

FNP 15.02.2022

CDU kritisiert Symbolpolitik

Baulandbeschluss wird nicht angewendet – Investoren wandern lieber ab

Frankfurt – Der Baulandbeschluss der Stadtverordneten von 2020 ist bisher offenbar noch bei keinem einzigen Baugebiet angewendet worden. Das räumt Planungsdezernent Mike Josef (SPD) allerdings nur indirekt ein: Er erklärt auf eine Nachfrage lediglich, bei welchen aktuell in der Planung befindlichen Baugebieten darüber verhandelt werde.

Der Baulandbeschluss vom Mai 2020 legt die Kosten für die Erschließung neuer Baugebiete zu großen Teilen auf die Investoren und damit indirekt auf die Käufer von Wohnungen und künftigen Mieter um. Dadurch will die Stadt – seinerzeit von einer Koalition aus CDU, SPD und Grünen regiert – die Bodenpreise dämpfen, die zuletzt stark gestiegen waren. Außerdem macht die Stadt damit strenge Vorgaben für größere Vorhaben: Zu 70 Prozent müssen Investoren etwa Sozialwohnungen, günstige Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie preisgedämpfte Eigentumswohnungen bauen. Vor dem Beschluss und auch seitdem gibt es scharfe Kritik von Investoren, Industrie- und Handelskammer (IHK) und Eigentümern wie dem Verband Haus & Grund. Sie fürchten, dass dadurch Investitionen aus Frankfurt fernbleiben trotz der Wohnungsknappheit in der Stadt.

Wie aber hat der Baulandbeschluss nach mehr als anderthalb



Albrecht Kochsiek
FOTO: CDU

Jahren nun konkret gewirkt? Albrecht Kochsiek, planungspolitischer Sprecher der CDU-Fraktion im Römer, hat dazu in der jüngsten Fragestunde des Stadtparlaments nachgehakt. Unter anderem forderte er Dezernent Josef auf, konkrete Bauvorhaben zu benennen, bei denen die Vorgaben des Beschlusses angewendet wurden. Schließlich habe der Gutachterausschuss kürzlich festgestellt, dass die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen im vorigen Jahr um zwölf Prozent auf 6500 Euro je Quadratmeter angestiegen seien.

In diesem Zusammenhang hatte Mike Josef betont, dass sich die Steigerung der Baulandpreise abgeschwächt habe, was auf den Baulandbeschluss zurückzuführen sei. „Er

kann sich aber nur messbar auswirken, wenn er auch angewendet wird.“ Wo das denn gewesen sei und wie es sich ausgewirkt habe, fragt Kochsiek.

In seiner Antwort bleibt Josef eine konkrete Antwort schuldig. Der Baulandbeschluss gelte nur für neue Baugebiete. Für jene, die in der Planung schon fortgeschritten seien, gelte eine „vertrauensschützende Übergangsregelung“ erläutert der Dezernent.

Stadt will nachverhandeln

Allerdings verhandele der Magistrat seit dem Beschluss für die laufenden Verfahren mit den Investoren, ob diese zumindest „Komponenten“ anwenden, etwa die Quoten für den geförderten Wohnungsbau. Das geschehe bei den Baugebieten Hilgenfeld am Frankfurter Berg, „Nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung“ in Eschersheim und „Südlich Am Riedsteg“ in Nieder-Erlenbach.

Dämpfend wirke der Beschluss indirekt, erklärt Josef: Die städtischen Quoten schränkten den Investor „in Hinblick auf die wirtschaftliche Verwendung der Baumaßnahme“ ein. Damit sei er gezwungen, einen Bodenwert mit dem Alteeigentümer auszuhandeln, der niedriger sei als der Bodenwert des freien Marktes.

Die Antworten des Dezernenten empfindet Planungspolitiker Kochsiek als Offenbarungseid. „Mike Josef drückt sich um eine Antwort, denn die Vorgaben wurden noch nirgendwo umgesetzt. Der CDU-Politiker vermutet sogar, dass die Stadt die Vorgaben auch gar nicht anwenden könnte. „Projektentwickler und Bauherren lehnen ihn ab, das ist nun eine Abstimmung mit den Füßen.“ Offensichtlich wanderten die Investitionen ab in andere Orte.

Solange der Beschluss aber noch nicht angewendet worden sei, sei auch nicht zu verstehen, wie er sich dämpfend auf die Baulandpreise auswirken solle. „Es besteht da kein nachvollziehbarer Zusammenhang“, sagt Kochsiek. Er sieht sogar Anzeichen für negative Folgen durch den Beschluss: „Der Beschluss scheint sogar Vorhaben zu verzögern, weil die Stadt verzweifelt versucht, wenigstens Teile der Vorgaben schon in nahezu baureife Vorhaben hineinzuverhandeln.“

Als Beispiel nennt der CDU-Politiker das Hilgenfeld. Hier und in anderen fertig geplanten Baugebieten könnten Wohnungen nun erst mit jahrelanger Verzögerung entstehen. Die Folgen „dieser Symbolpolitik“, kritisiert Albrecht Kochsiek, müssten nun die Menschen ausbaden, die händeringend eine Wohnung suchen. **DENNIS PFEIFFER-GOLDMANN**