

Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft | S. 1

Sie stehen unmittelbar bevor, die Koalitionsverhandlungen der neuen Regierung, in denen die Ziele und Projekte der kommenden Legislaturperiode formuliert und in einem Koalitionsvertrag verbindlich festgelegt werden sollen. Die zu vereinbarenden Gesetzgebungsvorhaben sollten allerdings – und zwar nicht nur zum Klimaschutz – dieses Mal deutlich zügiger umgesetzt werden, um die drängenden Probleme zeitnah lösen zu können. Insoweit sollte sich die zukünftige Regierung nicht an ihrer Vorgängerin orientieren, die im Nachhinein feststellen musste, dass die von ihr geplanten Gesetze in Teilbereichen viel zu spät umgesetzt worden sind – mit der vorhersehbaren Folge, dass diese Gesetze mitten im Wahlkampf schlichtweg untergegangen sind und selbst deren Adressaten davon kaum etwas mitbekommen.

Ein Beispiel für diesen Umstand ist das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (**Baulandmobilisierungsgesetz**), das im Schatten der Öffentlichkeit und auch weitgehend unbemerkt von der Immobilienwirtschaft, noch unmittelbar vor der Sommerpause (am 23.06.2021) in Kraft getreten ist. Im Koalitionsvertrag vom 12. März 2018 hatten CDU, CSU und SPD vereinbart, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens zu unterstützen.¹ Anlässlich des – von Bund, Ländern und Gemeinden veranstalteten – Wohngipfels am 21. September 2018 wurde eine Wohnraumoffensive verabschiedet,² mit der die Rahmenbedingungen für den Bau von Wohnraum zu verbessert werden sollten. Es dauerte aber insgesamt mehr als drei Jahre, bis dieses Gesetzgebungsprojekt umgesetzt wurde.³

Erklärtes Ziel der Koalition und dieses Gesetzes war es, aufgrund des enormen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum – gerade in wachsenden Städten und Ballungsräumen – mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Nicht nur aus Sicht der Immobilienwirtschaft stellt sich jedoch die Frage, ob das Gesetz – statt einer *Erleichterung* von Wohnungsbau – letztlich nur eine Regulierungs- und Eingriffswelle und eine „Baulandumverteilung“ zugunsten von Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsbauunternehmen zur Folge haben könnte. Eine Beschleunigung von Genehmigungsverfahren und eine Entbürokratisierung wäre zur „Baulandmobilisierung“ deutlich hilfreicher gewesen, so die Kritik. Wenngleich die Beschleunigung der Genehmigungsverfahrens Ländersache ist, lässt sich nicht leugnen, dass die erweiterten städtebaulichen Instrumente in einem gewissen Spannungsverhältnis zu der personellen Unterbesetzung der Bau- und Planungsämter steht, die ein „zügiges Bauen“ nach wie vor erschweren. Dabei soll nicht unberücksichtigt gelassen werden, dass sich einzelne Bundesländer (z.B. BauO NRW 2018/2021) in den letzten Jahren bemüht haben, die Genehmigungspraxis zu beschleunigen, bislang jedoch ohne spürbaren Erfolg.

Vor diesem Hintergrund wird man abwarten müssen, ob das novellierte Baugesetzbuch sein Ziel einer „Mobilisierung“ von Bauland tatsächlich erreichen wird. Die neue Bundesregierung wird sich mit den Folgen dieses Gesetzes jedenfalls beschäftigen müssen.

von Prof. Dr. Andreas Koenen

Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft | S. 2

Vgl. Teil IX, bes. Ziff. 5081 ff., 5114 des Koalitionsvertrages. Zum Gesetzgebungsverfahren
<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/baulandmobilisierungsgesetz.html>.
←

Zur Wohnraumoffensive vgl. Koalitionsvertrag vom 12.03.2018, Ziff. 5082 ff: „Wir wollen erreichen, dass 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime frei finanziert und öffentlich gefördert gebaut werden. Hierzu gehört auch, dass der Bestand an bezahlbarem Wohnraum gesichert wird.“

(https://www.bundestag.de/resource/blob/543200/9f9f21a92a618c77aa330f00ed21e308/kw49_koalition_koalitionsvertrag-data.pdf). ←

Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021, BGBl. 2021, Teil 1, Nr. 33, S. 1802. ←