

Positionspapier der Bundes-SGK

Baulandmobilisierungsgesetz nur mit Umwandelungsschutz verabschieden!

In der Koalitionsvereinbarung der Koalitionspartner heißt es: „Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerade in wachsenden Städten und Ballungsräumen ist weiterhin groß. Hier belasten die steigenden Mieten und Kaufpreise die Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen zunehmend.“ Entsprechend wurde im Koalitionsvertrag eine Wohnraumoffensive vereinbart: „So werden wir die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums unterstützen und streben dazu weitere Verbesserungen im Bauplanungsrecht an.“ (...) „Für eine „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ werden wir eine Enquete-Kommission einsetzen.“

Aus der Enquete-Kommission wurde eine „Expertenkommission“. Auf Grundlage der Beratungen dieser Baulandkommission wurden am 2. Juli 2019 Empfehlungen vorgelegt, die ein breites Spektrum von Maßnahmen und Änderungsvorschläge für bauplanungsrechtliche Regelungen enthalten haben. Diese Empfehlungen bildeten die Grundlage für den dann erarbeiteten Gesetzentwurf im Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat, welches dann im Juni 2020 einen Arbeitsentwurf veröffentlichte und den kommunalen Spitzenverbänden und Ländern für eine Beteiligung zuleitete.

In diesem Arbeitsentwurf wird das Ziel des Gesetzes mit der Stärkung der Handlungsmöglichkeiten der Kommunen begründet. Sie sollen leichter auf Flächen für den Wohnungsbau zugreifen und die Schaffung von Wohnraum planungsrechtlich leichter vorbereiten können.

Dazu war u.a. vorgesehen, das in § 176 BauGB normierte Baugebot in seinem Anwendungsbereich für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu erweitern. Zudem sollte ein neuer § 250 BauGB geschaffen werden, in dem die Kommunen ermächtigt werden, der Verdrängungsgefahr von Mietern aufgrund der Umwandlung von Mietwohnhäusern zu Einzeleigentum mit einem Genehmigungsvorbehalt entgegenzuwirken. Dieser Umwandlungsschutz ist insbesondere in den stark angespannten Wohnungsmärkten der Städte dringend erforderlich.

Nun hat das BMI in seinem aktuell mit Bearbeitungsstand vom 28. September 2020 in die Ressortabstimmung versandten Gesetzentwurf diese beiden Maßnahmen komplett wieder gestrichen und damit den bisher gefundenen Kompromisspfad zwischen den Koalitionspartnern verlassen. Es besteht Nachbesserungsbedarf!

Die Bundes-SGK unterstreicht mit diesem Beschluss die **Notwendigkeit einer zügigen Verabschiedung der Planungsrechtsnovelle**, um das verbesserte Instrumentarium zur Schaffung von Wohnraum für die Kommunen verfügbar zu machen. Dabei ist es aus Sicht der Bundes-SGK sinnvoll, das **Instrument des Baugebotes durch Erweiterung des Anwendungsbereichs nutzbar zu machen**. In Anbetracht der aktuellen Entwicklung der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in den Städten ist es unbedingt erforderlich, einen Umwandlungsschutz für die Mieter zu schaffen. Deshalb ist es eine notwendige Mindestanforderung an das Baulandmobilisierungsgesetz, diesen **Umwandlungsschutz mit dem § 250 BauGB einzuführen**.

Beschluss des Vorstandes der Bundes-SGK
vom 9. Oktober 2020