

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen),
Daniela Wagner, Britta Haßelmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/24053 –**

Die Baulandkommission der Bundesregierung und Bauland in Deutschland

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Baulandpreise in Deutschland sind in den letzten 20 Jahren von Durchschnittlich 48 Euro auf 138 Euro fast verdreifacht und sind aktuell so teuer wie nie. „Nicht nur die Preise für Wohnimmobilien liegen auf einem Rekordhoch, auch Bauland hat noch nie so viel gekostet wie im vergangenen Jahr. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, lag der durchschnittliche Kaufwert baureifer Grundstücke 2019 bei 189,78 Euro pro Quadratmeter. Zehn Jahre zuvor waren es noch rund 122,00 Euro. Besonders viel mussten Investoren in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg bezahlen. Dort kostete der Quadratmeter Bauland 1 328,48 Euro beziehungsweise 1 157,91 Euro.“ (Quelle: Destatis)

Auch vor diesem Hintergrund hat die Bundesregierung 2018 die Baulandkommission eingesetzt, die nach neun Monaten im Juli 2019 ihre Handlungsempfehlungen vorstellte. Seitdem ist nach Ansicht der Fragesteller nichts passiert. Die Bundesregierung streitet über die Umsetzung, und das Baulandmobilisierungsgesetz ist nie über den Status eines Referentenentwurfes hinausgekommen.

Dabei sind nach Auffassung der Fragesteller das Bauland und der effiziente und nachhaltige Umgang damit sowohl für den Klima- und Umweltschutz, aber eben auch und gerade für das bezahlbare Bauen und Wohnen von entscheidender Bedeutung.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Die Ansicht der Fragesteller, seit Vorstellung der Handlungsempfehlungen der Baulandkommission im Juli 2019 sei „nichts passiert“, trifft nicht zu. Unter anderem hat das Bundeskabinett am 4. November 2020 den Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes beschlossen, das auf den am 2. Juli 2019 veröffentlichten Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen der Baulandkommission beruht.

Zudem hat am 28. September 2020 auf Einladung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) eine Zwischenbilanzkonferenz zur Baulandkommission stattgefunden, auf der erhebliche Fortschritte bei der Umsetzung der o. g. Empfehlungen durch Bund, Länder und Kommunen festgestellt werden konnten. Diese Fortschritte sind u. a. dokumentiert in einem Bericht des BMI (www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/blk-bericht-20200924.html;jsessionid=8EBF07234C4FF30995498E65AC510AF5.1_cid295). Eine vergleichbare Dokumentation der Umsetzungsmaßnahmen der Länder wurde von der Bauministerkonferenz am 25. September 2020 gebilligt (www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/blk-umsetzung-zusammenfassung.html).

1. Wie viele finanzielle Mittel des Bundes flossen in Vorbereitung, Durchführung, Nachbereitung und Öffentlichkeitsarbeit der „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission“?

Für die Kommissionsarbeit sind im Bundeshaushalt rund 420.000 Euro eingeplant (vgl. Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Bundestagsdrucksache 19/5794, Antwort zu Frage 30). Mit Stand 9. November 2020 erfolgten Zwischenabrechnungen des vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit der Durchführung beauftragten Auftragnehmers bis 31. Oktober 2020 i. H. v. 311.711,36 Euro für Personal, Sach- und Reisekosten sowie Ausgaben Dritter.

2. Welche Mitglieder und/oder Vertreterinnen und Vertreter der Bundesregierung nahmen an den jeweiligen Sitzungen teil (bitte tabellarisch nach Datum und teilnehmenden Personen aufschlüsseln)?

Folgende Mitglieder bzw. Vertreter und Vertreterinnen der Bundesregierung nahmen an folgenden Sitzungen der Baulandkommission teil. Sofern nicht im Einzelnen bezeichnet, waren die Ressorts auf Ebene Referatsleiter bzw. Referent beteiligt.

Baulandkommission	Termin	Teilnehmer
1. Sitzung	04.09.2018	<ul style="list-style-type: none"> • BMI: Parlamentarischer Staatssekretär Wanderwitz; Abteilungsleiterin SW (Stadtentwicklung, Wohnen); Unterabteilungsleiterin SWI (Stadtentwicklung) • BMWi • BMEL: Abteilungsleiterin 4 (Agrarmärkte, Ernährungswirtschaft, Export)
2. Sitzung	16.11.2018	<ul style="list-style-type: none"> • BMI: Parlamentarischer Staatssekretär Wanderwitz; Abteilungsleiterin SW (Stadtentwicklung, Wohnen); Unterabteilungsleiterin SWI (Stadtentwicklung); Unterabteilungsleiterin SWII (Wohnen) • BMU: Parlamentarischer Staatssekretär Pronold • BMWi: Abteilungsleiter I (Wirtschaftspolitik) • BMF • BMEL

Baulandkommission	Termin	Teilnehmer
3. Sitzung	23.01.2019	<ul style="list-style-type: none"> • BMI: Abteilungsleiterin SW (Stadtentwicklung, Wohnen); Unterabteilungsleiterin SWI (Stadtentwicklung); Unterabteilungsleiterin SWII (Wohnen) • BMU: Parlamentarischer Staatssekretär Pronold • BMVI: Parlamentarischer Staatssekretär Ferlemann • BMWi: Abteilungsleiter I (Wirtschaftspolitik) • BMF: Abteilungsleiter VIII (Beteiligungen, Bundesimmobilien und Privatisierungen) • BMEL: Abteilungsleiterin 4 (Agrarmärkte, Ernährungswirtschaft, Export)
4. Sitzung	28.03.2019	<ul style="list-style-type: none"> • BMI: Abteilungsleiterin SW (Stadtentwicklung, Wohnen); Unterabteilungsleiterin SWI (Stadtentwicklung); Unterabteilungsleiterin SWII (Wohnen) • BMU: Parlamentarischer Staatssekretär Pronold • BMWi • BMF • BMEL: Abteilungsleiterin 4 (Agrarmärkte, Ernährungswirtschaft, Export)
5. Sitzung	15.05.2019	<ul style="list-style-type: none"> • BMI: Parlamentarischer Staatssekretär Wanderwitz; AL'n SW (Stadtentwicklung, Wohnen); Unterabteilungsleiterin SWI (Stadtentwicklung) • BMU: Parlamentarischer Staatssekretär Pronold • BMWi • BMF: Abteilungsleiter IV (Steuerabteilung, direkte Steuern) • BMEL: Abteilungsleiterin 4 (Agrarmärkte, Ernährungswirtschaft, Export)
6. Sitzung	01.07.2019	<ul style="list-style-type: none"> • BMI: Parlamentarischer Staatssekretär Wanderwitz; Abteilungsleiterin SW (Stadtentwicklung, Wohnen); Unterabteilungsleiterin SWI (Stadtentwicklung), Unterabteilungsleiterin SWII (Wohnen) • BMU: Parlamentarischer Staatssekretär Pronold • BMWi • BMF • BMEL: Abteilungsleiterin 4 (Agrarmärkte, Ernährungswirtschaft, Export)
Zwischenbilanzkonferenz	28.09.2020	<ul style="list-style-type: none"> • BMI: Parlamentarischer Staatssekretär Vogel, Abteilungsleiterin SW (Stadtentwicklung, Wohnen); Unterabteilungsleiterin SWI (Stadtentwicklung), Unterabteilungsleiterin SWII (Wohnen) • BMWi • BMF

Im Übrigen sind Ablauf und Inhalte der Sitzungen der Baulandkommission in der Publikation „Kommission ‚Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik‘ (Baulandkommission) – Handlungsempfehlungen und Dokumentation der Beratungen“ im Internet veröffentlicht und unter folgendem Link abrufbar: www.die-wohnraumoffensi-ve.de/fileadmin/user_upload/aktivitaeten/veroeffentlichungen/Dokumentation_BLK.pdf.

3. Welche vereinbarten dienstlichen Kontakte von Mitgliedern und/oder Vertreterinnen und Vertretern der Bundesregierung im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und weiterer, bei dem im Titel der Kleinen Anfrage genannten Gesetzentwurf fachlich betroffener Ressorts gab es hinsichtlich möglicher Änderungen von Regelungsinhalten (unabhängig vom Ergebnis) des Gesetzentwurfs seit der Veröffentlichung des Entwurfs für das genannte Gesetzesvorhaben auf der Internetseite des BMI am 9. Juni 2020 (bitte tabellarisch mit Datum, teilnehmenden Personen und Thema bzw. genauem Regelungsvorschlag des Gesetzentwurfs und unter Beantwortung der nachfolgenden Fragen aufzuführen)?
 - a) Welche dokumentierte Formulierungsvorschläge o. Ä. im Zusammenhang mit möglichen vereinbarten dienstlichen Kontakten wurde wann zu welchem konkreten Regelungsvorschlag des Gesetzentwurfs abgegeben?
 - b) Wurde ein ggf. in der Frage 2a genannter Formulierungsvorschlag o. Ä. im Gesetzentwurf positiv berücksichtigt, und falls ja, inwieweit?
 - c) Auf wessen Initiative fand jeweils der Kontakt statt?

Die Bundesregierung versteht Frage 3b dahingehend, dass diese darauf zielt, inwieweit die in Frage 3a erwähnten Formulierungsvorschläge – eine Frage 2a existiert nicht – berücksichtigt wurden.

Der auf den in der Vorbemerkung der Bundesregierung genannten Empfehlungen basierende Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes wurde im Rahmen üblicher, regierungsinterner Abstimmungsverfahren erstellt. Diese ressortübergreifenden und –internen Abstimmungsprozesse sind zum Schutz des Kernbereichs der exekutiven Eigenverantwortung der Kontrolle der Legislative darüber hinaus grundsätzlich entzogen (vgl. BVerfGE 147, 50, 229).

4. Welche Rolle misst die Bundesregierung dem im Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes für die Verbände- und Länderanhörung enthaltenen § 250 des Baugesetzbuchs (BauGB) bezüglich des Schutzes von Mieterinnen und Mietern vor Verdrängung durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bei, und wie bewertet die Bundesregierung den neuen § 250 BauGB hinsichtlich seiner Wirkungsweise?

Mit dem Entwurf des § 250 BauGB wurde die Vereinbarung der Beschlüsse des Wohngipfels – „Der Bund strebt an, unter Einbeziehung von Ländern und Kommunen die Möglichkeiten zu reduzieren, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Ausnahmen sollen nur in Einzelfällen geltend gemacht werden können.“ umgesetzt. Die Regelung trägt dazu bei, Mieter solange zu schützen, bis die ergriffenen Maßnahmen zur Belebung des Neubaus dazu geführt haben, dass die Nachfrageüberhänge auf dem Wohnungsmarkt in den betreffenden Gebieten abgebaut sind und die Mietentwicklung nicht mehr zu Verdrängungsprozessen führt. Die von der Bundesregierung beschlossene Regelung ist im Gleichklang mit der Befristung der Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2025 befristet.

5. Wie viele Mieterinnen und Mieter haben nach Kenntnis der Bundesregierung von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht, und wenn der Bundesregierung dazu keine Zahlen vorlegen, auf welche empirische Datengrundlage stützt sie ihre Meinung?

Der Bundesregierung liegen hierüber keine Daten vor. Es entspricht allgemeinen Erkenntnissen, dass in angespannten Wohnungsmärkten steigende Immobi-

lienpreise den Erwerb von Wohneigentum insbesondere für weniger finanzstarke Haushalte erschweren.

6. Welche Rolle misst die Bundesregierung dem im Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes für die Verbände- und Länderanhörung enthaltenen neuen § 176a bezüglich eines Städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Stärkung der Innenentwicklung hinsichtlich der Mobilisierung von Bauland bei, und wie bewertet die Bundesregierung den neuen § 250 BauGB bezüglich seiner Wirkungsweise?

Der Entwurf des § 176a BauGB folgt den entsprechenden Beratungen der Baulandkommission. In den Empfehlungen vom 2. Juli 2019 heißt es dazu: „Die Baulandkommission bekräftigt den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung als grundlegendes Prinzip der städtebaulichen Entwicklung. Dies schließt auch die Aktivierung von Leerständen und von Gebäudepotenzialen wie z. B. den Dachgeschossausbau mit ein“ sowie „Sie empfiehlt ergänzend zu dem auf die Aktivierung von einzelnen Grundstücken ausgerichteten Baugebot die Prüfung zur Einführung eines neuen Instruments zur Aktivierung dispers verteilter innerstädtischer Flächenpotenziale“. Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass der neue § 176a BauGB die Mobilisierung dispers im Stadtgebiet verteilter Flächenpotenziale erleichtern kann. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen.

7. Inwieweit plant die Bundesregierung, die Empfehlung der Baulandkommission zur stärkeren Nutzung des Erbbaurechts als „ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland“ (S. 5) im geplanten Gesetz zur Mobilisierung von Bauland umzusetzen, und wie bewertet die Bundesregierung diese Empfehlung?

Die Bundesregierung begrüßt die Empfehlung der Baulandkommission zur stärkeren Nutzung des Erbbaurechts als ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch für den Geschosswohnungsbau. Die Empfehlung richtet sich auf ein tatsächliches Handeln und nicht auf rechtliche Änderungen. Auch nach Ansicht der Bundesregierung sind inhaltliche Ausgestaltung der Verträge und das berechtigte Vertrauen der Erbbaurechtsnehmer auf langfristige Sicherheit für den Erfolg entscheidend. Sie erkennt an, dass der Bekanntheitsgrad des Erbbaurechts sowohl bei kommunaler als auch privater Eigentümerschaft als Instrument zur Baulandaktivierung und langfristigen Sicherung von Grundstücken und vereinbarten Nutzungen zu erhöhen ist.

Das BMI und das BBSR haben u. a. im Rahmen einer großen Fachkonferenz am 12. Februar 2020 in Köln mit Vertretern aller relevanten Gruppen die Möglichkeiten zu einer verstärkten Nutzung des Erbbaurechts für die Mobilisierung von mehr Wohnbauland erörtert. Gesetzgeberischen Handlungsbedarf sieht die Bundesregierung allerdings gegenwärtig nicht. Aus diesem Grund enthält auch der Kabinetentwurf des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland keine Regelungen zum Erbbaurecht.

8. Wie bewertet die Bundesregierung den § 13b BauGB, und wie viele Wohneinheiten sind auf Basis des § 13b BauGB entstanden, und wenn keine Erkenntnisse dazu vorliegen, auf welcher Datengrundlage kommt die Bundesregierung zur Erkenntnis, dass der § 13b dienlich ist, mehr Wohnraum zu schaffen?

Ziel der Bundesregierung war es, mit dem Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes die oben genannten Handlungsempfehlungen auf der Grundlage der Beratungen in der Baulandkommission umzusetzen, soweit dort Änderungen des Bauplanungsrechts empfohlen wurden. Die Empfehlungen enthalten die nunmehr vom Bundeskabinett beschlossene Verlängerung der Regelung des § 13b BauGB. Im Übrigen wird auf die Ergebnisse der Länderumfrage unter www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/zusammengefasste-ergebnisse-laenderabfrage.pdf?__blob=publicationFile&v=3 verwiesen.

9. Soll der Erwerb einer Immobilie im Rahmen des kommunalen Vorkaufsrechtes nach Verkehrswert oder Marktwert erfolgen (bitte begründen)?

Nach § 194 BauGB entspricht der Verkehrswert dem Marktwert. Wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet, kann die Gemeinde bei Ausübung des Vorkaufsrechtes den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufs bestimmen (§ 28 Absatz 3 Satz 1 BauGB).

Die Baulandkommission hat die Frage der Einführung eines preislimitierten Vorkaufsrechtes diskutiert. Damit gemeint ist die Ausübung der dargestellten Möglichkeit der Gemeinde nach § 28 Absatz 3 Satz 1 BauGB, auch ohne dass der Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich übersteigt. Die Baulandkommission hatte in dieser Frage jedoch keine einheitliche Position und hat keine dahingehende Empfehlung ausgesprochen (vgl. Publikation „Kommission ‚Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik‘ (Baulandkommission) – Handlungsempfehlungen und Dokumentation der Beratungen“ (unter folgendem Link abrufbar: http://www.die-wohnraumoffensi-ve.de/fileadmin/user_upload/aktivitaeten/veroeffentlichungen/Dokumentation_BLK.pdf)).

