



## **PRESSEMITTEILUNG**

Wiesbaden, 28. Januar 2020

### **Überteuerter Wohnraum – das Übel an der Wurzel packen**

In Wiesbaden und den Ballungszentren des Rhein-Main-Gebiets ist bezahlbarer Wohnraum Mangelware. Die Debatte, wie das Problem angegangen werden soll, hat erfreulicherweise auch in Wiesbaden seit einiger Zeit intensiv Fahrt aufgenommen.

Gänzlich außer Acht gelassen wurde in der bisherigen Debatte jedoch der Umgang mit Grund und Boden. Aus Sicht der Bürgerinitiative „Gemeinwohl hat Vorfahrt“ (GhV) und des DGB Kreisverbandes Wiesbaden Rheingau-Taunus liegt jedoch in dem marktgesteuerten, rein gewinnorientierten und damit gemeinwohlwidrigen Umgang mit den knappen Mengen an Grund und Boden einer der Hauptursachen des Missstandes an bezahlbarem Wohnraum. Darüber hinaus müsse der seit Jahren zu beobachtende Umgang mit Grund und Boden sowohl städtebaulich wie ökologisch als nicht angemessen angesehen werden. Dem gelte es aus Sicht von GhV und DGB mit aller Kraft entgegen zu wirken.

„Wir brauchen in dieser Frage eine Umorientierung, hin zu einer gemeinwohlorientierten Boden- und Wohnungspolitik. Wohnen muss als zentraler Teil der Daseinsvorsorge betrachtet werden und darf sich nicht am Gewinnmaximierungsprinzip ausrichten“, so der DGB-Vorsitzende Sascha Schmidt.

„Stattdessen müssen die Kommunen ihre Liegenschaftspolitik grundlegend ändern“, ergänzt Herbert Bohr für GhV. „Das Gebot der Stunde heißt: Flächen bevorraten, kommunales Bodeneigentum nach Kräften mehren und jedem Quadratmeter Bauland so viel Wohnraumfläche wie sozial und ökologisch vertretbar abringen“.

Ein zentraler Schlüssel werden hierfür die Vergabekriterien der Landeshauptstadt Wiesbaden sein. Hier fordern der GhV und DGB einen transparenten Umgang über die jeweiligen Vergabekriterien. Die wenigen vorhandenen Flächen in Wiesbaden müssten konsequent anhand sozialer und ökologisch-nachhaltiger Kriterien statt zugunsten der Gewinnerwartungen von Investoren vergeben werden.

Mit dem nachfolgenden Thesenpapier wollen GhV und der DGB die aktuelle Debatte ausweiten.

### **Thesen zu einer notwendigen Debatte über den Umgang mit Grund und Boden in der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Flächen, die mit erheblichem kommunalem Planungsaufwand zu Bauland erkoren werden, bescheren ihren Eigentümern infolge der Marktsteuerung einen bedeutenden Wertzuwachs. Private Immobilienbesitzer macht dieser Anstieg des Bodenpreises ohne eigenes Zutun reicher – allerdings schöpft die Stadt Wiesbaden

bei Neubaugebieten auf der grünen Wiese zwei Drittel des Wertzuwachses ab. Doch für die restlichen leistungslosen Gewinne von Privateigentümern zahlen andere einen hohen Preis – beim Eigenheimbau oder bei den Mieten.

Auch die Kommunen haben sich als Grundbesitzer oft nicht viel anders verhalten. Sie haben den Wertzuwachs des knappen Baulands genutzt, um städtische Haushalte durch Grundstücksverkäufe aufzubessern und so die Preisspirale weiter nach oben getrieben.

Doch Kommunen könnten auch anders: Statt Gewinne einfach durch Grundstücksverkäufe abzuschöpfen, könnten sie den Wertzuwachs für Gemeinwohlzwecke einsetzen, indem sie bei Neubauten auf den eigenen Flächen Quadratmeterpreise zugrunde legen, die deutlich unterhalb des Marktwertes liegen. Dies erspart ihnen sonst fällige erhebliche soziale Folgekosten.

Um dies in großem Umfang bewerkstelligen zu können, müssen die Kommunen ihre Liegenschaftspolitik grundlegend ändern. Das Gebot der Stunde heißt Flächen bevorraten und kommunales Bodeneigentum nach Kräften mehren. Wo Verkäufe unvermeidlich sind, durch eine klug bemessene Bodenwertzuwachssteuer dafür Sorge tragen, dass die Erträge nur zu einem kleinen Teil privaten Nutznießern zu Gute kommen. Die Erträge fließen in kommunale Grundstücksfonds ein, die gezielt zur Finanzierung einer weiteren Aufstockung des öffentlichen Grundstücksbestands genutzt werden.

Dem spekulativen Grundstückshandel lässt sich zudem Einhalt gebieten, indem städtebauliche Entwicklungsgebiete nur noch gemäß § 165 BauGB ausgewiesen werden oder – wie in Ulm – per Grundbucheintrag dafür gesorgt wird, dass von der Stadt erworbene unbebaute Flächen nicht an Dritte weiterveräußert, sondern nur zum gleichen Preis an die Stadt zurückverkauft werden können. Eine weitere Möglichkeit bietet die Stärkung des genossenschaftlichen Bauens – denn wer sich dort engagiert, kann nun mal keinen Gewinn, sondern nur einen guten Wohnwert erzielen.

Zu einem nachhaltigen Bodenmanagement zwingt auch der Klimawandel – viele noch vorhandene Freiflächen müssen aus stadtklimatologischen Gründen bewahrt werden und auch die innerstädtischen Verdichtungen stoßen deshalb an Grenzen – ewiges Wachstum gibt es auch beim Städtebau nicht!

Deshalb gilt es, jedem Quadratmeter an knappem künftigem Bauland so viel Wohnraumfläche wie sozial und ökologisch vertretbar, abzurufen. Dies kann nach unserer Auffassung gelingen, wenn die Stadt die Konzeptvergabe zu einem maßgeblichen Element ihres Bodenmanagements erhebt. Es kann deshalb nicht sein, dass die Verwaltung mit Investoren im stillen Kämmerlein aushandelt, wo die Stadt auf eine Konzeptvergabe vorsorglich verzichtet und ihre Vergabekriterien zugunsten der Gewinnerwartungen von Investoren aufweicht. Die Konzeptvergabe muss deshalb durchgängig öffentlich erfolgen und sich an transparenten Vergabekriterien orientieren.

Drei Kriterien sind im Sinne eines flächensparenden und sozialen Bodenmanagements unverzichtbar:

1. Verdichtetes Bauen: Mit dem endlichen Gut Bauland kann nicht länger verschwenderisch umgegangen werden. Verdichtetes Bauen heißt anderes und mehr als Etagen ohne Rücksicht auf zu schützende Frischluftschneisen und eine gute Wohnqualität übereinander zu stapeln. Verdichtetes Bauen kann und muss seinen Niederschlag auch darin finden, dass sich Wohnungszuschnitte sorgsamer am realen Bedarf nach privaten Rückzugsräumen und gemeinschaftlich genutzter Flächen orientieren. Was man teilen kann und tatsächlich teilen will, bedeutet keinen Verzicht, sondern führt mehr soziales Miteinander und Flächeneinsparung zusammen.
2. Nachhaltiges Bauen: Es schützt vor durchaus vermeidbaren Sanierungs-, Umbau-, Abriss- und Neubaukosten. Auch hier darf man nicht nur Baustoffe und Bauausführung in den Blick nehmen, sondern muss von vorneherein eine hinreichende Flexibilität der Wohnungszuschnitte einplanen – damit das, was bei einem Erstbezug bedarfsgerecht sein mag, in den folgenden Nutzungsjahren ohne hohen Aufwand sich ändernden Wünschen angepasst werden kann. Nachhaltiges Bauen beinhaltet zudem Maßnahmen der Entsiegelung und Begrünung in bestehenden Quartieren – zum Nutzen der Wohnqualität und des Klimaschutzes.

3. Bauen in sozialer Verantwortung: Die wenigen Flächen, die in Wiesbaden für den Neubau noch zur Verfügung stehen, haben zumeist eine geringe Ausdehnung. Deshalb geht es nicht an, Quoten für den sozialen Wohnungsbau nur für riesige Baugebiete vorzugeben. GhV und DGB treten deshalb dafür ein, dass bereits für Projekte ab 25 Wohneinheiten festgesetzt wird, dass 30 Prozent für den sozialen Wohnungsbau und weitere 30 Prozent für Wohnungen nach dem zweiten Förderweg einzuplanen sind.

Die von uns geforderte grundlegende Neuausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik endlich in Angriff zu nehmen ist überfällig.

Wir erwarten, dass die Stadtverordnetenversammlung sich dieser dringenden Aufgabe endlich mit voller Kraft widmet, statt weiter ein Trauerspiel aufzuführen, welches mit Szenen wie „Eile mit Weile“, „Wozu einem Konzept folgen, wenn es bislang auch ohne ging“ und „Wir verkaufen unserer Kommune ihr klein Häuschen“ aufwartet.

V.i.S.d.P.: DGB Büro Wiesbaden, Bahnhofstr. 61, 65185 Wiesbaden, [Wiesbaden@dgb.de](mailto:Wiesbaden@dgb.de)