

Antrag

**der Abgeordneten Martina Koeppen, Matthias Czech, Gabi Dobusch,
Sabine Jansen, Dirk Kienscherf, Dr. Christel Oldenburg, Lars Pochnicht,
Michael Weinreich, Dagmar Wiedemann (SPD) und Fraktion**

und

**der Abgeordneten Olaf Duge, Rosa Domm, Gerrit Fuß, Dominik Lorenzen,
Zohra Mojadeddi, Johannes Alexander Müller, Andrea Nunne, Lisa Maria Otte,
Dr. Miriam Putz, Dr. Gudrun Schittek, Ulrike Sparr (GRÜNE) und Fraktion**

**Betr.: Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes: Den erfolgreichen
Hamburger Weg zum Mieter-/innenschutz, Wohnungsneubau und
gegen Grundstückspekulation weiter vorangehen**

Der Deutsche Bundestag hat am 7. Mai 2021 das Baulandmobilisierungsgesetz (BaulandMobG) beschlossen. Der Bundesrat hat, auch mit den Stimmen von Hamburg, am 28. Mai dem Gesetz abschließend zugestimmt. Hamburg hat sich im Vorwege insbesondere auch im Rahmen der Baulandkommission im Bund maßgeblich für das Gesetz eingesetzt.

SPD und GRÜNE haben zuletzt mit dem Antrag aus Drs. 22/1430 „Konsequent gegen Spekulation mit Grund und Boden: Baulandstrategie für Hamburg und Entwicklung eines kooperativen Hamburger Baulandmodells“ den Senat ersucht, die sozial gerechte Hamburger Bodenpolitik weiterzuentwickeln. Mit der Drs. 21/18514 hat der Senat zudem bereits 2019 eine umfassende Neuausrichtung der Bodenpolitik für alle Hamburger/-innen vorgelegt. Die Anwendung des BaulandMobG in Hamburg ist nun der nächste wichtige Schritt, um den Mieter-/innenschutz zu stärken, planrechtliche Grundlagen für den Wohnungsneubau zu schaffen und Spekulationen mit Grund und Boden in Hamburg weiter zu unterbinden.

Das Baulandmobilisierungsgesetz enthält eine Vielzahl von Instrumenten, die gegenüber der geltenden Rechtslage eine Verbesserung sind. Insbesondere mit dem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung (sogenannter sektoraler Bebauungsplan), der in Hamburg auch in Gebieten mit übergeleitetem altem Planrecht (Baustufenpläne) festgestellt werden kann, und den erleichterten Möglichkeiten, Wohnbebauung im Wege der Befreiung zuzulassen, ergeben sich auch für Hamburg neue Perspektiven für die Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum.

Um Baulücken schließen und ungenutzte Grundstücke leichter erschließen zu können, wurde das Baugebot erweitert. Künftig besteht die Möglichkeit, den Eigentümern/-innen unter bestimmten Voraussetzungen eine Wohnbebauung vorzuschreiben. Gleichzeitig wird das Verfügungsrecht zugunsten des engsten Familienkreises gewahrt bleiben. Auch hier besteht ein vernünftiger Interessenausgleich. Wenn Eigentümer/-innen keine Wohnungen errichten, besteht künftig durch die Gesetzesnovelle die Möglichkeit, dass die Stadt das Grundstück beispielsweise zugunsten der SAGA übernimmt, die dort dann bezahlbaren Wohnraum errichten kann.

Hamburg nutzt bereits heute konsequent die Ausübung von Vorkaufsrechten zum Wohl der Stadtentwicklung und gegen Verdrängung. Mit der Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte bekommt Hamburg nun noch bessere Möglichkeiten, die praxistaug-

lich sein werden. Hamburg kann für Problemimmobilien und brachliegende Grundstücke Vorkaufsrechte nutzen. Als Eigentümerin kann die Stadt so Einfluss auf die Bebauung der Grundstücke mit bezahlbarem Wohnraum nehmen. Zudem kann die Stadt Grundstücke in Zukunft leichter zum Verkehrswert erwerben. Auch hierfür gilt es, die Rechtsgrundlage in Hamburg zügig zu schaffen. Auch mit der Verlängerung der Ausübungsfrist von Vorkaufrechten auf drei Monate erhält die Stadt zusätzliche Handlungsspielräume.

Der § 13b des BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) wird hingegen in Hamburg nicht angewendet. Denn Wohnungsbau und der Erhalt und die Verbesserung der Stadtnatur gehen in Hamburg Hand in Hand.

Der flächenhafte Umwandlungsschutz in dem neuen § 250 BauGB stellt neben den Instrumenten zur Schaffung von Bauland die zweite wesentliche Säule des Bauland-MobG dar. SPD und GRÜNE wollen den Mieter/-innenschutz in Hamburg mithilfe des § 250 BauGB weiter stärken. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird bereits heute in den 16 Gebieten mit Sozialen Erhaltungsverordnungen, in denen 316.800 Hamburger/-innen leben, wirksam unterbunden. Zukünftig können alle Mieter/-innen noch wirksamer vor Verdrängung geschützt werden. Denn in angespannten Wohnungsmärkten bedarf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen künftig der Genehmigung.

Hamburg wird mit dem BaulandMobG nun ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Gebiete festzulegen. Die Regelung berücksichtigt die Interessen der Mieter/-innen zum Schutz vor Verdrängung aber auch die Interessen von Kleineigentümern/-innen gleichermaßen. Ein Interessenausgleich ist damit gegeben. Das Genehmigungserfordernis soll in der Regel erst dann greifen, wenn sich in dem Wohngebäude mehr als fünf Wohnungen befinden. Der gesetzliche vorgeschriebene Regelfall von fünf Wohnungen erscheint sachgerecht.

Um in Hamburg den Mieter/-innenschutz und eine sozial gerechte Bodenpolitik mithilfe der gesetzlichen Möglichkeiten weiterhin bestmöglich zu gewährleisten, sollen nun die notwendigen landesrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Senat wird ersucht,

1. zügig die notwendigen Rechtsverordnungen zur Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes in Hamburg im Sinne des Antrags zu erlassen;
2. der Bürgerschaft in 2023 einen ersten Bericht über die Umsetzungserfahrungen mit den neuen Rechtsverordnungen vorzulegen.