

Mobilisierung von Bauland durch handlungsfähige Kommunen

Der Mangel an preisgünstigem Bauland wird immer mehr zum Flaschenhals für den Wohnungsbau. Vor allem in den Metropolen deckt der Neubau nicht den Bedarf ab (siehe Grafik). Folgerichtig hat die Bundesregierung einen Gesetzesentwurf vorgelegt, um mehr Bauland zu mobilisieren. Die darin vorgeschlagenen Änderungen des Baugesetzbuches erweitern die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen, bleiben aber auf halbem Wege stecken.

Das Gesetz beinhaltet leichte Verbesserungen für die Kommunen zur Ausübung ihres Vorkaufsrechts. Das Kernproblem bleibt jedoch ungelöst. Denn die Kommunen müssen den Marktpreis bezahlen. Die Preisspirale auf dem Immobilienmarkt kann dadurch nicht gebrochen werden und Kommunen müssen hohe Summen aufbringen. Besser wäre ein preislimitiertes Vorkaufsrecht, das sich an den Bodenrichtwerten, dem Ertrag bei sozialer Nutzung oder dem vorherigen Kaufpreis orientiert.

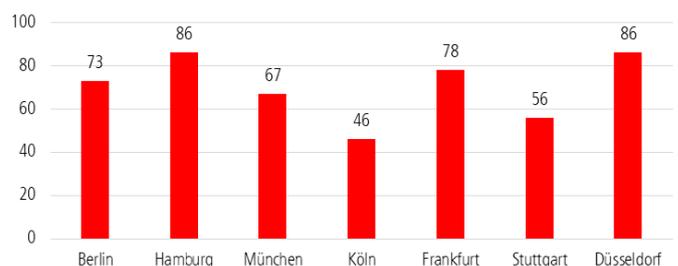
Um gegen Baulücken und Brachen vorzugehen, können Kommunen Eigentümer verpflichten, baureife Grundstücke binnen einer Frist zu bebauen. Von diesem Instrument wird wegen hoher Hürden bislang kaum Gebrauch gemacht. Positiv ist, dass solche Verpflichtungen in bestimmten Gebieten künftig nicht mehr im Einzelfall begründet werden müssen. Der Gesetzgeber plant jedoch, eine weitere Hürde einzubauen: Wenn ein brachliegendes Grundstück vom Eigentümer für ein Familienmitglied vorgehalten wird, kann die Bebauungsverpflichtung der Kommune abgewiesen werden. Da dabei weder geregelt ist, welchen Nachweis der Eigentümer bringen muss, noch wie lange das Grundstück unbebaut bleiben darf, ist die Ausnahme ein Schlupfloch, um weiter nicht zu bebauen und auf steigende Baulandpreise zu spekulieren.

Gegen den Widerstand aus der CDU ist im Gesetzesentwurf ein Umwandlungsvorbehalt vorgesehen: Um das

Angebot an Mietwohnungen zu erhalten, dürfen Kommunen einer Umwandlung in Eigentumswohnungen widersprechen. Bislang konnte ein Vorbehalt nur in sogenannten Milieuschutzgebieten ausgesprochen werden. Jedoch beinhaltet der Entwurf zahlreiche Ausnahmen. So wird der Vorbehalt unwirksam, wenn der Erhalt von Mietwohnraum wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Diese Härtefallregelung mag sinnvoll erscheinen, fördert aber ein beliebtes Geschäftsmodell: Denn aufgrund der gestiegenen Preise für Mehrfamilienhäuser in guten Lagen, lassen sich viele Immobilientransaktionen nur wirtschaftlich darstellen, wenn eine Umwandlung in Eigentumswohnungen mit anschließendem Verkauf erfolgt.

Besorgniserregend ist die teilweise oder vollständige Eingrenzung der genannten Instrumente auf „Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt“. Zwar ist nicht abschließend geklärt, wie diese Gebiete festgelegt werden, aber es ist zu vermuten, dass – wie bei der Mietpreissbremse auch – die Länder dafür verantwortlich sind. Die Kommunen kennen den lokalen Wohnungsmarkt jedoch am besten. Ihre Handlungsfähigkeit darf nicht von landespolitischen Konjunkturen abhängen. Das Gesetz enthält zweifellos wichtige Verbesserungen, bleibt aber hinter den bodenpolitischen Forderungen der Gewerkschaften zurück (<https://www.dgb.de/-/ml6>).

Anteil jährlich fertig gestellter Wohnungen (2016 bis 2018) am jährlichen Bedarf in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt; IW Köln