

Große Anfrage

**der Abgeordneten Reschke, Conradi, Waltemathe, Müntefering, Lohmann (Witten),
Meininghaus, Menzel, Polkehn, Schmitt (Wiesbaden), Dr. Sperling, Huonker,
Wolfram (Recklinghausen) und der Fraktion der SPD**

Baulandsituation, Entwicklung der Baulandpreise, des Bodenrechts und der Bodensteuern

Der Baulandmarkt ist durch anhaltende Knappheit und hohe Bodenpreise gekennzeichnet: Seit 1960 stiegen die Bodenpreise im Bundesgebiet jährlich um durchschnittlich etwa 10 %. Von 1963 bis 1983 stiegen die Lebenshaltungskosten auf das 2fache des Ausgangswertes, die Baupreise für den Wohnungsbau auf das 2½fache, die Einkommen von Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalten auf das 4fache, die Baulandpreise jedoch um das 6fache. In den Brennpunkten der Nachfrage sind die Baulandpreise besonders stark gestiegen: Die Grundstückskosten machen dort oft mehr als 40 % der Gesamtkosten eines Einfamilienhauses aus.

Der Baulandmarkt der Jahre 1983 und 1984 zeigt Tendenzen abflachender Preissteigerungen, regional unterschiedlich, hervorgerufen durch Immobilienangebote, insbesondere im Wohneigentumsmarkt (Zwangsversteigerungen und Verkauf von ehemaligen Sozialwohnungen).

Die Baulandsituation wird weiterhin bestimmt durch die mangelhaften Einflußmöglichkeiten der Gemeinden auf die tatsächliche Nutzung der Baugrundstücke. Die Gemeinden schaffen zwar Baurecht und Infrastruktur für die Bebauung. Ob und in welchem Zeitraum die neuen Baugrundstücke genutzt werden, entzieht sich aber ihrer Einflußnahme. Von den unzureichenden Einflußmöglichkeiten der Gemeinden, eine städtebaulich vernünftige Verwendung herbeizuführen, zeugen viele Baulücken und häßliche, teilweise seit langem ungenutzte Fabrikanlagen.

Die überhöhten Bodenpreise und die eingeschränkte Verfügbarkeit des Baulandes verursachen gesellschaftliche Probleme: Das Bemühen um sozialen Ausgleich wird auch hier gefährdet, weil für viele Bürger schon der Erwerb eines Baugrundstücks eine unüberwindliche Hürde darstellt. Die steuerlichen Vergünstigungen und Zinsbeihilfen für die Bauwilligen werden durch die überproportionale Steigerung der Baulandpreise aufgewogen.

Auch im Mietwohnungsbau belasten die überhöhten Bodenkosten die Kalkulation. Die überhöhten Baulandpreise sind schließlich ein Investitionshindernis für die Belebung der Baukonjunktur.

Als Folge dieser Entwicklung auf dem Baulandmarkt drängt anlagewilliges Kapital zunehmend in den Altwohnungsbestand. Das hat unterschiedliche Folgen: Teilweise werden Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und durch Luxusmodernisierung einem anderen Bewohnerkreis zugeführt. Teilweise werden auf diesen Grundstücken nach Abriß der wirtschaftlich abgeschriebenen Altbausubstanz teure Neubauwohnungen gebaut, denn die Bodenpreise in den Altbaugebieten sind vielfach kaum höher als in den Neubaugebieten.

In beiden Fällen werden dringend benötigte preiswerte Wohnungen vernichtet. Durch das Hineindrängen kapitalkräftiger Anleger in den preiswerten Altbaubestand entsteht ein deutlicher Mietauftrieb, der durch die „Liberalisierung“ des Mietrechts zusätzlich angeheizt wird.

Die Probleme des Baulandmarktes haben auch auf Landschaft und Umwelt erhebliche Auswirkungen. Weil die Gemeinden nur unzureichende Möglichkeiten zur Bodenmobilisierung haben, wird das Angebot neuen Baulands häufig von dem sachfremden Gesichtspunkt beeinflusst, ob Eigentümer verkaufsbereit sind oder der Gemeinde Verfügungsrechte einräumen. Die ungenutzt bleibenden Baulücken und Brachgrundstücke in den Innenbereichen und die schleppende Bebauung der Neubaugebiete verführen manche Gemeinden zur Ausweisung und Erschließung neuer Baugebiete. Durch die Verlagerung der Siedlungstätigkeit aus den Gebieten mit hohen Bodenpreisen in entferntere Gebiete nimmt die Zersiedelung zu.

Die Bundesregierung hat die Baulandnovelle der Regierung Schmidt/Genscher zurückgezogen. Mit diesem Gesetzesvorhaben sollte mehr Bauland für Bauwillige bereitgestellt und eine Dämpfung des Preisanstiegs erreicht werden. Eine sozial gerechte und allgemeinverträgliche Bodennutzung erfordert Maßnahmen für eine entschiedene Dämpfung der Bodenpreise, für die Sicherung der Bebauung baureifen Landes und für die Verteilung an Bauwillige, die ihr Eigentum selbst nutzen wollen.

Auch die vorgezogene Neubewertung der unbebauten baureifen Grundstücke ist am Widerstand der CDU/CSU-regierten Bundesländer gescheitert. Unbebaute baureife Grundstücke ergeben wegen der übermäßigen Bodenpreisteigerung nicht nur eine besonders hohe Verzinsung, auch steuerlich wird die Geldanlage in Grundstücken durch die niedrigen Einheitswerte begünstigt. Die vorgezogene Neubewertung der baureifen Grundstücke hätte zu höheren Grundsteuern für diesen Teilmarkt geführt. Damit wäre das Interesse an der Hortung dieser für die Stadtentwicklung wichtigen Grundstücke gemindert und neben dem finanzpolitischen auch ein strukturwirksamer Effekt erzielt worden.

Nun wird den Gemeinden empfohlen, verstärkt Bauland auszuweisen. Eine solche Strategie wird sich aufgrund der Besonderhei-

ten der Preisbildung am Bodenmarkt kaum auswirken. Sie belastet außerdem die Gemeinden: Die Baureife der Grundstücke und damit die Verfügbarkeit am Bodenmarkt tritt erst nach teuren, durch die Gemeinde vorzufinanzierenden Erschließungsmaßnahmen ein. Auch ökologisch ist die Ausweisung neuen Baulands nicht wünschenswert, solange noch unbebautes, bebaubares Bauland verfügbar ist.

Wir fragen daher die Bundesregierung:

1. Wieviel Bauland ist in Bebauungsplänen ausgewiesen, und wieviel Bauland ist davon als sofort baureif zu bezeichnen?
2. Wie können die vorhandenen Reserven an baulich ungenutzten baureifen Grundstücken mobilisiert werden?
3. Wie teilt sich das ausgewiesene Bauland in Industrie- und Gewerbeflächen und Wohnungsflächen auf?
4. Kann die Bundesregierung Angaben darüber machen, für welche Maßnahmen (Mietwohnungsbau, Wohneigentumsbau) die Wohnbauflächen ausgewiesen sind?
5. Wie ist die regionale Verteilung der vorhandenen Bebauungspläne bzw. baureifen Grundstücke?
6. Wie hoch ist das in Flächennutzungsplänen zusätzlich zur Bebauung ausgewiesene Flächenpotential, aufgegliedert nach Gewerbeflächen und Wohnbauland?
7. Welche Überlegungen veranlassen die Bundesregierung zu ihrer Empfehlung an die Gemeinden, verstärkt neues Bauland auszuweisen?
8. Wie haben sich die Bodenpreise, speziell für baureifes Land, seit 1960 entwickelt in Ballungszentren, Ballungsrandzonen und ländlichen Regionen, und wie wird bei der derzeitigen Gegenläufigkeit des Baulandmarktes die Tendenz der Bodenpreise für die Zukunft beurteilt?
9. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, den Gemeinden künftig zu helfen, Planungs- und Erschließungskosten für Bauland zur Wohnraumversorgung, zum Gewerbebau und zur Infrastruktur vorzufinanzieren?
10. Wie sollen künftig die strukturellen Bodenwertsteigerungen aus der Umwidmung von Ackerland in Bauland (Planungsgewinne) behandelt werden? Soll die Gemeinde im Hinblick auf die Kosten der Planung und Erschließung an diesen Wertsteigerungen partizipieren, ggf. auf welchem Wege?
11. Wie beurteilt die Bundesregierung das Vorgehen ländlicher Gemeinden, Bebauungspläne nur aufzustellen, wenn der Gemeinde das Eigentum oder Verfügungsrecht an den Grundstücken im Baugebiet übertragen wird? Läßt sich diese Vorgehensweise auf die Verdichtungsgebiete übertragen?
12. Wie beurteilt die Bundesregierung Vorstellungen und Vorschläge (z. B. des Bundeslandes Schleswig-Holstein), durch

Ergänzung des Bundesbaurechts den Bau von Zweitwohnungen in landschaftlich reizvollen Gebieten und Kurorten zu verhindern bzw. zu bremsen?

13. Hält die Bundesregierung die Überführung des bodenrechtlichen Teils der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz in das allgemeine Städtebaurecht (Übernahme aller Grundstücke in einem Neubaugebiet durch die Gemeinde mit der Pflicht zur Wiederveräußerung an Bauwillige nach Aufschließung) für eine Möglichkeit, den Baulandmarkt zu beeinflussen?
14. Welche bodenrechtlichen Instrumente des StBauFG und des BBauG sollten weiter verbessert werden, und welche neuen bodenrechtlichen Instrumentarien hält die Bundesregierung für erforderlich, um eine Senkung der Baulandpreise in den verdichteten Regionen zu bewirken?
15. Teilt die Bundesregierung die Ansicht, daß die Verdrängung von Mietern aus dem Altbaubestand durch Umwandlung in Eigentumswohnungen, durch Luxusmodernisierung und durch Abbruch der Wohnhäuser auch auf die unverhältnismäßig hohen Bodenpreise in Neubaugebieten zurückzuführen ist, die den Neubau von Einfamilienhäusern und Miethäusern zunehmend erschweren?
16. Welche bodenrechtlichen Möglichkeiten sieht die Bundesregierung zur Förderung kosten- und flächensparender Bauformen?
17. Welche Auswirkungen hat die Änderung des Grunderwerbsteuerrechts auf die freiwillige Umlegung, und welcher Stellenwert wird der freiwilligen Umlegung zur Baulandmobilisierung beigemessen?
18. Wie beurteilt die Bundesregierung die zusätzliche Belastung der Eigentümer und die Entlastung der gewerblichen und industriellen Bauherren durch die Neuregelung der Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 1983, und ist die Bundesregierung bereit, die unsozialen Folgen der Neuregelung durch gezielte Grunderwerbsteuerbefreiungen zu mildern?
19. Hält die Bundesregierung die Neufestsetzung der Einheitswerte für bebaute und unbebaute Grundstücke für ein Instrument zur gerechteren Besteuerung des Grundbesitzes?

Besteht die Absicht, die in der Drucksache 10/1938 unter Nummer 8 genannten Hinderungsgründe für eine Neubewertung des Grundbesitzes zu beseitigen, und bis zu welchem spätesten Zeitpunkt ist hiermit zu rechnen?

Welches Verfahren (Sachwert- oder Ertragswertverfahren) hält die Bundesregierung bei der Neufestsetzung der Einheitswerte für Mietwohngrundstücke für geeignet?
20. Ist von der Neufestsetzung der Einheitswerte für unbebaute Grundstücke, für den Mietwohnungsbau und den Eigenheimbau ein Abbau der Verzerrungen der Einheitswerte innerhalb

derselben Grundstücksart und im Verhältnis zur steuerlichen Bewertung anderer Vermögensarten zu erwarten?

21. In welchem Umfang soll der Boden Besteuerungsgrundlage bleiben (Grundsteuer als der Gemeinde garantierte Realsteuer), und welches Gewicht soll dem Grundsteueraufkommen im Rahmen der Gemeindesteuern in Zukunft zukommen?
22. Welche Tatbestände der Grundsteuerbefreiung hält die Bundesregierung zukünftig für geboten?
23. Welche Konsequenzen will die Bundesregierung aus dem vorliegenden Baulandbericht ziehen oder hält die Bundesregierung es für möglich, angesichts der drängenden sozialen, städtebaulichen, ökonomischen und ökologischen Auswirkungen die notwendigen Gesetzesänderungen bis zum Abschluß der Gesamtüberarbeitung des Städtebaurechts aufzuschieben?

Bonn, den 14. November 1984

Reschke
Conradi
Waltemathe
Müntefering
Lohmann (Witten)
Meininghaus
Menzel
Polkehn
Schmitt (Wiesbaden)
Dr. Sperling
Huonker
Wolfram (Recklinghausen)
Dr. Vogel und Fraktion

