



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

Bauland-Engpässe wirkungsvoll beseitigen

Deutscher Verband Die Expertenkommission des Bundesinnenministeriums arbeitet an konkreten Verbesserungen für eine nachhaltige Entwicklung und Mobilisierung von Bauland.

www.deutscher-verband.org

Bis 2021 will die Bundesregierung erreichen, dass insgesamt 1,5 Millionen neue Wohnungen gebaut werden. Wegen der hohen Baulandpreise ist oft ohne massive Subventionierung kein bezahlbarer Wohnungsneubau mehr zu schaffen. Dies führt zu negativen Auswirkungen auf den Erhalt sozial gemischter Quartiersstrukturen, da auch die Mieten und Preise für Bestandswohnungen deutlich anziehen. Der Koalitionsvertrag benennt neben der Ausweitung des Baulandangebots einige Gegensteuerungs-Maßnahmen, unter anderem die Einrichtung einer Kommission zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik. Die hat ihre Arbeit am 4. September aufgenommen und soll bis Mitte 2019 Maßnahmen zur Verbesserung der Baulandbereitstellung vorschlagen.

DREI HERAUSFORDERUNGEN Die Experten müssen sich mit drei großen Herausforderungen auseinandersetzen: Erstens müssen die Verfahren der Baulandentwicklung beschleunigt und vereinfacht werden. Hier sind in erster Linie die Kommunen gefragt, etwa durch integriertes Verfahrensmanagement oder den Ausbau von Planungskapazitäten. Aber auch auf Bundesebene ist zu prüfen, welche Vereinfachungs- und Beschleunigungsmöglichkeiten im Bauplanungsrecht selbst sowie im Verhältnis zum Umwelt- und Naturschutzrecht bestehen.

Zweitens gilt es bislang ungenutzte innerstädtische Wohnbaupotenzialflächen zu mobilisieren. Zur Mobilisierung privater Wohnbaugrundstücke, die von den Eigentümern aus unterschiedlichen Gründen nicht bebaut werden, reichen die in der Diskussion stehenden Instrumente von einem vermehrten Einsatz kooperativer Ansätze mit Flächenmonitoring, Ansprache und Beratung sowie Unterstützung und Förderung der Eigentümer bis hin zu der Nutzung flächendeckender Bauverpflichtungen in einer hoheitlichen Innenentwicklungsmaßnahme, erhöhter Grundsteuer auf unbebaute Flächen mit Baurecht sowie der Stärkung von kommunalen Vorkaufrechten.

AKTIVE BODENPOLITIK Und schließlich gilt es drittens, durch eine aktive Bodenpolitik dafür zu sorgen, dass Teile der Wohnbauflächen zu vergünstigten Konditionen für bezahlbaren Wohnungsneubau eingesetzt werden können. Auf kommunaler Ebene spielen dafür eine strategische Bodenvorratspolitik sowie der Zwischenerwerb in Verbindung mit kooperativen Baulandmodellen mit privaten Grundstückseigentümern eine wichtige Rolle. Ziel ist es, aus planungsbedingten Bodenwertsteigerungen Quoten für geförderten Wohnungsbau sowie Teile der Infrastruktur zu finanzieren. Dies kann etwa dadurch erfolgen, dass Kommunen vor der Schaffung von Baurecht einen Teil der Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert ankaufen und dann selbst für bezahlbaren Wohnungsbau einsetzen. Wichtig ist hier, dass Bund und Länder ihre Grundstücke vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau einsetzen.

Entscheidend ist es, diese drei Elemente kombiniert und gleichzeitig anzugehen. Durch kommunale Baulandbeschlüsse wurde bereits einiges erreicht. Aber es bleibt auch noch viel zu tun. So wäre etwa auch eine weit intensivere gemeinsame interkommunale Wohnbaulandentwicklung und damit eine aktive Mitwirkung der Umlandkommunen bei der Beseitigung der Bauland-Engpässe notwendig. Aufgabe der Baulandkommission des Bundes ist es nun, den Status quo zu bewerten und weitergehende Maßnahmen auf den Weg zu bringen. Der Deutsche Verband begleitet als Geschäftsstelle die Baulandkommission im Bundesministerium des Innern, Bau und Heimat. «



Für die Herausforderungen beim Wohnungsbau werden Lösungen erarbeitet, die der DV begleitet, so Christian Huttenloher.

Christian Huttenloher, Generalsekretär Deutscher Verband