

# Bericht aus der Baulandkommission: Umsetzung der Handlungsempfehlungen

Matthias Waltersbacher

Referatsleiter Wohnungs- und Immobilienmärkte

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung

Herbsttagung am 21./22.11.2019

BBSR, Berlin

Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

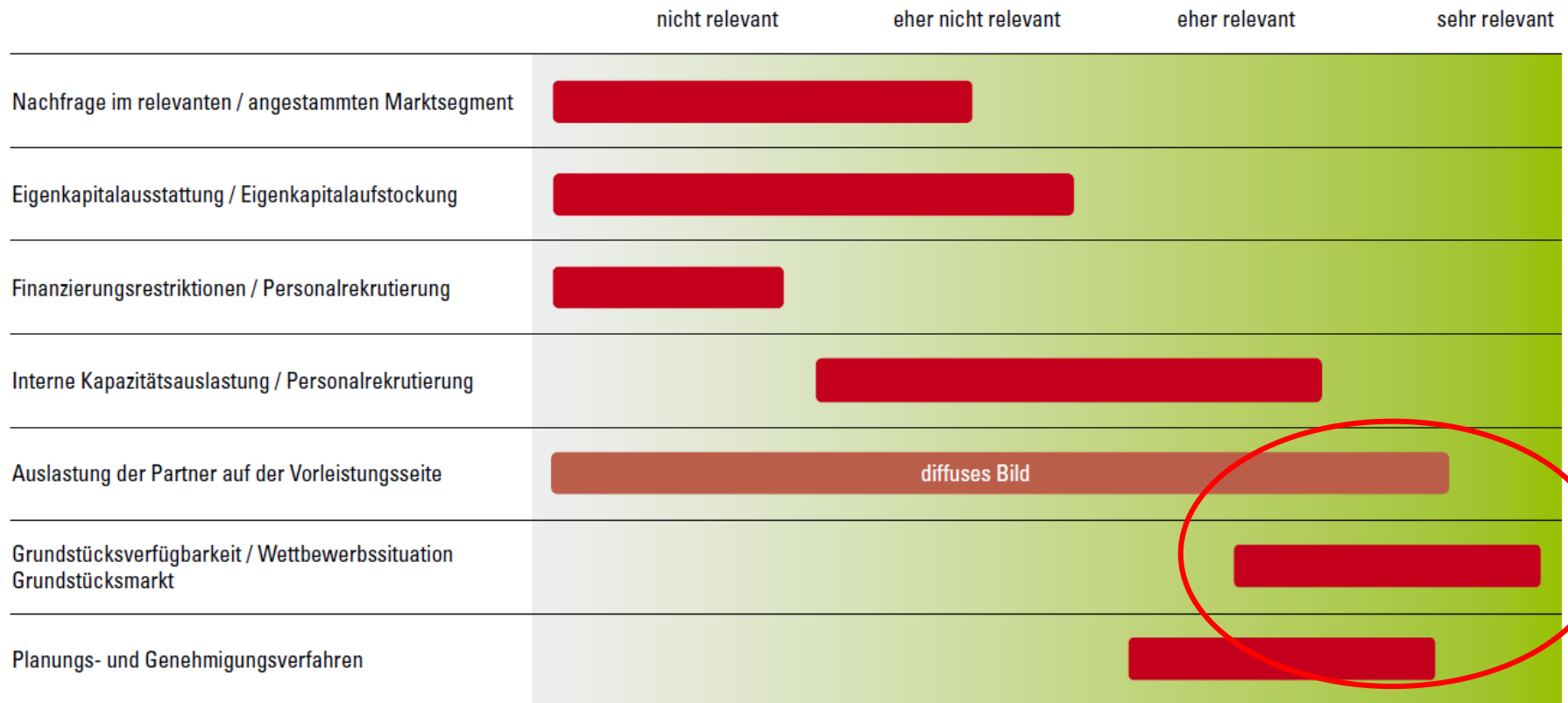
im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



# Bauland-Mangel

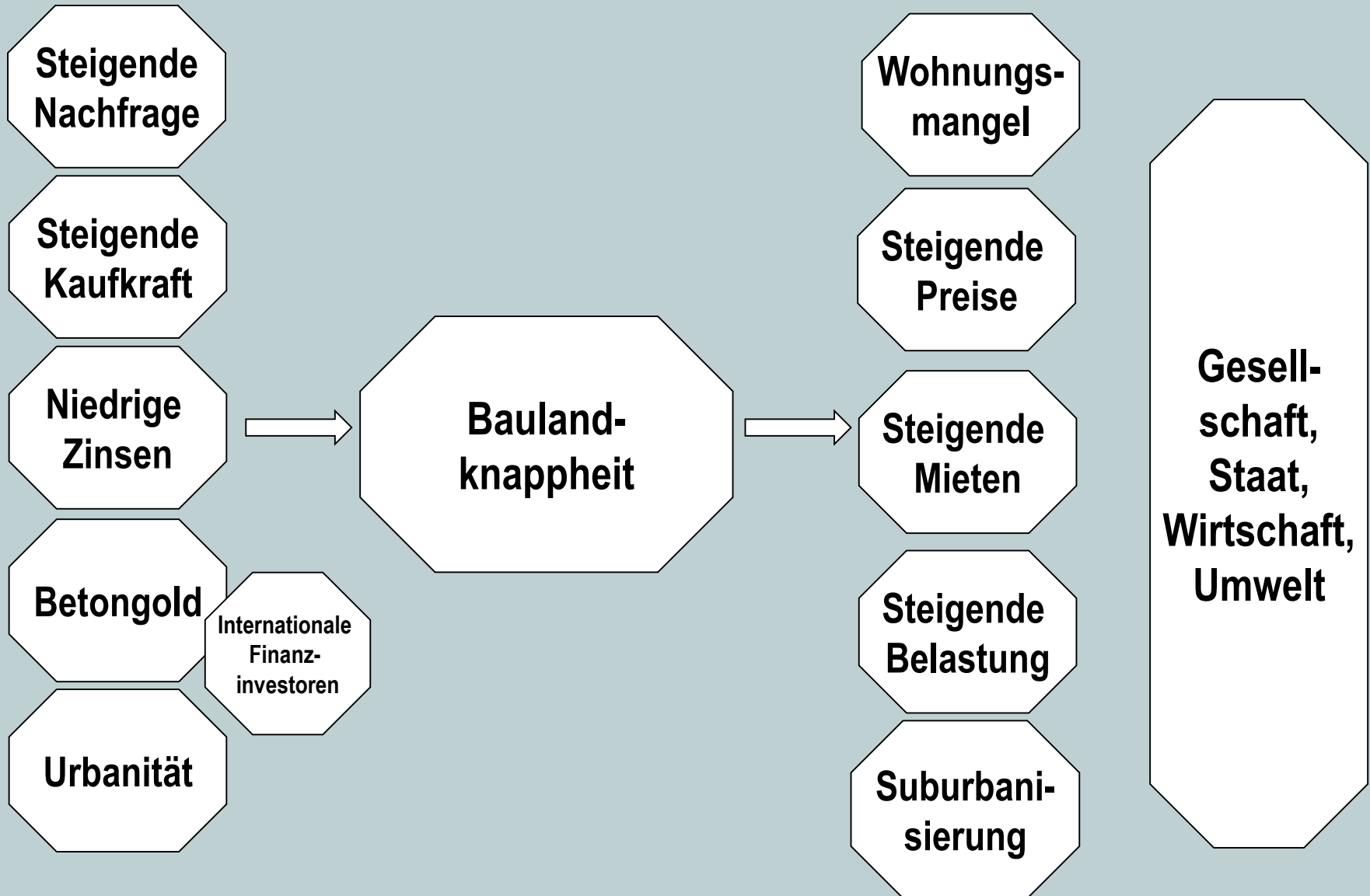
## Was sagen die Investoren?

Abbildung 50:  
Zusammengefasste Ergebnisse zum Thema „Hemmnisse eines ausgeweiteten Neubauengagements“



Quelle: eigene Erhebungen (Quaestio 5/2016)

# Baulandknappheit – Ursachen und Folgen



# Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission)

- Ein maßgeblicher Engpassfaktor für bezahlbaren Wohnungsbau ist fehlendes bezahlbares Bauland
- Die Baulandmobilisierung und eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik sind ein wichtiges Element der Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen
- Die Mitglieder der Kommission waren Vertreter der Regierungsfractionen, der Länder, der kommunalen Spitzenverbände, Verbände der Wohnungs-, Immobilien-, Bau- und Stadtentwicklungspolitik sowie der Deutsche Mieterbund. Ferner haben Experten aus Wissenschaft und kommunaler Praxis mitgewirkt

## Befassung mit strategischen Fragen, wie:

- Mit welchen Maßnahmen kann die Liegenschaftspolitik der föderalen Ebenen zur Baulandmobilisierung beitragen und welche haushaltsrechtlichen Voraussetzungen müssen hierfür geschaffen werden?
- Welche Anpassungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und des Immissionsschutzrechts sind erforderlich, um Kommunen noch besser bei der Mobilisierung zusätzlichen Baulands oder der Ausnutzung bestehenden Baulands für Wohnzwecke zu unterstützen?
- Mit welchen Maßnahmen kann die Anwendung bereits bestehender Instrumente (z. B. städtebauliche Verträge, Konzeptvergaben, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) unterstützt werden?
- Welche Möglichkeiten gibt es, die Datengrundlagen zum Thema Bauland zu verbessern und eine höhere Transparenz über Baulandpotenziale und -bedarfe als Basis einer rationalen Baulandpolitik zu erreichen?

# Die Empfehlungen erstrecken sich auf folgende Felder

**Aktive Boden- und  
Liegenschaftspolitik  
in Bund, Ländern  
und Kommunen**

**Wirksamkeit der  
Instrumente zur  
Bauland-  
mobilisierung**

**Verbesserung des  
Prozessmanagements  
bei der Bauland-  
bereitstellung**

**Verbesserung des  
Datenbestands für  
Analyse und Markt-  
transparenz**

# Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik in Bund, Ländern und Kommunen: die Kommission empfiehlt,

- Bund, Ländern und Kommunen, eigene Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau bereitzustellen
- die durchgeführten Verbesserungen der BImA-Verbilligungsrichtlinie weiterzuentwickeln und zu prüfen, inwiefern die Veräußerung bundeseigener Liegenschaften für sozialen Wohnungsbau direkt in der Bundeshaushaltsordnung (BHO) geregelt werden kann
- dass qualitativ ausgerichtete Vergabeverfahren, wie insbesondere Konzeptvergaben, von Bund, Ländern und Kommunen stärker als Steuerungsinstrument genutzt werden
- das Erbbaurecht stärker als ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland zu nutzen.
- eine kommunale Bodenvorratspolitik sowie die Einrichtung von Liegenschaftsfonds oder Entwicklungsgesellschaften

# Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung: die Kommission empfiehlt,

- den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung als grundlegendes Prinzip der städtebaulichen Entwicklung
- eine behutsame Lockerung der „Grundzüge der Planung“, um im Rahmen einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ausnahmsweise ein Abweichen vom Maß der Nutzung zu ermöglichen
- zur Schaffung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich einen neuen § 9 Abs. 2 d BauGB einzufügen, die sog. Sektoralen Bebauungspläne, die sich thematisch auf Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränken, ermöglichen soll
- den Kommunen im Rahmen einer BauGB-Novelle die Anwendung des Baugebots zu erleichtern und zur Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts die Ausübungsfrist von zwei auf drei Monate zu verlängern
- eine Experimentierklausel, um beim Lärmschutz Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und heranrückender Wohnbebauung zu lösen



# Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung: die Kommission empfiehlt,

- bei der Außenentwicklung die Verlängerung des § 13 b BauGB bis 2022 und eine begleitende Evaluierung (beschleunigtes Verfahren, Freistellung von der Umweltprüfung, von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung )
- den Gemeinden die Einführung und sachgerechte Ausgestaltung kooperativer Baulandmodelle mit einheitlichen und transparenten Vorgaben
- dass Verfahrensweisen zur einheitlichen Ermittlung des Werteeinflusses von Miet- und Belegungsbindungen auf Grundstücken mit gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum entwickelt werden
- zur Reaktivierung von Brachflächen ein verstärktes finanzielles Engagement des Bundes und der Länder
- die Einführung von Grunderwerbsteuerfreibeträgen, insbesondere beim erstmaligen Erwerb von Wohneigentum

# Verbesserung des Prozessmanagements bei der Baulandbereitstellung: die Kommission empfiehlt,

- im förmlichen Planungsverfahren interne Planungs-, Genehmigungs- und Realisierungsprozesse durch ein integriertes Verfahrensmanagement zu optimieren
- Bund, Ländern und Kommunen die Voraussetzungen für eine verstärkte Digitalisierung von Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozessen zu verbessern
- die dringend notwendigen Personalkapazitäten in Planungsämtern und sonstigen relevanten Einrichtungen auf allen föderalen Ebenen auszubauen
- dass Kommunalverbände und Länder über gute Praxisbeispiele informieren und Erfahrungen über Veranstaltungen, Ausstellungen, Leitfäden in die Breite tragen

# Verbesserung des Datenbestands für Analyse und Markttransparenz: die Kommission empfiehlt,

- der Bauministerkonferenz eine Vereinheitlichung von Umfang, Struktur und Verfahren der Immobilienberichterstattung durch die Gutachterausschüsse
- Für eine vertiefte fachliche Auseinandersetzung in der Baulandkommission wurden drei Expertisen als Beratungsgrundlagen zu themenspezifischen Fragestellungen und Lösungsansätzen erstellt
- Expertise „Datenbestand und Datenbedarf für mehr Transparenz auf dem Bodenmarkt“
- Die Mitglieder der Baulandkommission forderten eine Erweiterung der verfügbaren Datengrundlagen, eine bessere Verfügbarkeit und Aussagefähigkeit der für die Wohnungsbaulandentwicklung relevanten Informationen, die Bereitstellung geeigneter Vergleichsindizes, eine verbesserte Darstellung langfristiger Entwicklungen (Zeitreihen) sowie eine stärkere räumliche Differenzierung

# Umsetzung der Empfehlungen zur Wertermittlung

- Die Baulandkommission hat sich ausgesprochen, dass die Gutachterausschüsse Kaufpreise und sonstige Daten zu Grundstücksverkäufen mit Bindungen systematisch – ggf. im Wege der Nacherhebung – erfassen und in den Kaufpreissammlungen kennzeichnen
- der AK OGA prüft, ob es entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und die nötigen Daten durch Gutachterausschüsse erfasst werden können
- Start der Projektgruppe im Januar 2020

# Herzlichen Dank!

Weitere Informationen:

[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

Kontakt:

Matthias Waltersbacher

Tel. 0228 99401-2610

[matthias.waltersbacher@bbr.bund.de](mailto:matthias.waltersbacher@bbr.bund.de)

