

Planlose Betonpolitik

Bundeskabinett beschließt Novelle des Baugesetzbuches. Mieterbund begrüßt kommunales Vorkaufsrecht. Bündnis beklagt gesenkte Standards. Linke kritisiert »Schieflage« zugunsten von Investoren

Von Oliver Rast

Die Riege am Kabinetttisch mimt Entschlusskraft. Das sogenannte Upgrade des Baugesetzbuches stand am Mittwoch auf der Tagesordnung der »schwarz-roten« Bundesregierung. Eine Novelle, von der sich Ressortchefin Verena Hubertz (SPD) einen Schub für den stockenden Wohnungsbau erhofft: »Wir haben zu wenige Wohnungen, wir müssen dem Wohnungsbau in Deutschland endlich Vorfahrt einräumen«, sagte die Bundesbauministerin gleichentags vor Pressevertretern. Mehr noch, wer bauen wolle, solle sein Verfahren online verfolgen können, nicht im Rathausflur warten müssen.

Ein zentraler Punkt dabei: Der Bau von Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt soll künftig rechtlich als »überragendes öffentliches Interesse« gelten. Belange wie Denkmal- und Umweltschutz müssten »ein Stück weit zurücktreten«, bemerkte Hubertz. Mit den neuen Regeln werde vieles schneller und einfacher, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine bekannte Erzählung - oder: eine Heilsgeschichte mit offenem Ausgang.

Zumal nach dem Gesetzentwurf das parlamentarische Prozedere ansteht. Die Unionsfraktion meldet bereits »Nachbesserungen« an. Der Entwurf sei stellenweise »noch zu bürokratisch und nicht praxisgerecht«, sagte deren baupolitischer Sprecher Jan-Marco Luczak am Mittwoch gegenüber *jW*. Etwa für »selbstnutzende Eigentümer« in Milieuschutzgebieten. Also für Personen, die eine eigene Immobilie (Haus oder Wohnung) nicht vermieten, sondern dauerhaft als Lebensmittelpunkt bewohnen. Und: Bauvorschriften müssten »strukturell und dauerhaft entschlackt und auf Schnelligkeit und Effizienz getrimmt werden«. Für die Union gelte: Vorrang für Wohnungsbau statt immer neuer Auflagen.

Katalin Gennburg (Die Linke) widerspricht. Zunächst: Diese Baurechtsnovelle schaffe keinen bezahlbaren Wohnraum, bemerkte die Sprecherin für Bauen, Stadtentwicklung und Tourismus ihrer Bundestagsfraktion gleichentags. »Statt dessen entsteht eine krasse Schieflage zugunsten renditegetriebener Investoren gegenüber wichtigen demokratischen Mitspracherechten der Menschen.« Schlimmer noch: Die Bundesregierung betreibe eine Betonpolitik, die wenig Rücksicht auf Umwelt, Landschaft und Raumordnung nehme.

Das sieht ein Verbändebündnis aus Bundesarchitektenkammer (BAK), Deutscher Umwelthilfe (DUH) und Architects for Future (A4F) ähnlich. In einer gemeinsamen Stellungnahme vom Mittwoch forderten Vertreter eine Kurskorrektur beim Gesetzgebungsverfahren. Das Bündnis warnt davor, »die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete und den Neubau einseitig zu privilegieren und gleichzeitig bewährte Beteiligungsstrukturen zu schwächen«. Statt reiner Beschleunigungslogik bedürfe es einer Strategie, die Stadtplanung integriere und zukunftsfähig denke, dabei den Infrastruktur- und Gebäudebestand konsequent priorisiere und Kommunen durch bodenpolitische Instrumente nachhaltig stärke. Barbara Metz, Bundesgeschäftsführerin der DUH: »Diese Novelle bleibt in einer überholten Logik von Neubau, Flächenverbrauch und Scheinbeschleunigung stecken und verpasst damit die Chance auf eine echte Bau- und Bodenwende.« Dafür sei »ein echtes ›Umbaugesetzbuch« notwendig.

Mit dem Wortspiel kann der Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) wenig anfangen – Dirk Salewski sieht auf *jW*-Nachfrage hingegen ein Umsetzungsproblem vor Ort: der Wille zum Bauen in den Kommunen. »Der ist nämlich nicht immer vorhanden.«

Was sagen Mieterorganisationen? Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßte den Kabinettsbeschluss zur Erneuerung des Städtebau- und Raumordnungsrechts am Mittwoch – »ausdrücklich«. Die Rückkehr zum wirksamen kommunalen Vorkaufsrecht sei unerlässlich. »Städte und Gemeinden erhalten damit endlich wieder ein Instrument, um Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen«, sagte die DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz gegenüber *jW*.

Optimierungspotential sieht aber auch der DMB. Beispiel: Kaufpreise beim Vorkaufsrecht. Ohne eine klare Preislimitierung liefen Kommunen Gefahr, überhöhte Marktpreise zahlen zu müssen, so Weber-Moritz weiter. Das konterkariere das Ziel erschwinglicher Mieten und gestärkter Kommunen.

Kritischer reagierte die Berliner Mietergemeinschaft (BMG) im *jW*-Gespräch. Denn die Kernfrage werde weiterhin umschifft. Um die Wohnungskrise zu überwinden, sei zweierlei notwendig: ein umfassender Mietendeckel im Bestand und ein ambitioniertes Neubauprogramm in unmittelbarer öffentlicher Trägerschaft, betonte BMG-Pressesprecher Rainer Balcerowiak. Nur so lasse sich bezahlbarer Wohnraum dauerhaft für alle Bevölkerungsschichten schaffen – »jenseits der Renditelogik.«

Für Ministerin Hubertz reicht das »Baugesetzbuch-Upgrade«. Und damit der »nächste Modernisierungs- und Beschleunigungsschritt« nach der ersten Novelle, dem »Bauturbo«. Beobachter kennen die Geschichte – und prognostizieren: ein neuerliches Wohnbaudesaster.

<https://www.jungewelt.de/artikel/523280.wohnungs-und-mietenpolitik-planlose-betonpolitik.html>