

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und
BauwesenKrausenstr. 17-18
10117 BerlinPer E-Mail: Planung@bmwsb.bund.de>

Berlin, 24. September 2024

Positionierung des Bundesverbandes der Volkssolidarität zum Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum oben genannten Gesetzentwurf positionieren wir uns wie folgt:

Allgemeine Bemerkungen

Steigende Mieten, fehlender bezahlbarer Wohnraum und Verdrängung: Wohnen wird von vielen Sozialverbänden und Organisationen als eine der drängendsten sozialen Fragen des 21. Jahrhunderts gesehen. Die Bundesregierung kündigte in ihrem Koalitionsvertrag an, sich dem Problem des bezahlbaren Wohnraums zu stellen. Dabei setzt sie größtenteils nur auf den Wohnungsneu- bzw. umbau. Das zeigte sich auch am im Oktober 2023 verkündeten „14-Punkte-Maßnahmepaket“, worin sich ausschließlich auf die Erleichterung des Bauens konzentriert wurde. Das ist zu wenig und wird zur Lösung des Problems kaum beitragen. Denn noch nie hat sich eine Gesellschaft aus Wohnungskrisen gewissermaßen „herausgebaut“. Bauen allein reicht nicht. Vielmehr muss der Wohnungsneubau und die Sanierung des Bestandes flankiert werden von Maßnahmen, die zur Miete Wohnende ab sofort und dauerhaft vor finanzieller Überlastung schützen. Die Volkssolidarität begrüßte die Verlängerung der Geltung der Mietpreisbremse. Doch dabei ist zu kritisieren, dass sie nur in „angespannten Wohnungsmärkten“ gilt. Es ist nicht begründbar, dass Vermieter*innen die Miete erhöhen können, „weil sie es können“. Auch bleibt die Kappungsgrenze selbst bei 11 Prozent zu hoch. Die Ausnahmenregelungen bei Neubauten, Modernisierungen und möblierten Wohnungen sowie fehlende Kontrollen zu deren Einhaltung machen das Instrument Mietpreisbremse wenig wirksam. Es ist bemerkenswert, dass die Mieten dort am meisten steigen, wo sie gilt.¹ Deshalb spricht sich die Volkssolidarität zum Schutz der Mietenden für einen sofortigen sechsjährigen Mietenstopp² aus. Um einen stärkeren Einfluss auf eine faire Gestaltung der Mieten zu haben, müssen mehr Wohnimmobilien in die öffentliche Hand gelangen und dort bleiben. Langfristig

¹ <https://www.ndr.de/nachrichten/Zensus-2022-Wo-wird-die-Mietpreisbremse-umgangen,zensus1848.html>

² <https://mietenstopp.de/forderung-bundesregierung-mietenstopp/3-zentrale-bausteine-so-soll-der-mietenstopp-aussehen/>

müssen gesetzliche Regelungen verabschiedet werden, die die Mieten an den tatsächlichen Kosten orientieren. Mieterhöhungen ohne Wohnwertsteigerungen müssen ausgeschlossen und das Recht auf bezahlbaren Wohnraum festgeschrieben werden. Dafür ist eine wirkliche Neue Wohngemeinnützigkeit einzuführen. Die vom Bundesbauministerium behauptete Einführung durch eine im Jahrsteuergesetz 2024 versteckte Ergänzung im Paragraphen 52 der Abgabenordnung (AO) ist völlig unzureichend, um dies Wohngemeinnützigkeit nennen zu können. Wenn es dabei bleibt, am Motto „Bauen, Bauen, Bauen“ festzuhalten, ohne es sozial abzustützen, wird auch im nächsten Jahr, so wie in jedem Jahr, der Anstieg der Mieten beklagt werden. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die Änderungen im Baurecht das Baugeschehen tatsächlich befördern werden. Bisher hat die Bundesregierung ihr Ziel von jährlich 400.000 Wohnung und erst recht das von 100.000 Sozialwohnungen jedes Jahr deutlich verfehlt.

Bewertung einzelner Regelungen

Der Gesetzentwurf enthält einige Vorhaben, die die Volkssolidarität begrüßt, weil sie in eine sozialpolitische Richtung weisen, um die Lage von Mieter*innen zu erleichtern. Dazu gehören 1) die Entfristung der Möglichkeit, Wohnmärkte als „angespannt“ zu bestimmen (§201a BauG, ursprünglich sollte die Geltung zum 31.12.2026 auslaufen), 2) die Verlängerung der Einschränkungen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (§250 BauG) sowie 3) die Erleichterung von kommunalem sozialem Wohnungsbau durch Flächenabgabe im Rahmen des Ausgleichs von Wertsteigerungen bei Grundstücken in Umlegungsverfahren (§ 58a BauG). Allerdings ist zu kritisieren, dass die Frist für die Geltung der Beschränkungen nach Paragraph 250 nur um zwei Jahre verlängert und nicht gänzlich aufgehoben wurde. Auch sind die Kriterien zur Bestimmung eines Wohnungsmarktes als „angespannt“ nicht ausreichend. Die Orientierung am Bundesdurchschnitt der Mietbelastung oder der Mietensteigerung (§201, Satz 4, Nr. 1 und 2) schützt die Mieter*innen nicht, wenn dieser Durchschnitt sehr hoch ist. Hier braucht es eindeutige Kriterien, etwa die Orientierung an der monatlichen Mietbelastung, wenn diese zum Beispiel 30 Prozent des Nettoeinkommens nicht überschreiten darf.

Kommunales Vorkaufsrecht muss wieder eingeführt und gestärkt werden

Das kommunale Vorkaufsrecht ist ein starkes Mittel, Wohnraum im Dienst der Gemeinschaft und zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen und Immobilien, ergänzt durch Einrichtung kommunaler Bodenfonds, dem freien Spiel der Marktkräfte zu entziehen und das Wohnen in den Vordergrund zu stellen. Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 wurde das kommunale Vorkaufsrecht aber praktisch aufgehoben. Begründet wurde dies mit einer Interpretation der im Paragraphen 26 Bundesbaugesetz festgehaltenen Ausschlussgründe für die Geltendmachung des Vorkaufrechts. Fachleute, wie auch der Vorsitzende des Deutschen Mieterbundes Lukas Siebenkotten, hatten darauf verwiesen, dass die Paragraphen 24 (regelt die Geltung des Vorkaufrechts in Sanierungs- und

Milieuschutzgebieten) und 26 (benennt die Ausschlussgründe) sich widersprechen. Das Bundesverwaltungsgericht hatte zu Ungunsten des Vorkaufrechts entschieden. Um das Vorkaufsrecht wieder einzusetzen, bedarf es einer eindeutigen Formulierung im Bundesbaugesetz.³ Der Koalitionsvertrag der Ampel-Regierung kündigte an, man werde „prüfen, ob sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 zum gemeindlichen Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt.“ Der Referentenentwurf aus dem BWSB eines „Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“, der Änderungen im Bundesbaugesetz formuliert, lässt leider vermuten, dass die Bundesregierung hier keinen Handlungsbedarf sieht. Sie behauptet zwar in ihrer Pressemitteilung die Stärkung des Kommunalen Vorkaufrechts⁴, doch das wird keine Wirkung entfalten, weil das grundlegende Problem der Aushebelung des kommunalen Vorkaufrechts nicht angegangen wurde. Dieses Werkzeug, um die Interessen der Wohnenden gegen Renditeinteressen zu schützen, bleibt praktisch wirkungslos. Es wäre von grundlegender Bedeutung gewesen, in diesem Punkt mit den Verbänden im „Bündnis Bezahlbarer Wohnraum“ zu einer Klärung zu kommen. Die Volkssolidarität erwartet, dass die Kritik gerade am eingeschränkten Kommunalen Vorkaufsrecht Eingang in die weitere Bearbeitung des Gesetzentwurfes bis zur Beschlussfassung findet. Die Mitglieder des Bündnisses müssen angemessen einbezogen werden. Ausdruck der Wertschätzung der Mitarbeit der Verbände wäre es, künftig angemessene Stellungnahmefristen vorzusehen, worum der Bundesverband der Volkssolidarität ausdrücklich bitten möchte.

³ Vgl. https://kommunalwiki.boell.de/index.php/Vorkaufsrecht_der_Gemeinde und <https://demo-online.de/aktuelles/bundesverwaltungsgericht-schraenkt-vorkaufsrecht-ein>

⁴ [BMWSB - Startseite - Bezahlbar, beschleunigt, bedarfsgerecht – Die große Novelle des Baugesetzbuches \(BauGB\) \(bund.de\)](#)