



Antrag

der Abgeordneten **Natascha Kohnen, Inge Aures, Klaus Adelt, Horst Arnold, Volkmar Halbleib, Markus Rinderspacher, Dr. Simone Strohmayr, Margit Wild, Florian von Brunn, Michael Busch, Martina Fehlner, Christian Flisek, Harald Güller, Alexandra Hiersemann, Annette Karl, Ruth Müller, Doris Rauscher, Florian Ritter, Stefan Schuster, Diana Stachowitz, Arif Taşdelen, Ruth Waldmann SPD**

Schluss mit den Querschüssen gegen die Kommunen: Baulandmobilisierungsgesetz in Bayern ohne Verzögerung umsetzen

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, ohne Verzögerung die nötigen landesrechtlichen Verordnungen zu erlassen, um die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) auch in Bayern umzusetzen.

Somit sollen besonders die Kommunen in Bayern rasch die Möglichkeit bekommen, alle neuen Optionen für mehr Mieterschutz, die das BauGB vorsieht, anwenden zu können.

In den Fällen, in denen den Ländern bei der Umsetzung Auslegungsfreiheiten zugestanden werden (z. B. bei der „Kleineigentümerregel“), sollen diese in der bayerischen Verordnung so mieterfreundlich wie möglich gestaltet werden.

Begründung:

Die jüngste Novelle des BauGB, verabschiedet am 7. Mai 2021, ist schwerpunktmäßig ein „Baulandmobilisierungsgesetz“ und ein „Kommunalstärkungsgesetz“: So werden Städten und Gemeinden bessere Instrumente an die Hand gegeben, um mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau mobilisieren zu können:

- Es ist unter anderem vorgesehen, dass Städte Mieterinnen bzw. Mieter vor spekulativen Umwandlungsmodellen (Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Aufteilung in einzelne Wohneinheiten) in angespannten Wohnungsmärkten bewahren können.
- In Innenstadtbereichen, in denen kein Bebauungsplan gilt, haben Kommunen derzeit kaum Einfluss darauf, dass bezahlbarer Wohnraum gebaut wird. Hier sollen die Kommunen neuerdings einen sogenannten sektoralen Bebauungsplan erlassen können, der Gebiete bestimmt, in denen mindestens ein bestimmter Anteil an geförderten Wohnungen entstehen muss.
- Zudem sollen Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt künftig Eigentümerinnen und Eigentümer mit einem Baugebot einfacher verpflichten, auf brachliegenden Grundstücken Wohnungen zu bauen. Ansonsten soll die Gemeinde das Grundstück auch zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernehmen können.
- Nicht zuletzt wird auch das kommunale Vorkaufsrecht gestärkt – die Gemeinde kann ein zum Verkauf stehendes Grundstück direkt preislimitiert zum Verkehrswert erwerben, bevor es auf den Markt kommt.

Leider unternahm die Staatsregierung schon während der Entstehung dieses Gesetzes Versuche, ausgerechnet die wichtigsten Maßnahmen für mehr Mieterschutz zu verhindern: In der Anhörung der Bundesländer sprach sich das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2020 unter anderem gegen die Möglichkeit für die Kommunen aus, ein Baugebot, ein wirksames Umwandlungsverbot sowie einen Bebauungsplan zur Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau zu erlassen.

Kurz nach der Verabschiedung des Gesetzes, für das übrigens CSU-Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat Horst Seehofer verantwortlich zeichnet und in das die wichtigsten mieterfreundlichen Forderungen des SPD-Koalitionspartners eingeflossen sind, hat die CSU-Landtagsfraktion und die Staatsministerin für Wohnen, Bau und Verkehr Kerstin Schreyer das Gesetz vehement öffentlich kritisiert. Es wurde gedroht, über eine Anrufung des Vermittlungsausschusses im Bundesrat das Gesetz aufhalten zu wollen – dabei ist das Gesetz dort gar nicht zustimmungspflichtig.

Die Querschüsse der Staatsministerin und der CSU-Fraktion gegen die mieterfreundlichen Bestimmungen der Gesetzesnovelle haben enorme Irritationen hervorgerufen und wurden u. a. explizit vom Bayerischen Städtetag missbilligt, der dafür „kein Verständnis“ zeigte.

Am 12. Mai 2021 wurde schließlich im Wohnungsausschuss des Bundesrats mit deutlicher Mehrheit das bayerische Ansinnen, die Gesetzesnovelle noch abzuwenden, zurückgewiesen. Somit ist nun der Weg frei, Kommunen mehr Handlungsmöglichkeiten zu geben.

Die Staatsregierung muss nun ihrerseits endlich ihren Widerstand aufgeben und die nötigen Weichen für eine effektive und zeitnahe Umsetzung in Bayern per Verordnung stellen. Das Baulandmobilisierungsgesetz gibt hierzu an zwei Stellen Verordnungsermächtigungen an die Länder aus (neuer § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB und neuer § 201a BauGB).

Die dringliche Lage der Kommunen in Bayern, die vor Ort einen besseren Mieterschutz umsetzen wollen, gebietet eine rasche Umsetzung.