

Wahlprüfsteine zur Landtagswahl in Hessen 2018

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

A. Wohnungspolitische Rahmenbedingungen und Grundlagen

1) Die wohnungspolitische Verantwortung in Hessen ist derzeit über verschiedene Ministerien verteilt. Das Umweltministerium ist zuständig für Städtebau und Wohnungswesen, das Wirtschaftsministerium für baurechtliche Fragen und das Finanzministerium für die Vergabe von Liegenschaften und die Regionalentwicklung.

Wie wollen Sie künftig eine gestaltende Wohnungspolitik organisieren?

Wir Freie Demokraten halten die derzeitige Ressortierung des wichtigen Bereichs Bauen im Umweltministerium für falsch. Wir sind überzeugt, dass es hier zu einer Veränderung und Bündelung kommen muss. Dabei kommt ein eigenes Ministerium für Bauen ebenso in Frage, wie eine Kombination mit Wirtschaft und/oder Verkehr.

2) Der gesellschaftliche Wandel der letzten Jahrzehnte wirkt sich auf das Wohnen aus: Zuzug in die Großstädte, Zunahme der Ein-Personen-Haushalte, veränderte Wohnbiographien, hohe Scheidungsraten, wachsender Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum. Das Interesse an innovativen, gemeinschaftlichen Nachbarschaften nimmt zu, aber produziert werden fast ausschließlich klassische Wohnungen für die Kleinfamilie.

Wie kann der veränderte Wohnbedarf der Bevölkerung besser erfasst werden? Wie wollen Sie Antworten auf die anstehenden gesellschaftlichen Herausforderungen erarbeiten?

Wir Freie Demokraten wollen nicht weiter den Mangel verwalten, sondern die Wohnungsnot und die Mietpreissteigerungen durch mehr Wohnungen aktiv bekämpfen. Dazu brauchen wir mehr Marktwirtschaft und weniger Bürokratie, damit es endlich wieder attraktiv wird, Wohnungen auch im unteren und mittleren Preissegment zu bauen. Der Bedarf ist hoch, insofern sollte aber die Nachfrage den von ihnen angesprochenen Bedarf besser decken. Der Markt ist allerdings durch Bürokratie, Regulierung und viel zu hohe Kosten so gut wie nicht existent und damit stark verzerrt. Wir wollen dem Markt durch Entbürokratisierung und Entlastung bei den Kosten seine Lenkungsfunction wieder geben.

B. Maßnahmen zur bedarfsorientierten Bestandsentwicklung

1) Der Leerstand von potentiellem Wohnraum, die nicht dem Zweck entsprechende Nutzung von Wohnungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen tragen wesentlich zur angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt bei.

Wie wollen Sie Städten und Gemeinden Handlungsspielräume öffnen, um dagegen vorzugehen?

Ob jemand in einer Miet- oder Eigentumswohnung wohnt tut bei der Frage der ausreichenden Versorgung mit Wohnraum nichts zur Sache. Insofern können wir nicht erkennen, dass die Umwandlung in Eigentumswohnungen zum angespannten Wohnungsmarkt beiträgt. Oft ist es sogar so, dass gerade Genossenschaften oder kleinere Wohnungen in Eigentum überführt werden und die darin lebenden Mieter die Eigentümer werden. Im Hinblick auf die Altersvorsorge ist das in unseren Augen ein Beitrag gegen Altersarmut. Die sogenannte Zweckentfremdung hat sich nach unseren Erkenntnissen im Ballungsraum erheblich reduziert, weil natürlich auch die Eigentümer kein Interesse am

Leerstand haben. Einem gesetzlichen Eingriff durch ein Zweckentfremdungsgesetz sind verfassungsrechtlich hohe Hürden gesetzt. Bei den derzeit bekannten Flächen dürfte ein solches Gesetz schlicht verfassungswidrig sein.

2) Hessen verfügt mit den landeseigenen Wohnungsgesellschaften GWH und der Nassauische Heimstätte über zwei einflussreiche Akteure auf dem Wohnungsmarkt.

Wie werden Sie Einfluss darauf nehmen, den Wohnungsbestand zeitgemäß und bedarfsorientiert weiterzuentwickeln?

In der Tat sind die beiden landeseigenen Gesellschaften ein relevanter Player auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere im Rhein-Main-Gebiet. Der Einfluss der Politik ist aber zum Glück beschränkt. Sie bewegen sich bereits heute auf dem Markt und stellen zeitgemäße Wohnungen her, die einen Teil des Bedarfs decken. Staatlicher Wohnungsbau wird aber immer nur ein kleiner Beitrag sein können. Wichtiger ist es den privaten Wohnungsbau anzukurbeln, damit viele Wohnungen entstehen können.

C. Neubau von Wohnungen und Quartiersentwicklung

1) Ansätze zu genossenschaftlichem und gemeinnützigem Bauen und Wohnen erleben gegenwärtig eine neue Konjunktur. Insbesondere in Hessen gibt es dafür jedoch bisher kaum Unterstützung oder Förderung.

Wie wollen Sie in Hessen solchen Initiativen zukünftig mehr Raum geben oder die Entwicklung fördern?

Wir haben bereits unter unserer Regierungszeit die Förderung von Genossenschaften durch die Förderung des Ankaufs von Genossenschaftsanteilen vorgebracht. Wir sehen darin einen wichtigen Beitrag, damit sich auch Menschen eine genossenschaftliche Wohnung leisten können, die sonst vielleicht nicht die Genossenschaftsanteile aufbringen können. Wir wollen das genossenschaftliche Bauen weiter intensiv fördern.

2) Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung hat sich eine Mischung aus öffentlichen, privaten und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen bewährt. Auch partizipative Prozesse und Planungen der unterschiedlichen Akteure auf Augenhöhe sind essentielle Faktoren für die bedarfsorientierte Planung.

Mit welchen Maßnahmen wollen Sie Kommunen für eine zukunftsweisende Quartiersentwicklung unterstützen?

Das Land Hessen muss sich seiner landesentwicklungsplanerischen Verantwortung stellen und die Kommunen mit dem Problem nicht allein lassen. Es bedarf vor allem Beteiligung des Landes bei einer ausreichenden verkehrstechnischen Erschließung, sowohl mit Straßen als auch mit ÖPNV. Zusätzlich bedarf es der notwendigen Bildungsinfrastruktur, wie Schulen und Kindergärten. Auch hier ist das Land zur Vermeidung einer Überforderung der betroffenen Kommunen gefordert Unterstützung zu leisten. Die Anwendung des Instruments von städtebaulichen Wettbewerben wollen wir fördern und die Kommunen darin bestärken solche Wettbewerbe auszuschreiben. Es ist neben aktiver Liegenschaftspolitik der Kommunen, einer vorausschauenden Beeinflussung der Eigentümerstruktur etwa durch die Wahl des Instruments der Konzeptvergabe, kluger Belegungs- und Vermietungsstrategien insbesondere schon in der Planungsphase geeignet, der Gefahr von Ghettobildungen frühzeitig entgegen zu wirken und sicher zu stellen, dass neue Wohngebiete modernsten städtebaulichen Anforderungen bei der Infrastruktur, der Integration und der Barrierefreiheit gerecht werden und dort eine tragfähige soziale Struktur entstehen kann.

3) Die Wohnraumförderung unterliegt in Hessen einer zeitlichen Befristung, nach deren Ablauf häufig ein Anstieg der Mieten bzw. die Vertreibung der bisherigen MieterInnen festzustellen ist. Nachhaltige Rechtsformen oder langfristige Zweckbindungen sind derzeit nicht zu beobachten.

Wie wollen Sie der Verdrängung begegnen?

Um die Mietpreisentwicklung mittelfristig in den Griff zu bekommen bedarf es dem Bau von Mietwohnungen. Diese erreicht man nur, wenn angemessene wirtschaftliche Rahmenbedingungen für Investoren aber auch private und staatliche Wohnungsbaugesellschaften herrschen. Insofern muss eine Mietpreisbindung einer Grenze unterliegen, da sonst überhaupt kein Sozialwohnungsbau mehr stattfinden würde.

4) Die Ausweisung von Bauland und Flächen für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen führen in der Regel zu steigenden Renditeerwartungen und infolgedessen zu einem Anstieg der Bodenpreise (planungsbedingte Bodenwertsteigerung). Statt öffentlicher Bodenbevorratung und inhaltlich gezielter Vergabe sind derzeit leistungslose Planwertabschöpfung der Investoren und steigende Miet- bzw. Kaufpreise zu beobachten.

Welche Maßnahmen halten Sie für geeignet, um eine „dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ (vgl. §1 (5) BauGB) zu gewährleisten?

Insgesamt ist die Preisentwicklung beim Bauland ein Symptom, das den Mangel an Bauland darstellt, der eines der größten Hindernisse im Wohnungsbau ist. Wir brauchen eine aktivierende Baulandpolitik, die über die Bemühungen der Baulandoffensive hinausgeht, damit die Preise auch für Bauland sinken können. Wer bauen möchte, braucht Land. Bauland ist in wachsenden Städten und Gemeinden ein knappes und teures Gut. Bauland ist auch die Grundvoraussetzung für den dringend benötigten Wohnungsbau. Es fehlt erschlossenes Bauland. Kommunen sind aus verschiedenen Gründen nicht in der Lage oder gewillt, neues Bauland auszuweisen oder ausgewiesenes Bauland zu erschließen. Deshalb müssen weitere Anreizinstrumente geschaffen werden. Ein strategisches Flächenmanagement, das Baulückennutzung, Innenentwicklung und Konversion umfasst und weitere Flächenreserven mobilisiert, kann hierbei helfen. Die gezielte Unterstützung der Gemeinden bei der Bereitstellung benötigter neuer Infrastruktur kann Abhilfe schaffen und die Entscheider zu einer zügigen Entwicklung von baureifen Grundstücken motivieren. Es bedarf daher notwendigerweise der Ausweisung von neuen Baugebieten. Das Flächenpotential in der Raumplanung muss ausgeschöpft werden. Zudem braucht es ein Förderprogramm für Brachflächen – und Altlastensanierung. Deutschland verfügt über 263.500 mit Altlasten verdächtige Flächen, die zu Wohnraum werden können. Viele davon im innerstädtischen Bereich, dies sind bisher ungenutzte Wohnungsbaupotenziale.