

# Der Liegenschaftsfonds

- ein zielgerichtetes Instrument der Stadtentwicklung

Arne Kilian

BSMF - Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und  
Modernisierung

# Der Liegenschaftsfonds

- ein zielgerichtetes Instrument der Stadtentwicklung



Quelle: Jörg Hafemeister

# Der Liegenschaftsfonds

1. Liegenschaftsfonds? Was ist das?
2. Liegenschaftsfonds? Wer macht das?
3. Wie kommt der Liegenschaftsfonds an ein Grundstück?
4. Was passiert dann?
5. Ergebnis - Realisierte Projekte

# Liegenschaftsfonds? Was ist das?

- Instrument zur Stadtreparatur und Stadtentwicklung
- Zielgerichtete Entwicklung ungenutzter oder mindergenutzter Flächen
- Ausdruck des politischen Willens - Anerkennung Vielfalt der Wohnbedürfnisse
- Zielgruppe: Gemeinschaftliche Wohngruppen und Genossenschaften
- Ziel: Schaffung von langfristig bezahlbarem Wohnraum
- **Qualitätsvolle** Stadtentwicklung - Stadttrendite
- Haltung: „Der Markt regelt nicht alles!“
- Budget: 7 Millionen Euro

# Liegenschaftsfonds? Wer macht das?



- Bauaufsicht
- Stadtplanungsamt
- Amt für Wohnungswesen
- Amt für Bau und Immobilien (ABI)
  
- Netzwerk Frankfurt e.V.

# Wie kommt der Liegenschaftsfonds an ein Grundstück?

Die Stadt / Ämter oder KEG schlagen ein Grundstück zum Erwerb durch den Liegenschaftsfonds vor:

- städtebaulich wichtige Grundstücke
- Grundstücke mit Investitions-Hemmnissen
- Objekte mit besonders anspruchsvollen Bedingungen, z.B. denkmalschutz- oder wohnungsrechtlicher Art
- Immobilien, deren Eigentümer mit einem Verkauf bzw. Entwicklung überfordert sind

# Wie kommt der Liegenschaftsfonds an ein Grundstück?

## Analyse

- Kann man auf dem Grundstück wohnen?
- Gibt es Altlasten?
- Gibt es sonstige Belastungen / Nachbarschaftsansprüche / Dienstbarkeiten?
- Welche planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben gibt es? Ggf. Bauvoranfrage?
- Welche Kosten entstehen? Wertgutachten durch die Kommunale Wertermittlung.

## Abstimmung

- Bauaufsicht
- Stadtplanungsamt
- Wohnungsamt
- Amt für Bau und Immobilien
- KEG

Regelmäßige Treffen

## Beschluss

- Beschlussfassung für den Erwerb einer Immobilie durch die KEG:
  - Magistratsbeschluss
  - Aufsichtsrat / Gesellschafterversammlung

# Was passiert dann?



Interessierte Wohngruppen erarbeiten ihre  
Bewerbung

Die Auswahl erfolgt durch einen Beirat (u.a.  
bestehend aus Ortsbeiratsvorsitzende/r, Politische  
Vertreter, Ämter der Stadt Frankfurt externe  
Experten, KEG)

Wohngruppen stellen sich vor

Der/Den ausgewählten Wohngruppe/n wird eine  
befristete Anhandgabe (i.d.R. ein Jahr) zur  
Vorbereitung des Kaufvertrages gewährt.

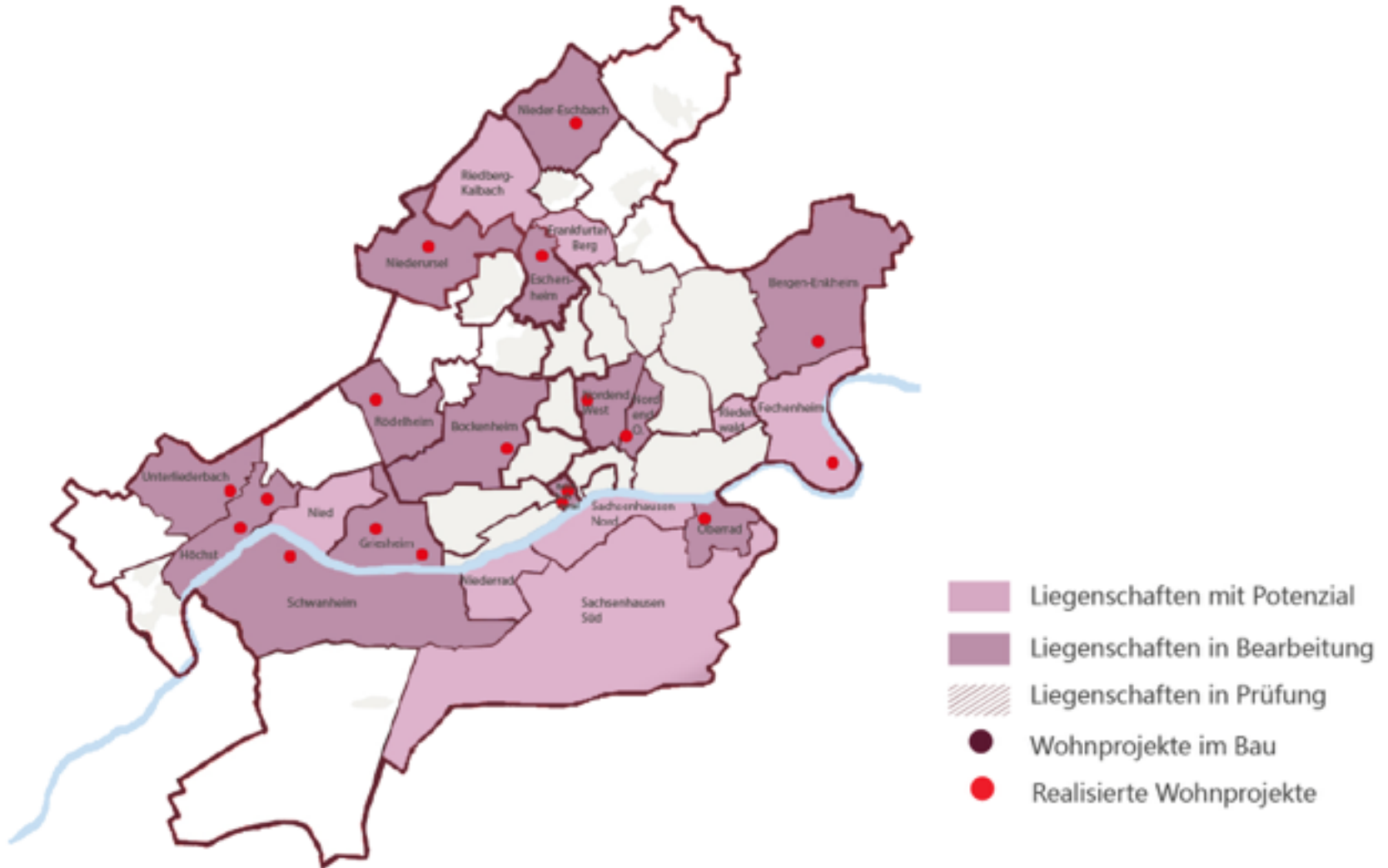


# Was passiert dann?

In diesem Jahr sollen Meilensteine wie Sicherung der Finanzierung, Abschluss Architektenvertrag erreicht werden.

Nach Ablauf der Anhandgabe wird der Kaufvertrag geschlossen.

# Ergebnis - Realisierte Projekte



# Ergebnis - Beispiele realisierter Projekte

**Niddastern GmbH & Co.KG**  
Niddastraße, Bahnhofsviertel



Größe Baugrundstück:	125 qm
BGF:	745 qm
Wohneinheiten:	5
Bauliche Merkmale:	Umbau / Bauen im Bestand
Status:	Realisiertes Wohnprojekt

Kultur, Kunst, Quartiersentwicklung, Sharing

**:Uliba**  
Sossenheimer Weg, Unterliederbach



Größe Baugrundstück:	1.200 qm
BGF:	821 qm
Wohneinheiten:	12
Bauliche Merkmale:	Neubau auf Brache
Status:	Realisiertes Wohnp

Solaranlage, Bike-Port, Car-Sharing, Holzpelletheizung, KfW 40 Plus, barrierefrei

**NIKa e.V.**  
Niddastraße, Bahnhofsviertel



Größe Baugrundstück:	230 qm
BGF:	2.000 qm
Wohneinheiten:	13
Bauliche Merkmale:	Umnutzung der Bestandsbebauung
Status:	Realisiertes Wohnprojekt

Bezahlbares Wohnen, Gemeinwohlorientiert, Sharing, Quartiersentwicklung

# Vielen Dank!



Quelle: Jörg Hafemeister / Kleiner Tipp: Arne Kilian

BSMF mbH  
Arne Kilian  
Uhlandstraße 11  
60314 Frankfurt am Main

Tel: 069 40 58 73 44  
Email: kilian@bsmf.de