



Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration
80524 München

Präsidentin
des Bayer. Landtags
Frau Ilse Aigner, MdL
Maximilianeum
81627 München

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
PI/G-4255-3/753 I, 30.01.2020

Unser Zeichen
B3-1515-13-13

München
18.02.2020

**Schriftliche Anfrage des Herrn Abgeordneten Jürgen Mistol vom 27.01.2020
betreffend Einrichtung kommunaler (revolvierender) Bodenfonds**

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

die Schriftliche Anfrage beantworte ich im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wie folgt:

zu 1.

Wie beurteilt die Staatsregierung das Instrument kommunaler (revolvierender) Bodenfonds, die dazu dienen, Grundstücke zu kaufen, zu entwickeln und zu verkaufen?

Bei (revolvierenden) Bodenfonds handelt es sich um ein Instrument einer aktiven kommunalen Bodenpolitik. Ziel ist es, die für die Erledigung kommunaler Aufgaben erforderlichen Grundstücke wirtschaftlich und sparsam bereitstellen zu können und durch eine vorausschauende Bodenbevorratung Engpässen bei den benötigten Flächen zu begegnen. Dazu werden von den Gemeinden geeignete Grundstücke erworben, entwickelt und – beispielsweise zur Versorgung der Bevölkerung

mit angemessenem Wohnraum – weiterveräußert. Die Erträge aus der Baulandentwicklung und anderweitigen Grundstücksgeschäften sollen zweckgebunden als Sondervermögen für neue Maßnahmen der Bodenbevorratung eingesetzt werden.

Die Staatsregierung steht einer effektiven, vorausschauenden und wirtschaftlichen kommunalen Liegenschaftspolitik – insbesondere im Hinblick auf die notwendige Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit Wohnraum zu angemessenen Preisen – grundsätzlich positiv gegenüber. Damit übereinstimmend ist nach Auffassung der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission“ eine aktive und nachhaltige Liegenschaftspolitik und Baulandmobilisierung der Kommunen die zentrale Aufgabe, um ausreichend bezahlbaren Wohnungsneubau zu erreichen; insbesondere auch durch den frühzeitigen Erwerb von potenziellen Entwicklungsflächen. Auch aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände ist es eine grundlegende Voraussetzung für bezahlbaren Wohnungsbau, dass die Gemeinden durch eine gezielte Bodenbevorratung und Zwischenerwerb über ausreichend eigene Liegenschaften verfügen, um diese für ihre Aufgaben im Wohnungsbau einzusetzen.

(Revolvierende) Bodenfonds kommen in unterschiedlichen rechtlichen Gestaltungsformen vor. Unabhängig von der abstrakten Einschätzung, dass Bodenfonds grundsätzlich ein gut geeignetes Instrument sein können, muss unter Berücksichtigung der konkreten Ausgestaltung des jeweiligen Bodenfonds und der spezifischen örtlichen Verhältnisse geprüft werden, ob das Modell im Einzelfall zulässig, tragfähig und sinnvoll ist. Dabei wird die jeweilige gemeindliche Strategie der Bodenvorratshaltung und deren Finanzierung stets individuell in Abhängigkeit von Leistungsfähigkeit und Wohnraumbedarf zu würdigen sein.

zu 2.1.

Gibt es Regularien, die den Kommunen im Freistaat bei der Einrichtung solcher Bodenfonds derzeit entgegenstehen?

zu 2.2.

Wenn ja, welche?

Nach Art. 74 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) soll eine Gemeinde Vermögensgegenstände nur erwerben, wenn das zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist. Bodenfonds dienen der Realisierung einer vorausschauenden kommunalen Liegenschaftspolitik und der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum. Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Planungshoheit (als Bestandteil des kommunalen Selbstverwaltungsrechts) die Aufgabe, für eine geordnete bauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet zu sorgen und können zu diesem Zweck auch eine aktive Bodenvorratspolitik betreiben. Der Erwerb von Grundstücken kommt darüber hinaus zur Erfüllung kommunaler Aufgaben in Betracht, wie der Grundstücksakquise für Zwecke (sozialen) Wohnungsbaus (Art. 83 Abs. 1 Halbsatz 5 und Art. 106 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung).

Im Übrigen erfordert jedes kommunale Handeln einen öffentlichen Zweck. Die Errichtung von Bodenfonds ausschließlich zu Spekulationszwecken, zur Erwirtschaftung von Einnahmen und Überschüssen oder für gemeindefremde Aufgaben ist unzulässig. Soweit die Einnahmen aus den Bodenfonds ausschließlich zweckgerichtet für die geordnete städtebauliche Entwicklung und den Wohnungsbau eingesetzt werden, bestehen keine rechtlichen Bedenken.

Des Weiteren haben die Kommunen die Vorgaben des kommunalen Haushaltsrechts zu berücksichtigen. Gemäß Art. 61 Abs. 1 Sätze 1 und 2 GO hat die Gemeinde ihre Haushaltswirtschaft so zu planen und zu führen, dass die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist. Die dauernde Leistungsfähigkeit der Gemeinde ist sicherzustellen, eine Überschuldung ist zu vermeiden. Kredite darf die Gemeinde nur für Investitionen, Investitionsförderungsmaßnahmen und zur Umschuldung aufnehmen (Art. 71 Abs. 1 GO). Die hierfür erforderliche rechtsaufsichtliche Genehmigung soll unter dem Gesichtspunkt einer geordneten Haushaltswirtschaft erteilt oder versagt werden; sie kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Sie ist in der Regel zu versagen, wenn die Kreditverpflichtung mit der dauernden Leistungsfähigkeit nicht in Einklang steht (Art. 71 Abs. 2 Satz 3 GO). Nach Auffassung der Staatsregierung darf die Ausgliederung von Aufgaben aus der allgemeinen Haushaltswirtschaft in Sondervermögen, insbesondere in kommunale Unternehmen, nicht dazu dienen, der Kommune finanzielle Spielräume zu eröffnen, die sie im Rahmen ihrer allgemeinen Haushaltswirtschaft nicht besäße.

zu 3.1.

Hat die Staatsregierung ein Interesse daran, mögliche rechtliche Hemmnisse im Interesse der Kommunen zu beseitigen?

zu 3.2.

Wenn ja, welche Maßnahmen sind geplant?

zu 3.3.

Wenn nein, weshalb nicht?

Gemeinden mit geordneten Haushalten haben schon jetzt die Möglichkeit, (revolvierende) Bodenfonds einzurichten. Bei den bayerischen Kommunen ist die dauernde Leistungsfähigkeit derzeit in der Regel auch sichergestellt.

Soweit in Ausnahmefällen die dauernde Leistungsfähigkeit einer Gemeinde nicht gewährleistet ist, ist die Einrichtung (revolvierender) Bodenfonds als Sondervermögen grundsätzlich abzulehnen, weil sonst die durch Grundstücksveräußerungen erzielbaren Einnahmen dem allgemeinen Gemeindehaushalt entzogen würden und die freiwillige Aufgabe der Liegenschaftspolitik eine sachlich nicht gerechtfertigte Privilegierung im Verhältnis zu anderen, möglicherweise vorrangigen kommunalen (Pflicht)Aufgaben und deren Finanzierung erfahren würde.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Gerhard Eck
Staatssekretär