

Antwort der Bundesregierung

auf die 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
— Drucksache 10/2358 —

Baulandsituation, Entwicklung der Baulandpreise, des Bodenrechts und der Bodensteuern

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat mit Schreiben vom 24. Juli 1985 namens der Bundesregierung die Große Anfrage wie folgt beantwortet:

Die Bundesregierung teilt die in der Großen Anfrage zum Ausdruck kommende Auffassung von der grundlegenden Bedeutung des Bodens für die Entwicklung der Städte und Gemeinden. Diese Entwicklung vollzieht sich im Rahmen der vom Staat gesetzten Rahmenbedingungen. Zu ihnen gehört, daß sich Preise und Verfügbarkeit von Bauland im wesentlichen als Ergebnisse von Marktprozessen darstellen. Die Entwicklung auf den Baulandmärkten in den letzten Jahren und Jahrzehnten macht dies deutlich. Nach Auffassung der Bundesregierung wird jedoch in der Großen Anfrage die tatsächliche Situation auf den Baulandmärkten verkannt.

1. Bis etwa 1980 war die Situation auf dem Baulandmarkt durch einen starken Nachfrageüberhang geprägt. Dies war vor allem eine Folge des Wiederaufbaus nach dem Krieg, der stark steigenden Einkommen und der hieraus folgenden Möglichkeit für immer mehr Menschen, den Wunsch nach dem eigenen Haus zu verwirklichen.
2. Seit einigen Jahren zeigt sich eine Veränderung im Baulandmarkt: Zwar besteht noch immer Nachfrage nach Grund und Boden für den Bau von Eigenheimen. Der Flächenbedarf für zusätzliche Verkehrs- und sonstige Infrastrukturanla-

gen ist aber rückläufig, da hier ein relativ hoher Sättigungsgrad erreicht ist. Darüber hinaus hat sich in den vergangenen Jahren das Baulandangebot deutlich erweitert.

3. Folge der Änderung dieser Rahmenbedingungen ist eine weitgehende Preisberuhigung auf dem Baulandmarkt. Bauland steigt — im Gegensatz zu der Entwicklung bis Ende der siebziger Jahre — nicht mehr ständig im Wert; die Preisentwicklung ist zunehmend abhängig von seiner Qualität nach Lage und Nutzbarkeit.
4. Vor allem aber hat sich gezeigt, daß die Ausweisung neuer Bauflächen in größerem Umfang nicht mehr das zentrale Problem heutiger und künftiger Stadtentwicklung ist. Angesichts der erheblichen Baulandreserven, die in vielen Regionen vorhanden sind, und des zunehmenden Erfordernisses, vorhandenen Freiraum als natürliche Lebensgrundlage soweit wie möglich zu erhalten, stellt sich heute die Baulandfrage weniger unter Versorgungs- und Verteilungs- als vielmehr zunehmend unter ökologischen Gesichtspunkten.
5. Der Bundesregierung liegen auch keine Erkenntnisse vor, daß von der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen — von Einzelfäl-

len abgesehen — Verdrängungsdruck ausgeht. Das soziale Mietrecht hat sich auch in dieser Hinsicht bewährt. Es verhindert spekulative Umwandlungen und schützt die Mieter vor dem Verlust ihrer Wohnung.

6. Insgesamt läßt sich feststellen, daß sich die Baulandsituation infolge der Veränderung der Rahmenbedingungen für die Baulandmärkte verbessert hat. Die Bundesregierung weiß sich daher mit ihrer Politik der Haushaltskonsolidierung auch insoweit auf dem richtigen Weg. Es besteht nach ihrer Auffassung keine Notwendigkeit, im Bereich des Bodenrechts zusätzliche Instrumente zu schaffen.

1. Wieviel Bauland ist in Bebauungsplänen ausgewiesen, und wieviel Bauland ist davon als sofort baureif zu bezeichnen?
3. Wie teilt sich das ausgewiesene Bauland in Industrie- und Gewerbeflächen und Wohnungsflächen auf?
6. Wie hoch ist das in Flächennutzungsplänen zusätzlich zur Bebauung ausgewiesene Flächenpotential, aufgliedert nach Gewerbeflächen und Wohnbauland?

Die Fragen 1, 3 und 6, die sich auf die Ausweisungen von Bauland für Industrie, Gewerbe und Wohnen in Bebauungsplänen oder entsprechende Darstellungen in Flächennutzungsplänen beziehen, werden wegen ihres engen Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Eine bundesweite Erfassung der Bodenflächen nach ihrer bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungsart besteht nicht. Die für 1985 vorgesehene Erfassung dieser Flächen nach § 3 des Gesetzes über Bodennutzungs- und Ernteerhebung in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 11. August

1978 (BGBl. I S. 1369) ist — einem Beschluß des Bundesrates folgend — durch Artikel 5 § 4 der Statistikbereinigungsverordnung vom 14. September 1984 (BGBl. I S. 1247) ausgesetzt worden. Sie soll 1989 nachgeholt werden.

Rückschlüsse auf das ausgewiesene Bauland läßt allerdings die Statistik über Städtebauliche Festsetzungen und Bautätigkeit (Bautätigkeitsstatistik) zu. Aus ihr ergibt sich, in welchen planungsrechtlichen Bereichen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) die Bautätigkeit erfolgt.

Wegen der zum Teil fehlenden bundesweiten Datenbasis muß zur Beantwortung der Fragen auch auf Einzelinformationen aus ausgewählten Städten, Gemeinden, Landkreisen, Umland- und Regionalverbänden zurückgegriffen werden.

Zusammengenommen geben diese Daten jedoch ein aussagekräftiges Bild über das vorhandene Flächenpotential für Wohnungs- und Gewerbebau.

a) Wohnbauland

Wohnbauland umfaßt nicht nur die nach Bebauungsplänen ausschließlich oder auch für Wohnungsbau vorgesehenen Flächen, sondern auch die Flächen, auf denen nach §§ 34 und 35 BBauG Wohngebäude errichtet werden dürfen. Auch in Flächennutzungsplänen können Wohnbauflächen dargestellt werden; soweit diese Flächen jedoch nicht in Bebauungsplänen rechtsverbindlich als Baugebiete festgesetzt sind oder für eine Bebauung nach §§ 34 oder 35 BBauG in Betracht kommen, stehen sie für eine Bebauung nicht unmittelbar zur Verfügung.

Nach den Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik werden Wohngebäude im Bundesdurchschnitt zu etwas mehr als zwei Dritteln im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans errichtet; auf den Außenbereich entfallen weniger als 3 v. H. der Wohnbautätigkeit (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1

Genehmigte Wohngebäude im Geltungsbereich von Bebauungsplänen 1979 bis 1983 ¹⁾

	Wohngebäude	davon im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes	davon innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen		davon im Außenbereich
			mit einfachem Bebauungsplan	ohne Bebauungsplan	
	Anzahl	in %	in %	in %	in %
1979	173 084	67,9	9,8	19,5	2,8
1980	153 949	67,6	9,0	20,4	3,0
1981	125 987	67,5	8,9	20,7	2,9
1982	100 071	67,4	9,1	20,7	2,9
1983	126 116	67,8	9,2	20,3	2,7

¹⁾ Bundesgebiet ohne Bayern

Quelle:

Statistisches Bundesamt (Hrsg.), Fachserie 5, Bautätigkeit und Wohnungen, Reihe S. 2, Städtebauliche Festsetzungen und Bautätigkeit 1979 bis 1983; Ergebnisse der Baugenehmigungssstatistik nach siedlungsstrukturellen Gemeindetypen

Aus diesen Zahlen wird deutlich, daß gegenwärtig die örtliche Siedlungsentwicklung in hohem Maße über Bebauungspläne beeinflusst wird. Darüber hinaus belegt die Tabelle, daß Baulücken relativ kontinuierlich und in beträchtlichem Ausmaß für Wohnzwecke beansprucht werden. Rund 30 v. H. aller Wohngebäude werden — ohne daß ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt — innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen genehmigt. Weiterhin deutet der niedrige Anteil an Genehmigungen im Außenbereich auf eine bundesweit restriktive Genehmigungspraxis im Außenbereich hin, mit der eine Zersiedlung der Landschaft verhindert wird.

Wie der 1983 veröffentlichte Baulandbericht des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Heft 03.100) und die nachfolgenden Beispiele zeigen, steht Wohnbauland in ausreichendem Maße zur Verfügung. Das gilt für alle Regionen — selbst für hochverdichtete Siedlungsräume mit angespannten Baulandmärkten wie die Städte Hamburg und Köln, den Großraum Hannover, den Umlandverband Frankfurt oder den Nachbarschaftsverband Stuttgart.

In Hamburg (1,6 Mio. Einwohner 1983) sind für den Wohnungsbau Flächenreserven auf Grund der Darstellungen im Flächennutzungsplan Anfang 1982 ermittelt worden. Ausgehend von dieser Grundlage wurden die Flächenreserven der dort möglichen Wohneinheiten auf rund 54 000 geschätzt, wobei kleinere Objekte (unter 100 Wohneinheiten) und Baulücken nicht berücksichtigt wurden. Von den 54 000 Wohneinheiten waren 4 520 Wohneinheiten nach rechtskräftigen Bebauungsplänen realisierbar und weitere 15 300 Wohneinheiten bei den bereits für 1983 terminierten Bebauungsplanverfahren möglich. Bei einem jährlichen Wohnungsbauprogramm von 6 000 Wohnungen für Hamburg lagen zum Zeitpunkt der Erhebung theoretisch Flächenreserven für neun Jahre vor. Gegenwärtig verfügt die Stadt über genutzte Wohnbauflächen von 20 711 ha und über 1 800 ha Flächenreserven für Wohnbauzwecke.

Im Großraum Hannover (21 Gemeinden mit 1,1 Mio. Einwohnern 1982) betrugen die Flächenreserven für Wohnbauzwecke 1983 insgesamt rund 41 300 Wohneinheiten, wovon mehr als die Hälfte von den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen und von Baulücken aufgenommen werden konnten.

In der Stadt Dortmund (ca. 590 000 Einwohner 1984) standen im Dezember 1983 ca. 90 ha Wohnbauland in rechtsverbindlichen Bebauungsplanbereichen zur Verfügung. Zudem geht die Stadt davon aus, daß weitere 90 ha in Baulücken nach § 34 BBauG an Reserven vorhanden sind. An zusätzlichen Wohnbauflächen sieht der neue Flächennutzungsplan ca. 660 ha vor. Die Inanspruchnahme dieser Flächen soll aber erst nach sorgfältiger Überprüfung der betroffenen Umweltbelange — insbesondere Auswirkungen beim Eingriff in das Freiraumsystem — und Bedarfsnachweisen erfolgen.

In der Stadt Köln (0,97 Mio. Einwohner 1981) stand 1982/1983 auf den ausgewiesenen Neubaufächen und in den Baulücken ein Flächenpotential für insgesamt 54 000 Wohnungen zur Verfügung. Nach dem Stand von Bebauungsplanung und Erschließung hätten 1982 kurzfristig rund 4 000 Geschosswohnungen und 2 500 Familienhauswohnungen gebaut werden können. Außerdem bestanden zu diesem Zeitpunkt Baurechte in Baulücken für rund 23 000 Wohnungen — u. a. in der Innenstadt für 3 000 Wohnungen. Dennoch ergibt sich nach den Bedarfsberechnungen für den Flächennutzungsplan der Stadt Köln bis zum Jahr 1990 ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 1 115 ha. Im Flächennutzungsplan stehen dafür jedoch nur 909 ha zur Verfügung. Nach Ansicht der Stadt Köln kann aber angesichts der zurückhaltend zu beurteilenden wirtschaftlichen Entwicklungsaussichten und der ggf. daraus folgenden geringeren Wohnbautätigkeit diese um ca. 11 v. H. unter dem errechneten Bedarf liegende Ausweisung in Kauf genommen werden.

In der Stadt Bonn (ca. 290 000 Einwohner 1983) sind bei einer Gesamtfläche des Stadtgebiets von 14 120 ha und einer bereits bebauten Fläche von 4 181 ha insgesamt noch ca. 370 ha unbebaute Fläche als Bauland in Bebauungsplänen ausgewiesen. In ihnen sind die Flächen, die nach § 34 BBauG bebaut werden können, eingeschlossen; letzteres sind schätzungsweise 4 bis 5 v. H. der vorgenannten unbebauten Baulandflächen. Von diesen Flächen sind 231 ha sofort bebaubar. Bei den 370 ha, die als Bauland verbindlich ausgewiesen sind, handelt es sich um ca. 309 ha Wohn- und Mischbauflächen. Davon sind sofort bebaubar 170 ha. Zusätzlich zu den in Bebauungsplänen ausgewiesenen Bauflächen sind im Flächennutzungsplan noch weitere ca. 330 ha Wohn- und Mischbauflächen dargestellt.

Im Flächennutzungsplan 1984 des Umlandverbandes Frankfurt (43 Gemeinden mit ca. 1,5 Mio. Einwohnern 1981) werden für den Zeitraum 1981 bis 2000 insgesamt 2 619 ha Wohnbaufläche und gemischte Baufläche für Wohnbauzwecke neu dargestellt, wovon 2 068 ha den Eigenbedarf (Obergrenze) befriedigen sollen und 551 ha für mögliche Zuwanderer vorgehalten werden. Hinzu kommen bereits vorhandene Flächenreserven in bebauten Ortslagen für rund 20 000 Wohneinheiten. Nach den Bedarfsrechnungen dürfte das vorhandene Flächenpotential nur dann voll in Anspruch genommen werden, wenn in dem Prognosezeitraum bis zum Jahr 2000 bis zu 135 000 Einwohner zuwandern.

Interne Untersuchungen des Regierungspräsidiums Stuttgart für den Nachbarschaftsverband Stuttgart sowie für sieben weitere Verwaltungsräume (ca. 1,6 Mio. Einwohner auf 1 420 qkm) kamen bereits 1980 zu dem Schluß, daß sich insgesamt aus dem Regionalplan in Verbindung mit dem Bauflächenerlaß des Landes Baden-Württemberg ein Wohnbaulandangebot ergibt, das eher an der Obergrenze liegt, weil die zugrunde gelegten Bevölkerungsrichtwerte (Wanderungsgewinn und Geburtenüberschuß) wie auch die Zuschläge für den Eigenbedarf (nur innerer Bedarf: Auflockerung und Ersatzbedarf) für den

Planungszeitraum 1976 bis 1990 sehr hoch angesetzt sind. Von diesem großzügigen Wohnbaulandangebot sind nach Ablauf eines Drittels des Planungszeitraums rund 36 v. H. durch genehmigte Bebauungspläne belegt.

Von der Gesamtfläche Münchens (ca. 1,28 Mio. Einwohner 1983) mit 31 039 ha sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 15 443 ha als Bauflächen dargestellt (49,8 v. H.). Von diesen Bauflächen sind 26,6 v. H. durch Bebauungspläne überplant. Die Baumöglichkeiten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen werden in aller Regel in großem Umfang rasch verwirklicht. So wurden z. B. in den Jahren 1977 bis 1982 über 90 v. H. des damals vorhandenen Baulandpotentials in Anspruch genommen. In den vergangenen Jahren wurden in Bebauungsplänen Baumöglichkeiten für durchschnittlich 4 500 Wohneinheiten im Jahr geschaffen. Dies wird voraussichtlich auch in den kommenden Jahren so sein. In München ist jedoch zu berücksichtigen, daß bis zu zwei Drittel der Wohnungsneubauten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BBauG) stattfindet.

Alle diese Beispiele — mit gewissen Einschränkungen bei München — belegen, daß in Baulücken und in bestehenden Bauleitplänen in erheblichem Ausmaß Wohnbauland gesichert ist. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, daß auf örtlichen Baulandmärkten baureife Grundstücke nicht hinreichend zur Verfügung stehen, weil kleinräumig die Flächenreserven schon ausgeschöpft sind oder Grundstücke für Nachfrager nicht mobilisiert werden können.

b) Gewerbliche Bauflächen

Aus dem Umfang an gewerblichen Bauflächenreserven allein kann nicht auf den Versorgungsgrad einer Gemeinde mit Bauflächen für Industrie und Gewerbe geschlossen werden; als Standort für Arbeitsstätten kommt auch den gemischten Bauflächen und den Wohnbauflächen eine erhebliche Bedeutung zu. So zeigen z. B. Untersuchungen für den Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frank-

furt, daß von den 1977/78 im Gebiet des Umlandverbandes Beschäftigten nur 37 v. H. (294 340 Beschäftigte) in gewerblichen Bauflächen, 63 v. H. (510 000 Beschäftigte) aber in gemischten Bauflächen sowie in Wohn- und Sonderbauflächen arbeiteten. Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik weisen gleichfalls auf die große Bedeutung der Wohnbauflächen und der gemischten Bauflächen als gewerblichen Standort hin (vgl. Tabelle 2).

Von den 1983 genehmigten nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäuden des Bundesgebietes (ohne Bayern) lag nur etwas mehr als die Hälfte in Gewerbegebieten. Umgekehrt wurden im gleichen Jahr nur 1 v. H. aller Wohngebäude in Gewerbegebieten, aber 79 v. H. aller Wohngebäude in Wohngebieten genehmigt. Im weiteren wird vor allem auf das Flächenpotential an gewerblichen Bauflächen eingegangen.

Im Großraum Hannover haben zwischen 1982 und 1984 die Flächenreserven für Industrie- und Gewerbeansiedlung zugenommen. Sie erhöhten sich von 1 374 ha (1982) auf 1 501 ha (1984). Jedoch liegen nur knapp ein Drittel der Flächenreserven in der Stadt selbst. Als sofort verfügbar sind im gesamten Großraum rund 158 ha zu betrachten, d. h. es besteht für diese Flächen ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, die Erschließung ist vorhanden, und die Flächen sind im kommunalen Eigentum oder die Eigentümer sind verkaufsbereit. Von den sofort verfügbaren Flächen insgesamt liegen in der Stadt Hannover nur 14 v. H.

In der Stadt Dortmund sind zusätzlich zu den vorhandenen gewerblichen Bauflächen weitere 62 ha Industrie- und ca. 150 ha Gewerbegebiete im neuen zur Genehmigung vorliegenden Flächennutzungsplan vorgesehen. Dabei sind die Flächen zur Ansiedlung von industriellen Großvorhaben von ca. 220 ha nicht miteinbezogen; ca. 70 ha gewerbliche Bauflächen sind derzeit als baureifes Gelände für die Ansiedlung von Betrieben verfügbar. An geplanten Sondergebieten „Büro- und Verwaltungsgebäude“ und „Universität“ als Angebotsplanung für den tertiären Sektor sind im neuen Flächennutzungsplan ca. 92 ha neu vorgesehen. Für alle Wohn- und

Tabelle 2

Genehmigte Wohngebäude und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude nach Baugebieten 1983 ¹⁾

	Gebäude Anzahl	davon in				
		Wohn- gebieten in %	Dorf- gebieten in %	Misch- gebieten in %	Gewerbe- gebieten in %	Sonder- gebieten in %
Wohngebäude	126 116	79,4	10,7	7,5	1,0	1,5
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	13 062	11,2	9,2	22,5	53,1	4,0

¹⁾ Bundesgebiet ohne Bayern

Quelle:

Statistisches Bundesamt (Hrsg.), Fachserie 5, Bautätigkeit und Wohnungen, Reihe S. 2, Städtebauliche Festsetzungen und Bautätigkeit, 1983; Ergebnisse der Baugenehmigungsstatistik nach siedlungsstrukturellen Gemeindetypen

Gewerbeflächen in Dortmund gilt, daß wegen der problematischen Freiraumsituation diese Flächen erst nach sorgfältiger Vorprüfung in Anspruch genommen werden dürfen.

Der Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Köln 1981 umfaßt rund 4 164 ha gewerbliche Bauflächen, wovon 1 017 ha nicht bebaut waren. Von den nicht bebauten gewerblichen Bauflächen waren allein rund 470 ha Vorratsgelände im Verfügungsbereich einheimischer Industrie- und Gewerbebetriebe. Daher standen nur etwas mehr als die Hälfte der Vorratsflächen anderen industriellen und gewerblichen Vorhaben zur Verfügung. Dabei liegen die größeren nicht besetzten Industrie- und Gewerbegebiete peripher zu den hochverdichteten Stadtbereichen.

In Bonn sind 61 ha in Bebauungsplänen als gewerbliches Bauland festgesetzt. Diese Flächen sind insgesamt sofort bebaubar. Im Flächennutzungsplan sind noch weitere 48 ha Gewerbeflächen dargestellt.

Im Umlandverband Frankfurt sind in den insgesamt 5 158 ha ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen 1 119 ha Neuausweisungen enthalten. Mit den Neuausweisungen wird das Ziel angestrebt, ausreichende Flächen für Neugründungen oder Ausweitungen von Firmen zur Verfügung zu stellen. Außerdem sollen Neuausweisungen für die Verlagerung von Firmen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen bereitgestellt werden.

Ein Mangel an gewerblich nutzbaren Flächen besteht in München. Verglichen mit anderen bundesdeutschen Großstädten hat München einen relativ geringen Anteil an Bauflächen für Gewerbe, nämlich 14 v. H. der Bauflächen (im Vergleich: Berlin hat 16,6 v. H., Hannover 26,1 v. H. Gewerbeflächenanteil). Während in den letzten Jahren die Zahl der Wohnbauflächen erhöht wurde, nahmen die gewerblichen Flächen um ca. 70 ha ab. Dies geht zu einem Teil darauf zurück, daß gewerblich genutzte Standorte in den inneren Stadtgebieten und in Gemengelage nach Verlagerung oder Auflassung der Betriebe zu mehr als der Hälfte höherwertig, vor allem für Wohnen, genutzt werden. Die planerische Ausweisung der erforderlichen neuen Gewerbegebiete in dem umfangreich und dichtbesiedelten Stadtgebiet ist mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden und in der Regel nur mit sehr hohem Erschließungsaufwand, etwa für Eisenbahnüberführungen und Autobahnanbindungen, möglich.

Diese als typisch zu bezeichnenden Beispiele weisen — mit der Ausnahme München — auf zum Teil erhebliche Reserven bei Industrie- und Gewerbeflächen hin. Außerdem kann erwartet werden, daß zukünftig ein Teil des Flächenbedarfs durch die Wiederverwendung aufgegebener Standorte gedeckt wird. Auch der Flächenbedarf aus innerkommunalen Betriebsverlagerungen wird aus Kostengründen eher abnehmen, so daß insgesamt von etwas veränderten Rahmenbedingungen für den zukünftigen Bedarf auszugehen ist. Insgesamt sind zukünftig Flächenengpässe für Industrie- und Gewerbeflächen nicht global, sondern kleinräumig und für ganz spezifische Anforderungen zu erwarten.

2. Wie können die vorhandenen Reserven an baulich ungenutzten baureifen Grundstücken mobilisiert werden?

Die Initiative für die Verwirklichung der planerischen Festsetzungen für die Nutzung eines Grundstücks liegt beim Eigentümer. Das zunehmende Interesse an innenstadtnahen Wohnlagen hat gerade in den letzten Jahren in erheblichem Ausmaße dazu geführt, daß zahlreiche örtliche Baulücken von den Eigentümern einer plan- oder umgebungsentsprechenden Nutzung zugeführt wurden.

Daneben haben zunehmend mehr Gemeinden die Notwendigkeit erkannt, zur Vermeidung einer ökologisch problematischen und finanziell sehr aufwendigen Außenentwicklung das bereits vorhandene Bauland zu mobilisieren. Untersuchungen im Auftrag des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau haben aufgezeigt, daß Baulücken ein erhebliches Baulandpotential darstellen. Das gilt auch dann, wenn berücksichtigt wird, daß ein großer Anteil dieser Baulücken vor allem in hochverdichteten Wohngebieten zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation als Frei- oder Grünfläche genutzt werden sollte.

Wie bereits in der Antwort auf die Große Anfrage der Fraktionen der CDU/CSU und FDP zur Lage der Städte, Gemeinden und Kreise (Drucksache 10/1506 vom 25. Mai 1984) ausgeführt, hatte der Baulandbericht des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau aufgezeigt, daß vor allem solche Gemeinden in der Baulandpolitik erfolgreich waren, die die vielfältigen Handlungsmöglichkeiten des öffentlichen und des privaten Rechts wirkungsvoll genutzt haben. Die Erfahrung hat gezeigt, daß insbesondere die Verbesserung von Wohngebieten durch behutsame Erneuerung und durch sonstige eigentümer- und nutzerfreundliche Maßnahmen wie z. B. die Umlegung auch zu einer weitgehenden Ausnutzung der Grundstücke führt.

Zu den Möglichkeiten, bei der Neuausweisung von Bauland das Entstehen von Baulücken zu vermeiden, vgl. Antwort zu Frage 11.

4. Kann die Bundesregierung Angaben darüber machen, für welche Maßnahmen (Mietwohnungsbau, Wohneigentumsbau) die Wohnbauflächen ausgewiesen sind?

Angaben darüber, ob Wohnbauflächen für Mietwohnungsbau oder für Wohneigentumsbau ausgewiesen sind, liegen nicht vor. Im Bebauungsplan kann auch allenfalls in Ausnahmesituationen die Rechtsform der zulässigen Nutzung festgesetzt werden (etwa nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG). In aller Regel bestimmt der Bauherr nicht nur den Zeitpunkt der Bebauung und die Ausschöpfung des zulässigen Maßes baulicher Nutzung, sondern insbesondere die Nutzung des Grundstücks für den Mietwohnungsbau oder für den Wohneigentumsbau. Diese individuellen Nutzungsentscheidungen können allenfalls indirekt durch Fördermaßnahmen beeinflußt werden.

In diesem Zusammenhang kann darauf hingewiesen werden, daß die seit 1979 zu beobachtende Zunahme der Baugenehmigungen beim Geschößwohnungsbau in allen Regionen — insbesondere aber in den hochverdichteten Regionen — deutlich machen, daß das Wohnflächenpotential für Miet- und Eigentumswohnungen im allgemeinen keinen entscheidenden Engpaß darstellt (vgl. Tabelle 3).

Andere Ursachen, wie z. B. die Entwicklung der Kapitalzinsen, die Wohnungsbauförderung sowie die den Investitionsentscheidungen zugrundeliegenden Erwartungshaltungen potentieller Investoren dürften die Bautätigkeit stärker beeinflußt haben als örtlich mögliche Engpässe auf dem Baulandmarkt.

5. Wie ist die regionale Verteilung der vorhandenen Bebauungspläne bzw. baureifen Grundstücke?

Das Angebot an Wohn- und Gewerbeflächen steigt mit zunehmender Entfernung von den Zentrums-

gen. So standen 1982 in Hamburg-Mitte nur 12 v. H., in Bergedorf aber 25 v. H. und in Harburg 22 v. H. des Flächenpotentials (Wohneinheiten) zur Verfügung. In Köln standen 1982/83 nur rund 6 v. H. des Innenstadtbereichs, im peripheren Stadtbezirk 7 (Westhoven/Porz/Langel) standen aber 17 v. H. des gesamten Wohnbaulandpotentials zur Verfügung. Auch in Dortmund lagen in den drei Innenstadtbezirken 1984 nur 11 v. H., in den Außenstadtbezirken dagegen 89 v. H. des gesamten Wohnbaulandpotentials.

Auch im Umland der Kernstädte ist das Baulandangebot in der Regel größer und vielfältiger als in den Kernstädten selbst. So entfielen 1983 im Großraum Hannover rund 30 v. H. des Flächenpotentials auf die Stadt, aber 70 v. H. auf den angrenzenden Landkreis Hannover. Bei den gesamten Flächenreserven für Industrie- und Gewerbeansiedlung liegen die Verhältnisse für die Stadt Hannover nur um einen Prozentpunkt günstiger. Im Umlandverband Frankfurt sind die Relationen noch ungünstiger. Auf den Kernbereich des Umlandverbandes (Frankfurt, Of-

Tabelle 3

Entwicklung der Genehmigungen bei Wohnungen nach Gebäudearten und Regionstypen ¹⁾

Regionstyp	Jahr	Wohnungen insgesamt	In Wohngebäuden mit ... Wohnungen		darunter Eigentumswohnungen	Eigentumswohnungen an den Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen
			1 + 2	3 und mehr ²⁾		
		Anzahl	in %	in %	Anzahl	in %
hochverdichtet	1979	158 279	62,5	37,5	24 073	40,6
	1980	153 933	56,9	43,1	27 452	41,4
	1981	144 170	51,0	49,0	31 553	44,6
	1982	139 324	39,7	60,3	35 526	42,3
	1983	179 227	39,2	60,8	52 621	48,3
mit Verdichtungsansätzen	1979	96 710	75,5	24,5	12 133	51,3
	1980	95 503	70,7	29,3	14 920	53,3
	1981	85 486	65,9	34,1	16 936	58,1
	1982	77 580	55,7	44,3	19 063	55,5
	1983	94 520	56,4	43,6	25 125	61,0
ländlich	1979	33 183	75,9	24,1	4 138	51,8
	1980	32 683	72,6	27,4	5 517	61,6
	1981	28 872	68,1	31,4	5 962	64,7
	1982	24 426	62,7	37,3	5 502	60,4
	1983	29 246	62,1	37,9	6 825	61,5

¹⁾ Bundesgebiet ohne Bayern

²⁾ einschließlich Wohnheime

Quelle:

Statistisches Bundesamt (Hrsg.), Fachserie 5, Bautätigkeit und Wohnungen, Reihe S. 2, Städtebauliche Festsetzungen und Bautätigkeit 1979 bis 1983; Ergebnisse der Baugenehmigungsstatistik nach siedlungsstrukturellen Gemeindetypen

fenbach, Mühlheim, Maintal, Bad Vilbel, Kelsterbach) konzentrieren sich nur 14 v. H. der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen und 19 v. H. der neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen.

Diese anhand von wenigen Beispielen belegte räumliche Verteilung des Flächenpotentials läßt vermuten, daß sich Haushalte und Arbeitsplätze mit großer Wahrscheinlichkeit auch in Zukunft weiter in das Umland verlagern werden. Es wird darauf ankommen, diese Wanderung zugunsten der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu beeinflussen, um eine weitere Inanspruchnahme des Freiraums zu begrenzen (vgl. Antwort zu Frage 7). Wesentliche Ursache für diese räumlichen Entwicklungen sind die Unterschiede in der Einschätzung der Standortqualitäten in der Kernstadt und im Umland, aber auch der Wunsch nach Wohneigentum. Negative Verdichtungsfolgen wie Verkehrsbelastung, Lärm, schlechte Luft und Mangel an wohnungsnahen Grünflächen unterstützen diese Entwicklung. Hinzu kommt das ausgeprägte Boden-

preisgefälle zwischen Kernstädten und ihrem Umland, wobei das Angebot an preiswerteren Wohn- und Gewerbeflächen diese Entwicklung fördert. Als weitere Standortqualität des „suburbanen“ Raumes werden gemeinhin bessere Luft, größere Ruhe, mehr Grün- und Waldfläche angesehen. Neben diesen ländlichen Vorzügen sind wegen der guten Verkehrserschließung des Umlandes die vielfältigen Dienstleistungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten der Kernstadt als „urbane“ Vorzüge in noch akzeptabler Entfernung vorhanden.

Die Wanderungsbewegung in das Umland der Kernstädte orientiert sich auf die weiter entfernten Umlandbereiche. Sie ist im direkten Zusammenhang mit der Neubautätigkeit zu sehen; auch diese verlagert sich im gleichen Maße in das Umland der Kernstädte (vgl. Tabelle 4).

Die Ergebnisse der Baugenehmigungsstatistik für die Jahre 1979 bis 1983 bestätigen also bei der Bautätigkeit bundesweit die Tendenz, sich immer wei-

Tabelle 4

Entwicklung der Genehmigungen bei Hochbauten 1979 bis 1983 ¹⁾ — Errichtung neuer Gebäude

	Jahr	Bundesgebiet (ohne Bayern)	davon						
			Bal-lungs-kerne in %	Oberzen-trale Sied-lungs-verdich-tung in %	größere Mittel-zentren in Ver-dich-tungs-räu-men in %	kleinere Mittel-zentren in Ver-dich-tungs-räu-men in %	kleine Gemein-den in Ver-dich-tungs-räu-men in %	Mittel-zentren in länd-lichen Berei-chen in %	kleine Gemein-den in länd-lichen Re-gionen in %
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Anzahl)	1979	197 188	4,6	9,2	8,0	21,3	30,1	7,5	19,4
	1980	178 844	4,9	8,7	7,9	20,4	29,6	7,5	20,9
	1981	149 450	5,3	8,2	7,6	20,3	30,2	7,3	21,0
	1982	113 804	5,4	9,6	7,8	19,6	29,4	7,3	20,9
	1983	141 794	5,7	9,7	8,4	19,6	29,2	7,4	19,9
Wohnungen in Mehr-familienhäusern ²⁾ (Anzahl)	1979	90 984	18,3	22,3	14,2	18,5	13,7	6,6	6,5
	1980	103 275	20,9	22,0	13,6	18,0	12,8	5,9	6,8
	1981	109 078	20,9	21,3	13,8	17,9	13,1	6,1	6,9
	1982	127 526	22,4	23,4	12,1	18,2	13,1	5,5	5,4
	1983	161 199	22,8	22,2	13,3	18,0	13,7	5,1	5,0
Nichtwohngebäude (im 1 000 m ³ Rauminhalt)	1979	129 828	11,5	15,9	10,8	20,8	20,0	8,6	12,4
	1980	131 079	12,5	16,0	11,2	20,4	18,7	9,3	11,9
	1981	118 762	12,7	16,5	11,1	20,9	18,9	8,8	11,0
	1982	104 490	14,6	15,9	11,1	19,6	19,0	8,6	11,1
	1983	121 683	16,4	14,8	10,6	17,6	19,5	7,7	13,5

Quelle:

Statistisches Bundesamt (Hrsg.), Fachserie 5, Bautätigkeit und Wohnungen, Reihe S. 2, Städtebauliche Festsetzungen und Bautätigkeit 1979 bis 1983; Ergebnisse der Baugenehmigungsstatistik nach siedlungsstrukturellen Gemeindetypen

¹⁾ Bundesgebiet ohne Bayern

²⁾ einschließlich Wohnheime

ter von den Kernstädten weg in das Umland anzusiedeln. Danach konzentriert sich die künftige Bautätigkeit auf die von den Kernstädten entfernter liegenden kleineren Mittelstädte und Unterzentren.

Auch bei Gewerbebetrieben ist eine — allerdings schwächer ausgeprägte — Wanderung in das Umland der Kernstädte festzustellen. Allerdings erscheint zweifelhaft, ob die Erwerbspersonen der abwandernden Haushalte dem Arbeitskräftebedarf der sich im Umland ansiedelnden Gewerbebetriebe entsprechen.

7. Welche Überlegungen veranlassen die Bundesregierung zu ihrer Empfehlung an die Gemeinden, verstärkt neues Bauland auszuweisen?

Die Bundesregierung hat den Gemeinden nicht empfohlen, verstärkt Bauland auszuweisen. Bereits in ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage der Fraktionen der CDU/CSU und FDP zum Landschaftsverbrauch (Drucksache 10/439 vom 4. Oktober 1983) hat die Bundesregierung die Notwendigkeit einer Reduzierung des Siedlungsflächenwachstums betont. Hierzu ist nach Auffassung der Bundesregierung die Innenentwicklung, d. h. insbesondere die Stadterneuerung, die Modernisierung des Wohnungsbestands sowie die Aktivierung schon erschlossenen Baulands im inneren Bereich der Gemeinden von wachsender Bedeutung. In den Randzonen expandierender Siedlungsräume mißt die Bundesregierung einer verdichteten Flachbauweise hohe Bedeutung zu, um den unumgänglichen Flächenverbrauch für das benötigte Bauland möglichst gering zu halten. Im übrigen hat die Bundesregierung in ihrer Antwort auf die Große Anfrage der Fraktionen der CDU/CSU und FDP zur Lage der Städte, Gemeinden und Kreise (Drucksache 10/1506 vom 25. Mai 1984) ausgeführt, daß das Bauland, das bereits heute in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen der Gemeinden ausgewiesen ist, grundsätzlich ausreicht, um den absehbaren Bedarf zu decken. Die von vielen Gemeinden und Städten bereits erkannte und in Angriff genommene Aufgabe sei es daher, bei der ggf. noch erforderlichen Neuaufstellung von Bebauungsplänen auf die Vermeidung von Baulücken hinzuwirken (vgl. hierzu auch Antworten zu den Fragen 2 und 11).

In der Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung (Drucksache 10/2977 vom 7. März 1985) wird als einer der Schwerpunkte die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme hervorgehoben. Auf die Ausführungen in der Bodenschutzkonzeption unter C. II. 1 wird verwiesen.

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?

Bodenpreise werden seit dem dritten Vierteljahr 1961 im Bundesgebiet statistisch erfaßt und auf

Bundes- und Länderebene als Baulandkaufwerte für die nach Entwicklungszustand oder Nutzungszweck unterschiedenen Baulandarten baureifes Land, Rohbauland und sonstiges Bauland (Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen) ausgewiesen. Seit dem Jahr 1965 werden Baulandkaufwerte flächendeckend auch für die einzelnen Stadt- und Landkreise im Bundesgebiet ausgewiesen. Erst ab diesem Zeitraum sind im bundesweiten Vergleich Aussagen zur Ausprägung und Entwicklung von Baulandpreisen für siedlungsstrukturell differenzierte, auf Kreisebene abgegrenzte Raumtypen wie Ballungszentren oder Ballungsrandzonen möglich. Die nachfolgenden Aussagen werden auf der Grundlage der von der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung erarbeiteten Raumtypisierung getroffen.

Die Entwicklung der Preise für baureifes Land im Bundesgebiet wie in allen siedlungsstrukturellen Raumtypen seit 1965 ist gekennzeichnet durch nahezu stetige Zuwachsraten. Lediglich im Jahr 1974 erfolgte im Zuge einer wirtschaftlichen Rezessionsphase ein Preiserückgang, der im großräumigen Vergleich insbesondere die Regionen mit großen Verdichtungsräumen und hier wiederum vor allem die Kernstädte betraf. Die Entwicklung der Preise für Rohbauland und für sonstiges Bauland entspricht tendenziell weitgehend derjenigen für baureifes Land. Abweichende Preisentwicklungen — temporäre Preiseinbußen, aber auch erhöhte Preissteigerungsraten — sind bei diesen Baulandarten jedoch etwas häufiger (Beeinflussung der Durchschnittswerte in den regionalen Bodenteilmärkten durch höhere Dominanz von Einzelfallbedingungen in der Preisgestaltung).

Die mittleren Zuwachsraten beim baureifen Land bewegen sich im Bundesdurchschnitt seit 1965 bei 10 v. H. pro Jahr. Höhere Zuwachsraten mit Werten bis zu 20 v. H. pro Jahr und darüber sind insbesondere für den Zeitraum ab 1976 festzustellen. Sie bewirkten vor allem in den Regionen mit großen Verdichtungsräumen, speziell in den Kernstädten und im hochverdichteten Umland mit vergleichsweise bereits sehr hohen Baulandpreisen, eine erhebliche absolute Steigerung des regionalen und lokalen Preisniveaus. Die Entwicklung ist vor allem auf ein im Verhältnis zur erhöhten Nachfrage (Konzentration von Bevölkerung und Arbeitsstätten auf engem Raum¹⁾) örtlich nicht hinreichendes Baulandangebot zurückzuführen. In den ländlich geprägten Regionen zeigen die Preise für baureifes Land demgegenüber bei insgesamt wesentlich günstigeren Nachfrage-Angebots-Bedingungen²⁾ deutlich geringere absolute Zuwachsraten. Bei vergleichsweise bereits wesentlich niedrigerem Preisausgangsniveau resultiert aus dieser Entwicklung im Jahr 1983 ein durchschnittlicher Kaufpreis von nur 86 DM/m² gegenüber 183 DM/m² in den Regionen

¹⁾ Regionen mit großen Verdichtungsräumen 1983: Bevölkerungsanteil 55,6 v. H.; Gesamtflächenanteil 27,2 v. H. Auf je 1 000 Einwohner entfielen 1983 nur rd. 0,5 Kauffälle mit rd. 450 m² baureifen Landes.

mit großen Verdichtungsräumen, dabei 316 DM/m² in deren Kernstädten und rund 200 DM/m² im hochverdichteten Umland der Kernstädte.

Seit Anfang der achtziger Jahre schwächen sich die Preissteigerungsraten für baureifes Land zusehens ab. Im Jahr 1983 wurde erstmals im Bundesgebiet seit 1975 wieder die 10-v. H.-Marke mit rund 7,5 v. H. unterschritten. Zum Teil großräumig sind Preisstagnation und Preisrückgang ausgeprägt, wovon insbesondere die Regionen mit großen Verdichtungsräumen betroffen sind. In den Kernstädten und im hochverdichteten Umland lagen die durchschnittlichen relativen Zuwachsraten jeweils unter 1 v. H. (absolut + 2,50 + 1,00 DM/m²). In den ländlich geprägten Regionen übertraf die durchschnittliche relative Preiszuwachsrate 1983 zwar noch die 10-v. H.-Marke, die absoluten Steigerungsbeträge (zuletzt rund 10 DM/m²) sind jedoch gleichfalls rückläufig. Weit verbreitet, insbesondere im norddeutschen Raum, sind zudem auch hier Gebiete mit Preisstagnation und Preisrückgang. Höhere Zuwachsraten verzeichnen demgegenüber Räume mit guter landschaftlicher Lage und infrastruktureller Ausstattung wie etwa die Ferienerholungsgebiete an der Nordseeküste und im Alpenvorland.

Der feststellbare Rückgang des Preisauftriebs steht auch im Zusammenhang mit der Erhöhung der Alternativenangebote bereits bebauter Grundstücke (vor allem Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen). Mit deren Erwerb sind unmittelbare Wohnraumnutzung und damit Zeit- und Kostenvorteile bei der Eigentumsbildung verbunden. Zugleich deutet diese Entwicklung einen möglichen Abbau des Nachfrageüberhangs nach Bauland im Bundesgebiet und eine damit einhergehende Anpassung der Baulandpreisgestaltung an die allgemeine Wirtschaftsentwicklung an. Die Preisgestaltung im einzelnen wird sich dabei wie in den vergangenen Jahren (dies belegen aktuelle Unterlagen einzelner Gutachterausschüsse für Grundstückswertermittlung) auch in Zukunft nach den jeweiligen regionalen und örtlichen Bodenmarktverhältnissen richten.

Entsprechende Tabellen sowie eine Karte zu den Bodenpreisen in der Bundesrepublik Deutschland sind im Anhang abgedruckt.

9. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, den Gemeinden künftig zu helfen, Planungs- und Erschließungskosten für Bauland zur Wohnraumversorgung, zum Gewerbebau und zur Infrastruktur vorzufinanzieren?

Erschließungskosten können bereits nach geltendem Recht durch Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag oder durch Ablösungsvereinbarungen vorfinanziert werden. Um die Vorfinanzierungslast der Gemeinden bei Erschließungsmaß-

nahmen weiter zu mindern, wird geprüft, den Zeitpunkt für die Erhebung von Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag (§ 133 Abs. 3 BBauG) in Übereinstimmung mit den Kommunalabgabengesetzen der Länder vorzuverlegen. Es soll nicht mehr an die Genehmigung von Bauvorhaben auf dem Grundstück, sondern an den Beginn der Durchführung der Erschließungsmaßnahme angeknüpft werden. Die damit verbundene verbesserte Vorfinanzierung der Erschließungskosten bezieht sich insbesondere auf baulich oder gewerblich genutzte Grundstücke.

Im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ können Gemeinden in den Fördergebieten nach den geltenden Regelungen des 13. Rahmenplans Zuschüsse für die Erschließung der wirtschaftsnahen Infrastruktur erhalten, wenn die Erschließung dem Bedarf für voraussehbare Industrieansiedlungen und -erweiterungen entspricht. Über die Vergabe der Fördermittel der Gemeinschaftsaufgabe entscheiden allein die nach dem Grundgesetz für die regionale Wirtschaftsförderung zuständigen Länder. Der Bund hat lediglich ein Mitwirkungsrecht bei der Rahmenplanung und Finanzierung.

Im Rahmen der „Innenentwicklung“ rücken die Aufgaben der Stadterneuerung immer mehr in den Vordergrund gemeindlicher Bemühungen. Dazu gehört auch die Mobilisierung von Baulücken und städtebaulichen Brachflächen (z. B. Industrie-, Gewerbe-, Verkehrsbrache). Im Rahmen städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz können Planungs-, Freilegungs-, Erschließungs-, Infrastruktur- und Baukosten sowie sonstige Kosten bodenordnerische Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln des Bundes und der Länder gefördert werden. Diese Mittel werden den Gemeinden zunächst als zins- und tilgungsfreie Vorauszahlungen gegeben. Der Bund hat seine Städtebauförderungsmittel im Blick auf den zunehmenden Erneuerungsbedarf in den Städten und Gemeinden bereits seit 1982 um 50 v. H. auf 330 Mio. DM im Jahr 1985 erhöht. Die Bundesregierung hat am 1. Juli 1985 nach Absprache mit den Ländern beschlossen, die Mittel für die Jahre 1986 und 1987 auf jeweils 1 Mrd. DM zu verdreifachen. Dabei geht der Bund davon aus, daß Länder und Gemeinden ihre Leistungen bei der Stadterneuerung verdoppeln.

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?

Die Beteiligung der Eigentümer an den Kosten städtebaulicher Maßnahmen ist bereits im geltenden Recht in vielfältiger Weise ausgestaltet. Werden durch Maßnahmen der Bodenordnung (Umlage, Grenzregelung) Bodenwertsteigerungen her-

²⁾ Ländlich geprägte Regionen 1983: Bevölkerungsanteil 15,7 v. H.; Gesamtflächenanteil 34,1 v. H. Auf je 1 000 Einwohner entfielen hier 1983 rd. 1,4 Kauffälle baureifen Landes mit rd. 1 300 m².

vorgerufen, so werden diese Wertsteigerungen durch einen entsprechenden Vorteilsausgleich in Geld oder in Fläche in Anspruch genommen.

Kosten von Erschließungsmaßnahmen können bis zu 90 v. H. auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden, soweit sie durch die Erschließungsmaßnahme für ihre bauliche, gewerbliche oder sonst vergleichbare Nutzung einen Vorteil erlangen.

Eine den Besonderheiten städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen Rechnung tragende Kostenregelung enthält § 41 StBauFG. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks nach Abschluß der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Der Ausgleichsbetrag dient der Deckung der Kosten der Sanierung. Er ersetzt nach Maßgabe des § 6 Abs. 7 StBauFG sonst anwendbare Beitragsregelungen. Auch die Bestimmung des § 23 StBauFG über die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, die auch beim sonstigen Grunderwerb der Gemeinde maßgeblich ist, dient u. a. — mittelbar und spiegelbildlich zur Ausgleichsbetragsregelung des § 41 StBauFG — der Deckung von Kosten der städtebaulichen Sanierung.

Die Rechtsprechung hat weiterhin Grundsätze zur Übernahme von Aufwendungen, die den Gemeinden über beitragsfähige Erschließungsmaßnahmen hinaus als Folge neuer Ansiedlungen für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs entstehen, durch den Eigentümer entwickelt — sog. Folgelasten- oder Folgekostenverträge. Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus klargestellt, daß im Rahmen einer „freiwilligen Baulandumlegung“ ein von der gesetzlichen Regelung abweichender Geldbeitrag oder Flächenabzug vereinbart werden kann.

Das Städtebaurecht ist damit insgesamt vom Grundsatz geprägt, daß Eigentümer entsprechend den Besonderheiten der jeweiligen Maßnahmen an den Kosten und Lasten beteiligt werden. Die Beteiligungen sind differenziert und städtebaulich funktionellen Gesichtspunkten entsprechend ausgestaltet.

Demgegenüber wäre dem Städtebaurecht der Gesichtspunkt einer „Umverteilung“ von Vermögenswerten, wie sie sich im Zusammenhang mit städtebaulichen Maßnahmen und Planungen verändern können, wesensfremd. Das Städtebaurecht wäre zur Verwirklichung entsprechender allgemeinpolitischer Ziele auch ungeeignet. Während die maßnahmenbezogenen Kostenbeteiligungen des Städtebaurechts für die Eigentümer verständlich und nachvollziehbar sind, wäre zu befürchten, daß eine Verlagerung von umverteilungs- oder finanzpolitischen Gesichtspunkten auf das Städtebaurecht die in der Regel auf Mitwirkung der Eigentümer und sonstigen Betroffenen angelegte städtebauliche Planung und die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen gefährdet und auch unerwünschte Auswirkungen

auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht haben kann, insbesondere in den bebauten Ortslagen.

Die Einführung eines „Planungswertausgleichs“ ist im Rahmen der Bundesbaugesetznovelle 1976 ausführlich geprüft und schließlich abgelehnt worden. Schwierigkeiten bereitete u. a. die Abgrenzung vom Steuerrecht. Spiegelbildlich müßte eine entsprechende Änderung des Entschädigungsrechts und letztlich unter Umständen eine allgemeine Preisprüfung des Grundstücksverkehrs eingeführt werden. Auch müßten die Besonderheiten von Grundstücken in den Gebieten nach § 34 BBauG (Innenbereich) und § 35 BBauG (Außenbereich) in die Erwägungen einbezogen werden. Die Einführung des Planungswertausgleichs würde zudem zu einer weiteren Bürokratisierung im Städtebau führen.

Aus Grundsatz- und Praktikabilitätserwägungen beabsichtigt daher die Bundesregierung nicht die Einführung eines Planungswertausgleichs. Angesichts der heute im Vordergrund stehenden Notwendigkeit einer Innenentwicklung würde die Einführung eines Planungswertausgleichs die Gefahr eines weiteren Wachstums in den Außenbereich hinein verstärken (vgl. auch Antwort zu Frage 13). Statt dessen muß den Gemeinden geholfen werden, im Gemeindegebiet vorhandene ungenutzte oder unzureichend genutzte Flächen und Gebäude wiederaufzubereiten und neuen Verwendungszwecken zuzuführen. Hierfür wäre ein Planungswertausgleich kein geeignetes Instrument; er wäre für die Wiedernutzung der Grundstücke unter Umständen sogar hinderlich. Die Bundesregierung strebt vielmehr eine Erleichterung und Verbesserung des Städtebaurechts insbesondere im Hinblick auf die Aufgaben der Innenentwicklung an. Mit der zum 1. Januar 1985 in Kraft getretenen Änderung des Städtebauförderungsgesetzes ist bereits ein sachgerechtes Instrumentarium zur Lösung der gegenwärtigen und künftigen städtebaulichen Aufgaben fortentwickelt worden.

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?

Bereits in ihrer Antwort auf die Große Anfrage der Fraktionen der CDU/CSU und FDP zur Lage der Städte, Gemeinden und Kreise (Drucksache 10/1506 vom 25. Mai 1984) hat die Bundesregierung in Übereinstimmung mit dem Baulandbericht des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau darauf hingewiesen, daß vor allem solche Gemeinden in der Baulandpolitik erfolgreich waren, die auf der Grundlage freiwilliger Vereinbarungen und intensiver Beratung der Eigentümer einen Kompromiß zwischen privaten und öffentlichen Interessen bei der Bereitstellung neuen Baulands und der Mobilisierung vorhandenen Baulands ange-

strebt und erreicht haben. Ein häufig angewandtes Mittel, um die zügige und sowohl dem Plan als auch wichtigen kommunalpolitischen Zielsetzungen entsprechende Verwendung der Grundstücke in Bebauungsplangebieten zu sichern, sind vertragliche Vereinbarungen im Vorfeld gemeindlicher Planaufstellung. Von der grundsätzlichen Möglichkeit, einen Bebauungsplan erst aufzustellen, wenn die Gemeinde die Grundstücke im Plangebiet erworben hat oder ihr Verfügungsrechte hieran bestellt worden sind, machen Gemeinden verschiedenster Größenordnung in allen Teilen des Bundesgebiets, so z. B. in Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen oder Schleswig-Holstein Gebrauch. Die Spannweite der Vorgehensweisen der Gemeinden sind im Baulandbericht des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im einzelnen dargestellt.

Wegen der Vielgestaltigkeit der Handlungsweisen läßt sich das Vorgehen der Gemeinden vor Aufstellung von Bebauungsplänen nicht einheitlich beurteilen. Grundsätzlich aber ist es den Gemeinden rechtlich nicht versagt, ihre Stellung als Träger der Planungshoheit zur Verfolgung legitimer kommunalpolitischer Ziele einzusetzen. So hat das Bundesverwaltungsgericht jüngst in einem Urteil darauf hingewiesen, daß es zu den Aufgaben der Gemeinden gehört, auf den Vollzug der Bebauungspläne, soweit dies zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist, hinzuwirken. Gerade weil die Planverwirklichung nach der Systematik des Bundesbaugesetzes grundsätzlich privater Initiative überlassen bleibt (vgl. Antwort zu Frage 2), ist es den Gemeinden nicht verwehrt, bereits bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch ihre mögliche Verwirklichung zu berücksichtigen. Allerdings darf hierbei das Gebot der gerechten und unvoreingenommenen Abwägung nicht verletzt werden. Insbesondere darf das Bestreben, kommunalpolitische Ziele durch Vereinbarungen vor Aufstellung eines Bebauungsplans soweit wie möglich durchzusetzen, nicht dazu führen, daß die bauliche Entwicklung in der Gemeinde nicht nach städtebaulichen Kriterien gelenkt, sondern allein von der Kooperationsbereitschaft der Eigentümer abhängig gemacht wird.

Vor allem hieraus, nicht aus der Größe der Gemeinde ergeben sich Anwendungsgrenzen für diese Art der Baulandbeschaffung. Stehen der Gemeinde hinreichend Alternativen zu ihrer städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung, kann die Gemeinde — im Rahmen ordnungsgemäßer Abwägung — durchaus die Priorität für die planerische Erschließung auf das Gebiet legen, auf dem ein Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Interessen bei der baulichen Nutzung des Gebiets zu erreichen ist. Soweit in Großstädten solche Alternativen gegeben sind, kann auch hier diese Vorgehensweise angewandt werden.

Daneben steht den Gemeinden die Möglichkeit der Bodenvorratspolitik zur Verfügung. Eine soeben abgeschlossene Untersuchung der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung hat ergeben, daß eine langfristig angelegte, planmäßige Bodenvorratspolitik den Gemeinden nicht nur die

Durchsetzung städtebaulicher Ziele ermöglicht, sondern in der Regel auch unter reinen Kostengesichtspunkten wirtschaftlich ist.

12. Wir 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?

Das Bundesbaugesetz und die Baunutzungsverordnung enthalten bereits vielfältige Möglichkeiten zur Sicherung der städtebaulichen Funktion von Fremdenverkehrsgemeinden, auch um einer unerwünschten Zunahme von Zweitwohnungen entgegenwirken zu können. Über das geltende Recht hinausgehende Vorschläge zur Einführung zusätzlicher Instrumentarien, insbesondere der Vorschlag auf Einführung eines städtebaulich begründeten Genehmigungsvorbehalts bei der Bildung von Wohnungseigentum, sind Gegenstand der von der Bundesregierung in Angriff genommenen Gesamtüberprüfung des Städtebaurechts.

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?

Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach dem StBauFG wird in Zukunft kaum noch praktische Bedeutung haben. Zwar wird die Durchführung laufender Maßnahmen noch Jahre in Anspruch nehmen, doch ist die Zeit der Trabantenstädte und der großflächigen Ausweisungen neuer Baugebiete im Außenbereich vorbei. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme entspricht einer Konzeption der Außenentwicklung, die heute überholt ist (vgl. Antwort zu Fragen 2 und 7).

Der Baulandbericht des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat gezeigt, daß die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nur in sehr kleinen Gemeinden die Bodenpreise maßgeblich beeinflußt, weil hier häufig außerhalb des Entwicklungsbereichs keinerlei Grundstücksverkehr mehr stattfindet. Allerdings kann die Entwicklungsmaßnahme dazu beitragen, daß das Angebot an Grundstücken erhöht wird; da die Grundstücke hier aber zum Verkehrswert veräußert werden müssen, orientieren sich auch die Verkaufspreise in den Entwicklungsbereichen an der allgemeinen Verkehrswertentwicklung im übrigen Gemeindegebiet. Zudem würde die generelle Verpflichtung zum Ankauf der Grundstücke in Neubaugebieten die Gemeinden vor erhebliche finanzielle Probleme stellen.

Im übrigen kann für die in absehbarer Zukunft im Vordergrund stehenden Aufgaben der Umnutzung

von Flächen aus Gründen einer städtebaulichen Umstrukturierung (z. B. Aufbereitung brachliegender Gewerbeflächen), der baulichen Verdichtung in bisher aufgelockert bebauten Siedlungsgebieten zum Zweck der Baulandversorgung, der Umwidmung bisher baulich genutzter Flächen wegen zurückgehenden Siedlungsflächenbedarfs und der verträglichen Gestaltung unterschiedlicher Nutzungen in Mischgebieten (Gemengelage) das rechtliche Instrumentarium der Sanierung nach dem StBauFG eingesetzt werden (vgl. Beschlußempfehlung und Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu dem vom Bundesrat eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Städtebauförderungsgesetzes, Drucksache 10/2039, S. 12).

Auch die Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung (Drucksache 10/2977 vom 7. März 1985) enthält unter C.II.1.c Hinweise auf die Möglichkeiten des Einsatzes der Sanierung nach dem StBauFG für die Bodensanierung.

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?

Wie in der Antwort zu Frage 8 bereits ausgeführt, hat die veränderte Markt- und Nachfragesituation bereits zu einer Beruhigung der Bodenpreisentwicklung geführt. In Bereichen mit nachlassender Baulandnachfrage ist ein absoluter Rückgang der Baulandpreise zu beobachten. Im übrigen hat der Baulandbericht gezeigt, daß hohe Bodenpreise gerade in den Verdichtungsräumen einen ökologisch und städtebaulich erwünschten sparsamen Flächenverbrauch fördern, ohne daß der Anteil des Bodenpreises an den Gesamtkosten eines Hauses in Hochpreisgebieten deutlich höher läge als in Niedrigpreisgebieten. Neue bodenrechtliche Instrumente zur Senkung der Baulandpreise hält die Bundesregierung daher nicht für erforderlich.

Im übrigen sollte auch weiterhin vermieden werden, jede mögliche Handlung von Gemeinden gesetzlich im einzelnen vorzuschreiben. Vielmehr muß den Gemeinden Raum bleiben für die Vorgehensweisen, die ihnen kommunalpolitisch und fachlich am besten geeignet erscheinen. Hierbei sind die Möglichkeiten sowohl zu hoheitlichem Eingriff als auch zur privat- oder öffentlich-rechtlichen Vereinbarung von Problemlösungen von Bedeutung, wobei den Vereinbarungen grundsätzlich der Vorrang eingeräumt werden sollte.

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 Neu-

baugebieten zurückzuführen ist, die den Neubau von Einfamilienhäusern und Miethäusern zunehmend erschweren?

Der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse vor, die es nahelegen könnten, zwischen der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und der Höhe der Bodenpreise in Neubaugebieten einen unmittelbaren Zusammenhang herzustellen. Eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und eine Modernisierung von Wohnungen deuten vor allem darauf hin, daß sich die Nutzung des vorhandenen Bestands veränderten Wohnvorstellungen und Nachfragebedingungen anpaßt. Durch eine Umwandlung allein werden weder zusätzliche Wohnungen geschaffen noch die Anzahl an Wohnungen verringert. Insoweit kann sie keine Alternative zum Neubau von Einfamilienhäusern und Miethäusern sein. Die Gründe für Umwandlungen sind nach Ansicht der Bundesregierung eher darin zu suchen, daß Nachfrage nach kleinteiligem Eigentum besteht und daß mehr Mieter Eigentümer werden wollen.

Abgesehen von Einzelfällen führen Umwandlung und Modernisierung nicht zu Verdrängungsproblemen. Zudem setzt das soziale Mietrecht spekulativen Umwandlungen enge Grenzen und schützt die betroffenen Mieter weitgehend vor dem Verlust ihrer Wohnung. Gegen den Versuch der sog. Luxusmodernisierung ist der Mieter nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen (BGBl. I 1982 S. 1912) am 1. Januar 1983 durch die Neuregelung des § 541 b des Bürgerlichen Gesetzbuches geschützt. Diese Vorschrift stellt nun klar, daß die Höhe der nach der Modernisierung zu erwartenden Miete bei der Prüfung der Zumutbarkeit der Maßnahme zu berücksichtigen ist. Die Bundesregierung hat deshalb wiederholt dargelegt, daß sie das bestehende Rechtsinstrumentarium zum Schutz des Mieters bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für hinreichend und ausgewogen erachtet (vgl. z. B. Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE GRÜNEN vom 10. Mai 1984, Drucksache 10/1430; so auch schon Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU/CSU vom 3. November 1978, Drucksache 8/2250).

16. Welche bodenrechtlichen Möglichkeiten sieht die Bundesregierung zur Förderung kosten- und flächensparender Bauformen?

Das geltende Bauplanungsrecht enthält bereits vielfältige Möglichkeiten für die Gemeinden, in den Bebauungsplänen den Erfordernissen eines kosten- und flächensparenden Bauens Rechnung zu tragen. Hierzu stehen insbesondere Festsetzungsmöglichkeiten nach der Baunutzungsverordnung zur Verfügung.

Darüber hinaus wird im Rahmen der Gesamtüberprüfung des Städtebaurechts der Frage nachgegangen, ob für zusätzliche Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen als planungsrechtliche Grund-

lage für ein kosten- und flächensparendes Bauen eine Notwendigkeit besteht. Bei Prüfung dieser Vorschläge werden auch weitergehende Änderungsvorschläge zu den Maßvorschriften der Bau-nutzungsverordnung berücksichtigt.

17. Welche Auswirkungen hat die Änderung des Grunderwerbsteuerrechts auf die freiwillige Umlegung, und welcher Stellenwert wird der freiwilligen Umlegung zur Baulandmobilisierung beigemessen?

Freiwillige Umlegungen sind ein im gesamten Bundesgebiet verbreitetes, wenn auch regional unterschiedlich bedeutsames Instrument der Bodenordnung zur Vorbereitung einer Bebauung. Beispiele aus Baden-Württemberg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen sind im Baulandbericht des BMBau dargestellt. Freiwillige Umlegungen sind in der Rechtsprechung sowohl des Bundesgerichtshofs als auch des Bundesverwaltungsgerichts anerkannt und haben sogar gegenüber amtlichen Umlegungen nach den Vorschriften des BBauG Vorrang, wenn sie die Ziele einer plangerechten Bodenordnung und -nutzung erreichen können.

Landesrechtliche Vorschriften, nach denen freiwillige Baulandumlegungen grunderwerbsteuerfrei durchgeführt werden konnten, sind mit dem Inkrafttreten des Grunderwerbsteuergesetzes 1983 am 1. Januar 1983 aufgehoben worden. Das Grunderwerbsteuergesetz 1983 enthält keine Vorschrift über die Befreiung von Erwerbsvorgängen im Rahmen von freiwilligen Baulandumlegungen. Im Ergebnis führt die Grunderwerbsteuerpflicht bei den freiwilligen Umlegungen häufig zu einer Mindere- rung des Umlegungsvorteils, der bei einer amtlichen Umlegung der Abschöpfung unterliegt.

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?

Die Reform der Grunderwerbsteuer geht auf eine Initiative der Länder zurück. Durch die Reform sollte das zuvor stark zersplitterte und durch ein Übermaß an Befreiungsvorschriften ausgehöhlt Grunderwerbsteuerrecht, das deshalb Anlaß zu verfassungsrechtlichen Bedenken gab, vereinheitlicht und vereinfacht werden. Dies ist durch einen weitgehenden Abbau der Steuerbefreiungen unter gleichzeitiger Senkung des Steuersatzes von 7 v. H. auf 2 v. H. gelungen.

Durch den Wegfall der Grunderwerbsteuerbefreiung beim Erwerb von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen tritt in Fällen, in denen der Kaufpreis weniger als 350 000 DM beträgt, eine geringfügig höhere Belastung als früher ein, die aber im Vergleich zum Wert des

erworbenen Vermögensgegenstands hingenommen und nicht als „unsoziale Folge“ bezeichnet werden kann. Bei einem Kaufpreis von mehr als 350 000 DM bewirkt die Änderung eine steuerliche Entlastung. Die Reform der Grunderwerbsteuer führt somit nicht nur im gewerblichen und industriellen, sondern auch im privaten Bereich zu spürbaren Entlastungen. Soweit eine Entlastung im gewerblichen Bereich eintritt, kann sie unter dem Gesichtspunkt der Förderung der Schaffung von Arbeitsplätzen nur begrüßt werden.

Durch die Einführung neuer Befreiungen zur Milderung der in bestimmten Bereichen eingetretenen Mehrbelastungen würden unabwiesbare Berufungen zur Schaffung entsprechender Befreiungen in anderen Bereichen ausgelöst. Dadurch würde der durch die Grunderwerbsteuerreform erzielte Erfolg zunichte gemacht.

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?

Ziel der Einheitsbewertung des Grundvermögens ist seit der Hauptfeststellung 1935 die Feststellung des — typisierten — gemeinen Werts (Verkehrswerts) zum Hauptfeststellungszeitpunkt (vgl. Urteil des Bundesfinanzhofs vom 3. Juli 1981, Bundessteuerblatt II S. 761, 763). Die Bundesregierung ist sich der Probleme der auf den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 beruhenden Einheitswerte bewußt, die auch durch die Zuschlagsregelung nach § 121 a des Bewertungsgesetzes nur pauschal entschärft werden. Durch eine Neubewertung des Grundvermögens würden die seit dem 1. Januar 1964 eingetretenen Wertveränderungen sowohl innerhalb des Grundvermögens als auch gegenüber den übrigen mit zeitnahen Werten angesetzten Vermögensteilen abgebaut und eine gleichmäßigere Besteuerung erreicht werden.

Der Bundesminister der Finanzen hat am 30. September 1983 die Finanzminister der Länder um Stellungnahme gebeten, ob ein Gesetzesvorhaben zur Neubewertung des Grundbesitzes im Hinblick auf den für die Länderfinanzverwaltungen und für

die Steuerpflichtigen damit verbundenen erheblichen sachlichen und personellen Aufwand von der Bundesregierung eingeleitet werden könne. Die Konferenz der Länderfinanzminister hat daraufhin am 1. März 1984 den folgenden, am 28. September 1984 bestätigten Beschluß gefaßt:

1. Die Finanzminister und Finanzsenatoren der Länder sind der Auffassung, daß auf die Feststellung von Einheitswerten für den Grundbesitz auch in Zukunft nicht verzichtet werden kann.
2. Die Finanzminister und Finanzsenatoren der Länder verkennen nicht die Probleme, die sich durch die Wertentwicklung auf dem Grundstücksmarkt seit der letzten Hauptfeststellung der Einheitswerte ergeben haben.

Sie vertreten mehrheitlich jedoch folgende Auffassung:

Eine allgemeine Neubewertung des Grundbesitzes kann in den nächsten Jahren nicht in Betracht kommen. Die Steuerverwaltung wäre in dem vorgenannten Zeitraum kaum in der Lage, eine Hauptfeststellung durchzuführen. Ferner wären höhere Einheitswerte mit der Folge höherer Steuern gegenwärtig vor allem der Land- und Forstwirtschaft kaum zuzumuten. Angesichts der angespannten Arbeits- und Personallage der Finanzverwaltung kann eine gesetzgeberische Initiative für eine Neubewertung des Grundbesitzes frühestens in der kommenden Legislaturperiode eingeleitet werden (vgl. auch die Antwort des Parlamentarischen Staatssekretärs Dr. Häfele am 13. März 1984, Drucksache 10/1146, S. 2 f.).

Mietwohngrundstücke werden am Grundstücksmarkt weitgehend nach ihrem Ertrag gehandelt. Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß diese Grundstücksart daher auch weiterhin nach einem an den Ertrag anknüpfenden Verfahren bewertet werden soll. Es kommt in Betracht, Mietwohngrundstücke in einem Rohmietenverfahren zu bewerten.

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?

Die Bundesregierung sieht in der Grundsteuer eine wichtige eigene Einnahmequelle der Gemeinde.

22. Welche Tatbestände der Grundsteuerbefreiung hält die Bundesregierung zukünftig für geboten?

Die auch im Grundsteuerreformgesetz im wesentlichen unverändert fortgeführten Befreiungstatbestände bei der Grundsteuer sind ausgewogen. Die Bundesregierung hält eine Änderung der gegenwärtigen Abgrenzung zwischen steuerpflichtigem und steuerbefreitem Grundbesitz nicht 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?

Der Baulandbericht des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat deutlich gemacht, daß es nicht darauf ankommt, im Bereich des Bodenrechts zusätzliche und neuartige Instrumente zu schaffen. Um städtebauliche Planungen zu verwirklichen, muß vielmehr zunächst das bestehende privat- und öffentlich-rechtliche Instrumentarium entschlossen angewandt werden. Auch die seit 1980 kontinuierlich abflachende Preissteigerung und die Abnahme des Umsatzes bei Bauland machen deutlich, daß in dieser Beziehung kein Handlungsbedarf besteht. Im Rahmen der Umsetzung ihrer Bodenschutzkonzeption (Drucksache 10/2977 vom 7. März 1985) prüft die Bundesregierung jedoch, ob das Bau- und Planungsrecht hinsichtlich ökologischer Belange den Anforderungen genügt und ggf. unter Bodenschutzgesichtspunkten konkretisiert werden sollte (vgl. C. II. 1).

Anhang

**Bodenpreise in der Bundesrepublik Deutschland
1965 bis 1983**

— Baureifes Land/Bundesgebiet —

Jahr	DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	
		absolut	%
1965	21,89	—	—
1966	23,61	1,72	7,9
1967	25,71	2,10	8,9
1968	28,37	2,66	10,3
1969	29,86	1,49	5,3
1970	30,74	0,88	2,9
1971	33,56	2,82	9,2
1972	40,23	6,67	19,9
1973	40,77	0,54	1,3
1974	40,34	− 0,43	− 1,1
1975	44,08	3,74	9,3
1976	48,80	4,72	10,7
1977	53,98	5,18	10,6
1978	59,91	5,93	11,0
1979	69,17	9,26	15,5
1980	82,01	12,84	18,6
1981	96,07	14,06	17,1
1982	111,51	15,44	16,1
1983	119,91	8,40	7,5

Quelle:

Statistisches Bundesamt Fachserie M, Reihe 5 II 1965 bis 1974

Statistisches Bundesamt Fachserie 17, Reihe 5 1975 bis 1983

Anmerkung:

Die amtliche Statistik weist Bodenpreise als flächengewogene Durchschnittswerte nach.

Diese Durchschnittswerte sind für räumliche und zeitliche Vergleiche nur bedingt geeignet, da die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich örtlich und zeitlich aus quantitativ und qualitativ anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen (können). Aussagen auf der Grundlage der amtlichen Kaufwertestatistik ermöglichen insofern nur die Charakterisierung der Relationen in Strukturunterschieden und Entwicklungstendenzen regionaler und sachlicher Baulandmärkte.

**Bodenpreise in der Bundesrepublik Deutschland
1965 bis 1983**

— Rohbauland/Bundesgebiet —

Jahr	DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	
		absolut	%
1965	13,70	—	—
1966	14,61	0,91	6,6
1967	14,86	0,25	1,7
1968	15,89	1,03	6,9
1969	17,88	1,99	12,5
1970	19,60	1,72	9,6
1971	19,56	− 0,04	− 0,2
1972	22,54	2,98	15,2
1973	23,75	1,21	5,4
1974	22,20	− 1,55	− 6,5
1975	21,71	− 0,49	− 2,2
1976	25,14	3,43	15,8
1977	26,13	0,99	3,9
1978	28,65	2,52	9,6
1979	31,69	3,04	10,6
1980	32,88	1,19	3,8
1981	36,55	3,67	11,2
1982	42,85	6,30	17,2
1983	46,07	3,22	7,5

Quelle:

Statistisches Bundesamt, Fachserie M, Reihe 5 II 1965 bis 1974

Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 5 1975 bis 1983

**Bodenpreise in der Bundesrepublik Deutschland
1965 bis 1983**

— Sonstiges Bauland/Bundesgebiet —

Jahr	DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	
		absolut	%
1965	10,38	—	—
1966	12,56	2,18	21,0
1967	13,23	0,67	5,3
1968	13,60	0,37	2,8
1969	12,90	− 0,70	− 5,1
1970	16,56	3,66	28,4
1971	16,25	− 0,31	− 1,9
1972	16,15	− 0,10	− 0,6
1973	18,12	1,97	12,2
1974	14,91	− 3,21	− 17,7
1975	16,39	1,48	9,9
1976	17,64	1,25	7,6
1977	17,68	0,04	0,2
1978	15,66	− 2,02	− 11,4
1979	23,53	7,87	50,3
1980	24,41	0,88	3,7
1981	28,06	3,65	15,0
1982	25,93	− 2,13	− 7,6
1983	29,29	3,36	13,0

Quelle:

Statistisches Bundesamt, Fachserie M, Reihe 5 II 1965 bis 1974

Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 5 1975 bis 1983

Bodenpreise in der Bundesrepublik Deutschland 1965 bis 1983

— Baureifes Land/Siedlungsstrukturelle Regionstypen —

Jahr	Regionen mit großen Verdichtungsräumen			Regionen mit Verdichtungsansätzen			Ländlich geprägte Regionen		
	DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr		DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr		DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	
		absolut	%		absolut	%		absolut	%
1965	30,9	—	—	15,1	—	—	14,3	—	—
1966	33,9	3,0	9,7	16,7	1,6	10,6	15,8	1,5	10,5
1967	36,7	2,8	8,3	19,2	2,5	15,0	16,4	0,6	3,8
1968	39,6	2,9	7,9	20,6	1,4	7,3	18,5	2,1	12,8
1969	42,2	2,6	6,6	22,0	1,4	6,8	19,6	1,1	5,9
1970	43,2	1,0	2,4	23,9	1,9	8,6	21,1	1,5	7,7
1971	47,4	4,2	9,7	25,8	1,9	7,9	23,1	2,0	9,5
1972	61,0	13,6	28,7	28,3	2,5	9,7	26,7	3,6	15,6
1973	62,9	1,9	3,1	29,7	1,4	4,9	28,5	1,8	6,7
1974	62,5	−0,4	−0,6	29,8	0,1	0,3	28,0	−0,5	−1,8
1975	68,8	6,3	10,1	33,5	3,7	12,4	30,3	2,3	8,2
1976	73,3	4,5	6,5	37,4	3,9	11,6	33,4	3,1	10,2
1977	82,2	8,9	12,1	41,2	3,8	10,2	35,3	1,9	5,7
1978	91,6	9,4	11,4	45,4	4,2	10,2	42,7	7,4	21,0
1979	110,5	18,9	20,6	51,9	6,5	14,3	45,8	3,1	7,3
1980	136,4	25,9	23,4	63,5	11,6	22,4	52,7	6,9	15,1
1981	159,7	23,3	17,1	75,7	12,2	19,2	64,2	11,5	21,8
1982	181,8	22,1	13,8	85,8	10,1	13,3	75,9	11,7	18,2
1983	182,9	1,1	0,6	94,0	8,2	9,6	86,1	10,2	13,4

Quelle:

Statistische Landesämter, Reihe M I 6

Bodenpreise in der Bundesrepublik Deutschland 1965 bis 1983

— Rohbauland/Siedlungsstrukturelle Regionstypen —

Jahr	Regionen mit großen Verdichtungsräumen			Regionen mit Verdichtungsansätzen			Ländlich geprägte Regionen		
	DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr		DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr		DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	
		absolut	%		absolut	%		absolut	%
1965	18,3	—	—	10,7	—	—	9,0	—	—
1966	19,5	1,2	6,6	12,3	1,6	15,0	9,8	0,8	8,9
1967	20,2	0,7	3,6	11,7	−0,6	− 4,9	10,0	0,2	2,0
1968	22,4	2,2	10,9	11,5	−0,2	− 1,7	10,7	0,7	7,0
1969	24,9	2,5	11,2	13,3	1,8	15,7	12,0	1,3	12,1
1970	28,9	4,0	16,1	14,4	1,1	8,3	14,4	2,4	20,0
1971	28,6	−0,3	− 1,0	15,6	1,2	8,3	13,0	−1,4	− 9,7
1972	33,0	4,4	15,4	17,9	2,3	14,7	14,5	1,5	11,5
1973	37,8	4,8	14,5	20,1	2,2	12,3	15,6	1,1	7,6
1974	33,8	−4,0	− 10,6	19,3	−0,8	− 4,0	13,4	−2,2	− 14,1
1975	32,1	−1,7	− 5,0	19,1	−0,2	− 1,0	14,1	0,7	5,2
1976	33,9	1,8	5,6	24,7	5,6	29,3	16,5	2,4	17,0
1977	40,3	6,4	18,9	21,6	−3,1	− 12,6	17,5	1,0	6,1
1978	44,6	4,3	10,7	24,1	2,5	11,6	21,2	3,7	21,1
1979	53,9	9,3	20,9	25,4	1,3	5,4	22,2	1,0	4,7
1980	54,3	0,4	0,7	28,2	2,8	11,0	23,5	1,3	5,9
1981	61,1	6,8	12,5	31,5	3,3	11,7	30,1	6,6	28,1
1982	63,6	2,5	4,1	34,2	2,7	8,6	32,5	2,4	8,0
1983	85,5	21,9	34,4	34,7	0,5	1,5	34,2	1,7	5,2

Quelle:

Statistische Landesämter, Reihe M I 6

Bodenpreise in der Bundesrepublik Deutschland 1965 bis 1983

— Sonstiges Bauland/Siedlungsstrukturelle Regionstypen —

Jahr	Regionen mit großen Verdichtungsräumen			Regionen mit Verdichtungsansätzen			Ländlich geprägte Regionen		
	DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr		DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr		DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	
		absolut	%		absolut	%		absolut	%
1965	15,1	—	—	8,6	—	—	4,9	—	—
1966	16,0	0,9	6,0	9,5	0,9	10,5	6,6	1,7	34,7
1967	19,5	3,5	21,9	9,9	0,4	4,2	7,6	1,0	15,2
1968	18,3	— 1,2	— 6,2	10,6	0,7	7,1	8,9	1,3	14,6
1969	19,7	1,4	7,7	9,0	— 1,6	— 15,1	8,6	— 0,3	— 3,4
1970	24,0	4,3	21,8	11,5	2,5	27,8	12,1	3,5	40,7
1971	22,3	1,7	— 7,1	11,5	0,0	0,0	12,5	0,4	3,3
1972	19,0	— 3,3	— 14,8	14,3	2,8	24,3	11,5	— 1,0	— 8,0
1973	21,4	2,4	12,6	15,1	0,8	5,6	13,4	1,9	16,5
1974	18,5	— 2,9	— 13,6	12,9	— 2,2	— 14,6	11,1	— 2,3	— 17,2
1975	18,8	0,3	1,6	13,8	0,9	7,0	13,8	2,7	24,3
1976	26,5	7,7	41,0	14,0	0,2	1,4	12,1	— 1,7	— 12,3
1977	26,0	— 0,5	— 1,9	15,4	1,4	9,1	11,3	— 0,8	— 6,6
1978	15,4	— 10,6	— 40,8	16,2	0,8	5,2	14,3	3,0	26,5
1979	34,4	19,0	123,4	18,8	2,6	16,0	15,2	0,9	6,3
1980	39,8	5,4	15,7	17,4	— 1,4	— 7,4	19,3	4,1	27,0
1981	38,3	— 1,5	— 3,8	22,4	5,0	28,7	22,5	3,2	16,6
1982	35,0	— 3,3	— 8,6	20,4	— 2,0	8,9	21,7	— 0,8	— 3,6
1983	48,9	13,9	39,7	22,7	2,3	11,3	18,0	— 3,7	17,1

Quelle:

Statistische Landesämter, Reihe M I 6

Bodenpreise in der Bundesrepublik Deutschland 1965 bis 1983

— Baureifes Land/Siedlungsstrukturelle Kreistypen innerhalb der Regionen
mit großen Verdichtungsräumen —

Jahr	Kernstädte			Hochverdichtetes Umland			Sonstiges Umland (ländlich)		
	DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr		DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr		DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	
		absolut	%		absolut	%		absolut	%
1965	59,5	—	—	26,9	—	—	13,1	—	—
1966	60,3	0,8	1,3	30,4	3,5	13,0	15,7	2,6	19,8
1967	60,5	0,2	0,3	33,3	2,9	9,5	15,6	− 0,1	− 0,6
1968	71,6	11,1	18,3	36,5	3,2	9,6	18,2	2,6	16,7
1969	82,6	11,0	15,4	37,3	0,8	2,2	20,0	1,8	9,9
1970	89,3	6,7	8,1	42,6	5,3	14,2	20,8	0,8	4,0
1971	96,6	7,3	8,2	48,3	5,7	13,4	23,6	2,8	13,5
1972	130,3	33,7	34,9	61,5	13,2	27,3	28,3	4,7	19,9
1973	141,0	10,7	8,2	63,9	2,4	3,9	31,0	2,7	9,5
1974	127,4	− 13,6	− 9,6	64,8	0,9	1,4	31,2	0,2	0,6
1975	127,8	0,4	0,3	71,7	6,9	10,6	38,8	7,6	24,4
1976	118,3	− 9,5	− 7,4	77,3	5,6	7,8	44,2	5,4	13,9
1977	133,2	14,9	12,6	87,8	10,5	13,6	49,4	5,2	11,8
1978	159,4	26,2	19,7	98,6	10,8	12,3	53,8	4,4	8,9
1979	192,9	33,5	21,0	115,9	17,3	17,5	64,9	11,1	20,6
1980	236,3	43,4	22,5	143,6	27,7	23,9	82,9	18,0	27,7
1981	282,9	46,6	19,7	170,8	27,2	18,9	87,8	4,9	5,9
1982	313,6	30,7	10,9	198,2	27,4	16,0	100,9	13,1	14,9
1983	316,2	2,6	0,8	199,1	0,9	0,5	100,5	− 0,4	− 2,5

Quelle:

Statistische Landesämter, Reihe M I 6

Bodenpreise in der Bundesrepublik Deutschland 1965 bis 1983
 — Rohbauland/Siedlungsstrukturelle Kreistypen innerhalb der Regionen
 mit großen Verdichtungsräumen —

Jahr	Kernstädte			Hochverdichtetes Umland			Sonstiges Umland (ländlich)		
	DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr		DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr		DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	
		absolut	%		absolut	%		absolut	%
1965	27,6	—	—	17,9	—	—	9,4	—	—
1966	28,1	0,5	1,8	18,5	0,6	3,4	11,1	1,7	18,1
1967	26,7	— 1,4	— 5,0	20,3	1,8	9,7	10,8	— 0,3	— 2,7
1968	30,5	3,8	14,2	22,6	2,3	11,3	11,4	0,6	5,6
1969	30,1	— 0,4	— 1,3	27,6	5,0	22,1	13,8	2,4	21,1
1970	39,4	9,3	30,9	29,4	1,8	6,5	17,8	4,0	29,0
1971	36,4	— 3,0	— 7,6	33,2	3,8	12,9	15,2	— 2,6	— 14,6
1972	41,7	5,3	14,6	38,6	5,4	16,3	17,6	2,4	15,8
1973	42,5	0,8	1,9	43,4	4,8	12,4	19,6	2,0	11,4
1974	41,5	— 1,0	— 2,4	37,4	— 6,0	— 13,8	18,2	— 1,4	— 7,1
1975	47,3	5,8	14,0	35,2	— 2,2	— 5,9	19,7	1,5	8,2
1976	39,8	— 7,5	— 15,9	39,7	4,5	12,8	26,0	6,3	32,0
1977	61,5	21,7	14,0	42,1	2,4	6,0	26,9	0,9	3,5
1978	60,3	— 1,2	— 2,0	50,2	8,1	19,2	28,1	1,2	4,5
1979	103,8	43,5	72,1	53,2	3,0	6,0	33,9	5,8	20,6
1980	69,0	— 34,8	— 33,5	62,6	9,4	17,7	34,1	0,2	0,6
1981	105,8	36,8	53,3	68,3	5,7	9,1	38,3	4,2	12,3
1982	67,3	— 38,5	— 36,4	74,4	6,1	8,9	38,9	0,6	1,6
1983	210,0	142,7	212,0	73,5	— 0,9	— 1,2	41,9	3,0	7,7

Quelle:

Statistische Landesämter, Reihe M I 6

Bodenpreise in der Bundesrepublik Deutschland 1965 bis 1983
 — Sonstiges Bauland/Siedlungsstrukturelle Kreistypen innerhalb der Regionen
 mit großen Verdichtungsräumen —

Jahr	Kernstädte			Hochverdichtetes Umland			Sonstiges Umland (ländlich)		
	DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr		DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr		DM/m ²	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	
		absolut	%		absolut	%		absolut	%
1965	21,0	—	—	11,5	—	—	8,2	—	—
1966	19,2	— 1,8	— 8,6	14,3	2,8	24,3	7,2	— 1,0	— 12,2
1967	25,8	6,6	34,4	14,2	— 0,1	— 0,7	16,8	9,6	133,3
1968	23,7	— 2,1	— 8,1	14,8	0,6	4,2	11,9	— 4,9	— 29,2
1969	27,7	4,0	16,9	15,1	0,3	2,0	12,1	0,2	1,7
1970	32,2	4,5	16,2	19,6	4,5	29,8	16,6	4,5	37,2
1971	32,5	0,3	0,9	18,8	— 0,8	— 4,1	11,6	— 5,0	— 30,1
1972	26,2	— 6,3	— 19,4	16,9	— 1,9	— 10,1	9,7	— 1,9	— 16,4
1973	31,2	5,0	19,1	23,6	6,7	39,6	8,5	— 1,2	— 12,4
1974	31,0	— 0,2	— 0,6	22,0	— 1,6	— 6,8	9,2	0,7	8,2
1975	35,2	4,2	13,5	19,4	— 2,6	— 11,8	11,3	2,1	22,8
1976	43,1	7,9	22,4	23,4	4,0	20,6	13,0	1,7	15,0
1977	44,0	0,9	2,1	21,8	— 1,6	— 6,8	13,9	0,9	6,9
1978	41,7	— 2,3	— 5,2	12,0	— 9,8	— 45,0	10,6	— 3,3	— 23,7
1979	60,6	18,9	31,2	30,3	18,3	152,5	16,8	6,2	58,5
1980	39,9	— 20,7	— 34,2	45,0	14,7	48,5	23,8	7,0	41,7
1981	47,4	7,5	18,8	38,2	— 6,8	— 15,1	22,8	— 1,0	— 4,2
1982	54,3	6,9	12,7	32,6	— 5,6	— 14,7	22,2	— 0,6	— 2,6
1983	92,3	38,0	70,0	40,4	7,8	23,9	28,4	6,2	27,9

Quelle:

Statistische Landesämter, Reihe M I 6

Kaufwerte für Bauland 1983



