

Führung / Kommunikation

517 000 Wohnungen fehlen in Hessen bis 2040 – Fehlendes Bauland ist der Flaschenhals für mehr Wohnungsbau – Bauland-Offensive gegründet

Laut dem Institut für Wohnen und Umwelt fehlen in Hessen bis 2040 rund 517.000 Wohnungen, davon über 80 Prozent in Südhessen. Es fehlt jedoch an baureifen Grundstücken. Vielen Kommunen mangelt es an finanziellen und personellen Ressourcen für die Flächenentwicklung. Das Land Hessen, Nassauische Heimstätte und Hessische Landgesellschaft bündeln Kräfte. Gemeinsame Bauland-Offensive Hessen GmbH soll Abhilfe schaffen



Sie haben die Bauland-Offensive Hessen offiziell vorgestellt (v.l.n.r.) Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin Nassauische Heimstätte; Staatsministerin Priska Hinz und Prof. Dr. Martina Klärle, Geschäftsführerin der Hessischen Landgesellschaft. Foto UGNHWS/ Paul Müller

In Hessen fehlen jährlich bis zu 37.000 Wohnungen, vor allem in den Ballungsräumen, und die Lücke zwischen Bedarf und Angebot treibt die Mietpreise nach oben. „Es fehlt nicht an Geld für den Wohnungsbau. Das belegt auch die Statistik. In 2016 wurden knapp 27.000 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Es passiert also was – aber es reicht leider noch nicht“, so die zuständige Wohnungsbauministerin Priska Hinz auf einer Pressekonferenz in Wiesbaden. „Das Land stellt bis 2019 1,2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zu Verfügung, damit können etwa 12.000 Wohnungen für 36.000 Menschen gebaut werden. Allein im Jahr 2016 haben wir gut 228 Millionen Euro für den Wohnungsbau bereitgestellt. Es fehlt vor allem an baureifen Grundstücken, um mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen. Die rasche Baulandentwicklung ist daher eine der zentralen Aufgaben, bei der das Land die Kommunen unterstützen möchte. Auch in der Allianz für Wohnen wurde bereits 2016 dieses Thema als vordringlich identifiziert. Die Bauland-Offensive Hessen GmbH ist die Lösung, die das Land zusammen mit der Nassauischen Heimstätte anbietet“, so Ministerin Hinz weiter.

Auch die Hessische Landgesellschaft kooperiert mit der Bauland-Offensive. Die Alleinstellungsmerkmale der neuen Gesellschaft seien der Blick über den Tellerrand des Ballungsraum Rhein/Main und auch die Möglichkeit des Landes, die Kommunen bei den Erschließungskosten finanziell zu fördern. „Natürlich herrscht in der Region Rhein/Main der größte Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Allerdings können und wollen wir als Land die anderen Regionen in Hessen nicht aus den Augen verlieren. Auch in der Mitte, im Süden, Osten und im Norden von Hessen gibt es Menschen die nach einer Wohnung suchen, diese aber nicht finden. Die Baulandoffensive des Landes wird daher im ganzen Land aktiv werden“, betonte die Ministerin.

Mehr Informationen unter www.bauland-offensive-hessen.de

■■■ KUNSTWERK
CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

10/06 — 08/10 2017

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2017 Dänischer Pavillon
Fokus-Künstler David Černý, CZ • Sonderprojekt Xu Bing, China
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Neue Gesellschaft soll die Mobilisierung von Wohnbauflächen vorantreiben

Die landeseigenen Gesellschaften sollen die Kommunen dabei vor allem bei der Mobilisierung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum unterstützen. Insbesondere geht es um die Untersuchung der Entwicklungspotenziale bisher mindergenutzter oder brachgefallener Flächen in integrierten Lagen von Städten und Gemeinden. Für diese Flächen gelte es, den Kommunen wirtschaftlich tragfähige Nachnutzungsstrategien aufzuzeigen und bei der Aufstellung einer Bauleitplanung mitzuwirken. Die Entwicklung und spätere Vermarktung der baureifen Grundstücke an potenzielle Investoren im Auftrag der jeweiligen Kommune gehöre ebenfalls zum Aufgabenspektrum der Bauland-Offensive. Zu diesem Zweck gründet das Land die Bauland-Offensive Hessen GmbH als Tochterunternehmen der Nassauischen Heimstätte, einen entsprechenden Beschluss hatte deren Aufsichtsrat vor wenigen Tagen gefasst. Sie wird kein eigenes Personal beschäftigen, sondern auf das Knowhow und die personellen Ressourcen der Nassauischen Heimstätte und der Hessischen Landesgesellschaft zurückgreifen. Die Geschäftsführung erfolgt ebenfalls durch die Nassauische Heimstätte. „Ich freue mich außerordentlich, dass wir die Nassauische Heimstätte und die Hessische Landesgesellschaft als starke Partner für die Bauland-Offensive gewinnen konnten. Beide Landesgesellschaften verfügen über fünf Jahrzehnte Erfahrung in der Flächenentwicklung und haben dabei schon eine Vielzahl von Projekten erfolgreich umgesetzt. Zusammen mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank auf der Finanzierungsseite können wir jetzt sofort loslegen und die Kommunen bei der Schaffung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum unterstützen“, so die Ministerin.



So funktioniert es – fair und einfach!



Vorbereitung

Die Kommune tritt in Kontakt mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH. Hat die Kommune ein Wohnraumdefizit? Die Bauland-Offensive Hessen GmbH ermittelt im Gespräch mit Ihnen die Tauglichkeit von potentiell Bauland hinsichtlich seiner Entwicklung.



Phase 1

Die Bauland-Offensive Hessen GmbH erstellt im Auftrag des Landes für die Kommune eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung für die ermittelten Flächen. Die finanzielle Beteiligung der Kommune an der Machbarkeitsstudie pro zu untersuchender Gesamtfläche beträgt lediglich 9.500 € (brutto).



Bauland wird mobilisiert!

Die Kommune bleibt jederzeit Herr des Verfahrens: Kommt die Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung zu einem positiven Ergebnis, entscheidet die Kommune mit welchen Instrumenten und mit welchem Partner die Baulandentwicklung durchgeführt wird.



Phase 2

Entscheidet sich die Kommune für die Entwicklung mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH, wird sie Gesellschafterin der Bauland-Offensive Hessen GmbH und schließt einen Entwicklungsvertrag ab. Die Bauland-Offensive Hessen GmbH kauft dabei auch Grundstücke von Privaten an und führt die Baulandentwicklung im Treuhandauftrag der Kommune durch. Baureife Grundstücke werden am Markt angeboten und an private und öffentliche Investoren verkauft.

Bezahlbarer Wohnraum kann nun gebaut werden!

Grafik Bauland-Offensive Hessen GmbH

Kommunale Selbstbestimmung bleibt unangetastet

„Wir sind in 140 hessischen Kommunen mit eigenem Wohnungsbestand vertreten und in deutlich mehr waren und sind wir mit Stadtentwicklungsaufgaben betraut. Gemeinsam mit der Hessischen Landesgesellschaft haben wir zu zwei Dritteln aller hessischen Kommunen den direkten Kontakt, kennen die lokalen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt, wissen um die Chancen, aber auch um die Hemmnisse, die vielfach einer zielgerichteten Nachnutzungsstrategie entgegenstehen. Wir sind extrem gut vernetzt, kennen die Akteure und die Situation vor Ort und wissen daher auch, warum manche Dinge nicht so funktionieren, wie sie es könnten. Vor allem ist es uns wichtig, den kommunalen Partner deutlich zu machen, dass sie mit der Bauland-Offensive einen Partner an ihrer Seite haben, der als ihr Treuhänder die kommunalen Entwicklungsstrategien umsetzen wird, so dass die Städte und Gemeinden zu jeder Zeit Herr des Verfahrens bleiben. Die Bauland-Offensive ist keine heimliche Flächenakquise der Nassauischen Heimstätte“, machte Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Nassauischen Heimstätte, deutlich. Große Städte hätten durchaus die Manpower und die finanzielle Ausstattung, ihre Flächen aus eigener Kraft zu entwickeln. Außerdem gebe es hier genügend Investoren, die auf eigenes wirtschaftliches Risiko in die Flächenentwick-

lung gingen. Auf viele der mittleren und kleinen Kommunen treffe dies aber nicht zu. Hier fehle es vor allem an Fachleuten in der Verwaltung, die die wirtschaftlichen Spielräume in der Nachnutzung von Brachflächen bewerten könnten. Außerdem sei die personelle Decke vieler Kommunen in den letzten Jahren aufgrund der finanziellen Sparmaßnahmen eher knapp bemessen, so dass auch kaum Bauland entwickelt wurde oder der Ankauf von für Wohnungsbau geeigneter Flächen aufgrund defizitärer Haushalten nicht erfolgen konnte. Das umschreibe genau die Aufgabenstellung und die Zielgruppe, die die Bauland-Offensive Hessen im Auge habe. „Gerade weil Baulandentwicklung die Kernkompetenz der Hessischen Landgesellschaft (HLG) ist, freut es uns die Baulandoffensive des Landes Hessens auch im Ballungsraum zu unterstützen“, ergänzt die Geschäftsführerin Prof. Dr. Martina Klärle. „Als staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung kümmern uns in erster Linie um die Erschließung von Baugrundstücken kleinerer Kommunen. Die Bauland-Offensive wird ihren Fokus auf den Geschosswohnungsbau in dichter besiedelten Regionen legen, deshalb bringen wir hier als Kooperationspartner vor allem unser Knowhow in der Bodenbevorratung, der städtebaulichen Umliegung und im Grundstückserwerb bei schwierigen Vertragspartnern mit über 200 hessischer Gemeinden ein. Mehr noch: wir stellen ein Expertenteam für die Baulandoffensive bereit und das tun wir gerne“, so Klärle.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 95 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 720 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regional-, untergliedert in 13 Service-Centern, betreut. Unter der Marke „NH ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben durchzuführen. Bis 2022 sind Investitionen von rund 1,5 Milliarden Euro in Neubau von Wohnungen und den Bestand geplant. 4.900 zusätzliche Wohnungen sollen so in den nächsten fünf Jahren entstehen.

Am Ende kann für die Kommunen sogar ein Gewinn rauspringen



Mehr Grundstücke für mehr Wohnungsbau in den Innenlagen - das ist das Ziel der Bauland-Offensive Hessen. Foto UGNHWS/Jens Duffner

In drei Phasen gestaltet sich die Zusammenarbeit der Kommunen mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH, skizziert Fontaine-Kretschmer. In der Vorbereitungsphase gehe es um eine vom Land finanziell unterstützte Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Flächen, mit denen sich eine Kommune bei der Bauland-Offensive bewerbe. Falle diese positiv aus, könne die Kommune die Zusammenarbeit fortsetzen oder sich für die weitere Entwicklung der Flächen in Eigenregie oder mit einem anderen Partner entscheiden. Bei einem negativen Ergebnis ende das Verfahren für die Kommune und die Leistung der Vorprüfung werde abgerechnet. In der Durchführungsphase komme ein Vertrag über die konkrete Entwicklung der Flächen zustande und die Kommune könne Gesellschafterin der Bauland-Offensive Hessen GmbH werden. Alle notwendigen Maßnahmen wie Flächenankauf, Bodenordnung, Bebauungsplanung, Vermarktung und Erschließung übernehme die Bauland-Offensive als Treuhänderin für die jeweilige Kommune. Finanziert würden die Maßnahmen über Kredite der WIBank, die durch eine Landesbürgschaft abgesichert seien. Alle Kosten der Flächenentwicklung müssten durch deren Vermarktung wieder zurückgeführt werden, daher werde von Anfang an besonderer Wert auf die Wirtschaftlichkeit der Projekte gelegt. In der Abrechnungsphase würden alle Maßnahmen abgerechnet, Treuhandkonten ausgeglichen, die Darlehen an die WIBank zurückgeführt. Sofern sich am Ende ein Projektüberschuss ergeben sollte, kann die Kommune davon profitieren.

Kein Haushaltsrisiko für Kommunen und das Land

Für die Kommunen entstände so keine zusätzliche Haushaltsbelastung durch eigene Vor- oder Zwischenfinanzierung, alle Ausgaben des jeweiligen Treuhandprojektes würden über Kredite der WIBank finanziert, die aus den Erträgen der Flächenentwicklung wieder zurückgezahlt werden. „Wir treiben die Kommunen in kein unkalkulierbares Risiko und die kommunale Entscheidungshoheit bleibt völlig unangetastet“, versichert Hinz. „Deshalb stehen die hessischen Kommunalverbände und die Allianz für Wohnen hinter dem Konzept. Auch für den Landeshaushalt bleibt ein überschaubares Risiko durch die Bürgerschaftsübernahme, ohne ihn mit Investitionskosten zu belasten.“ Am Ende, so Fontaine-Kretschmer, hätten alle etwas davon. Die Kommunen könnten schwierige Flächen, die für ihre Stadtentwicklung schon lange ein Hemmnis darstellten, an den Markt bringen, das Land könne auf diesem Weg die Regional- und Landesentwicklung vorantreiben und vor allem die wohnungssuchenden Menschen hätten durch ein größeres Angebot bald bessere Chancen auf den Wohnungsmärkten. „Das Wohnungsbauunternehmen Nassauische Heimstätte zieht im Übrigen keinen Vorteil aus dieser Konstruktion, es muss sich, wie alle anderen Marktteilnehmer auch, um die Grundstücke zu Marktkonditionen bewerben, da die Vergabe dieser Baugrundstücke ja in der Hand der Kommunalvertreter verbleibt“, versichert sie am Ende.

Jens Duffner

Das Schönste in unserem Norden ist die Kultur!



www.schleswig-holstein.sh