Umfang bekommen – sie werden kommen müssen. Diese werden dann nicht unbedingt nur reiche, vermögende Family-Offices treffen. Das ist im Zweifel die Rente von Oma, die im Einzelhandel bisher verdient wurde und die nun nicht mehr kommt. Wir haben eine Situation, in der die Kommunen oder auch Träger, die damit Erfahrung haben, auf die Einzeleigentümer zugehen sollten, um Bewegung in die ganze Geschichte zu bringen. Denn es betrifft nicht überall Immobilienfonds, gerade in den Stadtteillagen und in den kleinen und mittleren Städten.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Herr Daldrup, Sie sind der Nächste, für die SPD-Fraktion.

Abg. Bernhard Daldrup (SPD): Ein ganz kurzer

Satz zu Herrn Genth. Ich finde das richtig. Ich habe schon gesagt: Wir unterstützen Sie dabei. Damit nicht das „Schwarzer-Peter-Spiel“ gepflegt wird, ist meine Bitte: Reden Sie auch mit den Ländern, reden Sie mit den Kammern. Hier und da kann es nicht schaden, mit den Steuerberatern zu reden. Ich habe jedenfalls den Eindruck, dass die nicht alle in Bescheidenheit geboren worden sind.

Frage Nummer eins habe ich an Frau Fontaine-Kretschmer, was die Stadtentwickler angeht. Was ist Ihre Erfahrung: Bekommen wir eigentlich diese kooperative Haltung hin, auch was die Umsetzung von Fondslösungen angeht?

Frage Nummer zwei, an Herrn von Lojewski: Ist die Idee der durchmischten Stadt, wie sie auch von Herrn Genth angesprochen worden ist, eigentlich utopisch? Welche Instrumente brauchen wir, damit das tatsächlich umgesetzt werden kann? Ich habe das Geschäft auch ein paar Jahre betrieben und weiß, dass Handeln und Umsetzung nicht immer so dicht beieinander sind. Also, was ist dafür erforderlich? Danke.

Die **Vorsitzende**: Dann nehmen wir zuerst Frau Fontaine-Kretschmer und dann Herrn von Lojewski.

Monika Fontaine-Kretschmer („Die Stadtentwickler“): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, ich freue mich, dass wir heute hier für die Stadtentwickler unser Statement zu der aus unserer Sicht sehr wichtigen Frage beitragen können, wie es mit den Innenstädten weitergeht.

Herr Daldrup hat das Thema „Fondslösung“ angesprochen, aber ich will noch ein Stück weiter vorne ansetzen. Wir sagen, dass wir ein mehrstufiges Programm und einen mehrstufigen Plan brauchen. Das eine sind kurzfristige Lösungen, die in aller Regel auch die Wirtschaftsförderung betreffen. Aber wir erleben, dass es in vielen Kommunen dazu noch nicht einmal Plattformen gibt oder Runden der Akteure, die sich zusammensetzen. Aus unserer Sicht ist es erst einmal sehr wichtig, die Beteiligten in den unterschiedlichen Stadtgrößen an einen Tisch zu bringen. Es wäre also die erste Aufgabe, zu gucken, wer mit wem worüber redet und welche Lösungen man kurzfristig planen kann.

Das zweite, was wir gesagt haben, ist: Aus unserer Sicht dürfen wir nicht zu kurz springen und nur



die Innenstadt in den Blick nehmen. Für uns ist es z. B. wichtig zu sagen, dass es eine Phase geben muss – so haben wir es genannt –, um die Gesamtstadt anzugucken. Denn wir können nur Investitionen in die Innenstadt hineinbringen, wenn wir wissen, was die Stadt an anderer Stelle plant, z. B. für weitere Investitionen. Wenn sie an anderer Stelle Hochschul- oder Theaterstandorte oder Bildungseinrichtungen plant, dann wäre es vertane Liebesmüh, wenn diese dort weitergeprüft würden, aber an wichtigen Stellen in der Innenstadt würde nicht abgeprüft, ob diese Nutzungen auch innenstadtkonform sind. Deswegen haben wir gesagt, dass es für uns es wichtig wäre, neben den Konzepten, die sich um konkrete Fördergebiete kümmern, den Städten die Möglichkeit zu geben, kurzfristig schlank und schnell zu schauen, welche Investitionen sie vorhaben, ob sie innenstadtrelevant sind und ob man dazu auch Dinge in der Innenstadt justieren könnte, wie z. B. das Thema „Leerstände“.

Zum dritten geht es ums Geld, bei den Themen Bodenfonds und Auswertung der Städtebauförderung. Wir sehen natürlich ganz klar, dass die Kommunen auch in die Lage versetzt werden müssen, z. B. Schlüsselgrundstücke zu erwerben. Da muss man erst einmal schauen zu welchen Preisen; aber wir sehen, dass an vielen Stellen ein Zwischenerwerb sehr wohl notwendig und wichtig ist, damit Kommunen ihre Interessen, die auch innenstadtrelevant sind, durchsetzen können. Wir sehen in Skandinavien sehr schöne Beispiele multifunktionaler Gebäude mit ganz unterschiedlichen Nutzungen der öffentlichen Hand und der privaten Akteure, die zur Belebung in der Innenstadt beitragen. Wir sehen Studenten, die in die Hotellerie hineingehen können und Nachnutzer bilden, die auch wieder Wohnen in der Innenstadt „formulieren“ – unter den Bedingungen, die in der Innenstadt herrschen, mit Lärm und der Andienung von Geschäften. Das heißt, wir brauchen unterschiedliche Wohnkonzepte, die für die Innenstadt relevant sind.

Wir halten es für sehr wichtig, das eben schon angesprochene Thema „Smart Cities“ zukünftig unter dem Fokus Innenstadt auszuloben. Wir halten aber auch den Eigenanteil der Kommunen für ein wichtiges Thema. Wir sind mit mehreren Tausend Kommunen im Gespräch. Wir erleben an vielen Stellen, dass es aufgrund der kommunalen Schieflage schwer wird, den Eigenanteil der Städtebauförderung, der in der Regel ein Drittel beträgt, aus den

kommunalen Haushalten beizubringen. An der Stelle würden wir noch einmal dafür plädieren, mit den Ländern und den Kommunen das Gespräch zu suchen, um hier kurzfristig Investitionen zu mobilisieren, wenn eine Kommune aufgrund unterschiedlicher, ihr wegbrechender Steuereinnahmen dazu nicht in der Lage wäre. Die Themen Verfahrensbeschleunigung, Digitalisierung, TA-Lärm oder Mobilitätskonzepte spielen alle eine wichtige Rolle. Wir würden das aber in einem Mehrklang von gestuften Konzepten, von kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen sehen und auch eine Verzahnung der Städtebauförderung mit anderen Programmen begrüßen. Wir erleben ja sehr oft, dass es viele Dinge gibt, z. B. Wirtschaftsförderungsprogramme, auch die KfW hat eben einiges angesprochen, die man kombinieren könnte. Soviel von meiner Seite.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Jetzt Herr von Lojewski.

Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag): Frau Vorsitzende, meine sehr verehrten Damen und Herren, lieber Herr Daldrup, es wäre ja furchtbar, wenn wir uns keine Vision der gemischten Stadt mehr vornehmen und sagen würden: „Es ist so schwierig, wir lassen es bleiben.“ Nein! Zum einen sind wir ja nicht ganz frei von Erfahrung. Wir haben zwei Kaufhausschließungswellen hinter uns gebracht, die wir in vielen Städten bereits für vielfältige Nutzungs- und Mischungsformen genutzt haben. Das kann man sich in gar nicht so spektakulären Städten wie Hamm, Recklinghausen, Iserlohn oder Siegen anschauen. Da ist so etwas schon passiert. Zum anderen sind wir auch mitten drin in diesem Geschäft. Sie fragten ja, was dafür erforderlich ist. Frau Fontaine-Kretschmer, die, wenn ich das so sagen darf, die Vertreterin unserer Auftragnehmer ist, hat ja schon ganz wunderbar dargelegt, was so alles im Instrumentenkoffer ist. Ich bin auch Herrn Ibel dankbar, der deutlich gemacht hat, was – wenn die Erkenntnis Platz greift, dass wir sowohl mit den Buchwerten wie auch den Vermietungswerten nicht mehr klarkommen –, auf der immobilienwirtschaftlichen Seite laufen muss, um eine Nutzungsmischung zu erreichen. Wir müssen uns gegenseitig unter die Arme greifen und sagen, dass es einer gemeinsamen konzertierten Anstrengung bedarf, um zu Konzepten zu kommen, die z. B. auch etwas mit Mietverzicht oder gegenseitigem Ausgleich zu tun haben. In Hamburg und Bremen hatten wir das



ja umgekehrt. Zur Verbesserung von Innenstadtkartieren gab es Business Improvement Districts (BIDs), für die von privater Seite Geld eingesetzt wurde. Jetzt könnte man womöglich auch einmal auf Geld verzichten. Ich habe gegenüber dem ZIA die Preiselastizität im Einzelhandel angesprochen. Das sind, glaube ich, die Themen, die dann auf der „harten“ Seite behandelt werden müssen. Die weichen Standortfaktoren haben natürlich damit zu tun, dass es ein gemeinsames Bild gibt. Wir sind auch dabei, solche Bilder von Mischung zu produzieren. Was die richtigen Instrumente dafür sind, dazu hat Frauke Burgdorff auch schon etwas gesagt.

Herr Daldrup, wir wollen das laufende Verfahren, nicht überfrachten. Wir sind froh, wenn die Bundestagsfraktionen nun das sogenannte Baulandmobilisierungsgesetz, das ein paar instrumentelle Ansätze liefert, auf den Tisch legen und in dieser Legislaturperiode zu einem Abschluss bringen. Danach lohnt es sich natürlich, weiter über Bodenpolitik, Handlungs- und Interventionsfähigkeit der Städte zu reden. Bei den Beiträgen heute wird ja schon deutlich, dass es nicht von Übel ist, wenn die Städte auch selbst über ihre Entwicklungsgesellschaften, über ihre Treuhänder, handlungsfähig werden, die ja oft bei Frau Fontain-Kretschmer im Verband Mitglieder sind. Ich glaube, damit kann auch so etwas wie die Vision einer gemischten Stadt Realität werden, die wir gerade mit der Leipzig-Charta wieder neu aufgelegt haben. Ich bin vergleichsweise optimistisch, weil mich das, was ich heute höre, gerade auch aus dem Immobilienbereich, ausdrücklich ermutigt. Dankeschön.

Die **Vorsitzende**: Wir danken Ihnen. Dann hätten wir jetzt die FDP, Herr Reinhold.

Abg. Hagen Reinhold (FDP): Die erste Frage richtet sich an den ZIA und ich bitte Frau Schöberl um eine Antwort. Sie haben die Großflächigkeitsgrenze als Hemmnis für eine Flexibilisierung und Umgestaltung der Innenstädte angesprochen. Das kann ich nachvollziehen, es klingt wie aus dem Instrumentenkasten der Vergangenheit. Also, wenn wir flexible Konzepte und neue Player am Markt wollen, ist diese strikte Grenze zwischen Groß- und Kleinflächigkeit nicht mehr up to date. Gibt es vielleicht noch andere Sachen, die wir jetzt aktuell im Baugesetzbuch oder der Baunutzungsverordnung ändern können? Das geht, glaube ich, in einer kurzen Antwort. Es sind ja alle Parlamentarier da, die

das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung auf dem Tisch haben.

Die zweite Frage bezieht sich auf die Immobilienbewertung, die ja viele schon angesprochen haben – Herr Prof. Krüger, auch Herr Ibel gerade eben im Vortrag. Wie sieht es eigentlich aus, wenn die Ertragswerte bei Immobilien nicht mehr so sind, wie angenommen, weil die Mieten sinken, weil vielleicht auch der Handel großflächig pleitegeht: Haben die relevanten Player – also die Immobilienbesitzer, die Projektentwickler – überhaupt noch das Geld und die Möglichkeiten umzubauen, mitzugestalten? Ist der Druck von den Banken jetzt schon da oder wird er spürbar größer? Müssen wir vielleicht auch da Reglementarien finden, die wir jetzt schon auf dem Schirm haben sollten, weil der Handlungsdruck zeitlich viel größer und viel schneller so sein wird und jetzt schon abzusehen ist, dass die Banken Druck machen? Das wäre die Frage an Sie, Frau Schöberl.

Dann habe ich eine Frage an den Städte- und Gemeindebund, an Herrn Portz. Wenn ein B-Plan in den Gemeinden weiterhin sechs bis sieben Jahre dauert, dann werden wir mit einem schnellen Umbau in der Innenstadt überhaupt nicht vorankommen. Müssen wir als Gesetzgeber irgendetwas machen, oder liegt es an den Gemeinden? Wie kann man die unterstützen, damit das schneller geht? Ich habe das Gefühl, dass wir an ein paar B-Plangrenzen stoßen werden, wenn wir Innenstädte umgestalten, egal ob im Quartier oder im einzelnen Zentrum. Da bitte ich um eine kurze Antwort. Ich habe in vielen Stellungnahmen glücklicherweise gelesen, dass die Experimentierklausel zur TA-Lärm kommen muss. Das ist gar nicht strittig, bei keinem, glaube ich, und das ist gut. Gibt es andere Sachen – außer urbanem Gebiet, Experimentierklausel TA-Lärm, was ja eher auf die Zukunft gerichtet ist –, die wir im laufenden Verfahren in der Baunutzungsverordnung oder anderswo noch ändern müssten, damit wir überhaupt die Möglichkeiten haben, jetzt flexibel zu werden und zwischen Bestand und neu dazukommender Bebauung keine neuen Konflikte entstehen zu lassen?

Meine letzte Frage bezieht sich darauf, dass ich beim Städte- und Gemeindebund gelesen habe, Stabilisierung könne inzwischen nicht mehr durch digitale Serviceangebote bewirkt werden. Ich war ein bisschen erschrocken und hoffe, dass ich das miss-



verstanden habe. Gibt es denn überhaupt schon Erkenntnisse, dass es bei Städten, die Free WLAN haben, die kundengeführte Apps haben, wo On- und Offlinehandel durchmischt werden, wo ich Öffnungszeiten transparent mache, wo ich Onlinebestellungen bei den Playern in der Innenstadt überhaupt möglich mache, so schlecht läuft, dass man sagt, es gebe gar keine Optionen, um gegen den Onlinehandel gegenzuhalten? Ich glaube nicht. Ich glaube, dafür müssen alle Player noch etwas tun. Darauf hätte ich auch gern eine kurze Antwort. Danke.

Die **Vorsitzende**: Herr Reinhold, bevor Sie sich ausschalten: Wir haben verstanden, dass Sie zunächst Frau Schöberl fragen wollen und sich dann auf Herrn Prof. Dr. Krüger bezogen haben, aber Herrn Portz fragen wollen? Ist das richtig?

Abg. Hagen Reinhold (FDP): Ja, weil Herr Prof. Dr. Krüger und Herr Ibel bereits die Entwicklung geschildert haben. Die erste Frage geht an den ZIA, die zweite an Herrn Portz.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. Die Kollegen haben das auch so mitbekommen. Dann fangen wir mit Frau Schöberl an.

Iris Schöberl (ZIA): Vielen Dank. Zum einen war die Frage, wie es gelingen kann, dass wir überhaupt eine andere Nutzung in die Innenstädte hineinbekommen. Man müsste die Business Improvement Districts (BIDs) unterstützen und die TA-Lärm anpassen, das haben Sie ja auch gerade gesagt. Man bekommt nämlich keine Wohnnutzung hinein, wenn man das mit der TA-Lärm quasi unmöglich macht. Städtisches Wohnen wird für die Innenstadt auch sehr wichtig sein.

Zum anderen treibt mich die Frage sehr um, wie es ausschaut, wenn jetzt die Werte fallen: Haben denn die Investoren überhaupt noch Geld? Ich bin ja auch Investor. Gerade diese Sache muss man zu Ende denken. Man kann sich alles Mögliche überlegen, z. B. dass man sagt, wir fahren jetzt künftig die Mieten runter und irgendjemand wird es schon zahlen. Wenn ich die ganze Kette zu Ende denke, muss ich Zins und Tilgung an die Banken zahlen. Wenn ich denen jetzt auch sage, dass ich keinen Zins und Tilgung mehr zahle, dann haben die Banken ein Problem. Gerade in der Pandemie haben sich Bankenwelt und Investoren hervorragend benommen. Das heißt, man hat alles, was man an Liquidität hatte, zur Überbrückung hergenommen.

Wir haben mit 90 Prozent unserer Mieter Nachtragsverhandlungen geführt und Mieterlasse gemacht und haben dabei auf der anderen Seite von den Banken keinen übermäßigen Druck bekommen. Ich muss Ihnen allerdings sagen: Wenn die Pandemie weitergeht und wir diese Schließungen weiterführen, wird es irgendwann auch da eingreifen. Ansonsten wünsche ich mir, dass man durch Programme, wie sie jetzt Nordrhein-Westfalen macht, oder einzelne Städte, Überbrückungshilfen gibt, weil das hilft. Denn ein abrupter Werteverfall würde tatsächlich das System stärker in eine Schieflage bringen, als ein langsamer. Es ist ja in den letzten 10 Jahren langsam nach oben gegangen – außer nach der Finanzkrise, da ging es einmal herunter. Es wäre wünschenswert für das ganze System, wenn es auch langsam heruntergeht. Ich vertraue da aber auf den Markt.

Wir brauchen von den Kommunen, in den Genehmigungsbehörden, mehr Flexibilität. Man muss die Möglichkeit geben, das haben wir in unseren Vorschlägen schon gesagt, auch einmal befristet, für eine gewisse Zeit von Bebauungsplänen abzuweichen, solange es nach § 34 BauGB geht. Dadurch könnte man von Einzelhandel auf Gastronomie, von Gastronomie auf Dienstleistung umwechseln, ohne jedes Mal eine Baugenehmigung zu benötigen, was die Betroffenen über Wochen und Monate zurückwerfen würde. Das wäre meine Antwort.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Jetzt haben wir noch Herrn Portz.

Norbert Portz (Deutscher Städte- und Gemeindebund): Vielen Dank. Herr Reinhold, Sie werden sich nicht wundern, wenn wir sagen, dass auch wir für Beschleunigung und Vereinfachung im Bauplanungsrecht sind. Das ist aber nicht Gegenstand des Baulandmobilisierungsgesetzes. Dringender Appell, dass dieses Thema in der nächsten Legislaturperiode noch einmal auf die Tagesordnung kommt. Dennoch, nach meiner Kenntnis ist die Masse im Innenbereich nicht bauleitplanerisch zu bewältigen. Das meiste von dem, was wir hier vor Augen haben, ist Gebiet nach § 34 BauGB, das heißt unbeplanter Innenbereich. Da kann es sicherlich auch Erleichterungen geben, aber wie gesagt: Mehr als 50 Prozent sind unbeplanter Innenbereich. Was das Bauplanungsrecht angeht, so finde ich sechs bis sieben Jahre enorm lang. Hier haben wir auch seitens des Deutschen Städte- und Gemeindebundes Vorschläge gemacht, die auf dem Tisch liegen –



Stichworte: vermehrte Präklusion, Stichtagsregelungen und vieles mehr. Bei der vielbeschworenen Nutzungsmischung, um das noch einmal anzusprechen, müssen wir, glaube ich, erreichen, dass wir nach wie vor die Attraktivität der Innenstädte erhalten. Bei alledem, was zum wichtigen Thema Wohnen und zu anderen Nutzungen gesagt worden ist, brauchen wir nach wie vor Frequenzbringer. Das heißt, wir müssen dafür Sorge tragen, dass Innenstädte attraktiv bleiben und dabei kommt nach wie vor, bei allem was sich wandelt, dem Handel, der Gastronomie aber auch Nutzungen wie dem Kino eine maßgebliche Bedeutung zu. Diese lösen nämlich noch einmal weitere Frequenz aus. Ich fahre nicht in die Innenstadt, um mir da Wohnungen anzuschauen. Also, die Attraktivität und der Glamour-Effekt müssen weiterhin erhalten werden. Das halten wir für ganz wichtig.

Das Thema „Onlinehandel“ ist nicht angesprochen worden. Ich will nur einmal den Ball hineinwerfen. Wir haben uns durchaus dafür ausgesprochen, wie immer man das konkret macht, eine verstärkte Gleichbehandlung zwischen stationärem Handel und Onlinehandel einzuführen, Stichwort „Produktversandsteuer“. Dahinter steht der Gedanke, dass derjenige, der Verkehr und Infrastruktur mehr belastet – sprich: die Großen, ich nenne einmal den Namen Amazon –, dann ein Stück weit gegenüber dem stationärem Handel belastet werden sollte. Das kann man auch mit einer Bagatellsteuer regeln. Auch der stationäre Handel wird nicht um eine vermehrte Digitalisierung herumkommen.

Noch ein letzter Satz, weil wir da alle einig sind. Wir müssen das Thema nachhaltig besetzen. Das Thema „Innenstadt“ endet nicht mit dieser Anhörung, es ist systemrelevant. Wir haben als Deutscher Städte- und Gemeindebund gemeinsam mit dem HDE vorgeschlagen, eine sogenannte „Bundesstiftung Allianz für Innenstädte“ in Form eines Vereins zu gründen, damit wir das ganze Thema dauerhaft auf die Tagesordnung bringen. Da geht es um Konzepte, da geht es um Finanzierung. Ich glaube, der Beirat für Innenstadt beim BMI, so gut er auch ist, greift zu kurz. Wir müssen das Thema als Allgemeingut langfristig auf die Tagesordnung setzen. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön, Herr Portz. Jetzt haben wir die Fraktion DIE LINKE., Frau Abg. Lay.

Abg. Caren Lay (DIE LINKE.): Ich möchte noch einmal darauf verweisen, dass wir die Situation haben, dass nicht alle Gewerbemieten oder alle Investoren in den Städten gleich sind. Es gibt Investoren, hinter denen sehr viel Geld steht, und andere, die aus kommunaler oder auch gemeinnütziger Sicht investieren wollen. Ich denke, es ist in unser aller Interesse, dass wir vor allem für letztere die Möglichkeiten erhalten. Ich möchte deshalb noch einmal auf den Bodenfonds zu sprechen kommen – Frau Fontaine-Kretschmer hat das ja auch schon angesprochen, und ich weiß auch, dass Sie, Frau Burgdorff, sich seit vielen Jahren für einen solchen Bodenfonds stark machen. Vielleicht können Sie noch einmal ausführen, wie das die Kommunen, aber auch andere gemeinwohlorientierte Akteure, unterstützen könnte, zu einer sinnvollen Entwicklung der Innenstädte beizutragen.

Sie haben zurecht auch das Thema „Gewerbemieten“ angesprochen. Gerade jetzt in der Krise ist das natürlich für viele – wie für den kleinen Einzelhandel – der größte Ausgabeposten und viele staatliche Hilfen werden eigentlich nur an den Vermieter weitergereicht. Welche Konzepte, welche Möglichkeiten sehen Sie, zu einer geringeren Mietbelastung für den kleinen Einzelhandel zu kommen?

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. Also dann zur Beantwortung Frau Burgdorff.

Frauke Burgdorff (Stadtbaurätin Aachen): Gerne. Zunächst einmal zu den vielfältigen Investoren und Investierenden, die wir in der Stadt haben. In der Tat haben wir einen großen Blumenstrauß, hier in Aachen z. B. die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule (RWTH), nicht zu unterschätzen als Nutzer der Stadt und als Investor. Wir haben klassische Gemeinnützige, von der Caritas über die Diakonie, und wir haben die neuen Gemeinwohlorientierten, seien es nun jüngere Genossenschaften, die sich gründen, Handwerkerhöfe oder Ähnliches, die sich dem Halten und Gestalten von Immobilien auf Dauer in der Stadt verpflichten – in welchen Formen auch immer. Ich glaube, dass wir gut z. B. von München aber auch von Hamburg lernen können, die in den letzten Jahren zumindest den Boden, dessen sie habhaft geworden sind, vor allem und vornehmlich an solche gemeinwohlorientierten, verpflichteten Akteure vergeben haben. Es können auch kommunale Wohnungsbaugesellschaften sein. Mein Motto ist immer: Kaufen hilft an dieser Stelle. Je eher diejenigen kaufen und in



der Stadt investieren, die sich auf Dauer der Stadt verbunden fühlen, desto stabiler und bunter ist der Immobilienmarkt. Wir brauchen einen bunten Immobilienmarkt, damit er resilient ist. Diese Buntheit, die Vielfalt ist uns abhandengekommen. Resilienz entsteht nicht nur in der Tierwelt aus Vielfalt, sondern auch auf den Immobilienmärkten und dazu gehören auch die Gemeinwohlorientierten als starker Partner. Wir erleben das gerade in Aachen: Wir haben einen Wettbewerb für ein neues Grundstück veranstaltet, „Stadt machen“, mit großem Engagement und viel Geld. Es ist eben so, dass die BürgerInnen der Stadt viel Geld haben, das sie investieren und lokal binden wollen. Das ist mir ganz wichtig. Das ist nämlich nicht niedlich, sondern das ist relevant.

Das zweite Thema, die Gewerbemieten: Ich bin darin keine Spezialistin, ich bin Städtebauerin, aber was wir schon merken...

Entschuldigen Sie, ich habe das Thema „Bodenfonds“ ausgelassen. Wir brauchen als Kommunen eine Möglichkeit, den Boden jenseits der klassischen Haushaltsführung zu organisieren – wie auch immer wir das rechtlich hinbekommen. Da könnten Bund und Länder mit gutem Beispiel vorangehen. Wir müssen die Grundstücke sozusagen aus dem Haushalt herausnehmen. Auf Landesebene verkauft beispielsweise das Finanzministerium in Nordrhein-Westfalen (NRW) seine Grundstücke immer noch zum höchsten Preis, weil es eine Geldquelle ist. Aber Boden ist keine Geldquelle, Boden ist eine Stadtentwicklungsquelle. Das heißt, wir müssen den Boden davor schützen, in die Maschine der ständigen Aufwertung zu kommen. Dafür brauchen wir Fonds und besondere haushälterische Rahmenbedingungen, unter denen wir unser Bodenvermögen mehren können, um es dann als Erbbaurecht zu vergeben oder ähnlich, so wie es uns z. B. die Stadt Basel vormacht. Das ist ganz wichtig.

Zum Schluss zu den Gewerbemieten. Wie gesagt, ich bin keine Spezialistin in dem Feld. Ich merke aber, dass es in Aachen schon vor Corona radikale Entmietungen gegeben hat, zum Zwecke der Spekulation. Im Herzen der Stadt sind Gewerbemieten innerhalb kürzester Zeit „hochgezogen“ worden. Wir brauchen andere Fristen bei den Gewerbemieten. Wir brauchen etwas in Richtung eines Mietspiegels, wir brauchen Orientierung, was eine angemessene Miete ist und wir brauchen die Möglichkeit, auf die Gestaltung von Mietverträgen einzuwirken.

Im Sanierungsrecht haben wir das ja bereits. Diese Möglichkeiten sollten wir in den Innenentwicklungsmaßnahmen weiterführen. Das ist der Rahmen, in dem ich mir vorstellen könnte, dass wir etwas bewirken können. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. Dann kommen wir zur Letzten in der letzten Runde, Frau Wagner.

Abg. Daniela Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ich möchte mich in Hinblick auf Instrumente des besonderen Städtebaurechts und planungsrechtliche Instrumente noch einmal mit einer Frage an Herrn Genth und Herrn von Lojewski wenden. Zum einen würde ich gerne wissen, wie Sie unsere Forderung nach Gewerbe- und Kulturerhaltungsgebieten einordnen und bewerten. Halten Sie das für zielführend? Ist es aus Ihrer Sicht zielführend, die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht auszuüben, ganz generell auf gewerblich genutzte Immobilien auszudehnen?

Die **Vorsitzende**: Also, Herr Genth ist der nächste und dann Herr von Lojewski.

Stefan Genth (HDE e. V.): Vielen Dank, Frau Wagner, für die zwei wirklich interessanten Fragen. Um das auch schnell und kurz zu beantworten: Ja, wir halten Ihre Forderung im Gewerbe- und auch Kulturerhaltungsbereich für zielführend. Wir sehen, dass ein verbessertes planungsrechtliches Instrumentarium erforderlich ist. Vielleicht kann man sich vorstellen – nicht eins-zu-eins, aber in Analogie zur Erweiterung des Anwendungsbereichs des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten –, dass man Gebiete mit prekären Gewerbeverhältnissen, also da wo Missstände da sind, da wo der Branchenmix nicht mehr existiert, wo keine unzureichende Nutzungsmischung da ist, wo es Leerstände gibt, als Sonderzonen ausweist. Dies könnte man tun, um dann frequenzbringende Funktionen und innenstadtrelevante Dinge weiter voranzubringen. Um den Entwicklungs- und Stabilisierungsrahmen von Kommunen zu verbessern und zu befördern, kann man mit besonderen Privilegierungen arbeiten, im Bereich von Förderung, von Steuerbefreiungen, aber auch im Bereich von Eingriffsrechten. Zum Thema „Vorkaufsrecht“ sage ich gleich noch etwas. Also insofern glaube ich schon, dass ein planungsrechtliches Instrumentarium hier besser ansetzen kann. Das Ganze zielt ja darauf ab, dass wir eine Nutzungsmischung ermöglichen, also mehr Nutzung in die Städte bringen.



Ich bin mir sicher, dass der Einzelhandel nach der Pandemie nach wie vor einer der Hauptfrequenzbringer in der Innenstadt sein wird, aber nicht der alleinige. Wir müssen sehen, wie man wieder andere Nutzungen in der Stadt ermöglicht, das wurde eben auch schon einmal angesprochen. Wenn wir smarte Produktion, also Gewerbe, wieder in die Stadt zurückbringen wollen, dann müssen wir sehen, wie man beispielsweise die TA-Lärm anpasst, damit auch diese Dinge sachgerecht berücksichtigt werden und man eine Gemengelage schafft, die dann das Ganze auch rechtlich ermöglicht. Für die Verbindung von Wohnen, Freizeit, Gewerbe, Kultur, Bildung, Handel und Gastronomie in der Innenstadt muss man also die Vorschriften noch weiter anpassen, um hier auch den entsprechenden rechtlichen Rahmen zu geben.

Zum Thema „Vorkaufsrecht“ sehen wir, dass es ein sehr gutes Beispiel aus Frankreich gibt, die „Action Coeur de Ville“. Seit 2018 gibt es das in 222 Städten und Regionen im Rahmen eines fünfjährigen Revitalisierungsprogramms, konkret zur Wiederbelebung der Stadtkerne. Das wäre in Deutschland vielleicht ungewöhnlich: Man geht in städtebauliche und funktionale Missstände, schaut sie sich an und hat dort ein bedingtes Vorkaufsrecht.

Ich glaube, so haben das auch die deutschen kommunalen Spitzenverbände aufgefasst. Es gab ja in der Presse Aussagen, die teilweise falsch verstanden wurden. Also „bedingt“ heißt, dass man in außerordentlichen Situationen, um eine bestimmte Entwicklung zu ermöglichen, auch als Kommune ein Vorkaufsrecht ausübt, im Anschluss daran diese Immobilie aber dem Markt wieder übergibt. Denn auf Dauer können Kommunen nicht Immobilienverwalter, -besitzer und -entwickler sein. Das sollte schon dem Markt überlassen werden. Insofern können wir uns das in dieser Form, bedingt also, sehr gut vorstellen, um Nutzung zu ermöglichen und voranzubringen. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. So, dann gibt es das Schlusswort von Herrn von Lojewski.

Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag): Vielen Dank, Frau Vorsitzende, vielen Dank für die Frage, Frau Wagner. Wir steigen jetzt ja noch einmal richtig ein. § 172 BauGB, das kennen wir, sind die Erhaltungsgebiete, und die Frage ist jetzt: Erweitern wir das auch auf Gewerbe im Bestand? Das ist das

schöne Beispiel von „Bizim Bakkal“, das heißt „unser Laden“ auf Türkisch. Das kennen wir aus den Kreuzberger Kiezen, wo es dann 10 000 Menschen gibt, die unterschreiben, dass dieser Laden nicht verdrängt wird. Man könnte ihn womöglich auch öffentlich-rechtlich schützen, indem der Schutzgegenstand, der Milieuschutz, ausgeweitet wird, auch auf Gewerbebestände. Das kann man sich vorstellen, das sollten wir aber sehr sorgfältig prüfen. Wir haben in unserer Stellungnahme ja auch geschrieben, dass wir nicht so viel von schnellen Aktionen halten, weil die Baunutzungsverordnung und auch das besondere Städtebaurecht dem Grunde nach sehr evolutionäre Instrumente sind. Das können wir nicht mit Schnellschüssen erledigen. Wir müssen experimentieren, wir müssen Wirkungsabschätzungen machen etc. Das ist der öffentlich-rechtliche Teil, den wir erst einmal nicht ausschließen, den wir aber erprobt wissen wollen. Wir wollen Anwendungsfälle herausarbeiten und schauen, mit welchem Aufwand das Ganze einhergeht. Wir wollen ja auch nicht weiter bürokratisieren – die berühmten Doppelwaschbecken in Milieuschutzgebieten sind ein Beispiel, das ja auch von einigen Fraktionen im Deutschen Bundestag beklagt worden ist. Wir wollen es also nicht weiter verkomplizieren. Aber natürlich lohnt es sich, darüber nachzudenken, auch öffentlich-rechtlich zu intervenieren, um gewachsene Strukturen zu erhalten, damit der Schuster bleibt und eben auch Bizim Bakkal. Das ist keine abschließende Antwort zu diesem Bereich, aber die immanente Aufforderung an uns alle – und vielleicht können Sie ja da auch initiativ werden –, das Innenministerium zu bitten, dazu einmal eine Erprobung zu machen, ein bisschen zu forschen und das auszuprobieren. So haben wir in der Vergangenheit eigentlich immer BauGB-Änderungen auf den Weg gebracht. Da haben wir uns nämlich erst über Inhalte unterhalten, sie erprobt, sie präsentiert und dann haben Sie im Deutschen Bundestag, in der Regel sogar einstimmig, BauGB-Änderungen beschlossen. Das wünschen wir uns jetzt in akuten Fall im Übrigen auch.

Das ist das Öffentlich-Rechtliche. Privatrechtlich ist die Frage natürlich auch sehr spannend, ob man das BGB im Mietrecht um einen Gewerbeanteil erweitert. Da geht es um Kündigungsfristen und auch um die Frage, was angemessene Mieten sind. Auch da kann ich keine abschließende Antwort geben, aber der HDE hat sich dazu ja eben schon geäußert. Das finde ich sehr interessant. Auch hier kann ich nur



auffordern zu erproben, Wirkungsabschätzungen zu machen, wie das funktionieren kann. Das spielt ja auch mit hinein in den Gewerbemietenspiegel: Wer ermittelt, messen wir am Umsatz oder am Ertrag, und was wäre die heranzuziehende Miete, über die hinaus man dann nicht vermieten kann?

Beim Vorkaufsrecht beziehe ich mich gern auf die Äußerungen von Frau Fontaine-Kretschmer und Frau Burgdorff. Wir wollen es ausüben und wir wollen natürlich nicht Entwickler werden. Es gibt – das habe ich irgendwann einmal in meiner Laufbahn gelernt – das schöne Wort der „Anentwicklung“. Das habe ich bei der DB-Immobilien gelernt, da wurde „anentwickelt“. Wir können uns in der Tat als „Anentwickler“ verstehen und dann weiterreichen. Aber, auch Frau Burgdorff ist darauf eingegangen, wir haben auch Entwicklungsgesellschaften in den Städten, die marktfähig und professionell im öffentlichen Interesse arbeiten. Wir finden das französische Beispiel auch interessant. Der HDE und wir sind dazu im Gespräch. Ich habe auch auf die Pariser Beispiele verwiesen: Sie halten es gar nicht für möglich, dass die Stadt Paris Geschäftshäuser kauft. Sie tut es aber! Auch hier meinen wir, ist es möglich und nötig, Vorkaufsrechte ausüben zu können. Die Frage ist aber, und auf die Problematik sind wir in der Anhörung ja schon eingegangen: zu welchen Preisen? Wir sind da noch sehr gemäßigt unterwegs und sagen: zu den Verkehrswerten. Man kann sich aber natürlich auch eher betriebswirtschaftlich orientieren und sagen: Was kann man denn damit erwirtschaften? Wenn man wenig erwirtschaften kann, dann ist der Preis entsprechend niedrig.

Hier schließt sich vielleicht der Kreis der heutigen Anhörung. Die Werte werden korrigiert werden müssen, Herr Ibel ist darauf eingangs eingegangen. Nehmen Sie sich dessen an und fordern Sie die Bundesregierung auf, dazu Vorbereitungen zu treffen. Wir können das beides nämlich nicht übers Knie brechen, weder die Gewerbe- und Strukturerehaltungsgebiete, noch den Mieterschutz im gewerblichen Bereich. Das sind dicke Bretter, die da zu bohren sind, weil wir so viele Fallgestaltungen haben, dass wir es nicht mit einem Schnellschuss werden erledigen können. Dankeschön.

Die **Vorsitzende**: Wir danken Ihnen. Damit sind wir auch am Ende unserer Anhörung. Vielen Dank an die Fachleute, dass sie uns mit Rat zur Seite stehen. Auch ein herzliches Dankeschön dafür, dass Sie

sich so um die Innenstädte bemühen, nicht nur dass Sie uns beraten, sondern dass Sie in Ihrer täglichen Arbeit auch dafür sorgen, dass unsere Innenstädte attraktiv bleiben und lebenswert sind. Danke auch an die Kolleginnen und Kollegen. Ich möchte sie noch einmal daran erinnern: Sie müssen jetzt aus der Videokonferenz hinausgehen und in die nächste Videokonferenz hinein, zu unserer nächsten nichtöffentlichen Sitzung. Ein Dank dann natürlich auch an alle Zuhörer: Schön, dass Sie zugehört haben. Bis zum nächsten Mal. Kommen Sie gut dahin, wo auch immer Sie heute noch hin wollen. Dankeschön.

Schluss der Sitzung: 12:05 Uhr

Mechthild Heil, MdB
Vorsitzende