



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

Kommunale Baulandstrategien auf dem Prüfstand

Eine Arbeitsgruppe identifiziert Wege und Beispiele zur Schaffung von günstigem Wohnungsneubau.

www.deutscher-verband.org

In vielen städtischen Ballungsräumen ist durch anhaltenden Bevölkerungszug die Nachfrage nach Wohnungen größer als das Angebot: Mieten und Immobilienpreise steigen. So erwartet Köln in den nächsten zehn Jahren rund 50.000 neue Einwohner. Die Engpässe auf den Wohnungsmärkten führen auch zu der Frage, wie das Baulandangebot ausgeweitet und vorhandenes Bauland mobilisiert werden kann. Denn dies ist neben den Baukosten eine wichtige Stellschraube für bezahlbaren Wohnraum. Normalerweise macht das Bauland maximal ein Fünftel der Gesamtkosten für den Wohnungsneubau aus – in den Hochpreisregionen ist dieser Anteil mittlerweile auf mehr als das Doppelte gestiegen. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit einer aktiven Liegenschaftspolitik.

AKTIVE KOMMUNALE LIEGENSCHAFTSPOLITIK NOTWENDIG Um bezahlbare Wohnungen zu schaffen und die städtebauliche Qualität zu sichern, sind kommunale Baulandstrategien notwendig. Das seit Anfang der 1990er Jahre bestehende Instrumentarium des Städtebaurechts reicht dafür grundsätzlich aus. Angesichts der seit damals permanent rückläufigen Bautätigkeit war eine Anwendung bislang weitgehend entbehrlich. Das ist inzwischen vielerorts anders: Die Instrumente müssen gebündelt und transparente, effiziente Strukturen innerhalb der Verwaltungen verankert werden. Dazu legen immer mehr Städte in kommunalen Baulandbeschlüssen ihre Strategie fest.

Bei der Schaffung von Bauland lassen sich in der Praxis zwei Grundrichtungen ausmachen: Zum einen stellen die Kommunen mehr Boden zur Verfügung; das vergrößerte Angebot dämpft die Preise. Dies kann über die klassische Angebotsplanung und alle anderen Baulandmodelle für neue Flächen geschehen, aber auch über Brachflächenreaktivierung und Nachverdichtung. Zum anderen verfolgen die Kommunen sozialpolitische Ziele: Wird für private Grundstücke neues Baurecht geschaffen, garantieren städtebauliche Verträge, dass bestimmte Flächenanteile der Eigentumsbildung von Schwellenhaushalten oder preisgünstigen Miet- bzw. Sozialwohnungen vorbehalten sind. Weitere strategische Elemente sind eine langfristige Bodenvorratspolitik sowie der Zwischenerwerb der Kommune. Diese kann dann als Grundstückseigentümerin über Konzeptvergaben stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Ziele umsetzen. Bei beiden Richtungen ist es wichtig, auch die Perspektiven von Investoren, Bauträgern, Wohnungsbaugesellschaften und Eigentümern zu berücksichtigen.

BEITRAG DES BUNDES UND DER LÄNDER Baulandpolitik wird meist in Kommunen gemacht. Auch Bund und Länder leisten einen wichtigen Beitrag, indem sie etwa ihre Liegenschaften für bezahlbaren Wohnraum einsetzen. Mit planerischen, umweltschutzrechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen kann Bundes- und Landespolitik die Schaffung von mehr Bauland aber auch behindern. So schränkt z. B. die Konzentration auf die Innenentwicklung die mancherorts notwendige Entwicklung von Wohnbauland im Außenbereich ein. Die Auswirkungen der bundes- und landesrechtlichen Vorgaben auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sollten so kritisch überprüft werden.

Dieser Aufgabe widmet sich seit Anfang 2015 die Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“, die der Bund im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen gegründet hat. Der Deutsche Verband unterstützt das Bundesumweltministerium aktiv bei der Steuerung der AG. Diese wird sich mit kommunalen Baulandinstrumenten befassen und die Anwendung in der Praxis kritisch beleuchten. «



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

Dr. Josef Meyer