

# Bundestag verabschiedet Baulandmobilisierungsgesetz

Der Bundesbauminister spricht, wie üblich bei eigenen Ergebnissen (hier einem Gesetz), natürlich von einem Erfolg, oder "Durchbruch für den Wohnungsbau in Deutschland".

Leider bestehen aber, wieder, berechtigte Zweifel, dass auch dies zwar, wieder, gut gemeint war, aber durch zahlreiche Kompromisse so wenig Verbesserendes ermöglicht wird, dass ausser dem vielversprechenden Titel nicht viele Vorteile für die Bürger, letztendlich Bewohner übrig bleibt.

Die Regierung hat also nach vielen Jahren auch erkannt, dass es zu wenig Wohnraum gibt. Jeder (insbesondere Gross-Stadt-) Wohnungs-, Haus-, und allgemein besonders Baugrundstück-Suchende kann dies leidvoll bestätigen. Dazu muss nicht mehr viel geschrieben werden.

Schon eher, wie denn nun, nach 3 Jahren (!) Gesetzeserstellung, im Einzelnen „mobilisiert“ (man darf sich die Frage stellen, was damit - bei Immobilien - gemeint ist), sagen wir daher zutreffender: optimiert werden soll (s. zuvor entsprechende Pressemitteilung des BMI):

## ***Erleichterungen im Wohnungsbau***

*„Baugenehmigungsbehörden können leichter Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus erteilen. Die Gemeinden erhalten mehr Flexibilität, ...“*

Man beachten das zweite Wort *Baugenehmigungsbehörden* „können“. Nach inzwischen über 40 Jahren Berufserfahrung und regelmäßigem Austausch mit Kollegen und anderen Betroffenen zeigt die tagtägliche Praxis, dass es immer auf die „handelnden Personen“ ankommt. Ob die zukünftig bereit sind „leichter Befreiungen zu erteilen“ und „flexibler“ sind, wäre das sehr wünschenswert, muss sich aber erst zeigen. Leider ist es oft so, dass Kreise und / oder Gemeinden eher strenger (aus Schutz der grösseren Mehrheit / Nachbarschaft / Beschwerdeführer / Neider ?) entscheiden, als für den einzelnen Antragsteller - auch wenn es die Vorschriften / Regeln ermöglichen.

Hier ist der Punkt *„die bisher bestehenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte geändert“* sehr bedeutend, wenn denn die „handelnden Personen“ in den Baugenehmigungsbehörden diesen Toleranzrahmen nun auch im Sinne der Antragsteller / Planen- und Bauenden auch flexibel nutzen.

## **Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte**

Die Gemeinden haben jetzt schon, u.a. durch ansteigende Verwaltungs-Bürokratie und Personalsorgen, keine ausreichenden Arbeitszeiten zur Verfügung, um (zügig) Genehmigungen zu erteilen. Von mangelnden Haushaltsmitteln / zu Verfügung stehenden Geldern nicht zu reden (auch wenn in der Gesetzesvorlage von „keiner“ Kostenbelastung zu lesen ist ...). Aber vor allem: Warum sollten diese sich dann noch mit „Schrott- / Problemimmobilien“ und „Brachgrundstücken“ belasten?

## **Erweiterung des Baugebots**

*Wohnbebauung vorzuschreiben* ?! Wie so werden nicht zuerst die beantragten Wohnbebauungen genehmigt, statt diese - wie leider viel zu oft - abzulehnen, oder zu behindern?

Was kann das Bauamt tun, wenn sich Grundstücks-Eigentümer einer Bebauung verweigern?

„Motivieren“ Bussgelder? Werden Enteignungen von den Gerichten zugelassen?

## Sektoraler Bebauungsplan

Was ein „Bauleitplan gezielt nur für den Wohnungsbau“ besser / mehr ermöglicht als bisher, beobachten wir ab sofort mit sehr grossem Interesse.

Und wie gut und schnell dies in den entsprechenden Gesetzen (u.a. BauGB) – oder in Genehmigungsverfahren schon vorher (?) – ermöglicht und tatsächlich angewandt wird.

## Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Wie definieren sich „angespannte Wohnungsmärkte“? Wie lange und wo genau gilt ein Markt als angespannt (doch nicht überall viereinhalb Jahre / bis 31.12.2025?) Wer überwacht das (einigermaßen repräsentativ / fair, und hat die Kapazitäten dafür), gerade nach Entspannungen?

„Berücksichtigt Interessen der Mieter ...“ , was wenn diese (Mieter) selbst kaufen möchten? Warum fördert man nicht, dass aus Mietern Eigentümer werden?

Warum wird so Wohnungskäufern der Erwerb erschwert, ggf. die Genehmigung dazu untersagt?

Wer stattet die Baugenehmigungsbehörden mit dem dafür notwendigen, qualifizierten Personal - zusätzlich - aus (von den nötigen Haushaltsmitteln einmal „abgesehen“)?

Was ist, wenn jemand seine, erarbeiteten und über jahrzehntelang „abgezahlten“ Wohnimmobilien (mehr als 5 Wohnungen) in Geld ummünzen muss, oder auch nur möchte?

Der immer wieder verwendete Begriff „bezahlbarer Wohnraum“ ist so falsch wie widersprüchlich. Wohnraum ist immer „bezahlbar“, denn nur bezahlbarer Wohnraum wird bezahlt, also gemietet / gekauft - und das regelt der Markt.

Bedeutet: Wird der (überhöhte\*) Miet- / Verkaufspreis - Wunsch eines Wohnungs-Immobilienbesitzers nicht von Mietern bzw. Käufern angenommen und bezahlt, wird dieser (Preis-Wunsch) so lange sinken, bis Mieter bzw. Käufer sich dafür interessieren, das akzeptieren und annehmen.

Das nennt man bekanntlich „Marktwirtschaft“, im Gegensatz zum Beispiel zur „Planwirtschaft“, die muss wiederum nicht näher erklärt oder ausprobiert werden, denn (u.a.) daran ist der uns bekanntere Bruderstaat DDR (und noch viele andere) gescheitert.

\* Dies habe ich in meiner Lebenspraxis aber noch nie beobachtet, das gibt es eher bei gewerblichen Immobilien.

Richtig ist vielmehr, dass tatsächlich nicht alle Mieter / Menschen diesen (!) Wohnraum bezahlen können. Aber wo ist das Problem, dass man, bis hin zu Verboten, das regeln will?

Man stelle sich vor, man würde allen Autofahrern, Entschuldigung Autofahrenden verbieten Rolls Royce, Maybach, Porsche usw. zu fahren, sondern nur Trabant und Wartburg, um einmal mit diesem Beispiel zu übertreiben.

## Vielmehr muss verstanden werden, dass

- erstens ein Nutzer (hier Mieter) nur ein Angebot (hier z.B. eine Wohnung) erhält, wenn jemand dies anbietet. Das wiederum "passiert" nur, wenn der Anbieter (hier Immobilieneigentümer, Vermieter, denn nicht jeder kann und will selbst bauen) selbst auch etwas davon hat, d.h. für seine Arbeit und das Risiko angemessen entlohnt wird, bzw. einen entsprechenden Überschuss erwirtschaftet,
- zweitens unsere Welt sich immer weiterentwickelt, nicht nur bei unseren Smartphones, in der digitalen Welt, Pkw, usw., sondern eben auch bei Gebäuden und damit auch im Wohnungsbau. Guter (anspruchsvoller = für die Anspruchsvollen) Wohnungsbau ist auch entsprechend teu(r)er, (nicht zuletzt durch immer mehr staatliche Vorgaben) und verursacht damit natürlich entsprechend teu(r)ere Mieten, bzw. Kaufpreise.  
Die (anspruchvoll(er)en) Bewohner (Mieter / Eigentümer) die sich das leisten wollen und können, machen bei Ihrem Umzug (also dem Auszug ihres bisherigen / weniger anspruchvollen (daher preiswerteren) Immobilie) entsprechenden Wohnraum frei, der dann wiederum für andere frei und bewohnbar wird und damit „bezahlbar“ ist.

### **Die Gesetz- und Verordnungsgeber erreichen viel mehr, wenn sie**

- zum einen die Vorschriften für das Planen und Bauen nicht regelmäßig so stark zu verschärfen, dass das (Um-) Bauen immer teurer wird,
- zum anderen sozial geförderten (früher sozialen) Wohnungsbau viel mehr selbst erstellen,
- oder so stark fördern, dass die (staatlich) begrenzten Quadratmeter-Mieten (die sich hier am Einkommen der entsprechenden Mieter und nicht an der Realität (u.a. den Bauvorschriften und realen Baukosten) orientieren), so dass Investoren, oder auch gemeinnützige Baugesellschaften, die Finanzierung dieser Immobilien auch realisieren können (und möchten),
- sowie mit einer besseren Wirtschafts- und Aussenpolitik beitragen, dass auf dem Weltmarkt - auch Deutschland - ausreichend Baustoffe erhält
- und mit einer besseren, aufgeklärteren Bildungspolitik viel mehr qualifizierte Menschen in die interessanten Bauberufe bringt.

### **Anders gesagt, es ist immer erfolgversprechender:**

- mehr zu fördern und zu motivieren,
- statt zu verbieten oder einzuschränken
- (und / oder sich als Staat selbst darum zu kümmern).

14. Mai 2021

Dipl.-Ing. Dietmar M. Strick, Euskirchen

Bauzeichner seit 4 Jahrzehnten; Architekt, Stadtplaner, Bausachverständiger und Immobilienmakler seit 3 Jahrzehnten