

DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 07.01.2013

Dezernat: II

Eingang Amt 01: 07.01.2013, 11.00 Uhr

Bericht des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung

B 4

SG - Bm Olaf Cunitz
PB
H

Betreff

Liegenschaftsfonds zur Förderung von Wohnprojekten

Vorgang

a) Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	vom 28.06.2012	§	1849
b) Antrag d. CDU- und GRÜNEN- Fraktion	vom 15.05.2012	NR	293
Antrag d. FDP- Fraktion	vom 18.06.2012	NR	324
c) Etat-Antrag d.	vom	E	
d) Anregung des Ortsbeirats	vom	OA	
e) Etat-Anregung des Ortsbeirats	vom	EA	
f) Anregung der KAV	vom	K	
g) Anfrage d.	vom	A	
h) Initiative des Ortsbeirats	vom	OI	
i) Beschluss des Ortsbeirats	vom	§	
j) letzter Bericht des Magistrats	vom	B	

Vertraulich: ja nein

Anlage(n):

Begründung der Vertraulichkeit:

- Der oben bezeichnete Beschluss lautet:
 Die oben bezeichnete Anfrage lautet:
 Die oben bezeichnete Initiative lautet:

1. Der Magistrat wird aufgefordert, zur Förderung innovativer und gemeinschaftlicher Wohnprojekte einen städtischen Liegenschaftsfonds aufzubauen, bei dem geeignete Grundstücke in einem kooperativen Verfahren (Anhandgabe) mit Festpreisen vergeben werden. (NR 293)

2. Die Vorlage NR 324 wird dem Magistrat zur Prüfung und Berichterstattung überwiesen.

Die Drucksache lautet:

„Der Vorlage NR 293 wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass die Vergabe von Grundstücken aus dem Liegenschaftsfonds zu den jeweils marktüblichen Preisen erfolgen wird.“

Zwischenbericht:

Bericht:

Der Magistrat betrachtet innovative und gemeinschaftliche Wohnprojekte als zukunftsweisend und grundsätzlich förderungswürdig.

Die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen steigt in Frankfurt stetig. Nicht nur für Personen ab 50 Jahren ist der gezielte Aufbau von Gruppen, die in ein gemeinsam neu entwickeltes Objekt als Hausgemeinschaft einziehen, nachweislich von großem Interesse. Auch für andere Bevölkerungsgruppen kann eine solche Wohnform eine Alternative zu zufällig zustande gekommenen Nachbarschaften darstellen. Bundesweit steigt die Zahl solcher Wohnmodelle. Dabei ist im Einzelnen nicht bekannt, ob und in welchem Umfang diese Wohnprojekte öffentlich gefördert sind oder ausschließlich auf einer Eigeninitiative der Nutzer beruhen.

Wohninitiativen planen, bauen und nutzen die Immobilien gemeinsam für den eigenen Bedarf. Dadurch sind Leerstände sowie die Spekulation mit den errichteten Immobilien nicht zu erwarten. Die Beteiligten haben in der Regel ein starkes Interesse, langfristig in der Stadt Frankfurt zu wohnen. Gerade in einer Stadt wie Frankfurt mit einer hohen Bevölkerungsfluktuation kann so ein stabilisierender Einfluss entstehen.

Mit der Koordinierungs- und Beratungsstelle des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. ist ein guter Ansatz gelungen, die bestehende Nachfrage zusammenzuführen und fachkundig zu beraten. Die Schwierigkeit für Wohninitiativen besteht darin, im Wettbewerb mit anderen Interessenten geeignete Objekte zu finden, in denen sich entsprechende Wohnprojekte umsetzen lassen. Es ist davon auszugehen, dass die an Wohninitiativen beteiligten Personen voraussichtlich über einen ausreichenden finanziellen Hintergrund verfügen, in der Regel jedoch über wenig Erfahrung im Immobilien- und Baugeschäft. Die Gruppen agieren darüber hinaus nach einem demokratischen bzw. genossenschaftlichen Prinzip, wobei alle Akteure gleichberechtigt sind. Dadurch können Abstimmungsprozesse sehr lange dauern und die Wohninitiativen gegenüber professionellen Akteuren wie Bauträgern bei der Bewerbung um auf üblichem Weg ausgeschriebene Immobilien benachteiligt sein.

Hier ist ein Liegenschaftsfonds der Stadt ein denkbare Instrument, um solche Initiativen zu fördern. Der Fonds entzieht die geeigneten Grundstücke dem Markt und stellt sie gezielt den förderungswürdigen Projekten zur Verfügung. Da mit einer solchen Vergabe der Kaufpreis als Auswahlkriterium ausfällt, ist zu bedenken, dass die Förderungswürdigkeit eines Projekts durch die Stadt Frankfurt am Main anhand objektiver und vorher festgelegter Kriterien erfolgen muss. Um die Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes sicherzustellen, sind daher parallel zum Aufbau des Liegenschaftsfonds entsprechende Vergaberichtlinien zu definieren. Bei einer Vergabe aus einem Immobilienfonds zu einem vorher fest definierten Preis kann die Auswahlentscheidung vorwiegend auf die geplante Nutzungskonzeption sowie die Förderungswürdigkeit der beteiligten Personen gestützt werden.

Da es durchaus denkbar ist, dass auch professionelle Marktteilnehmer solche modernen Wohnformen aufgreifen und Interessentengruppen zusammen stellen werden, müsste eine Vergabe von vornherein auf private Wohninitiativen beschränkt werden.

Es wäre möglich, ein Vergabeverfahren zeitlich so auszudehnen, dass die am Wohnprojekt Beteiligten ausreichend Zeit haben, das Angebot für eine Immobilie aus dem Fonds intern detailliert zu beraten und zu beschließen. Bei einem normalen Vergabeverfahren werden

zudem in der Regel Vorplanungen verlangt, die dann der Vergabeentscheidung zugrunde gelegt werden. Auch auf solche Vorarbeiten könnte bei der Vergabe aus dem Liegenschaftsfonds verzichtet werden, um den Wohninitiativen die hierfür erforderlichen Kosten zu ersparen.

Damit wäre in einem Vergabeverfahren ausschließlich die zuvor definierte Förderungswürdigkeit eines Projekts ausschlaggebend. Architektonische, rechtliche und technische Fragen wären im Nachgang zur Vergabeentscheidung von der Projektgruppe ggf. unter Beteiligung von professionellen Wohnprojektberatern zu klären. Hierfür wird ein Zeitrahmen von mindestens einem Jahr als realistisch angesehen.

Es ist zu bedenken, dass Neubauprojekte nicht selten gerade an diesen Punkten scheitern, so dass eine erneute Vergabe von Objekten nicht der Einzelfall sein wird. Gleichwohl ist strikt zu vermeiden, dass eine mehrfache Vergabe von Immobilien notwendig wird. Der Fonds könnte sonst dazu führen, dass geeignete Wohnbauflächen über längere Zeiträume nicht bebaut werden.

Die Vergabe von Grundstücken der Stadt Frankfurt am Main erfolgt aufgrund der politischen Beschlusslage in der Regel durch Bestellung von Erbbaurechten. Während dies von professionellen Marktteilnehmern oft als Nachteil gesehen wird, wäre es für die geförderten Wohnprojekte insoweit von Vorteil, als nicht die ‚Pionier-Generation‘ einer Baugruppe alle Lasten tragen muss, sondern zumindest die Grunderwerbskosten auf die Laufzeit und damit spätere Nutzer umgelegt würde.

Die Stadt Frankfurt verfügt bedauerlicherweise im Bestand nicht über eine ausreichende Anzahl von Immobilien, um einen solchen Fonds aufzubauen. Über die aus Umlegungsverfahren zukünftig zugeteilten Grundstücke hinaus wird der Magistrat im Rahmen verfügbarer haushaltsrechtlicher Ansätze für den gewünschten Fonds geeignete Grundstücke zu erwerben versuchen.

Da ein Erbbaurecht im Regelfall niedriger zu bewerten ist als das Volleigentum, wird das Weiterreichen dieser angekauften Grundstücke zu Festpreisen und ohne die übliche Ausschreibung am Markt tendenziell nicht ohne Subventionierung gelingen können.

Diese Subventionierung bei Vergabe zu Festpreisen unter Ausschluss des Grundstücksmarktes sollte daher dadurch begrenzt werden, dass der Festpreis anhand marktüblicher Preise definiert wird. Der Preis, der aufgrund der Vielzahl wertbeeinflussender Faktoren nicht für das Stadtgebiet einheitlich festgelegt werden kann, muss in einem wirtschaftlich nachvollzieh- und begründbaren Rahmen für jede Immobilie im Einzelfall ermittelt werden.

Die Subventionierung der Wohninitiativen durch die Vergabe von Grundstücken aus dem Immobilienfonds bestünde damit im Entgegenkommen im Auswahlverfahren, dem Vorhalten der Grundstücke über einen längeren Zeitraum ohne Gegenleistung sowie den Verzicht auf mögliche höhere Kaufpreise und Erbbauzinsen, die in einem normalen Vergabeverfahren am Markt in der Regel erzielt werden können.

gez.: Cunitz
begl.: Groh-Schimpf