



Landesverband
Nordrhein-Westfalen

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4549

A02

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

„Impulse des Baulandmobilisierungsgesetzes für NRW schnell nutzen“

Antrag der Fraktion der SPD, DS 17/13780

Düsseldorf, 12.11.2021

Der BFW Nordrhein-Westfalen, Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Vorbemerkung

Der Gesetzesname „Baulandmobilisierungsgesetz“ steht im diametralen Gegensatz zu den meisten der Regelungsgegenstände des Gesetzes. Die grundsätzliche Zielstellung, Bauland zu aktivieren und bezahlbares Wohnen zu sichern, kann mit den vorliegend identifizierten Lösungen nur teilweise erreicht werden. Die überwiegende Ausrichtung, kommunale Handlungsmöglichkeiten zu stärken, schafft nicht die nötigen Anreize für die dringenden, privatwirtschaftlichen Investitionen in den Wohnungsbau.

Im Übrigen lässt der Name schon eine falsche Ausrichtung erkennen. **Die Knappheiten am Wohnungs- und Grundstücksmarkt entstehen nicht, weil vorhandenes Bauland nicht dem Markt zur Verfügung gestellt wird. Es ist zu wenig Bauland vorhanden und der Prozess der Baulandschaffung ist zu kompliziert und dauert zu lang.**

Beste Garant für bezahlbares Wohnen und entsprechende Preise ist ein Angebot an Wohnungen, welches die Nachfrage übersteigt.

Zentrale Voraussetzung für den hierfür erforderlichen Wohnungsneubau ist wiederum die umfangreiche Ausweisung neuen bzw. die bessere Ausnutzung vorhandenen Baulands, welches nur durch die Schaffung von entsprechendem Baurecht seitens der jeweiligen Gemeinden aktiviert werden kann.

Einführung eines neuen Bebauungsplantyps „sektoraler B-Plan“ in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB), § 9 Abs. 2d BauGB D

Der neue Bebauungsplantyp soll „einfacher Bauland mobilisieren“. Dies ist durch Einführung eines neuen B-Planverfahrens ad absurdum geführt. Dem eigentlichen Genehmigungsverfahren für eine Baugenehmigung wird ein zusätzliches, zeitaufwendiges Planungsverfahren in einem Gebiet vorgeschaltet, in dem es bisher nicht erforderlich ist. Bauwilligen wird so das bislang schnellste und effektivste Instrument zur Schaffung von neuem Wohnraum genommen, lediglich nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB bauen zu können.

Das Ziel, auf mehr Bauland einfacher, schneller und damit kostengünstiger Wohnungsbau realisieren zu können, wird verfehlt. Das Bauen und entsprechende Investitionen im mitunter baupolitisch komplizierten, aber gegenüber dem Außenbereich gleichwohl bevorzugten Innenbereich wird somit zusätzlich erschwert.

Zu befürchten ist zudem ein räumliches Überangebot von sozialer Wohnraumförderung, zu dessen Vermeidung es dringend einer gesetzlichen Obergrenze des Anteils von Sozialwohnungen in sektoralen Bebauungsplänen bedarf. In Anbetracht der üblichen Praxis bei städtebaulichen Verträgen und auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus der Coronakrise (Problemschwerpunkt in einzelnen Wohnblöcken, Quartieren) sollte diese maximal bei 30 Prozent liegen. Nur solche Grenzen entsprechen darüber hinaus auch der verfassungsrechtlich gebotenen Balance zwischen Sozialpflichtigkeit und Privatnützigkeit innerhalb des Eigentumsgebrauches.

Vorkaufsrechte der Gemeinden, §§ 24, 25, 28 BauGB

Der BFW Bundesverband hat die sachliche und zeitliche Ausweitung der Vorkaufsrechte für Kommunen im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens auf Bundesebene strikt abgelehnt. Aus gutem Grund, denn es bleibt völlig unberücksichtigt, dass der kommunale Eingriff in private Grundstücksverhandlungen einen verkaufswilligen Eigentümer voraussetzt. Auch der BFW Landesverband geht davon aus, dass die Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte selten zur Anwendung kommen wird und Grundstückseigentümer in Zukunft eher gar nicht verkaufen als dass sie an die Kommune verkaufen. Dies dürfte katastrophale Folgen für den Grundstücksmarkt und damit auch für den Wohnungsbau.

Es ist bis heute nicht nachvollziehbar, warum das kommunale Vorkaufsrecht als Baulandmobilisierung eingeordnet wird. Jedes Grundstück kann nur einmal bebaut werden. Vorkaufsrechte vermehren nicht das vorhandene Bauland. Das Bauland wird nur anders verteilt, wenn es denn überhaupt noch dem Markt zur Verfügung gestellt wird.

Vorkaufsrechte dienen als Plansicherungsinstrument dem Schutz der gemeindlichen Bauleitplanung und dürfen nicht zur pauschalen Wohnbaulandbeschaffung ausgeübt werden. Die Verlängerung der Ausübungsfrist für das Vorkaufsrecht der Kommunen gem. § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB von 2 auf 3 Monate steht einer Verfahrensbeschleunigung und im Ergebnis einer schnelleren Bebauung von Grundstücken entgegen. Für Unternehmen bedeutet diese Verzögerung zusätzliche Probleme bei der Finanzierung und der Sicherung von Baukapazitäten.

Baugebot § 176 BauGB

In einer Zeit, in der Bauwillige aufgrund komplexer, langwieriger Verfahren, Kapazitätsengpässen in Verwaltung und Bauwirtschaft, Widerständen bei Nachbarn und Anwohnern („Nimby“-Effekt) nur unter erschwerten Bedingungen bauen können, sind nennenswerte, zeitnahe Quantitäten beim Wohnungsneubau durch Baugebote nicht realistisch – zumal den Grundstückseigentümern auch genügend Zeit gegeben werden muss, das bauliche Vorhaben zu realisieren.

Statt Zwang als Ultima Ratio sind Anreize für Bauwillige zeitlich und fiskalisch vorzugswürdig und quantitativ wirkungsvoller und tragen zum Rechtsfrieden bei.

Um ein Baugebot durchzusetzen, haben Kommunen nur die Möglichkeit, im Wege des Verwaltungszwangs vorzugehen, Zwangsgeld zu verhängen, ein Enteignungsverfahren einzuleiten und den Eigentümer nach dem Verkehrswert zu entschädigen. Angesichts der Grundstückspreise in Gebieten mit Wohnraumangel bedeutet dies eine Belastung der kommunalen Haushalte, die angesichts der fiskalischen Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht im öffentlichen Interesse sein kann. Eine flankierende, gesetzssystematische Voraussetzung für die Anordnung von Baugeboten ist die Pflicht zur kommunalen Bauleitplanung sowie ein flächendeckendes Potentialflächenmanagement für Wohnungsbau bei kommunalen Grundstücken. Insbesondere die Kombinationsmöglichkeit aus einem nicht sachgerechten sektoralen Bebauungsplan und dem ausgeweiteten Baugebot muss dringend entschärft werden. Andernfalls würden Kommunen, die eine eigentumsfeindliche Grundhaltung einnehmen, Instrumente für einen umfassenden Enteignungsprozess durch Überforderung der Grundstückseigentümer an die Hand gegeben.

Umwandlungsverbot § 250 BauGB

Zurecht wurde die Umwandlungsverordnung in Nordrhein-Westfalen aufgrund mangelnder Relevanz im gesamten Wohnungsmarkt nicht weiter verlängert.

Es ist befremdlich, dass überhaupt ein Umwandlungsverbot im Rahmen des Baugesetzbuches geregelt wird. Der Anwendungsbereich des BauGB umfasst städtebauliche Aspekte. Dazu kann auch die Zusammensetzung des Wohnungsmarktes gehören. Anerkannt ist, dass die Mischung verschiedener Eigentümergruppen und Nutzungen für eine lebendige Stadt sinnvoll ist. Der Erhalt von unaufgeteilten Wohngebäuden ist allerdings kein ausdrückliches städtebauliches Ziel. Auch kennt das BauGB den Erhalt einer bestimmten Mietwohnungsquote nicht. Da vielfach aufgeteiltes Wohneigentum vermietet wird, ist dies auch sachgerecht. Vielmehr ist die „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ ausdrückliches städtebauliches Ziel gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und der effektivste Mieterschutz überhaupt.

Dies ist auch richtig, weil nur so

- selbstbestimmtes Wohnen gefördert,
- die Möglichkeit zur sicheren Altersvorsorge gegeben,
- die Teilhabe an Wertentwicklungen ermöglicht und
- ein besonderes Engagement/Verbundenheit mit der Kommune/dem Quartier gefördert wird.

Die erschwerte Aufteilung und damit die Verhinderung des Verkaufs von einzelnen Wohnungen an private Einzelerwerber bedeuten gleichzeitig eine Privilegierung finanzkräftiger Investoren, die bei unbedingten Verkaufsabsichten des Eigentümers das gesamte Objekt erwerben. Dies ist umso bemerkenswerter, da gerade private Einzelerwerber sicherlich weder die Zeit noch das Wissen und erst recht nicht den geschäftsmäßigen Antrieb haben dürften, ihre vertragstreuen und zufriedenen Mieter zum Auszug zu bewegen.