



Wortprotokoll der 70. Sitzung

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Berlin, den 22. Februar 2021, 13:00 Uhr
PLH 4.300, Konrad-Adenauer-Straße 1,
10557 Berlin
Paul-Löbe-Haus 4.300

Vorsitz: Mechthild Heil, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Tagesordnungspunkt 1

Seite 6

a) Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)

BT-Drucksache 19/24838

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und
Kommunen

Mitberatend:

Sportausschuss
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz
Ausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur
Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare
Sicherheit

Gutachtlich:

Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung

Berichterstatter/in:

Abg. Torsten Schweiger [CDU/CSU]
Abg. Claudia Tausend [SPD]
Abg. Udo Theodor Hemmelgarn [AfD]
Abg. Daniel Föst [FDP]
Abg. Caren Lay [DIE LINKE.]
Abg. Daniela Wagner [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]



- b) Antrag der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP

Mehr, schneller und günstiger bauen für bezahlbare Mieten und Eigenheime

BT-Drucksache 19/26190

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

- c) Antrag der Abgeordneten Hagen Reinhold, Frank Sitta, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP

Die Blackbox-Clubszene – Kreativ und wirtschaftlich

BT-Drucksache 19/16833

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Mitberatend:

Ausschuss für Kultur und Medien

- d) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Lorenz Gösta Beutin, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Bauland in Gemeinschaftshand – Bodenpreissteigerungen bekämpfen

BT-Drucksache 19/16043

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Mitberatend:

Finanzausschuss
Haushaltsausschuss

- e) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Gökay Akbulut, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Ausverkauf der Städte stoppen – Vorkaufsrecht stärken, Umwandlungen verbieten

BT-Drucksache 19/22594

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Mitberatend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

- f) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Simone Barrientos, Doris Achelwilm, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Clubsterben stoppen

BT-Drucksache 19/14156

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Mitberatend:

Ausschuss für Kultur und Medien



- g) Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Christian Kühn (Tübingen), Markus Tressel, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Spekulation den Boden entziehen, soziale Mischung erhalten und Baurecht nachhaltig ausrichten

BT-Drucksache 19/16047

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Mitberatend:

Finanzausschuss

Ausschuss für Wirtschaft und Energie

Ausschuss für Ernährung und Landwirtschaft

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit

Ausschuss für Kultur und Medien

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

Mit Stadtentwicklung Innenstädte und Ortskerne lebendig halten - Kleine Gewerbe schützen und Stadt der kurzen Wege stärken

BT-Drucksache 19/19143

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Mitberatend:

Ausschuss für Wirtschaft und Energie

- i) Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Christian Kühn (Tübingen), Lisa Badum, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Klimaresilienz der Städte durch mehr Natur und Freiräume erhöhen

BT-Drucksache 19/21531

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Mitberatend:

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit

- j) Antrag der Abgeordneten Erhard Grundl, Daniela Wagner, Anja Hajduk, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Clubkultur erhalten – Clubs als Kulturorte anerkennen

BT-Drucksache 19/15121

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Mitberatend:

Ausschuss für Kultur und Medien



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 Gottberg, Wilhelm von 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

RA Johannes Bohl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Gesellschaft für die Prüfung der Umweltverträglichkeit e. V.

Bernd Düsterdiek

Referatsleiter Dezernat Umwelt und Städtebau, Deutscher Städte- und Gemeindebund

Andreas Ibel

Präsident Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW)

Dr. Till Kemper M. A.

HFK Rechtsanwälte PartGmbH

Hilmar von Lojewski

Beigeordneter und Leiter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr,
Deutscher Städtetag

Dr. Friederike Mechel

Leiterin des Bereichs Recht, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), Hamburg

Aygül Özkan

Geschäftsführerin ZIA, Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.

Stephan Reiß-Schmidt

Stadtdirektor a. D., Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht

Dr. Kay Ruge

Beigeordneter für Verfassung, Europa, Neue Medien, Bauen und Umwelt, Deutscher
Landkreistag

Ina Scharrenbach,

Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung (MHKBG) des Landes
Nordrhein-Westfalen

Lukas Siebenkotten

Präsident Deutscher Mieterbund e. V.

Dr. Kai H. Warnecke

Präsident Haus und Grund Deutschland e. V.



Tagesordnungspunkt 1

a) Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

(Baulandmobilisierungsgesetz)

BT-Drucksache 19/24838

b) Antrag der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP

Mehr, schneller und günstiger bauen für bezahlbare Mieten und Eigenheime

BT-Drucksache 19/26190

c) Antrag der Abgeordneten Hagen Reinhold, Frank Sitta, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP

Die Blackbox-Clubszene – Kreativ und wirtschaftlich

BT-Drucksache 19/16833

d) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Lorenz Gösta Beutin, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Bauland in Gemeinschaftshand – Bodenpreissteigerungen bekämpfen

BT-Drucksache 19/16043

e) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Gökay Akbulut, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Ausverkauf der Städte stoppen – Vorkaufsrecht stärken, Umwandlungen verbieten

BT-Drucksache 19/22594

f) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Simone Barrientos, Doris Achelwilm, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Clubsterben stoppen

BT-Drucksache 19/14156

g) Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Christian Kühn (Tübingen), Markus Tressel, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Spekulation den Boden entziehen, soziale Mischung erhalten und Baurecht nachhaltig ausrichten

BT-Drucksache 19/16047

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

Mit Stadtentwicklung Innenstädte und Ortskerne lebendig halten - Kleine Gewerbe schützen und Stadt der kurzen Wege stärken

BT-Drucksache 19/19143

i) Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Christian Kühn (Tübingen), Lisa Badum, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Klimaresilienz der Städte durch mehr Natur und Freiräume erhöhen

BT-Drucksache 19/21531

j) Antrag der Abgeordneten Erhard Grundl, Daniela Wagner, Anja Hajduk, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Clubkultur erhalten – Clubs als Kulturorte anerkennen

BT-Drucksache 19/15121

Die **Vorsitzende**: Wir beginnen dann mit unserer Ausschusssitzung. Ihnen allen ein herzliches Willkommen, auch den Kolleginnen und Kollegen. Wir haben heute die 70. Sitzung, eine öffentliche Anhörung zum Thema „Baulandmobilisierungsgesetz“. Schön, dass Sie alle eingeschaltet sind. Wir haben beschlossen, wie Sie feststellen können, dass wir eine reine Videokonferenz machen. Danke schön, dass das so gut funktioniert. Ich begrüße ganz be-



sonders die Kolleginnen und Kollegen aus den beratenden Ausschüssen. Ich habe gehört, heute sind Sie zahlreich dabei. Auch Ihnen ein herzliches Willkommen. Auch unserem Parlamentarischen Staatssekretär Volkmars Vogel ein Willkommen hier bei uns. Wir haben heute eine große interessierte Öffentlichkeit, davon so viele, wie technisch möglich, mit in der Schalte. Wir machen eine Videoaufzeichnung, die Sie dann zeitversetzt auf der Bundestagswebseite finden werden. Also ganz normal unter www.bundestag.de/bau. Da können Sie sich das anschauen. Wir haben aber auch Zuschauer, die sich bei unserer Videoschalte per WebEx zugeschaltet haben. Dann haben wir natürlich Sachverständige, auch Sie begrüße ich ganz herzlich. Ich würde Sie gerne kurz namentlich vorstellen, in alphabetischer Reihenfolge. Die Kollegen haben zwar die Liste vorzuliegen, aber nicht alle Zuhörer. Dann haben Sie einmal gehört, wer hier heute mit uns diskutiert.

An erster Stelle, wie gesagt alphabetisch, möchte ich gerne Herrn Johannes Bohl begrüßen. Er ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht bei der Gesellschaft für die Prüfung der Umweltverträglichkeit e. V. Dann begrüße ich Herrn Bernd Düsterdiek, er ist Referatsleiter im Dezernat Umwelt und Städtebau beim Deutschen Städte- und Gemeindebund. Andreas Ibel ist bei uns, er ist der Präsident des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Dr. Till Kemper, er ist Rechtsanwalt und in der Sozietät HFK Rechtsanwälte PartGmbH. Herr Hilmar von Lojewski vom Deutschen Städtetag ist da, er ist Beigeordneter, aber auch der Leiter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr. Dann begrüße ich Frau Dr. Friederike Mechel, sie ist Leiterin des Bereichs Recht, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg. Frau Aygül Özkan, die Geschäftsführerin vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA). Stephan Reiß-Schmidt ist da, er war einmal Stadtdirektor und ist jetzt bei der Münchner Initiative für soziales Bodenrecht. Dr. Kay Ruge vom Deutschen Landkreistag ist da, er ist Beigeordneter für Verfassung, Europa, Neue Medien, Bauen und Umwelt. Wir haben Ministerin Ina Scharrenbach da, sie ist Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung in Nordrhein-Westfalen. Dann den Präsidenten des Deutschen Mieterbundes, Herrn Lukas Siebenkotten, auch Ihnen ein herzliches Willkommen, und Dr. Kai Warnecke, den Präsidenten von Haus und Grund Deutschland

e. V. Sie alle diskutieren heute mit uns. Noch einmal vielen Dank, dass Sie alle da sind und uns heute mit Ihrer Expertise zur Verfügung stehen.

Wir werden zu dem angesprochenen Video, das wir aufzeichnen, auch noch ein Wortprotokoll erstellen. Auch das könnten Sie später auf der Homepage des Deutschen Bundestages einsehen. Ich danke Ihnen auch, dass Sie uns schriftliche Stellungnahmen zur Verfügung gestellt haben. Die Zuhörer können auch diese auf der Webseite einsehen, das sind die Ausschussdrucksachen 19(24)265 A bis I und 19(24)266A bis G.

Wir haben heute nur einen Tagesordnungspunkt. Es geht um den Gesetzentwurf der Bundesregierung, einschließlich der Stellungnahmen des Bundesrates und der Gegenäußerungen der Bundesregierung, sowie neun weitere, thematisch mit diesem Gesetzentwurf verbundene Anträge, von der FDP-Fraktion, der Fraktion DIE LINKE. und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Auch die will ich kurz anreißen, damit die Zuhörer auch wissen, worum es geht.

Zunächst der Gesetzentwurf zum Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland, wir sagen immer kurz Baulandmobilisierungsgesetz.

Dann gibt es zwei Anträge der FDP: „Mehr, schneller und günstiger bauen für bezahlbare Mieten und Eigenheime“ auf Drucksache 19/26190 und den Antrag „Die Blackbox-Clubszene“ auf Drucksache 19/16833.

Dann haben wir drei Anträge der Fraktion DIE LINKE.: Da geht es um „Bauland in Gemeinschaftshand – Bodenpreissteigerungen bekämpfen“ auf Drucksache 19/16043, „Ausverkauf der Städte stoppen – Vorkaufsrecht stärken, Umwandlungen verbieten“ auf Drucksache 19/22594 und auch hier, im dritten Antrag, geht es um „Clubsterben stoppen“ auf Drucksache 19/14156.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat vier Anträge eingereicht, die wir heute mitdiskutieren: „Spekulation den Boden entziehen, soziale Mischung erhalten und Baurecht nachhaltig ausrichten“ auf Drucksache 19/16047, „Mit Stadtentwicklung Innenstädte und Ortskerne lebendig halten - Kleine Gewerbe schützen und Stadt der kurzen Wege stärken“ auf Drucksache 19/19143, „Klimaresilienz der Städte durch mehr Natur und Freiräume erhöhen“ auf Drucksache 19/21531 und



letztlich auch hier „Clubkultur erhalten – Clubs als Kulturorte anerkennen“ auf Drucksache 19/15121.

Wir haben im Ausschuss eine gute Tradition, dass wir auf die Eingangsstatements verzichten. Sie haben ja schon schriftlich Ihre Statements eingereicht, wir können also direkt in die Frage- und Antwortrunden einsteigen. Wir planen mindestens drei Runden, vielleicht schaffen wir auch vier. Wir haben drei Stunden Zeit. Wir machen das immer so, dass wir für Frage und Antwort fünf Minuten Zeit haben. Das heißt, ich bitte die Kollegen, sich kurz zu fassen, damit die Sachverständigen auch noch eine Antwort geben können in der Kürze der Zeit, in den fünf Minuten. Bevor Sie die Frage stellen, sagen Sie bitte auch, wem Sie die Frage stellen, damit das Ausschusssekretariat dann auch folgen und das richtige Mikro freischalten kann. Vielen Dank dafür, dass Sie dann so verfahren.

Natürlich dürfen auch die Kollegen, die nicht im Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen Mitglied sind, Fragen stellen. Regeln Sie das bitte innerhalb Ihrer jeweiligen Fraktion. Natürlich wird das auf das Zeitkontingent der jeweiligen Fraktion angerechnet.

Jetzt noch etwas, das vielleicht seltsam klingt. Ich habe Sie jetzt herzlich begrüßt, die Zuschauer, aber es muss Ihnen klar sein: Es ist, wie wenn Sie live im Ausschusssaal sitzen, Sie dürfen nur passiv teilnehmen, also keine Meinungsäußerungen, weder sprachlich noch bildlich. Ich würde Sie sogar bitten, Ihre Kameras auszuschalten, das würde es uns erleichtern. Wir würden Sie dann zwar nicht sehen, was natürlich schade ist, aber dann haben wir alle auf unseren Bildschirmen die Leute nebeneinander, die miteinander diskutieren und können uns gegenseitig sehen. Es wäre sehr nett, wenn Sie das machen würden. Nichts gegen Sie oder Ihr Aussehen, es ist dann nur einfacher zu handhaben.

Dann können wir schon in die erste Fragerunde einsteigen. Wir beginnen mit der CDU/CSU-Fraktion, wenn es Ihnen recht ist. Danach geht die Reihenfolge mit der AfD weiter, dann die SPD, die FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Bei der CDU/CSU fangen wir mit Herrn Schweiger an.

Abg. Torsten Schweiger (CDU/CSU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich würde gerne mit dem Bauplandmobilisierungsgesetz beginnen, weil mich das am meisten beschäftigt. Da hätte ich zwei kleine

Teilfragen, die ich gerne an Herrn Dr. Warnecke stellen würde. Die erste Teilfrage ist: Wir wollen im neuen Gesetzentwurf auch das Baugebot neu regeln. Wie sieht denn dazu Ihre Meinung aus? Ich glaube, dass die vorhandenen Möglichkeiten des jetzigen Baugebotes bisher nur unzureichend genutzt werden und ich bin prinzipiell der Meinung, bevor man verschärft, soll man die Möglichkeiten ausnutzen. Ich würde gerne Ihre Einschätzung zu den Auswirkungen der jetzt im Entwurf vorgesehenen Regelung haben.

Die zweite Teilfrage ist zum Umwandlungsverbot. Wir hatten ja im Koalitionsvertrag gesagt, dass wir die Umwandlung erschweren beziehungsweise reduzieren wollen. Ganz wollten wir sie ja nicht weg bekommen, weil ja schließlich auch umgewandelte Wohnungen für die privaten Wohnungsinhaber oder für den Mittelstand unter vielerlei Gesichtspunkten wichtig sind. Gäbe es aus Ihrer Sicht Alternativen zu der jetzt vorgesehenen Richtung, um tatsächlich die Reduktion, vielleicht bei den großen Unternehmen, eher einzuführen und die gerade erwähnte Gruppe nicht so zu belasten? Also, gäbe es da Alternativen oder haben sie Vorschläge, wie man das vielleicht alternativ regeln könnte? Vielen Dank.

Die **Vorsitzende:** Danke, Herr Schweiger. Dann Herr Dr. Warnecke, bitte die Antwort.

Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund Deutschland e. V.): Vielen Dank, Frau Vorsitzende, Herr Schweiger, für die Frage. Meine sehr verehrten Damen und Herren Abgeordnete, das Thema Baugebot, in aller gebotenen Kürze, ist bereits geregelt. Wir glauben, dass die derzeitige Variante der Regelung der Baugebote völlig ausreichend ist. Insbesondere erfordert sie in der derzeitigen Lage einen Blick auf den Einzelfall und trägt damit einer gewissen Rücksichtnahme auf den Eigentümer Rechnung, bei der der einzelne Eigentümer zu identifizieren und anzusprechen ist. Wir befürchten, dass die Neuregelung zu einem faktischen Automatismus aus Baugebot und dann angedrohter Enteignung führt, was wir nicht sehr gut finden. Wie negativ sich das auswirkt, zeigt die Stadt Tübingen. Dort hat man sehr vertrauensvoll mit den Eigentümern zusammengearbeitet und Baugebote individuell durchgesetzt. Dann kam der große mediale Aufschlag des Oberbürgermeisters, in dem er mit einem Schwung alle Eigentümer angeschrieben hat und das wirkte dann



erschreckend. Ich denke nicht, dass das ein Vorbild ist, um Baugebote durchsetzen zu können, sondern so, wie es früher gemacht worden ist, bis zu diesem großen medialen Aufschlag, war Tübingen ein Vorbild. So hätte man auch weiter verfahren können. Deswegen halten wir diese Regelung für nicht erforderlich. Ich halte das Baugebot für ein mit heißer Nadel gestricktes Element, denn zum einen wird die Übernahme von Grundstücken in der Folge nur einer kleinen Anzahl von potenziellen Eigentümern, insbesondere nicht den Bürgern einer Stadt, also den privaten Eigentümern, ermöglicht und zum anderen besteht immer die Gefahr der Schadenersatzpflicht der Kommune überall dort, wo sie ein Baugebot für Wohnraum durchsetzt und auch andere Möglichkeiten der Bebauung zulässig gewesen wären.

Was das Umwandlungsverbot angeht: Die Ziele werden der Bundesregierung klar gewesen sein. Es heißt auch immer, es geht darum, große Mengen an Wohnungsumwandlungen zu verhindern. Fakt ist, es ist ein eher populistisch getriebenes Thema. Wir haben keine Zahlen dazu, ich verweise auf die Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Fraktion der FDP zur Begründung des Umwandlungsverbots auf Bundestagsdrucksache 19/26021. Das ist ein politischer Offenbarungseid der Bundesregierung, in dem sie selbst schreibt, dass ihr – außer für Berlin – keine Erkenntnisse über die Zahl der Umwandlungen vorliegen und dann auch keine daraus folgenden Zahlen für Verkäufe, für mögliche Kündigungen oder gar Verdrängungen. Wir glauben daher, dass das Umwandlungsverbot in dieser Form nicht notwendig ist. Im Übrigen sind die hohen Zahlen in Berlin, aus unserer Sicht, dadurch begründet, dass schon viele Umwandlungen stattgefunden haben, und durch die Einführung von Milieuschutzgebieten, in denen bereits jetzt die Umwandlungen verboten sind. Das heißt, die Profis haben allesamt schon umgewandelt. Damit kommt es dann dazu, was es sehr schlecht macht: Das Umwandlungsgebot in seiner neuen Form wird nur noch diejenigen treffen, die bisher nicht professionell agiert haben, also kleine private Eigentümer, die vielleicht für eine energetische Modernisierung Geld brauchen und zum Beispiel ein umgebautes Dachgeschoss verkaufen wollen. Das wird dann nicht mehr möglich sein. Daher würden wir uns wünschen, wenn Sie das so direkt fragen, Herr Schweiger, wenn es denn schon so

kommt, wie es da jetzt ist, dass man eine objektbezogene Grenze einführt, beispielsweise bei 15 Wohneinheiten pro Objekt. Der private Eigentümer wäre dann nicht vom Umwandlungsverbot in der jetzigen Form betroffen, so wie es eingeführt werden soll – ich weiß, es ist ein Genehmigungsvorbehalt, aber es wirkt wie ein Verbot – und die großen Unternehmen, die das professionell betreiben, für die würde es dann gelten. Das wäre eine Lösung, mit der wir zumindest bei Haus & Grund gut leben könnten. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Ich danke Ihnen. Ich lasse immer eine Uhr mitlaufen, aber vielleicht haben die Sachverständigen auch selbst ein bisschen ein Auge darauf, wie lange Sie sprechen, sonst muss ich Sie leider unterbrechen. Aber das bekommen wir schon hin. In diesem Format können wir auf den Monitoren nicht noch eine Uhr mit unterbringen. Jetzt haben wir von der AfD Herrn Hemmelgarn. Oder wer macht das von der AfD?

Heike Florian (Sekretariat): Er kann sprechen, freigeschaltet ist er, aber das Mikrofon scheint nicht zu funktionieren.

Die **Vorsitzende**: Wir lassen Sie freigeschaltet, Herr Hemmelgarn, und machen erst einmal mit dem Nächsten weiter. Dann wäre Herr Daldrup von der SPD dran. Herr Hemmelgarn, Sie schreiben uns einfach in den Chat, wenn es funktioniert, und dann nehmen wir Sie dran. Dann bitte Herr Daldrup.

Abg. Bernhard Daldrup (SPD): Frau Vorsitzende, liebe Kolleginnen und Kollegen, meine Damen und Herren. Erst einmal vielen Dank an alle Sachverständigen für die Zeit und auch für die ausführlichen Stellungnahmen, die alle sehr hilfreich sind. Wir wollen uns, oder vielmehr ich will mich, in erster Linie mit dem Gesetzentwurf beschäftigen, auch wenn es viele Anträge dazu gibt.

Vielleicht eine Frage an Frau Dr. Mechel und auch an Herrn von Lojewski: Frau Dr. Dorothee Stapelfeldt (Senatorin in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg) hat ja seinerzeit als stellvertretende Vorsitzende der Expertenkommission der Baulandkommission gesagt, man bräuchte in diesem gesamten Feld mehr Gemeinwohl. Ich will einmal die Frage stellen, ob denn die Verbesserungen zu den Baugeboten, ähnlich wie das eben von Herrn Warnecke dargestellt worden ist, in den Großstädten helfen. In der Vergangenheit war es ja



ein stumpfes Schwert. Gleichmaßen, ob denn das Vorkaufsrecht zur Mobilisierung von Bauland hinreichend verbessert worden ist, oder ob Sie mit dem Blick auf Preislimitierung hier gerne noch eine Verbesserung hätten. Wir haben gerade eine Petition von 45 000 Menschen aus der Bundesrepublik Deutschland übergeben bekommen, die das preislimitierte Vorkaufsrecht wollen. Das zeigt mir, dass es ein Problem ist, das den Menschen unter den Nägeln brennt. Ich würde gerne wissen, wie Sie diese beiden Aspekte, Baugebote und Vorkaufsrechte, im Entwurf beurteilen, und ob sie noch verbesserungsbedürftig sind.

Die **Vorsitzende**: Danke schön, dann fangen wir mit Frau Dr. Mechel an dann kommt Herr von Lojewski.

Dr. Friederike Mechel (BSW, Hamburg): Frau Vorsitzende, vielen Dank. Herr Daldrup, vielen Dank für die Fragen. Ich beginne mit der Frage zum Baugebot und der Gemeinwohlsteigerung in der vorgesehenen Novellierung des § 176 BauGB. Für Ballungsräume und große Städte wie Hamburg ist es ein zunehmendes Problem, dass wir aufgrund der derzeitigen Ausgestaltung des § 176 BauGB, das ist ja die Eingriffsgrundlage, die Rechtsgrundlage für die Erteilung eines Baugebotes, häufig nicht in der Lage sind, das Baugebot so auszuüben, wie es dem Gesetzeszweck entspricht. Das mag ein Grund sein, warum vom bestehenden Instrumentarium nicht ausreichend Gebrauch gemacht wird. Es ist so, dass die Baugebote, insbesondere in großen Städten, dann interessant werden, wenn es um bestehende Baulücken geht – wenn wir also bestehende Bebauungszusammenhänge haben, links und rechts in der Umgebung sind die Grundstücke alle in einer Weise bebaut und dazwischen ist seit Jahren eine Baulücke, beziehungsweise ein ungenutztes Grundstück, was das Wohnungsbaupotenzial nicht ausschöpft. Häufig geschieht das leider aus rein spekulativen Gründen, weil man hofft, mit langem Leerstand und langer Nichtbebauung die Preise hochzutreiben. Wenn man dann auf der Grundlage der jetzigen Situation, also an Grundstücke die ein großes Wohnbaupotenzial haben, aber aus spekulativen Gründen jahrelang leer stehen, als Verwaltung nicht herankommt, dann haben wir hier Handlungsbedarf, den § 176 BauGB nachzuschärfen. Das ist aus unserer Einschätzung mit dem vorliegenden Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes gut ge-

lungen. Wir werden insbesondere in die Lage versetzt, wenn das denn so in Kraft tritt, an der Stelle einmal eine Wohnnutzung anzuordnen. Nach jetziger Rechtslage können wir nur eine dem Bebauungsplan entsprechende Nutzung anordnen. Das heißt, das Wohnungsbaupotenzial kann hier, in allen Gebieten, wo gemischte Nutzung nach Bebauungsplan zulässig ist, viel besser ausgeschöpft werden. Zusätzlich wird durch die vorgesehene Novellierung insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unterstützt, durch den neuen § 176 Absatz 4 Satz 2 BauGB-E. Mit dem ist es möglich – wenn der Eigentümer die Übernahme des Grundstückes durch die Gemeinde verlangt, weil es ihm wirtschaftlich nicht möglich ist, dem Baugebot nachzukommen –, dass das Grundstück dann unter anderem zugunsten einer Wohnungsbaugesellschaft der Gemeinde übernommen werden kann. Die sind wirklich gut in der Lage, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das erstmal zu den Effektivierungen des § 176 BauGB.

Dann hatten Sie noch nach den Änderungen im Vorkaufsrecht gefragt, Herr Daldrup. Da ist aus Gemeinwohlgründen die vorgesehene Schaffung neuer Vorkaufsrechte für Schrottimmobilien und für sogenannte untergenutzte Grundstücke sehr zu begrüßen. Was leider fehlt, sind zwei wesentliche Aspekte bei den Vorkaufsrechten. Da ist einmal die Frage, die Sie aufgeworfen haben, der preislimitierte Kauf. Da ist es so, dass die Gemeinde nach jetziger Rechtslage als Käuferin in den ursprünglich verhandelten Kaufvertrag zwischen Käufer und Verkäufer eintritt und auch grundsätzlich den Preis zu bezahlen hat, außer wenn dieser deutlich über den Verkehrswert hinausgeht – dann kann sie auf den Verkehrswert limitieren. Wirklich hilfreich wäre, wenn dieser Preis grundsätzlich nur der Verkehrswert wäre, nicht mehr. Das wäre im Sinne einer gemeinwohlorientierten Ausübung der Vorkaufsrechte sehr zu begrüßen. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Wir haben schon eine erhebliche Zeitüberschreitung. Herr von Lojewski, den Letzten beißen die Hunde. Sie dürfen trotzdem noch antworten.

Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich befehle mich jetzt der Kunst, eine Frage zu beantworten, die ich nicht gehört habe. Es gab hier ein paar Verbindungsprobleme, verwunderlicher Weise, sonst passiert das



nie. Aber ich habe es dem Sinngehalt nach mitbekommen. Ich glaube, die Fragen zielten auf die Gemeinwohlorientierung und auf die Vorkaufsrechtsausübung. Wir haben in unserer Stellungnahme ja versucht, in knapper Form die Gemeinwohlorientierung wiederzugeben. Ich möchte das in Bezug auf das Baugebot und die Vorkaufsrechtsausübung noch einmal klarstellen. Ich glaube, der Auftrag der Städte und Gemeinden ist per se ein gemeinwohlorientierter. Wir haben, und das hat auch die Ergebnissitzung der Baulandkommission gezeigt, unter Beweis gestellt, dass es möglich ist, sich schrittweise instrumentell so aufzustellen, dass wir die Handlungsfähigkeit der Kommunen unter Beweis stellen können. Handlungsfähigkeit bedeutet, Bauland bereitzustellen, auch unter ganz anderen preislichen Voraussetzungen, als das freie Marktteilnehmer tun können. Freie Handlungsfähigkeit bedeutet dann auch, dafür Bauland zu akquirieren, beziehungsweise bestehenden Baurechten zur Durchsetzung zu verhelfen. Die Frage ist ja immer nur eine Ursachen- und Wirkungsfrage. Wenn ein Baugebot so angelegt ist, dass es heute so gut wie nicht durchsetzbar ist – ich habe in 25 Jahren persönlicher kommunaler Praxis nicht einmal erlebt, dass es durchgesetzt wurde –, dann muss man wohl an den Grundlagen arbeiten, um es besser ausüben zu können. Das ist mit dem vorliegenden Gesetzentwurf, aus unserer Sicht, zumindest im ersten Ansatz geschehen. Wir würden uns freuen, wenn die Vorbehalte der Regelung gegenüber vom Gesetzgeber noch einmal angeschaut würden – nämlich die Möglichkeiten, vom Baugebot abzusehen, insbesondere die Familienklausel.

Bezogen auf das Vorkaufsrecht ist es das Gleiche. Die Ausübung des Vorkaufsrechts, um überhaupt grundstücksseitig in den Kommunen handlungsfähig zu werden, ist dergestalt restringiert, nicht nur durch das Instrument selbst, also das öffentliche Bauplanungsrecht, sondern auch durch das Haushaltsrecht. An allen Fronten sehen wir Restriktionen, überhaupt vorkaufsrechtsseitig aktiv zu werden und die Stadt wieder in die Lage zu versetzen, überhaupt Grundstücke in die eigene Hand zu bekommen, anzuentwickeln und weiter zu veräußern beziehungsweise zu vergeben, über welche Grundstücksvergabeform auch immer.

Die Gemeinwohlorientierung, nach der gefragt wurde, macht sich an der Form der Weitergabe des

Grundstückes fest: zielgruppenorientiert, preislimitiert, soweit haushaltsrechtlich und vergaberechtlich zulässig etc. pp. Da sind wir aus der Baulandkommission eigentlich ganz erfreut herausgegangen, weil selbst mit den bestehenden Instrumentarien zumindest die ersten Schritte in die richtige Richtung gegangen wurden. Wir setzen jetzt sehr darauf, dass Sie, meine Damen und Herren, als Gesetzgeber, uns auch die nächsten Schritte ermöglichen. Erst dann, wenn wir wieder Bauland in der Hand haben, können wir es auch gemeinwohlorientiert in Wert setzen, weitervergeben oder veräußern oder auch für eigene kommunale Bestände in Wert setzen. Danke schön.

Die **Vorsitzende**: Ich danke Ihnen. Jetzt Herr Hemmelgarn, wir hören Sie.

Abg. Udo Hemmelgarn (AfD): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen, ich stelle die erste Frage an Herrn Dr. Kemper. Wenn man sich mit dem Baulandmobilisierungsgesetz beschäftigt, ergeben sich immer eine Menge Fragen. Die erste und wichtigste ist: Bin ich überhaupt im richtigen Gesetz? Wenn man sich den Gesetzentwurf ansieht, erfährt man insgesamt recht wenig über die zügige Aktivierung oder Schaffung von Bauland, dafür viel über Eingriffe in das private Eigentum. Man liest über das kommunale Vorkaufsrecht, das Baugebot und über das Umwandlungsverbot von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Die Frage, die sich daraus für mich ergibt: Sind die vorgesehenen Regelungen grundsätzlich geeignet, zusätzliches Bauland für die Errichtung von Wohngebäuden zu mobilisieren? Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. Dann hat Herr Dr. Kemper das Wort.

Dr. Till Kemper M. A. (HFK): Vielen Dank, Herr Hemmelgarn, sehr geehrte Frau Vorsitzende. Grundsätzlich ist es natürlich so, dass das Baugesetzbuch wesentliche Rahmenparameter für die Ausübung der Rechte am Grundeigentum setzt. Tatsächlich halte ich es insgesamt aber für fraglich, inwieweit wirklich neues Bauland mobilisiert wird. Wir haben vorher schon viel zum Baugebot und zum Vorkaufsrecht gehört. Das ist auch schlicht eine Frage der Haushaltslage der jeweiligen Kommunen. Jenseits der Metropolregionen ist es gerade bei kleinen und mittleren Kommunen, die nicht weniger unter Bedarfen oder zu geringen



Angeboten leiden, immer noch ein Frage, wie man das bewerkstelligen soll, insbesondere auch mit den Coronafolgen, wo die Gewerbesteuer nicht mehr richtig fließt. Das andere ist, dass das Baugesetzbuch dafür sicherlich einen guten Anker bietet. Es kann aber nicht allein stehen. Wir müssen darüber auch ein Stück weit diskutieren. Gerade die Baugebietstypik aus der BauNVO, die ja hier ansatzweise in dem Gesetzesvorhaben angegriffen wird, bietet viele Beschränkungen, die in der Praxis immer wieder Probleme aufweisen: dass man zum Beispiel Gemeinbedarfsflächen, die jetzt beispielsweise sozialen und kirchlichen Zwecken zugewiesen sind, nicht für Wohnraum nutzen kann, obwohl es um betreutes und soziales Wohnen gehen soll. Auf der anderen Seite wird es sicherlich auch in der Bautechnik einige Anforderungen geben, so dass wir beispielsweise in der Musterbauordnung auch weiterhin darauf drängen, dass es Typenbaugenehmigungen gibt, um beispielsweise modulares, großflächiges Wohnbauen zu ermöglichen. Da, wo neues Bauland geschaffen wird, auch in den Randgebieten, stellt sich die Frage, dass man die außenbereichsnahen Innenbereiche bebauen kann. Was mir da ein Stück weit fehlt, sind die sogenannten Außenbereichsinseln. Davon haben wir in mittleren und auch größeren Kommunen eine ganze Menge, die dort quasi Grünland mitten in der Stadt haben. Die Frage muss natürlich klimatisch bedingt oder umwelttechnisch bedingt wieder geprüft werden, aber hier sind vielfache Planungsmöglichkeiten, die eben auch mit hineingenommen werden müssten.

Als letzter Punkt für die Baulandschaffung ist der Brückenschlag für die Flächennutzungsplanung noch stärker zu sehen. Die hat bisher kaum Anklang gefunden. Im Baulandmobilisierungsgesetz wird sehr stark auf Bebauungspläne eingegangen, auch auf das beschleunigte Verfahren. Aber gerade die Flächennutzungsplanung bietet ja die Möglichkeit zu versuchen, beispielsweise aus Gewerbe- oder Industriegebietstypen schnellstmöglich Wohnland zu machen, insbesondere wenn die Kommunen nicht hinterherkommen, Bebauungspläne aufzusetzen. Auch da gibt es sehr viele personelle Probleme, die ein schnelles Verfahren behindern. Insofern muss auch die Flächennutzungsplanung mitgedacht werden.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Dr. Kemper.

Jetzt haben wir von der FDP Herrn Föst als nächsten Fragesteller.

Abg. Daniel Föst (FDP): Vielen Dank. Vielleicht vorne weg die Bemerkung, dass wir nicht nur, wie Herr Dr. Warnecke es erwähnt hat, danach gefragt haben, was die Regierung über Umwandlungen weiß, nämlich nada, sondern wir haben die Regierung auch danach gefragt, wie viele Grundstücke, auf denen ein Baurecht liegt, derzeit in den heißen Wohnungsmärkten nicht bebaut werden, also wo ein Baugebot sinnvoll wäre. Da war auch die Antwort: Wir als Bundesregierung wissen das nicht. Deswegen frage ich mich immer: Auf welcher Basis werden Gesetze gemacht? Wissenschaftliche Vorarbeiten scheinen da nur am Rande eine Rolle zu spielen. Das vorne weg, das konnte ich mir nicht verkneifen.

Ich muss noch einmal grundsätzlich zum Kern des Gesetzes zurückkommen: Baulandmobilisierung. Es heißt ja auch so schön „Baulandmobilisierungsgesetz“. Da wäre die erste Frage von zweien, die ich an Herrn Ibel, Präsident des BFW, richten möchte: Wird denn das Gesetz, wie es jetzt hier vorliegt, überhaupt seinem Titel gerecht? Aus Ihrer Sicht, Herr Ibel, Sie vertreten ja einen Verband der rund 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Deutschland verantwortet, Sie selbst sind ja auch aktiv Geschäftsführer, Projektentwickler, sie haben tagtäglich mit der Frage des knappen Baulands zu tun: Schaffen wir damit eine Mobilisierung des Baulands?

Zweite Frage: Auch da noch einmal zurück zu dem doch sehr prominenten Kritik- oder Streitpunkt in dem Gesetz, nämlich zum Umwandlungsverbot. Prof. Voigtländer vom IW Köln kam in einer Studie zu dem Schluss, dass man durch dieses Umwandlungsverbot sehr wenig Effekt, aber ganz brutale Kollateralschäden zu verantworten hat. Deswegen von mir an Sie die Frage, Herr Ibel: Wie beurteilen sie diesen Eingriff in die Eigentumsrechte? Welche Auswirkungen hätte ein Umwandlungsverbot und vor allem, Hand aufs Herz, was hat das eigentlich mit einem Gesetz zur Baulandmobilisierung zu tun? Also, schaffen wir Baulandmobilisierung und was halten Sie vom Umwandlungsverbot? Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön, Herr Föst. Dann Herr Ibel. Wir hören Sie nicht.

Wir machen das so: Sie behalten die Frage im Kopf



und wenn das technische Problem gelöst ist, dann können Sie darauf antworten. Herr Föst, sind Sie damit einverstanden? Die Frage war klar.

Dann machen wir mit der Fraktion DIE LINKE. weiter, mit Frau Lay.

Abg. Caren Lay (DIE LINKE.): Guten Tag. Vielen Dank auch von meiner Seite für die ausführlichen Stellungnahmen aller Sachverständigen. Ich möchte mit dem umstrittenen Thema Umwandlungen beginnen, was ja auch der Grund war, warum der Gesetzentwurf so lange auf sich hat warten lassen. Wir wissen, es ist an dieser Stelle das umstrittenste Thema. Es war das große Versprechen des Wohngipfels im Jahr 2018 und wurde auch im Koalitionsausschuss bestätigt. Wir haben aber jetzt schon die Situation, dass selbst in Milieuschutzgebieten zwischen dem Anspruch, Umwandlung zu verhindern, und der Wirklichkeit große Gesetzeslücken klaffen, so dass etwa die Hälfte der Umwandlungen in Milieuschutzgebieten doch noch genehmigt werden muss. Ich denke, dass die Umwandlung im Grunde der neue Goldesel von Teilen der Immobilienwirtschaft ist und eines der zentralen Instrumente, um alteingesessene Mieterinnen und Mieter zu verdrängen. Deswegen richtet sich meine Frage an Stephan Reiß-Schmidt und an Lukas Siebenkotten. Denken Sie, dass der Vorschlag der Bundesregierung die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als Geschäftsmodell zu Lasten von Mieterinnen und Mietern tatsächlich verhindern kann, und wo sehen Sie gegebenenfalls Nachbesserungsbedarf?

Die **Vorsitzende:** Danke schön. Dann fangen wir mit Herrn Reiß-Schmidt an und dann können wir direkt Herrn Siebenkotten anschließen.

Stephan Reiß-Schmidt (Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht): Herzlichen Dank, Frau Lay, für die Frage. Frau Vorsitzende, meine sehr geehrten Damen und Herren, wir halten die grundsätzliche Zielrichtung eines Umwandlungsgenehmigungsvorbehalts flächendeckend in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt für ein ganz zentrales Element dieses Gesetzes. Wir haben ja heute die absurde Situation, dass wir auf der einen Seite alles Mögliche unternehmen, um mit Geld und Planungskosten und Aufwand geförderte und preisgedämpfte Mietwohnungen zu bauen, gleichzeitig verschwinden aber Wohnungen aus der Sozialbin-

dung und es verschwinden bezahlbare Mietwohnungen durch dieses Geschäftsmodell Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Um es einmal konkret zu sagen, Zahlen aus Köln 2019, da wurden Abgeschlossenheitsbescheinigungen für fast 2 200 Wohnungen erteilt. Auch wenn man annimmt, dass davon nur die Hälfte tatsächlich in Eigentumswohnungen umgewandelt wird, ist das eine erhebliche Menge. Im gleichen Jahr wurden nur 812 geförderte Wohnungen neu gebaut und zusätzlich fielen fast 400 Wohnungen aus der Bindung. Das heißt etwa 500 bis 1 000 Wohnungen, günstig gerechnet, Defizit für die bezahlbaren Mietwohnungen. Deshalb war das flächendeckende Umwandlungsverbot auch eine zentrale Forderung des Münchner Ratschlags zur Bodenpolitik im Jahr 2018. Wenn man sich jetzt allerdings die Gesetzesformulierung anschaut, dann ist man nicht mehr ganz so glücklich über die Form, in der diese wichtige Forderung umgesetzt wurde. Denn, obwohl ich Schweizer Käse mag, wenn ein Gesetz löchrig ist wie Schweizer Käse, dann hilft das niemandem, dann macht es weder spekulative Geschäftsmodelle schwieriger noch nützt es den Mieterinnen und Mietern. Insofern wären unsere Forderungen für eine wirklich ernsthafte Ausgestaltung dieses Paragraphen erstens: Ein Verzicht auf die Rechtsverordnung der Länder, das kann auch durch eine kommunale Satzung vor dem Hintergrund von Paragraph 201a BauGB-E sehr gut geleistet werden. Zweitens: Streichung der Befristung, weil das Problem für Städte wie München, Berlin, Köln oder Hamburg kein befristetes ist. Drittens: Reduzierung der Umgehungsmöglichkeiten. Da ist diese Pseudolösung, wenn zwei Drittel der Mieter erwerben wollen, dann muss es genehmigt werden, ein riesiges Schlupfloch. Bei Preisen von zum Beispiel in München über 8 000 Euro je Quadratmeter für eine Bestandswohnung gibt es nämlich kaum einen Mieter, eine Mieterin, die sich das leisten können. Schließlich, ganz wichtig, analog auch Schlupflöcher bei § 172 BauGB schließen. Auch in den Erhaltungsatzungsgebieten gibt es ja die sogenannte Sieben-Jahre-Regel: Wenn sich ein Eigentümer verpflichtet, sieben Jahre nur an Mieter zu veräußern, dann muss die Umwandlung genehmigt werden. Das ist auch ein gigantisches Schlupfloch und muss aus unserer Sicht dringend gestrichen werden. Es gäbe noch ein paar andere Punkte, aber ich mache jetzt hier Schluss, damit auch für den Mieterbund noch Zeit bleibt.



Die **Vorsitzende**: Danke schön. Dann der Mieterbund, Herr Siebenkotten. Und Herr Ibel: Sie versuchen weiter, ob Sie noch eine Antwort geben können, ja? Bitte.

Lukas Siebenkotten (Deutscher Mieterbund e. V.): Erstmal ganz herzlichen Dank, dass für den Mieterbund noch Platz bleiben soll, das finde ich total lieb. Ich will mich deswegen auch wirklich kurz fassen, damit nicht zu viel Zeit verloren geht. Wir finden es natürlich gut, dass das Thema überhaupt angegangen wird. Das ist erfreulich und es ist insofern vielleicht auch wichtig, den Satz zu sagen: Bundesminister Seehofer, bleibe hart und lass dich nicht davon abbringen, dass dieses Thema angegangen werden muss. Im Übrigen ist es ja auch so, dass, wenn ich die Koalitionsarithmetik richtig verstanden habe, die Koalitionsfraktionen oder -parteien sich schon darauf verständigt haben, dass sie in diesem Bereich etwas tun wollen. Jedenfalls habe ich das als aufmerksamer Leser so verstanden. Warum halten wir trotzdem den Gesetzentwurf an dieser Stelle für nicht ausreichend? Das hat vor allem zwei Gründe, wenn ich fünf anführen würde geht das mit dem Kurzfassen auch nicht. Zum einen ist das diese Regel, dass die Genehmigung zu erteilen ist, wenn an zwei Drittel der Mieter verkauft werden soll. Da ist überhaupt nicht klar, was dann eigentlich passiert oder wer das kontrolliert. Das heißt, wenn das nicht stattfindet, wer achtet darauf, wer kontrolliert das? Zum zweiten glauben wir, dass dann die Gefahr der Mieterverdrängung weiterhin besteht. Wir haben jedenfalls große Skepsis, ob das so weiterhilft.

Zum anderen ist für uns die Einfügung der Zumutbarkeit oder des Zumutbarkeitskriteriums problematisch, dass dann, wenn das Absehen von der Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist, ebenfalls die Genehmigung zu erteilen ist. Was ist da zumutbar? Das müsste genauer definiert werden. Das ist ein wunderbarer unbestimmter Rechtsbegriff, der sich gut dafür eignet, um dann von Gerichten aufgearbeitet zu werden. Wenn man das Gesetz aber von vornherein klar und deutlich formulieren würde, könnte man sich diese Gerichtsverfahren möglicherweise sparen. Diese beiden Punkte müssten unserer Ansicht nach ganz klar nachgebessert werden. Ich glaube, das sehe ich ähnlich wie mein Vorredner.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Dann versuchen wir es noch einmal mit der Frage von Herrn Föst von

der FDP-Fraktion. Die Antwort müsste Herr Ibel geben, wenn das funktioniert.

Heike Florian (Sekretariat): Also grün leuchtet es, er ist frei geschaltet. Er hat auch bestätigt, aber das Mikrofon, die Aufnahme, scheint gerade nicht zu bei ihm funktionieren.

Die **Vorsitzende**: Aha. Dann müssen wir Sie nochmal vertrösten, Herr Föst, tut mir leid.

Dann machen wir weiter mit BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Frau Wagner, bitte.

Abg. Daniela Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Hallo, Frau Vorsitzende, meine sehr verehrten Damen und Herren, ich würde gerne in dieser ersten Runde je eine Frage an Herrn Reiß-Schmidt und eine an Herrn Johannes Bohl stellen. Die erste Frage bezieht sich auf den § 176a BauGB-E, im Hinblick auf die Stärkung der Innenentwicklung. Ist aus Ihrer Sicht der neue § 176a BauGB-E, bezüglich des städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Stärkung der Innenentwicklung, ausreichend zur Begründung von Baugeboten? Welche Regelungsinhalte fehlen Ihrer Einschätzung nach und welche Vorteile bietet das Instrument des Innenentwicklungsmaßnahmensgebiets gegenüber der angedachten Regelung?

An Herrn Bohl möchte ich, bezogen auf den § 13b BauGB – und da speziell im Hinblick auf Bürgerbeteiligung – die Frage richten: War es vor der Einführung des § 13b BauGB möglich, neue Wohngebiete zu planen? Wie veränderte sich die rechtliche Situation durch seine Einführung? Könnten sie uns bitte genau erläutern, welche Folgen der § 13b BauGB auf die Bürgerbeteiligung hat?

Die **Vorsitzende**: Danke, Frau Wagner. Normalerweise machen wir es so: eine Frage an zwei oder zwei Fragen an einen Sachverständigen. Jetzt sind es zwei Fragen an zwei. Das machen wir aber einmal so. Fangen wir mit Herrn Reiß-Schmidt an.

Stephan Reiß-Schmidt (Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht): Frau Wagner, vielen Dank für die Frage. Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren, ich habe bis heute nicht verstanden, warum man nicht das in Planspielen getestete Instrument des Innenentwicklungsmaßnahmensgebietes, abgekürzt IEM, in das Gesetz hineingeschrieben hat, denn damit wären wirklich auch vollzugstaugliche Instrumente gegeben. Manche ha-



ben gedacht, dass das so eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme light ist, was natürlich die Fans nicht gerade begeistert hat. Es gibt ja viel Kritik an der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die ich aber für ein hervorragendes Instrument halte. Also insofern ist dieser § 176a BauGB-E, dieses Konzept, sehr unverbindlich, sehr weich. Der Trost, dass man damit vielleicht besser Baugebote begründen kann, ist ein sehr geringer, weil ansonsten die Baugebote weiterhin relativ schwach ausgeprägt bleiben, etwa beim Nachweis der wirtschaftlichen Zumutbarkeit. Da müsste es eine Beweislastumkehr geben. Es müsste sehr viel stärker darauf abgestellt werden, dass es ein aktives Ankaufsrecht der Kommune gibt, wenn innerhalb von, sagen wir, drei Jahren, dem Baugebot nicht gefolgt wird und zwar ein preislimitiertes Ankaufsrecht, so wie wir es hier auch für das Vorkaufsrecht generell fordern. Ich glaube, hier bleibt das Gesetz hinter den Möglichkeiten und auch hinter den Erfahrungen zurück, die man in diesem sehr breit angelegten kommunalen Planspiel mit den Innenentwicklungsmaßnahmen schon gemacht hat. Das finde ich sehr schade.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Jetzt Herr Bohl.

Johannes Bohl (Fachanwalt UVP): Ganz herzlichen Dank, Frau Vorsitzende, ich hoffe man hört mich. Ich wurde zu § 13b BauGB gefragt, inwieweit hier Unterschiede zum Regel-Bebauungsplan mit Bürgerbeteiligung bestehen und welche Folgen das möglicherweise hat. Also, zunächst kann ich aus der doch umfangreichen Beratungspraxis sagen: Die gesetzliche Regelung, die ja eine frühe Bürgerbeteiligung obsolet macht, wird von manchen Kommunen insoweit nicht beachtet, dass man freiwillig eine Bürgerbeteiligung macht, weil dieses Instrument der Bürgerbeteiligung einfach als sehr vorteilhaft angesehen wird. Die frühe Bürgerbeteiligung hat insbesondere dann Vorteile, wenn zu diesem Zeitpunkt noch kein endgültiger, fester Bebauungsplan vorliegt, damit da auch wirklich ein gewisser inhaltlicher Input möglich ist. Das Gesetz schreibt das nicht vor und das ist, meiner Meinung nach, ein Mangel, weil die Bürgerbeteiligung, wenn man sie so in dieser Form richtig betreibt, tatsächlich ein Vorteil ist. Darüber hinaus kann ich nur dafür werben – weil der Gesetzgeber es ja recht frei gestaltet, wie man die frühe Bürgerbeteiligung macht –, dass man das zum Beispiel mit einer Bürgerver-

sammlung handhabt. Dann ist das auch kein nennenswerter Zeitverlust. Also, ich würde es beim § 13b BauGB, unter diesem gesetzgeberischen Aspekt – wenngleich wir als UVP-Gesellschaft auch grundsätzliche Bedenken gegen die Vorschrift haben – als einen Fehlanreiz ansehen, wenn Kommunen hier in der Bauleitplanung auf die frühe Bürgerbeteiligung verzichten. Viele Kommunen machen das dann freiwillig, weil sie es einfach als vorteilhaft ansehen, dass das unter Bürgerbeteiligung stattfindet.

Die **Vorsitzende**: Wir danken Ihnen. Dann wären wir beim Abschluss der ersten Runde und würden mit der zweiten Runde beginnen. Wir fangen dann noch einmal mit der CDU/CSU-Fraktion an, mit dem Kollegen Kießling.

Heike Florian (Sekretariat): Einen Moment bitte, Herr Ibel wollte jetzt noch etwas sagen, Frau Heil.

Die **Vorsitzende**: Herr Ibel, das wäre super.

Andreas Ibel (BFW): Was lange währt, wird endlich gut. Ich bitte, die technische Verspätung zu entschuldigen. Die Fragen waren erstens Umwandlungsverbot und zweitens Baulandmobilisierung. Erstens: Was hat das Umwandlungsverbot in der Baulandmobilisierung zu suchen? Gar nichts! Das eine ist ein Mieterschutzgesetz und sollte da auch hin. Da sollten wir uns auch Gedanken machen, wenn man überhaupt meint, dass ein Umwandlungsverbot etwas für den Mieterschutz bringt, was ich übrigens nicht glaube. Aber ich glaube, dass das Umwandlungsverbot an dieser Stelle gar nichts zu suchen hat, gesetzessystematisch ist es absolut fehl am Platz. Ich bin auch davon überzeugt, dass man sich die Frage stellen sollte: Wie wollen wir eigentlich, dass die Altersvorsorge in Deutschland geregelt ist? Ist nicht das Wohneigentum ein ganz wichtiger Baustein? Wollen wir nicht eigentlich mehr für die eigenverantwortliche Altersvorsorge machen? Warum ist es denn richtig, dass die Wohnungen nicht mehr aufgeteilt, sondern nur noch von irgendwelchen großen kapitalkräftigen internationalen Fonds gekauft werden, aber nicht von demjenigen Bürger, der dafür arbeitet, der gerne eine kleine Wohnung kaufen möchte. Überall – das wird mir auch Herr Siebenkotten bestätigen –, wo Menschen miteinander zu tun haben, ein einzelner Vermieter mit einem einzigen Mieter, haben wir keine rechtlichen Schwierigkeiten, da werden die meisten Dinge geregelt. Es gibt immer Ausnahmen. Das



führt auch dazu, dass in Bezug auf das Umwandlungsverbot in höchstens 0,7 Prozent der Fälle Rechtsstreitigkeiten beim Deutschen Mieterbund anhängig sind. Wir haben, genau wie Herr Föst das zu Anfang gesagt hatte, eigentlich keine Fälle. Aber ich halte es, wie gesagt, sowieso an dieser Stelle, beim Baulandmobilisierungsgesetz, für völlig fehl am Platze.

Warum Baulandmobilisierung? Weil wir mehr Bauland mobilisieren wollten. Darum ist auch die Baulandmobilisierungskommission zusammengetreten. Was wir hier jetzt haben, ist eine stärkere Möglichkeit kommunaler Zugriffsrechte. Darüber kann man gerne diskutieren, aber unter dem Titel Baulandmobilisierung sollte man das nicht machen. Aus meiner Erfahrung ist ein Großteil der Probleme, die wir heute haben, darauf zurückzuführen, dass wir nicht schneller Bauland schaffen. Das wird aber durch das Gesetz derzeit überhaupt nicht ermöglicht. Wir schaffen stärkere Zugriffsmöglichkeiten der Kommunen. Mag sein, dass das an der einen oder anderen Stelle nötig ist. Ich bin davon überzeugt und habe das überall in den letzten Jahren gesehen, dass wir sehr starke Zugriffsrechte haben – auch in Hamburg zum Beispiel, in der Hafencity. Wir bauen auch viel in Hamburg. Ich kann Ihnen sagen: Eigentlich reichen diese Rechte aus, man muss sie nur ausschöpfen. Aber unser Ziel, das wir mit dem Gesetz erreichen wollten, nämlich Bauland zu mobilisieren, schneller zu mobilisieren, das wird mit diesem Gesetz nicht erreicht. Darum ist der Titel schon, meiner Ansicht nach, grotesk. Ich will da jetzt nicht auf Parallelen zu andern Titeln hinweisen. Aber wir sollten wirklich aufpassen, dass man das, was auf dem Gesetz draufsteht, nachher auch hineinpackt. Und das ist unserer Ansicht nach bei diesem Gesetz auf dem Weg vollkommen verloren gegangen. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön, Herr Ibel. Dann schließen wir jetzt die erste Runde ab und kommen zur zweiten Fragerunde und zu Herrn Kießling von der CDU/CSU.

Abg. Michael Kießling (CDU/CSU): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrter Herr Staatssekretär, ich habe auch Fragen zum Baulandmobilisierungsgesetz. Einmal geht es um den sektoralen Bebauungsplan. Das Baugesetzbuch gibt ja schon einige Werkzeuge vor und da würde mich interessieren, welche Auswirkungen der sektorale Bebauungsplan auf den Wohnungsbau haben könnte. Und

vielleicht eine kurze Einschätzung zur Lage der Kommunen in Bezug auf den angespannten Wohnungsmarkt. Diese Fragen würde ich gerne an Frau Ministerin Scharrenbach und Frau Özkan stellen.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Frau Scharrenbach, Sie sind gefragt. Könnten Sie bitte antworten.

Ministerin Ina Scharrenbach (Regierung des Landes Nordrhein-Westfalen): Sektorale Bebauungsplan, angespannter Wohnungsmarkt: Das Problem, aus unserer Sicht, ist, dass dieser Gesetzentwurf Maß und Mitte verloren hat. Deswegen wird es Sie jetzt nicht wundern, was ich zum sektoralen Bebauungsplan formuliere. Zum einen sind wir im unbeplanten Innenbereich, das heißt, es herrscht per se Baurecht. Wir haben im Zuge der Baulandkommission wichtige Aspekte miteinander ausgetauscht, unter anderem wurde damals von mehreren Experten vorgetragen, das Thema „Quartiersplan“ als ein eher offenes Instrument zu formulieren, wo man einen fiktiven Bestand erarbeitet, das die Flexibilität und die Schnelligkeit besitzt, mit den Herausforderungen in Gebieten nach § 34 BauGB umzugehen. Das wird aus meiner Sicht umso bedeutender, als wir jetzt vor Transformationsprozessen stehen, insbesondere in Innenstädten und Zentren, wo wir häufig unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB haben. Der sektorale Bebauungsplan, so wie er jetzt formuliert ist, stellt aus unserer Sicht einen weiteren Eingriff in die Eigentumsrechte dar, auch so, wie er formuliert ist, mit einer potenziellen Bebauung bis zu 100 Prozent. Öffentliche Wohnraumförderung ist für viele durchaus herausfordernd. Das darf ich, glaube ich, so formulieren.

Die zweite Frage ging in Richtung angespannter Wohnungsmarkt. Wir haben im Bürgerlichen Gesetzbuch die Mieterschutzvorschriften. Dort haben wir klare Definitionen, wann eine Anspannung im Wohnungsmarkt gegeben ist und auch wer das gutachterlich feststellt, nämlich die Landesregierungen. Alle Landesregierungen haben von diesen bundesgesetzlichen Instrumentarien und den Möglichkeiten aus dem Mieterschutzrecht für ihre Städte und Gemeinden Gebrauch gemacht. Was jetzt hier passiert ist, zieht sich durch den gesamten Gesetzentwurf der Bundesregierung hindurch: Man verwendet einen Begriff, „angespannter Wohnungsmarkt“, definiert ihn anders, aber unzureichend, und stellt ihn praktisch neben die Konzeption der Mieterschutzverordnungen. Und dann



geschieht das auch zum Teil noch unspezifisch in Verbindung mit anderen Paragrafen, die geändert werden sollen, so dass das aus unserer Sicht nicht zu mehr Rechtsklarheit beiträgt, sondern eher dazu, dass es bei der Anwendung der Instrumente zu deutlicher Verwirrung führt. Das Entscheidende ist: Mieterschutzvorschriften sollen bitte im Bürgerlichen Gesetzbuch bleiben. Wir können uns gerne, was Umwandlungsrechte anbetrifft – aber da bin ich aktuell nicht gefragt – mit dem § 172 BauGB auseinandersetzen, aber so, wie es derzeit formuliert ist, hilft es nicht, es verkompliziert.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Dann haben wir Frau Özkan.

Aygül Özkan (ZIA): Mir oder uns ist es schleierhaft, warum auf die Feststellung eines Mangels an Wohnraum tatsächlich mit einer Regelung reagiert wird, die den Wohnungsbau noch verzögert. Also, das Ansinnen, einen neuen Bebauungsplantyp einzuführen, um einfacher Bauland mobilisieren zu können, ist aus unserer Sicht vollends sinnwidrig und widerspricht jeglicher Planungspraxis. Da wird ein zusätzliches, zeitaufwendiges Planungsverfahren in einem Gebiet vorgeschaltet, in dem das bisher nicht erforderlich war. Deswegen sagen wir: So eine Regelung wird das Bauen massiv verzögern und vor allen Dingen auch eine konsensuale Bebauungsplanung verhindern. Aus unserer Sicht ein klares, starkes Eingreifen in das Marktgeschehen und so hat das Frau Ministerin Scharrenbach ja auch gesagt. Das darf nicht passieren. Insbesondere würden auch Planungswertverluste und Verluste bei der Preisfestsetzung entstehen. Das ist ein Eingriff in die Eigentumsrechte und das hat der Koalitionsvertrag ausdrücklich ausgeschlossen. Deswegen auch hier eine Ablehnung. Umgekehrt wird ein Schuh daraus. Es ist auch gesagt worden: Wir müssen den Planungsturbo bei den §§ 34 und 31 BauGB stärken. Die Erleichterung von Befreiungen von geltenden Bebauungsplänen in § 31 BauGB ist zielführend, gerade wenn wir jetzt die Innenstadträume mobilisieren oder neugestalten wollen. Da werden wir vor riesigen Herausforderungen stehen und wir brauchen nicht noch eine weitere Regulierung.

Zum „angespannten Wohnungsmarkt“: Auch hier, aus unserer Sicht, ein sehr unklarer Begriff. Es führt zu Konfusionen in der Regelung und in der Auslegung. Wir haben das schon bei der Mietpreisbremse gesehen. Ich will nur das Beispiel einiger

Länder nennen, da haben wir uns alle nicht mit Ruhm bekleckert. Wenn ich einmal daran erinnere: per Verordnung politisch bestimmt, von den Gerichten wieder einkassiert in Hessen und auch in Hamburg, meiner Heimatstadt. Immer wieder die Regelung, die fast schon zu einem politischen Spielball wird, wenn wir dann vor Gerichten landen. Also, wir brauchen eher eine Klarheit, eher Skalpelle als Schrotflinte, wenn wir so eine Regelung einführen. Deswegen würden wir uns da eher gerichtsfeste Kriterien erhoffen und das ist hier nicht der Fall. Auch hier lieber klare nachvollziehbare Kriterienkataloge, als das, was hier geregelt ist, was nicht notwendig ist.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Dann kommen wir zum Nächsten, das wäre noch einmal Herr Hemmelgarn für die AfD.

Abg. Udo Hemmelgarn (AfD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Meine zweite Frage geht an die Herren Ibel und Dr. Kemper. Nach der Neuregelung des § 24 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauGB-E kann die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts künftig auch im Hinblick auf die Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde gerechtfertigt werden. Aus unserer Sicht ist die Regelung ausgesprochen unbestimmt, ermöglicht aber gleichzeitig weitreichende Eingriffe in die Privatautonomie. Es ist dabei wenig hilfreich, wenn jetzt neben dem Rechtsbegriff des „angespannten Wohnungsmarktes“ auch noch der Begriff „Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde“ tritt. Man sollte davon ausgehen, dass der Wohnbedarf in einer Gemeinde im Zweifel immer gedeckt werden kann.

Dann meine Frage: Wie schätzen Sie die Regelung im Hinblick auf ihre Bestimmtheit ein? Werden hier Konflikte gelöst oder eher juristische Streitigkeiten und Streitfragen geschaffen? Danke schön.

Die **Vorsitzende**: Ich danke Ihnen. Sie haben zuerst Herrn Ibel gefragt und dann Herrn Dr. Kemper.

Andreas Ibel (BFW): Zur Frage der Zugriffsrechte der Gemeinden: Erstens haben wir es hier mit einer Fristverlängerung zu tun, die die Entscheidungen noch langsamer machen wird. Das halte ich für ein ausgesprochen schwieriges Thema.

Zweitens weiß ich überhaupt nicht, was die Frage mit dem Baulandmobilisierungsgesetz zu tun hat. Ich finde es sehr richtig, dass die Gemeinden Zu-



griffsrechte haben, um strategische Ziele zu erreichen. Das ist sicherlich auch in vielen Bereichen, wo Bauland aufgekauft werden muss, um langfristige Ziele zu erreichen, sehr richtig. Aber dafür muss es eine klare Zielvorgabe geben und dann muss schnell gehandelt werden. Jetzt wird im Gesetzentwurf wieder mit vielen unbestimmten Rechtsbegriffen gearbeitet. Es wird hier das Vorkaufsrecht der Gemeinde für alle möglichen Dinge missbraucht. Das führt in der Praxis dazu, das erleben wir immer wieder, dass es zu unabwägbaren Verhandlungen mit den Gemeinden kommt. Können wir das noch machen? Können wir noch einen Spielplatz bauen? Könnt ihr das noch machen, bitte? Es gibt eben keine klaren Vorgaben, weshalb dieses Vorkaufsrecht denn nun ausgeübt werden darf und kann. Das halte ich für einen großen Fehler im Gesetz. Danke.

Die **Vorsitzende:** Ich danke Ihnen. Herr Dr. Kemper.

Dr. Till Kemper M. A. (HFK): Besten Dank. Zur Einordnung und um an den Vorredner anzuknüpfen: Ich persönlich halte die zeitliche Ausdehnung, angesichts der häufigen Probleme in den Kommunen selbst, für oft nicht leistbar. Die kommunale personelle Ausstattung bereitet vielerlei Probleme und ist ein Grund, warum die Baulandentwicklung nicht so zügig ist, wie sie sein sollte. Die massive Personalknappheit gerade bei kleineren und mittleren, aber auch bei größeren Kommunen, die Vorschriften, die Komplexitäten, die Anforderungen an Umweltbelange und jetzt auch Breitbandausbau und Erschließung etc. Das sind Komplexitäten, die zwei bis acht Leute in einer Abteilung, die gleichzeitig Erschließungsbeiträge errechnen müssen, nicht leisten können.

Das ist ein Grundproblem. Insofern geht es eher um die Deregulierung und ich glaube, dass die drei Monate da auch angemessen sind. Wenn Sie jetzt konkret nach der Deckung eines Wohnbedarfs fragen, dann ist das natürlich aus juristischer Sicht äußerst unbestimmt, weil es nur um irgendeinen Wohnbedarf geht. Es könnte also auch ein Luxuswohnbedarf sein. Es macht letztlich nur Probleme, auch vor dem Hintergrund, dass man hier eine dritte Begriffskategorie einführt, neben dem „angespannten Wohnungsmarkt“ und dann dem Innenentwicklungskonzept, was auch eine andere Ebene beifügt. Ich möchte kurz die Gelegenheit nutzen,

um an die Vorrednerin anzuknüpfen. Jetzt einzuführen, dass – angelehnt an die Mieterregelung – per Rechtsverordnung festgesetzt werden soll, was die Kommunen in ihren kommunalen Gebietskörperschaften planen sollen, halte ich auch aus verfassungsrechtlicher Sicht für problematisch, weil wir die Planungshoheit der Kommune haben, die verfassungsrechtlich geschützt ist. Insofern halte ich es für ziemlich problematisch, das hier mit einer Rechtsverordnung nochmals darüber zu legen. Im Mietersektor funktioniert das möglicherweise. Aber gerade auch angesichts des Ziels, dass hier nicht nur sozial geförderter, sondern auch sozial verträglicher oder sozial bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll, sollte man den Kommunen auch die Möglichkeit bieten, das zwar über kommunale Grenzen hinaus zu regeln, es aber nicht per Rechtsverordnung aufzugeben – mit zusätzlichen Problemen, die auch schon angesprochen worden sind im Umwandlungsbedarf etc. Wir haben gerade, zum Beispiel mit der Baulastfestschreibung von bezahlbarem Wohnraum eine gute Möglichkeit, dass dies nahezu bürokratiefrei festgesetzt werden kann. Das kann in städtebaulichen Verträgen mit geregelt werden. Insofern ist es unnötig, hier jetzt noch einmal einen unbestimmten Rechtsbegriff aufzubauen.

Die **Vorsitzende:** Danke, Herr Dr. Kemper. Jetzt kommen wir noch einmal zur SPD-Fraktion. Die zweite Frage stellt Frau Tausend.

Abg. Claudia Tausend (SPD): Frau Vorsitzende, meine sehr verehrten Damen und Herren, ich bedanke mich, dass ich den Redebeitrag jetzt bringen darf, weil es mich doch ein bisschen umtreibt. Es mag dem Format geschuldet sein, dass wir jetzt doch seit über einer Stunde über all die Dinge reden, die wir nicht brauchen, anstatt auch die Chancen des Gesetzentwurfes zu beleuchten. Ich glaube, da waren wir in der Kommission, die vorgeschaltet war, die sehr gut gearbeitet hat, schon ein Stück weiter. Diese Kommission, daran erinnere ich, war nicht nur die Baulandmobilisierungskommission, das ist einfach die Verkürzung, sondern es war die Kommission für nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik. Das ist dem Koalitionsvertrag geschuldet, genauso wie die Zielsetzung, die nicht nur lautet Schaffung von Wohnraum, sondern Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, aber eben auch Wohnraumsicherung. Deshalb ist auch der Umwandelungsschutz, glaube ich, an dieser Stelle



sehr richtig platziert. Ich würde gerne noch einmal über die Chancen reden, mit Frau Dr. Mechel und mit Hilmar von Lojewski vom Städtetag. Wir wollen nämlich ausdrücklich die Kommunen stärken, ihnen mehr Instrumente an die Hand geben, um die Innenentwicklung auszuschöpfen, deswegen der sektorale Bebauungsplan, aber auch die Trias, die angeführt worden ist – Baugebot, Vorkaufsrecht, Umwandlungsschutz –, aber auch die Befreiungen und die Erleichterung beim Einfügungsgebot im § 34 BauGB. Ich würde Frau Dr. Mechel bitten, noch einmal das Thema Chancen des § 9 Absatz 2d BauGB-E darzustellen und Herrn von Lojewski, insgesamt die Stärkung der Kommunen durch diesen erweiterten Baukasten an Instrumenten zu beleuchten. Danke.

Die **Vorsitzende**: Ich danke Ihnen. Zunächst Frau Dr. Mechel und dann Herr von Lojewski.

Dr. Friederike Mechel (BSW, Hamburg): Danke, Frau Vorsitzende, danke, Frau Tausend für die Frage. Meine Damen und Herren, wir sehen in der Tat in dem neu einzufügenden § 9 Absatz 2d BauGB-E eine Chance, um in der Tat Bauland zu mobilisieren. Das liegt insbesondere daran, dass dieser neu einzufügende Paragraf aus zwei Teilen besteht. Wir haben bis jetzt immer nur über den ersten Teil gesprochen, wo es darum geht, Festsetzungen zur Spezifikation von zulässigen Wohnnutzungen zu machen. Die halten wir sowieso schon für sehr hilfreich, weil das in Teilen tatsächlich über das Instrumentarium, was wir nach jetzigem BauGB haben, hinausgeht. Insbesondere die neue Nummer 3, im ersten Teil der neuen Regelung, wo es darum geht, die Miet- und Belegungsbindung festzusetzen, halten wir für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für äußerst wichtig. Zusätzlich können wir aber auch in diesem neuen Instrument, nach dem zweiten Teil dieser Regelung, Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen, in einem schlanken Verfahren, weil er sich eben nur mit einem einzigen Thema beschäftigt, der Schaffung von Wohnnutzung. Da ist es in der Tat möglich, das in derzeitigen Situationen nach § 34 BauGB bestehende Baurecht durch einen schlanken Bebauungsplan zu intensivieren. Das heißt, Eigentümer bekommen mehr Baurecht an die Hand, als sie das jetzt in den 34er-Situationen haben, und das ist ein ganz klares Plus für Gebiete, die mit 34er-Gebieten überplant sind. Ein zusätzliches Plus sehen wir zum Beispiel in Städten wie Hamburg, aber

es gibt noch einige mehr, die viel mit sogenanntem altem Planrecht überplant sind – das sind Bebauungspläne, die vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzbuches in den 60er Jahren erlassen wurden. Da haben wir in Hamburg eine Planabdeckung von 65 Prozent. Diese Pläne beruhen auf städtebaulichen Vorstellungen, die überhaupt nicht mehr mit dem vereinbar sind, was wir heute an modernen städtebaulichen Zielvorstellungen haben. Da ermöglicht der neue sektorale Bebauungsplan tatsächlich – wieder in einem schlanken Verfahren, in dem man auch die bestehenden Wohnnutzungen aufsetzt – zeitgemäße Maße der Nutzung zu schaffen und damit ein Mehr an Baurecht zu schaffen und das Ganze in bezahlbarer Art, wie uns der erste Teil dieser Vorschrift ermöglicht.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. Dann haben wir jetzt Herrn von Lojewski.

Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag): Vielen Dank, Frau Vorsitzende, Frau Abgeordnete Tausend. Auch ich erinnere mich, zumindest in Teilen, gerne an die Baulandkommission und frage mich, ob alle dabei waren. Wir haben sehr vertieft diskutiert, und zwar verbändeübergreifend, und, wenn ich das recht in Erinnerung habe, auch parteiübergreifend. Ich gebe zu, es ist manchmal nicht ganz einfach, aus dem Gesetzestext heraus tatsächlich eine Mobilisierungsfunktion zu sehen. Aber Sie müssen auch nicht nur die Mobilisierung sehen, sondern, wie Frau Abgeordnete Tausend gerade sagt, auch eine Preisdämpfung. Wir würden uns nicht über die Inhalte des Gesetzes unterhalten, wenn der Wohnungsimmobiliemarkt all das geliefert hätte, was wir in der Republik brauchen, und das ist, zumindest in den Wachstumsregionen, preisgedämpfter und geförderter Wohnungsbau. Wir haben schlichtweg am Markt eine Situation, dass wir in Leerstände des nichtpreisgedämpften Wohnungsbaus hineinlaufen auf Flächen die fraglos alle wertvoll sind. Wenn wir preisgedämpfter gebaut hätten und dafür auch Vorschriften hätten einsetzen können, dann wäre die Mangelsituation auch eine andere. Es läuft immer wieder auf die Frage Marktkräfte versus Steuerung hinaus. Der Deutsche Städtetag steht da für ein kräftiges aber durchaus konstruktives Sowohl-als-auch. Wir wollen uns natürlich die Marktkräfte zunutze machen und wir wissen alle miteinander, dass wir öffentlich so um die 20 Prozent abdecken können. In günstigen Situationen mehr, in ungünstigen auch



weniger. Den Rest macht der Markt. Wenn wir uns, anders als hier in der Anhörung des Ausschusses, mit den Marktteilnehmenden unterhalten, dann ist auch völlig klar, dass durchaus Regulierung gefragt ist und – nichts anderes bringt zum Beispiel der § 9 Absatz 2d BauGB-E jetzt zum Ausdruck – eine Gleichbehandlung der Vorhabenträger. Diejenigen, mit denen wir städtebauliche Verträge in qualifizierten B-Plangebieten abzuschließen haben, die gucken doch natürlich auch auf diejenigen, die bisher in 34er Gebieten ungeschoren davongekommen sind. Wir wollen niemanden scheren, sondern wir wollen die Voraussetzung für preisgedämpftes Wohnen auch in anderen Gebieten als nur den qualifizierten B-Plangebieten schaffen. Dazu trägt der § 9 Absatz 2d BauGB-E bei. Das ist auch ein Bestandteil kommunaler Handlungsfähigkeit. Wenn wir uns – aktuelles Thema – die Einfamilienhausfrage, auch in einigen unserer Mitgliedsstädte, anschauen, dann bedankt sich jeder Bauwillige, der ein Einfamilienhaus in einem verdichteten Bebauungsplangebiet baut, bei der Stadt dafür, dass sie die Grundstücke dafür bereitstellt. Die Grundstücke, die die Stadt bereitstellt, liegen preislich um 50 Prozent niedriger, als die Grundstücke, die der Entwickler bereitstellt. Sie können dazu meinen Vizepräsidenten Markus Lewe, Oberbürgermeister von Münster, CDU, befragen. Der wird es Ihnen bestätigen. Die Frage der Handlungsfähigkeit der Städte drückt sich natürlich in den Bodenpreisen aus. Wenn die Städte nicht handlungsfäh sind, dann bestimmt der freie Markt den Bodenpreis, und zwar nicht nur nach Knappheitsverhältnissen, sondern auch nach Gewinnerwartung. Das ist ein ganz entscheidender Punkt. Wir müssen uns daran erinnern, dass in den letzten 30 Jahren der Bodenmarkt so gut wie keine Restringierung mehr erfahren hat und alle Marktteilnehmer sich offenbar daran gewöhnt haben, dass das freie Spiel der Kräfte trotz der beschränkten Ressource Boden laufen darf. Wir erinnern uns jetzt, im Ergebnis der Baulandkommission, einmal wieder daran, dass es da offenbar ein Regelungserfordernis gibt. Es hätte es nicht gegeben, wenn der Markt da anders bedient hätte.

Zur Frage der Umwandlung muss ich, auch wenn das nicht unbedingt einen bodenrechtlichen Bezug aufweist, auch noch etwas sagen. Der Umstand, dass die Bundesregierung das nicht beantworten konnte, heißt ja nicht, dass es nicht stattfindet. Das können Sie doch in allen Quellen nachlesen:

12 000 in den geringen Jahren in Berlin sind ja jetzt nicht wenig. Und dass die 12 000 Umwandlungen jetzt nicht 12 000 Mieterkäufe sind, das, glaube ich, sollten wir uns alle miteinander eingestehen. Das ist nicht der Fall. Insofern ist es natürlich auch eine bodenrechtliche Aufgabe – Stichwort Milieuschutz, Quartiere –, Heimat in ihren Bestandteilen, und dazu gehört das angestammte Wohnen, zu erhalten. Nichts anderes, so unser Verständnis, versucht der Gesetzgeber über diese Konstruktion des § 250 BauGB-E auf den Weg zu bringen, die einen Beitrag zu dem Gesamtauftrag der Baulandkommission liefert, kostengünstiges Wohnen als einen Bestandteil zu halten. Wir wollen handlungsfähiger werden, allen Restriktionen zum Trotz. Es ist ja schon zur Sprache gekommen, was die personelle Situation in den Städten und Gemeinden angeht: 50 Prozent Verlust technischer Ingenieurkräfte seit 1990. Das drückt sich in der Tat manchmal aus, wenn gleichzeitig die Regulungsdichte in anderen Rechtsbereichen enger geworden ist und wir eben nicht mehr so viel abwägen können, wie wir das in der Vergangenheit tun konnten, weil wir nun einmal gesetzliche Regelungen, zum Beispiel aus dem Wasserschutz, aus dem Umweltschutz etc. haben. Wenn wir eingedenk dieser Situation handlungsfähiger werden wollen, um Bauland zu liefern, entsprechend der Zielsetzung, dann müssen wir, glaube ich, auch konzedieren, dass diese Handlungsfähigkeit auch mit Regulierungen einhergeht. Ich kann Ihnen versichern, dass keine der Mitgliedsstädte aus Jux und Tollerei irgendwelche Regelungen aus dem Regal zieht, um Eigentümer zu ärgern. Das ist nicht der Fall. Auch die Situation, die Herr Ibel geschildert hat, dass städtebauliche Verträge mit Inhalten angereichert werden, die nichts mit dem Vorhaben zu tun haben, mit Verlaub, auch dem kann man sich als Vorhabenträger mit einem Satz entgegenstellen: Ich frage mal meinen Anwalt. Damit dürfte es relativ schnell eingefangen sein. Das findet so nicht statt. Handlungsfähigkeit, meine Damen und Herren, Frau Vorsitzende, ist das Gebot der Stunde und ich erinnere mich selig daran, dass im Deutschen Bundestag die Baugesetzbuchänderungen einmal einvernehmlich beschlossen wurden. Leider sind wir nicht mehr dabei. Warum? Weil es um Geld und Werte geht, vielleicht auch in anderem Umfang, als in früheren BauGB-Änderungen. Das müssen wir, denke ich, mit offenem Visier angehen und daher unsere Bitte aus der planungsanwendungspraktischen Sicht der



Kommunen: Wir haben, wie ich finde, einen sehr tragfähigen Ausschnitt aus Hamburg hier uns anhören können, den Vorschlägen der Bundesregierung an diesem Punkt zu folgen. Es gibt ja auch eine ganze Reihe von Modifikationen aus dem Bundesrat. Dazu haben wir uns in unserer Stellungnahme geäußert, darauf will und kann ich jetzt nicht im Einzelnen eingehen. Das Hauptthema ist, uns handlungsfähig zu machen mit den Instrumenten, die jetzt hier vorgeschlagen sind. Das ist das absolute Minimum dessen, was wir aus der Baulandkommission mitnehmen können. Unser Apell im Deutschen Städtetag ist, *nach* der Baulandkommission auch als *vor* der Bodenkommission zu begreifen. Wir müssen und Sie müssen bitte in der nächsten Legislaturperiode weiter darüber beraten. Danke schön.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank für Ihr Statement. Jetzt haben wir noch einmal Herrn Föst von der FDP.

Abg. Daniel Föst (FDP): Vielen Dank. Also, „ungeschoren davonkommen lassen“, das lässt natürlich auch tief in die Motivation blicken, aber sei's drum.

Ich habe noch ein paar Fragen zum Thema Baulandmobilisierung. Wir wissen alle: Das Bauland ist ein Flaschenhals. Wenn wir die Nachfrage bedienen wollen, was wir müssen, dann müssen wir auch Bauland schaffen. Deswegen muss ich noch einmal zurück zum Thema Baulandmobilisierung. Ich hätte eine Frage an Herrn Ibel und eine Frage an Frau Özkan.

Herr Ibel, wir haben ja schon einiges gehört, was gut ist, in diesem Gesetz. Wir haben auch anderes gehört, was schlecht ist, in dem Gesetz. Mich würde einmal aus der Sicht des Praktikers interessieren: Was fehlt in dem Gesetz? Ich habe jetzt verstanden, das war mir vorher nicht so klar, dass diese Baulandmobilisierungskommission dann doch eine Baulandvorbereitungskommission war, das war mir jetzt nicht so klar, aber jetzt an Sie als Praktiker die Frage: Was fehlt in dem Gesetz?

Frau Özkan, Sie hatten ja unter anderem in Ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass wir Änderungsbedarf auch bei der TA Lärm hätten. Jetzt muss man auch sagen, dass das in der Baulandkommission mitbeschlossen wurde, sich aber hier in der Reform nicht niederschlägt. Wie wichtig wäre es denn, Ihrer Meinung nach, das wir eine Experimentierklausel bei der TA Lärm bekommen

würden, und wie dringend bräuchte man das, um zum Beispiel den Wohnungsbau anzukurbeln oder auch, um Konflikte zu vermeiden?

Die **Vorsitzende**: Danke schön, Herr Föst. Also noch einmal Herr Ibel und dann Frau Özkan.

Andreas Ibel (BFW): Was fehlt in dem Gesetz? Es fehlt eigentlich alles das, was wir auch am Ende der Baulandkommission bemängelt haben. Ich möchte nochmals darauf hinweisen, dass die Baulandkommission nicht mehr im großen Konsens zu Ende ging, sondern dass die Immobilienverbände nicht mehr mitbeschlossen haben, sondern der Konsens ohne die Immobilienverbände stattfand. Ich glaube, das ist auch das ganz große Problem an dem Gesetzentwurf. Baugesetzbücher in der Vergangenheit, so wurde mir berichtet, sind eigentlich immer in einem großen Konsens entstanden. Was passiert ist, ist, dass man immer wieder weitere Restriktionen draufgesattelt hat und überall da, wo es um Vereinfachung ging, haben Sie auf diese verzichtet und sie nicht mit hineingenommen.

Da ist im Moment das Thema TA Lärm, Herr Föst, Sie haben es angesprochen. Die Frage, wie wir zukünftig mit unseren Innenstädten, in der Umwandlung der Innenstädte jetzt nach der Corona-Krise, umgehen müssen, steht auf der Tagesordnung. Dafür brauchen wir aber auch Lösungen, wie wir mit der TA Lärm, sprich dem Miteinander von Gewerbe und Wohnen, besser umgehen. Das waren Themenbereiche, an die die Kommission nicht ran wollte. Es ist aber ganz wichtig, dass wir heute Verfahren schaffen, mit denen wir schneller sind und mit denen wir doch eine größere Durchlässigkeit zwischen Gewerbe und verschiedensten Wohn- und Gewerbeformen ermöglichen. Ich glaube, wenn wir diese Chance jetzt ergreifen und gemeinsam noch einmal überlegen: Schaffen wir es wirklich, diese Baulandmobilisierung auch dahin zu bekommen, dass wir Bauland, und zwar nicht auf der Grünfläche, sondern das Bauland in den Innenstädten, das Bauland in den Brachflächen, zu mobilisieren und zwar durch schnellere Verfahren. Die sind eben nicht beschlossen worden. Dann glaube ich, wären wir auf dem richtigen Weg. Ich hatte das Gefühl, dass wir in der Baulandkommission zwiischendurch auch auf dem Weg waren. Nur, ein Großteil davon ist nachher im Abschlussbericht einfach fallengelassen worden. Das ist unsere ganz große Kritik. Das ist das Verfahren, das uns nicht



mehr gebracht hat, was wir im Augenblick brauchen. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Frau Özkan.

Aygül Özkan (ZIA): Vielen Dank. Zwei Punkte: Ich würde auch gern noch einmal sagen, was fehlt. Wir haben ein Gesetz, das keine Antwort darauf gibt, wie wir zügig unsere, auch nicht zuletzt durch Corona, schwer getroffenen Innenstädte wiederbeleben können. Auch hier liegen Potenziale für Wohnraum. Wenn wir dort Wohnen an die gewerbliche Nutzung, an die Einzelhandelsnutzung, heranzuführen wollen, müssen wir auf jeden Fall die TA Lärm ändern. Wir müssen eine Experimentierklausel hineinnehmen. Wir haben das bisher versäumt und das ist ein Versäumnis, das uns jetzt kurzfristig auf die Füße fallen kann. Wie ich schon sagte: Die TA Lärm kann positiv beeinflussen, dass wir hier in der Innenstadtlage Wohnen und Arbeiten und gewerbliche Nutzung zusammenführen können. Die Ermöglichung passiver Schallschutzmaßnahmen, das sogenannte Hamburger Fenster, ist ein gutes Beispiel, wo es Hamburg gelingt, anders damit umzugehen. Die Gleichstellung von Verkehrs- und Gewerbelärm, ich weiß, das ist immer ein ganz sensibler Punkt. Auch die Erhöhung der Nachtwerte für urbane Gebiete. Gerade auch das urbane Gebiet, das ja vor einigen Jahren eingeführt wurde, wurde nicht konsequent in den Regelungen gleichberechtigt einbezogen. Ich kann nur sagen: Wenn wir aus dieser Krise gut herausgehen wollen, dann brauchen wir weniger Regulierung, als wir hier in dem Baulandmobilisierungsgesetz sehen. Gerade auch die Baukonjunktur sollten wir im Blick behalten. Wenn die Innenstadtlagen und die Handelsbereiche nicht umgebaut, umgenutzt werden, ein Nutzungsmix nicht möglich wird, wird auch da die Konjunktur einbrechen.

Ich möchte noch einmal darauf hinweisen: Wenn wir auf die Gewerbeimmobilien schauen, dann sehen wir die große Bereitschaft – und das ist die Gunst der Stunde – Umnutzung und Nutzungsmix zu ermöglichen. Das ist eine Möglichkeit, wo wir jetzt wieder Wohnraum schaffen können, ohne noch mehr nach außen bauen, noch mehr zubetonieren zu müssen, wie es ja immer als Kritik kommt, sondern durch Nachverdichtung, durch Nutzungsmix eben mehr Möglichkeit schaffen können. Der Koalitionsvertrag hat vorgesehen, dass wir hier eine Planungsbeschleunigung haben sollten,

ein Planungsbeschleunigungsgesetz. Im Infrastruktursektor ist es uns gelungen, aber der Wohnungsbau ist komplett vergessen worden. Das hätte jetzt umgesetzt werden können. Wie gesagt, das Umweltministerium macht es uns vor und das Verkehrsministerium macht es uns vor und hier sehe ich eine Möglichkeit, auf jeden Fall eine Anpassung vorzusehen. Außerdem, haben wir 20 000 Bauvorschriften. Wir müssen ernsthaft den Mut haben, bei jeder einzelnen Bauvorschrift zu schauen, ob sie notwendig ist oder nicht und wie weit sie uns nützt. Beim Dachgeschossausbau haben wir gesagt, wir gehen in die Höhe, sind aber sehr unter den Empfehlungen geblieben, die wir und andere aus der Immobilienwirtschaft in der Baulandkommission gemacht haben. Auch hier wäre eine Mehrnutzung durch Dachausbau möglich, also eine Mehrschaffung von Wohnraum, ohne dass wir jetzt immer wieder darauf verweisen, dass uns Bauland fehlt. Das sind ganz klare Möglichkeiten, bei denen wir auch deregulieren können. Das wären unsere Wünsche, wo wir sagen, das greift zu kurz. Also: Entschlacken!

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Frau Lay von der Fraktion DIE LINKE., Sie wären die Nächste in der zweiten Runde.

Abg. Caren Lay (DIE LINKE.): Vielen herzlichen Dank. Ich würde in der zweiten Runde auf die Frage der Bodenpreise eingehen, denn die Bodenpreise sind ja regelrecht explodiert. Der DGB weist in seiner Stellungnahme (Ausschussdrucksache 19(24)266A) darauf hin, dass sich die Preise in den letzten Jahren, allein in den letzten fünf Jahren, in einigen Städten verdoppelt haben. Wir wissen ja auch, beispielsweise aus den Schriften von Hans-Jochen Vogel, dass wirklich ein erheblicher Teil der Steigerungen der Kosten für das Bauen auf lange Sicht auf die gestiegenen Bodenpreise zurückzuführen ist, was bezahlbares Bauen auch immer schwieriger macht, auch aus Sicht der kommunalen Daseinsversorgung oder aus Sicht von kulturellen und sozialen Einrichtungen.

Deswegen meine Frage an Herrn Reiß-Schmidt und an Frau Dr. Mechel, welche Ansätze sie im Gesetzesentwurf sehen, um die Bodenpreisentwicklung zu dämpfen. Wo müsste aus Ihrer Sicht nachgeschärft, ergänzt werden? Herr Reiß-Schmidt, Sie sind ja auch auf regulierte Bodenwerte und auch auf die Idee eines Bodenpreisdämpfungsgesetzes eingegan-



gen und ich würde Sie bitten, das noch einmal auszuführen.

Die **Vorsitzende**: Herr Reiß-Schmidt, Sie haben das Wort.

Stephan Reiß-Schmidt (Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht): Herzlichen Dank, Frau Vorsitzende, Frau Lay, vielen Dank. Meine sehr geehrten Damen und Herren, es ist leider so, dass aus Sicht unserer Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht und des Münchner Ratschlags für Bodenpolitik in diesem Gesetz viel zu wenig in Richtung Bodenpreisdämpfung steht. Das hat natürlich auch etwas damit zu tun, dass dieses Thema zwar in der Baulandkommission diskutiert, aber nicht mit irgendwelchen Ergebnissen und Empfehlungen abgeschlossen worden ist, die wirklich zielführend gewesen wären. Die Bodenpreisentwicklung ist in der Tat eine der wesentlichen Ursachen dafür, dass wir uns so schwer tun, bezahlbaren Wohnungsbau zu realisieren. Dazu noch zwei Zahlen aus München: Wir hatten in den letzten 12 Jahren eine Bodenpreissteigerung bei Bauland für Mehrfamilienhäuser um 450 Prozent, auf heute etwa 5 000 Euro pro Quadratmeter, auch in städtischen Randlagen. Jetzt kann man sich ausrechnen, was da für Wohnungen entstehen, wenn 80 Prozent der Kosten bereits die Bodenkosten sind. Da entstehen Wohnungen mit Mieten oberhalb von 20 Euro je Quadratmeter. Wie Herr von Lojewski schon gesagt hat: Wenn bezahlbares Wohnen entstehen soll, dann geht das nur auf stadteigenem Grund. Wenn die Stadt Grund und Boden für den Wohnungsbau durch eine Bodenpolitik hat, die sie langfristig angelegt hat, und wenn die Stadt das verbilligt im Erbbaurecht abgibt oder mit entsprechenden Bindungen für bezahlbares Wohnen verkauft, dann geht das. Die Ansätze, die ich in meiner Stellungnahme zitiert habe, gehen natürlich über dieses Gesetz noch deutlich hinaus. Das ist auch ein Thema für die nächste Legislaturperiode. Ich beziehe mich da auf einen Vorschlag aus einer Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik, die als Ergebnis eines Forschungsprojektes, an dem sehr viele deutsche Großstädte beteiligt waren, entstanden ist. Da finde ich den sehr guten Vorschlag für ein Einfrieren der Verkehrswerte und eine Fortschreibung nur in Höhe der Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Daraus entsteht dann ein regulierter Bodenwert, der für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt sehr wichtig wäre. Die Vorschläge

gehen noch weiter, bis hin zu einer Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr, ähnlich wie man das für landwirtschaftlichen Boden im Grundstücksverkehrsgesetz hat. Was aber in dieses Gesetz, aus meiner Sicht, noch hineinmüsste, in Sachen Bodenpreis, das wäre die heute schon häufig genannte Preislimitierung des Vorkaufsrechts auf den sozialverträglichen Ertragswert. Diese Preislimitierung ermöglicht es den Kommunen, überhaupt erst in größerem Umfang von dem Instrument des Vorkaufsrechts Gebrauch zu machen, sei es in Erhaltungssatzungsgebieten oder auch für unbebautes Land. Die Stadt München hat zum Beispiel 2019 131 Millionen Euro ausgegeben um 265 Wohneinheiten im Wege des Vorkaufs als Mietwohnungen zu sichern. Das ist ein Kaufpreis von über 8 000 Euro pro Quadratmeter. Das kann sich auch die Stadt München angesichts der Haushaltsprobleme, die durch die Pandemie zu erwarten und schon eingetreten sind, nicht mehr lange leisten. Wir brauchen also dringend eine entsprechende Dämpfung, noch in diesem Gesetz. Sie haben eben den Namen Hans-Jochen Vogel zurecht genannt, dessen großes Thema ja die Bodenpreisentwicklung war. Das wäre etwas, was auch auf die Agenda der nächsten Legislaturperiode gehört: der Umgang mit leistungslosen Bodenwertgewinnen, Stichwort Planungswertausgleich, Stichwort Bodenwertzuwachssteuer und was es sonst noch für Ideen dazu in der Zwischenzeit gegeben hat. Das müsste dringend fortgeführt werden. Auch hier möchte ich Herrn von Lojewski zustimmen: *Nach* der Baulandkommission ist *vor* der Bodenpolitikkommission, sei es eine Enquete-Kommission oder was auch immer. Das Thema Bodenpreisdämpfung ist in diesem Gesetz, glaube ich, nicht wirklich behandelt und zu Lösungen geführt worden.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Dann Frau Dr. Mechel.

Dr. Friederike Mechel (BSW, Hamburg): Vielen Dank für die Frage. Ergänzend zu dem, was gerade von meinem Vorredner ausgeführt wurde, ist das Einfallstor für die Kontrolle der Bodenpreise für die Gemeinden der im Vorkaufsfall zu zahlende Kaufpreis. Da ist es so, dass der vorgelegte Gesetzesentwurf leider das ganz wichtige Thema „Regelung der im Vorkaufsfall zu zahlenden Preise“ gänzlich ausspart. Mindestens ist erforderlich, dass die Gemeinde nie mehr bezahlt, als den Verkehrswert des Grundstückes. Noch besser wäre eine Regelung, die



möglicherweise auf den Ertragswert abstellt – was realistischer Weise an Erträgen erzielt werden kann, wenn man berücksichtigt, dass die Gemeinde, wenn sie bezahlbaren Wohnraum schafft, reduzierte Refinanzierungsmöglichkeiten hat –, aber mindestens eine Deckelung des von der Gemeinde zu zahlenden Kaufpreises auf den Verkehrswert. Dann werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die guten Ansätze, die in diesem Gesetz sind, zur verstärkten Ausübung von Vorkaufsrechten, insbesondere bei spekulationsbehafteten Grundstücken, sinnvoll ausgenutzt werden können. Eine andere mögliche Regelung, um auf die Bodenpreise dämpfend einwirken zu können, wäre, das Vorkaufsrecht nicht mehr leerlaufen zu lassen, wenn Grundstücksveräußerungen im Wege von sogenannten Share Deals erfolgen. Im Moment ist es so, dass, wenn Anteile, Gesellschaftsanteile, veräußert werden, das keine grundbuchrechtlich wirksamen Grundstücksverkäufe sind. Die Gemeinden haben überhaupt keine Kontrolle darüber und insbesondere das Vorkaufsrecht läuft leer an dieser Stelle. Diese Share Deals werden auch häufig gemacht, um aus spekulativen Gründen Grundstückspreise zu steigern. Wenn da das Vorkaufsrecht greifen würde, wäre das auch eine Möglichkeit, Grundstückspreise und damit Bodenpreise zu kontrollieren. Danke.

Die **Vorsitzende**: Ich danke Ihnen. Dann haben wir als Letzten in der Runde Herrn Kühn von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Abg. Christian Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Frau Vorsitzende, danke, dass Sie mir das Wort erteilen. Ich will erst einmal sagen, dass ich diese Anhörung sehr aufschlussreich finde, vor allem die vielen Wortmeldungen, die noch einmal die Innenentwicklung in den Vordergrund stellen. Ich habe das bei Herrn Ibel gehört, Frau Özkan, Herrn Reiß-Schmidt, bei vielen war das zentrale Element: Wir wollen die Innenentwicklung stärken. Jetzt ist in dieser Baugesetzbuchnovelle auch die Außenentwicklung angesprochen, mit der Wiedereinführung des § 13b BauGB, der ja nicht einmal eine feste Gebietskulisse hat, wie viele andere Regelungen. Die Umwandlung hängt ja an einer Gebietskulisse, der § 13b BauGB nicht. Deswegen gehen meine Fragen jetzt an Herrn Johannes Bohl von der UVP-Gesellschaft, auch hinsichtlich seiner anwaltlichen Tätigkeiten. Bei dieser Ausgestaltung – Innen- vor Außenentwicklung –, wie das austariert ist, hebt ja

der § 13b BauGB, so wie er jetzt hier angelegt ist, die Umweltverträglichkeitsprüfung aus, den Naturschutz und die Bürgerbeteiligung. Sie haben auch die erheblichen Bedenken der EU-Kommission hinsichtlich der Kompatibilität mit dem europäischen Recht deutlich gemacht. Könnten Sie auf die jetzige Ausgestaltung des § 13b BauGB nochmals eingehen? Macht die Vorschrift aus Ihrer Sicht überhaupt Sinn in dieser Novelle?

Hinsichtlich Ihrer anwaltlichen Praxis, weil ja auch vorhin noch einmal über die Baugebote gesprochen wurde: Können die heute überhaupt, so wie sie im Baugesetzbuch sind, angewendet werden? Wie müssten sie ausgestaltet sein, um die Innenentwicklung zu stärken?

Die **Vorsitzende**: Herr Kühn, Sie haben Herrn Bohl gefragt.

Johannes Bohl (Fachanwalt UVP): Schönen Dank, Herr Kühn. Zu § 13b BauGB: Ich spreche hier jetzt auch als Vorstandsmitglied der UVP-Gesellschaft, die gegen den § 13b BauGB mit weiteren Naturschutzverbänden und Naturschutzorganisationen Deutschlands eine Beschwerde bei der EU-Kommission erhoben hat, die auch noch anhängig ist. Der Grund, warum die Beschwerde erhoben wurde, ist, dass der § 13b BauGB eine Flächeninanspruchnahme, einen neuen Anspruch am Ortsrand ermöglicht – es muss sich ja anbinden an die vorhandene Siedlung –, der keineswegs klein ist. Wenn man sich das einmal anschaut: In Süddeutschland ist diese Vorschrift in den letzten Jahren sehr populär gewesen, das ist auch entsprechend evaluiert worden. Hier haben wir Flächen, die je nach Gestaltung bis zu 40 000 Quadratmeter groß sein können. Warum? Weil von der überbauten Fläche, auf die die Vorschrift abstellt, nur der § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) betroffen ist. Das heißt, für die dortigen 10 000 Quadratmeter, die das Gesetz bisher vorgesehen hat, wird nur abgestellt auf die Versiegelungsfläche des Wohnbauvorhabens selbst. Gemeinbedarfsflächen und Verkehrsflächen sind auch noch dazu zu rechnen. Die fallen gar nicht unter den § 19 Absatz 2 BauNVO. Also sind 40 000 Quadratmeter bei großzügiger Planung durchaus möglich und das ist keineswegs klein. Die Erfahrung aus der anwaltlichen Beratungspraxis und auch der Rechtskontrolle ist, dass das Hauptmotiv für die Anwendung dieser Vorschrift in der Praxis war, dass die Eingriffsregelung in § 1a BauGB hier nicht gilt und zum zweiten



auch, dass die Änderung des Flächennutzungsplans nicht mindestens im Parallelverfahren stattfinden muss, sondern hinterher nur der Flächennutzungsplan an die Bauleitplanung korrigierend angepasst wird. Es ist hochattraktiv für die Gemeinden gewesen, ich habe Ihnen das auch formuliert, den Bebauungsplan zum Schnäppchenpreis zu bekommen, obwohl das ohne weiteres erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Es ist natürlich ein ganz schwerwiegender Grund, weshalb die Umweltverbände, aus meiner Sicht auch völlig zu recht, gesagt haben, dass dieser Typ Bebauungsplan ein wirkliches Unding ist.

Im Rahmen der Frage, ob jetzt über diesen Bebauungsplan etwas gegen Wohnungsnot gemacht werden kann, muss man ganz klar sagen: Der Hauptanwendungsfall dieses Bebauungsplantyps ist, jedenfalls aus meiner praktischen Erfahrung, in kleineren Gemeinden, um dort Einfamilienhaussiedlungen oder Doppelhausbebauung zu schaffen. Geschossbau, Wohnungsbau, findet über die Vorschrift nahezu gar nicht statt. Ich weiß auch, dass viele größere Städte von diesem Instrument keinen Gebrauch gemacht haben. Hier wird eine Baulandentwicklung betrieben, die, wie hier von mehreren Vorrednern schon gesagt wurde, an den Grundzielsetzungen dieses Gesetzes gerade vorbei geht. Jetzt ist die Frage: Warum soll diese Vorschrift hier wieder eingeführt werden? Auch da ist die große Frage, ob es noch einen großen Bedarf gibt. Wenn man sich anschaut: Die bisherige Regelung endete für die Aufstellungsbeschlüsse zum 31. Dezember 2019 und die Inkraftsetzung der entsprechenden Bebauungspläne würde dann zum Ende dieses Jahres enden. Ganz viele Gemeinden haben dieses Zeitfenster mit entsprechenden Aufstellungsbeschlüssen noch genutzt und arbeiten diese zurzeit ab. Jetzt will man dieses nochmals neu eröffnen. Aus Umweltsicht muss man sehr schwer infrage stellen, ob das tatsächlich ein sinnvolles Instrument ist.

Die Vorschrift hat noch viele weitere negative Begleiterscheinungen, die zwar rechtlich sehr fragwürdig sind, aber man muss natürlich auch immer sehen – das ist an den Gesetzgeber adressiert – Rechtsvorschriften sind schön und gut, aber die Frage ist: Wie geht die Praxis damit um. Es gibt in der Praxis teilweise rechtswidrige Handhabungen, die schlicht und einfach deshalb durchgehen, weil vieles gar nicht vor Gerichten angegriffen wird oder angegriffen werden kann. Man muss sich immer

klar machen, dass nur ein kleiner Teil der Bebauungspläne überhaupt vor Gericht angegriffen wird. In sehr vielen Bebauungsplänen schlummern Handhabungen, die rechtlich sehr fragwürdig sind. Das gilt auch hier für diesen Typ Bebauungsplan. Wenn Sie einen Bebauungsplan ohne die im BauGB dankenswerterweise eingeführte Umweltprüfung machen, die auf der Ebene des BauGB das ersetzt, was wir sonst bei Investitionsvorhaben in Umweltverträglichkeitsprüfungen haben, dann fehlt Ihnen das Instrument, das sicherstellt, dass die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen zuverlässig ermittelt werden.

Natürlich sind diese Umweltauswirkungen, soweit sie bekannt sind, sehr wohl zu berücksichtigen. Aber wenn Sie das Instrument nicht haben, das Sie dazu zwingt, das zu berücksichtigen, liegt es ja auf der Hand, dass die eine oder andere Gemeinde oder der ein oder andere Beteiligte vielleicht ganz froh darüber sind, dass man Dinge eben nicht sieht. Dann entstehen Bauleitplanungen, die bei der Abarbeitung der Umwelteinwirkungen durchaus fragwürdig sind, um es einmal vorsichtig zu formulieren. Ich habe in der Praxis sogar erlebt – das ist klar rechtswidrig, aber Ausfluss dieses Angebots, das dieser § 13b BauGB letztlich auch macht –, dass man zum Beispiel solche Flächen auf bisherige Ausgleichsflächen gesetzt hat. Man hat also aus früheren Bauleitplanungen Ausgleichsflächen am Ortsrand – da sind die gerne auch angelegt – und dann wird diese Fläche jetzt neu mit § 13b BauGB in Anspruch genommen. Das ist natürlich ein Unding. Aber es fußt in der entsprechenden Motivation, die der Gesetzgeber hat. Deshalb ist diese Vorschrift eigentlich ein Unding und die Wiedereinführung sollte man auch unbedingt unterlassen.

Es ist auch nicht schlimm, wenn man diese Vorschrift nicht zur Verfügung hat. Was bedeutet es denn, wenn ich Bauleitplanung nach dem Regelverfahren betreiben würde? Wenn ich die Voraussetzung für entsprechenden Bedarf habe, wenn ich die allgemeinen gesetzgeberischen Anforderungen in der Bauleitplanung erfüllen kann, dann kann ich das ja machen. Das Gesetz erlaubt ja unglaublich viel. Allerdings mit der Anforderung des § 1a BauGB, das heißt also auch für den Eingriff einen entsprechenden Ausgleich zu betreiben. Gut, ich könnte jetzt noch ewig weiter ausführen, aber ich denke, das ist deutlich. Danke.

Die **Vorsitzende**: Herr Bohl, Sie können vielleicht



parallel einmal in den Chat gucken. Da wird gefragt: Wir reden ja nur über die 10 000 Quadratmeter, Sie hatten aber eben gesagt, es könnten bis zu 40 000 werden. Vielleicht können Sie da noch einmal einen Hinweis geben, wieso das so ist. Das können Sie ja mit den Kollegen dort austauschen. Das wird aber nicht dokumentiert.

Vielen Dank. Dann haben wir die zweite Frage-
runde verlassen und beginnen mit der dritten. Wir
fangen wieder mit der CDU/CSU an und es ist Herr
Wegner, der die erste Frage stellt.

Abg. Kai Wegner (CDU/CSU): Ich will meine Frage
an Frau Ministerin Ina Scharrenbach und an Herrn
Dr. Warnecke stellen. Ich werde es auch kurz hal-
ten. Der Gesetzentwurf beinhaltet mehrere Vor-
schläge für weitgehende Eigentumseingriffe, auch
zugunsten ausgeweiteter Vorkaufsrechte. Hier hätte
ich gern einmal eine Einschätzung von Ihnen, wie
Sie diese Eingriffe bewerten. Vielleicht noch im
Speziellen an die Ministerin: Welche praktischen
Erfahrungen haben Sie beim Umgang der Kommu-
nen mit Vorkaufsrechten?

Die **Vorsitzende:** Danke, Herr Wegner. Herr
Dr. Warnecke bitte zur Beantwortung.

**Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund Deutschland
e. V.):** Vielen Dank, Herr Wegner. In der Summe ist
das vorliegende Gesetz, aus unserer Sicht, ein mas-
siver Eingriff in die Rechte der Bürger, aller priva-
ten Eigentümer, die wir haben. Man muss sagen:
Das ist natürlich kein Wunder. Schon der erste
Wohngipfel, aus dem letztlich auch dieses Gesetz
entstanden ist, endete mit einem Papier von Bund,
Ländern und Kommunen – und alle anderen blie-
ben außen vor. Die Baulandkommission war eine
Kommission, die auch wieder in einem Papier
ohne Expertenmeinung endete, also eine Bund-
Länder-Kommunalveranstaltung. Auch heute sind
ja die Kommunalpolitiker in der Oberhand, von
den Verbänden über die Stadt Hamburg und auch
die Stadt München hat einen ehemaligen Leiter der
Hauptabteilung für Stadtplanung geschickt, der
heute als Aktivist auftritt. Wir befinden uns in ei-
nem Bereich, wo es ausschließlich noch um die
Rechte der Kommunen geht. Der Bürger kommt,
aus unserer Sicht, in diesem Gesetz überhaupt
nicht mehr vor. Das zeigt sich auch beim Vorkauf-
recht. Man muss es so deutlich sagen: Vorkauf-
rechte dienen als grundsätzliches Element der Si-

cherung der Bauleitplanung. Es geht dabei eigent-
lich nicht darum, Bauland zu mobilisieren. Deswe-
gen erwarten wir von diesem Instrument auch
überhaupt nichts im Hinblick auf die Baulandmo-
bilisierung. Wir erleben bei den Vorkaufsrechten,
dass sie häufig genutzt oder angedroht werden, um
eine Abwendungsvereinbarung mit dem Käufer zu
erreichen. Dieser unterwirft sich dann verschiede-
nen Bedingungen. Das macht es dann endgültig ab-
surd: Wenn man sich hier in Berlin die Abwen-
dungsvereinbarungen ansieht, dann beinhalten
diese vor allem zwei Punkte: Zum einen das Verbot
der baulichen Weiterentwicklung – das heißt, da
dürfen dann zum Beispiel keine Fahrstühle einge-
baut werden. Altersgerechter Umbau wird durch
diese Abwendungsvereinbarungen vollständig un-
terbunden. Zum anderen steht dann auch darin –
gerade bei grünen Stadtbauräten ist das einigerma-
ßen unterhaltsam –, dass die neuen Eigentümer die
Immobilien nicht über den Standard des GEG, des
Gebäudeenergiegesetzes, hinaus modernisieren
dürfen. Dieses Verbot bedeutet wiederum, dass bei
diesen Gebäuden, bei denen die Ausübung des Vor-
kaufsrechts angedroht wurde, die Energiewende
nicht vorankommen kann, beziehungsweise dass
energetische Modernisierungen über die gesetzli-
chen Standards hinaus ausgeschlossen werden. Das
erlebt man, wenn man mit Vorkaufsrechten und
den damit einhergehenden Abwendungsvereinba-
rungen konfrontiert wird.

Wenn denn das Vorkaufsrecht gezogen wird, auch
das sei noch einmal gesagt, dann wird das Steuer-
geld der Kommunen – Herr von Lojewski wird ja
niemanden hier erklären müssen, wie arm die
Kommunen sind, verglichen auch mit den reichen
Bürgern –, dafür genutzt, bestehenden Wohnraum
zu erwerben. Es wird kein Quadratmeter neu ge-
baut. Das Vorkaufsrecht ist vor diesem Hintergrund
ein Instrument, das eigentumsschädigend ist, das
den Kommunen dazu dient, ihre kommunalen
Ziele durchzusetzen, allerdings ohne Blick auf die
kommunalen Bürger, die in der Stadt leben. Inso-
fern sind die Erwartungen an dieses Instrument
nicht nur gering, sie sind ausschließlich negativ.
Vielen Dank.

Die **Vorsitzende:** Dankeschön. Jetzt haben wir erst
noch Frau Ministerin Scharrenbach und dann er-
neut Herrn Hemmelgarn für die AfD.

**Ina Scharrenbach (Regierung des Landes Nord-
rhein-Westfalen):** Vielen Dank. Also das Thema



Vorkaufsrechte. Ich habe eine relativ klare Haltung zum Baugesetzbuch des Bundes. Es ist ein bundesgesetzlicher Instrumentenkoffer. Die Wohnungsmärkte, die wir in der Bundesrepublik haben, auch in den Ländern, sind unterschiedlich, so dass man unterschiedliche Instrumentarien braucht, um damit umzugehen. Was ich grundsätzlich vom Baulandmobilisierungsgesetz halte, habe ich gerade gesagt: So, wie es vorgelegt wurde, hat es Mitte und Maß verloren. Bei den Vorkaufsrechten – das haben wir in der Baulandmobilisierungskommission sehr intensiv diskutiert –, steht die Frage von Schrottimobilien im Vordergrund. Eigentum verpflichtet. Der weitaus überwiegende Anteil der Eigentümerinnen und Eigentümer in der Bundesrepublik, auch in den Ländern, kommt diesem grundgesetzlichen Auftrag nach. Aber es gibt eben auch welche, die das nicht tun. Das Vorkaufsrecht selbst kommt ja nur zum Tragen, wenn ein Verkaufswille da ist, sonst funktioniert es nicht. Deswegen begrüßen wir aus Sicht Nordrhein-Westfalens zum einen die Änderung in § 24 BauGB, im allgemeinen Vorkaufsrecht, wenn es um städtebauliche Missstände geht. Ich kann Ihnen ein prominentes Beispiel geben: Egal, woher Sie kommen, Sie kennen den Fall des Gladbecker Geiseldramas. Das ist jetzt 31 Jahre her. Die Stadt Gladbeck hat exakt 30 Jahre gebraucht, um dieses Hochhaus zu erwerben und dann einen Abrissbescheid zu erlassen. Sie haben also eine Immobilie, die im Zweifel ein ganzes Viertel nach unten reißt, und sie kommen als Kommune nicht heran. Deswegen muss man die Regelung anpacken, um deutlich zu machen, dass man die Eigentümer schützt, die dem grundgesetzlichen Auftrag nachkommen, die sich nämlich um ihr Eigentum kümmern und sich ihrem Eigentum verpflichtet fühlen, und um die, die das nicht tun, anzuhalten, im Verkaufsfall, sich dieser Immobilie zu entledigen.

Man darf auch nicht unterschätzen – und deswegen werde ich hier auch dafür zu versuchen, einen Verkaufspreis festzulegen –, dass wir es ganz häufig im Bereich der Schrottimobilien nicht mit normalen Käuferinnen und Käufern zu tun haben, sondern – ungeschützt formuliert – mit solchen, die das Bargeld auf den Tisch legen. Wir haben sehr häufig die Situation, dass Kommunen verzweifelt versuchen, an diese Schrottimobilien heranzukommen, um einer Abwertung eines gesamten Wohnviertels, eines Straßenzuges, entgegenzuwirken, es aber nicht können, weil das Recht es ihnen nicht ermöglicht.

Insofern finden die Änderungen, die zum Vorkaufsrecht enthalten sind, bis hin zur Verlängerung der Frist von zwei auf drei Monate, wofür wir in Nordrhein-Westfalen intensiv geworben haben, unsere Zustimmung.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. Dann rufe ich noch einmal Herrn Hemmelgarn auf, von der AfD.

Abg. Udo Hemmelgarn (AfD): Vielen Dank. Die Frage Nummer drei geht an die Herren Dr. Kemper und von Lojewski. Nach dem Gesetzentwurf soll die Regelung des § 13b BauGB verlängert werden. Auch wenn wir das grundsätzlich begrüßen, ist die Regelung, nach unserer Einschätzung, nicht ganz unproblematisch. Sie gilt gleichermaßen in Städten mit wenig Wohnraum, wie in Städten, in denen der Innenstadtkern langsam ausgehöhlt wird. Dort kann man dann den berüchtigten „Donut-Effekt“ beobachten. Die Innenstadt verödet, während am Stadtrand Einfamilienhäuser gebaut werden. Meine Frage: Wäre es nicht eine bessere Lösung, wenn man den § 13b BauGB nur dort zur Anwendung bringt, wo es nötig ist, so dass nur Städte und Gemeinden mit zu wenig Wohnraum von der Regelung Gebrauch machen können? Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Ich danke Ihnen. Kurz und knapp. Herr Kemper, Sie haben die Antwort.

Dr. Till Kemper M. A. (HFK): Besten Dank für die Frage. Ich denke, dass die Anwendung daran geknüpft werden sollte, dass ein zu geringer Wohnbedarf besteht. Das bietet auch eine Überleitung dazu, noch einmal kurz über die Festsetzungsmöglichkeiten zu sprechen und die Zielsetzungen. Sie haben im Übrigen völlig Recht: Die Nutzung der Außenbereichsflächen steht im Widerspruch dazu, dass wir da eigentlich nicht mehr versiegelte Fläche haben wollen, sondern dass wir die Brownfields in den Städten selbst überplanen wollen, um dort wieder eine Revitalisierung stattfinden zu lassen. Damit das stattfinden kann, ist es wichtig, hier auch dem Ziel des Gesetzgebungsverfahrens Rechnung zu tragen, indem der neue § 9 Absatz 2d BauGB-E so erweitert wird, dass sich dort nicht nur im Zusammenhang bebaute Ortsteile wiederfinden, sondern zum Beispiel auch die Außenbereichsinseln und auch die dünner besiedelten Gebiete, und dass zusätzlich auch die Festsetzungsmöglichkeit geschaffen wird, dort sozial bezahlbaren Wohnraum entstehen zu lassen. Die Gesetzgebung zielt hier bislang stets auf sozial geförderten Wohnraum ab. Das



betrifft eine sehr gefährdete aber relativ kleine Gruppe. Aber die große Gruppe des schlechter verdienenden Mittelstandes, die eben auch an der Verdrängung in diesem Bereich leidet, hat hier tatsächlich ein Problem. Ich möchte dazu noch anmerken, dass ich relativ gelungen finde, dass es in der Nummer 3 des § 9 Abs. 2d BauGB-E eben auch nur teilweise eine solche Nutzung geben soll und dieses auch für den sozial bezahlbaren Wohnraum.

Was ich ein bisschen bei der Diskussion hier vermisste, insbesondere bei der Preisdämpfung der Grundstücke, ist, dass es in der Regel nicht unbedingt Städtebaupolitik ist, neue „Ghettos“ von sozial gefördertem Wohnraum entstehen zu lassen. Die eigentlichen Ziele gehen ja dahin, eine Durchmischung stattfinden zu lassen. Das ermöglicht es dann größeren Wohnungsbauentwicklern, gemischte Nutzungen von Milieus aufzubauen und das auch zu bezahlbarem Wohnraum zu machen. So machen wir das in der Regel auch mit Kommunen und es ist gut, wenn man diese Möglichkeiten weiter fördert. Insofern begrüße ich es auch, dass man das hier bei Nummer 3 auch für die teilweise Entwicklung vorsieht. Aber ich bin der Auffassung, dass man die beschleunigten Möglichkeiten auch für den Innenbereich stärker anwenden sollte, für die Baulücken, wo es dann möglicherweise auch weniger umwelttechnische Probleme gibt, damit es hier eine schnelle und zügige Entwicklung geben kann und Wohnraum entsteht.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Dann haben wir noch den zweiten Teil der Frage, zu beantworten von Herrn von Lojewski. Bitte schön.

Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag): Danke schön. Frau Vorsitzende, Herr Abgeordneter, es freut mich sehr, dass Sie mit dem Donut-Effekt Bezug nehmen auf ein Dokument, das die Bundesstiftung Baukultur auch dem Deutschen Bundestag zugeleitet hatte, und dass dieser Begriff allmählich auch diffundiert. Ja, in der Tat, es kommt, bezogen auf den § 13b BauGB, darauf an... Da sehen Sie ein bisschen die Feindifferenzierung zwischen den Verbänden: Es ist in unserer direkten Mitgliedschaft nicht so, dass wir Rückmeldungen aus den Mitgliedsstädten hätten, dass man den § 13b BauGB unbedingt bräuchte. Damit wird keine Wohnbauland-Mobilisierung in unseren Mitgliedsstädten betrieben. Aber wir sind der Stellungnahme und dem Anliegen des Deutschen Städte- und Ge-

meindebundes hier gefolgt und haben das mitgetragen. Warum tragen wir das noch mit? Weil wir natürlich hoffen, dass die kommunale Planungshoheit auch klug ausgeübt wird, wie zum Beispiel in den Fällen, die in Nordrhein-Westfalen vorangetrieben werden – Frau Ministerin Scharrenbach ist ja Mitinitiatorin des Wohnens an den Bahnhöfen –, wo wir kleinere Gemeinden haben, die in Bahnhofsnähe neues Wohnbauland ausweisen können und wollen und das bisher nicht tun, weil ihnen das alles viel zu kompliziert ist. Da bietet natürlich tatsächlich diese Regelung einen Anlass, im Kommunalparlament, im Stadtrat, initiativ zu werden und zu sagen: Da wollen wir jetzt Wohnbauland ausweisen. Das finden wir einen guten Weg. Es kommt also sehr darauf an, was daraus gemacht wird. Die Abwägung, die nun Ihnen zu überlassen ist, meine sehr verehrten Damen und Herren Abgeordnete, ist natürlich: Sollte man sich in diesem Fall tatsächlich mit Europa überkreuz legen, oder sollte man vielleicht mit Europa über andere Regelungen reden, zum Beispiel Fristenregelungen, Präklusionsregelungen im Umweltrecht? Die kosten uns nämlich Zeit und Beteiligungsmühe. Es ist ja jetzt verschiedentlich auch angeregt worden, man möge doch das alles vom Verfahren her schneller aufstellen. Wir können das in den Kommunen in Teilen bewerkstelligen durch digitale Instrumente, indem wir Beteiligungsverfahren straffen, Trägerbeteiligungen besser koordinieren und auf den Weg bringen. Darum sind wir auch bemüht. Allein, wir haben natürlich auch ein paar Rahmenregelungen, die uns das Leben nicht ganz einfach machen. Also, diese grundsätzliche Fragestellung werden wir Ihnen hier nicht abnehmen können, ich zumindest als Sachverständiger nicht. Wir haben Einzelfallgestaltungen, wo uns ein solcher § 13b BauGB auch hilft, Wohnbauland an der richtigen Stelle zu mobilisieren. Ich will aber nicht verhehlen, dass – nicht ganz unbegründet – daran auch Zweifel geäußert werden und wir in der Empirie dann eben auch nicht-integrierte, bahnferne Lagen haben. Das wollen wir im Deutschen Städtetag nicht, das finden wir nicht gut. Und die Grundsatzfrage ist: Sollte man sich wirklich gegen Brüssel stellen in Sachen § 13b BauGB und jetzt jahrelang ein Vertragsverletzungsvorverfahren behandeln, sich darüber streiten? Das ist vielleicht eine Frage, die Sie abwägen müssen. Danke schön.

Die **Vorsitzende**: Wir danken Ihnen. Dann haben wir als nächstes Herrn Mindrup für die SPD.



Abg. Klaus Mindrup (SPD): Frau Vorsitzende, herzlichen Dank. Meine Damen und Herren, meine beiden Fragen richten sich an den Präsidenten des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten. Gestatten Sie mir vorab einige kurze Vorbemerkungen.

Wir haben im Koalitionsvertrag vereinbart, dass bezahlbarer Wohnraum zu sichern ist, und das haben wir gemacht, weil es für den sozialen Frieden absolut notwendig ist. Ich glaube, es hat dieser Koalition gut getan, dass wir die Modernisierungsumlage gekappt haben, um damit eine Methode der Entmietung zu beenden, die wirklich den sozialen Frieden bedroht hat. Jetzt müssen wir den Umwandlungsschutz in den Blick nehmen – und das hat ja auch der Mieterbund in seiner Stellungnahme getan. Ich möchte daran erinnern – das muss ich jetzt wörtlich zitieren –, dass am 21. September 2018 der Wohnungsgipfel bei der Bundeskanzlerin folgendes beschlossen hat: „Der Bund strebt an, unter Einbeziehung von Ländern und Kommunen, die Möglichkeiten zu reduzieren, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Ausnahmen sollen nur in Einzelfällen geltend gemacht werden dürfen.“ Dagegen wird jetzt vorgebracht, dass hier ein unzulässiger Eingriff in das Eigentum stattfinden soll. Da möchte ich daran erinnern, dass die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts auch für das Besitzrecht der Mieterinnen und Mieter gilt.

Jetzt komme ich zu meinen zwei Fragen an Lukas Siebenkotten. Frage eins: Welche Folgen hat das bisherige Umwandlungsgeschehen von Mietshäusern in Eigentumswohnungen? Wenn die Bundesregierung darüber nichts sagen kann, bedeutet das ja nicht, dass es nicht stattfindet. Das hat Herr von Lojewski eben schon gesagt. Welche Folgen hat das für die Mieterinnen und Mieter und für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums?

Die zweite Frage, die ich habe: Warum ist eigentlich dieser Konsens verlassen worden, der beim Wohnungsgipfel der Bundeskanzlerin vor drei Jahren geherrscht hat, und können Sie sich das erklären? Danke schön.

Die **Vorsitzende:** Wir danken Ihnen. Herr Siebenkotten, bitte.

Lukas Siebenkotten (Deutscher Mieterbund e. V.): Herr Mindrup, zur letzten Frage, warum dieser

Konsens nicht mehr da ist: Da vermute ich, dass Sie die besser an Teile Ihres Koalitionspartners stellen, als an mich. Bei mir ist der Eindruck entstanden – ich bin nur ein einfacher Bürger –, dass innerhalb der CDU/CSU-Fraktion das, was Herr Seehofer vorhat, höchst umstritten ist, wenn ich das einmal vorsichtig sagen darf. Ich weiß jetzt noch nicht, wer sich da durchsetzt. Also meine Bitte, Herr Mindrup: Fragen Sie doch einmal bei denen nach, das wäre vielleicht eine interessante Frage mit einer ganz spannenden Antwort. Ich finde es im Übrigen schade – schade ist fast noch zu vorsichtig ausgedrückt, ich finde es überhaupt nicht gut –, dass hier jetzt erneut darüber diskutiert wird, nachdem eigentlich innerhalb der Koalition ganz offensichtlich Einigkeit bestanden hat. Sie haben das ja eben zitiert. Es wäre ein wichtiger Punkt, wenn das wenigstens durchgesetzt würde.

Lassen Sie mich zum Eigentum aber auch noch einmal Folgendes sagen. Es ist jetzt mehrfach ganz deutlich betont worden, wie wichtig das Eigentum ist. An einer Stelle wurde dann gesagt, das Vorkaufsrecht würde dem Eigentümer schaden und nur der Kommune helfen. Also, die Kommune ist keine Ansammlung von irgendwelchen Schlimmlingen, sondern das sind normalerweise diejenigen, die vor Ort aufgrund von Wahlen – bei den Wahlbeamten, bei den Bürgermeistern und so weiter – im Amt sind, um die Interessen der Allgemeinheit zu vertreten. Dazu gehören sowohl die Eigentümer wie auch die Mieter und alle möglichen anderen. Es ist nichts Schlechtes, wenn den Kommunen etwas hilft, wie das Vorkaufsrecht. Dann hilft es nämlich auch der Allgemeinheit.

Wir als Mieterbund haben zwei besondere Interessen. Das eine Interesse ist, dass jeder ein bezahlbares Dach über den Kopf haben soll, eine vernünftige Wohnung. Und zweitens soll alles dafür getan werden – wenn schon nicht genug von diesen Wohnungen vorhanden sind –, dass die, die noch einigermaßen bezahlbar sind, dann wenigstens bezahlbar bleiben. Damit komme ich auch zur Beantwortung Ihrer ersten Frage, Herr Mindrup, nämlich: Was sind die Folgen der Umwandlung? Ich meine, wir wissen, dass professionelle Umwandler unterwegs sind und dass diese – oft ohne einen einzigen Hammerschlag zu tun oder überhaupt irgendeine besondere Leistung zu erbringen –, die Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umwandeln und dann das Ganze an Dritte verkaufen und sich dabei



eine – ich sage es ganz vorsichtig – goldene Nase zu verdienen. Ich finde, man soll sich ruhig eine goldene Nase verdienen können, wenn man so richtig etwas geleistet hat. Aber die leisten ja kaum etwas. Das ist schon eine harte Nummer. Dass man da ganz besonders hinschaut und sagt, hier soll eine Genehmigungspflicht möglich sein, das finde ich im Interesse der Mieterinnen und Mieter wirklich wichtig. Denn das ist das andere: Es wird dann natürlich gleich versucht – ich unterstelle immer legales Handeln –, die Miete soweit zu erhöhen, wie es geht, und in vielen Fällen auch diejenigen, die gerade in den Wohnungen sind, möglichst bald los zu werden, weil sie vielleicht nicht zahlungskräftig genug sind. Wenn man weiß, dass es so funktioniert, dann kann man eigentlich nur danach schreien, dass die Pflicht, das genehmigen zu lassen, ganz deutlich ausgeweitet wird. Lassen Sie mich vielleicht noch eine letzte Bemerkung machen: Wir glauben, dass für den bezahlbaren Wohnraum mehrere dieser Instrumente, über die wir jetzt seit zwei Stunden diskutieren, wirklich gut brauchbar sind. Das gilt natürlich für den sektoralen Bebauungsplan, das gilt für die Verpflichtung, bei Umwandlung eine Genehmigung einzuholen, und das gilt natürlich auch für das Vorkaufsrecht. Alles kann und soll auch, aus unserer Sicht, im Ergebnis dazu führen, dass mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht beziehungsweise erhalten bleibt. Dem dürfen sich im Übrigen viele Gesetze unterordnen, nicht nur das Baulandmobilisierungsgesetz. Der Streit, ob da eher Mietrecht einschlägig ist oder öffentliches Recht, ist mir vollkommen Wurst. Uns interessiert das Ergebnis. Der frühere Bundeskanzler Helmut Kohl hat einmal gesagt: „Entscheidend ist, was hinten rauskommt.“ Dem kann ich mich nur anschließen.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Siebenkotten. Als Nächsten haben wir von der FDP-Fraktion Herrn Föst.

Abg. Daniel Föst (FDP): Vielen Dank. Ich glaube, es ist Konsens hier in diesem Fachgespräch, dass die Kommunen nicht aus Schlimmlingen bestehen, um die Wortwahl von Herrn Siebenkotten zu verwenden. Bei Ihrer Art zu reden bleibt man dabei. Ich finde das sehr gut. Ich möchte aber einmal erwähnen, dass auch bei den Eigentümern nicht nur Schlimmlinge unterwegs sind. Das gehört zur Wahrheit dazu, obwohl oft im politischen Kontext Gegenteiliges behauptet wird.

Ich möchte noch einmal auf einzelne Punkte zur Baulandmobilisierung und zum Baulandmobilisierungsgesetz zurückgehen, weg von den Umwandlungsfragen, weil ich glaube, dass da die Fronten geklärt sind. Herr Ibel, jetzt habe ich von Frau Tausend vorhin gehört, dass man mit dem sektoralen Bebauungsplan mehr Baurecht schaffen könnte als durch § 34 BauGB. Ich muss ehrlich sagen, dass mich diese Aussage überrascht hat. Ich frage Sie als Praktiker und auch als Verbandspräsident: Kann man da mitgehen, oder ist da eher der Wunsch der Vater des Gedankens?

Zweite Frage: Ich möchte einmal kurz auf den § 31 BauGB-E eingehen, weil Sie ja auch als einen positiven Teil dieser Reform hervorgehoben haben, dass damit eine befristete Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für den Wohnungsbau in angespannten Wohnungsmärkten kommt. Wir begrüßen das auch sehr. Aber auch da stellt sich wieder die Frage: Es ist bis 2024 befristet. Welche Auswirkungen hat das dann in der Realität? Wir sind hier in einer Branche, die langfristig denkt, wo nichts schnell geht. Wäre es vielleicht nötig, eine Evaluation mit einzubauen und zu erfassen, inwieweit das genutzt wird und welcher Mehrwert da ist? Wäre es vielleicht sinnvoll, die Befristung gleich ganz herauszulassen? Also, ich weiß nicht, ob der gute Gedanke, der dahintersteckt, nicht durch die Befristung konterkariert wird. Dazu würde mich Ihre Meinung interessieren.

Die **Vorsitzende**: Danke schön, Herr Föst. Herr Ibel, Sie sind gefragt worden.

Andreas Ibel (BFW): Zum sektoralen Bebauungsplan: Grundsätzlich ist der sektorale Bebauungsplan erst einmal ein weiteres Instrument, um die Verfahrenslängen zu erhöhen und nicht zu verkürzen. Wenn ich etwas erhöhe, etwas verlängere, dann führt das automatisch dazu, dass ich weniger baue und nicht mehr, und das führt dann dazu, dass es eben keine Baulandmobilisierung gibt. Warum passiert das? Weil, wie heute schon mehrfach angesprochen wurde, dem § 34 BauGB jetzt ein weiteres B-Planverfahren vorgeschaltet wird. Das heißt im Prinzip, dass ich noch ein weiteres Verfahren schaffe. Ich könnte eigentlich nach § 34 BauGB sofort loslegen. Das war auch in der Vergangenheit immer der Fall. Und jetzt schaffe ich einen sektoralen Bebauungsplan, der dann erst noch einmal diese Zeiträume erhöht. Es ist gerade unsere Grundkritik, dass hier eine Verkomplizierung des



Gesamtverfahrens erfolgt, ohne dass es irgendeinen Effekt hat für mehr Bauland. Im Übrigen ist es natürlich auch so, dass ich mich damit von vornherein ganz weitgehend festlege, was ich an welcher Stelle bauen will. Wir wissen alle, wie lange Bebauungspläne dauern. Sie dauern fünf, sechs oder sieben Jahre. Das heißt, die Flexibilität im B-Planverfahren wäre verloren. Das, was ich jetzt mache, ist auf einmal, sechs oder sieben Jahren später, überhaupt nicht mehr angesagt. Vielleicht brauche ich bis dahin gar keine sozialen Wohnungen mehr oder keine freien Eigentumswohnungen. Ich bin davon überzeugt, dass dieser sektorale Bebauungsplan ausschließlich dazu dient, um das System noch zu verlangsamen. Es wird nicht mehr Bauland geschaffen, sondern es wird letztendlich dem Markt weiteres Bauland durch Zeitablauf entzogen.

Ich möchte noch einmal daran erinnern, dass eigentlich unser ganz großes Problem ist – Herr von Lojewski hat es, glaube ich, vorhin auch sehr richtig gesagt –, dass wir nicht genug Mitarbeiter in den Kommunen haben. Ich bin wirklich jemand, der davon überzeugt ist, lieber Herr Siebenkotten, dass in den Kommunen meistens Bürgermeister sitzen, die nur das Beste für alle Bürger wollen. Wir haben aber ein Problem: Wir haben nämlich nicht genug Schnelligkeit, weil wir nicht genug qualifizierte Mitarbeiter haben und weil die Gesetze, die wir schaffen, zu kompliziert sind. Wenn Sie sich jetzt angucken, was wir mit dem Baugesetzbuch, dem Baulandmobilisierungsgesetz, schaffen, dann wird es eben noch komplizierter. Wir machen es für die Gemeinden noch schwieriger, mehr Bauland festzulegen. Eigentlich, so erinnere ich mich an die Baulandkommission, wollten wir es den Kommunen einfacher machen. Aber damit, was jetzt im Moment vorliegt, ist genau das Gegenteil erreicht. Letztendlich kommt es darauf an, dass die Kommunen mit ihren immer weniger Mitarbeitern schneller und einfacher entscheiden können, um mehr Platz für ihre Bürger zu schaffen, möglichst in den Innenstädten. Das müsste das Ziel sein.

Insofern komme ich auch noch einmal zum Ansatz der Frage zurück, zu den Innenstädten. Im Bereich der Umplanung der Innenstädte wird sich zeigen, wie ernst wir die Probleme von heute nehmen. Das kann nicht dadurch erfolgen, dass wir Fristen verlängern, dass wir Dinge noch weiter komplizieren. Ich appelliere daher noch einmal an alle, jetzt Corona als Gamechanger zu nehmen und zu sagen:

Ja, lasst uns doch bitte noch einmal zusammenkommen und uns fragen, ob wir nicht mit einem Baugesetzbuch eine wirkliche Baulandmobilisierung erreichen können – und zwar nicht die Baulandmobilisierung im Grünen, sondern in der Innenstadt. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. Dann haben wir noch einmal Frau Lay von der Fraktion DIE LINKE.

Abg. Caren Lay (DIE LINKE.): Herzlichen Dank. Meine beiden Fragen richten sich an Stephan Reiß-Schmidt. Zunächst möchte auch ich gerne Ihre Meinung hören zum Thema Vorkaufsrecht, das ja verschiedene Sachverständige aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchtet haben. Ich will daran erinnern, dass erst kürzlich beim Bundestag eine Petition eingereicht wurde mit fast 45 000 Unterschriften, mit der Verbesserungen für die Kommunen eingefordert wurden. Also, was denken Sie, wie müsste das Vorkaufsrecht ausgeübt werden, damit die Kommunen das auch wirklich nutzen können, im Sinne einer sozialen und nachhaltigen Stadtentwicklung? Damit zusammenhängend stellt sich auch die Frage nach dem Baugebot, die wir bisher noch wenig beleuchtet haben. Wir haben ja deutlich mehr genehmigte als tatsächlich fertiggestellte Wohnungen – mit einem Überhang von 740 000 Wohnungen. Wie müsste ein Baugebot ausgestaltet werden, damit es tatsächlich wirkungsvoll ist – anders als im derzeitigen Gesetz?

Die **Vorsitzende**: Danke schön, Frau Lay. Herr Reiß-Schmidt, Sie sind gefragt worden.

Stephan Reiß-Schmidt (Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht): Herzlichen Dank, Frau Lay, für diese Fragen. Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren, ich will versuchen, sie in der gebotenen Kürze zu beantworten. Es ist ja schon einiges zum Vorkaufsrecht gesagt worden. Aus meiner Sicht – und aus Sicht unserer Münchner Initiative und der Erfahrung, die wir hier in der Stadt haben – ist klar, dass die Preislimitierung das Allerwichtigste ist, um das Vorkaufsrecht überhaupt als Instrument für den bezahlbaren Wohnungsbau, zur Sicherung und auch zur Generierung von Bauland für neue bezahlbare Wohnungen wirksam zu machen.

Zur Frage, auf welchen Preis limitiert werden soll, haben wir eine klare Position, die ein bisschen weiter geht als die des Deutschen Städtetages oder auch als das, was Frau Dr. Mechel dazu gesagt hat.



Wir glauben, dass ein Ertragswert, der sich aus einer Nutzung mit sozialen Bindungen ergibt – also nicht nur Berücksichtigung des Mietspiegels, sondern auch besonderer Preisdämpfungen und Förderungen bei den Neubauwohnungen –, dass ein solcher sozialverträglicher Ertragswert, wie wir es genannt haben, der richtige Maßstab wäre. Der würde es dann ermöglichen, wenn es gut kommt, dass zum Beispiel die Stadt München nicht mehr 8 000 Euro pro Quadratmeter für den Ankauf eines Bestandsgebäudes ausgeben muss, sondern vielleicht das Ganze mit 4 000 Euro, mit einer Miete die unter 12 Euro liegt, bewerkstelligen könnte.

Ein zweiter wichtiger Punkt ist aus meiner Sicht, dass das Vorkaufsrecht für die Bodenvorratspolitik, für eine strategische, langfristige Bodenpolitik der Kommunen, geöffnet werden muss. Da gibt es leider Rechtsprechung, die dagegen ist. Aber es spricht überhaupt nichts dagegen, die Gemeinden in die Lage zu versetzen, eine langfristige Bodenbevorratung für den Wohnungsbau, für die Infrastruktur, einschließlich der grünen Infrastruktur, zu machen. Das muss das Vorkaufsrecht in Zukunft ermöglichen. Dann kann man auch Bodenfonds anlegen, als Sondervermögen bei den Gemeinden, die nicht dem ständigen Auf und Ab der Haushaltskrisen unterliegen und wo einmal verkauft wird und dann wieder krampfhaft versucht wird, zu überhöhten Preisen anzukaufen.

Ein weiterer wichtiger Punkt hängt mit § 250 BauGB-E zusammen. Wir haben die Erfahrung gemacht – wie viele Städte mit sozialen Erhaltungssatzungen –, dass in der Regel der Verkauf einer Immobilie einer Aufteilung vorausgeht oder auch einer Luxusmodernisierung, ob mit oder ohne Aufteilung. Insofern wäre es dringend notwendig, damit § 250 BauGB-E Wirkung erzeugt, dass es möglich wird, per § 24 BauGB das allgemeine Vorkaufsrecht auch flächendeckend für bebaute Grundstücke, die überwiegend Wohnungen beinhalten, ausüben zu können. Das geht heute nur in Erhaltungssatzungs-, Sanierungs- und Stadtumbaugebieten. Nur dann, wenn man ihnen gleich mit dem Verkauf zuvorkommt, kann eine wirksame Bremse für das Geschäftsmodell der Umwandler errichtet werden.

Schließlich ist, glaube ich – und da komme ich dann auch gleich zum Baugebot –, ganz wichtig, dass diese reaktive Form des Vorkaufsrechts er-

gänzt wird um eine aktive Form, etwa in Verbindung mit Baugeboten oder auch mit dem von mir eben schon angesprochenen Innenentwicklungsmaßnahmenkonzept, nämlich einem aktiven Ankaufsrecht. Das würde bedeuten, dass die Gemeinde, wenn ein Baugebot innerhalb einer bestimmten Zeit, sagen wir drei Jahre, nicht eingehalten wird, ein aktives Ankaufsangebot zu einem preislimitierten Wert machen kann und dass dagegen dann der Rechtsweg eröffnet ist. Aber das würde wahrscheinlich bei den allermeisten Eigentümern auch eine bessere Kooperation und eine Einigung auf einen vertretbaren Wert erzeugen. Das andere beim Baugebot ist, ganz klar, dass es noch viel zu viele Hürden hat, dass die Nachweise der wirtschaftlichen Zumutbarkeit, aber auch die Frage der sogenannten Enkelgrundstücke, also das Verhalten eines Grundstückes mit Baurecht für Familienangehörige, wesentlich straffer und restriktiver gehandhabt werden müssten. Dann würde sich für die Kommunen auch der Aufwand lohnen, ein Baugebot tatsächlich einzusetzen. Heute steht der Aufwand in keinem Verhältnis zu den Wirkungen. Das liegt an den vielen Schlupflöchern, die es leider immer noch gibt. Insofern glaube ich, mit dieser Kombination – ein ertüchtigtes Vorkaufsrecht und ein wirklich wirksames Baugebot – könnte man eine ganze Menge tun, um den wirklich erschreckenden Bauüberhang abzubauen – also den Überhang der Baugenehmigungen, mit denen spekuliert wird, die nicht in Anspruch genommen werden. Das wäre dringend nötig, denn es zeigt auch, dass das Problem in Wahrheit nicht allein bei der Beschleunigung der Baurechtsschaffung und der Genehmigungen liegt, sondern auch in der Beschleunigung der Umsetzung bereits erteilter Genehmigungen, damit bezahlbare Wohnungen entstehen. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Wir danken Ihnen. Dann haben wir die Letzte in der dritten Fragerunde, Frau Wagner von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Abg. Daniela Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Danke, Frau Vorsitzende. Ich möchte mich mit zwei Fragen zum Themenkomplex Umwandlung noch einmal an Herrn Reiß-Schmidt wenden. Zum einen hätte ich gerne gewusst, in welchem Verhältnis, nach Ihrer Erfahrung, umgewandelte Eigentumswohnungen im Anschluss einerseits selbst genutzt, andererseits aber vermietet werden, und



ob Sie glauben, dass die vorgeschlagenen Regelungen im Hinblick auf den Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung ausreichend sind.

Zum anderen hätte ich noch gerne gewusst, wie Sie den § 250 BauGB-E im Verhältnis zu den Regelungen im § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, also zur Erhaltungssatzung bewerten. Hat das eine Auswirkungen auf das andere und, wenn ja, welche?

Stephan Reiß-Schmidt (Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht): Frau Wagner, Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren, teilweise sind die Fragen schon von mir und anderen beantwortet. Ich will aber gerne noch einmal zusammenfassend darauf eingehen. Das Verhältnis der Umwandlungsfälle, nach denen eine Selbstnutzung stattfindet zu denen, wo danach eine Vermietung erfolgt, wird nicht nur in München regelmäßig erhoben. Die aktuelle Zahl kann ich Ihnen nicht sagen. Wir hatten Jahre – das hängt dann jeweils von der Wohnungs- und Immobilienmarktsituation ab –, wo durchaus die Hälfte dieser Wohnungen weitervermietet wurde, allerdings durchweg zu höheren Preisen, und die andere Hälfte dann Eigennutzung war. Dieser Anteil der Eigennutzung ist, wie gesagt, von vielen Variablen abhängig, hat aber natürlich in beiden Fällen Auswirkungen auf die Mieter. Denn auch, wenn jemand aus Gründen der Geldanlage eine Wohnung erwirbt, ohne sie selbst zu nutzen, kündigt er vielleicht nicht direkt, aber er versucht, alle Möglichkeiten der Mieterhöhung auszuschöpfen. Das geht häufig über die Möglichkeiten der bestehenden Bewohner*innen hinaus.

Die Ausformung des Genehmigungsvorbehalts – das hatte ich eingangs schon erwähnt – ist in verschiedenen Aspekten verbesserungsbedürftig, damit sie wirksam wird: Da ist zum Ersten die Befristung auf fünf Jahre, da ist zum Zweiten die Landesverordnung, die aus meiner Sicht überflüssig ist – da reicht eine kommunale Satzung –, und es sind vor allen Dingen die Genehmigungstatbestände, dass nämlich eine Genehmigung zu erteilen ist, wenn zwei Drittel der Mieter die Wohnungen erwerben wollen. Es ist heute auch schon von verschiedenen Sachverständigen gesagt worden: Das ist weder kontrollierbar noch wirklich hilfreich. Denn auch wenn man hinnimmt, das nur ein Drittel der Mieter*innen möglicherweise verdrängt wird, beziehungsweise zwei Drittel durch den Selbsterwerb wohnen bleiben können, dann ist das trotzdem in der Wohnungsmarktsituation, wie wir

sie in vielen Städten haben, als Verlust von bezahlbaren Mietwohnungen nicht vertretbar.

Das Verhältnis zu § 172 BauGB ist eine ganz wichtige Frage. Nach meiner Auffassung ist es nicht zielführend, hier einen Vorrang des § 250 BauGB-E zu konstatieren, sondern es wäre sinnvoller, § 172 BauGB als *lex specialis* in den Erhaltungssatzungsgebieten weitergelten zu lassen – allerdings mit Veränderungen in den Genehmigungstatbeständen des § 172 BauGB. Da ist für mich diese Sieben-Jahres-Regel am wichtigsten, die auch zu vielen Umgehungstatbeständen führt, weil die Preise für Eigentumswohnungen in Städten wie München so hoch sind, dass sie sich die Mieter niemals leisten können. Ganz wichtig wäre aus meiner Sicht noch, dass auch die Ausübungsfrist auf vier oder besser sechs Monate verlängert wird. Denn, wenn man in einer Stadt einen mehrstufigen politischen Vertretungsaufbau hat und wenn man außerdem das Vorkaufsrecht zugunsten von Genossenschaften oder von anderen Zusammenschlüssen der Mieter ausüben will, dann braucht man eine längere Vorbereitungszeit. Die Kommunen tun, was sie können, um das so schnell wie möglich zu machen. Aber bei manchen schwierigen Fallgestaltungen geht es leider dann doch nicht in zwei oder in drei Monaten, da braucht man mindestens vier Monate. Also insofern haben beide Regelungen, sowohl § 172 BauGB als auch § 250 BauGB-E ein großes Potenzial. Aber das Potenzial kann nur ausgeschöpft werden, wenn man diese Schlupflöcher schließt und wenn man gleichzeitig über die Preislimitierung des Vorkaufrechts dieses auch für die Kommunen bezahlbar macht und es ergänzt um die Möglichkeit, flächendeckend Bestandswohngebäude im Vorkaufsrecht zu erwerben. Sonst ist § 250 BauGB-E weniger als die Hälfte wert, egal ob mit oder ohne die Änderungen, die ich ansonsten genannt habe. Vielen Dank.

Die Vorsitzende: Wir haben Ihnen zu danken und ich danke auch für die dritte Runde. Wir liegen jetzt eigentlich ganz gut in der Zeit. Wir könnten noch eine vierte Runde machen. Das müsste klappen, wenn es jetzt nicht länger dauert als die anderen Runden. Dann würden wir noch einmal beginnen mit der CDU/CSU-Fraktion, mit Frau Zeulner.

Abg. Emmi Zeulner (CDU/CSU): Vielen Dank. Ich habe zwei kurze Fragen zum Thema Innenstädte, einmal an Frau Ministerin Scharrenbach und an Frau Özkan. Müssen wir denn zur Post-Corona-In-



nenstadt noch etwas in dieser Baugesetzbuchnovelle mitregeln und was wäre das?

Dann als Zweites auch noch einmal an Frau Ministerin Scharrenbach: Was sind Ihre Erfahrungen mit dem Thema Umwandlungen bei sich, in Ihrer Verantwortung? Weil jetzt hier die Zahlen doch nicht wirklich genannt wurden, frage ich nicht konkret nach den Zahlen, aber nach der Erfahrung. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Die Fragen gingen an Frau Scharrenbach und Frau Özkan. Fangen wir mit Frau Ministerin Scharrenbach an.

Ina Scharrenbach (Regierung des Landes Nordrhein-Westfalen): Vielen Dank, Frau Vorsitzende Heil. Ich fange mit den Erfahrungen zur Umwandlung an. Wir haben als Landesregierung Nordrhein-Westfalen die landesgesetzlichen Mieterschutzverordnungen – dazu gehörte auch eine Umwandlungsverordnung auf Basis des BGB – auf ihre Wirksamkeit überprüfen lassen, aus der Überzeugung heraus, dass staatliche Eingriffe in Märkte besonders zu rechtfertigen sind und man auch gucken muss, ob sie denn wirken. Dieses Gutachten, das wir in Auftrag gegeben haben, ist im Frühjahr 2020 erschienen und kommt zu Ergebnissen, die ich hier kurz vortragen darf. Der Gutachter hat insbesondere die Wohnviertel, die bei uns unter Milieuschutz gestanden haben, mit Berlin verglichen. Ich muss eins noch vorweg sagen: Wir haben in Nordrhein-Westfalen 396 Städte und Gemeinden und es gab lediglich zwei, nämlich Köln und Aachen, die für jeweils ein Wohnviertel eine Milieuschutzsatzung gemacht haben. Mehr Beschlusslagen gab es bis dahin nicht. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass der drastische Anstieg der Umwandlungen in Berlin durch Umwandlungen aus Vorsicht begründet sein kann. Die Ausweisung von immer mehr sozialen Erhaltungsgebieten und die Diskussion über ein nahezu flächendeckendes Verbot von Umwandlungen bewegt die Eigentümer dazu, eine Umwandlung vorzunehmen, solange es noch geht, auch wenn derzeit keinerlei Veränderungsabsicht besteht. Auch das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, das von Seiten der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit dem Monitoring der dortigen Umwandlungsverordnung beauftragt war, sprach in seinem letzten Jahresbericht von erheblichen Vorzieheffekten, insbesondere auch in den Nachbargebieten zu sozialen Erhaltungsgebieten, wo also eine landesrechtliche

Verordnung noch nicht erlassen war. Insofern haben wir für Nordrhein-Westfalen aus dem Umwandlungsrecht heraus keine Effekte. Wir haben in der Breite des Landes keinen Erlass von Milieuschutzsatzungen und auch die beiden Gebiete, die eine erlassen hatten, hatten auf Nachfrage im Zusammenhang mit der Überprüfung der Wirkung der landesgesetzlichen Umwandlungsverordnung erklärt, dass sie kaum oder gar keine Anträge auf Umwandlung gehabt haben. Aus unserer Sicht ist deshalb das, was im Bürgerlichen Gesetzbuch angelegt ist, Stichwort Kündigungsperrfrist, das schärfere Schwert. Die Umwandlungsverordnung ist es aus unserer Sicht nämlich nicht, im Gegenteil: Sie konkurrenziert das, was viele Länder in ihrer Zuständigkeit versuchen – nämlich dafür Sorge zu tragen, dass mehr gebaut wird. Denn nur das Verbreitern des Angebots führt dazu, dass Mieten und Preise nachhaltig sinken.

Zur Frage nach der Post-Corona-Situation: Ich spreche mich immer ausdrücklich für Innovationsklauseln aus und die brauchen wir, offen gesagt, auch im bundesgesetzlichen Rahmen. Wir werden jetzt eine im nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht regeln, aber wir brauchen sie auch im BauGB. Innovationsklauseln deswegen, weil – wie es heute schon vielfach angeklungen ist – die Transformation der Innenstädte alle fordern wird. Dazu brauchen wir Erleichterungen in der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm), wir brauchen Erleichterungen im Zusammenhang mit Gewerbe, Wohnen, Multifunktionalität von Innenstädten und Zentren, die heute dem Grunde nach nicht mehr wirklich passen – auch aufgrund der bestehenden Baunutzungsverordnung, die eher die gegliederte und die autogerechte Stadt zum Gegenstand hat. Deswegen würde ich mich freuen, wenn man das Baulandmobilisierungsgesetz zum Anlass nehmen würde, hier noch eine Innovationsklausel einzuführen, um Städten und Gemeinden – und es wird nahezu jede Stadt in der Bundesrepublik betroffen sein – bei dem Transformationsprozess der Innenstädte und Zentren zu unterstützen und einmal Möglichkeiten zu eröffnen – Stichwort höhere Flexibilität – und damit eine höhere Schnelligkeit in der Transformation zu ermöglichen. Herzlichen Dank.

Die **Vorsitzende**: Wir danken Ihnen. Dann haben wir noch Frau Özkan.

Aygül Özkan (ZIA): Vielen Dank. Die Corona-Pandemie hat uns vor Augen geführt, dass wir die Art



und Weise, wie wir unsere Städte planen, überdenken müssen. Wir hatten ja hier in diesem Kreise auch die Anhörung zur Innenstadtentwicklung und da ist es uns noch einmal ganz bewusst geworden, was alles an Herausforderungen vor uns liegt. Wir haben einen Gesetzentwurf vorliegen, der mit seinen weitreichenden Regulierungen, aus unserer Sicht, sehr weit hinter die dort diskutierten dringenden Probleme zurückfällt. Wenn wir uns das genau ansehen, wenn wir die Krise sehen, dann ist uns eines ganz bestimmt klar: Wir brauchen eben keine Regulierung – das hat Frau Ministerin Scharrenbach gesagt und die anderen auch, die hier gesprochen haben –, weder für die Wohnungswirtschaft, noch für die Mieter, die – auch mit Hilfe der Vermieter – vorbildlich durch die Krise gekommen sind. Wir brauchen vielmehr Innovation, wir brauchen Veränderungsmut und -willen. Deswegen auch hier noch einmal: Wir müssen die TA Lärm ändern, wir müssen Wohnen auch an Gewerbe heranzuführen können, wir müssen es schaffen, dass wir die Regulierungen in der Frage, ob wir höher bauen können, und auch beim urbanen Gebiet noch einmal entschärfen. Ich glaube, das sind die Fragen, die uns im Moment auf den Nägeln brennen. Wenn ich schaue, was wir im Bereich der TA Lärm noch machen wollen – Frau Scharrenbach, Sie in NRW hatten ja die entsprechenden Vorschläge unterbreitet, die leider nicht durch die Länderkammer gekommen sind –, so müssen wir hier den Mut zeigen, mit einer Experimentierklausel voranzugehen. Ich glaube, ganz wichtig ist, dass wir auf der einen Seite konkrete gesetzliche Änderungen zur Innenstadtentwicklung brauchen. Wir brauchen aber auf der anderen Seite auch Regelungen, die die Kommunen personell oder finanziell in die Lage versetzen, diese Dinge umzusetzen. Auch da ist mein Appell, noch einmal genauer hinzuschauen, was den Kommunen helfen würde – Handreichungen für Instrumentarien, die heute schon da sind, die sie nutzen können. Gerade vorhin ist klar geworden: Der sektorale Bebauungsplan ist nicht notwendig. Es würde oft den Kommunen ausreichen, wenn wir ihnen eine Handreichung geben würden, eine Empfehlung, die bisherigen Instrumente zu nutzen. Das vielleicht für die Post-Corona-Zeit. Aus unserer Sicht sehen wir auf jeden Fall, dass wir Gerichtsverfahren – auch im Zusammenhang mit Planungs- und Genehmigungsverfahren – beschleunigen müssen, wenn es zu Auseinandersetzungen kommt. Auch das wird ein Thema sein, dass uns begegnen

wird. Aber das sind eher dickere Bretter. Kurzfristig brauchen wir Veränderung in der TA Lärm. Das wäre der konkrete Vorschlag.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Dann haben wir als Nächsten Herrn Hemmelgarn. Und ich weise noch einmal auf unseren Chat hin, den Sie fleißig benutzen. Der Chat wird nachher nicht dokumentiert. Das ist also eine Art Murmelrunde, wie wenn Sie sich vor und nach einer Besprechung untereinander austauschen. Vielen Dank dafür.

Abg. Udo Hemmelgarn (AfD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Meine nächste Frage geht an Frau Ministerin Scharrenbach und an Herrn Dr. Kemper. Im § 201a des vorliegenden Gesetzentwurfs findet sich eine Legaldefinition für einen angespannten Wohnungsmarkt. Diese Definition ist wortgleich mit der Definition des § 556d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Nach unserer Ansicht hat der Begriff schon im BGB nicht funktioniert. Erst kürzlich musste der BGH darüber entscheiden, ob ein Mieter möglicherweise einen Schadenersatzanspruch im Falle einer unwirksamen, auf diese Regelung gestützten Mietbremse hat. Selbst die Länder scheinen also mit dieser Regelung überfordert.

Das nächste Problem besteht darin, dass die Regelungen derzeit gleichlautend sind, im Falle von Änderungen der Regelungen im BGB und im Baugesetzbuch jedoch voneinander abweichen können. Meine Frage: Macht es Sinn auf diese Art der Definition zurückzugreifen oder hätte man hier nicht auch auf andere Methoden der Regelung zurückgreifen können? Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke, Frau Ministerin Scharrenbach, dann antworten Sie zuerst.

Ina Scharrenbach (Regierung des Landes Nordrhein-Westfalen): Ich kann es kurz machen. Wir haben eine Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch, die einschlägig und erprobt ist, selbst wenn sie einmal gerichtlich angegriffen wird, in der einen oder anderen Form. Aber der überwiegende Teil der Länder hat Erfahrung damit und hat auch entsprechende Verordnungen erlassen. Es gibt keine Notwendigkeit, in einem weiteren Gesetz weitere Definitionen angespannter Wohnungsmärkte vorzusehen – und dann auch noch unterschiedlich von der Frage her, wer die Regelungen erlässt. Es hätte aus unserer Sicht, aus Sicht Nordrhein-Westfalens, vollkommen ausgereicht, hier auf die einschlägigen Rechtsgrundlagen im BGB zu verweisen. Dann



wäre es ein geschlossener Kreislauf, mit dem man arbeiten kann.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Dann haben wir jetzt noch Herrn Dr. Kemper.

Dr. Till Kemper M. A. (HFK): Grundsätzlich kann ich mich der Vorrednerin, Frau Ministerin Scharrenbach, nur anschließen: Es bringt eine gewisse Brisanz hinein, wenn man zusätzlich die Legaldefinition aufnimmt – zumal wir auch schon anfänglich festgestellt hatten, dass man hier über Rahmenbedingungen in die kommunale Planungshoheit eingreift, obwohl es grundsätzlich nicht notwendig ist. An der Stelle vielleicht auch noch einmal die Frage oder der Hinweis, dass wir im Gesetz selbst oder in den Änderungen nicht ganz stringent sind, wo jetzt eigentlich eine Rechtsverordnung und wo eine Satzung zum Tragen kommt. Wir haben verschiedene Bezüge, die unklar sind. Grundsätzlich denke ich, dass es hier eher eine Satzungsfrage ist, die regionalen Bedarfe in den Kommunen selbst festzustellen. Das ist ein großer Teil der Daseinsvorsorge und der Planungshoheit der Kommunen. Ich halte es hier in diesem Fall für bedenklich, das über Rechtsverordnung, über die Landesregierung, regeln zu wollen.

Als letzter Punkt vielleicht noch eine Randnotiz. Aufgrund dessen, dass daran hier eine Regelung von relativ großem Umfang gekettet ist – nämlich die Befreiungsgebote, das Umwandlungsverbot und dann auch noch verschiedene Festsetzungen –, erscheint es dann schon ein bisschen ungünstig, dies zwischen den Definitionen von Landwirtschaft und Mutterboden unterzubringen und nicht zu den Regelungen zu stellen, bei denen auch ein Anwender, etwa von Planerseite auf privater Ebene, damit konfrontiert wird, sie also nicht quasi in besserer Sichtbarkeit nach vorn zu bringen. Das halte ich für ungünstig, da einige Regelungen nicht nur die großen, bösen Wohnungsentwickler betreffen, sondern auch ein Vielzahl derjenigen Privaten, die – angesichts der fraglichen Entwicklung der Finanzierung – ihre Anlagen auch in Sachwerten tätigen wollen. Das hat ja auch einen wesentlichen Anteil an der Wohnungseigentumsentwicklung. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wo man das platziert und wie verbraucherfreundlich man das Gesetz gestaltet.

Die **Vorsitzende**: Danke, Herr Dr. Kemper. Dann haben wir die SPD-Fraktion mit Frau Nissen.

Abg. Ulli Nissen (SPD): Erst einmal ganz herzlichen Dank, Frau Vorsitzende. Ich muss sagen, als ich den ersten Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes gelesen habe, war ich begeistert. Ich habe gesagt: Auch die CDU hat begriffen und sich das C im Namen doch verdient, weil wir gerade in der Corona-Krise jetzt festgestellt haben, wie wichtig eine eigene Wohnung ist. Seit 2013 bin ich im Deutschen Bundestag, habe fast wöchentlich mit Menschen zu tun, und Sie wissen: Ich komme aus Frankfurt, einem hoch angespannten Wohnungsmarkt mit großen Dramen und bösen Vermietern – ich habe da so einen schönen Miethai –, wo die Menschen vertrieben werden. Wir haben hier in Frankfurt Milieuschutzsatzungen, die aber sehr eng begrenzt sind. Die eine Straße gehört noch zur Milieuschutzsatzung, die nächste schon wieder nicht. Also, hier werden die Menschen vertrieben; deshalb war der § 250 BauGB-E für uns in Frankfurt extrem wichtig. Aber wenn ich jetzt, in der Zweidrittel-Regelung – die war ja vorhin schon erwähnt worden – lesen muss „veräußert werden soll“, dann fand ich das „soll“ in einem Gesetz schon sehr dramatisch. Angesprochen wurde ja bereits die Preislimitierung, auch für die Ausübung von Vorkaufsrechten. Die Stadt Frankfurt hat gerade vor zwei Wochen ein Vorkaufsrecht ausgeübt. Dafür sind die Mieter zutiefst dankbar. Es gab jetzt ja noch einmal einen Vorschlag, dass diese Dinge doch erst ab 15 Wohnungen gelten sollten. Auch in kleineren Häusern sind die Mieter völlig entsetzt, haben große Angst, aus ihren Wohnungen vertrieben zu werden, weil sich bei den stark gestiegenen Mieten kaum jemand wieder eine neue Mietwohnung leisten kann. Die Preislimitierung beim Vorkaufsrecht ist für mich ein ganz wichtiges Thema. Ich habe gerade zwischendurch auch noch einmal geguckt: Bei meinem eigenen Grundstück, auf dem mein Haus steht, ist der Quadratmeterpreis von 460 Euro in 2010, auf 960 Euro gestiegen – also eine ganz dramatische Zahl. Deshalb ist die Frage, wie wir eine Preislimitierung auch für das Vorkaufsrecht hinbekommen können. Eine wichtige Überlegung ist ja auch, was wir bei der anstehenden Novellierung des Wertermittlungsrechts tun können.

Die Fragen gehen beide an Herrn Siebenkotten und an Herrn von Lojewski: Welche Möglichkeiten sehen Sie? Was können wir beim Vorkaufsrecht tun?

Die **Vorsitzende**: Danke schön, Frau Nissen. Also, dann antwortet zunächst Herr Siebenkotten und



dann Herr von Lojewski.

Lukas Siebenkotten (Deutscher Mieterbund e. V.):

Was können wir beim Vorkaufsrecht tun? Das Erste, was unbedingt geschehen muss, Frau Nissen, das haben Sie selbst schon angesprochen, ist eine Preislimitierung. Wir müssen es schaffen, einen Preis hinzubekommen, der sich im Bereich des Verkehrswerts oder etwas Ähnlichem bewegt, der aber eben nicht den Maximalpreis darstellt, der ansonsten bei dem Handel hätte herauskommen können. Das scheint mir ein ganz wesentlicher Punkt zu sein, damit bestimmte Häuser dann nicht unglaublich teuer angekauft werden müssen, um für relativ wenige Menschen das Wohnen bezahlbar zu halten. Also die Dinge müssen auch im Verhältnis zueinander stehen. Deswegen bin ich der festen Überzeugung, dass es ohne eine Preislimitierung nicht gehen wird. Es ist ganz wichtig, dass wir eine solche Preislimitierung bekommen.

Dann habe ich vorhin schon darauf hingewiesen, was man beim Vorkaufsrecht nicht machen sollte. Insofern bin ich der Auffassung, dass die allerwichtigste Geschichte, nämlich die Preislimitierung, absolut vorgehen sollte. Wir sollten gemeinsam dafür sorgen und kämpfen, dass wir die bekommen, und dann kann das Vorkaufsrecht ein richtig spannendes Mittel werden.

Die **Vorsitzende:** Danke schön. Dann haben wir noch Herrn von Lojewski, bitte schön, zum gleichen Thema.

Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag): Vielen Dank Frau Vorsitzende, Frau Abgeordnete Nissen. Wir haben im vorliegenden Baulandmobilisierungsgesetz verschiedene Elemente, die womöglich zur Preisdämpfung führen können. Das Interessante an der heutigen Diskussion, wie an den Diskussionen, die wir selbstverständlich auch mit der freien Immobilienwirtschaft führen – gerade vor zwei Wochen haben wir uns mit Herrn Ibel und allen Baustadträten und Baustadträtinnen im Bauausschuss des Deutschen Städtetages getroffen –, ist ja das gemeinsame Interesse, das Produkt nicht unmotiviert teurer werden zu lassen. „Produkt“ stelle ich jetzt einmal in Anführungszeichen. Das ist natürlich die Büroimmobilie genauso wie die Wohnung, die Heimat ist. Diesen Preisanstieg, der nicht durch die Form der Erwirtschaftung motiviert ist, was man also an Miete einnehmen kann, der auch

in dem, was dort gebaut wurde, keine Entsprechung findet, sondern schlichtweg in einer Erwartungshaltung für womöglich zukünftige Mieten begründet ist oder aber auch in der Erwartung, Geld anlegen zu können im sicheren Hafen des Betongoldes, den gilt es zu dämpfen. Da hilft in der Tat der sektorale Bebauungsplan in § 9 Absatz 2d BauGB-E, der heute ja vielfältig angegriffen wurde. Er ist genauso preisdämpfend wie die Ansage einer Stadt, dass sie jetzt immer 50 Prozent aller Bauflächen ankaufe, wenn Planungsrecht ausgereicht werden soll. Also noch einmal das Beispiel Münster, ein ganz einfaches Instrument, das nachgewiesenermaßen preisdämpfend wirkt. Dazu gehört auch, Frau Abgeordnete Nissen, das Vorkaufsrecht. Wir sprechen da im Deutschen Städtetag nicht von Preisdämpfung, sondern wir sprechen schlichtweg von der Anwendung des gutachterlich eindeutig ermittelten Verkehrswertes und der – das füllt Bände von Auseinandersetzungen von Grundstücksbewertern und Marktteilnehmern – ist dann tatsächlich nicht immer der Marktwert. Der Verkehrswert wird ermittelt und darauf gibt es einen Stempel. Das ist ein Gutachtergremium, das völlig unbestechlich ist, und die Regeln dazu sind ebenfalls verordnungsgesetzlich festgelegt. Das ist dann ein Verkehrswert.

Morgen trifft sich das Präsidium des Deutschen Städtetages, das bekanntermaßen überparteilich ist und das auch immer überparteiliche und – wie es einstmals auch im Planungsrecht war – einvernehmliche, einstimmige Ergebnisse fällt. Gegenstand der morgigen Behandlungen ist – insofern kann ich Ihnen jetzt keinen Beschluss vortragen, aber eine verfestigte Meinung des Deutschen Städtetages: Das Vorkaufsrecht muss zum Verkehrswert ausgeübt werden können, am liebsten überall, mindestens aber in den besagten Gebieten mit dringendem Wohnbedarf, um preisdämpfend zu wirken. Eine preisdämpfende Wirkung hat selbstverständlich auch die Regelung des § 250 BauGB-E, die vorgesehen ist – und da bin ich nicht völlig gegen die Meinung, dass das ja eigentlich ins BGB gehöre. Aber als Stadtplaner kann ich Ihnen sagen, dass es natürlich bodenrechtliche Wirkung hat. Das ist auch Bodenrecht. Für meine Ministerin in NRW: Es wird in Zukunft auch in NRW deutlich mehr Milieuschutzsatzungen geben. Die Koalitionsverträge nach den Kommunalwahlen in NRW weisen darauf hin, dass man da einiges auf den Weg bringen wird. Umso besser, dass die NRW-Landesregierung jetzt auch ein Mieterschutzgesetz auf den Weg bringt.



Auch das ist natürlich ein preisdämpfendes Element. Deshalb, Frau Abgeordnete Nissen, finden wir es wichtig, wenn sie jetzt noch gesetzgeberisch tätig werden, diese Form der Preislimitierung im Wege des Verkehrswertes zu regeln. Das ist nämlich, glaube ich, auch noch konsensual machbar, wenn ich einmal als Äquivalent die Besetzung des Präsidiums des Deutschen Städtetages nehme: Da haben jede Menge CDU-regierte Städte gesagt: Natürlich brauchen wir das. 14 Städte, auch CDU- und CSU-regierte Städte, haben ein bodenpolitisches Grundsatzpapier gemacht, das das Difu (Deutsches Institut für Urbanistik) begleitet hat. Natürlich wollen die noch mehr. Aber auch wir wissen, wo die Kompromisslinien liegen könnten, und wir glauben, eine Kompromisslinie ist es, das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert einzuräumen, mindestens an den Standorten mit dringendem Wohnbedarf. Das hülfe dann durchaus auch als Signal – wir arbeiten ja auch viel mit Signalen und Gefühlen im Immobilienmarkt –, um tatsächlich zu einer Preisdämpfung zu kommen. Das ist das allgemeine Interesse, meine Damen und Herren. Danke schön.

Die **Vorsitzende**: Bitte schön. Wir müssen jetzt ein bisschen auf die Zeit gucken. Herr Föst, Sie sind der Nächste. Dann Frau Lay und Herr Kühn.

Abg. Daniel Föst (FDP): Vielen Dank. Ich glaube, wenn die Experten hier in dieser wirklich hochkarätig besetzten Anhörung zu dem Schluss kommen, dass der sektorale Bebauungsplan nicht das Gelbe vom Ei ist, dann greifen sie ihn nicht einfach an, sondern kommen aufgrund ihres Fachwissens, ihrer Erfahrung und ihrer Praxisnähe zu einer anderen Bewertung als manch anderer. Die von Frau Ministerin Scharrenbach zitierte Studie hat sehr deutlich gezeigt, was man unter einer Regelungs-spirale versteht. Man setzt eine Regelung und die Menschen verhalten sich dann doch nicht so, wie es politisch gewünscht ist. Also muss man noch einmal eine Regulierung oben darauf setzen. Ich glaube, es würde viele Bremsen lösen, wenn wir diese Regulierungsspirale durchbrechen würden. Nachdem wir jetzt hier in der Abschlussrunde sind, ist es, glaube ich, auch wichtig, dass wir irgendwie einmal zu einem Resümee kommen, zu einer Zusammenfassung. Deswegen habe ich sowohl an Herrn Ibel, als auch an Frau Ministerin Scharrenbach als Experten eine Frage. Rollenspiel: Sie sind Bundestagsabgeordneter im Deutschen Bundestag. Das Baulandmobilisierungsgesetz, so wie es

jetzt vorgelegt wird, steht zur Abstimmung. Sie müssen entscheiden: ja, nein, Enthaltung. Wie entscheiden Sie sich, Herr Ibel, stimmen Sie zu, lehnen Sie ab, enthalten Sie sich? Frau Ministerin Scharrenbach, würden Sie dem Baulandmobilisierungsgesetz zustimmen, es ablehnen oder sich enthalten? Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Das ist immer so: Wenn man nicht im Bundestag sitzt, kann man gut Tipps geben. Also, jetzt bin ich einmal gespannt. Herr Ibel, was sagen Sie?

Andreas Ibel (BFW): Ich würde sagen: Lieber keine Änderung des Baugesetzbuchs als diese Novelle, und zwar vor allem aus zwei Gründen. Hier sind ganz viele Dinge vermischt worden. Ich finde, wir sollten uns in diesem Rechtsgebiet wirklich Mühe geben. Erstens sollten wir uns Mühe geben, wenn es um Mieterschutzgesetz geht, dazu gehört auch das Umwandlungsverbot. Wenn man wirklich über ein Umwandlungsverbot redet, dann sollte man erst einmal über Fristen reden und dann über ein pauschales Verbot. Zweitens, denke ich, sollten wir uns Gedanken machen, wie wir Bauland mobilisieren können. Selbstverständlich, lieber Herr von Lojewski, bin ich dafür, dass die Zugriffsrechte der Kommunen gestärkt werden, aber doch bitte so, dass wir auch alle damit leben können und dass wir damit die Aufgaben der Zukunft beherrschen. Die Aufgaben der Zukunft – das haben wir heute nun mehrfach schon angesprochen – werden so nicht gelöst. Warum können wir es nicht schaffen – wir sitzen hier doch alle zusammen, weil uns die Zukunft der deutschen Städte, des deutschen Wohnungsbaus am Herzen liegt – uns im Konsens auf etwas zu verständigen, von dem wir alle überzeugt sind, das es funktioniert? Ich bin mir sicher, wenn ich mit jedem einzelnen von Ihnen zusammensitze, werden wir uns relativ schnell einig, was jetzt getan werden muss. Aber in diesem Gesetz taucht das, meiner Meinung nach, eben nicht auf. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke, Herr Ibel. Frau Scharrenbach.

Ina Scharrenbach (Regierung des Landes Nordrhein-Westfalen): Ich darf enden, wie ich begonnen habe. Dieser Gesetzentwurf hat Maß und Mitte verloren. Dass wir Änderungen brauchen in vielen verschiedenen Paragraphen, das war offenkundig in der Baulandkommission und ist es weiter. Aber der



Entwurf schießt über das berühmt-berüchtigte Ziel hinaus und erleichtert somit nicht das Bauen. Er schafft letztendlich nicht mehr Bauland und nicht die notwendige Flexibilität und Schnelligkeit, derer wir in den Prozessen bedürfen, die einfach erforderlich sind. Das Stichwort „Planungsbeschleunigungsgesetz im Verkehrsbereich“ ist angesprochen worden. Es war damals eine meiner ersten Fragen: Können wir nicht bitte das, was wir im Verkehr gemacht haben, auf Wohnungen übertragen? Da habe ich die Antwort bekommen: Nein! Wir haben dann das COVID-Planungssicherstellungsgesetz mit Erleichterungen im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung verabschiedet. Warum überträgt man das nicht in das Stammgesetz, das Baugesetzbuch, da gehört es hinein. Nein, das Planungssicherstellungsgesetz ist befristet. Also viele Chancen, die da sind, nutzt dieser Gesetzentwurf nicht. Deswegen wird Sie die klare Antwort nicht überraschen: Ich würde dieses Gesetz ablehnen.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Jetzt haben wir noch zwei Fragende, Frau Lay und Herrn Kühn. Zuerst Frau Lay von der Fraktion DIE LINKE.

Abg. Caren Lay (DIE LINKE.): Vielen Dank. Meine Frage richtet sich wieder an Herrn Reiß-Schmidt. Sie geht dieses Mal über das Thema Wohnen hinaus. Ich möchte meine letzte Frage zum Thema Gewerbe artikulieren, denn auch viele kleine Geschäfte und Gewerbetreibende sind ja ebenfalls von der Verdrängung bedroht, in den Metropolen sogar massiv. Wir haben auch das Problem, dass viele Kultureinrichtungen, vor allen Dingen Clubs, Opfer der Gentrifizierung werden. Wir haben zu all diesem einige Anträge mit Vorschlägen eingebracht. Vielleicht können Sie noch einmal kurz erläutern, wie aus Ihrer Sicht Gewerbetreibende oder auch Kultureinrichtungen mit den Instrumenten des Baugesetzbuches vor Verdrängungen geschützt werden können.

Die **Vorsitzende**: Herr Reiß-Schmidt, Sie sind gefragt.

Stephan Reiß-Schmidt (Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht): Danke sehr. Vielen Dank für die Frage, Frau Lay. Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren, in der Tat ist es so, dass die häufig zitierte Bodenpreis- und Mietpreisspirale nicht nur das Wohnen betrifft, sondern eben auch

kleingewerbliche und kulturelle Nutzungen, vor allen Dingen die, die in privater Trägerschaft sind und nicht einen zahlungskräftigen öffentlichen Eigentümer hinter sich haben. Das ist sehr problematisch, weil wir gerade in der Pandemie gelernt haben, wie wichtig funktionierende Stadtquartiere sind. Also Stadtquartiere, wo ich in 15 Minuten Fußweg im Idealfall die Nahversorgung, die Kneipe – wenn sie denn wieder öffnen darf –, aber auch die Kulturangebote erreichen kann, wo auch Handwerk und Existenzgründer noch einen Platz finden, den sie bezahlen können. Es ist natürlich außerordentlich schwierig, dieses Ideal – das ja auch zum Beispiel die Neue Leipzig-Charta skizziert – zu erreichen, wenn ich Bodenmärkte habe, wie wir sie nun einmal jetzt seit vielen Jahren in den deutschen Großstädten haben. Ich sehe einen Ansatzpunkt, der auch der Kulturwirtschaft nutzen könnte und vor allen Dingen den Livemusikclubs, deren Nöte in der Stellungnahme der Livecom, die hier noch vorgelegt wurde (Ausschussdrucksache 19(24)266C), sehr eindrücklich geschildert wurden, in einer Anknüpfung an § 172 BauGB, an die Milieuschutzsatzung. Dazu gab es vor langer Zeit, nämlich in der letzten Legislaturperiode, einen Vorschlag der Landeshauptstadt München, den ich damals mit ausgearbeitet habe, die Erhaltungssatzungen auszuweiten auf das lokale Kleingewerbe, das Handwerk, die Gastronomie und eben auch Kultureinrichtungen. Diese Ausweitung würde bedeuten, dass man wirklich Milieus schützt, also nicht nur Bewohnerinnen und Bewohner, Mieterinnen und Mieter vor der Verdrängung bewahrt, sondern wirklich komplexe, lebenswerte Quartiere sichern kann. Das ist kein ganz einfaches Unterfangen. Dazu gibt es viele offene Fragen, denn das Ganze müsste natürlich auch mit einem Gewerbemietpreisrecht verknüpft werden und mit einem Schutzrecht für kleingewerbliche Mieter vor Mieterhöhungen, die zur Verdrängung führen. Das alles ist beim Wohnen im BGB sehr weit entwickelt, im Gewerbe, bei den Kultureinrichtungen noch nicht. Aber ich glaube, da müssten wir hin.

Ich habe auch viel Sympathie für den zusätzlichen Vorschlag, der sowohl in den zitierten Anträgen der Fraktion DIE LINKE. als auch, wenn ich das richtig sehe, bei den Grünen und in der Livecom-Stellungnahme vorkommt: zu überlegen, die Baunutzungsverordnung noch einmal anzuschauen, unter dem Gesichtspunkt Kulturschutzgebiete oder Kulturgebiete. Da könnte jetzt natürlich



jeder sagen: Ja, das kann man doch über Sondergebiete machen. Sondergebiete sind ja eine für alles taugliche, mit Inhalten zu füllende Kategorie der Baunutzungsverordnung. Aber, ich glaube, es macht im Bewusstsein der Beteiligten – sowohl der Planungsrechtsgeber in den Kommunen, als auch der Planadressaten –, schon einen Unterschied wenn es ausdrücklich auf das Thema Kultur zugeschnitten ist. Insofern glaube ich, diese Ansätze sind nicht nur wegen der verschärften Situation durch den Lockdown der Kultur in der Corona-Pandemie sehr wichtig, sondern auch schon aus der grundsätzlichen und vorher bestehenden Notwendigkeit, hier etwas zu tun. Sie sollten auf jeden Fall weiterverfolgt werden – wahrscheinlich eher nicht in dieser Novelle des Baugesetzbuches, aber wir wissen: keine Legislaturperiode des Deutschen Bundestages ohne mindestens eine Baugesetzbuchnovelle. Insofern ist das auch ein Thema für die Agenda der kommenden Legislaturperiode. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Wir danken Ihnen, Herr Reiß-Schmidt. Jetzt haben wir noch Herrn Kühn als letzten Fragesteller.

Abg. Christian Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Danke, Frau Vorsitzende. Meine Frage richtet sich an Lukas Siebenkotten, den Präsidenten des Deutschen Mieterbundes. Wir haben jetzt viel über Umwandlung gesprochen, und es ist ja auch ein bisschen gestritten worden in dieser Runde, wie das Thema Umwandlung überhaupt zu sehen ist. Ein Teil der Experten hat gesagt, Umwandlung spiele eigentlich keine große Rolle. Ich frage Sie noch einmal: Welche Rolle spielen denn diese Fälle bei Ihnen in der Mieterberatung in Deutschland? Welche Zahlen hat der Deutsche Mieterbund? Welche Bedeutung messen Sie dem bei? Wie kann das Baugesetzbuch so ausgestaltet werden, dass auch im Baurecht ein effektiver Mieterschutz vorhanden ist? Welche Änderungen bräuchte es zudem am BGB, um Mieterinnen und Mieter vor dieser Geschäftspraxis zu schützen? Wir Grünen kennen auch die Studie, die Sie dazu in Auftrag gegeben haben und die ja die Geschäftsmodelle dahinter gezeigt hat. Meine Frage: Wie bewerten Sie die Geschäftsmodelle und wie können Mieter davor wirklich effektiv geschützt werden?

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Herr Siebenkotten, Sie haben das Wort.

Lukas Siebenkotten (Deutscher Mieterbund e. V.): Danke schön. Ja, Herr Kühn, also erst einmal finde ich es gut, dass Sie von Geschäftsmodellen sprechen, wenn ich das vorweg sagen darf. Es gibt nämlich eine ganze Menge Fälle, wo es sich um Geschäftsmodelle handelt, wo Leute mit relativ wenig Arbeit – ich habe das vorhin schon einmal gesagt –, außerordentlich viel herausholen können. Die Mieterinnen und Mieter, die zum Zeitpunkt der Umwandlung drinnen sitzen – um zur Frage des Schutzes zu kommen – haben, zum Beispiel in Berlin, einen Schutz von 10 Jahren, in denen sie nicht gekündigt werden können. Das gilt aber nur für den Mieter, der sich in der Wohnung befindet. Wenn der ein halbes Jahr nach der Umwandlung auszieht und jetzt ein anderer Mieter hinein kommt, hat der diesen Schutz nicht mehr. Das heißt, man müsste darüber nachdenken, ob man diesen Schutz auch für den danach einziehenden Mieter auf den Zeitraum ausdehnt, in dem der ursprünglich innewohnende Mieter geschützt wäre.

Was das Baugesetzbuch betrifft, in dem ja die Umwandlungsgenehmigung stehen soll, so kann man ganz klar sagen, dass das, was jetzt im Gesetzentwurf steht, unserer Ansicht nach nicht ausreichend ist. Darauf habe ich in meiner ersten Stellungnahme bereits hingewiesen. Zum Ersten ist uns die Regelung mit den zwei Dritteln, an die verkauft werden soll, viel zu vage. Sie ist mit keiner vernünftigen Kontrolle verbunden. Es muss dann offensichtlich nur einer kommen und sagen: Ja, ich habe das vor. Ich stelle mir vor, dass das dann reicht, und das kann ja nicht sein. Da muss eine Verbindlichkeit hinein und nicht nur ein „soll“, wenn man es schon mit diesen zwei Dritteln regelt. Zum Zweiten gibt es die Regelung mit der Unzumutbarkeit: Also, wenn es für denjenigen unzumutbar ist, dann soll genehmigt werden. Das, finden wir, ist ein Thema, das die Gerichte auf den Plan rufen wird, weil dieser unbestimmte Rechtsbegriff ja erst einmal vernünftig interpretiert werden muss. Er ist ja nicht ordentlich legaldefiniert, was erforderlich wäre. Insofern würden wir hier den Gesetzentwurf deutlich anschärfen. Das würde sicherlich im Baugesetzbuch den Mieterinnen und Mietern helfen.

Lassen Sie mich noch eine letzte Bemerkung machen, zu § 250 BauGB-E und § 172 BauGB. Das hat vorhin schon Herr Reiß-Schmidt angesprochen. Es ist rechtstechnisch äußerst kompliziert, wie diese



beiden Normen zueinander stehen, und man muss aufpassen, dass man nicht mit dem § 250 BauGB-E bestimmte Mieterschutzvorschriften des § 172 BauGB aushebelt. Hier ist es ganz wichtig, dass das noch einmal feintariert wird, damit nicht der Schutz im Milieuschutzbereich durch die übergeordnete Konstruktion des § 250 BauGB-E ausgehebelt wird. Das darf nicht passieren, das muss vernünftig aufeinander abgestimmt werden.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Siebenkotten. Wir haben es jetzt fast geschafft. Wir haben noch eine Minute, dann wären wir genau pünktlich mit unserer Tagesordnung zu Ende gekommen.

Den Sachverständigen sei an erster Stelle gedankt und vor allen Dingen den beiden, die überhaupt nicht zu Wort gekommen sind. Wir haben ja eben schon einmal vom Ungleichgewicht zwischen den Kommunen gesprochen und den anderen Sachverständigen. Aber wir haben die beiden Vertreter vom Deutschen Städte- und Gemeindebund und auch vom Landkreistag, die nichts gesagt haben und die nicht gefragt wurden. Ich hoffe, es war für Sie nicht zu schlimm. Wir haben Ihre Stellungnahmen. Vielleicht waren Ihre Stellungnahmen so gut, dass es da keine Nachfragen gab. Ihnen beiden, aber auch allen anderen, ein herzliches Dankeschön, dass Sie dabei waren, dass Sie uns Rede und Antwort gestanden haben. Natürlich auch ein Dankeschön den Kollegen und Kolleginnen, dass Sie da waren und auch allen Zuschauern. Ich hoffe, Sie konnten das gut verfolgen. Ich hoffe, dass es nicht so viele Irritationen gegeben hat. Auch Ihnen ein Dankeschön. Ich wünsche Ihnen einen schönen Nachmittag. Und den Kollegen: Wir sehen uns am Mittwoch in der nichtöffentlichen Ausschusssitzung wieder. Ihnen allen einen schönen Nachmittag und schönen Abend! Auf Wiedersehen.

Schluss der Sitzung: 16:00 Uhr

M. Heil

Mechthild Heil, MdB
Vorsitzende