

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

nachfolgend bieten wir Ihnen eine Meldung an.
Uwe Brandl (CSU), Präsident des Deutschen Städte- und Gemeindebundes,
gab heute, 09.05.19, dem Südwestrundfunk ein Interview zum Thema: „**Bezahlbares Wohnen**“. Das „SWR Tagesgespräch“ führte Marion Theis.

Mit freundlichen Grüßen
Zentrale Information

SÜDWESTRUNDFUNK
Anstalt des öffentlichen Rechts
Radio · Fernsehen · Internet

Multimediale Chefredaktion
Zentrale Information
SWR Tagesgespräch

Postadresse 76522 Baden-Baden
Hausadresse Hans-Bredow-Straße
76530 Baden-Baden

Telefon 07221/929-23981
Telefax 07221/929-22050

Internet www.swr2.de

Datum: 09.05.2019

Städte- und Gemeindebund-Präsident Brandl: „Wir brauchen einfach mehr Menge.“

Baden-Baden: Der Präsident des Deutschen Städte- und Gemeindebundes, Uwe Brandl, ist dafür, gegen Grundstücks-Spekulanten vorzugehen. Der Wohnungsmarkt sei so angespannt, weil es kaum noch Grund und Boden gebe, sagte Brandl im SWR Tagesgespräch. Die Kommunen würden gerne Grundstücke ankaufen. In der Regel scheiterten die Bürgermeister aber daran, dass die Eigentümer nicht abgabebereit seien, weil sie mit den Objekten lieber spekulierten. Deshalb sollte man rechtliche Grundlagen dafür schaffen, dass Eigentümer, die innerhalb einer bestimmten Frist ihr Grundstück nicht bebauten, an die Gemeinde verkaufen müssten, so der Vorschlag des CSU-Politikers.

Brandl erinnerte daran, dass Eigentum sozialpflichtig sei. Er wolle da nicht von „Enteignung“ reden, sondern davon, dass Spekulieren nicht unter den Eigentumsschutz falle, weil es „nicht unbedingt“ sozialverträglich sei. Deswegen brauche es „andere Methoden und Mittel“.

Grundsätzlich helfe, vor allem gegen die Wohnungsnot in den Ballungsgebieten, nur „mehr Menge“, also „Bauen, Bauen, Bauen“, so der CSU-Bürgermeister. Um Supermärkte oder Parkhäuser in den Städten aufzustocken, bräuchte es neue Regeln für das Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung. Dazu müsste beispielsweise der Bund das Immissionsschutzgesetz ändern.

Wortlaut des Live-Gesprächs:

Theis: Die Mietpreise in Stuttgart liegen zurzeit bei gut 17 Euro pro Quadratmeter. Wer kann sich das noch leisten?

Brandl: Ja, da wird es wirklich eng. Vor allen Dingen der Mittelstand ist da betroffen, und da muss man nicht an die prekären Schichten denken, sondern das ist mittlerweile wirklich ein guter Teil der Bevölkerung, der da wirklich hart getroffen wird und den Großteil des Einkommens verwenden muss für Mieten.

Theis: Viele würden ja gerne in den Hunsrück oder den Bayerischen Wald ziehen, wenn's da Arbeit gäbe, aber wie kriegen wir die Mieten in den Ballungsgebieten auf ein bezahlbares Niveau?

Brandl: Ich glaube, wir dürfen die Diskussion nicht auf die Ballungsgebiete beschränken, sondern es ist wirklich so, dass wir ja gesamtwirtschaftlich denken müssen, und wenn Sie über die Ballungsräume reden, dann geht's nur mit Nachverdichtung und über Bauen, Bauen, Bauen. Wir brauchen mehr Angebote.

Theis: Das Problem ist aber doch, dass vor allem hochpreisige Wohnungen gebaut werden, weil die Firmen damit mehr verdienen können. Wie wollen Sie Investoren dazu bringen, auf einen Teil ihrer Rendite zu verzichten?

Brandl: Ja, ich glaube, dass das zum einem schon auch dadurch preisgetrieben ist, dass Grund und Boden knapp geworden sind und auch die Abgabebereitschaft reduziert ist. Zum anderen muss man natürlich auch mit städtebaulichen Werkzeugen arbeiten. Die sind leider Gottes nicht so verfügbar, wie wir uns das von kommunaler Seite wünschen würden, aber es gibt Beispiele wie das Münchner Bauland-Modell, wo ein bestimmter Teil der neu zu errichtenden Wohnungen dann als sozialgebundener und preisgünstigerer Wohnraum abgegeben werden muss - wobei da auch das Wort preisgünstig schon mit Vorsicht zu genießen ist. Selbst in München ist dann der geförderte Wohnraum immer noch deutlich über zehn Euro und damit auch weiterhin teuer.

Theis: Wenn Grund und Boden knapp sind, ist ja das schon ein Problem. Die neue Innenstaatssekretärin Bohle, die für den Wohnungsbau zuständig ist, empfiehlt, dass Kommunen frühere Immobilien zurückkaufen. Halten Sie das für machbar?

Brandl: Man kann da gerne darüber reden, nur dann muss man auch sehen, dass der Markt für uns verfügbar sein muss. Das ist ja nicht so, dass die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister sich nicht bemühen, in den Innenbereichslagen anzukaufen, aber in der Regel scheitern wir halt daran, dass die Eigentümer nicht abgabebereit sind, weil sie mit den Objekten lieber spekulieren.

Theis: In Tübingen fordert die Stadt ja Besitzer brachliegender Grundstücke auf, entweder ein Bauantrag einzureichen oder an die Stadt zu verkaufen. Finden Sie das sinnvoll?

Brandl: Es gibt ja diese Andeutung oder Anmutung im Bundesbaurecht, dass man tatsächlich mit Baugeboten und mit Ankaufsoptionen arbeiten kann, aber die haben sich bisher als sehr stumpfe Waffe erwiesen, da bräuchten wir dringend Nachbesserungen, dass von diesem Instrument tatsächlich durchgreifend Gebrauch gemacht werden kann.

Theis: Und wie könnten solche Nachbesserungen genau aussehen?

Brandl: Wir bräuchten einfach generell die Möglichkeit, mit einem Baugebot denjenigen, der im Besitz eines unbebauten Grundstückes ist, aufzufordern, dort dann tatsächlich zu bauen, und wenn er das innerhalb einer bestimmten Frist nicht tut, dann die Gemeinde in die Möglichkeit versetzen zum jeweiligen Verkehrswert anzukaufen und dort selber zu realisieren.

Theis: Das ist im Prinzip genau das, was in Tübingen passiert, was der dortige Oberbürgermeister Palmer macht, und dann haben wir eine Enteignungsdebatte losgetreten. War das nicht völlig übertrieben und ist es nicht eigentlich doch sinnvoll, so ranzugehen?

Brandl: Es gibt bei uns in Bayern in der bayerischen Verfassung sogar einen Artikel, der die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nochmals betont. Wir reden da nicht von Enteignung, sondern wir reden von einer sozialorientierten Nutzung von Grund und Boden. Und Spekulieren fällt nicht unter den Eigentumsschutz. Eine angemessene Wertsteigerung ist in Ordnung, aber alles, was in den spekulativen Bereich geht, das ist halt nicht mehr unbedingt sozialverträglich und

deshalb braucht's da andere Methoden und Mittel. Wir reden da aber nicht von Enteignung, sondern wir reden von der Frage, inwieweit die Sozialpflichtigkeit des Eigentums tatsächlich belastbar auch für die Kommune nutzbar ist.

Theis: Eine andere Möglichkeit wäre ja, wie es eine Darmstädter Unistudie vorschlägt, innerstädtische Wohnungen auf Parkhäuser und Supermärkte zu bauen, also bestehende Gebäude aufzustocken. Was halten Sie davon?

Brandl: Auch da braucht es Nachbesserungen. Man muss ja sehen, dass gerade bei Supermärkten in der Nacht oft Anlieferungen stattfinden und das ist laut, und insofern haben wir natürlich das klassische Immissionsproblem der Gemengelage. Auf der einen Seite gewerbliche Nutzung, auf der anderen Seite der Schutz vor Einflüssen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gesunde Wohnverhältnisse in dem Fall vor allen Dingen. Da braucht's dann Veränderungen im Immissionsbereich, dass das überhaupt möglich ist, das Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung.

Theis: Und wer müsste da ran gehen?

Brandl: Das ist eine Bundesangelegenheit, da müsste das Immissionsrecht verändert werden, um sowas zu tolerieren.

Theis: Der Wohnungsmangel ist akut. Bis Häuser gebaut werden, auf welcher Art auch immer, da vergeht Zeit. Wäre es bis dahin nicht sinnvoll, Mietpreise zu deckeln?

Brandl: Schleswig-Holstein hat jetzt die Mietpreisbremse abgeschafft. Es gibt in einigen Bundesländern die Mietpreisbremse überhaupt nicht und es zeigt sich auch, dass sie ein relativ zahloser Tiger ist. Beim Neubau gilt sie ohnehin nicht. Jeder Neubau erhöht dann auch noch die durchschnittliche Höhe der Miete im Rahmen der Mietspiegel, also von daher halte ich das nicht für das probate Mittel. Wir brauchen einfach mehr Menge, um über die Menge tatsächlich den Preis steuern zu können.

- Ende Wortlaut -