

Herrn Ministerpräsidenten  
Dr. Markus Söder, MdL  
Bayerische Staatskanzlei  
Franz-Josef-Strauß-Ring 1  
80535 München

Frau Staatsministerin  
Kerstin Schreyer  
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4  
80539 München

03.12.2021

## **Baulandmobilisierungsgesetz – Stärkung der kommunalen Planungshoheit**

Sehr geehrter Herr Ministerpräsident,  
sehr geehrte Frau Staatsministerin,

wir wenden uns an Sie mit einem Anliegen rund um den Versuch, im verdichteten Ballungsraum der Metropole Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach die kommunalen Handlungsspielräume zur Wohnraumschaffung zu erweitern.

Die hohe Attraktivität des Freistaats und der Region Nürnberg sorgt dafür, dass bayern- und bundesweit Menschen in unsere Kommunen ziehen – auf der Suche nach Arbeit, Lebensqualität und Chancen für die eigene Zukunft. Dieses Wachstum sorgt für eine beständige Fortentwicklung für unsere Gesellschaft. In den kommenden ca. 20 Jahren werden die Städte Fürth (Bevölkerungsprognose +7,9%), Schwabach (+5,6%), Nürnberg (+2,4%) und Erlangen (+1,9%) Heimat für viele zusätzliche Mitbürgerinnen und Mitbürger werden. Diese in die bayerischen Metropolen drängenden Menschen sorgen allerdings für immer gravierender steigende Wohnpreise. Die Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach erleben in den vergangenen Jahren zunehmend steigenden Druck auf den Wohnungsmarkt. Die sich derzeit beständig nach oben drehende Preisspirale bei Mieten und Bodenpreis sind für immer mehr Menschen ein reales Armutsrisiko und bergen sozialen Sprengstoff für unsere städtische Gesellschaft. Selbst für Haushalte mit Durchschnittsverdiensten wird bezahlbarer Wohnraum knapp. Zahlen und Daten zu diesen Entwicklungen sind Ihnen bekannt und benötigen keine Wiederholung.

Diesen Schwierigkeiten begegnen unsere Kommunen durch intensive planerische Unterstützung von Wohnungsbauvorhaben sowie durch eigenes kommunales Engagement auf dem bezahlbaren Mietwohnungsmarkt. Doch trotz der Anstrengungen der städtischen Planungsämter und unserer Wohnungsbaugesellschaften bleiben die kommunalen Vorhaben aufgrund verschiedener rechtlicher Rahmenbedingungen aufgrund der Größe der Aufgabe hinter den Erfordernissen zurück.

Auf diese Entwicklung hat der Bundesgesetzgeber noch im späten Frühjahr reagiert: Durch die Neuregelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes stehen den Ländern Verordnungsermächtigungen gemäß § 201a und § 250 Baugesetzbuch (BauGB) zur Verfügung.

Hierbei können Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festgelegt werden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mietpreissteigerungen oder Bestandsmieten über dem bundesweiten Durchschnitt, wachsende Wohnbevölkerung ohne ausreichende Neubautätigkeit oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage sind hierfür Indikatoren. All diese Faktoren treffen auf die Städte unserer gemeinsamen Metropole zu.

Kommunen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt können sodann via Satzung ein erweitertes Vorkaufsrecht und Baugebot begründen sowie zum anderen einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum vorsehen. Dies sorgt für eine deutliche Steigerung der kommunalen Mitsprachemöglichkeit auch auf privaten Flächen.

Für uns jedoch noch drängender, weil unmittelbar umzusetzen: Die Nutzung des § 201a BauGB sorgt für schnelle, unbürokratische Lösungen ohne die bereits stark belasteten kommunalen Planungsämter zu Priorisierungen zwischen verschiedenen Gebietsentwicklungen zu zwingen. In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Insbesondere würde dies ermöglichen, moderne Anforderungen an Geschossigkeit oder Bebauungsdichte in Gebieten mit Bestandsbebauungsplänen umzusetzen. Statt langwierige Planungsverfahren wäre die schnelle Umsetzung moderner urbaner Wohnbauungszusammenhänge möglich.

Durch die Festlegung als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt wird Kommunen die Kompetenz eingeräumt, die wir vor Ort zur Schaffung ausreichenden und bezahlbaren Wohnraums brauchen. Die Frage, welche Instrumente für eine nachhaltige Entwicklung unserer Städte zur Anwendung kommen sollten, liegt in der kommunalen Planungshoheit. Zur Stärkung dieser Hoheit braucht es die Einräumung gemeindlicher Satzungsbefugnisse. Wir bitten Sie vor diesem Hintergrund um zeitnahe Prüfung und auch den Erlass einer Bayerischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Diese bleibt ohnehin ein kurz- bis mittelfristig angelegtes Instrument und muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten.

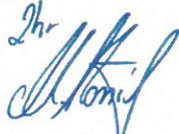
Sehr geehrter Herr Ministerpräsident, sehr geehrte Frau Staatsministerin, wir sind bereit, mit den uns sodann zur Verfügung stehenden Instrumenten eine neue Stufe des Wohnungsbau-Turbos zu zünden und so spürbare Entlastung für den Bayerischen Wohnungsmarkt zu schaffen. Geben Sie uns hierzu die Möglichkeit – wir sind bereit und willens, die hieraus folgend gesteigerte Verantwortung für eine gerechte und nachhaltige Wohnraumversorgung anzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Reiß

Stadt Schwabach



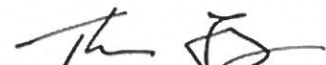
Marcus König

Stadt Nürnberg



Dr. Florian Janik

Stadt Erlangen



Dr. Thomas Jung

Stadt Fürth