

*Städtebauliches Colloquium
Baulandknappheit überwinden -
bezahlbares Wohnen sichern
30. Januar 2019 Frankfurt am Main*

Herausforderungen

Baulandsituation & Wohnungsmarkt in der Metropolregion RheinMain

Rechtsanwältin Iris Behr, Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Darmstadt

- Einwirkungen auf die Baulandsituation in Hessen: hohe Nachfrage und knappe Angebote
- Bedarfe und Baufertigstellungen
- Mobilisierungshemmnisse, Defizite und Stellschrauben 1-3

- Gemeinnützige Forschungseinrichtung
- Institutionelle Förderung durch die Gesellschafter Darmstadt & Hessen
- Drittmittel: Gemeinden, Bund, EU
- Inter-und transdisziplinäre Forschung
- Ca. 40 Mitarbeiter*innen
- Forschungsfelder
 - Wohnungsmärkte & Wohnungspolitik
 - Energetische Gebäudebewertung und optimierung
 - Strategische Entwicklung des Gebäudebestandes
 - Handlungslogiken von Akteuren im Gebäudebereich



Bezahlbarer Neubau beginnt bei den Grundstücks-(preisen)

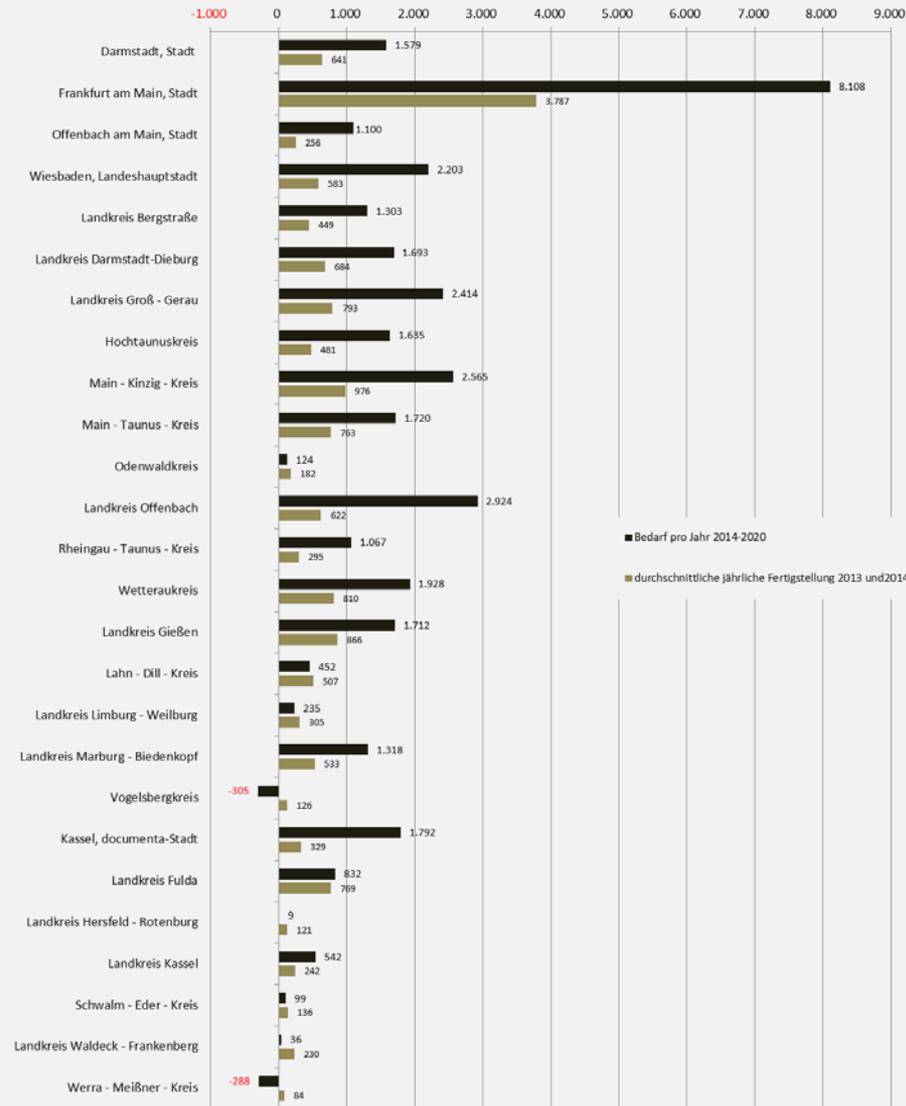
„Die Bereitstellung von Bauland ist der Schlüssel für den Bau neuer bezahlbarer Wohnungen. Hier brauchen wir dringend Fortschritte. (...)“ (Bundesbauministerin Barbara Hendricks 2017)

Druck auf die Fläche wächst durch:

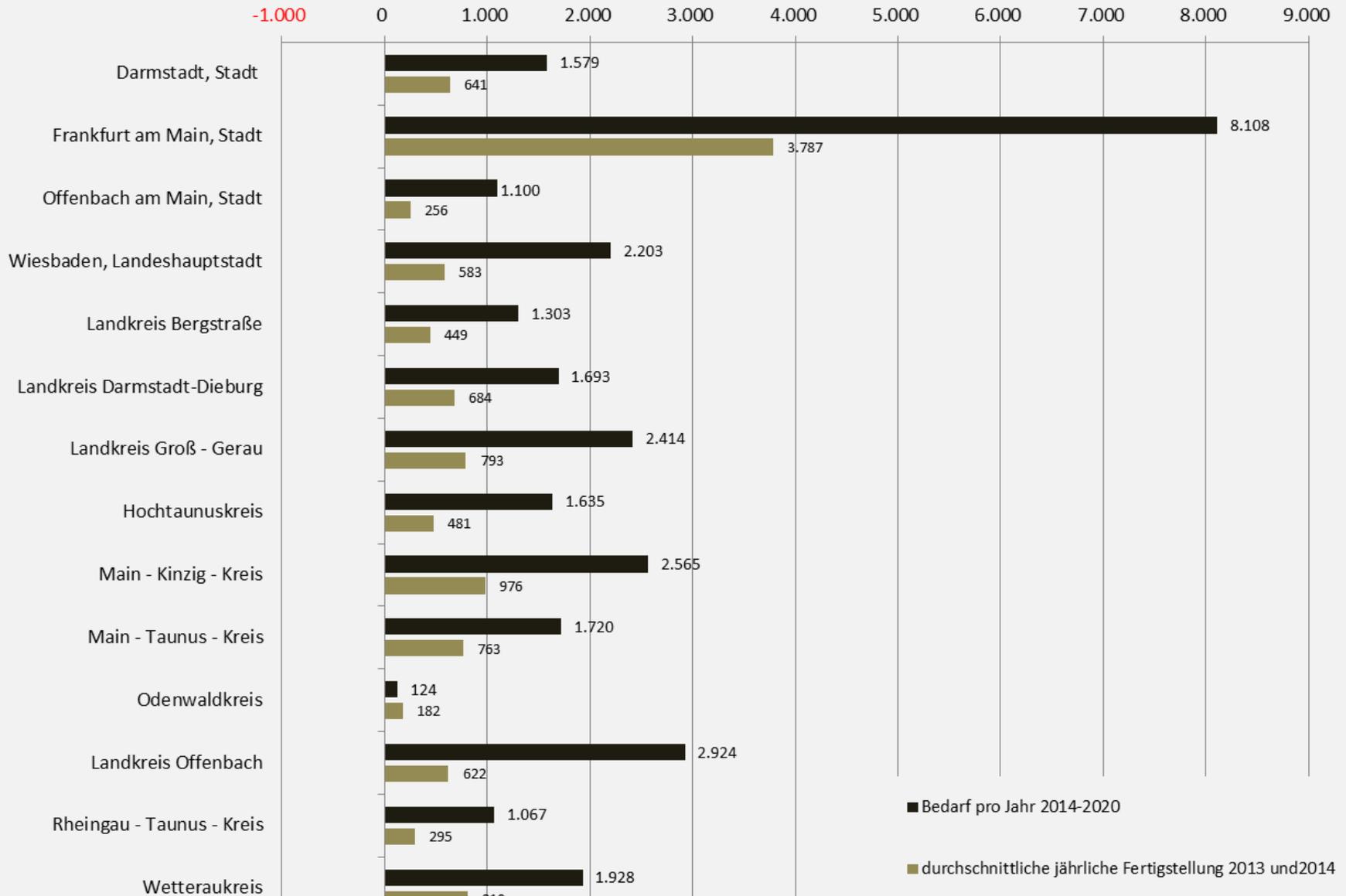
Erhöhte Nachfrage: Zuwanderung/Zuzug in die Stadt, kleine Haushalte, Wohnflächenverbrauch, Nutzungskonkurrenzen

Knappe Angebote: spekulatives Zurückhalten, geringe Flächenreserven, wenig (neues) Baurecht, geringe Baufertigstellungen, Verlust von bezahlbarem Wohnraum durch Umwandlung, Modernisierung, Wegfall von Belegungsbindungen

Wohnungsbedarf und Fertigstellungen



Wohnungsbedarf und Fertigstellungen

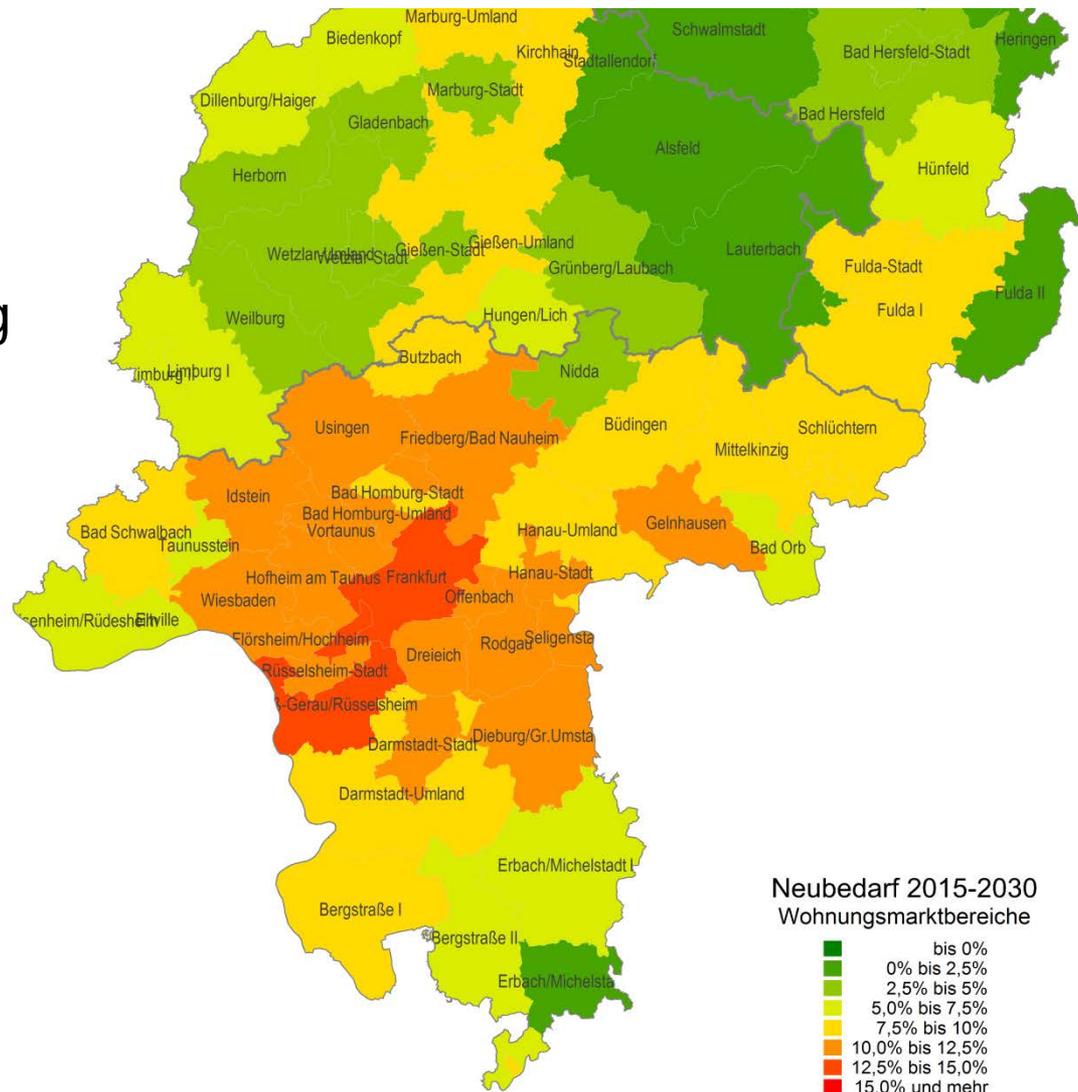


Neubedarf...

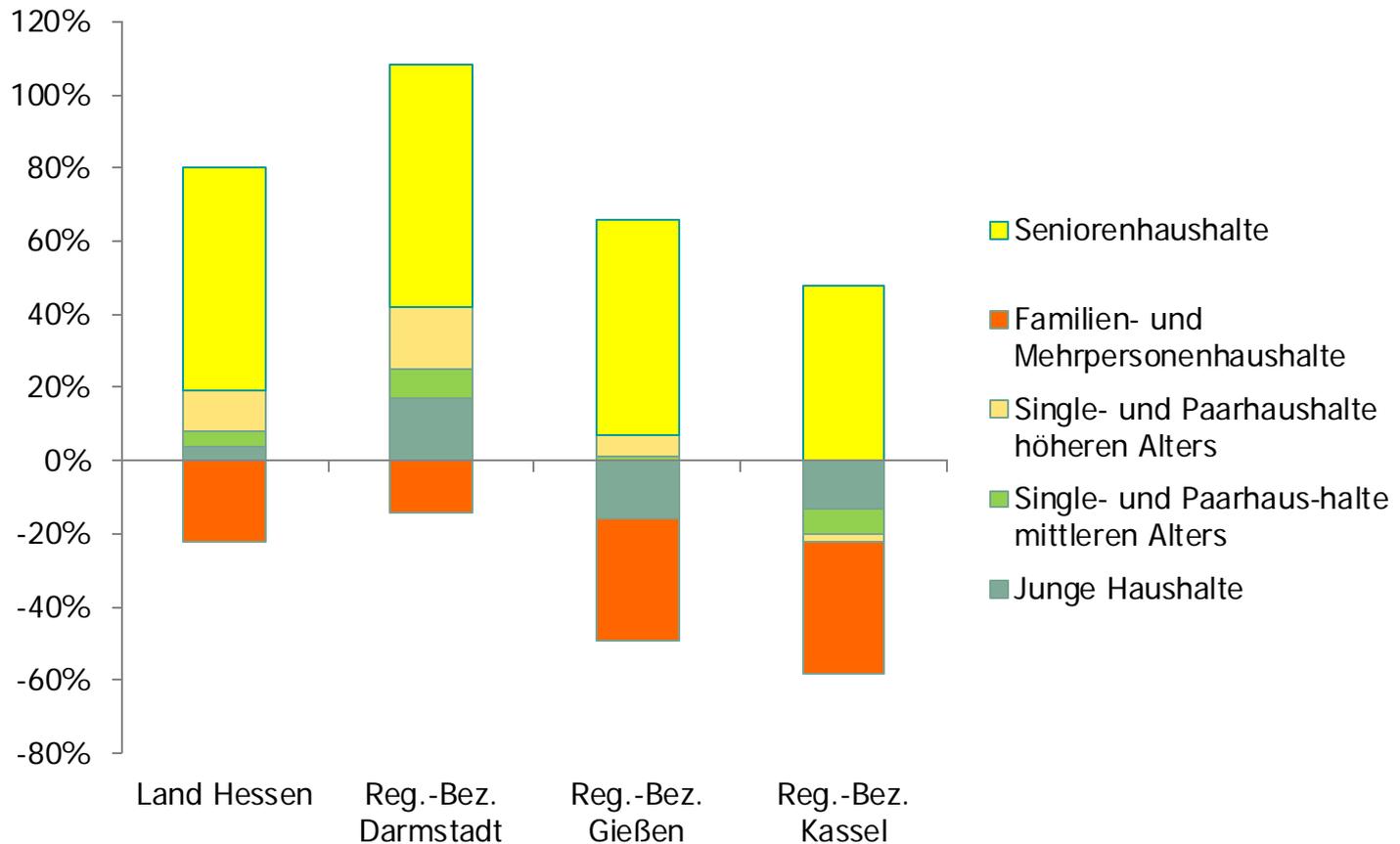
...bedingt durch

- Zuwanderung und Zuzug
- Haushaltsverkleinerung

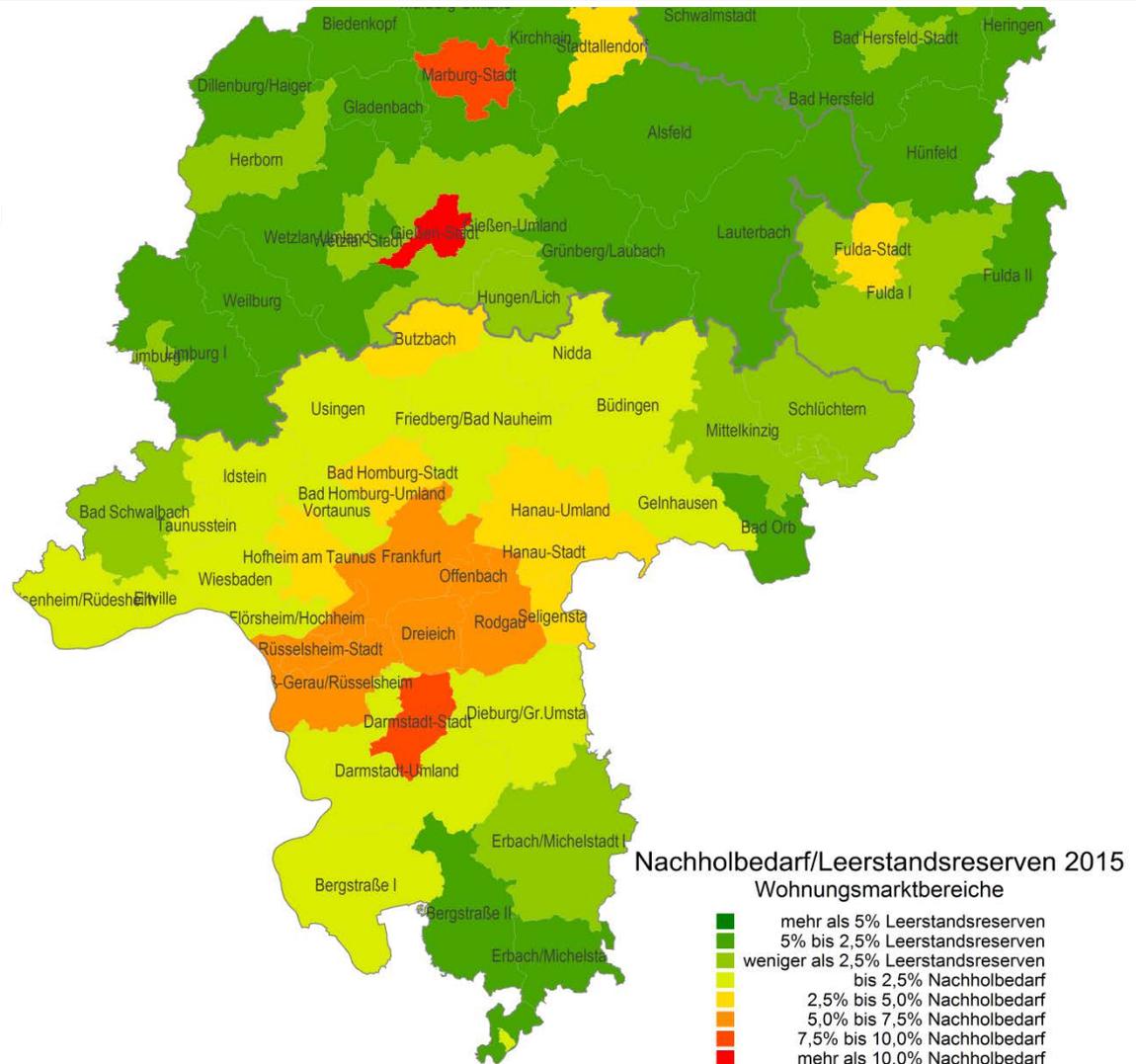
Berechnung auf Grundlage
der Zuwanderungsannahmen
der Hessenagentur (2016)



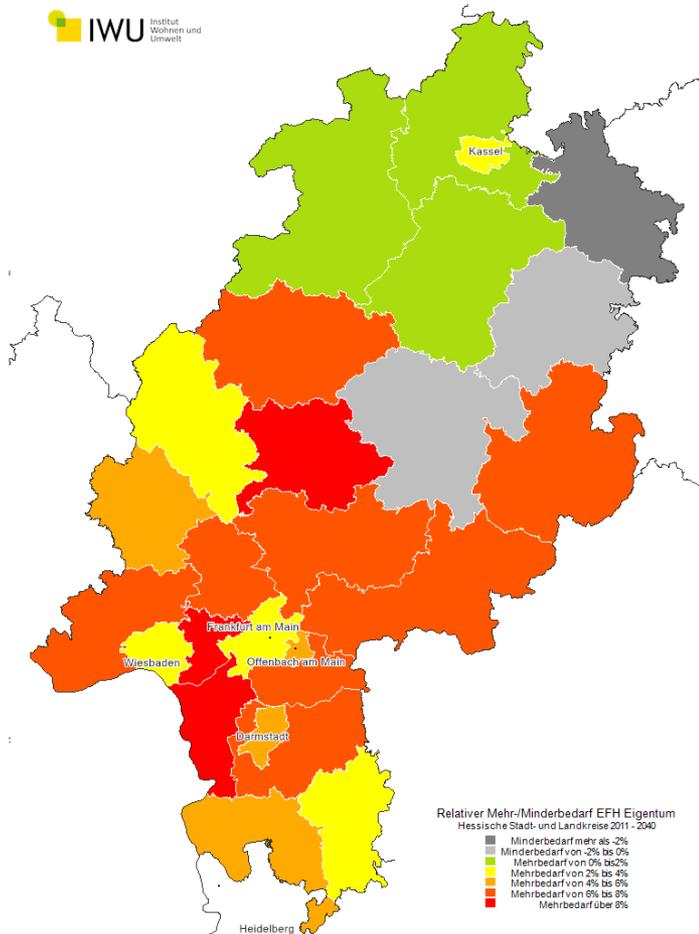
Privathaushalte in Hessen 2011 - 2040



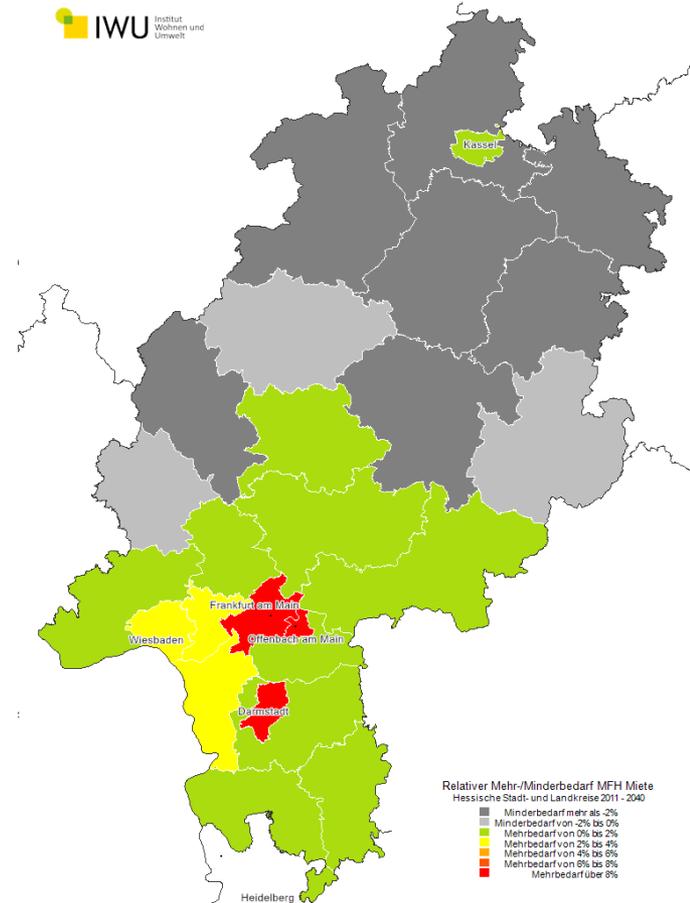
- Erhebliche Wohnungsdefizite in den Kernbereichen des Ballungsraums
- Leerstandsreserven in ehemaligen Schrumpfungsräumen (Odenwald, Spessart, Taunus)



Nachfrage nach bestimmten Wohnformen

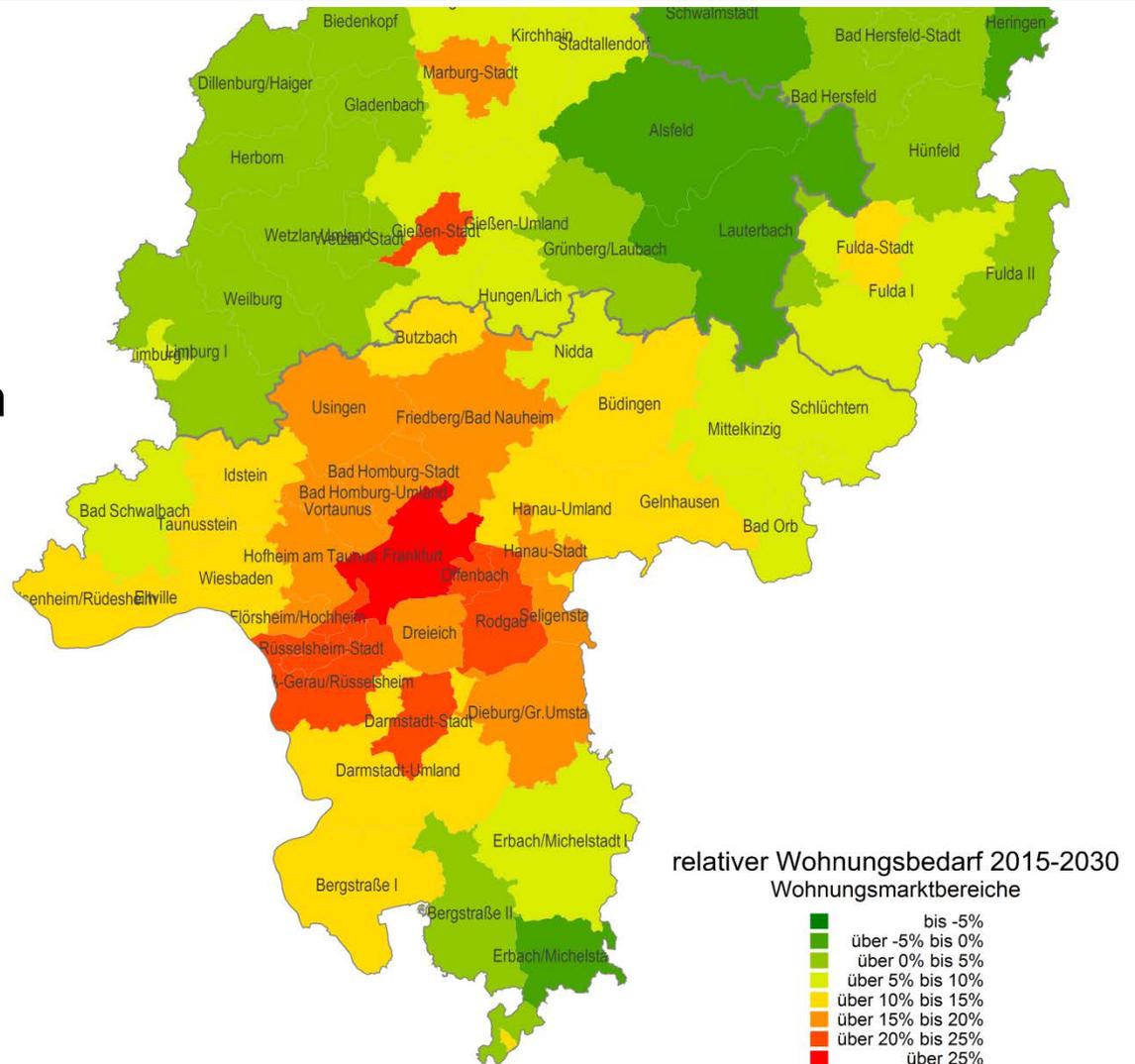


Eigenheime



Mietwohnungen

- Berechnet unter Berücksichtigung von Neu- und Nachholbedarfen einschließlich Ansatz von regional differenzierten Ersatzbedarfen



Mobilisierungshemmnisse (1) – Stellschrauben und Defizite bei...

- ...kommunalen strategischen Festlegungen zu:
Bodenvorratspolitik, Erbbaurecht statt Verkauf, Vorkaufsrechte, Konzept-
Vergaben
- ...kommunalpolitischen Festlegungen zur sozial-gerechten
Bodennutzung, Mietobergrenzen, Bestandssicherung, flächensparende
Mobilitätskonzepte, Flächenkonkurrenzen
- ...B-Planungen, Milieuschutzsatzungen, städtebauliche
Entwicklungsmaßnahmen, Zweitwohnungssteuer, Wohnungsaufsicht
- ...Personal –und Mittelausstattung in den Kommunen

...Landesrechtlichen Rahmenbedingungen:

- Erlass einer Wohnraumzweckentfremdungs-Verordnung
- Umwandlungs-VO bei Milieuschutzsatzungen *zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung*: Genehmigungspflicht bei der Umwandlung von Miet- in ETW (§172 (1) 4 BauGB und der Verlängerung der Kündigungsfristen auf 10 Jahre (§ 577a BGB)
- Handicap: hoher Aufwand für detaillierte Voruntersuchungen und gute Begründungen um Satzung gerichtsfest zu machen für Begrenzung von baulichen Veränderungen und Gebietsschutz

... Bundesrechtlichen Rahmenbedingungen für eine gemeinwohlorientierte Grundstücksvergabe und Grundstücksnutzung *:

Strukturelle Änderungen sind erforderlich:

- Besteuerung von share deals (Geschäftsanteile von Immobiliengesellschaften)
- Grundsteuerreform: Bodenwertbezogene Besteuerung
- Grunderwerbsteuer: kommunalen Zwischenerwerb steuerfrei stellen
- Nachjustierung des BauGB bei preislimitierten Vorkaufsrechten für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung und §34 BauGB bei Baugenehmigungen im innerstädtischen Bereich
- Mietrecht
- Förderrecht und finanzielle Ausstattung der (kommunalen) Akteure