



STELLUNGNAHME

Berlin, Juli 2020

zum Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat

Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)

Bauland ist für den Wohnungsbau zentrale Voraussetzung. Haus & Grund Deutschland begrüßt daher sowohl jede planvolle Mobilisierung von Bauland als auch jede nachvollziehbare Boden- und Wohnungspolitik durch unsere Städte und Gemeinden. Dafür brauchen die Kommunen ein Instrumentarium des Städtebaurechts, das ihnen erlaubt, Bauland zu aktivieren und Wohnungsbau zu erleichtern. Darüber hinaus braucht es politischen Willen und ausreichende Kapazitäten in den Verwaltungen, um die städtebaulichen Strategien und Instrumente um- und einzusetzen.

Der vorliegende Entwurf eines Baulandmobilisierungsgesetzes zur Novelle des Baugesetzbuches verfolgt in weiten Teilen jedoch nicht das Ziel der Baulandmobilisierung, sondern der Baulandumverteilung in kommunale Hände – ohne dass erkennbar wird, wie dadurch Bauland mobilisiert werden soll. Die politischen Versäumnisse bei der Mobilisierung von Bauland und das teilweise Fehlen einer vorausschauenden kommunalen Boden- und Wohnungspolitik kann nicht geheilt werden, indem man nun in die Rechte und Handlungsoptionen von Eigentümern eingreift. Die Bevorratung von bestehendem Bauland in angespannten Märkten ist sozial nicht verantwortlich, da Bauland nur verknappt wird. Vielmehr muss neues Bauland ausgewiesen werden.

Die vielen positiven Ansätze des Gesetzentwurfes zur Erleichterung des Wohnungsbaus wiegen die erneute Regulierungs- und Eingriffswelle in das Eigentum nicht auf.

Im Gegenteil: Die Regelungen des Gesetzentwurfes sind in weiten Teilen nicht im Interesse einer zügigen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, sondern verzögern vielmehr den Wohnungsbau. Bauland wegen Eigentumsfragen zunächst der Bebauung zu entziehen oder durch neue Auflagen die Bebauung zu erschweren, verfehlt das Ziel. Neue und erweiterte Instrumente des Städtebaurechts stehen zudem im Widerspruch zu der derzeitigen personellen Unterbesetzung vieler Bau- und Planungsämter bundesweit. Im Vordergrund sollte eine zielgerichtete und transparente Anwendung des bestehenden städtebaulichen Instrumentariums stehen. Schon die Anwendung der vorgesehenen Erleichterungen beim Wohnungsbau braucht funktionierende Prozesse und ausreichende Ressourcen in der Verwaltung.

I. Erweiterung des Vorkaufsrechts – Neuregelung befördert zweckwidrige Anwendung und mobilisiert kein Bauland

Mit den Änderungsvorschlägen zur Erweiterung des Vorkaufsrechts soll ...

- ... ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt werden, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein städtebaulicher oder anlagenbezogener Missstand besteht (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB-E).
- ... auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehören (§ 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 BauGB-E).
- ... geregelt werden, dass auch die Innenentwicklung ein Allgemeinwohlgrund sein kann (§ 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 BauGB-E).
- ... die Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts von zwei auf drei Monate verlängert werden (§ 28 Absatz 2 Satz 1 BauGB-E)

1. Vorkaufsrecht

Das kommunale Vorkaufsrecht ist vor allem ein Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung einer Stadt oder Gemeinde. Vorkaufsrechte dürfen nicht dazu missbraucht werden, eine kommunale Bodenvorratspolitik zu etablieren oder gar einen kommunalen Wohnungsbestand zu begründen oder zu erweitern. Diese zweckwidrige Ausübung von Vorkaufsrechten birgt die Gefahr, dass dringend benötigtes Bauland dem Wohnungsbau entzogen und in der Folge Spekulation und Preissteigerungen Vorschub geleistet wird. Durch die Ausübung von Vorkaufsrechten wird die Ursache steigender Baulandpreise nicht beseitigt. Noch immer herrscht in angespannten Wohnungsmärkten ein grundsätzlicher Mangel an verfügbarem Bauland und Baurechten.

Darüber hinaus erzeugt die intensive Ausübung von Vorkaufsrechten – unter dem Deckmantel des Mieterschutzes – gleich doppelt eine Zweiklassengesellschaft in den betroffenen Kommunen. Wenn Neueigentümer den Vorkauf durch Abwendungsvereinbarung verhindert haben, werden diese an strikte Vorgaben und Verbote in puncto Modernisierung gebunden. Während Alteigentümer in unmittelbarer Nachbarschaft ihre Immobilie auf einen zeitgemäßen Standard bringen dürfen, bleiben Neueigentümern altersgerechte und energetische Maßnahmen verwehrt. Darüber hinaus werden die Kommunen kaum in der Lage sein, bei allen Häusern das Vorkaufsrecht auszuüben. So kommen nur gut vernetzte Hausbewohner in den vermeintlichen Genuss von Mieterschutz durch Vorkauf.

Diese missbräuchliche Anwendung des Vorkaufsrechts muss in einer Neuregelung ausgeschlossen werden, indem man die nun vorgeschlagene Regelung (§ 24 Absatz 3 Nr. 1 und 2 BauGB-E) streicht oder entsprechend einschränkt.

2. Umgang mit Schrott- und Problemimmobilien

Ein grundlegender Bestandteil kommunaler Strategien im Umgang mit Schrott- oder Problemimmobilien ist es, einen Eigentümerwechsel zu erreichen. Damit verbunden ist die berechtigte Erwartung, dass ein Erwerber zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung übergeht. Kommunen machen bei Problemimmobilien gute Erfahrungen damit, Eigentümerwechsel im Sinne eines Transaktionsmanagements gezielt anzustoßen und zu steuern. Dafür bedarf es aktivierender und beratender Instrumente. Daher ist ein Eintritt in den Kaufvertrag durch die Kommune bei Verkäufen von Problemimmobilien nicht notwendig. Es besteht überdies die Gefahr, dass durch Abwendungsvereinbarungen zusätzliche Anforderungen an den Erwerber gestellt werden, die einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Entwicklung der ohnehin schon problembelasteten Immobilie entgegenstehen. Das Vorkaufsrecht für Problemimmobilien hat das Potenzial, kooperative Formen im Umgang mit Problemimmobilien zu verdrängen und durch ein Instrument des Misstrauens zu ersetzen. Ein neuer Eigentümer sollte nicht

per se als neuer Spekulant begriffen werden, sondern als wahrscheinlichste Option für eine Entwicklung der Immobilie.

In einigen Fällen haben Eigentümerwechsel allerdings auch prekäre und spekulative Bewirtschaftungsstrategien zur Folge, die durch Überbelegung und hygienische Zustände erst einen Missstand begründen. Der Erwerb solcher Immobilien findet oft über Zwangsversteigerungen statt, da es Teil der unlauteren Praktiken ist, nur die Anzahlung und nicht den vollen Kaufpreis zu zahlen. Um solchen unlauteren Strategien zu begegnen, braucht es verbesserte Regelungen bei der Zwangsversteigerung, aber kein Vorkaufsrecht.

Für Haus & Grund Deutschland bestehen auch insoweit Bedenken, als dass der Begriff Schrottimmobilien öffentlich-baurechtlich nicht definiert ist. Auch der Ersatzbegriff Problemimmobilien hilft nicht weiter, da dieser zwar etabliert, das Verständnis darüber bei städtebaulichen Akteuren aber nicht unumstritten ist.

Vor diesem Hintergrund sollte auf eine Erweiterung des Vorkaufsrechts für den Fall, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein städtebaulicher oder anlagenbezogener Missstand besteht, verzichtet werden.

3. Verlängerung der Ausübungsfrist

Es ist nicht ersichtlich, wie eine Verlängerung der Ausübungsfrist zu einer zügigen Baulandmobilisierung beitragen kann. Vielmehr verlängert diese die Rechtsunsicherheit zulasten betroffener privater Grundstückseigentümer. Auch vor dem Hintergrund einer nachhaltigeren Bodenpolitik sollte eine Kommune so vorbereitet sein, dass sie ihr Vorkaufsrecht gegebenenfalls innerhalb von zwei Monaten ausüben kann. Dies setzt voraus, dass unsere Kommunen klare Ziele und eine transparente Baulandstrategie entwickeln, um Planungssicherheit für alle Akteure sicherzustellen.

Haus & Grund Deutschland lehnt eine Erweiterung der Vorkaufsrechte ab, da die Ausübung von Vorkaufsrechten nicht der zügigen Mobilisierung von Bauland dient.

II. Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen – Verbot ist mittelschicht- und eigentumsfeindlich, ohne Mieter zu schützen

Mit den Änderungsvorschlägen für ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen (§ 250 BauGB-E) wird *ein Genehmigungsvorbehalt für die Teilung von Wohneigentum geschaffen, wenn die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet“ ist. Dies soll durch eine Verordnung für fünf Jahre bestimmt werden. Ausnahmen sind für Einzelfälle vorgesehen.*

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in der praktischen Anwendung faktisch zu verbieten, ist die Fortführung einer staatlichen Interventionsspirale, die durch Markteingriffe – wie Mietpreisbremse und Mietendeckel – in Gang gesetzt wurde. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist eine Alternative zur langfristigen Vermietung von Wohnraum. Diese Alternative ist eine Reaktion auf Preiseingriffe, gestiegene Anforderungen und höhere Kosten in der gewöhnlichen Vermietung, sobald das Vermieten zu bürokratisch und nicht mehr auskömmlich ist.

Das Umwandlungsverbot betrifft die Eigentumsfreiheit in ihrem Kern. Treffen zunehmende Mietpreisregulierungen auf die Anforderungen an eine klimaschützende und generationengerechte Modernisierung, können gerade private Kleinvermieter vielfach die Kosten der Bewirtschaftung nicht mehr durch die Mieteinnahmen decken. Wenn das Vermieten von Wohnungen nicht mehr wirtschaftlich ist, darf dem Eigentümer die Alternative des Einzelverkaufs von Wohnungen nicht genommen werden.

Darüber hinaus birgt ein Umwandlungsverbot die soziale Gefahr, dass nur noch ein Verkauf des Gesamtobjekts an professionelle Investoren stattfinden kann, die die Immobilie in aller Regel renditemaximierend bewirtschaften und die Renditeerwartung an die Mieter weitergeben. So wird die Konzentration auf dem Mietwohnungsmarkt befördert und private Einzeleigentümer werden zugunsten internationaler Anleger und großer Unternehmen ohne örtliche Bindung aus dem Markt gedrängt. Hinzu kommt, dass gerade Menschen mit mittleren Einkommen die Bildung von Wohnungseigentum erschwert wird und das ausgerechnet in angespannten Wohnungsmärkten. Denn günstige Bestandswohnungen für die Mittelschicht kommen so nicht mehr neu auf den Markt. Die Verknappung dieser Bestandswohnungen hat einen Preisanstieg in diesem Segment zur Folge. Die Eigentumsbildung wird dort zum Privileg für besserverdienende Bevölkerungsgruppen, die sich eine teure Bestands- oder Neubauwohnung leisten können.

Es besteht kein Regelungsbedarf, um auf angespannten Wohnungsmärkten die Mieter vor einer Verdrängung zu schützen, indem Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen eingeschränkt werden. Der Regelungsvorschlag und seine Debatte sind von der Annahme bestimmt, dass in jüngster Zeit vermehrt Umwandlungen stattfanden und diese dann auch zu Verdrängung der Mieter und zum Verlust von Mietwohnungen führen. Diese Annahme ist bislang nicht untermauert. Darüber hinaus heißt die Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung nicht, dass Mieter verdrängt oder Mietwohnungen dem Markt entzogen werden. Die häufigsten Motive für den Erwerb von Mietwohnungen im Wohnungseigentum waren und sind die miteinander verwandten Überlegungen zur Alterssicherung und Sicherheit der Anlageform. Die Selbstnutzung und der Erwerb für Verwandte spielen hingegen eine völlig untergeordnete Rolle.¹ Ein Regelungsbedarf ist deshalb nicht ersichtlich.

Eine Einschränkung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist – wenn überhaupt – auch aus städtebau- und wohnungspolitischen Gesichtspunkten nur räumlich eingeschränkt anzuwenden. Für gezielte Nachverdichtung und Innenentwicklung ist die Möglichkeit, Wohneigentum zu begründen, ein wesentliches Instrument, um Bauvorhaben zu ermöglichen. Daher sollte eine Einschränkung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur über eine kommunale Satzung und in räumlich beschränkten Satzungsgebieten möglich sein. Sofern der Gesetzgeber die Neuregelung zur Umwandlung für notwendig erachtet, um die angestammte Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen und deren Zusammensetzung zu erhalten, bildet dies den klassischen Regelungszweck der bereits im Baugesetzbuch geregelten Milieuschutzsatzungen (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).

Haus & Grund Deutschland erkennt die Probleme hinter den Geschäftsmodellen aus übermäßiger Modernisierung und Aufteilung zu Veräußerungszwecken von Investoren und gewerblichen Immobilieneigentümern. Diese Geschäftsmodelle sind vor allem durch die dynamische Preisentwicklung in nachgefragten Wohnungsmärkten getrieben. Ihnen muss durch eine Angebotsausweitung die Attraktivität genommen werden, nicht durch die Einschränkung der Handlungsoptionen aller Eigentümer.

Vor diesem Hintergrund lehnt Haus & Grund Deutschland ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen ab und empfiehlt eine Streichung der vorgeschlagenen Regelung.

¹ Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, BBSR-Online-Publikation, Nr. 02/2015, online abrufbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2015/DL_ON022015.pdf?__blob=publicationFile&v=1

III. Erweiterung der Baugebote

Mit den Änderungsvorschlägen für die Erweiterung des Baugebots *sollen nicht im Zusammenhang stehende Grundstücke im Innenbereich zunächst erfasst werden, um eine erleichterte Begründung eines flächenhaften Baugebots zu ermöglichen (§ 176a BauGB-E). Baugebote sollen in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt zur Anwendung kommen (§ 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB-E). Neben der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit sollen auch familiäre Gründe die Eingriffsmöglichkeiten in das Eigentum begrenzen (§ 176 Absatz 3 Nummer 2 BauGB-E). Kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, Stiftungen und Genossenschaften sollen anstelle der Gemeinde Grundstücke übernehmen (§ 176 Absatz 4 Satz 2 BauGB-E).*

Haus & Grund Deutschland begrüßt eine planvolle Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik unserer Städte und Gemeinden, die konkrete ortsbezogene Strategien und Ziele der Innenentwicklung für alle Eigentümer transparent macht. Schon heute steht es den Kommunen frei, dispers im Gemeindegebiet verteilte Flächenpotenziale zu identifizieren und auf die zügige Mobilisierung dieser Innenentwicklungspotenziale hinzuwirken. Dabei müssen Information, Beratung und Förderung der privaten Eigentümer im Mittelpunkt stehen, um Entwicklungshemmnisse abzubauen. Die städtebauliche Erforderlichkeit der Bebauung über ein Baugebot sollte weiterhin nur für den Einzelfall und nicht für alle Grundstücke eines Plangebiets feststellbar sein, um den individuellen Umständen von Grundstück und Eigentümer Rechnung zu tragen.

Die Notwendigkeit dieser Regelung in § 176a BauGB-E ist daher nicht zu erkennen. Es sei denn, man begreift diese Regelung als Vorbereitung für eine Regelung zum flächenhaften Eingriff in Eigentumsrechte im Sinne der Innenentwicklungsmaßnahme. Der dort angelegte Automatismus von Baugebot und Enteignung stellt einen völlig unbegründeten „Misstrauensvorschuss“ gegenüber den Eigentümern dar. Unter den Vorzeichen dieses Automatismus sind schon die vorbereitenden Maßnahmen und Untersuchungen sowie die Glaubwürdigkeit der kooperativen Phase durch die Eigentümer infrage zu stellen. Unsere Kommunen brauchen stattdessen ausreichend und qualifizierte Mitarbeiter in ihren Bau- und Planungsämtern, um kooperative und kleinteilige Strategien zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen umzusetzen.

Vor diesem Hintergrund ist die vorgeschlagene Regelung in § 176a BauGB-E nicht notwendig und sollte gestrichen werden – auch weil sie weder eine zügige noch quantitativ nennenswerte Mobilisierung von Bauland verspricht.

Die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB-E) erscheint nicht notwendig. Bereits mit der derzeitigen Regelung kann der Eigentümer verpflichtet werden, nach Bebauungsplan zu bauen. Mehr Wohnraum kann daher vor allem durch weitsichtigeres, umfassenderes Nachhalten der Planung geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund ist die vorgeschlagene Regelung in § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB-E nicht notwendig und sollte gestrichen werden – auch weil sie weder eine zügige noch quantitativ nennenswerte Mobilisierung von Bauland verspricht.

Die Einführung einer zusätzlichen Abwendungsmöglichkeit für den Eigentümer (§ 176 Absatz 3 Nummer 2 BauGB-E) gegen ein Baugebot erscheint sinnvoll. Vor dem Hintergrund einer intensiveren flächenhaften Anwendung des Baugebots, beispielsweise durch die Stadt Tübingen auch ohne eine Novelle des Baugesetzbuches, trägt die Regelung dem Eigentums- und Verfügungsrecht des engen Familienkreises Rechnung, indem besondere persönliche Verhältnisse eine Unzumutbarkeit des Baugebots begründen können.

Die vorgeschlagene Regelung in § 176 Absatz 3 Nummer 2 BauGB-E sollte umgesetzt werden.

Eine Erleichterung für die Anwendung des Baugebots soll dadurch erreicht werden, dass die Gemeinde bei einem Übernahmeverlangen des Eigentümers eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, ein gemeinnützi-

ges Wohnungsbauunternehmen, eine Genossenschaft oder eine Stiftung mit der Übernahme beauftragen kann. Das ist nicht zielführend und diskriminierend, weil sie private Eigentümer ausschließt.

Die vorgeschlagene Regelung in § 176 Absatz 4 Satz 2 BauGB-E sollte gestrichen oder so gestaltet werden, dass alle Akteursgruppen am Wohnungsmarkt die Chance für die Übernahme erhalten. Wenn es die politische Absicht ist, ein kostengünstiges Verfahren bei Eigentümerwechseln zu erreichen, sei angemerkt, dass eine direkte Senkung von Grunderwerbsteuern und Erwerbsnebenkosten wirksamer für Wohnungsbau und Eigentumsbildung wäre.

IV. Sektoraler Bebauungsplan

Mit den Änderungsvorschlägen für einen Bebauungsplan zur Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (§ 9 Absatz 2d BauGB-E) soll *für die Gemeinden eine Möglichkeit geschaffen werden, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Bebauungsplan festsetzen zu können, dass insbesondere nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder bei denen ein Vorhabenträger sich in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet hat, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.*

Langwierige Planungsverfahren sind einer der Hauptgründe für die langsame Reaktion des Wohnungsmarktes auf die gestiegene Nachfrage. Nun wird mit dem sektoralen Bebauungsplan ein zusätzliches Planungsverfahren geschaffen. Einem ohnehin schon langwierigen Genehmigungsverfahren wird ein Planungsverfahren vorgeschaltet – in einem Gebiet, wo dies bislang nicht notwendig war. Dadurch wird bauen verzögert und das Wohnungsangebot verknappt. Bauherren wird das bislang schnellste und effektivste Instrument zur Schaffung von neuem Wohnraum genommen. Auch ein sektoraler Bebauungsplan ist nicht davor gefeit, Gegenstand lokaler Interessenkonflikte zu werden, die nicht im Einklang mit gesamtstädtischen Interessen nach bezahlbarem Wohnungsbau stehen.

Der sektorale Bebauungsplan ist ein Instrument der Mangelverwaltung. Die Situation auf angespannten Wohnungsmärkten wird dadurch nicht entschärft. Die Kommunen müssen weiterhin ihrer Verantwortung für die Preisentwicklung nachkommen, indem sie Angebotserweiterung betreiben. Einfachere Planungsinstrumente dürfen Kommunen nicht dazu veranlassen, ihre Planungspflicht im örtlichen und überörtlichen Interesse zu vernachlässigen.

Vor diesem Hintergrund ist es richtig, die Neuregelung zeitlich zu begrenzen. Dieser Zeitraum sollte durch eine intensive Evaluierung begleitet werden, die insbesondere auch die Wahrnehmung weiterer Planungstätigkeit der Kommunen betrachtet. Darüber hinaus sollte sichergestellt werden, dass ein sektoraler Bebauungsplan nicht Bestandsgebäude und Maßnahmen der Nachverdichtung an diesen erfasst.

V. Vereinfachte Flächenausweisung im Außenbereich

Mit den Änderungsvorschlägen für die *Verlängerung der vereinfachten Flächenausweisung im Außenbereich (§ 13b BauGB-E)* soll die Mobilisierung von Bauland erleichtert werden.

Die vereinfachte Flächenausweisung im Außenbereich kann zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen, wenn vor allem dort gebaut wird, wo kein Wohnraum gebraucht wird. Denn durch das Ausweisen von Bauland in der Peripherie riskieren Städte und Gemeinden eine Verödung der Ortskerne und Zersiedlung ihrer Fläche.

Eine Ausnahme kann nur in angespannten Wohnungsmärkten und ihrem Umland gelten, um im örtlichen bzw. überörtlichen Interesse Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren.

Haus & Grund Deutschland spricht sich daher dafür aus, die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nur dort zuzulassen, wo nachweislich ausreichender Wohnraum über die bestehenden Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht geschaffen werden kann.

VI. Weitere Erleichterungen des Wohnungsbaus

Mit den Änderungsvorschlägen für

- die Erleichterung für die Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne (§ 31 Abs. 2 BauGB-E),
- die Erleichterung für die Bebauung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Absatz 3a BauGB-E),
- die Nutzung alter Bauernhöfe und landwirtschaftlicher Gebäude für das Wohnen (§ 35 Absatz 4 BauGB-E),
- die Ermöglichung von Ausgleichszahlungen statt Ausgleichsflächen (§ 135d BauGB-E / § 1a Abs. 3 BauGB-E),
- die Flexibilisierung der Maßobergrenzen (§ 17 Abs. 2 BauNVO-E) und
- die Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ (§ 5a BauNVO-E)

sollen Erleichterungen des Wohnungsbaus erreicht werden.

Die vorgeschlagenen Regelungen sind allesamt dazu geeignet, Bauland zu mobilisieren und damit den Wohnungsbau zu erleichtern und zu beschleunigen. Die Erleichterungen bergen aber die Gefahr von Konflikten zwischen dem Bauwunsch des Bauherrn einerseits und dem Schutzinteresse des Nachbarn andererseits. Daher sind die Kommunen bei der Anwendung dieser Erleichterungen in der Verantwortung, den Ausgleich kollidierender Privatinteressen bei der Zulassung einander störender Bauvorhaben besonders zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund angespannter Wohnungsmärkte sind diese Erleichterungen umzusetzen.

VII. Fazit

Der vorliegende Referentenentwurf soll die Vorgabe des Koalitionsvertrages umsetzen, Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens zu unterstützen. Gleichzeitig missachten die Regelungsvorschläge die Vorgabe des Koalitionsvertrages, keine weiteren Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene zu verfolgen, indem nun doch weitreichende Eigentumseingriffe vorgesehen sind.

Die positiven Ansätze des Gesetzentwurfes zur weiteren Erleichterung des Wohnungsbaus wiegen die erneute Regulierungs- und Eingriffswelle in das Eigentum jedoch nicht auf.

Der hier entstehende neue Instrumentenmix im Städtebaurecht ermöglicht Kommunen eine Art von Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, die es erlaubt,

- das Problem der Wohnungsknappheit weiterhin zu kultivieren anstatt zu lösen,
- den Eigentümern von vornherein mit unbegründetem Misstrauen und Gängelung anstatt mit Kooperation zu begegnen,

- die Bildung von Eigentum durch Bevölkerungsgruppen mit durchschnittlichen Einkommen zu verhindern anstatt zu befördern und
- bestimmte Akteure aus den Wohnungsbauaktivitäten auszuschließen anstatt alle Akteure zu mobilisieren.

Haus & Grund Deutschland kann in diesem Gesetzentwurf keinen ausgewogenen Ausgleich der unterschiedlichen Interessen erkennen und empfiehlt die angeregten Änderungen umzusetzen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.