

Antrag

der Abg. Daniel Born u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Position der Landesregierung in der Debatte um Enteignungen von Wohnungsunternehmen

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. welche Position sie in der Frage nach einer möglichen Enteignung von Wohnungsunternehmen einnimmt und ob sie Enteignungen von Wohnungsunternehmen unter bestimmten Voraussetzungen bzw. im Notfall für vertretbar hält, wie dies zuletzt vonseiten der grünen Parteispitze im Bund geäußert wurde;
2. welche ggf. diese Voraussetzungen sind bzw. wann aus ihrer Sicht ein solcher „Notfall“ gegeben wäre;
3. welche Position sie in der Frage nach einer möglichen Enteignung von Grundstückseigentümern einnimmt, falls diese trotz Baugenehmigung ihr Grundstück länger als drei Jahre nicht bebauen;
4. welche Position sie in der Frage nach einer möglichen Enteignung von Grundstückseigentümern einnimmt, falls diese länger als drei Jahre nach Kauf des Grundstücks keinen Bauantrag stellen;
5. welche Position sie in der Frage nach der Einführung der so genannten „Grundsteuer C“ einnimmt;
6. ob bei den unter Ziffer 1 bis 5 genannten Punkten das Staatsministerium mit Ministerpräsident Kretschmann und das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau mit Ministerin Dr. Hoffmeister-Kraut eine einheitliche Position vertreten und falls nein, wo es unterschiedliche Auffassungen gibt;
7. welche Handlungsmöglichkeiten den baden-württembergischen Kommunen in den unter Ziffer 3 und 5 genannten Situationen zur Verfügung stehen;

8. welchen Inhalt die Gespräche zwischen ihr und den Kommunen über § 176 Baugesetzbuch (BauGB) hatten, auf die Ministerpräsident Kretschmann in der Regierungspressekonferenz am 9. April 2019 hingewiesen hat;

9. wie sie die kommunale Entscheidungsfreiheit, Grundstücke nach „Konzept oder Kasse“ zu vergeben, unterstützt.

10. 04. 2019

Born, Dr. Fulst-Blei, Dr. Weirauch, Binder, Gall SPD

Begründung

Die Mieten und die Grundstückspreise steigen seit Jahren rasant. Viele Baden-Württembergern und Baden-Württembergern sind vergeblich auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung oder einem Grundstück. Bundesweit, auch in mehreren baden-württembergischen Städten, fanden kürzlich Demonstrationen mit zehntausenden Teilnehmerinnen und Teilnehmern gegen die steigenden Mieten statt. In diesem Zusammenhang wurde und wird auch über die Möglichkeiten von Enteignungen diskutiert. Auch grüne Spitzenpolitiker brachten die Enteignung als Mittel gegen die Wohnungsnot ins Spiel, während Unionspolitiker diese Möglichkeit ausschlossen. Dieser Antrag soll klären, welche Position die grün-schwarze Landesregierung in dieser Frage einnimmt.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 6. Mai 2019 Nr. 5-2730.02/12 nimmt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. welche Position sie in der Frage nach einer möglichen Enteignung von Wohnungsunternehmen einnimmt und ob sie Enteignungen von Wohnungsunternehmen unter bestimmten Voraussetzungen bzw. im Notfall für vertretbar hält, wie dies zuletzt vonseiten der grünen Parteispitze im Bund geäußert wurde;

2. welche ggf. diese Voraussetzungen sind bzw. wann aus ihrer Sicht ein solcher „Notfall“ gegeben wäre;

Zu 1. und 2.:

Die Fragen zu den Ziffern 1 und 2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Landesregierung lehnt die Enteignung von Wohnungsunternehmen als mögliches Mittel gegen Wohnungsnot nachdrücklich ab. Eine wesentliche Ursache steigender Preise für Baugrund und Immobilien liegt in einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt, die durch die gute Wirtschaftskonjunktur, die positive Situation am Arbeitsmarkt und die arbeitsmarktbedingte Zuwanderung insbesondere in die Städte und Ballungsräume bedingt ist. Das Wohnungsangebot kann mit dieser Nachfrage derzeit nicht Schritt halten. Deshalb muss dringend mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Mit dieser Zielrichtung wurden im Rahmen der Wohnraum-Allianz eine Vielzahl von Maßnahmen erörtert, angestoßen und umgesetzt.

Vorschläge, die auf eine Vertreibung oder Abschreckung von Privatinvestoren zielen, wie dies die Berliner Initiative zur Enteignung bzw. Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen verfolgt, hält die Landesregierung dagegen für kontraproduktiv. Für entsprechende Entschädigungsleistungen müssten gigantische Summen an Steuergeldern aufgewendet werden, ohne dass hierdurch neuer Wohnraum geschaffen würde. Hierdurch könnte aber umgekehrt die Bereitschaft Privater zu

Investitionen in Wohnraum empfindlich beeinträchtigt werden. Vielmehr hält die Landesregierung die Stärkung privater Investoren in den Wohnungsbau, z. B. durch steuerliche Anreize, Fördermittel zum sozialen Wohnungsbau, Erleichterungen für kostengünstiges Bauen und schnellere Genehmigungsverfahren für zielführender.

3. welche Position sie in der Frage nach einer möglichen Enteignung von Grundstückseigentümern einnimmt, falls diese trotz Baugenehmigung ihr Grundstück länger als drei Jahre nicht bebauen;

4. welche Position sie in der Frage nach einer möglichen Enteignung von Grundstückseigentümern einnimmt, falls diese länger als drei Jahre nach Kauf des Grundstücks keinen Bauantrag stellen;

Zu 3. und 4.:

Die Fragen zu den Ziffern 3 und 4 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Eine Baugenehmigung bestätigt dem Bauherrn die rechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens und gibt ihm die rechtliche Möglichkeit, die genehmigte bauliche Anlage erstellen zu dürfen. Damit ist jedoch keine Bauverpflichtung verbunden. Die Rechtsfolge ist in § 62 der Landesbauordnung geregelt: Falls nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen worden ist, erlischt die Baugenehmigung. Es ist daher wieder ein neuer Bauantrag zu stellen.

Die Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des Einsatzes von Baugeboten und den damit einhergehenden Zwangsmaßnahmen kann grundsätzlich nur im Einzelfall beurteilt werden. Dass Kommunen über die Frage der Nutzung aller bestehenden rechtlichen Möglichkeiten zur Entschärfung der aktuell auf dem Wohnungsmarkt bestehenden Situation nachdenken, ist aus Sicht der Landesregierung nachvollziehbar. Im Einzelnen wird auf die Antwort zu Frage 7 verwiesen.

5. welche Position sie in der Frage nach der Einführung der so genannten „Grundsteuer C“ einnimmt;

Zu 5.:

Eine Option für die Kommunen, eine Grundsteuer C auf baureife Grundstücke zu erheben, ist grundsätzlich zu begrüßen. Zwischenzeitlich fand dieser Gedanke in Form einer Grundsteuer C Eingang in die Beratungen der Finanzministerinnen und -minister auf Bund-Länder-Ebene. Dies würde die Möglichkeit eröffnen, einen Anreiz zur Nutzung un bebauten Baulands zu schaffen und damit wertvolle Impulse für die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg zu setzen.

6. ob bei den unter Ziffer 1 bis 5 genannten Punkten das Staatsministerium mit Ministerpräsident Kretschmann und das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau mit Ministerin Dr. Hoffmeister-Kraut eine einheitliche Position vertreten und falls nein, wo es unterschiedliche Auffassungen gibt;

Zu 6.:

Die Landesregierung vertritt bei den Fragen zu den Ziffern 1 bis 5 eine einheitliche Position. Auf die Antworten zu den Fragen 1 bis 5, 7 und 8 wird verwiesen.

7. welche Handlungsmöglichkeiten den baden-württembergischen Kommunen in den unter Ziffer 3 und 5 genannten Situationen zur Verfügung stehen;

Zu 7.:

Durch das „Baugebot“ nach § 176 BauGB sind die Gemeinden ermächtigt, unbebaute, aber bebaubare Grundstücke – im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. im unbeplanten Innenbereich – einer Bebauung zuzuführen, sofern die alsbaldige Durchführung der Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Da es sich bei einem Baugebot um eine Zwangsmaßnahme handelt, die in die Eigentumsrechte, insbesondere die Verfügungsfreiheit des Eigentümers eingreift, muss die Maßnahme zudem und richtigerweise nach dem Grundsatz der Notwendigkeit und Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein.

Bevor ein Baugebot tatsächlich durchgesetzt wird, können jedoch wahlweise verschiedene Modelle zur Abwendung des Baugebots in Frage kommen, die keine wirtschaftlichen Nachteile für die Eigentümer mit sich bringen, sofern diese nicht auf weiter steigende Grundstückspreise spekulieren. Dazu zählen z. B. eine freiwillige vertragliche Bauverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist, ein Grundstückstausch oder ein Grundstücksverkauf mit finanzieller Entschädigung über dem Bodenrichtwert.

Zur Frage der Grundsteuer C soll es im Ermessen der Gemeinden liegen, ob sie von der Möglichkeit, eine Grundsteuer C auf baureife Grundstücke zu erheben, Gebrauch machen. Die Ermessensentscheidung hat den Vorteil, dass Kommunen gezielt und auf Basis ihrer Vorortkenntnisse vorgehen bzw. über die Einführung einer Grundsteuer C entscheiden können. Die Kommunen könnten dann entsprechend des Bedarfs, z. B. in angespannten Wohnungsmärkten, einen abweichenden Hebesatz festlegen.

8. welchen Inhalt die Gespräche zwischen ihr und den Kommunen über § 176 Baugesetzbuch (BauGB) hatten, auf die Ministerpräsident Kretschmann in der Regierungspressekonferenz am 9. April 2019 hingewiesen hat;

Zu 8.:

Herr Ministerpräsident Winfried Kretschmann MdL hat im Rahmen der angesprochenen Regierungspressekonferenz seine ablehnende Haltung bezüglich der Enteignung von Wohnungsunternehmen dargelegt und bezüglich des im Rahmen dieser Diskussion immer wieder angesprochenen Baugebots (im Einzelnen in der Antwort zu Frage 7 ausgeführt) auf die präzisen Regelungen im BauGB verwiesen. Im Rahmen der gemeinsam von Staatsministerium und dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau durchgeführten Expertengespräche zum Wohnungsbau wurde neben weiteren Instrumenten u. a. auch das Baugebot thematisiert, dessen Anordnung und Vollzug als Ultima Ratio Aufgabe der Kommunen ist. In den Gesprächen wurde deutlich, dass die für die jeweilige Kommune passende Entscheidung – je nach Ausgangslage der Kommune – sehr unterschiedlich ausfallen kann. Vorrangig ging es in den Expertengesprächen jedoch um die Frage, wie das Land die Gemeinden bei ihren Aufgaben im Wohnungsbau unterstützen könne.

9. wie sie die kommunale Entscheidungsfreiheit, Grundstücke nach „Konzept oder Kasse“ zu vergeben, unterstützt.

Zu 9.:

Sämtliche Initiativen des Landes im Bereich des kommunalen Grundstücksverkehrs haben selbstverständlich die kommunale Selbstverwaltungsgarantie zu beachten.

Die im Jahr 2016 durch Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut MdL ins Leben gerufene Wohnraum-Allianz hat sich bereits in 2017 ausführlich mit den Vorteilen der Konzeptvergabe von kommunalen Grundstücken befasst. Die zuständige Arbeitsgruppe der Wohnraum-Allianz hat sich seinerzeit dafür ausgesprochen, den Gemeinden zu empfehlen, nach Möglichkeit auch dieses Instrument zur zeitnahen Schaffung von mehr insbesondere preisgünstigem Wohnraum zu nutzen.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau hat diese Empfehlung im Rahmen der im Jahr 2018 herausgegebenen Handreichung „Beschleunigter Wohnungsbau – Effizienz bei der Baulandgewinnung und in Planverfahren“, die sich in erster Linie an die kommunalen Entscheidungsträger richtet, aufgegriffen. Die Handreichung zeigt verschiedene Baulandstrategien und Instrumente für eine beschleunigte Baulandschaffung auf und wirbt u. a. auch für das Instrument der Konzeptvergabe und weitere Planungs- und Umsetzungsinstrumente (wie beispielsweise die Bestellung von Erbbaurechten).

Daneben hat sich die Wohnraum-Allianz auch dafür ausgesprochen, dass die Architektenkammer Baden-Württemberg gelungene Wohnungsbauprojekte im Rahmen einer Reihe von Arbeitsheften zum Wohnungsbau vorstellt. In verschiedenen Ausgaben der daraufhin umgesetzten Publikationsreihe „KONZEPT“, die seitens des Ministeriums finanziell unterstützt wurde, wird die Konzeptvergabe anhand von konkreten Beispielen beworben.

Dr. Hoffmeister-Kraut
Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau