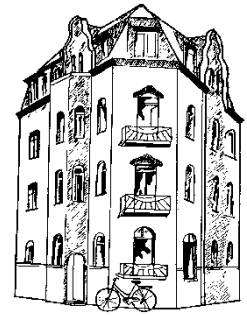


MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



Große Friedberger Straße 16-20
(an der Konstabler Wache)
60313 Frankfurt am Main
Tel. (069) 28 35 48
www.mhm-ffm.de

Frankfurt am Main, den 19.04.2017

Schneller Bauland entwickeln, ja – Bauland anschließend an Investoren verhökern, nein

- städtische und landeseigene Entwicklungsgesellschaften dienen der rascheren Baulandentwicklung in der Region, sind aber keine Garanten für bezahlbare Wohnungen
- kommunale und gemeinnützige Bauträger müssen zum Zuge kommen, sonst drohen hochpreisige Quartiere
- kommunale Bodenbevorratungspolitik muss nach Jahren der Privatisierung Vorrang haben

In den wachsenden Regionen Hessens gilt der Neubau von Wohnungen als oberste Devise beim Ziel der Wohnungsknappheit in den Städten etwas entgegen zu setzen. Doch für die Realisierung von Wohnungsneubau fehlt es den meisten Kommunen in FrankfurtRheinMain vor allem an einem: an baureifen Grundstücken für Wohnungsbau. Auf städtischer wie Landesebene hat die Politik nun mit der Schaffung von Vehikeln reagiert, die die Baulandentwicklung in den Ballungsräumen voranbringen sollen. Die Stadt Wiesbaden und die Stadt Frankfurt haben dafür die *Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main (EGM)* gegründet, die Reserveflächen identifizieren und erschließen soll. Das gleiche Ziel verfolgt die landeseigene Gesellschaft *Bauland-Offensive Hessen GmbH* mit Blick auf ganz Hessen. Im Abstand weniger Tage präsentierten die Städte Wiesbaden und Frankfurt sowie das Land Hessen damit ihre Lösungsansätze, um Kommunen bei der Baulandentwicklung für Wohnungsbau zu unterstützen. Auf Stadtebene sind die Frankfurter Wohnungsbaugesellschaft *ABG Holding* und die Wiesbadener Stadtentwicklungsgesellschaft *SEG* eingebunden, die Landesinitiative beruht auf einer Kooperation mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft *Nassauische Heimstätte*. Ob hier eine klassische Doppelstruktur geschaffen wurde oder eine sinnvolle Struktur, die das Ineinandergreifen von Stadt- und Landesebene ermöglicht, sei dahingestellt, wichtig ist es zu fragen, ob die neu gegründeten Gesellschaften geeignet sind, den Neubau von günstigem Wohnraum entscheidend voranzubringen.

Dazu lohnt sich ein Blick auf das Geschäftsmodell der Entwicklungsgesellschaften. Zum Aufgabenspektrum der landeseigenen *Bauland-Offensive GmbH* gehört die Entwicklung und spätere Vermarktung der baureifen Grundstücke an potenzielle Investoren im Auftrag der jeweiligen Kommune. Die Landesgesellschaft *Bauland-Offensive GmbH* tritt somit lediglich als Treuhänderin und Zwischeneigentümerin des zu schaffenden Baulandes auf. Letztlich sollen die Flächen höchstbietend an Investoren versteigert werden. Denn das zuständige Landesministerium legt Wert auf „besondere Wirtschaftlichkeit“¹ der Maßnahmen. Das heißt, „alle Kosten der Flächenentwicklung müssten durch deren Vermarktung wieder zurückgeführt werden.“ „Am Ende kann für die Kommunen sogar ein Gewinn rauspringen“, nämlich dann, wenn die Flächen gewinnbringend weiterveräußert werden. Den Kaufpreis des Baulandes zu erhöhen, mag kurzfristig die Stadtkasse füllen, langfristig widerspricht sie dem Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Denn wo Bauland von Investoren teuer erworben werden muss,

¹ <https://www.hessen.de/presse/pressemitteilung/baulandentwicklung-gegen-wohnraumangel>

treibt das die zukünftigen Mieten in die Höhe und es entstehen hochpreisige Quartiere. Dem Ziel günstigen Wohnraum zu schaffen, kommen die Kommunen mit diesem Modell kein Stück näher.

Stattdessen müssen die Kommunen eine angemessene Bodenbevorratung betreiben, d.h. selbst als Eigentümerinnen des neu zu definierenden Baulandes auftreten, um es anschließend kommunalen, genossenschaftlichen oder gemeinnützigen Bauträgern zu überlassen. Diese Variante verlangt vor allem in der Anfangsphase natürlich einen wesentlich höheren Kapitalaufwand seitens der Kommunen aber langfristig gewinnen Kommunen als Eigentümerinnen wichtige wohnungspolitische Einflussmöglichkeiten auf die Mietpreisentwicklung (zurück).

Die Beteiligung der finanzstarken kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ABG im Modell der *Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main (EGM)* klingt da schon vielversprechender. Als stadteneigene Wohnungsbaugesellschaft könnte die ABG verpflichtet werden, überwiegend preisgebundenen Wohnraum im mittleren und unteren Segment zu errichten. Auch wenn auf derartige Verpflichtungen bei Frankfurter Bauprojekten in der Vergangenheit leider allzu oft verzichtet wurde, gibt es jetzt die Chance im regionalen Wohnungsbau umzusteuern und konsequent günstigen Wohnraum zu schaffen.

Conny Petzold (MIETER HELFEN MIETERN)