



Caren Lay

Mitglied des Deutschen Bundestages

Stellvertretende Vorsitzende Fraktion DIE LINKE

12. November 2020

Baulandmobilisierungsgesetz: Einschätzung und Forderungen für Nachbesserungen des Gesetzentwurfes vom 4. November 2020

Der Gesetzentwurf setzt die Empfehlungen der Baulandkommission vom Sommer 2019 sowie den Vorschlag des BMJV für eine Einschränkung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen vom Februar 2020 um. Er enthält eine Reihe von Änderungen im Planungsrecht, die ursprünglich die Intentionen hatten, Kommunen die Möglichkeit zur Mobilisierung von Bauland zu geben. Darüber hinaus setzt der Gesetzentwurf Verabredungen des Wohngipfels von 2018 zur Einschränkung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen um.

Bereits die Ergebnisse der Baulandkommission sowie den Referentenentwurf des Gesetzes aus dem Sommer haben wir als unzureichend kritisiert, um die Bodenpreisexplosion zu stoppen, günstigen Mietwohnraum zu erhalten und ausreichend Bauland für den sozialen Wohnungsbau zu mobilisieren. Diese Einschätzung bleibt auch nach Vorlage des Gesetzentwurfs bestehen. Letztlich ist der Entwurf eine Enttäuschung. Er enthält einige gute Ansätze, die jedoch mit zahlreichen Ausnahmen versehen sind, sodass sie am Ende kaum Verbesserungen zur Folge haben werden. Anstatt eine grundlegende Bodenrechtsreform anzugehen, verstrickt sich der Gesetzentwurf im Klein-Klein.

Einer der zentralen Fehler des Gesetzentwurfs ist es, das sinnvolle Instrument des Umwandlungsverbots so zu durchlöchern und noch dazu mit einer zeitlichen Befristung zu versehen, dass es nahezu wirkungslos sein wird. Weiterhin sind die Änderungen beim Vorkaufsrecht nicht zielführend. Es braucht hier dringend eine Preislimitierung, die Ausweitung auf das gesamte Gemeindegebiet sowie eine Verlängerung der Wahrnehmungsfrist auf sechs Monate, damit das Vorkaufsrecht wirksam angewendet werden kann. Die Umsetzung dieser beiden Instrumente im Gesetzentwurf wird auch in der öffentlichen Debatte kritisiert. Nicht zuletzt fehlen dem Gesetzentwurf wichtige Instrumente wie eine Bodenpreisbremse, ein Planungswertausgleich oder ein Privatisierungsstopp, um die notwendigen Schritte zu einer sozial gerechten Bodenordnung zu machen.

Unter dem Strich bleibt festzuhalten, dass die Koalition einen Gesetzentwurf vorgelegt hat, der seinen Namen nicht verdient. Der Entwurf enthält keine Maßnahmen, die wirksam bezahlbares Bauland mobilisieren. Wichtige Maßnahmen fehlen oder sind unzureichend ausgestaltet. Es braucht dringend Nachbesserungen im Gesetz. Umwandlungsverbot und Vorkaufsrecht müssen wirksam ausgestaltet werden. Zudem braucht es einen bundesweiten Bodenpreisdeckel sowie öffentliche Rückkaufprogramme für Bauland.

Vor dem Hintergrund des weitgehend enttäuschenden Gesetzentwurfs schlagen wir folgende Nachbesserungen am Entwurf vor:



Caren Lay

Mitglied des Deutschen Bundestages

Stellvertretende Vorsitzende Fraktion DIE LINKE

1) Kommunales Vorkaufsrecht ausweiten (§§ 24, 25 und 28 BauGB)

Forderung: Ausweitung des Vorkaufsrechts auf das gesamte Gemeindegebiet,
Verlängerung der Wahrnehmungsfrist von drei auf sechs Monate,
Einführung eines „preislimitierten sozialverträglichen Ertragswerts“ für die
Preisfestsetzung beim Vorkauf,
Preislimitierte Vorkaufsrechte auch für Hausgemeinschaften von Mieter*innen.

Begründung: Der Entwurf sieht die Ausweitung des Vorkaufsrechts auf sog.
„Schrottimmobilien“ (§24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB) und auf unbebaute bzw.
brachliegende Grundstücke (§25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) vor. Außerdem soll
die gesetzliche Frist von zwei auf drei Monate verlängert werden (§28 Abs. 2
Satz 1 BauGB).

Die aktuelle Bodenpreisentwicklung und die Schwierigkeiten der Kommunen,
Flächen für den sozialen Wohnungsbau und für Einrichtungen der
Daseinsvorsorge zu finden, ist auch eine Folge davon, dass Kommunen selbst
über zu wenige Grundstücke verfügen. Um eine langfristig angelegte, aktive
Bodenpolitik zu erleichtern, sollte das Vorkaufsrecht auf alle Grundstücke im
gesamten Gemeindegebiet ausgeweitet werden. Für die aufwendige und
komplexe Anwendung ist außerdem mehr Zeit nötig als die vorgeschlagenen
drei Monate. Wirklich anwendbar für die kommunale Daseinsvorsorge wird das
Vorkaufsrecht aber erst, wenn die Kommunen nicht spekulative Kaufpreise
zahlen müssen, sondern es preislimitiert auf Grundlage eines
sozialverträglichen Ertragswerts ziehen könnten. Wenn Kommunen ihr
preislimitiertes Vorkaufsrecht nicht ziehen, sollen das Hausgemeinschaften von
Mieter*innen tun können, wenn sie sich zu Genossenschaften oder anderen
gemeinwohlorientierten Trägern zusammen schließen und eine soziale
Bewirtschaftung garantieren.

2) Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen wirksam einschränken (§ 250 BauGB)

Forderung: Streichung der Umsetzung der Regelungen durch Länderverordnungen,
Streichung der zeitlichen Befristung des Umwandlungsverbots,
Streichung der Ausnahmeregelung für Mieterverkäufe sowie der General-
Ausnahmeklausel der „Nicht-Zumutbarkeit“,
Streichung der sog. 7-Jahres-Regel als zentrales Schlupfloch beim bestehenden
Umwandlungsverbot in Milieuschutzgebieten,
Ausnahmsloses Verbot von Umwandlungen in Gebieten mit sozialen
Erhaltungssatzungen (Milieuschutz) und in bereits festgelegten Gebieten mit
angespannten Wohnungsmärkten.

Begründung: Die schon beim Wohngipfel 2018 angekündigte Einschränkung der
Umwandlungen bleibt hinter den Erwartungen zurück. Umwandlungen werden
nicht verboten, sondern nur für einzelnen Gebieten genehmigungspflichtig, und
auch nur dann, wenn das Bundesland dies per Länderverordnung festgesetzt
hat. Diese unzureichende Regelung gilt nur bis Ende 2025. Außerdem der



Caren Lay

Mitglied des Deutschen Bundestages

Stellvertretende Vorsitzende Fraktion DIE LINKE

Entwurf sieht großzügige Ausnahmen vor: etwa bei Verkauf von mindestens 2/3 der Wohnungen an die Mieter*innen oder bei „Nicht-Zumutbarkeit“.

Die Erfahrung in Milieuschutzgebieten zeigt, dass die vorgeschlagenen Ausnahmeregelungen, die dort schon im Wesentlichen in Kraft sind, vor allem als Schlupflöcher dienen, um Umwandlungseinschränkungen zu umgehen. Um die Verwandlung oft bezahlbarer Mietwohnungen in Kapitalanlagen zu unterbinden, ist ein ausnahmsloses Umwandlungsverbot in allen Gebieten nötig, in denen schon nachweislich hoher Verdrängungsdruck herrscht: in den „angespannten Wohnungsmärkten“, in denen die Mietpreisbremse und die abgesenkte Kappungsgrenze schon gelten, sowie in allen Milieuschutzgebieten. Dafür muss die sogenannte Sieben-Jahres-Regel, die Umwandlungen auch in Milieuschutzgebieten erlaubt, wenn die Wohnung sieben Jahre lang nur den jeweiligen Mieter*innen angeboten wird, gestrichen werden. Die Kommunen sollten darüber hinaus aber auch selbstständig Gebiete festlegen dürfen, in denen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nur ausnahmsweise erlaubt werden. Die Klausel für Mieter-Verkäufe wollen wir durch eine Verkaufsklausel für Hausgemeinschaften ersetzen, die das Haus z.B. in eine Genossenschaft oder ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen überführen wollen.

3) Unbefristete Einführung sektoraler Bebauungspläne (§9 Abs. 2dBauGB)

Forderung: Streichung der Befristung bis Ende 2024.

Begründung: Das neue Instrument ermöglicht es den Kommunen in § 34-Gebieten, auf die sie vorher kaum planerischen Zugriff hatten, Flächen für den Bau von Wohnungen und von Sozialwohnungen festzusetzen. Eine solche Eingriffsmöglichkeit ist grundsätzlich zu begrüßen und sollte deshalb nicht befristet werden. Langfristig müssen jedoch flächendeckende Baupläne über das gesamte Gemeindegebiet gelegt werden. Dadurch können kommunalen Vorgaben für die Bebauung in der gesamten Gemeinde zu tätigen. Hierzu bedarf es einer besseren Personalausstattung in den Planungsbehörden, die vom Bund zu unterstützen ist.

4) Keine Verlängerung des § 13 b – erleichterte Bebauung im Außenbereich

Forderung: Streichung des Paragraphen 13 b.

Begründung: Die Schleifung von Umwelt- und Beteiligungsaufgaben bei der Bebauung im Außenbereich war schon bei der Einführung 2017 ein schlimmer Fehler, der nun nicht verlängert werden sollte. Der §13b läuft den Zielen der Innenentwicklung und eines geringeren Flächenverbrauchs ebenso wie einer besseren Beteiligung der Bewohner*innen vollkommen entgegen.

5) Stärkung des Baugebots (§ 175 Abs. 2, §176 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 BauGB)

Forderung: Ausweitung der Anwendbarkeit des Baugebots auf das gesamte Gemeindegebiet, Dringlicher Wohnbedarf auch als Tatbestand für die Ausübung des Modernisierungs- und Instandhaltungsgebots festlegen, Abschaffung des Ausnahmetatbestands bei Weitergabe an Verwandte,



Caren Lay

Mitglied des Deutschen Bundestages

Stellvertretende Vorsitzende Fraktion DIE LINKE

Übernahmemöglichkeit der Gemeinde zu sozialverträglichem Ertragswert einführen,

Umkehrung der Beweislast bei wirtschaftlicher Nicht-Zumutbarkeit.

Begründung: Grundsätzlich ist die Ausweitung des Baugebots (verbesserte Anwendbarkeit des Baugebots in angespannten Wohnungsmärkten) zu begrüßen, jedoch drohen auch hier die Einschränkungen die Wirksamkeit des Instruments auszuhöhlen. In den ersten fünf Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes kann ein Baugebot nicht durchgesetzt werden, wenn Eigentümer eine künftige Weitergabe an Verwandte ersten Grades glaubhaft machen. Diese Ausnahmeregelungen drohen das Baugebot weitgehend auszuhöhlen. Die Durchsetzung der Baugebote hängt letztlich an der glaubhaften Drohung der Kommunen, die Grundstücke zu kaufen. Ohne eine Preislimitierung wird dies für die Kommunen jedoch kaum möglich sein. Zudem soll der Eigentümer selbst nachweisen müssen, dass ihm die Bebauung wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Im Referentenentwurf war zudem vorgesehen, das Modernisierungs- und Instandhaltungsgebot auch bei vorliegendem dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung anwenden zu können. Diese Ergänzung des §175 Abs. 2 nicht im Gesetzentwurf enthalten, ist jedoch ein sinnvolles Instrument und muss ergänzt werden. Darüber hinaus muss das sinnvolle Instrument des Baugebots im gesamten Gemeindegebiet angewendet werden können.

6) Planungswertausgleich einführen

Forderung: Das Instrument des Planungswertausgleichs wird in einer Höhe von 70% der planungsbedingten Wertsteigerungen eingeführt.

Begründung: Durch Planungsleistungen der Kommune erfahren Grundstücke oftmals einen großen Wertzuwachs. Obwohl die Eigentümer*innen dazu keinen Beitrag leisten, profitieren sie als einzige von den Wertsteigerungen. Das Instrument des Planungswertausgleichs schöpft einen Teil der Planungswertgewinne ab. Dieses Geld fließt den Kommunen zu. Als einen Teilschritt hin zu einer sozial gerechten Bodenordnung fordern wir einen Planungswertausgleich in Höhe von 70% der planungsbedingten Wertsteigerungen.

7) Clubsterben stoppen! Clubs als Kultur anerkennen und schützen (BauNVO, Experimentierklausel Lärmschutz, Kulturschutzgebiete in § 172 BauGB)

Forderung: In der Baunutzungsverordnung soll klar gestellt werden, dass Musik-Clubs als Anlagen kultureller und sozialer Zwecke und nicht als Vergnügungsstätten zu behandeln sind,

Die in der BMK und UMK diskutierte sowie von der Baulandkommission empfohlene „Experimentierklausel Lärmschutz“ soll Eingang in die Gesetzgebung finden,

Kulturschutzgebiete sollen geschaffen werden. Der Schutz von Kultureinrichtungen, wie Clubs, muss Teil als Teil der Erhaltungsordnung (§172 BauGB) werden,



Caren Lay

Mitglied des Deutschen Bundestages

Stellvertretende Vorsitzende Fraktion DIE LINKE

Ausweisung von „Experimentierflächen“ für alternatives Kulturleben ermöglichen.

Begründung: Clubs sind als Kultur anzuerkennen. Die Anerkennung, die in Teilbereichen bereits stattfindet soll auch in der Baunutzungsverordnung umgesetzt werden. Damit wird die Ansiedlung von Clubs in Gebieten möglich, wo sie, als „Vergnügungsstätten“ wie Spielhallen behandelt, nicht öffnen könnten. Zudem ist die Messung von Emissionen zu modernisieren. Bei Lärmkonflikten in Fällen heranrückender Bebauung soll die Verantwortung des Immissionsschutzes der Heranrückenden klargestellt und damit der Bestandsschutz existierender Kultureinrichtungen gesichert werden. Die nunmehr auf der Ebene der BMK und UMK diskutierte „Experimentierklausel Lärmschutz“ soll Eingang in die BauGB-Novelle finden. Zuletzt sollen existierende Kultureinrichtungen auch durch die Einbeziehung in die Erhaltungsordnung § 172 BauGB im Bestand geschützt werden. Damit ohne bürokratische Hürden alternative Kulturveranstaltungen unter freiem Himmel stattfinden können, muss der Gesetzgeber den Rahmen für die Ausweisung von Experimentierflächen schaffen, damit die Kommunen mehr Freiräume haben, Orte für Open Airs, Wagenburgen etc. zu legalisieren.