



# Modell mit Fehlern

Nirgendwo in Thüringen sind die Mieten so hoch wie in Jena. Der Stadtrat will mit Baulandmodell nach Ulmer Vorbild Abhilfe schaffen. So sollen eigentlich Investoren verpflichtet werden Brachflächen mit der Stadt gemeinsam zu entwickeln.



Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist Jena schon lange ein Riesenproblem, das auch regelmäßig zu Demos führt

Seit über 100 Jahren betreibt die Stadt Ulm (126.000 Einwohner) Baulandbevorratung. Dazu kauft die Stadt systematisch Baugrund zu einem festgelegten Preis und gibt diesen Preis auch an seine kaufinteressierten Bürger weiter – es kommen lediglich noch die Kosten für Entwicklung und Erschließung oben drauf. Investoren können diese Flächen von der Stadt abkaufen, sind dann aber auch verpflichtet diese in Abstimmung mit der Stadt zu entwickeln. Sollten die Investoren diesem Versprechen nicht nachkommen, müssen sie die Fläche zum Einkaufspreis an die Stadt zurück verkaufen. Ebenso dürfen Investoren die Flächen nach Erwerb nicht einfach an andere Private Akteure verkaufen. Spekulation mit Immobilien wird deutlich erschwert. Die Preise für Bauland steigen deutlich langsamer als im Bundesschnitt.

Das Jenaer Modell setzt dagegen weniger auf Sanktion, sondern auf eine kooperative Haltung mit Privatinvestoren. Das gilt sowohl für

kommunale Flächen als auch für Mobilisierung von bislang ungenutzten privaten Flächen. Der Instrumentenkasten der Stadt setzt dabei vorrangig auf den An- und Zwischenkauf von Bauland.

Ebenfalls Kern des Jenaer Baulandmodell ist die Kooperation zwischen Stadt und Privatinvestoren dar, bei der es zwei Arten der Entwicklungsansätze gibt. Zu einen den Zwischenerwerbs-Vertrag, bei welchen die Stadt das Land ankauft, beplant und die Erschließung vornimmt. Die Fläche soll dann an die Investoren zurück verkauft werden, welche die Pläne der Stadt umsetzen. Wichtig zu erwähnen ist das die Stadt hier bisher keine Vorgaben zum Anteil des sozialen, sondern nur zum geförderten Wohnungsbau trifft. Zum anderen soll es einen Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Investor geben. Der Investor übernimmt die Planung, Erschließung usw. selber, muss dafür die Vorgaben der Stadt aber auch miteinbeziehen.

Jena verspricht sich durch diese Instrumente, die Wohnungspreise in den Griff zu bekommen. Kritisch zu sehen ist dabei aber das Fehlen von Vorgaben zur sozial gerechten Entwicklung oder die Hintertüren, die Investoren gelassen wurden. Daher bleibt abzuwarten, ob sich das vom Oberbürgermeister, SPD, FDP, CDU und Grünen dargelegte Konzept so beharren wird wie in Ulm.

**Florian Emme**

## Impressum

DIE THÜRINGENGESTALTER  
Kommunalpolitisches Forum  
Thüringen e.V.  
Vi.S.d.P.: Markus Gleichmann  
Landesgeschäftsstelle  
Trommsdorffstraße 4  
99084 Erfurt  
Telefon: 0361 54128389