

Wem gehört Frankfurt am Main?



Mietpreisexpllosion und Wohnungsnot werden vor allem in den großstädtischen Ballungsräumen zu einem immer drängenderen sozialen Problem – auch in Hessen. Die neue schwarz-grüne Landesregierung wie auch die Kommunalverwaltungen etwa in Frankfurt tun sich schwer damit, auf die zugrunde liegenden Veränderungen am Wohnungsmarkt eine angemessene politische Antwort zu finden.

Insbesondere im Gefolge der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008, aber auch schon seit der vorangegangenen Liberalisierung der Finanzmärkte, der Deregulierung der Arbeitsverhältnisse und der Privatisierung der öffentlichen Daseinsvorsorge treibt die Nachfrage im Wohnimmobilienmarkt der Großstädte die Preise immer höher. Da sind zum einen die Vermögensbesitzer aus Deutschland und Kapitalströme aus dem Ausland, die den deutschen Immobilienmarkt als sichere Renditesphäre entdeckt haben.

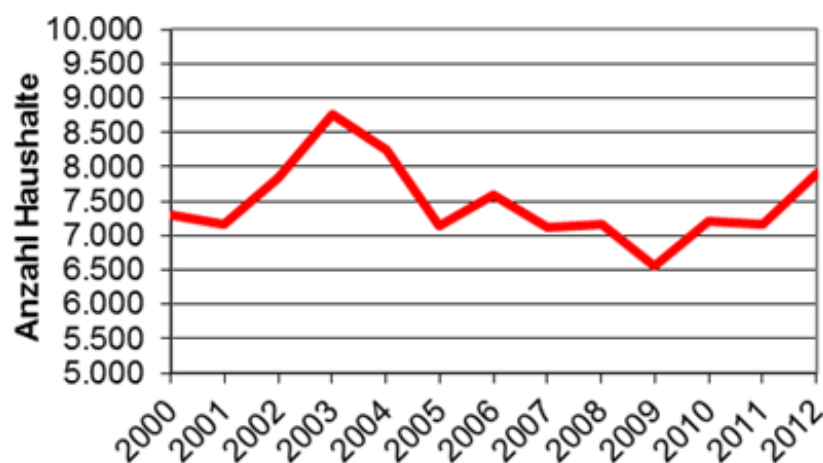
Zum anderen wurden Mieter, die wegen steigender Mietpreise und des wachsender Lebensrisiken Eigenvorsorge betreiben müssen, durch erleichterten Zugang zu Hypothekenkrediten zum Kauf von Immobilien angereizt und finanzieren diese zum Teil mit einem hohen risikoreichen Fremdkapitalanteil. Ein Großteil der Mieter kann sich dennoch keine eigene Wohnung leisten und ist durch steigende Mietpreise belastet. Durch diese Entwicklungen wurden die Wohnverhältnisse in den Städten schlagartig verändert.

In Frankfurt kommt ein rasanter Bevölkerungszuwachs als weiterer Faktor hinzu. Frankfurt ist besonders bei denen begehrt, die in der Nähe zu ihrem Arbeitsort oder im Alter wegen der guten Infrastruktur in der Stadt wohnen möchten. Zum Stichtag 31.12. stieg die Einwohnerzahl von 688.191 im Jahr 2010 auf 698.333 im Jahr 2011 und auf 711.679 im Jahr 2012. Die Zunahme der Haushalte übersteigt dabei jährlich den Zuwachs an Wohnungen. Der Druck auf den Wohnungsmarkt verursacht exorbitante Preissteigerungen bei Kauf und Miete von Wohnungen, Mieterverdrängungen und Segregation sind die Folgen.

Gleichzeitig hat die Zahl der unterstützungsbedürftigen Haushalte in Frankfurt 2012 mit 85.748 eine neue Höchstmarke erreicht. Zu den unterstützungsbedürftigen Haushalten zählen die, deren eigene Einkünfte nicht ausreichen, um den Lebensunterhalt zu sichern. Das betrifft Menschen, die Leistungen wie Grundsicherung für Arbeitssuchende (Hartz IV), Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Asylbewerberleistungen erhalten. Sie sind in besonderem Maß auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Mit der wachsenden Armut in Frankfurt steigt seit 2009 auch wieder die Zahl von Wohnungssuchenden, die sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Ende 2011 waren beim Amt für Wohnungswesen 7.154 und Ende 2012 bereits 7.906 wohnungssuchende Haushalte registriert. 60% davon haben ihre Wohnung verloren oder sind bereits gekündigt. 90 Prozent der Registrierten sind »Minderverdiener«, d.h. ihr Einkommen lag mehr als 20% unter der Wohnberechtigungsgrenze im sozialen Wohnungsbau.

Abbildung: Registrierte Wohnungssuchende (Entwicklung 2000-2012)



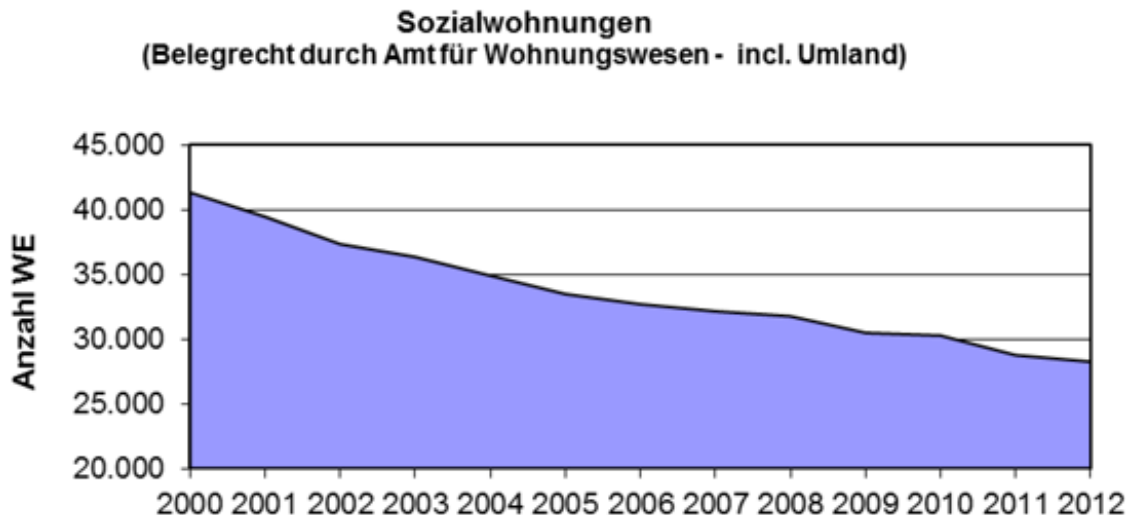
Quelle: Amt für Wohnungswesen – Stadt Frankfurt am Main

Die Chancen für diese Haushalte eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden wird immer geringer.

Denn der Sozialwohnungsbestand nimmt ab. Bis in die 1970er Jahre hinein standen alternative Wohnmöglichkeiten wie private Mietwohnungen, Sozialwohnungen, kommunale öffentliche und Genossenschaftswohnungen in nahezu ausreichendem Maße und für Geringverdiener in geschütztem Räume zu erschwinglichen Mieten zur Verfügung.

Doch seit der Abnahme der öffentlichen Förderung von Sozialwohnungen und der geringeren Unterstützung von Wohngenossenschaften sowie der Privatisierung, d.h. dem Verkauf von öffentlichen Wohnungen ist auch der Bestand an Sozialwohnungen in Frankfurt stark rückläufig (vgl. Abb. unten). Der Bestand an Sozialwohnungen des 1. Förderwegs im Stadtgebiet ist im Jahr 2012 um 1.300 Wohnungen zurückgegangen und wird durch auslaufende Bindungen bis zum Jahr 2017 um bis zu 5.500 Wohnungen abnehmen (vgl. Stadt Frankfurt am Main 2013).

Abbildung: Entwicklung Sozialwohnungsbestand



Quelle: Amt für Wohnungswesen – Stadt Frankfurt am Main

Im Verhältnis zu den fast 8.000 registrierten wohnungssuchenden Haushalten konnten im Jahr 2012 lediglich für 2.342 Haushalte Wohnungen vermittelt werden. Vor diesem Hintergrund investiert die Stadt zwar in den sozialen Wohnungsneubau sowie den Ankauf von Belegrechten,[1] aber nicht in ausreichendem Maße. Die Investitionsmittel von 22 Mio. Euro in die öffentliche Wohnungsförderung sind gegenüber 2011 sogar rückläufig. 2012 wurden lediglich 605 Wohnungen gefördert und 176 Belegrechte angekauft.

»**Mit dem Ankauf der Belegrechte** wird das eigentliche Problem, der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, nicht gelöst, sondern nur auf die lange Bank geschoben«, kritisiert Peter Gärtner, der planungspolitische Sprecher der Linken-Fraktion im Römer. »Die Stadt sollte lieber dafür sorgen, dass die ABG (die städtische Wohnungsbaugesellschaft, P:G.) nicht ständig Sozialwohnungen, die aus der Sozialbindung herausfallen, teuer saniert und zum Neubau-Mietpreis vermarktet, damit wenigstens der schon geschrumpfte Bestand an Sozialwohnungen erhalten bleibt.«

Um das zu realisieren, müsste die Sozialbindung, die im Moment maximal 15 Jahre beträgt, verlängert werden. Damit würden anstehende Sanierungen in der Zeit der Sozialbindung erfolgen und somit nicht zu einer Erhöhung der Mietpreise führen. Außerdem müsste es eine erheblich größere Förderung für den Neubau von Sozialwohnungen geben (vgl. Frankfurt Journal online 1.8.13).

Den Trend zur Vermarktlichung von Wohnen stoppen!

Zusätzlich wird der Druck auf den sozialen Wohnungsmarkt und die Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt durch immer mehr institutionelle Anleger, die Wohnimmobilien als lohnendes Renditeobjekt entdeckt haben, verstärkt. »Seit der Schuldenkrise gibt es einerseits eine anhaltend starke Nachfrage nach privaten Wohnungsbaukrediten, und andererseits ziehen immer mehr InvestorInnen ihr Kapital unter anderem aus Südeuropa ab, um es in deutsche Immobilien zu investieren (Scharnanski 4. Quartal 2012: 15). Bezogen auf Immobilien werden gegenwärtig Wohnimmobilien als wertmäßig aussichtsreichste Anlageform gesehen. (Heeg 2013: 85).

Dabei geraten wirtschaftlich dynamische Großstädte in Deutschland in den Fokus von Investoren. Seit 2010 wird Deutschland »als ein sicherer Hafen in einer krisengeschüttelten Welt wahrgenommen. Insbesondere institutionelle Anleger mit hoher Liquidität, die nach sicherer Anlage drängen, wie Pensionsfonds und Lebensversicherer, aber inzwischen auch risikobereitere Fonds, die Wohnimmobilien aufbereiten, lenken ihre hohe Liquidität nach

Deutschland (...) Anlass hierfür sind Analysen, wonach deutsche Wohnimmobilien unterbewertet seien und damit Spielraum für Preissteigerungen böten« (Heeg 2013).

Tab.: Anzahl von Kauffällen in Neubau und Bestand in einzelnen Städten von 2006-2011 (Wohnen).

Stadt	2006	2007	2008	2009	2010	2011	in % 06-09	in % 09-11
Berlin	20.496	16.647	15.438	14.279	17.324	21.165	-30,33	48,22
Frankfurt	2.521	2.185	2.245	2.610	3.264	4.043	3,53	54,90
Hamburg	5.772	5.953	6.720	6.300	7.354	7.206	9,15	14,38
Köln	6.207	6.254	6.345	5.339	5.326	6.610	-13,98	23,81
München	10.475	10.176	12.969	10.562	14.177	15.024	0,83	42,25

Quelle: Heeg 2013, Darstellung nach verschiedenen Studien des BBSR.

Bildung von Wohneigentum und Immobilien als Anlageform sind eingebettet in ein Ende der öffentlichen Förderung von Sozialwohnungen sowie die Verwertung, sprich Sanierung und Modernisierung ehemals öffentlich geförderter bezahlbarer Wohnungen. Verstärkt wird dieser Trend durch die historisch niedrigen Zinsen.

Düstere Prognose: Verdrängung und Gentrifizierung in Frankfurt

Beim Wohnungsneubau handelt es sich in den überwiegenden Fällen um Wohneigentum oder um meist qualitativ hochwertigen bzw. verbesserten (Miet-) Wohnraum mit entsprechender Preisgestaltung. »Investoren suchen sichere Anlagemöglichkeiten. Wohnimmobilien – insbesondere in innenstadtnahen Lagen – sind hierfür besonders interessant. Begehrte Objekte werden hier häufig nach vollständiger Modernisierung in Eigentumswohnungen umgewandelt und mit hohem Gewinn weiterveräußert (...) In einigen Wohnquartieren (z. B. Nordend, Bockenheim) deuten sich schon problematische Entwicklungen an.

Hinzu kommt die – wenn auch inzwischen verlangsamte – Reduzierung des Sozialwohnungsbestandes durch Auslauf der Preis- und Belegungsbindungen. All dies trägt zu einer weiteren Verknappung an preisgünstigem Wohnraum bei« (Stadt Frankfurt am Main 2013). Sollte »in Zukunft die Bevölkerungszahl im gleichen Umfang wie in den letzten Jahren steigen, wird sich die Verschlechterung der Wohnungsversorgung insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen – weiter fortsetzen«, lautet das Fazit im Frankfurter Wohnungsbericht 2012 (ebenda).

In einer alle vier Jahre durchgeführten repräsentativen Untersuchung wurde für den Mietspiegel 2010 zum Stichmonat Dezember 2009 eine repräsentative Erhebung durchgeführt. Die durchschnittliche Nettomiete lag zu diesem Zeitpunkt bei 7,78 €/qm. Die Untersuchung ergab weiter, dass sich die Mieten aufgrund des hohen Nachfragedrucks in innenstadtnahen Lagen deutlich erhöht haben.

Zwischen Bestands- und Angebotsmieten gibt es dramatische Unterschiede. Bei den Erstbezugs- und Wiedervermietungs-mieten ergaben sich nach Erkenntnissen des Immobilienverbandes Deutschlands (IVD) und IHK-Immobilienbörse für 2012 in Frankfurt Nettomieten in einfachen bis guten Lagen zwischen 7 €/qm und 16 €/qm, in Spitzenlagen bis zu 20 €/qm. Sollte diese Entwicklung anhalten, wird der Verdrängungseffekt von Mietern mit mittlerem und geringem Einkommen stark zunehmen.

Mietpreisbremse nur ein Tropfen auf den heißen Stein explodierender Mietpreise

In dieser Situation explodierender Mietpreise – bei zurückgehenden kommunalen Investitionen und wachsender Zahl von Wohnungssuchenden mit einem Niedrigeinkommen – kann die jetzt von der Bundesregierung vorbereitete Mietpreisbremse nur ein Tropfen auf den heißen Stein bedeuten. Geplant ist eine Begrenzung der Erhöhung der Bestandsmieten bei Vertragswechsel auf 10% über den ortsüblichen Mietspiegel und das Bestellerprinzip bei Wohnungsvermittlung.

Die Mietpreisbremse verlangsamt somit nur den Anstieg der Mieten. Zumal in vielen Fällen wie bei der Erstvermietung von sanierten Altbauwohnungen und Neubauten die Mietpreisbremse jahrelang ausgesetzt wird oder nicht zum Zuge kommt, wenn die Vormiete unter dem Mietspiegel oder in laufenden wie in Neuverträgen über dem Mietspiegel (»Bestandsschutz«) liegt. Damit sind weiterhin der Verdrängung durch Sanierung und überhöhte Mieten keine Grenzen gesetzt.

Deshalb fordert Frankfurts grüner Planungsdezernent ergänzend ein Umwandlungsverbot von Miet- in

Eigentumswohnungen, eine Anhebung der Kündigungssperrfrist von fünf auf zehn Jahre und bereitet Milieuschutzsatzungen vor, damit es auch in den in der Stadtmitte gelegenen Stadtteilen für alle Bevölkerungsgruppen bezahlbaren Wohnraum geben kann. Dadurch soll verhindert werden, dass die Mieten infolge von Luxussanierungen weiter steigen.

Ob diese Planungen realisiert und dann auch greifen werden, steht noch aus. Ohne die Bereitschaft der Regierenden, kurzfristig weitere Investitionsmittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in die Hand zu nehmen, wird es kein Ende der sozialen Wohnungsnot geben. Selbst eine Studie des DIW kommt zu dem Ergebnis, eine Mietpreisbremse behandle die Symptome, nicht die Krankheit. Es müssten in jedem Falle mehr brachliegende innerstädtische Flächen als Bauland ausgewiesen werden – und zwar unter der Vorgabe, dass Investoren dann auch im (Miet-) Preis günstige Wohnungen anbieten (vgl. FAZ v. 10.4.14).

Der Magistrat hat Anfang dieses Jahres die Aufstellung von 14 neuen Bebauungsplänen in die Wege geleitet. Dadurch soll Bauland wenigstens für bis zu 6.000 Wohnungen entstehen. Es ist zu hoffen, dass hierbei mit entsprechenden Auflagen zum Entstehen von Wohnraum mit bezahlbaren Mieten beigetragen wird. Durch weitere Fördermaßnahmen könnten auch leerstehende Bürogebäude zu Wohnungen umgebaut werden. Die Politik ist gefordert. Denn alle bisherigen Maßnahmen reichen in ihrem bisherigen Umfang und Spektrum bei weitem nicht aus, dem Wohnungsnotstand beizukommen. Notwendig wäre ein ganzes Bündel an Maßnahmen und die Bereitstellung der erforderlichen Mittel erforderlich, um den Erhalt und die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen in den Stadtteilen zu garantieren.

Anstatt die Bebauungspläne zügig zu realisieren nimmt die Frankfurter Kommunalpolitik satirische Züge an.

In Bonames, einem nördlichen Stadtteil in Frankfurt, hat sich der erfahrene und umtriebige CDU-Stadtverordnete Robert Lange zur treibenden Kraft gegen die nach seiner Meinung in den Bebauungsplänen zu hohe Verdichtung gemacht. Er hat vor einer Woche Unterstützung durch den hessischen Wissenschaftsminister bekommen: Boris Rhein pflanzte in der Kleingartenanlage »An der Wolfswalde« in Preungesheim im geplanten Bebauungsgebiet einen Apfelbaum. Damit unterstützt er symbolisch den Widerstand der Kleingärtner gegen die von Cunitz (Die Grünen) in der Frankfurter schwarz-grünen Koalition abgestimmte Bebauungsplanung.

Man muss sich das auf der Zunge zergehen lassen: Ein CDU-Politiker protestiert mit dem Pflanzen eines Apfelbäumchens gegen die Baupläne eines grünen Koalitionspartners: »Der Apfelbaum von Preungesheim könnte das Menetekel für den Untergang der schwarz-grünen Welt in Frankfurt sein.« (vgl. FAZ v. 14.4.2014).

Literatur

Stadt Frankfurt am Main (2013), Der Magistrat, Dezernat II – Planen und Bauen – Amt für Wohnungswesen. Wohnungsmarktbericht 2012

Heeg, S. (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens, in: zeitschrift-suburban.de 2013, Heft 1, 75-99

Scharmanski, A. (2012): Im Sog der Euroschuldenkrise. Auswirkungen der Euroschuldenkrise auf den deutschen Immobilienmarkt. Hg. v. Quantum Immobilien AG. Hamburg (Quantum Fokus, 4. Quartal)

[1] Belegrechte: Die Stadt zahlt an private Eigentümer, damit diese vom Wohnungsamt vermittelte »Sozialmieter« in ihren Mietwohnungen aufnehmen. Der Betrag ermittelt sich aus der Differenz zwischen der »Sozialmiete« (fünf Euro pro Quadratmeter) und der normalerweise dort zu erzielenden Miete (ortsübliche Vergleichsmiete). Zusätzlich gibt es zehn Euro pro Quadratmeter als Aufwandsentschädigung. Bei 75 Quadratmetern, einer Bindung auf 15 Jahre und einer Vergleichsmiete von sieben Euro gibt das eine Fördersumme von rund 38.500 Euro, die auch auf einen Schlag ausbezahlt werden kann.

Quelle: https://www.vorort-links.de/nc/archiv/analysen_ansichten/detail/artikel/wem-gehoert-frankfurt-am-main/