

Empfehlungen für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

AG 6 „Öffentliches Wohnungswesen“ im „Bündnis für bezahlbares Wohnen Niedersachsen“

Das BauGB stellt den Kommunen die Aufgabe, eine „...sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ zu sichern (§1 Abs.5 BauGB).

Für eine erfolgreiche gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik ist eine strategische und ausreichende Verfügung über Grund und Boden in öffentlicher Hand sicherzustellen. Die Instrumente dazu müssen auf der Ebene des Bundes, des Landes und der Kommunen teilweise erweitert und in ihrer - miteinander verzahnten - Wirksamkeit verbessert werden.

Dazu hat die AG 6 Öffentliches Wohnungswesen folgende Empfehlungen beraten:

1. die Einrichtung einer landeseigenen Gesellschaft und die Förderung regionaler/kommunaler Bodenfonds zur gemeinwohlorientierten Bodenbevorratung und Baulanderschließung als revolvingende Sondervermögen

Siehe hierzu den Beitrag von NLG und N-Bank „Flächensicherung für bezahlbares Wohnen durch Bodenbevorratung für Kommunen“ und ihre „Mögliche Umsetzung unter Einbeziehung von Finanzierungsmöglichkeiten der N-Bank“.

2. das Vorkaufsrecht zugunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und der Innenentwicklung intensiver zu nutzen und durch Anpassungen des BauGB sowie entsprechender Maßgaben des Landes zu erweitern

Von besonderer Bedeutung für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik im Innenbereich der Städte sind Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzungen). Die umfangreiche praktische Anwendung in München, Berlin und Hamburg hat sich gerade auch beim Kauf von Bestandsimmobilien als effektiv erwiesen.

Ihre Wirkung bezieht sich auf

- a) Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts bzw. Abwendungserklärung privater Eigentümer
Verhandelt wird bei Abwendung über längere Zweckbindungen, Umwandlungsverzicht, regulierte Miete,
abgesenkte Modernisierungumlage, einkommensabhängige Belegung, eingeschränkte Eigenbedarfskündigung
- b) Untersagung bzw. Einschränkung von sog. Luxussanierungen
- c) Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wenn eine Umwandlungsverordnung des Landes vorliegt

Hierzu werden folgende Initiativen (z.B. Bundesrat) und Maßgaben des Landes empfohlen:

- Novellierung des §9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) in Verbindung mit §34 (unbeplanter Innenbereich) zur Schaffung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum im Innenbereich
- Novellierung des §34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zur Verpflichtung privater Eigentümer zum Bau von gefördertem Wohnungen auch im unbeplanten Innenbereich
- Novellierung des §24 BauGB (Allgemeines Vorkaufsrecht) zur Weiterentwicklung des kommunalen Vorkaufsrechts
 - a) durch Klarstellung, dass zum Wohl der Allgemeinheit auch Wohnbedürfnisse der Gemeinde gehören;
 - b) durch Ausdehnung des Vorkaufsrechtes in bestimmten Fällen auf Teileigentum nach dem WGG und Erbbaurecht sowie
 - c) hinsichtlich des Verwendungszweckes einer langfristigen Bodenbevorratung für öffentlich gefördertem und bezahlbarem Wohnraum

- Novellierung des §25 BauGB (Besonderes Vorkaufsrecht) für ein erweitertes auf den Ertragswert preislimitiertes kommunales Vorkaufsrecht durch z.B. Möglichkeit der Kommunen zum Erlass gebietsbezogener Satzungen
- Novellierung des BauGB zur Abschöpfung von Bodenwertzuwächsen, die durch Planung und öffentliche Infrastruktur und nicht durch eigene Leistungen des Eigentümers bedingt sind (Planungswertausgleich, Bodenwertzuwachssteuer)
- Umwandlungsverordnung des Landes in Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB
- Verbesserung der finanziellen Ausstattung der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts und Förderung einer intensiveren Anwendung durch die Kommunen
- Senkung der Grunderwerbssteuer für bezahlbaren Wohnraum; Freibeträge für öffentlich geförderten Wohnraum

3. Eigentum von Bund, Land und Kommunen an Grund und Boden für den Wohnungsbau grundsätzlich nur noch im Erbbaurecht und durch Konzeptvergabe zu vergeben

- dadurch kann die Kommune Verfügungsrechte mit einer gemeinwohlorientierter Steuerung des Wohnungsmarktes verzahnen und bezahlbaren Wohnraum über die förderrechtliche Dauer der Zweckbindungen hinaus sichern
- dadurch kann die Kommune bzw. öffentliche Hand preisdämpfenden Einfluss auf die Boden- und Baulandpreisentwicklung nehmen
- dadurch kann die Kommune Einfluss auf die soziale Ausgewogenheit der Bewohner nehmen und unerwünschte soziale Segregation vermeiden
- dadurch behält die Kommune die Möglichkeit auf sich langfristig verändernde städtebauliche Anforderungen zu reagieren
- dadurch werden regelmäßige Einnahmen und Vermögen einschließlich Wertsteigerungen in öffentlicher Hand gesichert

Hierzu werden folgende Initiativen und Maßgaben des Landes empfohlen:

- Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), um den Werteeinflusses von Miet- und Belegungsbindungen auf Grundstücken mit gefördertem und preisdämpfendem Wohnraum zu erfassen und zu berücksichtigen
- Weitere Vorschläge des vdW: Gesetzliche Heimfallregelung mit 100% Entschädigung zum Verkehrswert; Orientierung des Erbbauzinses am langfristigen Kapitalmarktzins inkl. regelmäßiger Anpassung alle 30 Jahre; Wertermittlung „rückwärts“ vom wohnungspolitischen Ziel (Mietpreisbindung) her; Zwingende Prolongationsklausel zu Beginn, um die Konditionen nach Ablauf der ursprünglichen Laufzeit zu fixieren

Fazit:

die Einrichtung von revolvingenden Bodenfonds, ein erweitertes Vorkaufsrecht, eine intensivere Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts, insbesondere der Erhaltungssatzung, und eine Vergabe öffentlichen Baulandes im Erbbaurecht vorzugsweise an gemeinwohlorientierte Akteure des Wohnungsbaus können zu einer sozialpolitisch ausgewogeneren Stadtentwicklung beitragen.

Diese Empfehlungen zur Bodenpolitik ersetzen nicht die notwendige Diskussion um ein gemeinnütziges Wohnungsmarktsegment (Neue Wohnungsgemeinnützigkeit) und eine langfristig agierende Landeswohnbaugesellschaft.

(E.GüldenberG, Stand 28.08.2019)