

Die Soziale Umlegung - ein bodenpolitischer Reformansatz zur Schaffung von gefördertem Wohnraum

18.11.2021

Lena Korfmacher

Vermessungswesen aktuell
Haus der Technik – Essen

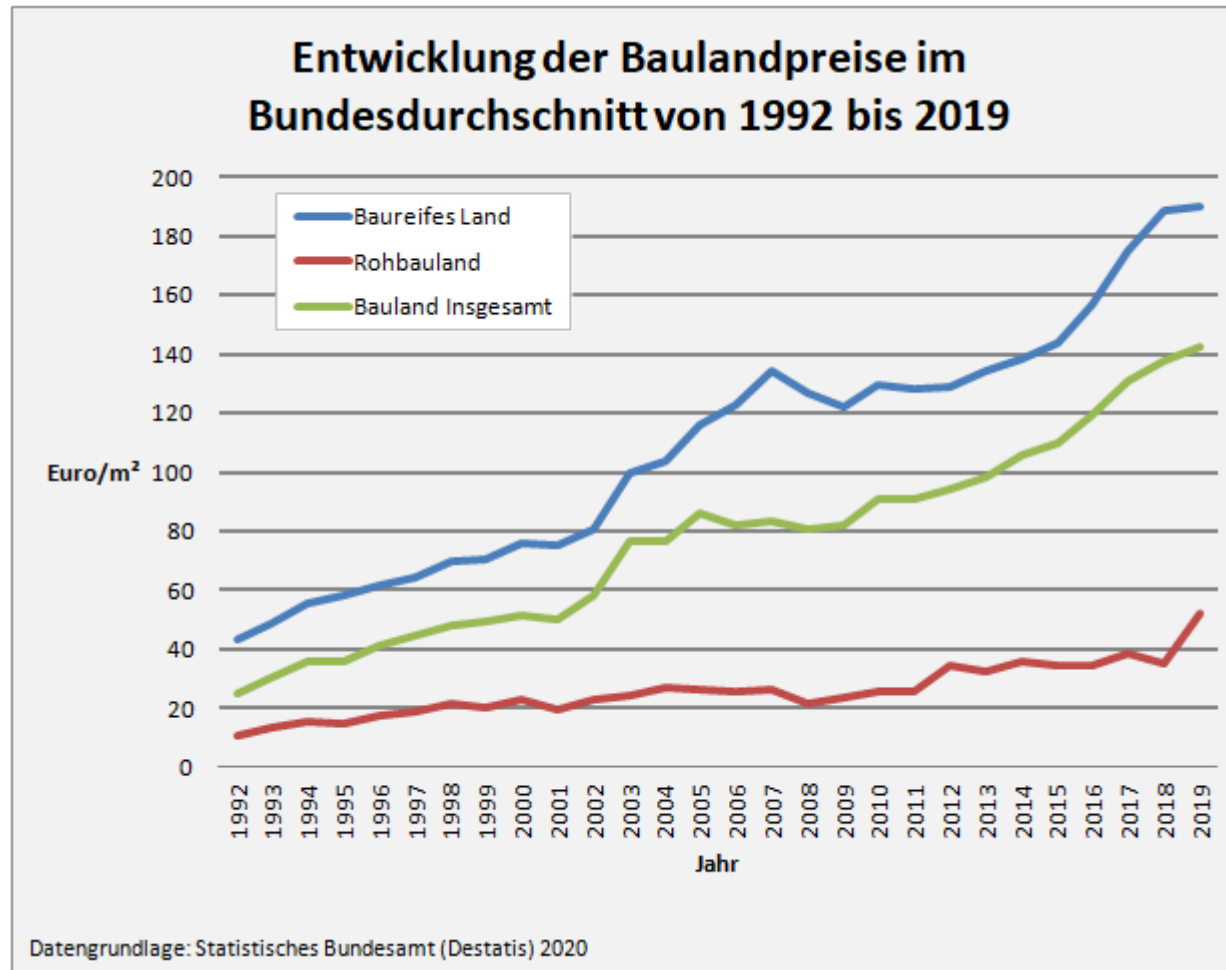
Evaluation der Sozialen Umlegung

1. Darstellung aktueller Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Bodenmarkt
2. Erläuterung der Reformansätze erweiterte Umlegung und Soziale Umlegung
3. Anwendung der Sozialen Umlegung anhand von vier Beispielen
4. Entwicklung eines Gesetzentwurfes zur Eingliederung in das BauGB

Anzahl belegungsgebundener Sozialwohnungen in Deutschland (Mio.)



Entwicklung der Baulandpreise (Bundesdurchschnitt)



- Status quo: Umlegung und Flächenbereitstellung
- Reformansatz: Soziale Umlegung
- Methodik und Daten
- Ergebnisse und Diskussion
- Fazit und Ausblick
- Literaturauswahl

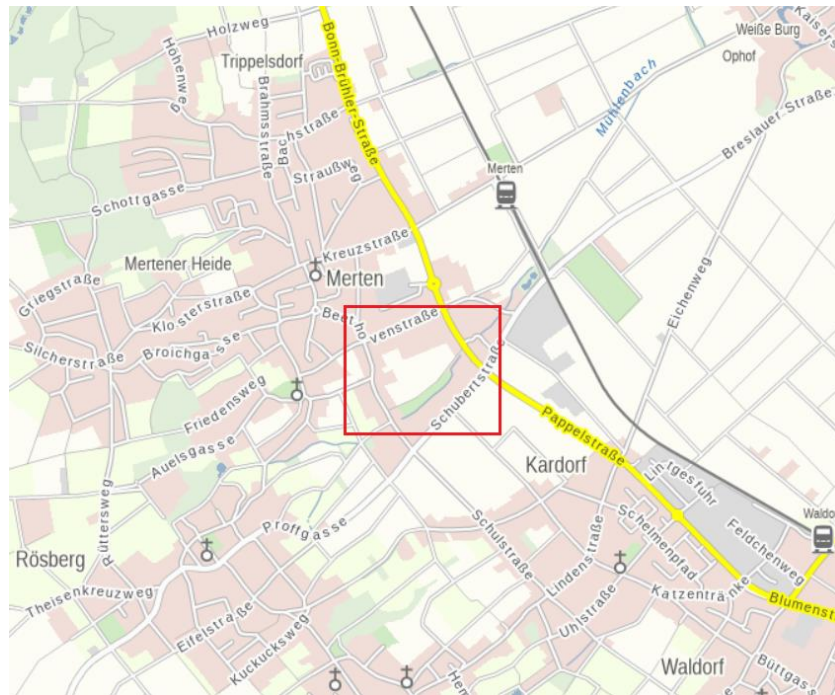
- **Umlegung:** Bodenordnende Maßnahme
- **Ziel:** zweckmäßig gestaltete Grundstücke erhalten, mit denen eine bauliche Planung, bzw. ein städtebauliches Ziel verwirklicht werden kann
- **Prinzipien:** u.a. Privatnützigkeitsgebot, Konservationsprinzip, Solidaritätsprinzip, Prinzip wertgleicher Abfindung
- **Flächenbereitstellung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Umlegung**
 - Mit Flächenabzügen aus § 55 Abs. 2 und Abs. 5 BauGB **nicht möglich**
 - Mit Flächenbeitrag aus § 58 BauGB **bedingt möglich**
 - Mit kooperativen Instrumenten, z. B. freiwilligen Umlegungen oder vereinbarten amtlichen Umlegungen **möglich**

- **Ziele:** Grundstücke für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bereitstellen, sozial gemischte Gebiete, räumliche Verteilung von sozialem Wohnungsbau
 - **Zweck:** die Deckung eines dringenden Bedarfs an Sozialwohnungen
 - **Zuteilung:** Beteiligten erhalten Grundstück, welches mindestens dem Verkehrswert ihrer eingeworfenen Fläche entspricht, sowie mindestens 50% ihrer Einwurfsfläche
 - **Verteilung der abgeschöpften Flächen:** Flächen werden von der Gemeinde an gemeinwohloriente Wohnungsbauunternehmen veräußert
- **Hoheitliches Instrument** zur Beschaffung von Bauland

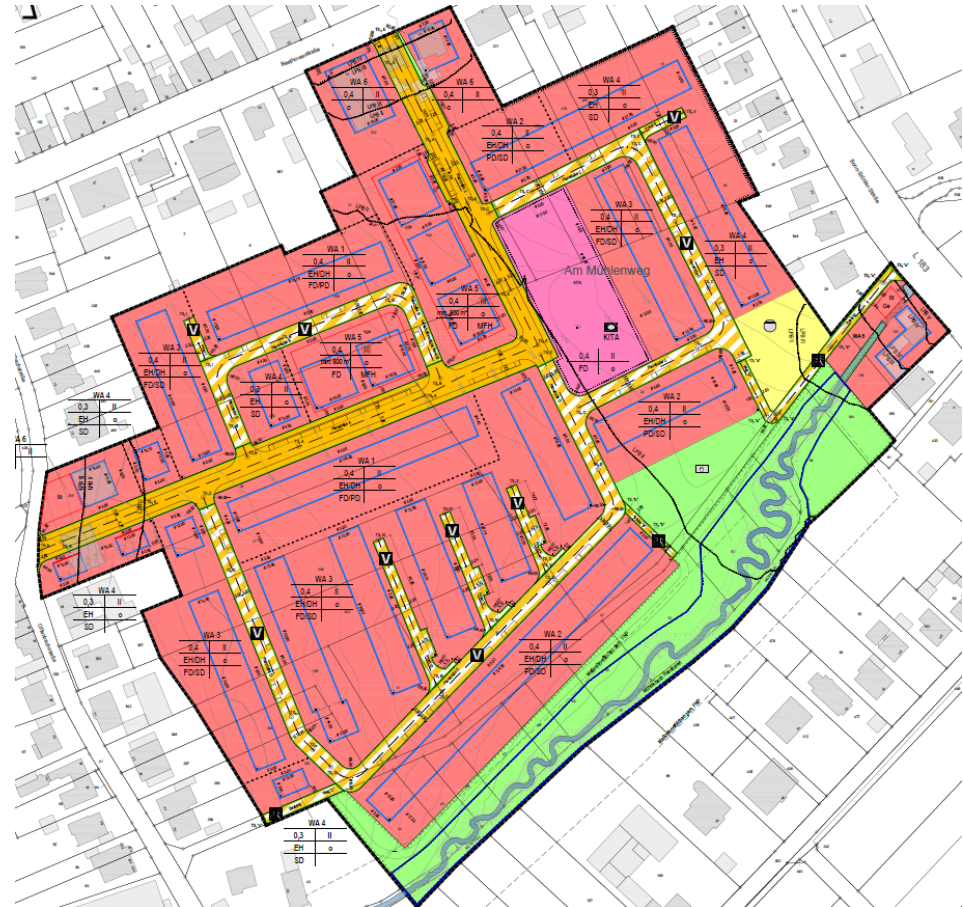
- Praktische Anwendbarkeit der Soziale Umlegung soll anhand vierer Beispiele überprüft werden
- Berechnung nach dem Verhältnis der Werte

Kommune	Name der Umlegung	Quelle
Bornheim	Merten Me 16 (Mertener Mühle)	Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Bochum	UG 174a Ruhrstraße	Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses Bochum
Bonn	U 220 Am Hölder	Amt für Bodenmanagement und Geoinformation Bonn
Wiesbaden	Umlegung 98 Bierstadt-Nord	Tiefbau- und Vermessungsamt Wiesbaden

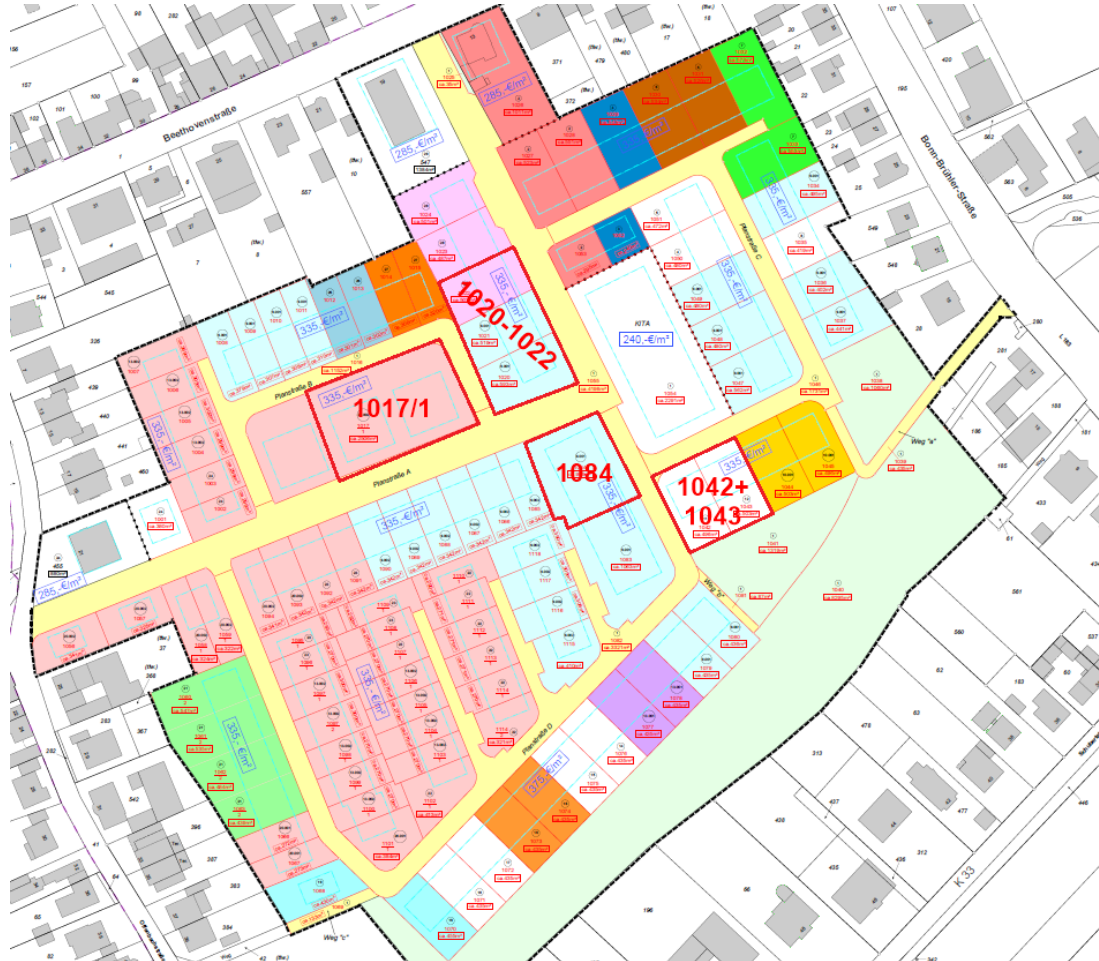
Innenentwicklungsgebiet: Bornheim



[Bezirksregierung Köln - Geobasis NRW]



Innenentwicklungsgebiet: Bornheim



Innenentwicklungsgebiet: Bornheim

Verfahrensdaten in klassischer Umlegung

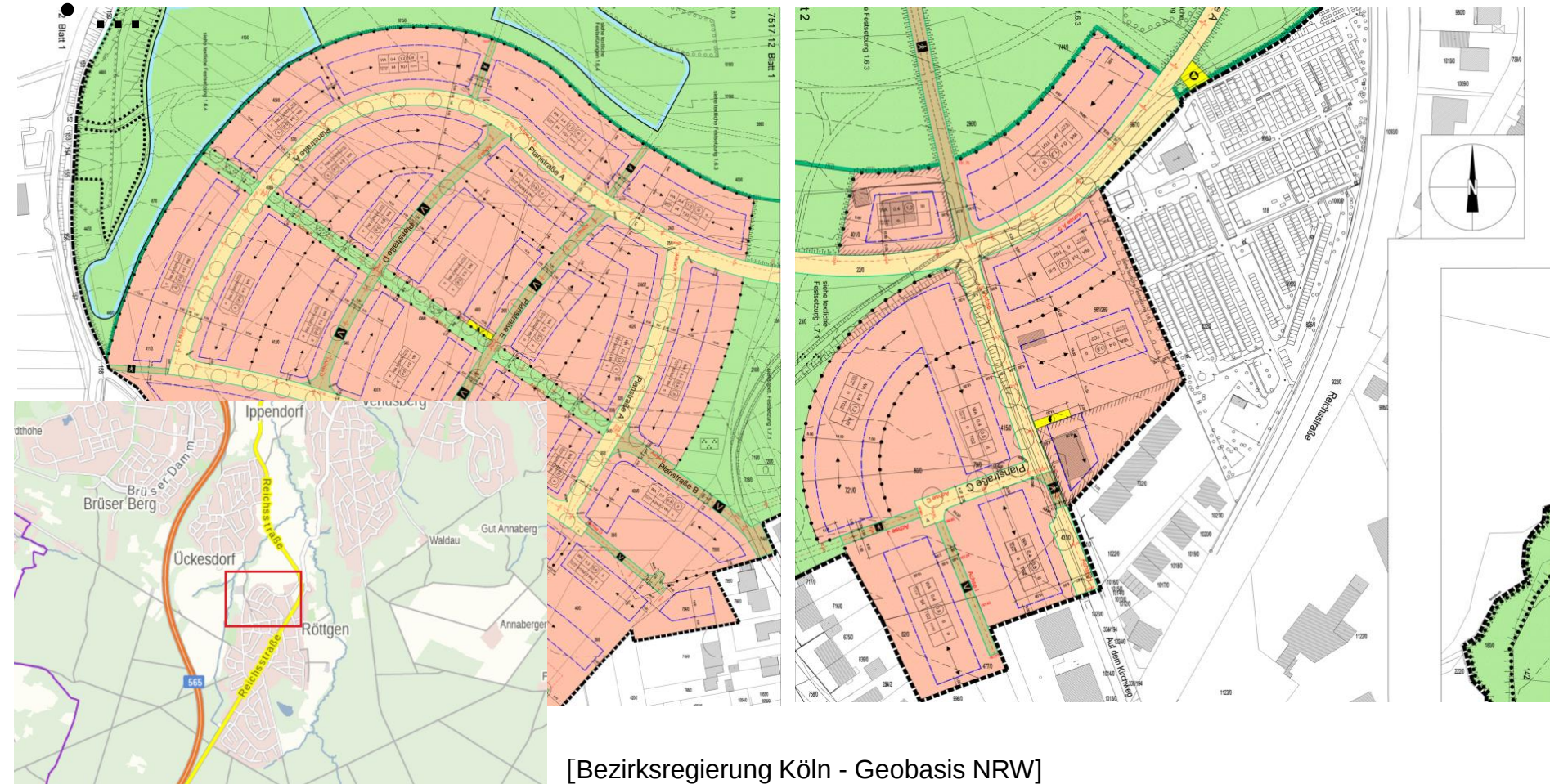
Umlegungsmasse	70.139 m ³	
Einwurfsmasse	67.640 m ²	13.077.712 €
Verteilungsmasse	48.324 m ²	15.999.385 €
Verteilungsquotient	1,22	
Flächenabzug	28,48 %	
Geldausgleich Beteiligte		2.921.673 €

Verfahrensdaten in Sozialer Umlegung

Verteilungsmasse	43.022 m ²	14.223.215 €
Verteilungsquotient	1,09	
Flächenabzug	38,66 %	
Flächen für sozialen Wohnungsbau	5.302 m²	1.760.903 €
Geldausgleich Beteiligte		723.634 €

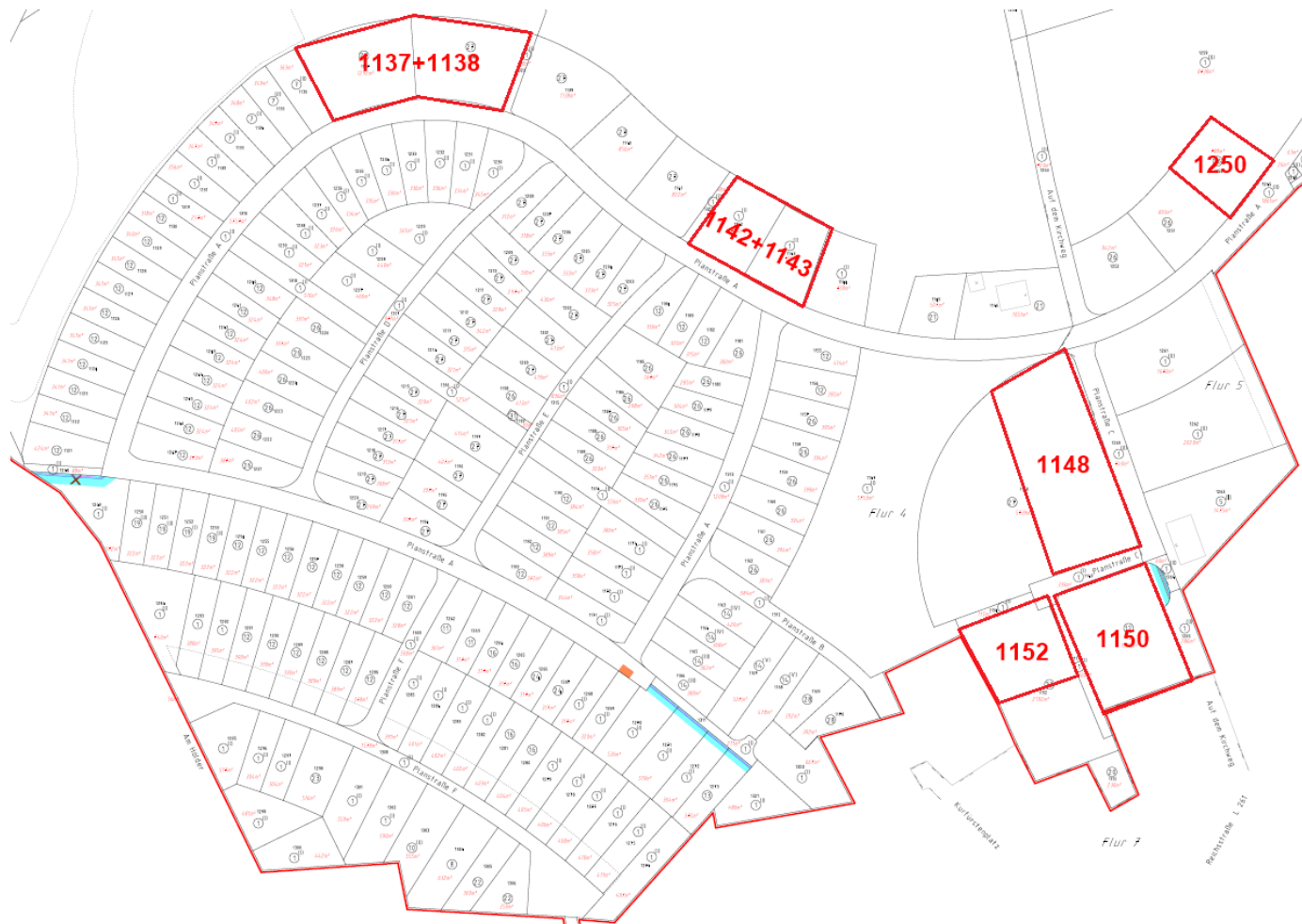
- 63 WE öffentlich gefördert → Quote von circa **33 %**

Außenentwicklungsgebiet: Bonn



[Bezirksregierung Köln - Geobasis NRW]

Außenentwicklungsgebiet: Bonn



Außenentwicklungsgebiet: Bonn

Verfahrensdaten in klassischer Umlegung

Einwurfsmasse	240.203 m ²	19.564.861 €
Verteilungsmasse	89.571 m ²	24.277.015 €
Verteilungsquotient	1,23	
Flächenabzug	62,67 %	
Geldausgleich Beteiligte		4.539.109 €

Verfahrensdaten in Sozialer Umlegung

Verteilungsmasse	78.838 m ²	21.344.565 €
Verteilungsquotient	1,08	
Flächenabzug	67,18 %	
Flächen für sozialen Wohnungsbau	10.833 m²	2.704.716 €
Geldausgleich Beteiligte		1.522.076 €

- 117 WE öffentlich gefördert → Quote von circa **33 %**

- Quote zwischen 14 % und 33 % möglich
- Bodenwertsteigerung zwischen 42,31 % und 97,36 %
- Wenig Geschosswohnungsbau im B-Plan → notwendig
- Wenig Daten im Bezug auf Innenentwicklungen
- Privatnützlichkeit der Sozialen Umlegung? → Sozialbindung des Eigentums
- Entwicklung einer neuen Umlegungsform in § 79 a-d BauGB

Stadt	Bodenwertsteigerung (%)
Düsseldorf	48,21
Münster	64,38
Köln	87,18
Neuss	92,00
Siegen	100,00

– Kein reiner Flächenmaßstab, keine zweite Variante, Veränderung der Geldausgleiche, Abwendungsrecht, keine Abschöpfung für Gemeinbedarfsflächen, Anpassung von Begrifflichkeiten: „erheblicher Bedarf“, Festsetzungen im B-Plan notwendig

Fazit:

- Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau können in den Beispielen bereitgestellt werden
- Bezahlbarer Wohnraum kann geschaffen werden

Ausblick:

- Umlegungen zur Innenentwicklung?
- Außenentwicklung von Städten: Liegt Bedarf an Geschosswohnungsbau vor?
- Genossenschaften oder Wohnungsbauunternehmen bereit dazu?
- Privatnützigkeit? Akzeptanz der Beteiligten? → Verfassungsmäßigkeit muss überprüft werden

- Battis, U.; Krautzberger, M.; Löhr, R.-P.: Baugesetzbuch - Kommentar. 14. Auflage. C. H. Beck, 2019 München
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020
- Bezirksregierung Köln - Geobasis NRW: TIM-online 2.0. – <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> (abgerufen am 01.10.2020)
- Bielenberg, W.: Erweiterte Umlegung und gemeindliche Entwicklungsmaßnahmen. In: BundesBauBlatt Heft 8/1982 (1982b), S. 540–551
- Bundesstadt Bonn: Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7517-12, "Am Hölder" der Bundesstadt Bonn. 2010 Bonn
- Deutscher Bundestag: Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung der Bereitstellung von Bauland, Bundesdrucksache 9/746 vom 17.08.1981. 1981
- Deutscher Bundestag (Hrsg.): Sozialer Wohnungsbau in Deutschland - Entwicklung, Bestand, Perspektive, Bundesdrucksache 18/11403 vom 08.03.2017. 2017a
- Die Bundesregierung: Der Fünfte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung. Lebenslagen in Deutschland. Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS), 2017 Berlin
- Dieterich, H.: Baulandumlegung. Recht und Praxis. 5. Auflage. C. H. Beck, 2006 München
- Janson, K.: Immer weniger Sozialwohnungen in Deutschland – <https://de.statista.com/infografik/12473/immer-weniger-sozialwohnungen-in-deutschland/> (abgerufen am 09.11.2020)
- Krautzberger, M.: Die "erweiterte Umlegung": Gesetzentwurf, Reformansatz und bodenpolitische Praxis. In: VR - Vermessungswesen und Raumordnung Heft 7/1982 (1982), S. 374–385
- Kötter, T.; Rehorst, F.: Die Soziale Umlegung - ein Vorschlag zur Weiterentwicklung der Baulandumlegung zur Flächenbereitstellung für den sozialen Wohnungsbau. In: ZfV - Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement Heft 1/2019 (2019a), S. 57–65
- Kötter, T.; Rehorst, F.: Die Soziale Umlegung - bodenpolitisches Konzept und Anwendungskulissen. In: fub - Flächenmanagement und Bodenordnung Heft 2/2019 (2019b), S. 79–85
- Pestel Institut: Kurzstudie - Modellrechnungen zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Pestel Institut; Verbändebündnis sozialer Wohnungsbau, 2015 Hannover
- Quaestio Forschung & Beratung: Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland - Wer baut wo welche Wohnungen? Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2017 Bonn
- Schmidt-Aßmann, E.: Zur Verfassungsmäßigkeit der erweiterten Umlegung: rechtsgutachtliche Stellungnahme zu den §§ 79 a-d des Regierungsentwurfs eines Gesetzes zur Erleichterung der Bereitstellung von Bauland (Bundesrats-Dr. 232/81). Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1981
- Stadt Bornheim: Bebauungsplan Me 16 in der Ortschaft Merten - Begründung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB. 2020 Bornheim

Die Soziale Umlegung - ein bodenpolitischer Reformansatz zur Schaffung von gefördertem Wohnraum

18.11.2021

Lena Korfmacher

Vermessungswesen aktuell
Haus der Technik – Essen