



BEZAHLBARES WOHNEN IM BALLUNGSRAUM DER GROSSE FRANKFURTER BOGEN



Regierungserklärung

des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen

- Es gilt das gesprochene Wort -

TAREK AL-WAZIR

17. Juni 2019, Hessischer Landtag

Wohnen ist die soziale Frage unserer Tage. Das klingt inzwischen schon wie ein Gemeinplatz, ist aber keiner.

Wohnen ist eine soziale Frage. Weil sie die ganze Gesellschaft angeht:

Nicht nur die, die jetzt gerade eine Wohnung suchen - weil sie mehr Platz für die Kinder brauchen oder näher am neuen Arbeitsplatz wohnen wollen.

Sondern es betrifft auch die, die selbst nicht aktuell suchen - aber sich zunehmend fragen, wo sie bleiben, wenn sie zum Beispiel in Rente gehen und die Miete weiter steigt? Oder ihr Vermieter Eigenbedarf anmeldet, aus der Miet-eine Eigentumswohnung macht, an einen großen Investor verkauft?

Es betrifft sogar diejenigen, die von solchen Sorgen unbeschwert sind. Die genug verdienen oder über genug Vermögen verfügen, um dort zu wohnen, wo es ihnen gefällt.

Auch sie müssen jedes Interesse daran haben, dass Leben in der Stadt nicht zum exklusiven Privileg wird.

Denn sonst wird es in diesen Städten immer schwerer werden, Polizistinnen und Polizisten, Altenpfleger und Krankenschwestern, Lehrerinnen und Lehrer, Reinigungskräfte, Müllfahrer zu gewinnen - eben all die Leute, die eine Kommune jeden Tag am Laufen halten.

Es geht die Unternehmen an in einer der führenden Wirtschaftsregionen Europas, die auf Facharbeiter, Industriemeister, Auszubildende angewiesen sind.

Es geht das Land und die Kommunen an, die Beamte und Angestellte brauchen, um all die Dienstleistungen der Daseinsvorsorge erbringen zu können.

Was denkt die Streifenbeamtin, die für Sicherheit sorgt in einer Stadt, die ihr selbst keinen Platz zum Leben bietet? Was denken der Feuerwehrmann, die U-Bahn-Fahrerin, der Kindergärtner?

So kann eine Gesellschaft nicht funktionieren. **Gesellschaft entsteht dadurch, dass sich Menschen zugehörig fühlen. Das heißt auch: Dass sie sich zu Hause fühlen.**

Das macht Wohnen zu einer Frage des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Deshalb steht sie für die Hessische Landesregierung im Zentrum. **Deshalb wollen wir, dass alle Menschen in Hessen eine gute Wohnung zu einem bezahlbaren Preis finden.**

Leider ist das in manchen Teilen unseres Landes zum Problem geworden. Das hat viel mit einer unserer Stärken zu tun - unserer Wirtschaftskraft. Südhessen zählt zu den wohlhabendsten Regionen der EU. Viele gutbezahlte Jobs ziehen viele Menschen an.

Den langen Boom dieser Dekade hatten die wenigsten erwartet. Noch vor zehn Jahren hatte man mit anhaltendem Bevölkerungsrückgang gerechnet - und entsprechend wenig gebaut.

Das hat sich als Irrtum erwiesen: Allein in den vergangenen fünf Jahren ist Hessen um eine Stadt von der Größe Darmstadts gewachsen.

Die vorherige Landesregierung hat ab 2014 umgehend gehandelt:

__Sie hat die Mittel für die Wohnungsbauförderung verdreifacht.

__Sie hat (mit Unterstützung der SPD-Opposition) das Eigenkapital der Nassauischen Heimstätte aufgestockt.

__Sie hat die Allianz für Wohnen gegründet und die Bauland-Offensive gestartet

All das hat gewirkt: 2018 wurden rund 25.000 Wohnungen genehmigt - doppelt so viele wie im Jahr 2010.

Darauf bauen wir heute auf.

Denn der Bedarf ist weiterhin hoch. Mieten und Kaufpreise steigen, Sozialwohnungen fallen bundesweit aus der Bindung.

Auch für Normalverdiener wird es schwierig. Das sehen wir nicht nur auf den gängigen Online-Portalen, sondern auch morgens auf den Einfallstraßen, in den S-Bahnen, in den Bussen.

Was heißt das nun? Wir haben keinen flächendeckenden Wohnungsmangel in Hessen, wohl aber einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den Ballungszentren. Immer mehr Menschen dort haben Probleme, sich am Markt angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

Ob der Markt hier versagt oder nicht, mögen die Ökonomen diskutieren. Es kommt darauf an, ihn wieder ins Gleichgewicht zu bringen.

Ich werde mich mit der Mietenexplosion nicht abfinden. Wir werden nicht zulassen, dass Wohnen die Gesellschaft spaltet. Wir werden die Rechte der Mieter stärken, wir werden Wohnungen fördern, selbst Wohnungen bauen, und wir werden dafür sorgen, dass Baulücken geschlossen und mehr Bauland ausgewiesen wird.

Kurz: Wir setzen alle Hebel in Bewegung, und wir haben eine Menge Hebel:

Wir setzen Recht - wir geben Geld - wir sind Eigentümer des größten Wohnungsunternehmens in Hessen - wir initiieren und moderieren politische Prozesse.

Hebel eins ist das Recht. Wo immer der Markt angespannt ist und rechtliche Maßnahmen eine Wirkung versprechen, wenden wir sie an.

Erstens: Die Mietpreisbremse gilt vom nächsten Monat an in 31 statt bisher 16 Kommunen - 15 Städte und Gemeinden mehr, in denen bei einem Umzug die Miete nicht mehr durch die Decke gehen kann.

Zweitens: In angespannten Märkten werden Mieterhöhungen auch bei laufenden Verträgen begrenzt - auf maximal 15 Prozent in drei Jahren.

Drittens: In angespannten Gebieten stärken wir die Position der Mieter bei einem Verkauf ihrer Wohnung. Den besonderen Kündigungsschutz verlängern wir von fünf auf acht Jahre. Das Verfahren starten wir noch in diesem Jahr.

Viertens: Es gibt Investoren, die ein Mietshaus in einer besonders begehrten Gegend in Eigentumswohnungen verwandeln wollen, um sie dann teuer zu verkaufen. Wir werden den Städten die Möglichkeit geben, für diese Umwandlung eine Genehmigung zu verlangen und diese auch versagen zu können. Spekulation mit Leerstand lohnt dann nicht mehr. Diese Verordnung bringen wir in diesem Jahr auf den Weg.

Fünftens: Wir starten ein Förderprogramm für qualifizierte Mietspiegel, auf die sich Mieter und Vermieter in juristischen Auseinandersetzungen berufen können. Damit sorgen wir für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt.

Diese fünf Maßnahmen verbessern die rechtliche Position der Mieterinnen und Mieter erheblich. **Mit ihnen werden wir den Auftrieb bei den Bestandsmieten dämpfen und den Markt beruhigen.**

Und eines ist in diesem Zusammenhang wichtig: **Die privaten Vermieter sind für mich kein Feindbild.** Es gibt viele, die vielleicht ein Haus oder nur eine oder einige Wohnungen besitzen, die nicht ständig die Miete erhöhen, die nicht das letzte holen, was man kriegen kann. **Diese Vermieter sind keine Gegner, sondern dringend nötige Partner für bezahlbares Wohnen im Ballungsraum.**

Denn klar ist auch: **Mangel lässt sich nicht wegverordnen. Wenn mehr Wohnungen gebraucht werden, müssen sie gebaut werden.**

Hebel zwei ist deshalb der Wohnungsbau:

Wir werden die Mittel für den sozialen Wohnungsbau nochmals steigern, und zwar auf 2,2 Mrd. Euro bis 2024. Noch nie gab es in Hessen mehr Geld für gefördertes Wohnen.

Rechnerisch reicht das für mehr als 20.000 neue Sozialwohnungen, also ein Zuhause für gut 60.000 Menschen, die auf dem freien Markt kaum etwas finden. Das entspricht der Einwohnerzahl von Rüsselsheim.

Aber Bauen braucht Zeit. Deshalb werden wir auch auslaufende Sozialbindungen verlängern. Die Mittel dafür werden wir mehr als verdoppeln - auf zehn Mio. Euro im Jahr. Wir wollen in dieser Legislaturperiode den rückläufigen Trend bei Sozialwohnungen stoppen und sogar umkehren.

Wir werden die Nassauische Heimstätte noch stärker machen und wollen ihr ermöglichen, ihren Bestand perspektivisch um 15.000 auf 75.000 Wohnungen aufzustocken.

Für die ersten 5000 davon sind die Grundstücke schon gekauft, zum Teil wird schon gebaut - etwa am alten Wiesbadener Gerichtsgebäude, im Frankfurter Da-Vinci-Garten, im Offenbacher Goethequartier. Noch in diesem Jahr ziehen die ersten Mieter ein.

Das sind Tausende bezahlbare Wohnungen, die unterhalb der Marktkonditionen vermietet werden. Davon profitieren nicht nur die neuen Mieter. Denn diese Wohnungen beeinflussen das allgemeine Preisgefüge.

Die Nassauische Heimstätte ist bereits der größte Anbieter in Hessen - mehr als doppelt so groß wie die Vonovia und mehr als viermal so groß wie die Deutsche Wohnen. Künftig wird ihre Marktmacht noch größer.

Diese Macht wird die Nassauische Heimstätte mit einer sehr sozialen Preispolitik ausspielen. Für Normalverdiener wird sie die Mieten in den nächsten fünf Jahren um maximal 1 Prozent jährlich steigern.

Hessen kann froh sein, dass es noch eine mehrheitlich landeseigene Wohnungsbaugesellschaft besitzt. Sie macht uns zu einem Player auf dem Markt - manch anderes Bundesland würde sich das wünschen.

Und natürlich bleibt auch weiterhin wahr: **Am sichersten vor Mieterhöhungen ist man, wenn man in den eigenen vier Wänden wohnt. Deshalb werden wir Bezieher von kleinen und mittleren Einkommen noch günstigere Konditionen bieten, um sich - sei es durch Neubau oder Erwerb - den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen.** Wir werden die Höchstbeträge für die Hessen-Darlehen und die Hessen-Baudarlehen erhöhen. Die ohnehin schon niedrigen Zinsen haben wir bereits nochmals reduziert: Auf 0,8 Prozent.

Immer mehr Menschen denken bei dem Wort „Eigenheim“ nicht mehr nur an das klassische Einfamilienhaus im Vorort. Stattdessen entstehen neue Formen, bei denen sich Einzelne, aber auch Paare oder Familien zu Wohnprojekten zusammentun. Viele dieser Projekte sind generationsübergreifend, viele verfolgen auch eine soziale Idee.

Deshalb werden solche Projekte künftig auch von der Eigentumsförderung profitieren können, sofern mindestens die Hälfte der Haushalte unter die Einkommensgrenzen fallen. Zudem werden wir eine Beratungsstelle für solche Projekte einrichten. Wir wollen beides: Mehr Mietwohnungen und mehr Eigentümerinnen und Eigentümer.

Ich wiederhole es an dieser Stelle: Bezahlbare Mieten sind eine Kernaufgabe der Daseinsvorsorge.

Die Landesregierung nimmt diese Herausforderung an. Aber wir erwarten das auch von anderen. Das Land kann Geld und rechtliche Instrumente zur Verfügung stellen. Aber es sind die Kommunen, die das praktisch umsetzen müssen.

Ihre Aufgabe ist es vor allem, baufähiges Land auszuweisen und zu entwickeln. Die Erfahrung zeigt: Wo Baurecht besteht, wird auch gebaut. Die Frage ist, wo diese Baugebiete entstehen sollen. Es kann ja nicht darum gehen, blindlings drauflos zu planieren. Baugebiete, die von achtspurigen Autobahnen durchschnitten werden, sind gewiss nicht die Benchmark moderner Städteplanung.

Baugebiete müssen attraktiv sein für die, die dort einmal einziehen sollen. Und sie sollten auch keine neuen Probleme verursachen - etwa auf den Straßen.

Deshalb sollten wir die Flächen bevorzugt entlang der S- und Regionalbahn-Achsen suchen. Dort gibt es noch ungenutzte Potenziale in günstiger Entfernung zu den Haltestellen - keine riesigen neuen Stadtteile, aber in der Summe ein beachtliches Reservoir.

Meine Idee ist der Große Frankfurter Bogen. Ich meine damit das Gebiet im Umkreis von 30 Zug-Minuten um den Frankfurter Hauptbahnhof.

Das ist eine akzeptable Entfernung für den Weg zur Arbeit, ins Kino oder ins Konzert. Man wohnt bezahlbar und hat alle Vorteile der Großstadt in bequemer Reichweite. Das ist das, was die meisten suchen.

Ich nenne dieses Gebiet den Großen Frankfurter Bogen, weil es den kleinen Frankfurter Bogen ja schon gibt - am nördlichen Rand von Preungesheim. **Aber große Herausforderungen brauchen große Lösungen.**

Der Große Frankfurter Bogen reicht weit über die Stadtgrenzen hinaus. Er spannt sich von Hochheim bis Langenselbold, Friedberg bis Egelsbach, Groß-Karben bis Groß-Gerau, Rüsselsheim bis Hanau. Von jedem dieser Bahnhöfe dauert es weniger als 30 Minuten bis zum Frankfurter Hauptbahnhof.

Der Große Frankfurter Bogen begreift den Ballungsraum in seinem Zusammenhang. Und er ist mehr als ein weiteres Baugebiet auf der grünen Wiese. In diesem Umkreis gibt es Flächenpotenziale in der Größenordnung von bis zu 200.000 Wohnungen.

Der Große Frankfurter Bogen nutzt die Schienenstrecken als Lebensadern der Region. Er überwindet eine Siedlungsplanung, die sich in erster Linie an Straßen orientiert.

Fast die Hälfte des Flächenpotenzials können wir realisieren, indem wir mit Innenentwicklung Lücken füllen. Boden ist ein nicht vermehrbares Gut, mit dem wir weiterhin sorgsam umgehen müssen.

Der Große Frankfurter Bogen schafft den Raum, den wir brauchen, damit alle, die in Frankfurt-Rhein-Main arbeiten, hier auch guten bezahlbaren Wohnraum, kurz: ihre Heimat finden können.

Der Große Frankfurter Bogen ist die Antwort auf die vielfältigen und oft konträren Herausforderungen der Region: Zuzug, Verkehr, Flächenverbrauch. **Den Großen Frankfurter Bogen wollen wir gemeinsam mit den Kommunen verwirklichen.**

Wir werden sehr bald mit den betreffenden Städten über diese Idee reden, meine Einladung wird nach der Sommerpause in den Rathäusern eintreffen.

Die Landesregierung ist gerne bereit, zwischen all den unterschiedlichen Interessen zu vermitteln, damit die Region gemeinsam handelt. **Diese Funktion als Moderator und Initiator ist unser dritter Hebel, und da legen wir auch finanziell noch etwas drauf.** Schließlich verursacht Wohnungsbau für eine Kommune erst einmal Anlaufkosten.

Ein Wohngebiet ist mehr als eine Ansammlung von Häusern. Dazu gehören auch Straßen, Radwege, Haltestellen; Kanalisation, Strom- und Gasleitungen, Internet - und natürlich auch Grünflächen, Kindergärten, Sportplätze. Sonst schafft man sich die sozialen Brennpunkte der nächsten Generation.

Deshalb ist die Parole „Bauen, bauen, bauen“ alleine so kurzsichtig. Es geht eben nicht um möglichst viele Hektar für möglichst viel Beton. Was wir heute bauen, soll auch morgen den Ansprüchen der Bewohner an Komfort, Effizienz und Umfeld genügen.

Dabei werden wir die Kommunen in jeder Hinsicht unterstützen. Eigens für die Städte und Gemeinden in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main stellen wir mit dem Programm Nachhaltiges Wohnumfeld vom nächsten Jahr an 35 Mio. Euro zur Verfügung - damit lebenswerte Quartiere entstehen.

Wir wollen bei der nächsten Reform des Kommunalen Finanzausgleichs finanzielle Anreize schaffen, dass sich Kommunen ihrer Verantwortung für die Ausweisung von Bauflächen stellen. Engagement soll sich früher auszahlen.

Wir unterstützen Kommunen bei der Mobilisierung von Baulücken und Brachflächen. Wir werden solche Grundstücke in einem landesweiten Kataster erfassen und den Städten und Gemeinden damit ein wertvolles Planungsinstrument an die Hand geben.

Wir werden auch die Städtebauförderung - derzeit über 100 Mio. Euro im Jahr - verstärkt auf Innenentwicklung und Wohnen ausrichten. **Für Investitionen in den Großen Frankfurter Bogen können wir aus den Programmen der Städtebauförderung und dem Landesprogramm Nachhaltiges Wohnumfeld insgesamt 75 Millionen Euro bis zum Ende der Legislaturperiode zur Verfügung stellen. Damit können die Kommunen Brachflächen, Baulücken und neues Bauland erschließen und ihre Infrastruktur zukunftsfähig entwickeln.**

Auch Aufstockung ist ein Weg, neue Wohnungen zu errichten, ohne neue Flächen zu verbrauchen. Darüber werden wir im September mit den großen Einzelhandelsketten reden. Die Einladungen sind verschickt.

Bei der Baulandoffensive zünden wir die zweite Stufe: Viele Potenzialflächen in kleineren Städten und Gemeinden sind identifiziert, die vom Land geförderten Machbarkeitsstudien haben ein Potenzial von über 12.000 Wohnungen ermittelt. Jetzt geht es an die Realisierung.

Viele dieser Maßnahmen gehen auf Vorschläge der Allianz für Wohnen zurück und sind Teil eines 12-Punkte-Programms, das die Allianz für Wohnen in der vergangenen Woche beschlossen hat. Das Ergebnis zeigt, wie sinnvoll die Gründung dieser Allianz war, bei der vom Hausbesitzerverband bis zum Mieterbund alle mitmachen.

Wohnungspolitik lässt sich eben nicht isoliert betreiben. Sie verlangt einen ganzheitlichen Ansatz. **Jede neue oder reaktivierte Schienenstrecke, jede neue Buslinie, jede Raddirektverbindung ist auch ein Beitrag zur Normalisierung des Wohnungsmarkts.**

Und lassen sie uns nicht vergessen: Die flächendeckende Breitbandversorgung, die Verlagerung von Verwaltungsarbeitsplätzen und generell die Förderung des ländlichen Raums machen auch das Wohnen abseits der Ballungsräume wieder attraktiver. **Ein attraktiver ländlicher Raum entlastet indirekt auch den Ballungsraum.**

Kurzum: Die Landesregierung nutzt alle Mittel – legislative und operative, kurz- mittel- und langfristig wirkende – um Preisexzesse zu unterbinden, den Markt ins Gleichgewicht zu bringen und neue Wohnungen in Wohnquartieren entstehen zu lassen, die so bezahlbar wie lebenswert sind.

Das Projekt dazu ist der Große Frankfurter Bogen. Er ist eine Einladung an die Kommunen, Verbände und Wohnungsunternehmen, dabei mitzumachen und davon zu profitieren. Er ist aber auch ein Appell, mit uns zusammen Verantwortung wahrzunehmen. Wenn wir alle anpacken, werden wir in dieser Legislaturperiode eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarkts erreichen. Die Landesregierung jedenfalls wird alles dafür tun – und ich lade alle ein, dabei mitzumachen.