



Landtag Nordrhein-Westfalen
Hans-Willi Körfges MdL

Vorsitzender des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

Antrag der SPD Fraktion

„Impulse des Baulandmobilisierungsgesetzes für NRW schnell nutzen“ (Drucksache 17 380)

Das Bündnis Bodenwende in NRW unterstützt den Antrag der SPD Fraktion zur schnellen Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes in NRW.

Weitere Maßnahmen, wie die Nutzung der Länderöffnungsklausel im Rahmen der Grundsteuerreform 2019, die Einführung eines Bodenfonds oder Erleichterungen bei der Ausübung des Erbbaurechts sind auf Landesebene durchzuführen.

Darüberhinaus sollte die Einrichtung einer Enquete-Kommission zu Bodenpolitik und bezahlbarem Wohnraum geprüft werden.

Das Bündnis Bodenwende, ein überparteilicher Zusammenschluss von Akademien, Kammern, Verbänden und Stiftungen aus den Bereichen Architektur, Stadt- und Raumplanung, Umwelt- und Naturschutz sowie Soziales und gesellschaftliche Teilhabe, hat im April diesen Jahres die „Bodenpolitischen Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl 2021“ vorgelegt.

Bei den großen Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte, wie soziale Wohnraumversorgung und gleichwertige Lebensverhältnisse, wirksamer Klimaschutz und Klimaanpassung oder die Erweiterung der grünen Infrastruktur spielen die Verfügbarkeit und Nutzung des Bodens eine zentrale Rolle. Für bezahlbaren Wohnungsbau ist die Verfügbarkeit von Bauland der maßgebliche Engpassfaktor. Das Bündnis Bodenwende sieht in der Wende zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik eine der wichtigsten Aufgaben für die kommende Legislaturperiode des Bundestages.

Ausreichend bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten, ist eine zentrale Aufgabe der Kommunen im Rahmen der Daseinsvorsorge. Boden ist wie Luft und Wasser unverzichtbar und als räumliche Ressource nicht vermehrbar. Er ist Grundlage für Gemeinschaftsgüter wie Natur-, Klima- und Gesundheitsschutz, für lebendige öffentliche Räume, soziale Infrastrukturen und nicht zuletzt für menschenwürdiges, bezahlbares Wohnen. Boden ist vor allem seit der Weltfinanzkrise zur lukrativen Anlage und zum Spekulationsobjekt geworden. Nicht nur in attraktiven Großstadtreionen, sondern auch in Mittel- und Kleinstädten wird Bauland von internationalen Anlegern aufgekauft. Stark steigende Bodenpreise und die Spekulation mit Wohnungsbeständen treiben die Mieten in die Höhe. In einigen Großstädten machen die Grundstückpreise bereits mehr als ein Drittel der Neubaukosten des Wohnungsbaus aus.

Das Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes

Am 23. Juli 2021 trat das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft, das auf den Beratungsergebnissen der sog. Baulandkommission basiert. Mit diesem Gesetz sollen eine schnellere Aktivierung von Bauland und mehr bezahlbare Wohnraum ermöglicht werden. Aus Sicht des Bündnisses Bodenwende erfüllt es die Erwartungen nicht – insbesondere in Hinblick auf eine Reform des Bodenrechts – reicht aber das stadtplanerische Instrumentarium um einige Werkzeuge an. Neben den Möglichkeiten eines erweiterten Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sind mit Einführung sektoraler Bebauungspläne (§ 9 (2) BauGB) oder des städtebaulichen Innenentwicklungskonzepts (§ 176a BauGB) weitere Handlungsoptionen für die Kommunen entstanden.

Die erweiterten Anwendungsmöglichkeiten des „Besonderen Vorkaufsrechts“ (§ 25 BauGB), der „Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes“ (§ 31 BauGB), des „Baugebots“ (§§ 175 und 176 BauGB) sowie des „Umwandlungsverbots“ von Miet- in Eigentumswohnungen (§ 250 BauGB) setzen Rechtsvorordnungen der Länder zur Bestimmung von „Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ (§ 201a BauGB) voraus.

Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes in NRW

Nicht alle mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführten Maßnahmen können unmittelbar von den Kommunen genutzt werden. Um ihnen die in Nordrhein-Westfalen so dringend benötigten Instrumente für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik an die Hand zu geben, **muss die Landesregierung Gebrauch von § 201a BauGB machen**. Das heißt, es müssen „Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ durch eine Rechtsverordnung bestimmt werden. Ein solches Gebiet liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (...).

Eine ganz wichtige Handlungsmöglichkeit in diesen durch Rechtsverordnung festgelegten Gebieten besteht für Kommunen darin, vom **besonderen Vorkaufsrecht** Gebrauch zu machen, wenn Grundstücke nicht oder geringfügig bebaut sind, aber vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden könnten (§ 25 BauGB).

Durch die **Erweiterung von Befreiungsvoraussetzungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes** können Kommunen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt aufwändige und langwierige Planänderungsverfahren vermeiden und somit die Voraussetzungen für einen zügigeren Wohnungsbau schaffen (§ 31 BauGB).

Ebenso sind in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Anwendungen von städtebaulichen Geboten, insbesondere dem **Baugebot** erweitert worden. Wenn ein Bebauungsplan mit ausgewiesener Wohnnutzung vorliegt, kann die Gemeinde den Eigentümer

innerhalb einer angemessenen Frist zu einer Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes verpflichten (§§ 175 und 176 BauGB).

Auch das „**Umwandlungsverbot**“ kann von Kommunen nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt genutzt werden. In diesen Gebieten ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig. Eine Untersagung kann ebenfalls zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in vielen Kommunen beitragen (§ 250 BauGB).

Die Rechtsverordnung nach § 201a BauGB sollte angesichts großer Wohnungseingänge und langer Planungsabläufe in den Kommunen sehr zeitnah umgesetzt werden.

Der Bundesgesetzgeber lässt bei der Definition von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt Spielräume zu, die im Sinne der nordrhein-westfälischen Kommunen großzügig interpretiert werden sollten. Bei der Erfassung dieser Gebiete sollten nicht nur die Großstadtreionen in den Blick genommen werden, sondern auch Mittel- und Kleinstädte. Der bevorstehende Wahlkampf zur Landtagswahl in NRW im Mai 2022 sollte kein Hindernis für den zügigen Erlass der Rechtsverordnung sein.

Die Steuerungsinstrumente des Baugesetzbuches sind nicht einfach anzuwenden. Sie verlangen von den Kommunen erhebliche Planungskompetenzen, Rechtskenntnisse, Querschnittskoordinationen, strategische Weitsicht und insbesondere den Einsatz finanzieller Mittel. Auf kommunaler Ebene gewinnen Initiativen für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik an Bedeutung. Baulandbeschlüsse, Vergabe von Grundstücken in Erbbaurecht anstatt Veräußerung, Konzeptvergabe, Ausübung von Vorkaufsrechten finden zunehmend Anwendung. **Eine wichtige Aufgabe der Landesregierung muss darin bestehen, die Kommunen bei der Ausübung des bestehenden und neuen Instrumentariums zur Baulandmobilisierung zu stärken. Dies kann in vielfältiger Form erfolgen (Informationsveranstaltungen, Vermittlung von guten Beispielen, personelle und finanzielle Unterstützung u.v.m.).**

Weitere Maßnahmen auf Landesebene

Neben dem Auftrag des Baulandmobilisierungsgesetzes an die Bundesländer zur Umsetzung des Paragraphen 201a BauGB durch Rechtsverordnung gibt es zahlreiche weitere Ansätze für die Landesregierung in NRW, den Kommunen eine bessere Bodenvorratspolitik sowie eine stärker gemeinwohlorientierte Baulandpolitik zu ermöglichen.

Hier seien nur einige genannt:

- Nutzung der im Rahmen der Grundsteuerreform 2019 eingeführten Länderöffnungsklausel nach dem Beispiel Baden-Württembergs (Einführung einer modifizierten Bodenwertsteuer für baureife, unbebaute Grundstücke, um effizient bebaute Grundstücke z.B. mit Mehrfamilienhäusern zu entlasten)
- Erleichterung bei der Ausübung des Erbbaurechts durch Befreiung von der Grunderwerbssteuer; Besserstellung des Erbbaurechts bei der Kreditvergabe
- Senkung oder Befreiung von der Grunderwerbssteuer für Schwellenhaushalte
- Mehr Bodeneigentum in öffentlicher Hand, Abkehr von der fiskalisch Betrachtung der öffentlichen Immobilien
- Bildung eines Bodenfonds, um Kommunen mit angespannter Haushaltsslage Grunderwerb zu ermöglichen
- Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit zur gemeinsamen Bewältigung von Engpässen auf dem Wohnungsmarkt

- **Um die Prozesse dauerhaft zu begleiten, sollte die Einrichtung einer Enquete-Kommission zu Bodenpolitik und bezahlbarem Wohnraum auf Ebene des Landtags geprüft werden.**

Der Arbeitskreis „Bodenpolitik in NRW“ des Ausschusses für Stadtplanung der Architektenkammer befasst sich ebenfalls mit der Umsetzung bodenpolitischer Instrumente in NRW. Er beabsichtigt, mit dem Format einer „Denkfabrik Bodenwende“ im ersten Quartal 2022 eine Fachdiskussion anzustoßen. Die Ergebnisse werden angereichert mit guten Beispielen den Kommunen zur Verfügung gestellt, um diese handlungsfähiger im Sinne einer aktiven Bodenpolitik zu machen. Das Bündnis Bodenwende sieht darin einen weiteren Baustein zur Behebung von Wohnungsnotständen in Nordrhein-Westfalen.

Düsseldorf, den 10. November 2021
Dipl. Ing. Sabine Feldmann
*WIR*StadtplanerIn NRW
sab.feldmann@googlemail.com