



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

Mehr Bauland gemeinwohlorientiert entwickeln

Deutscher Verband Für mehr bezahlbaren Wohnungsbau müssen Stadtverwaltung und Politik mehr Bauland entwickeln und mobilisieren. Es muss auch stärker gemeinwohlorientiert eingesetzt werden.

www.deutscher-verband.org



Dr. Josef Meyer, Vizepräsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Bauland bildet in wachsenden Großstadtregionen den entscheidenden Kosten- und Engpassfaktor für den Wohnungsbau. Nach Erhebungen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung stieg dort der Quadratmeterpreis für Eigenheime von 2011 bis 2016 um 42 Prozent auf durchschnittlich 466 Euro. In den teuren Großstädten zeigt sich die Knappheit auch am Rückgang von Grundstückstransaktionen. Das knappe Bauland verhindert dort, dass ausreichend neuer Wohnraum entsteht.

Stadtverwaltung und Politik müssen deshalb vor allem dafür sorgen, dass das Baulandangebot ausgeweitet wird und bestehende Bauflächen bebaut werden. Denn die Knappheit ist mit selbstverschuldet. Viele Städte haben die Baulandausweisung vernachlässigt. Mit dem Primat „Innen vor Außen“ ist zudem die Außenentwicklung begrenzt. Viele Baulücken, Brachen und sonstige un- oder mindergenutzte Flächen lassen sich aber häufig nur schwer und mit hohem Aufwand mobilisieren.

ZUSÄTZLICHE INSTRUMENTE Kommunen brauchen zusätzliche Instrumente. Helfen könnte eine Innenentwicklungsmaßnahme. Mit dieser könnten disperse Flächen mit Baurecht zu einer gebietsbezogenen, städtebaulichen Gesamtmaßnahme zusammengefasst und mit einer Bauverpflichtung belegt werden. Kommt der Eigentümer dieser nicht nach, könnte die Kommune das Grundstück zum Verkehrswert erwerben und für die Bebauung sorgen. Über diesen gebietsbezogenen Ansatz ließe sich die Abwägung der Gemeinwohlbelange gegen das Eigentumsrecht einfacher begründen.

Neben der Schaffung und Mobilisierung von Bauland tragen die Kommunen eine wichtige Verantwortung dafür, dass Grund und Boden für Gemeinwohlbelange eingesetzt wird. Die Gemeinwohlverpflichtung des Grundeigentums hat denselben Verfassungsrang wie das Eigentumsrecht. Seit einigen Jahren gewinnt eine aktive und gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik an Bedeutung. Städtische Grundstücke werden vermehrt über Konzeptvergaben mit sozialen Kriterien veräußert. Zudem erwerben Städte Frei-, Konversions- oder Brachflächen und setzen beim Grundstücksverkauf auf eine Preisdifferenzierung für unterschiedliche Wohnungs- und Preissegmente. Darüber lassen sich gemischte Quartiere für verschiedene Einkommensgruppen gestalten.

Auf ähnliche Weise kann die kommunale Planungskompetenz auf privaten Grundstücken genutzt werden. Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen sollten für das Gemeinwohl eingesetzt werden, indem geförderter oder preisgedämpfter Wohnungsbau erfolgt und notwendige Infrastrukturen mitfinanziert werden. Denn es ist nicht nachvollziehbar, dass die durch öffentliche Maßnahmen entstandenen Gewinne aus der Bodenwertsteigerung beim Grundstückseigentümer verbleiben, die Folgekosten aber durch Haushaltsmittel finanziert werden. Nachdem lange Zeit nur München solche Baulandmodelle einsetzte, haben sich diese nun in vielen Großstädten durchgesetzt. Allerdings ist die Anwendung komplex, weshalb kleinere Kommunen meist davor zurückschrecken.

Sicher, es werden niemals alle zu günstigen Preisen in den wachsenden Städten und vor allem in den angesagten Stadtvierteln wohnen können. Allerdings ist es für den Zusammenhalt unserer Gesellschaft von enormer Bedeutung, dass auch dort bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist. Dabei geht es mittlerweile um breite Teile der Mittelschicht. Die können wir nicht darauf vertrösten, dass es sich außerhalb der Städte günstig leben lässt. Und auch für unsere historisch gewachsenen europäischen Städte war und ist die soziale Durchmischung stets ein zentraler Stabilitätsfaktor. «