



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

Ohne zusätzliches Bauland kein bezahlbares Wohnen

Deutscher Verband

Im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen hat der Deutsche Verband für das Bundesbauministerium die Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“ betreut. Diese hat nun ihre zentralen Empfehlungen vorgelegt.

www.deutscher-verband.org



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

Die Baulandpreise sind in den städtischen Wachstumsräumen ein wesentlicher Faktor für die hohen Baukosten. In guten und sehr guten Lagen Frankfurts sind die Grundstückspreise für Geschosswohnungen in den letzten fünf Jahren um 30 bzw. 60 Prozent gestiegen. Der grundsätzliche Mangel an Bauland schränkt den nötigen Neubau ein.

Für ausreichend verfügbares und preiswertes Wohnbauland ist in erster Linie eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik gefragt. Doch auch Bund und Länder müssen unterstützen. In den Kommunen muss Liegenschaftspolitik Chefsache sein! Um Baulandpotenziale zu sichern, müssen noch mehr Kommunen mehr Bauland in eigener Verantwortung entwickeln. Dabei dürfen rein fiskalische Erwägungen nicht einseitig die sozialen, städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen dominieren.

UMFASSENDE BAULANDSTRATEGIEN Einige Städte zeigen, wie es geht: Sie beschließen umfassende Baulandstrategien, die das Instrumentarium des Baugesetzbuches (BauGB) bündeln. Die entscheidende Grundlage bilden eine strategische Bodenvorratspolitik sowie kommunaler Zwischenerwerb. Um den benötigten Mengeneffekt zu erreichen, sollte besonders das bewährte Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wieder mehr angewandt werden. Eigene städtische Grundstücke müssen verstärkt und preisreduziert für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Einige Städte wenden dazu erfolgreich Konzeptvergaben, Vergaben mit Auflagen oder andere Formen der Preisdifferenzierung für unterschiedliche Zielgruppen an. Damit mehr Bauland geschaffen und auch rasch bebaut werden kann, muss in den Kommunalverwaltungen ausreichendes und qualifiziertes Fachpersonal vorhanden sein.

BESONDERE SCHWERPUNKTE Aber auch Bund und Länder müssen ihre Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau einsetzen. Zusätzlich gilt es, die von den meisten Bundesländern auf bis zu 6,5 Prozent erhöhte Grunderwerbsteuer bundeseinheitlich wieder zu reduzieren. Zudem sollte der Bund eine vorsteuerliche Berücksichtigung der Grunderwerbsteuer ermöglichen, um die Doppelbesteuerung bei kommunalem Zwischenerwerb, bei der Entwicklung von Bauland und beim Wohnungsneubau zu beheben.

Der Vorrang der Innenentwicklung erfordert es, die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale konsequent zu nutzen. Um auch dispers verteilte kleinere Grundstücke einer Entwicklung zuzuführen, sollte ein eigener Maßnahmentyp der Innenentwicklung, das „Innenentwicklungsmaßnahmengbiet“, im BauGB verankert werden, das entwicklungsrechtliche Instrumente zum Ankauf der Flächen enthält. Und auch eine steuerliche Option zur Mobilisierung bebaubarer unbebauter Grundstücke in der Grundsteuer würde helfen, baureife innerstädtische Grundstücke zu aktivieren. Um mehr Wohnungsneubau in der Stadt zu ermöglichen und die Innenentwicklungspotenziale bestmöglich zu nutzen, müssen aber auch die derzeit durch den Lärmschutz eingeschränkten planerischen Gestaltungsspielräume in lärmvorbelasteten Gebieten erweitert werden.

In wachsenden Stadtregionen mit zu geringen Innenentwicklungspotenzialen ist darüber hinaus eine bedarfsgerechte Außenentwicklung notwendig. Dazu sollte die Landes- und Regionalplanung ausreichende kommunale Reserven bei der Bemessung des Wohnflächenbedarfs und der Ausweisung von Wohnflächenkontingenten einräumen. Kommunen benötigen Planungsalternativen, damit sie ihre Wohnflächenentwicklung auf die Flächen mit der besten Verfügbarkeit konzentrieren können. «