



SPD
Fraktion im
Bundestag

SPD-Bundestagsfraktion — Platz der Republik 1 — 11011 Berlin

An die
Mitglieder
der SPD-Bundestagsfraktion

Sören Bartol

Mitglied des Deutschen Bundestages
Stellvertretender Fraktionsvorsitzender

Bernhard Daldrup

Mitglied des Deutschen Bundestages
Sprecher der Arbeitsgruppe Bau, Wohnen,
Stadtentwicklung und Kommunen

Claudia Tausend

Mitglied des Deutschen Bundestages
stellv. Sprecherin der Arbeitsgruppe Bau,
Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Klaus Mindrup

Mitglied des Deutschen Bundestages
stellv. Sprecher der Arbeitsgruppe Bau,
Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Berlin, 04.05.2020

Liebe Genossinnen und Genossen,

Freitag verabschieden wir in 2./3. Lesung das Baulandmobilisierungsgesetz, an dem wir intensiv und lange gearbeitet haben. Wir haben damit erfolgreich die Instrumente für die Kommunen zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum geschärft, den Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung erhöht und den Erhalt sozialer Quartiere ermöglicht.

Nachfolgend erhaltet ihr zu Eurer Information und Weitergabe an die Kommunen, Fraktionen und Gliederungen Eurer Wahlkreise einen Überblick über die wesentlichen Ergebnisse der Reform des Baugesetzbuches, die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz erreicht werden.

Eine bezahlbare Wohnung zu finden, ist in vielen Städten fast ein Ding der Unmöglichkeit geworden. Wir wollen aber, dass Wohnen in ganz Deutschland bezahlbar bleibt. Die erste Antwort auf das Problem lautet: Bauen.

Wo es möglich ist, sollen neue Wohnungen entstehen können. Es darf nicht sein, dass Baugrundstücke ungenutzt bleiben, damit durch Spekulationen hohe Gewinne erzielt werden. Die zweite Antwort lautet: Mieter*innenschutz.

Die Kommunen nehmen bei diesen Aufgaben eine Schlüsselrolle ein. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gehen wir gegen Spekulation vor und geben den Kommunen mehr Möglichkeiten an die Hand, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



Steuerungsmöglichkeiten für die Städte

- Wir schützen Mieter*innen vor spekulativen Umwandlungsmodellen: Wir stoppen das spekulative Geschäftsmodell der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten. Diese Umwandlungen sind in vielen Kommunen mit hohem Wohnungsbedarf, insbesondere in den Metropolen und großen Städten ein zentrales Problem des Wohnungsmarktes geworden: Häuser mit Mietwohnungen werden rechtlich in einzelne Wohneinheiten aufgeteilt, diese werden dann verkauft, die Eigentümer*innen machen Eigenbedarf geltend und kündigen die Mietverhältnisse. Preiswerter Mietwohnraum geht verloren und die angestammten Mieter*innen bleiben auf der Strecke. Sie werden aus ihren Wohnungen, aus ihrem Quartier, aus ihrer Heimat verdrängt. Damit soll künftig Schluss sein. Umwandlungen werden nur noch in seltenen Ausnahmefällen möglich sein. Die Union hat eine „Kleineigentümerregel“ zur harten Bedingung für das Gesetz gemacht. Hier sind jetzt die Länder in der Pflicht, diese so mieterfreundlich wie möglich auszurichten. Konkret haben wir damit den Rahmen geschaffen, dass beispielsweise in Berlin, der Stadt mit den höchsten Umwandlungszahlen, praktisch keine Umwandlungen mehr möglich sind – jedenfalls solange die SPD dort maßgeblich die Politik bestimmt.
- In Innenstadtbereichen, in denen kein Bebauungsplan gilt, haben Kommunen derzeit kaum Einfluss darauf, dass bezahlbarer Wohnraum gebaut wird. So entstehen in diesen Gebieten meist teure Luxuswohnungen. Um dieser Entwicklung zu begegnen schaffen wir einen neuen, so genannten sektoralen Bebauungsplan. Mit ihm können die Gemeinden in diesen Gebieten bestimmen, dass dort mindestens ein bestimmter Anteil an geförderten Wohnungen entstehen muss – so wie es heute schon außerhalb dieser unbepflanzten Innenstadtbereiche der Fall ist. So hilft das Baurecht, dass wieder mehr geförderte Wohnungen gebaut werden.
- Wenn Grundstücke aus Spekulationsgründen brach liegen gelassen werden, können Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt künftig Eigentümer*innen mit einem Baugebot einfacher verpflichten, dort Wohnungen zu bauen. Wenn die Eigentümer*innen nicht bauen wollen, kann die Stadt schon jetzt das Grundstück übernehmen, um selbst zu bauen. Mit der Novelle ermöglichen wir, dass die Gemeinde das Grundstück auch zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernehmen kann, die dann dort baut.



- Wir stärken die Städte auch beim Vorkaufsrecht. Steht ein Grundstück zum Verkauf an, kann die Gemeinde es direkt zum Verkehrswert erwerben, bevor es auf den Markt kommt. Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten wird die Ausübung erleichtert. Besteht ein Mangel an Wohnraum, so sind sie künftig besser in der Lage, das Instrument anzuwenden. Auch gegen verwahrloste Grundstücke und städtebauliche Missstände (Schrottimmobilien) können Städte zukünftig mit dem Vorkaufsrecht vorgehen. Sie können so Bauland leichter erwerben und für den Bau bezahlbarer Wohnungen bereitstellen. Ein bodenpolitischer Meilenstein des Gesetzes: Alle Kommunen werden künftig das Vorkaufsrecht preislimitiert zum Verkehrswert ausüben können. Bisher mussten Gemeinden sich spekulativen Vorstellungen über die Preisentwicklung beugen. In der Praxis lief das kommunale Vorkaufsrecht daher oft ins Leere. Mit der Preislimitierung bremsen wir auch die Preisspirale bei Grund und Boden insgesamt.

Verfahrenserleichterungen im Baurecht: Beschleunigung des Wohnungsbaus

- Wir werden durch Erleichterungen im Verfahren den Wohnungsbau insgesamt beschleunigen. Speziell für den Bau neuer Wohnungen wollen wir es erleichtern, von bestimmten starren Vorgaben abzuweichen (Einfügen in die nähere Umgebung, Obergrenzen der baulichen Nutzung, alte Bebauungspläne). Damit erleichtern wir vor Ort flexible Lösungen für Nachverdichtungen, also z. B. die Schließung von Baulücken, den Ausbau von Dachgeschossen oder den Bau von mehr Stockwerken. Die Aufhebung von Bebauungsplänen wird künftig im beschleunigten Verfahren möglich sein, um die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern.
- Eine weitere Erleichterung sind die Möglichkeiten zur Befreiung von Bebauungsplänen, die dem zügigen Wohnungsneubau entgegenstehen. Demnach können künftig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung eine Befreiung rechtfertigen. So lässt sich eine oft aufwändige und mehrere Jahre dauernde Änderung des Bebauungsplans vermeiden.
- Um das Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben und gewerblicher Nutzung in Dörfern zu erleichtern, führen wir für ländliche Räume mit dem „Dörflichen Wohngebiet“ eine neue Gebietskategorie zur Stärkung der Dorfkern ein. Schon in der vergangenen Legislaturperiode hatten wir die neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ geschaffen, die für diese Bereiche Verbesserungen gebracht hat.



Wir haben gleich zu Beginn der Regierungszeit im März 2018 damit begonnen, diese Verbesserungen zu erarbeiten. Mehrere Jahre harter Verhandlungen liegen hinter uns: in der Baulandkommission von Bund, Ländern und Fraktionen, in der Abstimmungen zwischen den Bundesministerien und nun auch noch zwischen den Koalitionsfraktionen im Bundestag. Jetzt haben wir einen Kompromiss erzielt, in dem wir viele Vorstellungen und Vorschläge der SPD durchsetzen konnten.

Der Kompromiss enthält aber auch Zugeständnisse an CDU und CSU. Es ist deutlich geworden, dass Mieter*innenschutz bei der Unionsfraktion klein geschrieben wird. Bisweilen entsteht der Eindruck dass ein erheblicher Einfluss der Immobilienlobby wirkt. Neben der Blockade sozialer Anforderungen im Baugesetz war es für CDU/CSU zentral, die Baulandmobilisierung im Außenbereich zu erleichtern, unter anderem durch eine Verlängerung des § 13 b BauGB. Wir sehen eine Verlängerung kritisch, da sie das Ziel der Eindämmung von Flächenverbrauch gefährden kann und der Prämisse Innen- vor Außenentwicklung entgegensteht. Wir konnten in den Verhandlungen Abschwächungen ihrer Forderungen durchsetzen und die Regelung bis 2022 begrenzen sowie die Innenentwicklung deutlich stärken.

Fest steht: Wir wissen um unsere Verantwortung bei dem drängenden sozialen Thema Wohnen. Deshalb handeln wir jetzt. Wir haben aus den Mehrheiten im Bund alles für die Mieter*innen und Mieter und Kommunen rausgeholt.

Jetzt sind die Länder am Zug. Sie sind beim Wohnungsbau ein wichtiger Akteur und müssen ihrer Verantwortung gerecht werden. Es liegt in der Hand der Länder ihre Kommunen in angespannten Lagen mit der vollen Kraft der scharfgestellten Instrumente auszustatten: dem Umwandlungsstopp, dem Vorkaufsrecht, den Befreiungen von Bauleitplänen, wenn Wohnungsbau verhindert wird, und die leichtere Anwendung des Baugebots. Damit werden Landtagswahlen auch zu einer Abstimmung über den Wohnungsbau.

Im Bund hat die SPD in dieser Legislatur viele Grundsteine gelegt, damit mehr bezahlbare Wohnungen für Deutschland gebaut werden. Wir schützen Mieter*innen vor steigenden Mieten und Verdrängung. Wir geben den Interessen der Allgemeinheit bei der Nutzung von Grund und Boden Vorrang vor spekulativer Gewinnerzielung. Und wir stärken Städte und Gemeinden, um ihre Ortszentren lebendig zu gestalten.

Allen voran waren es unsere Bundesminister Olaf Scholz und Christine Lambrecht, die den Gesetzentwurf im Kabinett vorangetrieben haben. Die SPD-Bundestagsfraktion hat den Gesetzentwurf gegen Abschwächungen durch die Unionsfraktion verteidigt und an einigen Stellen verbessert, damit die Schaffung von



bezahlbarem Wohnraum erleichtert wird, egal ob in einer Mietwohnung oder dem Eigenheim.

Die SPD hat sich als Partei der Mieterinnen und Mieter in vielen Punkten durchgesetzt. Wir treten am 26. September mit dem Versprechen an, Mieter*innenschutz sowie öffentlichen und bezahlbaren Wohnungsbau auch weiterhin in den Mittelpunkt unserer Politik zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Sören Bartol

Sören Bartol

Bernhard Daldrup

Bernhard Daldrup

Claudia Tausend

Claudia Tausend

Klaus Mindrup

Klaus Mindrup