



HESSISCHER LANDTAG

12. 03. 2026

Kleine Anfrage

Dr. Stefan Naas (Freie Demokraten) vom 24.04.2025**Initiativen der Landesregierung zur Baulandgewinnung****und****Antwort****Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum**

Vorbemerkung Fragesteller:

Der Druck auf den Wohnungsmarkt in den hessischen Ballungsräumen ist nach wie vor hoch und wird sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten weiter verschärfen. Hohe Mietpreise spiegeln die Knappheit am Wohnungsmarkt wider. Der Knappheit an Wohnungen kann nur mit einer Ausweitung des Angebots begegnet werden. Die Verfügbarkeit von Bauland ist dabei ein wesentlicher Flaschenhals. Der Koalitionsvertrag von CDU und SPD greift die Thematik auf den Seiten 75 und 76 auf. Dort sind unter anderem der Start einer Baulandinitiative und die Einführung einer Bonusregelung für Kommunen, die neue Wohnbauflächen ausweisen, festgelegt. Letztere Maßnahme hat der Wirtschaftsminister bereits im März 2024 angekündigt. In einem FAZ-Artikel vom 20. März 2024 heißt es, der Minister habe erklärt: „Kommunen sollen über den kommunalen Finanzausgleich Anreize erhalten, zusätzliches Bauland auszuweisen.“ (Quelle: → <https://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/so-will-hessens-wirtschaftsminister-den-wohnungsbau-ankurbeln-19600079.html>, zuletzt abgerufen am 23. April 2025). Über ein Jahr später ist bislang keine entsprechende Initiative des Wirtschaftsministeriums erkennbar. Darüber hinaus soll laut Koalitionsvertrag geprüft werden, inwiefern kleinere Kommunen mit einer Vorfinanzierung von Maßnahmen zur Baulanderschließung unterstützt werden können. Es ergeben sich daher Fragen zum Umsetzungsstand der angekündigten Maßnahmen.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum:

In Hessen ist die Ermöglichung und Aktivierung von Bauland für Wohnen ein wichtiger Bestandteil insbesondere der Landes- und Regionalplanung sowie der Wohnungsbauförderung. Die Herausforderungen liegen in der Flächenknappheit, insbesondere in den hessischen Ballungsräumen, und dem Schutz von Natur und Umwelt bei der Flächenausweisung. Daher liegt neben der Gewinnung neuer Flächen für die Siedlungsentwicklung ein besonderer Fokus darauf, vorhandene Flächen effizient zu nutzen.

Die Ausweisung von Bauland liegt dabei im Zuständigkeitsbereich der Städte und Gemeinden, sodass das Land Hessen hierbei vor allem unter der Beachtung der kommunalen Selbstverwaltung vorbereitend, beratend und unterstützend tätig ist.

Die vom Fragesteller erwähnte Baulandinitiative wird im Koalitionsvertrag der die Landesregierung tragenden Parteien für die 21. Legislaturperiode ebenso angesprochen, wie eine Bonusregelung für Kommunen und die Schaffung von Anreizen zur Ausweisung von Wohnbauflächen. Allerdings steht letztgenanntes Thema auf S. 185 des Koalitionsvertrags in keinerlei inhaltlichem Zusammenhang zu den beiden ersten Maßnahmen auf S. 75 f., die unter den Bereich „Bauland“ fallen. Vielmehr handelt es sich hierbei um einen Prüfauftrag im Rahmen der Evaluation des Kommunalen Finanzausgleichs (KFA).

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Minister der Finanzen wie folgt:

Frage 1 Welche konkreten Fortschritte hinsichtlich einer schnelleren und einfacheren Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland hat die Landesregierung seit Beginn der Legislaturperiode erzielt?

Frage 2 Wann wird die in der Vorbemerkung beschriebene „Bonusregelung“ für Kommunen eingeführt?

Die Fragen 1 und 2 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Zur Ausweisung von Wohnbauland durch die Kommunen wird mit der kostenfreien „Initialberatung für Kommunen“ die Entwicklung von Flächen für den bezahlbaren Wohnraum angestoßen. In der sogenannten Planungsphase Null – also vor den eigentlichen Fachplanungen –

werden mit den Kommunen Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen und daraus strategische Stadtentwicklungskonzepte erarbeitet. Zunächst richtete sich das Angebot an Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß Mieterschutzverordnung sowie an die Partnerkommunen des Großen Frankfurter Bogens. Damit noch mehr Kommunen von dem Beratungsangebot profitieren können, hat die Landesregierung Anfang des Jahres 2025 den Kreis der teilnahmeberechtigten Kommunen auf alle übrigen Ober- und Mittelzentren ausgeweitet, sodass nun 140 Kommunen das Beratungsangebot nutzen können.

Seit Anfang November 2025 steht zudem die Bauland-Offensive Hessen 2.0 (BOH 2.0) zur Verfügung. Dieses Förderangebot richtet sich an dieselben Kommunen wie die Initialberatung und unterstützt sie bei der Aktivierung von Baulandpotenzialen. Mit der finanziellen Unterstützung von Machbarkeitsstudien und der juristischen Begleitung von Vergabeverfahren für die spätere bauliche Umsetzung wird der Weg für neue Wohnbauflächen geebnet, ohne dass kommunale Flächenressourcen unverhältnismäßig belastet werden.

Neben der Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen zur Erleichterung der Baulandmobilisierung liegt ein Schwerpunkt auf „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Hessen setzt verstärkt auf die Nutzung bereits erschlossener Flächen innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche, um die Flächeninanspruchnahme zu minimieren und die Umwelt zu schützen. Diese Festlegung ist im aktuellen Landesentwicklungsplan als landesweite Planungsorientierung verankert.

Auch im Rahmen des Bodenmanagements werden Strategien entwickelt, um Flächen effizient zu verwalten, Flächenpotenziale zu identifizieren und ungenutzte oder brachliegende Flächen wieder nutzbar zu machen. So ermöglicht das „Digitale Potenzialflächenkataster Hessen“, Flächenpotenziale im Innenbereich optimal zu entwickeln. Diese Anwendung steht allen hessischen Städten und Gemeinden kostenlos zur Verfügung.

Nicht zuletzt wird die Zusammenarbeit zwischen Kommunen, Landkreisen und privaten Eigentümern gefördert, um Flächenpotenziale besser zu nutzen und Bauland zu gewinnen. So unterstützt beispielsweise das Landesprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld Konzepte und Baulanddialoge“ der Städtebauförderung die Entwicklung neuer Wohngebiete. Gefördert werden zukunftsweisende städtebauliche Konzepte oder Wettbewerbe für neue Wohnquartiere sowie Formate zur Beteiligung der Bürgerschaft in Form von Baulanddialogen.

Darüber hinaus hat die (Fach-)Arbeitsgruppe „Evaluation des KFA“ gemeinsam mit den Kommunalen Spitzenverbänden auch den Prüfauftrag auf S. 185 des Koalitionsvertrags zwischen CDU und SPD „Wir werden prüfen, gegebenenfalls auch über den Kommunalen Finanzausgleich, den Kommunen finanzielle Anreize zu bieten, sich der Verantwortung zur Ausweisung von Wohnbauflächen zu stellen.“ umfassend erörtert.

Mit der Verabschiedung des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Hessischen Finanzausgleichsgesetzes sowie zur Änderung anderer Rechtsvorschriften am 13. November 2025 wurde ein Ergänzungsansatz für Bevölkerungswachstum eingeführt. Damit sollen die Herausforderungen relativ stark wachsender Kommunen – etwa beim Ausweis von Wohnbauflächen oder bei erhöhten Investitionsbedarfen (zum Beispiel Kosten der Baulandbereitstellung) – ab dem KFA 2026 gezielt berücksichtigt werden.

Frage 3 Wurde die Vorfinanzierung von Maßnahmen zur Baulanderschließung für kleinere Kommunen inzwischen geprüft?

Frage 4 Falls ja: Was ist das Ergebnis der Prüfung?

Frage 5 Falls nein: Wann wird die angekündigte Prüfung stattfinden?

Die Fragen 3 bis 5 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Für eine Vorfinanzierung von Maßnahmen zur Baulanderschließung für kleinere Kommunen wurden schnelle Umsetzungsmöglichkeiten sowohl über den Kommunalen Finanzausgleich als auch über existierende Förderprogramme geprüft und als nicht geeignet bewertet. Daher bedarf es einer tieferen Prüfung weitergehender Möglichkeiten, um diese rechtssicher auszugestalten.

Frage 6 In welcher Form hat sich die Landesregierung seit Beginn der Legislaturperiode auf Bundesebene mit Vorschlägen zur schnelleren und einfacheren Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland eingebracht?

Die Landesregierung bringt sich insbesondere bei der Novelle des Baugesetzbuches ein, weil dort Regelungen geschaffen werden können, die zu schnellerer und einfacherer Baulandaus-

weisung führen können. Zur Vorbereitung und als Grundlage für eine Novelle des Baugesetzbuches (BauGB), fanden insgesamt fünf Fachexpertengespräche mit unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten statt. Hessen war dabei neben vier weiteren Bundesländern vertreten. Zudem wurden mittels einer hessenweiten Kommunenabfrage die Bedarfe der Kommunen an neuen Instrumenten im BauGB und die Handhabbarkeit des aktuellen Instrumentenkastens erfasst. Die Rückmeldungen sind bei der hessischen Bewertung des Gesetzentwurfs zur Novelle des Baugesetzbuches eingeflossen und werden bei der Bewertung und Ausgestaltung der anstehenden BauGB-Novelle 2026 einfließen. Neben den Möglichkeiten, Stellungnahmen zu Referentenentwürfen und Bundesratsverfahren abzugeben, bringt sich Hessen darüber hinaus als Mitglied der Fachkommission Städtebau kontinuierlich mit Vorschlägen zur Änderung des Baugesetzbuches ein.

Wiesbaden, 24. Februar 2026

Kaweh Mansoori