



# HESSISCHER LANDTAG

18. 07. 2019

## Kleine Anfrage

**Jürgen Lenders (Freie Demokraten) und Dr. Stefan Naas (Freie Demokraten)**  
vom 16.04.2019

**Enteignungen von privaten Grundstücken zur Schaffung von Wohnraum**

**und**

**Antwort**

**Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen**

### Vorbemerkung Fragesteller:

In einem Interview des Wirtschaftsministers im „Deutschlandfunk“ am 08.04.2019 äußerte sich Herr Minister Al-Wazir zu der gesellschaftlichen Debatte zum Thema „Enteignungen von Wohnungsbaugesellschaften“ und schloss Enteignungen von Eigentümern von unbebauten Grundstücken zur Schaffung von neuem Wohnraum als „letztes Mittel“ nicht aus.

### Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Wichtigstes Ziel der Landesregierung ist es, Anreize zu schaffen, damit neuer zusätzlicher Wohnraum entsteht. Hierfür will sie in dieser Legislaturperiode bis zum Jahr 2024 2,2 Mrd. € Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Eine wichtige Rolle bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum spielt die Nassauische Heimstätte, deren Hauptanteileigentümer das Land ist.

Eines der zentralen Hemmnisse für die Schaffung von neuem Wohnraum ist das Fehlen von Baugebieten. Baurecht kann nur durch die Städte und Gemeinden geschaffen werden. Das Land unterstützt die Kommunen mit der Bauland-Offensive dabei, Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Dies gilt insbesondere für Flächen, die zwar grundsätzlich bebaubar sind, die aber aus unterschiedlichen Gründen nicht bebaut werden, z.B. wegen des Bestehens schwieriger Eigentumsverhältnisse oder des Vorhandenseins von Altlasten. Zudem wird die Landesregierung im Zuge der Evaluierung des Kommunalen Finanzausgleichs prüfen, wie zusätzliche Anreize für Kommunen geschaffen werden können um zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Auch die Städtebauförderung wird in diesem Sinne weiterentwickelt.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Hat es zur Umsetzung von Wohnungsbauprojekten seit 1946 jemals Enteignungen in Hessen gegeben?

Die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten basiert in der Regel auf kommunalen Bebauungsplänen oder - bei größeren Projekten - auf städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Maßnahmenträger ist in beiden Fällen die Kommune oder ein von ihr beauftragter Entwicklungsträger. Im Rahmen dessen sind unter den allgemeinen Voraussetzungen der §§ 85 ff. BauGB bzw. des § 169 Abs. 3 BauGB (städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen) Enteignungen zulässig und werden auch in Hessen bei Bedarf durchgeführt, wenn sie sich nicht auf anderem Wege vermeiden lassen

Frage 2. Wenn ja, wann und wie viele?

Diese Frage ist differenziert für die jeweiligen Regierungspräsidien (RP) zu betrachten:

**RP Darmstadt**

Es können keine quantitativen Aussagen über die Anzahl der durchgeführten Enteignungsverfahren seit 1946 erbracht werden. Es liegen lediglich Angaben zu verwirklichten Bebauungsplänen und städtebaulichen Maßnahmen seit dem Jahr 2000 vor, allerdings ist hierbei zu berücksichtigen,

sichtigen, dass es sich nicht ausschließlich um Bebauungspläne und städtebauliche Maßnahmen zur Verwirklichung von Wohnraum handelt. Vielmehr fallen hierunter z.B. auch Gewerbegebiete und Infrastrukturmaßnahmen innerhalb neuer Baugebiete. Insgesamt wurden seit dem Jahr 2000 im Bereich des RP Darmstadt 133 Enteignungsverfahren durchgeführt.

#### RP Gießen

Von Seiten des RP Gießen kann lediglich eine Aussage ab dem Jahr 2006 getroffen werden. In dem Zeitraum von 2006 bis heute hat es keine Enteignung zur Umsetzung von Wohnbauprojekten gegeben. Für den davorliegenden Zeitraum können keine Zahlen genannt werden.

#### RP Kassel

Auch das RP Kassel kann lediglich für den Zeitraum ab dem Jahr 2000 eine quantitative Angabe machen. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 8 Grundstücke für die städtebauliche Entwicklung (Wohnungsbau) enteignet.

Frage 3. Wie viele Enteignungen gingen auf Initiative des Landes Hessen zurück?

Bedingt durch die kommunale Zuständigkeit für Enteignungen nach dem BauGB wurden die Verfahren von den Kommunen als Maßnahmenträger initiiert.

Frage 4. Nach welchen rechtlichen Regelungen wären Enteignungen von Eigentümern von Grundstücken in Hessen überhaupt möglich?

Grundsätzlich gilt, dass Enteignungen nur möglich sind, wenn sie gem. Art. 14 Abs. 3 Grundgesetz (GG) dem Wohl der Allgemeinheit dienen. § 85 Abs. 1 BauGB legt sechs Enteignungszwecke fest, zu deren Verwirklichung enteignet werden darf. Insbesondere ist die Enteignung zulässig, um ein Grundstück entsprechend der Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke, die nicht im Bereich eines Bebauungsplans, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen entsprechend zu nutzen (§ 85 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Zudem ist die Enteignung zur Verwirklichung eines Baugebotes, zur Erhaltung einer baulichen Anlage sowie im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen möglich (§ 85 Abs. 1 Nr. 5 bis 7 BauGB). Sonderregelungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen enthält § 169 Abs. 3 BauGB.

Daneben sind Enteignungen auch nach dem Hessischen Enteignungsgesetz (HEG) zulässig, allerdings nicht zum Zweck des Wohnungsbaus.

Frage 5. Mit welcher rechtlichen Handhabe möchte die Landesregierung Grundstückseigentümer in „fertigen Baugebieten“, in denen jahre- oder jahrzehntelang nicht gebaut wurde, zum Bauen motivieren?

Frage 6. Welches „allerletzte Schwert“ (Zitat Minister Al-Wazir laut Deutschlandfunk) soll es dabei geben, um diese dazu zu zwingen?

Die Fragen 5 und 6 werden wegen ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Nach § 176 BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit, den Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zu verpflichten, innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist das Grundstück zu bebauen (sog. Baugebot). Die Entscheidung der Gemeinde ist Teil der kommunalen Planungshoheit im Sinne des Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz (GG), sodass an dieser Stelle eine Einflussnahme der Landesregierung nicht gegeben ist. Um neues Bauland zu gewinnen, setzt das Land wesentlich auf Anreize und Unterstützungsmaßnahmen für die Kommunen; das Baugebot ist allerdings Bestandteil des Baugesetzbuches.

Frage 7. Wie viel Hektar Fläche hat die Wohnungsbauintiative des Landes Hessen bis heute bereits mit neuen Wohnflächen zur Verfügung stellen können?  
Wie viele Wohnungen wurden dabei geschaffen?

Die Bauland-Offensive Hessen GmbH wurde am 22.10.2017 mit der Aufgabe betraut, Kommunen bei der Entwicklung von Bauland für bezahlbaren Wohnraum zu unterstützen. Ihre Tätigkeit gliedert sich in zwei Phasen:

- Durchführung von Machbarkeitsprüfungen zur Schaffung belastbarer Entscheidungsgrundlagen in Zusammenhang mit der Mobilisierung von Baugrundstücken,
- Unterstützung der Kommunen bei der Durchführung der Baulandentwicklung.

Zurzeit sind 15 Machbarkeitsprüfungen fertiggestellt, 19 befinden sich in der Bearbeitung. Diese Flächen bieten Nettobauland von ca. 245 ha mit einem Potenzial für ca. 12.650 Wohnungen.

Nach Abschluss der Machbarkeitsprüfungen obliegt es der Kommune, über das weitere Verfahren zu entscheiden. Angesichts der relativ kurzen Zeitspanne, die seit der Übertragung der genannten Aufgaben auf die Bauland-Offensive Hessen GmbH vergangen ist, ist klar, dass es noch keine fertiggestellten Wohnungen, sondern identifizierte Flächen gibt.

Frage 8. Wie will die Landesregierung die Ausweisung neuer Bauflächen vereinfachen und beschleunigen?

Das Verfahren der Ausweisung neuer Bauflächen richtet sich nach dem im BauGB geregelten Städtebaurecht. Dieses gehört nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG in den Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung. Hier haben die Länder nach Art 72 Abs. 1 GG nur die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.

Die Ausweisung von Bauland ist für die Gemeinden mit zusätzlichen Kosten für soziale Infrastruktur verbunden. Daher unterstützt sie das Land mit dem neuen Landesprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld“ sowohl in der Planungsphase als auch bei den folgenden Investitionen. Außerdem prüft die Landesregierung, ob es möglich ist, im kommunalen Finanzausgleich Anreize für die Schaffung von Wohnungen vorzusehen.

Frage 9. Wie viele neue Wohnungen im Eigentum des Landes Hessen oder im Eigentum der Wohnungsbau-Gesellschaften mit Beteiligung des Landes Hessen wurden in den Jahren 2014 bis 2018 geschaffen?

Frage 10. Wie viele davon waren Sozialwohnungen im engeren Sinne.

Die Fragen 9 und 10 werden wegen ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Bundesweit ist die Zahl der Sozialwohnungen in den letzten zehn Jahren deutlich gesunken, da jedes Jahr viele der in den 1990er Jahren gebauten Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen sind. Diesen Abwärtstrend will die Landesregierung stoppen und umkehren, indem für den sozialen Wohnungsbau insgesamt 2,2 Mrd. € bereitgestellt werden.

Das Land Hessen baut in eigener Verantwortung keine Wohnungen für den allgemeinen Wohnungsmarkt. Es stellt im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung Fördermittel für private und öffentliche Bauherren bereit.

Die Nassauische Heimstätte hat in den Jahren 2014 bis 2018 insgesamt 1.049 Wohnungen fertiggestellt. Davon waren 524 Eigentumswohnungen, die an Private verkauft wurden. 525 Wohnungen verblieben als Mietwohnungen im eigenen Bestand, davon waren 206 Sozialwohnungen.

Momentan hat die Nassauische Heimstätte für über 5000 Wohnungen das Bauland gesichert bzw. sind diese Wohnungen schon im Bau. Ziel ist, 30% dieser Wohnungen als geförderte Wohnungen zu errichten. Zusätzlich wird die Nassauische Heimstätte ca. 2000 Wohnungen, die bis 2023 aus der Bindung fallen würden in der Bindung halten und diese um jeweils zehn Jahre verlängern. Der Bestand an Sozialwohnungen der Nassauischen Heimstätte wird also nicht mehr sinken, sondern steigen.

Insgesamt wurden im Jahr 2017 693 Sozialwohnungen und im Jahr 2018 892 Sozialwohnungen gebaut, was eine Steigerung von 29 % bedeutet. Es ist davon auszugehen, dass diese Zahlen in den kommenden Jahren weiter zunehmen werden. Denn in den vergangenen Jahren wurden jeweils rund 2.000 Wohnungen bei der Landesregierung zur Förderung angemeldet. Diese befinden sich jetzt im Planungs- oder Bauprozess und werden in den nächsten Jahren fertiggestellt.

Wiesbaden, 8. Juli 2019

In Vertretung:  
**Jens Deutschendorf**