

**Antworten von Yanki Pürsün (FDP)
auf Wahlprüfsteine des Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen**

**Bausteine des gemeinschaftlichen Wohnens in Frankfurt am Main:
Baulandbeschluss, Konzeptverfahren, Liegenschaftsfonds und Erbpacht**
Mit dem Baulandbeschluss hat die Stadt Frankfurt u. a. eine Quote zur Vergabe von 15 % der Flächen an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte festgesetzt. In Kombination mit dem Konzeptverfahren, dem Liegenschaftsfonds und der anstehenden Senkung des Erbbauzinssatzes sind dies zentrale Bausteine zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens in Frankfurt.

- Wie bewerten Sie die Bedeutung des Themas gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt insgesamt?

- Wie bewerten Sie den Baulandbeschluss?

Der Baulandbeschluss aus dem Jahre 2019 hat einheitliche Regeln für alle Investoren ab 30 Wohneinheiten geschaffen. Dies ist begrüßenswert. Bodenpreissteigerungen durch die Schaffung von Baurecht werden zu 2/3 genutzt, um die Investoren an Kosten z.B. für Infrastruktur oder zur Aufwertung im Stadtteil wie z.B. Grünanlagen zu beteiligen. Dennoch weist er an einigen Stellen Schwächen auf. Die Quoten für genossenschaftliches und gemeinschaftliches Wohnen (GuG) können z. B. oft in kleineren Projekten nicht sinnvoll abgebildet werden. Auch ist der Verbleib von GuG-Flächen im Eigentum eines Bestandhalters aktuell nicht vorgesehen. Die Sozialquoten kombiniert mit nicht marktgerechten Fördergeldern führen häufig zu einer negativen Kosten-Nutzen-Rechnung. Dies wird vor allem bei zukünftigen Projekten zu Problemen führen. Eine Evaluierung des Förderwegs 2 der Stadt Frankfurt ist bereits in Arbeit, dasselbe erwarte ich auch vom Land Hessen für den Förderweg 1.

- Wie werden Sie dazu beitragen, dass der Baulandbeschluss konsequent angewandt wird, vor allem in Bezug auf die 15-Prozent-Quote für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen?

Ich finde es richtig, dass GuG gefördert wird. Teile der Flächen sollten durch Konzeptvergaben an GuG-Projekte vergeben werden. Die Quote gerade bzgl. GuG im Baulandbeschluss sollte dringend evaluiert werden. Nur wenn diese praxistauglich sind, können sie ein Baustein für mehr GuG in Frankfurt sein.

- Wie bewerten Sie die im Koalitionsvertrag vorgesehene Senkung des Erbpachtzinssatzes?

Der Erbpachtzinssatz ergibt mit den aktuell sehr hohen Bodenrichtwerten sehr hohe Erbpachten. Diese sind für den Wohnungsbau oft nicht abbildbar. Vor allem GuG sollte daher beim Erbpachtzins entlastet werden. Dies ist aus meiner Sicht der sinnvollste und praktikabelste Weg zur Unterstützung von GuG.

Klimagerechte und soziale Stadtentwicklung

Für eine generationengerechte Wohnungspolitik werden neue Konzepte gebraucht. Wohnen im Alter und generationsübergreifende Wohnformen sind Themen, die auch in Frankfurt dringend bearbeitet werden müssen. Der Bedarf ist groß und die herkömmlichen Angebote entsprechend oftmals nicht den Bedürfnissen der Menschen. Auch in Bezug auf klimagerechte Stadtentwicklung ist es an der Zeit, innovative und zukunftsgerichtete Lösungen zu entwickeln und umzusetzen. Gemeinschaftliche Wohnformen können hiervon ein wichtiger Teil sein.

- Welche konkreten Maßnahmen und Förderungen wollen Sie in Zukunft fortführen oder neu etablieren, um klimagerechtes Wohnen zu fördern und dabei soziale und ökologische Fragen nicht gegeneinander auszuspielen?

An die sich ändernden Umweltbedingungen muss sich auch der Städtebau anpassen. Dazu gehören angepasste Bauweisen mit einem Mehr an Verschattungen, Begrünungen und dem Freihalten von Kaltluftentstehungspunkten sowie der Frischluftschneisen, um sommerlichen Überhitzungen entgegenzuwirken. Eine höhere Flächeneffizienz der Bebauung sowie der Einsatz recycelter oder wiederverwendbarer Baustoffe dienen der Ressourceneffizienz. Ein weiterer wichtiger Faktor ist der Einsatz von Solarmodulen. Hier möchte ich ebenfalls Lösungen für Mieter und Mieterinnen finden, sich unkompliziert mit einem Balkonsolarmodul auszustatten.

- Welche Rolle spielen dabei gemeinschaftliche Wohnprojekte aus Ihrer Perspektive?

Gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte bieten eine Alternative zum klassischen Wohnungsbau, die ich unterstütze. Sie werden aber nicht alleine den dringend zusätzlich benötigten Wohnraum schaffen. Daher will ich den Wohnungsbau insgesamt fördern, gerade in der jetzigen Krise.

- Wie wollen Sie für eine sozialverträgliche Versorgung und Teilhabe hilfs- und pflegebedürftiger Menschen sorgen? Welche Rolle spielen dabei selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnformen?

Die GuG-Projekte haben einen hohen sozialen Anspruch und strahlen meist auch in den umliegenden Stadtteil aus. GuG werden aber nicht die Versorgung und soziale Struktur Frankfurts alleine nachhaltig stemmen können. Die Planung der einzelnen Projekte und wie hoch der Anteil der barrierefreien Wohnungen ist, obliegt der Genossenschaft. In den Projekten, die ich kennenlernen durfte, begegneten mir barrierefreie Wohnungen, eine starke Gemeinschaft, die sich unterstützt und Gemeinschaftsflächen, die für alle gut erschlossen sind.

Kooperation mit städtischen Holding ABG Frankfurt

Als Tochtergesellschaft der Stadt Frankfurt kommt der ABG Holding eine besondere Verantwortung in der Schaffung von bezahlbarem und qualitativem Wohnen zu. Die Vertiefung einer sozial nachhaltigen Unternehmenspolitik der ABG ist auch Aufgabe der Stadt Frankfurt als Hauptgesellschafterin.

- Was werden Sie dafür tun, dass in Zukunft vermehrt qualitätsvolle Kooperationen zwischen der ABG und selbstorganisierten Wohngruppen entstehen?

Die ABG kann als Bauträger für GuG auftreten oder ihnen schlüsselfertig Objekte verkaufen. Ich sehe aber die Kernaufgabe der ABG nicht darin, Objekte für GuG zu entwickeln. Aufgabe der Stadt ist es, durch Flächenbereitstellung GuG zu ermöglichen, das Bauen und Betreiben ist Aufgabe der GuG-Projekte.

- Welche Möglichkeiten sehen Sie, von Seiten der Stadt z. B. über den Aufsichtsrat die Unternehmenspolitik der ABG zu beeinflussen?

Die ABG ist zu 99% im Besitz der Stadt Frankfurt. Die aktuelle Kostensteigerung betreffen den gesamten Bausektor. Für die ABG ist es daher wichtig, dass Projekte eine positive Kostennutzenrechnung haben. Durch die aktuelle wirtschaftliche Situation ist dieser Faktor oft nicht erfüllt, weshalb Projekte ins Stocken geraten oder gar nicht umgesetzt werden. Dies bedauere ich sehr und hoffe, dass sich die Situation dahingehend wieder verbessert.

Kurzfristiger Sonderrettungsschirm

Die gemeinschaftlichen Wohnprojekte, die im Rahmen städtischer Konzeptverfahren ausgewählt wurden, haben bereits im Verfahren bewiesen, dass sie einen Mehrwert für ihre zukünftige Nachbarschaft und die Stadt im Allgemeinen bieten werden. Die fehlende Förderung dieser innovativen Wohnformen hat angesichts der aktuellen Krise und den damit verbundenen Kostensteigerungen gravierende Auswirkungen. Die Umsetzung vieler Projekte ist durch Entwicklungen wie Zinswende, Inflation, Baukostensteigerung, Krieg und die damit einhergehenden Unsicherheiten massiv gefährdet.

- Welche Möglichkeiten sehen Sie, die über das städtische Konzeptverfahren ausgewählten Wohnprojekte konkret zu unterstützen?

Die gestiegenen Baukosten und die Zinswende stellen die gesamte Baubranche vor große und teilweise unlösbare Aufgaben. Aktuell wird mit Verzögerung auf Baustellen oder dem Verschieben von Baubeginn auf die Krise reagiert. Dies betrifft auch GuG-Projekte.

Die Stadt kann bei der Bodenbepreisung eigener Liegenschaften oder der Übernahme von Bürgschaften helfen. Forderungen nach einem Rettungsschirm, der direkte Hilfszahlungen vorsieht, lehne ich ab.

- Wie stehen Sie zum Beispiel zu der Möglichkeit die Projekte über öffentliche Darlehen, Bürgschaften oder auch einen direkten Baukostenkompensationszuschuss finanziell zu unterstützen?

Bürgschaften sehe ich als möglich an. Darlehen oder Baukostenkompensationszuschuss lehne ich ab.

Förderrichtlinie Gemeinschaftliches Wohnen

Langfristig muss in Frankfurt eine Förderrichtlinie / ein explizites Förderprogramm für gemeinschaftliches Wohnen etabliert werden, das auf die Besonderheiten dieser Wohnform adäquat reagiert und die oben genannten Punkte aufgreift. Förderwürdige Kriterien sind aus unserer Perspektive z. B. die Reduzierung des individuellen Flächenverbrauchs, langfristig stabile, an den Kostenmieten orientierte Mietniveaus und sichere Wohnverhältnisse, die Schaffung von Gemeinschaftsräumen für Begegnung und von (halb-) öffentlichen Räumen für den Stadtteil mit entsprechenden Angeboten.

- Welche der Förderkriterien und ggf. welche weiteren Kriterien sind in Ihren Augen besonders wichtig für die Frankfurter Stadtgesellschaft bzw. den Frankfurter Wohnungsmarkt?

Frankfurt wächst und benötigt dringend mehr Wohnraum. GuG-Projekte sind ein kleiner, positiver Baustein. Alle Projekte müssen sich abgesehen von der Bodenbepreisung selbst tragen. Positiv sehe ich die Übernahme von Verantwortung füreinander in GuG-Projekten und würde dies ihrem Katalog an Kriterien hinzufügen.

Kurzer Abstecher zu dem Thema Sozialwohnungen: Im Allgemeinen halte ich die Subjektförderung für sinnvoller als die Objektförderung. Die direkte Förderung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen ist zielgenauer und wichtiger als der Bau teureren Sozialwohnungen.

- Wie bewerten Sie die Chancen für eine eigenständige Förderung für gemeinwohlorientierte und gemeinschaftliche Wohnprojekte?

Neben der Konzeptvergabe ist es nicht sinnvoll, weitere Fördertöpfe zu schaffen. Eine Öffnung von GuG-Projekten für Sozialwohnungen sehe ich als eine zu erwägende Möglichkeit.

- Welche Schritte sind Ihrer Einschätzung nach notwendig, eine solche Förderrichtlinie zu etablieren und inwiefern möchten Sie sich als Oberbürgermeister:in dafür einsetzen?

Eine eigene Förderrichtlinie sehe ich kritisch.