

---

FDP Frankfurt am Main

# **MODERNE STADTENTWICKLUNG FÜR MEHR LEBENSWERTE WOHNRaum UND WIRTSCHAFTLICHE STÄRKE**

08.09.2023

---

Frankfurt wächst, die Einwohnerzahl steigt. Die Gründe sind vielfältig und liegen insbesondere in der wirtschaftlichen Dynamik der Rhein-Main-Region, der Urbanisierung und dem Zuzug von Zuwanderern. Die zugrundeliegenden Prozesse der Digitalisierung in der Wirtschaft, dass sich verändernde Mobilitätsverhalten der Menschen und den demographischen Wandel können und wollen wir nicht aufhalten, sondern zukunftssicher gestalten. Aus liberaler Sicht muss die Stadt den gesellschaftlichen Wandel und die künftigen Ansprüche der Bewohner bei ihren Planungen mitdenken, um die Chancen von Wachstum und Fortschritt zu ermöglichen. Unser besonderes Augenmerk gilt ? auf kommunaler wie auf Landesebene ? der internationalen Wettbewerbsfähigkeit unserer Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main. Wir wollen Frankfurt / Rhein-Main zur modernsten und innovativsten Metropolregion Deutschlands und Europas machen, mit einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur, mit dem Fokus auf innovativen und digitalen Geschäftsmodellen, mit exzellenten Bildungs- und umfassenden Kulturangeboten.

Frankfurt ist als Ober-Zentrum dieser Metropolregion mit dem Umland über eine vielfältige Infrastruktur – für Verkehr, Kultur, Bildung sowie Versorgung und Freizeit – verflochten. Die Freien Demokraten Frankfurt sehen die wachsende Stadt im Zentrum einer starken Region und den sich hieraus ergebenden Wandel als Chance, planerische Fehlentwicklungen zu korrigieren sowie den städtebaulichen Stillstand zu überwinden. Wir bekennen uns zur integrierten Stadtentwicklung und wollen Neubaugebiete ganzheitlich planen. Das von der Stadt erstellte „Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+“ (Istek) wollen wir fortschreiben und einem Update unterziehen.

Die Rahmenbedingungen in der Baubranche haben sich jedoch seit dem Frühjahr 2021

dramatisch verändert. Lieferprobleme, Fachkräftemangel und stark steigende Zinse sowie extreme Preissteigerungen und Preisschwankungen haben die Kosten für neue Bauvorhaben unkalkulierbar gemacht. Der Immobilienmarkt, so zeigen es die Zahlen des Immobilienmarktberichtes 2023, ist aktuell nicht planbar und zum Erliegen gekommen. Die Folgen von Marktentwicklungen können wir nicht verhindern. Wir wollen allerdings daran arbeiten, gerade in einer Rezession die Rahmenbedingung so zu setzen, dass nach einer Stabilisierung des Marktes wieder durchgestartet werden kann.

### **Frankfurt braucht mehr Wohnraum**

In Ballungsräumen steigt der Bedarf an Wohnraum, insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen, im unteren und mittleren Preissegment. Angesichts der noch hohen Grundstückspreise in Frankfurt, hoher Grund- und Grunderwerbsteuern, hoher Baukosten sowie extrem kostentreibender Bauauflagen steigen die Preise für Wohnungen stetig weiter.

Nur zusammen mit der Immobilienwirtschaft können wir ausreichend adäquaten Wohnraum schaffen. Insbesondere die privaten Eigenheimbesitzer und Kleinvermieter, die mehr als die Hälfte des Frankfurter Wohnungsbestandes halten, spielen dabei eine wichtige Rolle.

Wir unterstützen den Wunsch vieler, sich den Traum eines Eigenheims zu erfüllen. Mit der Gewährung eines Freibetrages bei der Grunderwerbsteuer in Höhe von € 500.000,00 für die erste selbstgenutzte Immobilie bewirken wir, dass Wohneigentum erschwinglicher wird.

Die bisherigen hessischen Förderprogramme zum Erwerb von Wohneigentum wurden kaum genutzt. Die Voraussetzungen für eine Förderung konnten nur schwer erfüllt werden und die Verfahren waren zu kompliziert. Dabei trägt es zur Stabilisierung der Gesellschaft bei, wenn der Anteil der Eigenheimbesitzer wächst. Die eigene Wohnung ist der beste Schutz vor steigenden Mieten und kann ein wichtiger Bestandteil der privaten Altersvorsorge sein.

Für die Freien Demokraten ist klar: Nur eine rege Bautätigkeit führt zu einer nachhaltigen Vergrößerung des Wohnungsangebotes und dämpft damit den Anstieg der Mietpreise. Mietpreisbremsen, Milieuschutzsatzungen und politisch motivierte Eingriffe in den Mietspiegel sind dagegen ungeeignete Maßnahmen, um die Wohnungsknappheit zu lindern. Sie können lediglich den Preisanstieg für eine kurze Zeit begrenzen und führen

dazu, dass privates Investment im Mietwohnungsbau zum Erliegen kommt. Ohne mehr Investitionen wird die Wohnungsqualität in Frankfurt zukünftig abnehmen und die Klimaziele im Gebäudesektor nicht erreicht.

### **Innenentwicklung**

Das Potenzial von bis zu 15.000 neuen Wohnungen durch Aufstockung und kleinteilige Nachverdichtung in der Innenentwicklung müssen wir besser nutzen. Hierfür sind die bestehenden Satzungen und Bauvorschriften ? in Anbetracht der aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmangels und geforderter Modernisierungen ? zu evaluieren und anzupassen. Mittels aktiver Beratung in der Bauaufsicht sollen die Satzungen so ausgestaltet werden, dass Eigentümer einfacher in ihre Immobilien investieren können.

Milieuschutzsatzungen sind kein adäquates Mittel für Mieterschutz. Zusätzlich stehen die Milieuschutzsatzungen in Konflikt mit den Zielen der Nachverdichtung und der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes. Zielkonflikte, die durch die Satzungen verursacht werden, müssen beseitigt werden. Deshalb lehnen wir eine weitere Ausweisung von Milieuschutzgebieten in Frankfurt ab und fordern die Abschaffung bestehender Satzungen.

Mieterschutz, die Schaffung von mehr Wohnraum sowie die Modernisierung und energetische Sanierung dürfen sich nicht gegenseitig behindern. Daher begrüßen wir den im Koalitionsvertrag geforderten und im Frühjahr 2023 gestarteten Runden Tisch von Vermieter- und Mieterverbänden, dem Baugewerbe und der Politik. Ziel ist ein tragfähiger Weg, der Mieter- und Vermieterinteressen zusammenführt, die Schaffung des dringend benötigten Wohnraums in der Innenentwicklung ermöglicht, eine Modernisierung unseres Wohnungsbestandes erleichtert und die Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen, die wir zwingend zum Erreichen unserer Klimaziele benötigen, unterstützt.

### **Neues Bauland**

Die Fläche Frankfurts ist begrenzt und es besteht eine hohe Flächenkonkurrenz. Unsere wachsende Stadt braucht neben der gewollten und zu erleichternden Innenentwicklung auch eine Außenentwicklung, idealerweise entlang der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur. Die Arrondierung und Umwidmung zu Wohn- und Mischgebieten

sehen wir als Chance einer wachsenden Stadt. Gewerbeflächen, die hierbei umgewandelt werden, sind durch Neuausweisung von neuen, zusätzlichen Gewerbegebieten zwingend auszugleichen.

Zur Erleichterung von Investitionen und für einen fairen Wettbewerb, vor allem bei größeren Projekten, fordern wir einen klaren, einfachen und einheitlichen Regelkatalog. Nicht nachvollziehbare Einzelentscheidungen bei großen Bauvorhaben, wie teilweise in der Vergangenheit praktiziert, lehnen wir ab. Der städtebauliche Vertrag ist aus unserer Sicht ein gutes Mittel, um Investoren- und gesellschaftliches Interesse in Einklang zu bringen.

Der Baulandbeschluss in seiner aktuellen Form behindert die dringend benötigten Investitionen bei großen Bauvorhaben und führt spätestens nach der Zinswende und auf Grund der hohen Baupreissteigerungen bei vielen Projekten zu einer negativen Kosten- / Nutzenrechnung. Daher fordern wir eine grundlegende Überarbeitung des von CDU/SPD/Grünen 2019 beschlossenen Baulandbeschlusses oder die Ersetzung durch neue klare Rahmenbedingungen.

Wir brauchen eine faire Partnerschaft zwischen Bauherren und der Stadt Frankfurt bei der Entwicklung von Quartieren. Die Finanzierung der Erschließung und der verkehrlichen sowie Teilen der sozialen Infrastruktur für das Entwicklungsgebiet durch die Abschöpfung eines Teils der Bodenwertsteigerung, die sich durch die Ausweisung von Baurecht ergibt, sehen wir als Teil dieser Partnerschaft.

Eine Finanzierung der Infrastruktur alleine über den städtischen Haushalt ist für die Stadt nicht finanzierbar.

Die Stadt kann die bestehende Wohnungsproblematik nicht allein auf ihrer Fläche lösen. Wir fordern daher eine deutliche Verbesserung der Kooperation der Stadt Frankfurt mit den umliegenden Kommunen.

### **Entbürokratisierung im Bau – Regeln und Verordnungen entschlacken**

Die Freien Demokraten Frankfurt sehen in dem Regel- und Verordnungswust einen weiteren Grund für zu teure Bautätigkeiten und damit zu hohen Baukosten.

Eine Überprüfung auf Sinnhaftigkeit von Verordnungen, Bauauflagen und Satzungen ist dringend notwendig. Bauen muss einfacher und günstiger werden, ohne dass die Qualität

darunter leidet. Die FDP sieht für Frankfurt bei Teilen der Stellplatzsatzung, der Vorgartensatzung, den Auflagen in Bebauungsplänen, den Grenzabständen und dem Nachbarschaftsrecht Entschlackungsmöglichkeiten, um die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern und die Wohnkosten zu dämpfen.

Ständig wechselnde behördliche und politische Ansichten über Modernisierung, Verdichtung, Aufstockung und Ausnutzung bremsen Investitionen in den Wohnungsmarkt aus. Insbesondere in Gebieten, für die kein gültiger Bebauungsplan existiert, werden kleine und mittelständische Investoren gehemmt oder gehindert.

Um die Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen, muss der gesamte Prozess der Baugenehmigung vereinfacht werden und digital möglich sein. Sämtliche Schritte von der Einreichung des Bauantrags über die Kommunikation mit der Behörde bis hin zur Erteilung der Baugenehmigung sollen digital möglich sein. Neben der Kommunikation mit den Bauherren müssen auch die verwaltungsinternen Prozesse digitalisiert und beschleunigt werden.

Die grundsätzlichen Bauvorschriften werden auf Bundes- und Landesebene geschaffen. Daher wollen wir uns auf Bundes- und Landesebene für eine entsprechende Entschlackung der Vorschriften einsetzen.

### **Klimaanpassung im Städtebau**

An die sich ändernden Umweltbedingungen muss sich auch der Städtebau Frankfurts anpassen. Dazu gehören klimaoptimierte Bauweisen mit einem Mehr an Verschattungen, Begrünungen und das Freihalten von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen, um sommerlichen Überhitzungen entgegenzuwirken. Dem allgemeinen Ansatzpunkt der Ressourceneffizienz ist eine höhere Flächeneffizienz der Bebauung sowie der Einsatz recycelter oder wiederverwendbarer Baustoffe dienlich. Anpassungen an sich ändernde Umweltbedingungen sind ebenfalls im Bereich des Hochwasserschutzes durch Freihalten von Überflutungsgebieten und gegebenenfalls Renaturierungen notwendig.

### **Städtische Gebühren / Grundsteuer**

Frankfurt finanziert die Erfüllung seiner Dienstleistungen über eine Vielzahl städtischer Gebühren und Steuern. Diese sind Teile der Wohnkosten und damit auch Teil der

finanziellen Belastungen Frankfurter Bürger und Unternehmen.

Bürger und Unternehmen haben ein Anrecht und die Stadt die Pflicht, die Abgaben wirtschaftlich zu erheben und Mittel effizient einzusetzen. Weiterhin hat der Bürger das Recht, für die Abgaben auch die entsprechende Gegenleistung zu bekommen. Die Satzungen der Stadt weisen hier ein Ungleichgewicht zu Lasten der Bürger aus. Freien Demokraten Frankfurt setzen sich daher für eine Überarbeitung der städtischen Satzungen ein, die wirtschaftliche und Dienstleistungsaspekte wieder in den Vordergrund rückt. Dabei soll in die Satzungen ein Pflichtenheft aufgenommen werden, welches die Leistung der Stadt nachprüfbar beschreibt. Weitere Überarbeitungspunkte sind u.a. die Möglichkeit, Gebühren bei Nichtleistung zurückzuverlangen, bspw. sollten dem Bürger die Gebühren für die Straßenreinigung bereits bei zweiwöchiger Nichtleistung erstattet werden und nicht erst nach sechswöchiger Nichtleistung. Gleiches gilt für die Abfallsatzung. Wir wenden uns weiterhin gegen die verdeckte Erhöhung der Straßenreinigungsgebühren durch eine grundlose Heraufstufung der Reinigungsklasse. Die Stadt muss für ihre Bürger Dienstleister sein und nicht umgekehrt.

Im Hinblick auf die anstehende Neufestsetzung der Grundsteuer ist diese aufkommensneutral zu erheben. Die Belastungen für die Bürger Frankfurts dürfen im Durchschnitt nicht steigen. Sofern ein langfristiger Haushaltsüberschuss erwirtschaftet werden sollte, streben wir nach einer vorrangigen Senkung der Gewerbesteuer, eine Senkung der Grundsteuer an.