

B2 Carola Scholz

## Fehlentwicklungen in der Wohnungspolitik – Beispiel Frankfurt am Main

# „Reporting from the Front“

Das Motto der 2016er Architektur-Biennale Venedig klingt vielleicht martialisch. Aber der Kampf um bezahlbaren Wohnraum nimmt in Frankfurt am Main zunehmend verzweifelte Formen an. Die Konzeptlosigkeit und tiefgreifende Neoliberalisierung der kommunalen Wohnungspolitik hat seit den 2000er Jahren eine fast aussichtslose Situation in der Stadt geschaffen.

> Carola Scholz

Mit 70,8 Prozent wurde der amtierende Frankfurter Oberbürgermeister Feldmann (SPD) soeben in seinem Amt bestätigt. Sein Wahlkampf-Schwerpunkt war eine soziale Wohnungs- und Mietpolitik. Besonders laut tönte dabei natürlich die bekannt schlichte SPD-Parole „Bauen, bauen, bauen“. Dennoch: Feldmann wurde vor allem dafür gewählt, dass er das Wohnen überhaupt thematisiert hat. Die niedrige Wahlbeteiligung von 30,2 Prozent signalisiert aber auch, wie gering das Vertrauen in die Wohnungspolitik noch ist. Es klafft eine riesige Lücke zwischen dem Problem und den politischen Möglichkeiten, dieses auch nur ansatzweise zu beheben.

### Schieflage auf dem Wohnungsmarkt

Frankfurt am Main ist zwischen 2009 und 2015 um 11,5 Prozent auf 757.000 EinwohnerInnen gewachsen; bis 2030 sollen es 800.000 sein. Die Stadt feiert sich als Beschäftigungsmotor, als Globalisierungs- und Brexit-Gewinner. Aber sie leidet auch zunehmend unter „Wachstumsschmerzen“.

Vier Fünftel der FrankfurterInnen sehen mit Bangen dem neuen Mietspiegel im Juni 2018 und damit einem weiteren Anstieg der Vergleichsmieten entgegen. Seit Mitte der 2000er Jahre und verstärkt seit 2009 sind hier die Wohnungspreise und Mieten rasant gestiegen – zum Teil verursacht durch internationale Bontongold-Anleger. Die Stadt ist bereits nach München die teuerste Großstadt

Deutschlands mit Durchschnittsmieten von 13 Euro pro Quadratmeter, im Neubaubereich fast immer darüber. Knapp 10.000 Haushalte sind beim Wohnungsamt für preiswerten Wohnraum registriert, die Vermittlungsquote liegt bei 22 Prozent pro Jahr. Im gesamten Stadtgebiet finden Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen kaum noch eine bezahlbare Wohnung. Das betrifft die Hälfte der Stadtbevölkerung: 43 Prozent müssen mit unter 2.000 Euro netto im Monat auskommen.

### Der Neubau löst nur einen Teil des Problems

In den wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt hieß es noch 2008, dass vorrangig ein ausreichendes Angebot für den gehobenen Bedarf zu schaffen sei. Daran haben sich sämtliche Akteure sowie alle größeren Projekte der vergangenen Jahre orientiert: In großen Neubauquartieren wie dem Riedberg entstanden auf 267 Hektar Einfamilien- und Reihenhäuser in bester Lage und mit lediglich zehn Prozent gefördertem Wohnungsbau. Im „Europaviertel“ auf ehemaligen Bahnflächen gibt es ausschließlich Wohnungen im hochpreisigen Segment. Dort baut auch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Nassauische Heimstätte – überaus bedarfsgerecht – ein Luxus-Wohnhochhaus namens „Praedium“ (Landgut) für Kapitalanleger aus dem In- und Ausland. Die Nachfrage ist eine andere: Laut einer Untersuchung des IWU von 2015 könnten knapp die Hälfte aller Frankfurter Haushalte An-

spruch auf eine Sozialwohnung im 1. Förderweg anmelden.

Seit wenigen Jahren gilt die Sollbestimmung des Stadtparlaments, in Bebauungsplänen 30 Prozent des Wohnanteils für den geförderten Wohnungsbau zu sichern. Diese Quote wurde bisher nicht sehr konsequent durchgesetzt: So wurden 2015 in Frankfurt nur 37 mit Landesmitteln geförderte Sozialwohnungen des 1. Förderwegs bewilligt, 2016 waren es immerhin schon 88.<sup>1</sup> Privates Kapital hatte und hat in dieser Stadt grundsätzlich kein Interesse an gefördertem Wohnungsbau und an einer bedürftigeren Klientel. Zugleich schrumpft der Bestand an Sozialwohnungen in der Stadt seit Anfang der 1990er Jahre drastisch: von 70.000 auf unter 27.000 in 2015, also von 20 auf 7,1 Prozent des Bestandes.

Immerhin gibt sich der neue Planungsdezernent nunmehr entschlossen: Klare Richtlinien sollen für Private eine Quote von mindestens 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau vorsehen und keine Ausnahmen mehr zugelassen werden. In anderen Großstädten gelinge das ja schließlich auch.

### Schon mal von Gemeinnützigkeit gehört?

Auch die kommunale ABG Frankfurt Holding mit zirka 50.000 Wohneinheiten im Bestand wurde im letzten Jahrzehnt auf Gewinnerorientierung ausgerichtet. Seit Jahren fährt sie satte zweistellige Millionenüberschüsse ein. Nur ein



Frankfurt am Main (und anderswo): finanzkräftige Investoren, schicke Bauten – und nichts mehr für Mieter

Foto: Pixabay

Teil davon wird jährlich an die Stadt Frankfurt ausgeschüttet. Der Bestand der ABG wurde umfassend modernisiert, Wohnungen an Mieter privatisiert, die Mieten an das ortsübliche Niveau angepasst. Zugleich zog sich die ABG immer stärker aus dem geförderten Wohnungsbau zurück und widmete sich dem einträglicheren Bauträgergeschäft, etwa dem energetisch optimierten Neubau für höhere Einkommensgruppen.

Erst seit dem Amtsantritt von Oberbürgermeister Feldmann 2012 gibt es zaghafte Tendenzen des Wandels und geringe sozialpolitische Zugeständnisse. Die ABG-Mieten wurden bis 2020 quasi eingefroren, das Unternehmen auf ein Wohnungsbauprogramm mit 10.000 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von 2,8 Milliarden Euro bis Anfang der 2020er Jahre verpflichtet. Zudem soll eine Quote von zirka 40 Prozent gefördertem Wohnungsbau bei jedem Bauprojekt gelten; die Hälfte davon allerdings nur im 1. Förderweg.<sup>2</sup> Die Mieterinitiativen, die es zwischenzeitlich in fast jedem Stadtteil gibt, fordern dagegen die 100-prozentige Verpflichtung der ABG

auf den geförderten Wohnungsbau und ein Ende zeitlich begrenzter Mietpreis- und Belegungsbindungen.

### **Der neue, alte Kampf um den Wohnungsbestand**

Eine neue Spekulationswelle hat in den vergangenen Jahren die innenstadtnahen Quartiere, insbesondere das Frankfurter Westend überrollt. Nicht wenige fühlen sich in die Zeit vor dem Häuserkampf der 1970er Jahre zurückversetzt. Die Dokumentation „Frau Lenke wohnt hier nicht mehr“ (2015) der Aktionsgemeinschaft Westend e.V. zeigt, dass die heutigen Entmietungs- und Verdrängungsmethoden denen der 1970er Jahre an Brutalität in nichts nachstehen: Kündigung, Baustelle, Zermürbungstaktiken, Entmietung, Leerstand.

Beliebt ist der Umbau von Mietwohnungen zu luxuriösen Eigentumswohnungen, die dann für einige Tausend Euro pro Quadratmeter verkauft werden können. Insbesondere in Nachkriegswohnhäusern wird ein profitsteigerndes Entwicklungspotenzial gesehen. Wohnungsnote? Allein von 2009 bis 2015 hat sich

die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen auf über 4.000 pro Jahr verdoppelt. Wie damals in den 1970ern formiert sich auch heute Gegenwehr: Objekte, Entmietungsmethoden und die Hilflosigkeit städtischer Ämter wurden im Internet gebündelt, die Stadt so zum Handeln gezwungen.

### **Milieuschutzsatzungen mit begrenztem Schutz**

Ende 2014 wurden für zunächst sieben innerstädtische Viertel Milieuschutzsatzungen erlassen. Luxussanierungen können damit unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden, die Stadt kann ein Vorkaufsrecht ausüben oder sich mit dem Eigentümer einigen. Allerdings waren die Satzungen vielfach zu kleinräumig geschnitten und schützten deutlich weniger MieterInnen vor Verdrängung als gehofft. Ausgerechnet zahlreiche Nachkriegsgebäude wie im nördlichen Westend befinden sich außerhalb der Geltungsbereiche. Sie wurden zunächst als nicht schützenswert angesehen. Zudem weigert sich das Land Hessen bislang, eine Umwandlungsverordnung zu erlassen, die in Satzungsgebieten ein schärfe-

res Vorgehen gegen die Umwandlung in Eigentum ermöglichen würde.

Zwischenzeitlich befinden sich immerhin neun Milieuschutzsatzungen in Frankfurt am Main in Aufstellung oder sind – zum Teil mit erweiterten Geltungsbereichen – in Kraft. Sie wollen rechtssicher ausgestaltet und bei begrenztem Personal vor allem konsequent vollzogen werden, was derzeit aus politischen Gründen allenfalls halbherzig gelingt. Für ein anderes dringliches Instrument des Bestandsschutzes wird gegenwärtig gar nicht gekämpft: eine Wohnraumzweckentfremdungsverordnung gegen spekulativen Leerstand, wie sie bis 2004 galt und wie sie das Land wieder in Kraft setzen könnte – wenn es denn den politischen Willen gäbe.

### Neubau und Bestand sind zwei Seiten der gleichen Medaille

Die Aufgabe lautet: mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Mit guten Quoten-Vorsätzen stürzt sich Frankfurt am

Main derzeit in die Planung eines neuen Stadtteils im Nord-Westen, zu beiden Seiten der verkehrsreichen A 5. Das auf 550 Hektar bisherigen Ackerflächen geplante Quartier für zirka 30.000 Menschen polarisiert aus vielerlei Gründen. Bauern, Umweltschützer und Nachbarkommunen kämpfen gemeinsam gegen immer mehr Flächenverbrauch im Ballungsraum und für die stadtnahe Landwirtschaft.

Doch selbst wenn dieses und alle anderen angeschobenen Neubauprojekte zügig verwirklicht würden, wäre der Bedarf nicht zu decken. Lösungen müssen daneben in einer strategischen und konsequenten Bestandspolitik, im Kampf gegen Umwandlung, Zweckentfremdung und Mietpreisüberhöhung gesucht werden. Erleichterung bringen vorsichtige bauliche Nachverdichtungen im bestehenden Siedlungsraum; auch die eingeleitete Umnutzung von leerstehendem Büroraum in Wohnungen wie im Lyoner Viertel verzeichnet Erfolge. Aufstockun-

gen, Baulücken- und Parkplatzüberbauten sowie andere kleinteilige und kreative Maßnahmen, für die es bundesweit Beispiele und Potenzialanalysen gibt, müssten angegangen werden.

Für alles das braucht es Anreize, ein gut ausgestattetes Planungs- und Wohnungsamt und ein kooperatives Rechtsamt. Und natürlich den politischen Willen: „Mieten runter“ war eines der Versprechen im OB-Wahlkampf.

1) Frankfurter Rundschau 11. März 2017

2) Daneben gibt es in Frankfurt einen 2. Förderweg mit Mieten ab 8.50 Euro

> Carola Scholz ist Mitglied der ehrenamtlichen AKP-Redaktion sowie der Bundesarbeitsgemeinschaft Planen, Bauen und Wohnen von Bündnis 90/Die Grünen. Bis Ende Januar 2018 war sie Referatsleiterin im nordrhein-westfälischen Städtebauministerium.

#### Nachrichten zum Thema

#### Handlungsprogramm Hannover

#### Dachgenossenschaft NRW

Absatz

#### Zwischenüberschrift

- Absatz

> AutorIn

Quelle