



Informationsblatt

15

Thema Bauland

Wohnungsmangel! - Hilft mehr Bauland?

Der Planungsverband hat sich mit dem Problem der Baulandverknappung im Münchner Umland befaßt. Dazu wurden Mitgliedsgemeinden und Experten mit Regionskenntnissen befragt. Die zahlenmäßigen Ergebnisse der Gemeindeumfrage wurden den Mitgliedern bereits zugesandt.

Traum vom Eigenheim ausgeträumt?

In der letzten Nummer des Informationsblatts hat der Planungsverband aus aktuellem Anlaß das Thema "Bauland für Einheimische" aufgegriffen. Dabei wurde festgestellt, daß es immer schwieriger wird, sich in der heimatlichen Gemeinde ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung zu bauen oder zu kaufen, daß es aber rechtliche Möglichkeiten gibt, Einheimischen gegenüber Außenstehenden den Vorrang einzuräumen.

Nun sind von den Boden- und Baupreissteigerungen nicht nur die Einheimischen betroffen, auch für Zuzügler stellt sich der Haus- bzw. Wohnungserwerb immer schwieriger dar.

Annäherung der Grundstückspreise im Umland an das Preisniveau der Kernstadt

Der durchschnittliche Verkaufspreis von veräußertem Bauland (Bauland = Grundstücke mit Baurecht) ist innerhalb der Region München (ohne Landeshauptstadt) von 1971 bis 1978 in der "engeren Verdichtungszone" um rd. 60 %, in der "weiteren Verdichtungszone" und im "ländlichen Raum" aber um mehr als 100 % gestiegen und hat danach noch weiter sprunghaft zugenommen.

Das weiter von der Kernstadt entfernt liegende Bauland holt also offenbar im Verkaufspreis schnell auf. Viele meinen, daß die starken Preissteigerungen die Folge fehlenden Baulands sind. In einer solchen Situation ist es kaum verwunderlich, daß die Wohnungswirtschaft größere Baulandausweisungen fordert.

Haben die Gemeinden das Angebot gedrosselt?

In einer Befragung haben die Gemeinden der Region München mehrheitlich geäußert, die Wohnbaulandausweisungen hätten sich in den vergangenen 5 - 7 Jahren verringert. Als Ursache dafür wurden weniger veränderte Entwicklungsziele der Kommunen, sondern eher veränderte Planvorstellungen und Vorschriften der Fach-, Landesplanungs- und der Genehmigungsbehörden, aber auch das Fehlen eines Flächennutzungsplans, mangelnde Entsorgungskapazität und geringe Verkaufsbereitschaft durch die Grundeigentümer angegeben. Die Finanzierung der Erschließung und der sog. Nachfolgelasten scheint eine untergeordnete Rolle zu spielen.

Der Umfang der Bebauungspläne, die seit etwa 5 Jahren in das Aufstellungsverfahren gegeben wurden - das sind Planentwürfe, keine genehmigten Pläne - beläuft sich immerhin auf jahresdurchschnittlich rund 600 ha. Die Gemeinden haben also jedes Jahr neues Baurecht in dieser Höhe angestrebt. Auch wenn man berücksichtigt, daß der eine oder andere Bebauungsplanumgriff teilweise schon bebaut ist und nicht alle Pläne in der vorgesehenen Größe genehmigt werden, kann von einer Drosselung des Angebots durch die Gemeinden im allgemeinen nicht die Rede sein.

Baulandmangel bei Baulandüberfluß

Für drei von acht Landkreisen der Region wurden die Wohnbauflächen mit und ohne Rechtsanspruch auf Bebauung untersucht. Dabei stellte sich heraus, daß diese Landkreise offenbar über relativ hohe Flächenreserven verfügen. Allein im Landkreis München besteht Baurecht für mehr als 9000 Wohneinheiten. In den beiden anderen Landkreisen bestand von je rd. 800 ha Baulandreserven für gut ein Drittel der Flächen ebenfalls ein Rechtsanspruch auf Bebauung. Baulückenschließungen nach § 34 BBauG, also innerhalb bebauter Ortsteile, stellen dabei das Übergewicht dar.

Unterstellt man, daß in den anderen Landkreisen die Verhältnisse ähnlich liegen, so kann man davon ausgehen, daß die Gemeinden eine Baulandreserve für einen rechnerisch mindestens zehnjährigen Bedarf bereithalten, wenn man vereinfachend die durchschnittlichen jährlichen Veräußerungen von baureifem Land (fast 200 ha) als Bedarf annimmt.

Damit kann der Verdacht nicht von der Hand gewiesen werden, daß das Problem weniger in fehlendem Bauland liegt als in einer häufig anzutreffenden Verkaufsunwilligkeit der Grundstückseigentümer.

Darüber hinaus wurden in vielen Fällen die Grundstücke, die bebaut wurden, sehr flächenaufwendig bebaut.

Annäherung der Grundstückspreise im Umland an das Preisniveau der Kernstadt

Der durchschnittliche Verkaufspreis von veräußertem Bauland (Bauland = Grundstücke mit Baurecht) ist innerhalb der Region München (ohne Landeshauptstadt) von 1971 bis 1978 in der "engeren Verdichtungszone" um rd. 60 %, in der "weiteren Verdichtungszone" und im "ländlichen Raum" aber um mehr als 100 % gestiegen und hat danach noch weiter sprunghaft zugenommen.

Das weiter von der Kernstadt entfernt liegende Bauland holt also offenbar im Verkaufspreis schnell auf. Viele meinen, daß die starken Preissteigerungen die Folge fehlenden Baulands sind. In einer solchen Situation ist es kaum verwunderlich, daß die Wohnungswirtschaft größere Baulandausweisungen fordert.

Haben die Gemeinden das Angebot gedrosselt?

In einer Befragung haben die Gemeinden der Region München mehrheitlich geäußert, die Wohnbaulandausweisungen hätten sich in den vergangenen 5 - 7 Jahren verringert. Als Ursache dafür wurden weniger veränderte Entwicklungsziele der Kommunen, sondern eher veränderte Planvorstellungen und Vorschriften der Fach-, Landesplanungs- und der Genehmigungsbehörden, aber auch das Fehlen eines Flächennutzungsplans, mangelnde Entsorgungskapazität und geringe Verkaufsbereitschaft durch die Grundeigentümer angegeben. Die Finanzierung der Erschließung und der sog. Nachfolgelasten scheint eine untergeordnete Rolle zu spielen.

Der Umfang der Bebauungspläne, die seit etwa 5 Jahren in das Aufstellungsverfahren gegeben wurden - das sind Planentwürfe, keine genehmigten Pläne - beläuft sich immerhin auf jahresdurchschnittlich rund 600 ha. Die Gemeinden haben also jedes Jahr neues Baurecht in dieser Höhe angestrebt. Auch wenn man berücksichtigt, daß der eine oder andere Bebauungsplanumgriff teilweise schon bebaut ist und nicht alle Pläne in der vorgesehenen Größe genehmigt werden, kann von einer Drosselung des Angebots durch die Gemeinden im allgemeinen nicht die Rede sein.

Baulandmangel bei Baulandüberfluß

Für drei von acht Landkreisen der Region wurden die Wohnbauflächen mit und ohne Rechtsanspruch auf Bebauung untersucht. Dabei stellte sich heraus, daß diese Landkreise offenbar über relativ hohe Flächenreserven verfügen. Allein im Landkreis München besteht Baurecht für mehr als 9000 Wohneinheiten. In den beiden anderen Landkreisen bestand von je rd. 800 ha Baulandreserven für gut ein Drittel der Flächen ebenfalls ein Rechtsanspruch auf Bebauung. Baulückenschließungen nach § 34 BBauG, also innerhalb bebauter Ortsteile, stellen dabei das Übergewicht dar.

Unterstellt man, daß in den anderen Landkreisen die Verhältnisse ähnlich liegen, so kann man davon ausgehen, daß die Gemeinden eine Baulandreserve für einen rechnerisch mindestens zehnjährigen Bedarf bereithalten, wenn man vereinfachend die durchschnittlichen jährlichen Veräußerungen von baureifem Land (fast 200 ha) als Bedarf annimmt.

Damit kann der Verdacht nicht von der Hand gewiesen werden, daß das Problem weniger in fehlendem Bauland liegt als in einer häufig anzutreffenden Verkaufsunwilligkeit der Grundstückseigentümer.

Darüber hinaus wurden in vielen Fällen die Grundstücke, die bebaut wurden, sehr flächenaufwendig bebaut.

Sollen Gemeinden Bodenvorratspolitik betreiben?

Wenn es anscheinend ausreichende Baulandreserven in der Region gibt, diese aber derzeit nicht kurzfristig aktivierbar sind, dann kommt der Sicherung der Baulandplanung durch ein Engagement der Gemeinden und Ländkreise selbst auf dem Bodenmarkt steigende Bedeutung zu. Das kann einmal dadurch geschehen, daß Bebauungsverpflichtungen der Grundeigentümer vertraglich geregelt werden (s. Informationsblatt 13), d.h. Baurecht wird erst dann geschaffen, wenn die Gemeinde davon ausgehen kann, daß plangemäß gebaut wird bzw. daß ihr das Ankaufsrecht zu tragbaren Preisen gesichert wird. Einer allgemeinen "Kommunalisierung des Bodens" kann durch Wiederveräußerungspflicht begegnet werden.

Zum anderen können die Kommunen - ggf. über Baulandbeschaffungs- und -erschließungsgesellschaften - Bauland erwerben und dann zu bestimmten Bedingungen weiterveräußern.

Damit die Gemeinden aber in die Lage versetzt werden, Grundstücke für diesen Zweck zunächst selbst zu erwerben, sind u.a. Überlegungen zur Aus- und ggf. Umgestaltung des kommunalen Finanzsystems anzustellen.

Im übrigen: Bodenpreis ist vor allem auch Ballungspreis

Mehr Baulandausweisungen also über das laufende Niveau hinaus als Patentlösung für das Baulandproblem? Nein!

Die Antwort sollte wohl über folgende Lösungsansätze gesucht werden:

- Steuerrechtliche Maßnahmen zur Verringerung des Baulandhortungsinteresses
- Verbesserung der Finanzkraft der Kommunen zur Unterstützung ihrer Bodenvorratspolitik;
- Aktivierung noch nicht ausgeschöpften Baurechts in Baulücken und auf unzureichend genutztem Bauland;
- Verstärkt flächensparendes Bauen an ortsplanerisch geeigneten Stellen.

Wenn das verfügbare Einkommen weiter steigt, wird dies voraussichtlich auch eine wachsende Wohnflächennachfrage zur Folge haben, die ihrerseits zu einer weiteren Nachfrage nach Bauland führt. Weiterhin wird eine Verbesserung der Wohnbedingungen in einzelnen dicht bebauten Quartieren der Innenstädte Auflockerungsmaßnahmen voraussetzen, was zwangsläufig mit erhöhter Flächennachfrage an anderer Stelle verbunden ist. Schließlich treten auch Betriebsverlagerungen in Konkurrenz zur Flächennachfrage durch Wohnbebauung.

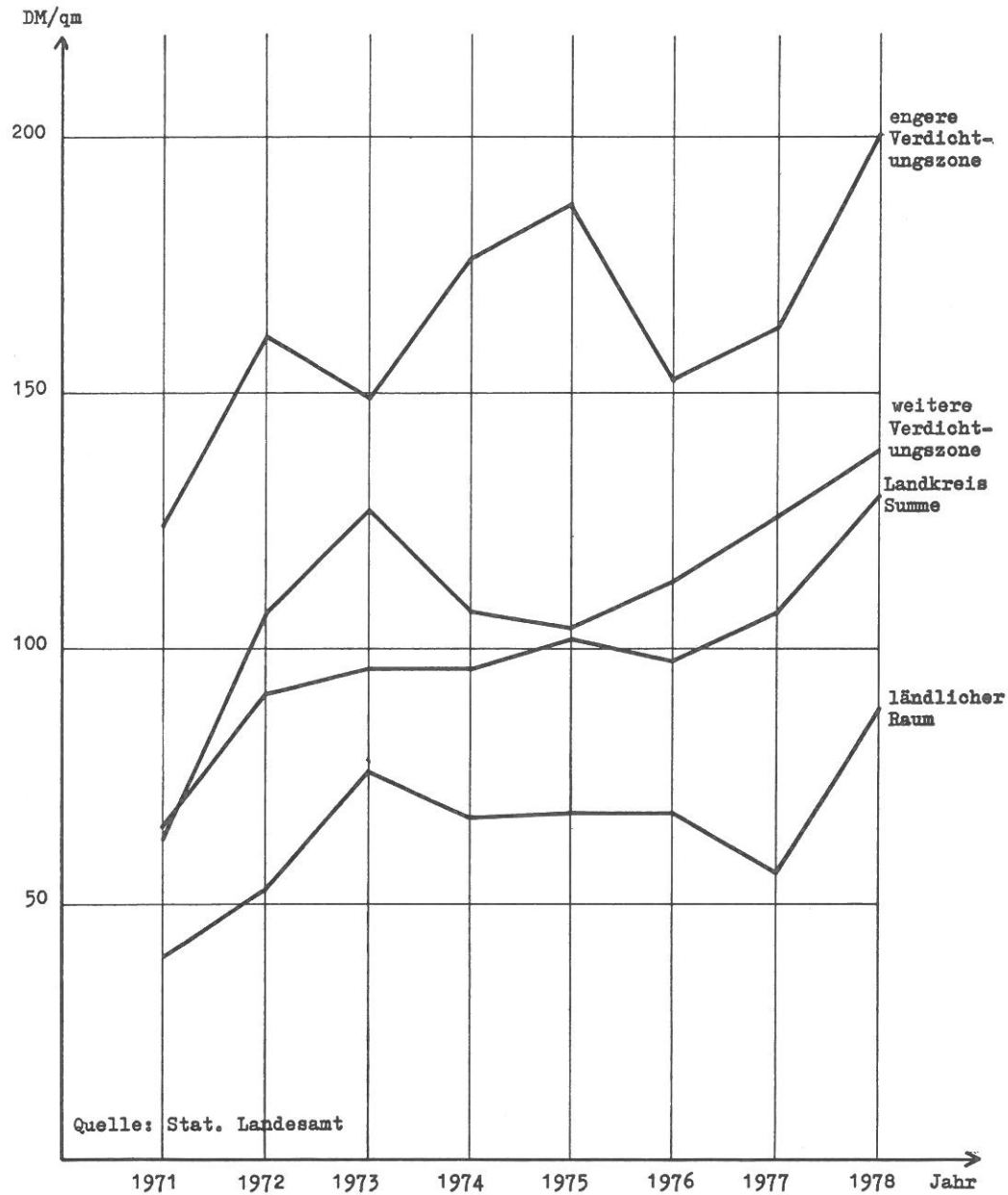
Der Druck auf die Gemeinden, mehr Bauland auszuweisen, darf nicht dazu führen, daß anerkannte landes-, regional- und ortsplanerische Grundsätze des Siedlungswesens geopfert werden. Bei einer Fortsetzung der bisherigen Baugewohnheiten droht dem Umland der Kernstädte eine umfassende Zersiedlung. Der Bodenpreis in den Verdichtungsräumen bietet daher auch eine Chance, daß sich nicht aller Entwicklungsdruck nur hier entlädt, während gleichzeitig weite Teile des Bundesgebietes mit den Problemen der Abwanderung konfrontiert sind. Insofern stellt der Bodenpreis auch ein Zeichen dafür dar, daß die Belastung eines Raumes ein bestimmtes Ausmaß erreicht hat.

1.9.1980

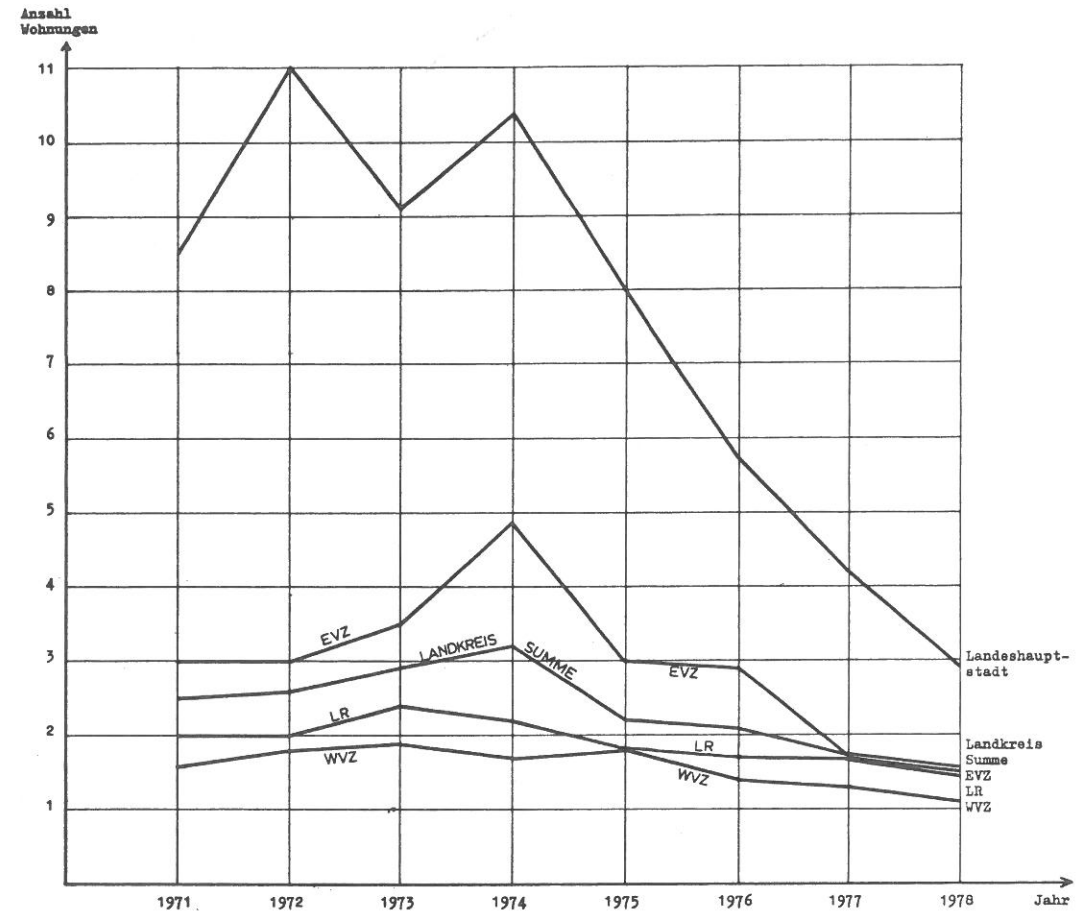
1 Anlage

Verschiedene Darstellungen zur Baulandsituation in der Region München

Durchschnittlicher Verkaufspreis von veräußertem Bauland in der Region München in DM/qm 1971-1978 (ohne Landeshauptstadt)



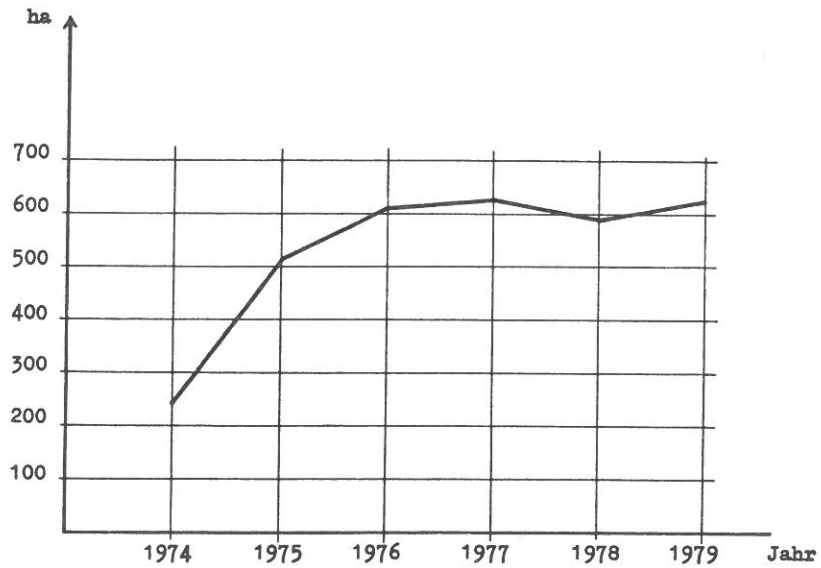
Fertiggestellte Wohnungen pro Gebäude in der Region München 1971-1978



Quelle: Eigene Berechnung nach Erhebungen des Stat. Landesamt

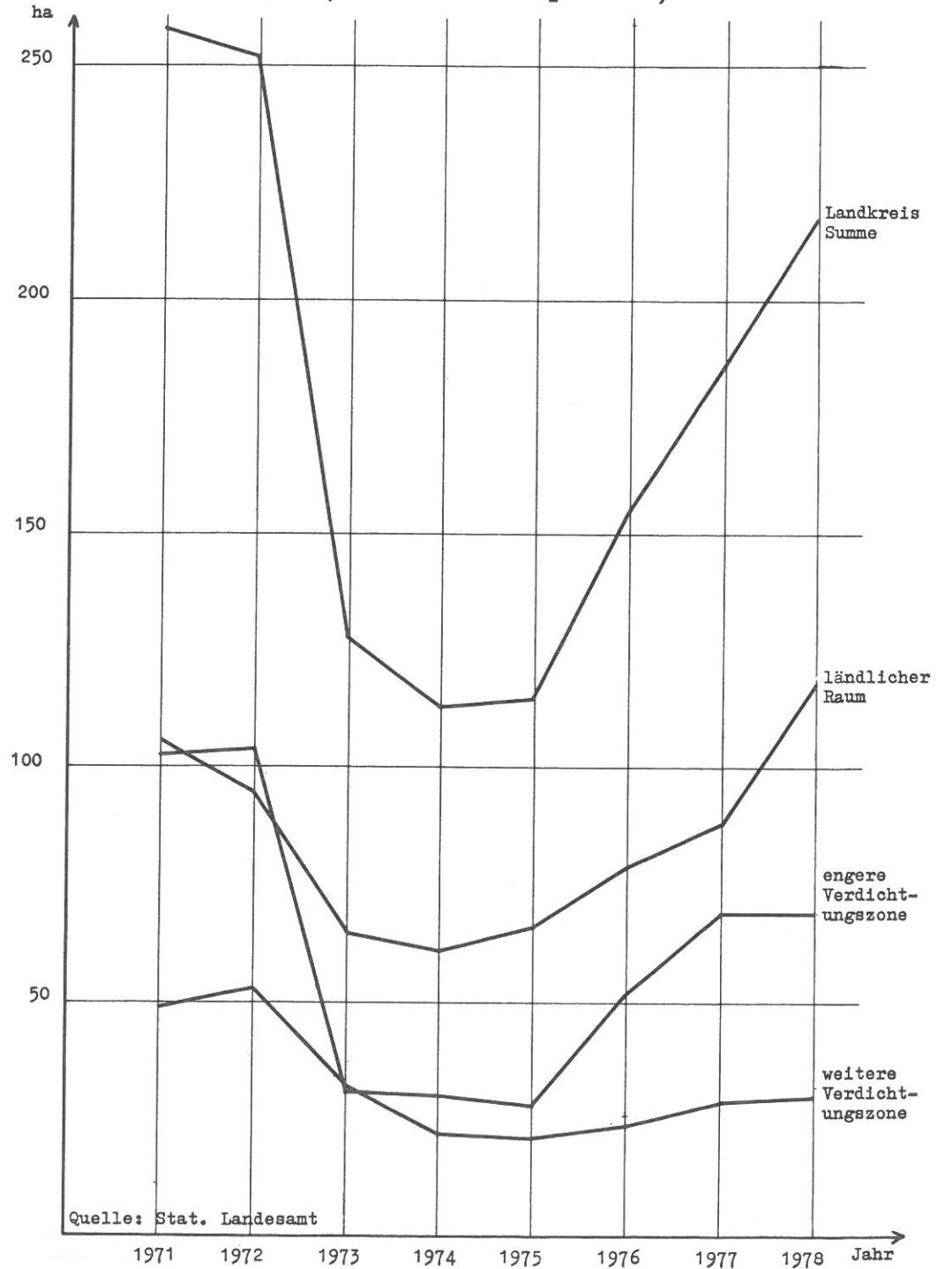
EVZ = engere Verdichtungszone
 WVZ = weitere Verdichtungszone
 LR = Ländlicher Raum

In das Anhörungsverfahren gegebene Bebauungspläne mit Wohnbaunutzung in der Region München in ha 1974-1979 (ohne Landeshauptstadt)



Quelle: eigene Erhebungen

Veränderungen von baureifem Land in der Region München in ha 1971-1978 (ohne Landeshauptstadt)



Quelle: Stat. Landesamt