

# Mieterbund besorgt über Bodenspekulation

## Bauvorhaben sollen nach der Baugenehmigung schneller begonnen werden

**Regensburg. (bd/dp)** Mit Sorge beobachtet der Mieterbund Regensburg, dass die Bodenpreise und damit zwangsläufig die Wohnungsmieten in den letzten Jahren stark gestiegen sind. In einer Pressemitteilung schreiben die stellvertretenden Vorsitzenden Thomas Porubka und Albert Bauer, dass diese Tatsache offenbar von Grundeigentümern genutzt werde, um Bodenspekulation zu betreiben. Trotz erteilter Baugenehmigung lägen Grundstücke brach und würden nicht bebaut.

Der Mieterbund kann diese Aussage mit Zahlen belegen. In den Jahren zwischen 2009 und 2018 seien Baugenehmigungen für 14228 Wohnungen erteilt worden, aber nur 10842 Wohnungen wurden fertiggestellt. Im genannten Zeitraum sei die Differenz zwischen genehmigten und fertiggestellten Wohnungen auf 3386 angewachsen. Der Unterschied sei nicht mit sogenannten Überhängen zu erklären. Als Überhang gelten Wohnungen, die im Jahr der Genehmigung noch nicht im Bau befindlich oder noch nicht fertiggestellt waren.

### **Grundstücke kaufen und weitaus teurer verkaufen**

Bei einer Bautätigkeit in Regensburg von circa 1200 jährlich errichteten Wohnungen bedeute das, dass allein aus dem Bauüberhang fast drei Jahre lang ohne jede neue Baugenehmigung Wohnungen fertiggestellt werden könnten. Das Geschäftsmodell des sogenannten Bodenbankings stelle sich so dar: Investorenfirmen, vermögende Familien oder Privatleute würden Grundstücke kaufen, um sie nach erteilter Baugenehmigung weitaus teurer weiterzuverkaufen. Die Bayerische Bauordnung leiste hier Vorschub, weil Bauherren vier Jahre Zeit haben, mit dem genehmigten



So sah die Großbaustelle auf dem Nibelungenareal aus. Inzwischen wurden die Häuser bezogen.

Foto: Effenhauser

Bau zu beginnen. Wenn das spekulative Horten von Bauland verringert werde, habe das positive Auswirkungen auf die Bodenpreise und die Mieten.

### **Bauministerium hält an bewährter Regelung fest**

Gemäß Artikel 161 der Bayerischen Verfassung hat der Staat die missbräuchliche Bodennutzung abzustellen und Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand entstehen, sind für die Allgemeinheit

nutzbar zu machen. Nach Artikel 69 der Bayerischen Bauordnung erlöscht die Baugenehmigung, wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Das bedeute, dass ein Bauherr trotz vorliegender Baugenehmigung vier Jahre Zeit habe, mit dem genehmigten Bau zu beginnen. In anderen Bundesländern betrage die Frist für die Gültigkeit einer Baugenehmigung lediglich ein, zwei oder drei Jahre. Der Mieterbund fordert deshalb die

Änderung des Artikels 69 der Bayerischen Bauordnung. Die Frist für die Geltungsdauer einer erteilten Baugenehmigung solle auf ein Jahr verkürzt werden und lediglich in begründeten Fällen ausnahmsweise kurzfristig verlängert werden.

Die Pressesprecherin des Bayerischen Bauministeriums, Kathrin Fändrich sagte dazu auf Nachfrage, dass sich die bisherige Praxis der Geltungsdauer bewährt habe. Andere Bundesländer mit kürzerer Geltungsdauer wie Brandenburg oder Berlin hätten hingegen große Probleme.