

# Das schärfste Schwert wird selten gezückt

Im Kampf gegen Wohnungsnot und Mietsteigerung sehen Frankfurts und Wiesbadens Wohnungsdezernenten ungenutzte Potenziale

Von André Domes

**WIESBADEN.** Um auf dem eigenen Wohnungsmarkt für Entspannung zu sorgen, können sich die Kommunen schon jetzt aus einem Instrumentarium bedienen, das größer ist, als man landläufig denkt. Und durchschlagskräftiger auch. Das war eine der wesentlichen Erkenntnisse, die die Besucher von einem Diskussionsabend mitnahmen, der sich um das derzeit wohl flächendeckend größte Problem deutscher Städte drehte: Das große Missverhältnis zwischen Nachfrage und Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Der DGB-Kreisverband und die Initiative „Gemeinwohl hat Vorfahrt“ hatten am Dienstag zwei Gäste ins Georg-Buch-Haus geladen, denen das Thema schon von Berufs wegen unter den Nägeln brennt: Wiesbadens Wohnungsdezernenten Christoph Manjura (SPD) und seinen Frankfurter Amts- und Parteikollegen Mike Josef.

„Kann Wiesbaden von Frankfurt lernen – und umgekehrt?“, hatten sich die Organisatoren und Moderator Björn Egner als Frage des Abends auserkoren – wohlwissend, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Rhein-Main-Hauptstadt noch einmal um einige Schärfegrade prekärer ist als in der Landeshauptstadt. Dort kämpft man an allen möglichen Fronten darum, auf die horrenden Quadratmeter-Preise und -Mieten dämpfend einzuwirken. „Die Mittelschicht kann sich in München, Hamburg, Frankfurt

mittlerweile kaum noch halten“, ließ Mike Josef keinen Zweifel am Ernst der Lage in seiner Stadt. Eine Mietpreisbremse für die kommunale Wohnbaugesellschaft ABG ist bereits in Kraft, Sozialbauquoten für Neubauprojekte ebenfalls. Auch die Planungen für den neuen Stadtteil an der A5 laufen bekanntlich auf Hochtouren.

„Das schärfste Schwert der Kommunen ist es, Bebauungspläne aufzustellen“, plädierte der Frankfurter Wohnungsdezernent dafür, die Möglichkeiten, die sich schon heute bieten, noch besser auszunutzen. Das gelte nicht nur bei der

Neuaufstellung von B-Plänen. Auch bestehende Pläne könnten schon nach sieben Jahren abgeändert werden, ohne dass die Stadt Gefahr laufe, Entschädigungen zahlen zu müssen.

Die Möglichkeiten auszuschöpfen, sei freilich leicht gesagt und schwer realisiert, fügte Josef hinzu. Schließlich gebe es bei keinem anderen Thema so viele Zielkonflikte wie im Bereich Wohnen und Bauen. Während die Bürger verständlicherweise nicht auf innerstädtische Freiflächen und unverbauten Blick verzichten wollen, könne zusätzlicher Wohnraum eben nur durch

Nachverdichtung und die Ausweisung von Bauland erreicht werden. Und wenn Fläche gespart werden soll, müsse es bei den Neubauten eben dichter und höher zugehen. „Wenn es konkret wird, hörst du die, die laut nach Sozialwohnungen geschrien haben plötzlich gar nicht mehr so laut. Dann wird man nämlich zum Betroffenen“, nannte Josef als einen der Hauptgründe, warum viele planungsrechtliche Instrumente nicht zur Gänze ausgereizt werden. „Dazu braucht man politischen Mut.“

Immerhin beweist die Mainmetropole bei der Marktsteuerung schon mehr Courage als

Wiesbaden – zumindest aus Sicht von Christoph Manjura, der sich beispielsweise eine Mietpreisbremse nach Frankfurter Vorbild auch in seiner Stadt dringend wünscht. Die Stadt habe sehr lange gebraucht, um überhaupt den Entschluss zu fassen, bewusst wachsen zu wollen. Wie das passieren soll, darüber gebe es in der Kooperation aber deutlich unterschiedliche Vorstellungen. Manjura kritisierte, dass die Stadt ihr wenig vorhandenes Bauland nicht intensiver nutze. Eine hochpreisige Siedlung wie den Hainweg mit enormem Flächenverbrauch, „das darf man so einfach nicht mehr machen. Auch Bierstadt-Nord ist nicht das Gelbe vom Ei, was die Bebauungsdichte angeht.“

Schwierige Mehrheitsfindung sei es auch, die in Wiesbaden die Einführung einer Mietpreisbremse zu einem so langwierigen Projekt mache. Seit September sei die Verwaltung damit beschäftigt, eine komplexe Kalkulation zu erarbeiten, die die Kosten der Mietpreisbremse für die Wiesbadener Wohnungsgesellschaften für die kommenden zehn Jahre aufzeigt. Die Kennzahl hatte die Stadtverordnetenversammlung gefordert, bevor man über die Beschränkung der Mieterhöhungen für GWG und Co. entscheidet. In Frankfurt, wo die kommunale Wohnbaugesellschaft ABG bereits mit einer Mietpreisbremse belegt wurde, lägen die jährlichen Kosten bei rund 500.000 Euro, berichtete Mike Josef.



**Bei vielen Baugebieten, wie auch hier in Bierstadt-Nord, könnte die Kommune über planungsrechtliche Vorgaben noch deutlich mehr tun, damit mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden. Die politische Mehrheitsfindung für derlei Entscheidungen ist aber mehr als schwierig – die Anlieger sind von Projekten dieser Art schließlich selten begeistert.** Archivfoto: Stadtplanungsamt Wiesbaden