



Im Gespräch mit Frankfurts Baubürgermeister Olaf Cunitz

# WIR KÖNNEN UNS NICHT DEN LUXUS LEISTEN, NUR AUF EINEN WEG ZU SETZEN“

Frankfurt am Main steht in den kommenden Jahren vor großen Herausforderungen: Die Einwohnerzahl wächst stetig, Wohnraum ist knapp. Über Lösungsansätze hat Olaf Cunitz, Dezernent für Planen und Bauen, bei der ImmoLounge des BFW Hessen/Rheinland/Pfalz/Saarland berichtet. Im Nachgang der Veranstaltung hat sich „Immobilien Wirtschaft Rhein-Main“ mit dem Baubürgermeister über das wohnungspolitische Konzept der Kommune und die damit verbundenen Ziele unterhalten.

**Herr Cunitz, kann das wohnungspolitische Konzept der Stadt Frankfurt am Main tatsächlich als Blaupause für andere Ballungsräume in Deutschland dienen?**

„Davon bin ich überzeugt. Wir verfügen über eine breit aufgestellte Wohnungspolitik mit einer Vielzahl an Instrumentarien und müssen den Vergleich zu keiner Großstadt scheuen. Das bedeutet aber nicht, dass wir alle Probleme lösen. Unsere Gestaltungs-

möglichkeiten als Kommune sind insofern beschränkt, dass wir uns im Gesetzesrahmen von Land und Bund bewegen müssen.

**Bevölkerungswachstum ist in den meisten Großstädten zu einem zentralen Thema geworden. Welche Besonderheiten gilt es in Frankfurt zusätzlich zu betrachten?**

Urbanisierung ist ein weltweites Phänomen, überall strömen die Menschen in die Städ-

te. In Frankfurt hatten wir 2014 ein Bevölkerungswachstum von 15.000 Einwohnern zu verzeichnen, Tendenz steigend. Das drückt auf den Wohnungsmarkt. Neben dem Zuzug haben wir außerdem auch eine vergleichsweise hohe Geburtenrate. Frankfurt ist eine der wenigen Großstädte, die beide dieser Faktoren erfüllt.

**Wie kann es vor diesem Hintergrund gelingen, dem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum gerecht zu werden?**

Nachverdichtung und Konversion von Flächen sind zwei Stichworte, die in diesem Zusammenhang immer fallen. Wir können uns jedoch nicht den Luxus leisten, nur auf einen Weg zu setzen. Das bedeutet letztendlich auch, bisher nicht bebaute Flächen in Anspruch zu nehmen. Frankfurt ist eine sehr grüne Stadt: Waldflächen, Parks und Wasserflächen machen etwa 50 Prozent des Gesamtstadtgebiets aus. Knapp 20 Prozent sind Verkehrsflächen wie Bahntrassen oder Straßen. Nur auf den verbliebenen 30 Prozent spielt sich alles aus dem Bereich Hochbau ab – sei es gewerblich oder zu Wohnzwecken.

**Von den 50 Prozent Freiflächen wird wiederum die Hälfte landwirtschaftlich genutzt.**

So ist es. Wir sind wahrscheinlich deutschlandweit die Großstadt mit der größten Ackerfläche. Wenn wir über Wachstum nachdenken, kommen wir nicht umhin, über genau diese Flächen zu sprechen. Als grüner Politiker habe ich natürlich ein Herz für regionale Landwirtschaft, aber gerade hier haben wir ein enormes Entwicklungspotenzial, das uns mittelfristig ein gutes Stück weiterhelfen kann.

**Derzeit hat Ihr Dezernat mehr als 30 neue Bebauungspläne in Arbeit. Welche Potenziale sehen Sie mittelfristig beim Wohnungsbau?**

Wir haben ein Wohnbauland-Entwicklungsprogramm, das ein mittelfristiges Potenzial von knapp 31.000 Wohnungen verspricht. Wir sind zuversichtlich, in den kommenden Jahren Bauland für 12.000 bis 14.000 Wohnungen zur Verfügung stellen zu können. Um das zu ermöglichen, prüfen wir jeden Hektar, jeden Quadratmeter. Im Wohnbauland-Entwicklungsprogramm der Stadt Frankfurt berücksichtigen wir jedoch nur Potenziale ab 50 Wohneinheiten, weshalb – vorsichtig geschätzt – weitere 25 Prozent an Potenzialen aus kleineren Entwicklungsflächen addiert werden können. Auf diese Weise wird der Druck am Wohnungsmarkt mittelfristig gemildert.

**Flächenentwicklung innerhalb einer gewachsenen Stadt ist nicht einfach, speziell die gewerbliche Nutzung nicht konfliktfrei. Wie bewerten Sie diesen Umstand?**

Das Hauptproblem liegt darin, dass einige gesetzliche Vorgaben im Widerspruch zu Anforderungen des hochverdichteten Städtebaus im 21. Jahrhundert stehen. Hier ist die Landes- und Bundesgesetzgebung dringend gefordert, über Fragen wie Nachbarschaftsrechte und emissionsrechtliche Bestimmungen

## ZUR PERSON

Olaf Cunitz ist am 20. Juni 1968 in Frankfurt am Main geboren, ist verheiratet und hat ein Kind. 1990 bis 1996 studierte er in seiner Heimatstadt Mittlere und Neuere Geschichte. Nach seinem Magisterabschluss war er bis 1995 Mitarbeiter der Hessischen Stiftung Friedens- und Konfliktforschung. Zusätzlich war Cunitz von 1993 bis 1996 Freier Mitarbeiter am Historischen Museum Frankfurt am Main, von 1997 bis 2004 als Projektleiter in einem Marktforschungsunternehmen tätig. 2005 und 2006 arbeitete der Historiker für die Landtagsabgeordneten Mathias Wagner und Marcus Bocklet. Von Juli 2006 bis März 2012 war er Fraktionsgeschäftsführer der Grünen im Römer. Seit März 2012 ist Cunitz Bürgermeister und Planungsdezernent der Stadt Frankfurt am Main.



tensiv nachzudenken. Das bedeutet nicht, dass man bestimmte Fragestellungen verwenden sollte – Stichworte Barrierefreiheit oder energetische Standards. Aber das alljährliche eigern von Normen sollte nicht zum Selbstweck werden.

**Wenn es um Vorschriften geht, eraten aber auch die Kommunen regelmäßig in Kritik.**

Bei Themen wie der Stellplatzsatzung sind wir natürlich selbst gefordert. Da können wir auf keinen anderen zeigen. Generell muss unser Ziel sein, eine sinnvolle Entbüro-

krisierung auf den Weg zu bringen. Das gilt beispielsweise auch für den Ausbau von Dachgeschossen oder sinnvolle Nachverdichtungsmaßnahmen. Daran arbeiten wir.

**Neben der Nutzung von Freiflächen ist in Frankfurt insbesondere die Umwandlung von Gebäuden und Gewerbeflächen in Wohnraum ein zentrales Instrument.**

Gerade bei der Umwandlung von Büros in Wohnungen haben wir in Frankfurt Rekordwerte erreicht. Auf diese Weise sind allein im vergangenen Jahr rund 1.000 Wohnungen neu geschaffen worden. Allerdings darf dies nicht als Allheilmittel gesehen werden, da bei Weitem nicht jedes Gebäude dafür

geeignet ist. Hinzu kommt, dass durch derartige Maßnahmen in den seltensten Fällen tatsächlich auch günstiger Wohnraum entsteht. Hier kommt das Einmaleins der Marktwirtschaft zum Tragen: Angebot und Nachfrage. Gleichwohl steht außer Frage, dass eine Vergrößerung des Angebots immer ein sinnvoller Schritt ist.

**Der Preisdruck am Wohnungsmarkt wird auch künftig ein Thema bleiben. Viele Menschen können sich die teils exorbitant hohen Mietpreise nicht mehr leisten. Wie begegnet die Kommune dieser Problematik?**

Wir wenden jährlich 45 Millionen Euro für die Wohnungsbauförderung auf. Das Geld wird

für sozialen Wohnungsbau und für studentisches sowie familien- und seniorengerechtes Wohnen zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus gibt es ein sogenanntes Mittelstandsprogramm, bei dem wir auch Einkommen unterhalb des klassischen ersten Förderwegs bedienen, eben jene Haushalte, die es immer schwerer haben, sich mit Wohnraum zu versorgen.

**Warum tun sich viele Projektentwickler trotz kommunaler Förderung dennoch so schwer, in diesem Segment tätig zu werden?**

Da herrscht offenbar noch die Vorstellung, dass beim sozialen Wohnungsbau grundsätzlich für Randgruppen in multiplen Problemlagen gebaut wird. Dabei sollte man sich vor Augen führen, dass rund 40 Prozent der Frankfurter Haushalte berechtigt sein dürften, im Rahmen der zuvor geschilderten Programme eine Wohnung in Anspruch zu nehmen. Deshalb wünsche ich mir, dass die Bereitschaft, sich in diesem Segment mit städtischen Fördergeldern zu engagieren, in

Zukunft wächst. Gerade dieses mangelnde Interesse hat dazu geführt, dass die Stadt wieder regulierend eingreifen musste und bei allen neuen Bebauungsplänen – wie andere Städte auch – einen Anteil von 30 Prozent bei geförderten Wohnungen vorgibt.

**Wohl auch aus diesem Grund widmen Sie sich verstärkt dem Thema Sozialbindungen.**

Wir sehen das als ergänzendes Instrument: Dort, wo Sozialbindungen auslaufen, verlängern wir diese mit eigenen Mitteln und kaufen Belegrechte für Wohnungen an. In diesem Bereich haben wir das bundesweit erfolgreichste Programm. So konnte sich die Kommune bereits für mehr als 2.000 Sozialwohnungen das Belegrecht sichern. Darüber hinaus haben wir mit der ABG Frankfurt Holding eine sehr starke kommunale Wohnungsbaugesellschaft, die in den kommenden Jahren 2 Milliarden Euro investieren wird, um mehr als 6.000 weitere Wohnungen zu schaffen, von denen wiederum fast 40 Prozent gefördert sind.

**Entgegen der Meinung zahlreicher Ökonomen kann das Fazit demnach nur lauten, dass der Wohnungsmarkt ohne ordnungspolitische Eingriffe doch nicht funktioniert?**

Die Idealvorstellung wäre mit Sicherheit ein Wohnungsmarkt, der mit einem Minimum an Regularien und politischen Eingriffen funktioniert, darin sind sich alle einig. Das kann allerdings zurzeit keine Großstadt erreichen. Deshalb sollten Politik und Immobilienwirtschaft im Dialog bleiben, um dem anhaltenden Druck am Markt gemeinsam zu begegnen, damit wir nicht in eine Endlosspirale geraten, die Satzungs- und Gesetzgeber in eine unbefriedigende Situation drängt. Für konkrete Vorschläge haben wir als Kommune immer ein offenes Ohr – sei es bei Themen wie Steuererleichterungen oder Abschreibungsmöglichkeiten. Das sind Stellschrauben, mit denen wir etwas erreichen können. Auf dieser Grundlage lässt sich ein vernünftiger Dialog führen, der alle Beteiligten weiterbringt.



## EnBW ImmoService – das Leistungspaket für Ihre Hausverwaltung >

Die Verwaltung von Häusern ist anspruchsvoll und deckt ein umfangreiches Aufgabengebiet ab: die Auswahl der richtigen Technik, wichtige Effizienzprüfungen oder Ihre Abrechnungen. Das kann ganz schön kompliziert sein. Muss es aber nicht. Denn bei Ihren vielfältigen Aufgaben rund ums Thema Energie unterstützen wir Sie gerne mit dem EnBW ImmoService und dem besonders praktischen EnBW Immo OnlineService.



Informieren Sie sich jetzt! Wir sind für Sie da und beantworten gerne Ihre Fragen – Servicenummer: 0711 289-81717, E-Mail: immoplus@enbw.com

EnBW Energie Baden-Württemberg AG, Privat- und Gewerbekunden, Schelmenwasenstraße 15, 70567 Stuttgart