

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Nicole Gohlke, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 20/9076 –**

Evaluation des Baulandmobilisierungsgesetzes

Vorbemerkung der Fragesteller

Im Jahr 2021 wurde das Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet. Ziel des Gesetzes war es, Bauplanungsrecht insoweit anzupassen, dass Kommunen befähigt werden, ausreichend Bauland für den Bau von Wohnraum aktivieren zu können. Dem Gesetz vorangegangen war die Arbeit der Baulandkommission, die im Juli 2019 einen Bericht mit Empfehlungen vorgelegt hatte (www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Neben zahlreichen anderen Maßnahmen wurden im Gesetz fünf Instrumente eingeführt, die nur in angespannten Wohnungsmärkten Anwendung finden sollten. Die Verantwortung, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, wurde den Ländern überlassen. Die Instrumente, die nur auf angespannten Wohnungsmärkten angewandt werden können sind: Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuches (BauGB), Befreiung vom Bebauungsplan nach § 31 BauGB, Erweiterte Baugebote nach § 175 und § 176 BauGB sowie Umwandlungsvorbehalt nach § 250 BauGB.

Zudem wurden die Maßnahmen des sektoralen Bebauungsplans (§ 9, Absatz 2d BauGB) sowie des Umwandlungsvorbehalts (§ 250 BauGB) sowie einige weitere Maßnahmen mit einer zeitlichen Befristung bis Ende 2024 bzw. 2025 eingeführt.

Insbesondere die Tatsache, dass die Anwendung von Instrumenten von der Verabschiedung von Rechtsverordnungen der Länder abhängig ist, wurde bereits im Gesetzgebungsprozess kritisiert. So sprach der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, von der Gefahr eines „wohnungspolitischen Flickenteppichs“ (www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/62287-grosse-koalition-einigt-sich-auf-reform-des-baugesetzbuchs.html). Der Deutsche Gewerkschaftsbund hat in einer Analyse ermittelt, dass nur 4 der 16 Bundesländer den Kommunen die Umsetzung aller Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes durch entsprechende Definition von angespannten Wohnungsmärkten ermöglicht haben (www.dgb.de/++co++012643c0-b792-11ed-9b2d-001a4a160123/Analyse-des-DGB-Umsetzung-Baulandmobilisierungsgesetz.pdf).

Um zu einer Einschätzung über die Umsetzung und Wirksamkeit der Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes zu gelangen, stellen die Fragesteller die vorliegende Kleine Anfrage.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Die regierungstragenden Parteien haben im Koalitionsvertrag für die 20. Wahlperiode vereinbart, das Baugesetzbuch mit dem Ziel zu novellieren, seine Instrumente noch effektiver und unkomplizierter anwenden zu können, Klimaschutz und -anpassung, Gemeinwohlorientierung und die Innenentwicklung zu stärken sowie zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und weitere Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungsverfahren vorzunehmen. Die entsprechenden Regelungen im Baulandmobilisierungsgesetz sollen entfristet werden. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) greift diesen Regelungsauftrag auf. Es wird noch in diesem Jahr den Entwurf eines Gesetzes zur umfassenden Novellierungen des Bauplanungsrechts vorlegen, in dem neben zahlreichen anderen Inhalten auch die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführten Regelungen entfristet und, wo für sinnvoll gehalten, weiterentwickelt werden.

1. Welche Bundesländer haben nach Kenntnis der Bundesregierung nach dem Beschluss des Baulandmobilisierungsgesetzes für die nachfolgend genannten Instrumente angespannte Wohnungsmärkte im Sinne des § 201a BauGB ausgewiesen:
 - a) § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB,
 - b) § 31 Absatz 3 BauGB,
 - c) § 175 Absatz 2 Satz 2 BauGB,
 - d) § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3,
 - e) § 250 BauGB?

Nach Kenntnis der Bundesregierung haben gegenwärtig folgende Länder sowohl eine Rechtsverordnung nach § 201a des Baugesetzbuches (BauGB) als auch eine Rechtsverordnung nach § 250 BauGB erlassen:

Berlin, Hamburg, Bayern, Hessen, Niedersachsen.

Darüber hinaus haben folgende Länder nur eine Rechtsverordnung nach § 201a BauGB erlassen:

Bremen, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein.

Alle übrigen Länder haben bisher nicht von der Verordnungsermächtigung nach § 201a oder § 250 BauGB Gebrauch gemacht.

2. In welchen Bundesländern finden nach Kenntnis der Bundesregierung die in Frage 1 genannten neu eingeführten Maßnahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes Anwendung?
3. In wie vielen und welchen Kommunen besteht nach Kenntnis der Bundesregierung die Möglichkeit, die in Frage 1 genannten Instrumente jeweils anzuwenden?
4. In wie vielen Fällen und wo kamen die in Frage 1 genannten Instrumente bisher tatsächlich zur Anwendung?

5. Besitzt die Bundesregierung Informationen über die Anwendbarkeit und mögliche Problemlagen in Kommunen bei der Anwendung des § 250 BauGB, und wenn ja, welche?
6. Wie oft und wo kam das Instrument des sektoralen Bebauungsplans bisher (§ 9d Absatz 2 BauGB) bisher zur Anwendung?

Die Fragen 2 bis 6 werden gemeinsam beantwortet.

Aufgrund der den Kommunen zugewiesenen Kompetenz für den Vollzug des BauGB liegen der Bundesregierung hierüber keine detaillierten umfassenden Angaben vor. Im Übrigen wird auf die im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2023 erstellte Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) „Neue Instrumente der Baulandmobilisierung“ verwiesen (<https://difu.de/publikationen/2023/neue-instrumente-der-baulandmobilisierung>).

7. Wie positioniert sich die Bundesregierung zur Kritik von Expertinnen und Experten, dass der sektorale Bebauungsplan in der Praxis kaum umsetzbar ist und daher nur selten zur Anwendung kommt (www.nd-aktuell.de/artikel/1164192.sozialer-wohnungsbau-den-neubau-sozialer-machen.html)?
8. Plant die Bundesregierung Änderungen, um die Anwendung des sektoralen Bebauungsplans zu erleichtern, und wenn ja, welche?
9. Plant die Bundesregierung, das Instrument der sektoralen Bebauungspläne fortzuführen?

Die Fragen 7 bis 9 werden gemeinsam beantwortet.

Im Zuge der Vorbereitung der im Koalitionsvertrag vereinbarten Entfristung der Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes wurde auch die Praxisausganglichkeit der Regelungen überprüft und zum Gegenstand der in der ersten Jahreshälfte durchgeführten Expertengesprächsreihe gemacht (Endbericht abrufbar unter <https://repository.difu.de/handle/difu/68>). Die Expertinnen und Experten waren in ihrer Bewertung des sektoralen Bebauungsplans zwar unterschiedlicher, aber nicht der in der Fragestellung suggerierten Auffassung, dass dieses neue Instrument „kaum umsetzbar“ sei.

Die Ergebnisse dieser Prüfungen sollen im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuchs aufgegriffen werden.

10. Wie oft und wo wurde das neu geschaffene Instrument des Vorkaufsrechts auf sog. Schrottimmobilien (§ 24 Absatz 1 Nummer 8 BauGB) bisher angewandt?

Auf die Antwort zu den Fragen 2 bis 6 wird verwiesen.

11. Plant die Bundesregierung die Wiederherstellung der alten vor dem Urteil vom Bundesverwaltungsgericht vom 9. November 2021 geltenden Vorkaufsrechtspraxis, die eine Ausübung des Vorkaufsrechts im Hinblick zukünftige Nutzungen in Gebieten mit sozialen Erhaltungssatzungen ermöglicht, und wenn ja, wann, und wie?

Ein entsprechender Gesetzentwurf des BMWSB befindet sich seit dem 29. April 2022 in der Ressortabstimmung.

12. Welche weiteren Maßnahmen plant die Bundesregierung im Rahmen der bevorstehenden Novelle des Baugesetzbuches im Bereich der Vorkaufrechte?

Ein im Koalitionsvertrag verabredeter Entwurf einer Reform des Baugesetzbuches befindet sich in Vorbereitung. Es wird auf die Antwort zu den Fragen 7 bis 9 verwiesen.

13. Wie oft und wo wurde seit Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes das Baugebot nach § 176 BauGB erlassen?
14. In wie vielen Fällen konnte das Baugebot nach § 176 BauGB nicht angewandt werden, weil der Eigentümer eine Weitergabe des Grundstücks an Verwandte glaubhaft machen konnte?

Auf die Antwort zu den Fragen 2 bis 6 wird verwiesen.

15. Wie beurteilt die Bundesregierung die Wirkung des Baulandmobilisierungsgesetzes?
16. Inwiefern hat das Baulandmobilisierungsgesetz einen Beitrag dazu geleistet, Bauland schneller zu aktivieren und damit zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum beigetragen?
17. Inwiefern hat das Baulandmobilisierungsgesetz dazu beigetragen, die Interventionsmöglichkeiten der Kommunen zu stärken und für mehr soziale Durchmischung in den Kommunen zu sorgen?
18. Wo sieht die Bundesregierung im Rahmen der kommenden Novelle des Baugesetzbuches regulatorischen Handlungsbedarf?

Die Fragen 15 bis 18 werden gemeinsam beantwortet.

Im Rahmen der Expertengesprächsreihe in Vorbereitung der anstehenden BauGB-Novelle wurden die Erfahrungen mit den neuen Regelungen mit Experten aus Ländern, Kommunen, Verbänden und der Wissenschaft diskutiert. Die Ergebnisse dieser Diskussionen sollen bei der Novelle des Baugesetzbuchs aufgegriffen werden.

Zudem wird auf die in der Antwort zu Frage 6 Bezug genommene Studie hingewiesen.