

[« Zurück](#)[✉ Versenden](#) [✉ Leserbrief](#) [✉ Feedback](#) [🖨 Drucken](#)POLITIK | 06.06.2018
Von Volker Thies

Wohnungsmangel am Main: Miese Anträge, asoziale Altbewohner

In diesem Artikel:

Städte: [Frankfurt am Main](#)Unternehmen: [Bien Ries AG](#), [Wilma Wohnen](#), [wunschgrundstueck.de](#)

Organisationen: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW), Bündnis 90 / Die Grünen, Stadt Frankfurt am Main, Goethe-Universität Frankfurt am Main, Regionalverband FrankfurtRheinMain, Verein Brücke 71

Personen: Wolfgang Ries, Boris Palmer, Axel Tausendpfund, Ralf Sadowski, Thomas Horn, Stefan Müller-Schleipen, Simone Zampke, Wolf-Rüdiger Hansen



Bürgerproteste wie hier an Schrebergärten im geplanten Frankfurter Quartier Günthersburghöfe haben schon manches Bauprojekt behindert. Sie sind aber bei weitem nicht die einzige Ursache für zu geringen Wohnungsbau.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Volker Thies

Der Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet ist knapp und oft zu teuer für Normal- und Geringverdiener. Darin sind sich fast alle einig. Doch was sind die Ursachen und wer muss sie sich ankreiden lassen? Die Antworten auf diese Fragen gehen weit auseinander, wie bei der Konferenz FrankfurtRheinMain baut deutlich wurde.

"Unzählige Auflagen machen das Bauen teuer. Bis zur Baugenehmigung dauert es oft viele Monate, manchmal mehr als ein Jahr", bemängelte Wolfgang Ries, Vorstand des Bauträgers Bien-Ries, während einer der Diskussionsrunden im Rahmen der Konferenz im Campus Westend der Goethe-Universität.

Das mochte Simone Zampke, die Leiterin der Bauaufsicht in Frankfurt, so nicht stehen lassen. "Die Qualität der Unterlagen, die die Bauherren einreichen, lässt oft zu wünschen übrig", warf sie der Bauträgerbranche vor. Darüber hinaus führe die zunehmende Verdichtung der Siedlungsräume in der Region immer häufiger zu schwierigen Konflikten zwischen verschiedenen Nutzungen, die aufwändig abgewogen werden müssten.

Thomas Horn, Direktor des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, sprach zwar ebenfalls von zu langen Genehmigungsverfahren wegen zu geringer Personalausstattung der kommunalen Bauämter, mochte den Verwaltungen aber nicht die alleinige Schuld daran geben. Schließlich hätten noch vor zehn Jahren alle Prognosen eine Stagnation oder einen Rückgang der Bevölkerung vorausgesagt. "Folgerichtig haben die Kommunen Personal in der Bauverwaltung abgebaut. Das rächt sich jetzt, weil wir in Wirklichkeit stark wachsen", sagte Horn.

Palmer will Zwangsmaßnahmen gegen Baumuffel

Weitere Missetäter nannte Boris Palmer (Grüne), der Oberbürgermeister von Tübingen, der während der Konferenz für die Außenperspektive zuständig war: die Grundstückseigentümer, die Flächen horten und nicht bebauen. Ihnen will er mit einer scharfen Handhabung des Bebauungszwangs zu Leibe rücken und zur Nutzung ihrer Flächen innerhalb von zwei Jahren zwingen. Außerdem befürwortet er die Einbeziehung von Erstbezugsmieten bei der Mietpreisbremse und ein obligatorisches Auftreten der Kommune als Zwischenhändler oder Erbpachtgeber von Bauland, was mit vertraglich festgelegten Höchstmieten verbunden sein sollte. Damit stieß er auf Beifall vieler Kommunalvertreter und auf Gegenwehr der meisten Immobilienunternehmer im rund 200-köpfigen Publikum.

Doch die Meinungen gingen noch in vielen weiteren Punkten auseinander: "Die Kommunen haben einen hervorragenden Job bei der Innenentwicklung und Konversion gemacht, aber da ist das Ende der Fahnenstange erreicht", verkündete Verbandspräsident Horn. Bauaufseherin Zapke sieht hingegen durchaus noch Wohnbaupotenzial entlang der Bahnlinien und auf anderen untergenutzten Liegenschaften. "Wir lösen das Problem nicht, indem wir die Landschaft weiter zubauen", pflichtete ihr Palmer bei. In diesem Fall war auch Bauträger Ries auf der Seite der Kommunalvertreter. Man müsse ja nicht gleich Wohnhochhäuser bauen, aber mit Sieben- oder Achtgeschossern ließe sich eine urbane Dichte schaffen, die bei entsprechender Gestaltung auch noch gut aussehe.

Schrebergärten müssen weg

Horn plädierte hingegen für neue Baugebiete auf der grünen Wiese. Zwar dürfe man nicht vollkommen rücksichtslos Natur bebauen, aber beim Flächensparen müsse man in der Region andere Maßstäbe als im "Auenland in Nordhessen" anlegen. Insbesondere könne die Stadt Frankfurt selbst nicht jeden Schrebergarten und Acker auf ihrem Territorium bewahren und an den Rändern den Nachbarn in Steinbach und Oberursel auf die Pelle rücken.

Als Übeltäter machte Horn auch einige Bürgerinitiativen aus, die heute dank Social Media bislang unbekannte Schlagkraft bei der Verhinderung von Bauprojekten entwickelten. Ries sprach gar von einer "leicht asozialen Haltung", wenn Bewohner, die selbst vor wenigen Jahren in eine Gegend gezogen sind, den weiteren Wohnungsbau in der Nachbarschaft bekämpfen. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor des VdW südwest, sprach sich gar dafür aus, die rechtliche Zulässigkeit von Bürgerbegehren für zehn Jahre vorübergehend stark einzuschränken, um diese Waffen gegen Wohnvorhaben zu entschärfen.

Nachbarn mit Crowdfunding gewinnen

So pauschal mochten andere Diskussionsteilnehmer wiederum diese Kritik nicht gelten lassen. Palmer zufolge kann Bürgerbeteiligung sehr wohl funktionieren. Man müsse aber den Bürgern auch Gestaltungsraum geben. Vollkommen falsch sei es, vorab ein Projekt praktisch schon zu beschließen und die Leute dann in der Turnhalle nur über die Farbe der Fensterläden abstimmen zu lassen. Wolf-Rüdiger Hansen, der sich in der Nordweststadt im Verein Brücke 71 kritisch mit der Frankfurter Stadtplanung auseinandersetzt, wies den Vorwurf der Verhinderung von Projekten zurück. "Wir schauen uns lediglich geltendes Recht genau an und weisen auf Konfliktpunkte hin", sagte Hansen. Selbst Ralf Sadowski, Leiter der Frankfurter Niederlassung von Wilma Wohnen, räumte ein, dass eine gut gemachte Bürgerbeteiligung die Gefahr juristischer Angriffe auf Projekte vermindert.

Palmer regte an, Einwohnern in diesem Rahmen etwas anzubieten, beispielsweise einen Park oder eine Kindertagesstätte, die zusammen mit neuen Wohnungen gebaut wird. In eine ähnliche Richtung geht eine Lösung, die der Kommunalberater immovativ bereits umgesetzt hat: die teilweise Finanzierung eines Wohnprojekts per Crowdfunding in der Kommune. "Dabei geht es nicht darum, die Leute mit einem Anlageangebot zu kaufen", betonte Geschäftsführer Stefan Müller-Schleipen. Aber das Crowdfunding locke auch die sonst schweigende Mehrheit der Befürworter bzw. neutral Gestimmten zu Bürgerversammlungen.

Den großen Durchbruch für mehr Wohnungsbau in Rhein-Main werden auch solche ungewöhnlichen Ansätze nicht bringen. Aber die Konferenz FrankfurtRheinMain baut machte klar, dass es angesichts widerstreitender Interessen ohnehin wohl nur kleine Schritte auf verschiedenen Lösungswegen geben kann.