

# MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



An die  
Lokalredaktion

Große Friedberger Straße 16-20  
60313 Frankfurt am Main  
Tel.: (069) 28 35 48  
Fax: (069) 29 63 30  
post@mhm-ffm.de  
www.mhm-ffm.de

10.11.2009

## Antrag (NR1563) der Römerkoalition bereitet Mietervertreibung im Mainfeld vor

Sehr geehrte Damen und Herren,

noch bevor die Ergebnisse der Mieterbefragung (Sanierung oder (Teil-)Abriss) bekannt waren, legten CDU, GRÜNE und FDP einen Antrag vor, wonach der Magistrat zusammen mit den städtischen Wohnungsgesellschaften (ABG) prüfen soll, ob **eine Sanierung oder ein Rückbau** der öffentlich geförderten Wohnhochhäuser im Mainfeld sinnvoller ist. Der Antrag wird voraussichtlich in dieser Woche im Planungsausschuss behandelt.

Neben dem Sachverhalt der Ignorierung des Ergebnisses der Mieterbefragung zeigen die Ziele und die Begründung des Antrags, dass nach dem „Vorschlag“ der ABG sowohl Härten für die betroffenen Mieter als auch ein weiterer spürbarer Verlust im schon dramatisch geschrumpften Sozialwohnungsbestand drohen.

### Einwohnerbefragung

Nach Mitteilung der örtlichen Mieterinitiative haben sich über 90% der an der Befragung teilgenommenen Mainfeld-Mieter gegen einen Rückbau bzw. für eine Sanierung ausgesprochen. (Bezieht man alle befragten Bewohner Niederrads mit ein, ergab sich immer noch eine Mehrheit für den Erhalt der Hochhäuser.)

### Ziele und Begründung des Antrags

Keines der Ziele lässt aus Kostengründen einen Abriss bzw. einen Rückbau der Gebäude sinnvoll erscheinen. Die Ziele 1.b) und 1.d) erfordern bauliche Maßnahmen:

Das Ziel **1.b) (Vergrößerung der Wohnungen)** entspricht nicht dem Bedürfnis der Mieter, die im Wesentlichen mit dem jetzigen Zuschnitt leben wollen. Doch auch wenn man einen (kleineren) Teil der Wohnungen vergrößern wollte, wäre dies ohne großen Aufwand möglich (siehe Modelle in Ostdeutschland). Wollte man aber einen Teil der bisherigen Wohnungen zugunsten von Luxusgrößen aufgeben, so gebietet dies umso mehr den Erhalt des anderen Teils, also der Wohnungen mit dem bisherigen beliebten Zuschnitt – und damit die Abkehr von einem Rückbaukonzept.

Das Ziel **1.d) (Energetische Sanierung von Hochhäusern)** hat als Sanierungskonzept einige Vorbilder. Sanierungskonzepte und deren Kosten können aber auch zu einem Politikum werden. Vor 8 Jahren bezifferte die ABG für Bockenheim Süd (Volta-/Ohmstraße) die Kosten so hoch, dass Abriss und Neubau als einzige Lösung erschienen und dass dann aber Fachkreise auf deutlich günstigere Lösungen hinwiesen. Hier sollte sich der Magistrat nicht allein von der ABG beraten lassen.

In der Begründung werden die Hauptmotive des Rückbaukonzepts angesprochen und schön geredet. Der wenig konkrete „**Vorschlag**“ der ABG zielt auf Rückbau bzw. „teilweisen Um- bzw. Neubau“(?). „Häufigen Problemen des Sozialen Wohnungsbaus“ werden Lösungen durch eine „verbesserte soziale Mischung der BewohnerInnen“ mit besseren Finanzierungsmöglichkeiten gegenübergestellt.

Dies liest sich, als sollte von den über 800 Sozialwohnungen allenfalls ein kleiner Teil in der Siedlung erhalten bleiben. Damit könnte man natürlich die „häufigen Probleme des Sozialen Wohnungsbaus“ beseitigen. Eine Problembeseitigung durch Vertreibung eines Großteils der Bewohner ist allerdings „keine Kunst“ und nicht die Aufgabe einer städtischen Wohnungsgesellschaft.

Der Antrag vernachlässigt die sozialen Belange der Wohnraumversorgung. Er zielt vorrangig auf eine Wertsteigerung des ABG-Vermögens.

### **Soziale Härten**

Unter Ziffer 2.) heißt es:

„Nach Beendigung der Maßnahme muss gesichert sein, dass alle derzeitigen BewohnerInnen des Mainfelds, die dies wünschen, in das Mainfeld zurückziehen können.“ Dieser Satz steht im Widerspruch zum zweiten Absatz der „Begründung“ (s.o.).

Der Antrag klärt ferner nicht, dass wenigstens die Mieter, deren Wohnungen erhalten bleiben, während den Baumaßnahmen wohnen bleiben können. Daher ist unklar, ob die WOHNHEIM vor Beginn der Bauarbeiten von allen Mietern die Räumung verlangen oder sogar allen Mietern kündigen will.

Mit der Zusage, dass man nach den Bauarbeiten in die Siedlung zurückziehen könne, hatten Mieter in Bockenheim Süd schlechte Erfahrungen gemacht. Selbst auf die gerichtlichen Klagen von mehreren Mietern wurde der Rückzug, als die Wohnungen bezugsfertig waren, damals überraschend verweigert – mit der Begründung, dass die ausgewählten Wohnungen nach dem Frankfurter Programm gefördert seien und dass der hier erforderliche Nachweis bzw. Antrag zu den Einkommensverhältnissen fehle.

Dieses Problem hätte man relativ einfach lösen können, z.B. durch einen Wohnungs- oder Bindungstausch, da es in der Siedlung auch ungebundene Wohnungen gab.)

Die im Antrag formulierte „Idee eines behutsamen und vor allem sozialverträglichen Umbaus der vorhandenen Wohngebäude“ ist ohne Angaben zum Konzept der Mieterunterbringung ohne Aussagewert.

### **Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung Frankfurts**

Da es nach Mitteilung der Mieterinitiative um über 800 Sozialwohnungen geht, handelt es sich angesichts des in Frankfurt am Main bedrohlich geschrumpften Bestands an Sozialwohnungen um ein äußerst wichtiges Projekt. Insbesondere auch, weil die jetzige Mehrheit im Römer keine Mittel bereitstellen will, um den fortschreitenden Verlust an Sozialwohnungen wirksam aufzuhalten oder gar rückgängig zu machen.

Im Antrag unter 2.b) heißt es:

„... muss gesichert sein, dass sich die Gesamtzahl der... (Sozial-)Wohnungen nicht verringert... In dem Konzept ist anzugeben, wo ggf. ein Teil (warum nicht: „der Teil“?) der im Niederräder Mainfeld entfallenden Sozialwohnungen zum Ausgleich neu geschaffen werden.“

Abgesehen davon, dass der (späteste) Zeitpunkt eines Neubaus und der Anteil von „entfallenden Sozialwohnungen“ offen bleiben, halten wir grundsätzlich nicht viel von solchen Versprechungen. Natürlich werden im Laufe der Jahre mal ein paar hundert Sozialwohnungen gebaut, die man hierfür ausweisen kann.

Insbesondere aber ist der Bau von Sozialwohnungen grundsätzlich nicht geeignet, als Verhandlungsmasse zu dienen:

Denn ob Sozialwohnungen gebaut werden, hängt nicht in erster Linie von unternehmerischer Initiative ab, sondern von den bereitstehenden Fördermitteln (insbesondere aus Fehlbelegungsabgabe und Landesmitteln). Die ABG hat ein (auch satzungsgemäßes) Interesse, bereitgestellte Fördermittel grundsätzlich abzurufen, also Sozialwohnungen zu bauen. Ansonsten würden andere Träger die Mittel in Anspruch nehmen und die Wohnungen bauen. **Die ABG kann daher keinen Ausgleich schaffen, da die Sozialwohnungen auch ohne sie gebaut würden.**

Dasselbe gilt im Prinzip auch für die Stadt: Die Fördermittel dienen grundsätzlich dazu, den Rückgang des Bestands, der durch **Auslaufen der Bindungen** bedroht ist, (teilweise) auszugleichen.

Offenbar ist jener „Ausgleich“ nach Ziffer 2.b) jedoch so zu verstehen, dass Fördermittel dazu bereitgestellt werden sollen, um den hier **politisch herbeigeführten** Verlust bestehender Sozialwohnungen auszugleichen bzw. zu legitimieren. Der Einsatz der öffentlichen Gelder würde in diesem Fall keine zusätzlichen Sozialwohnungen schaffen. Sie wären für ihren städtebaulichen Zweck verloren.

**Ein Ausgleich für abgerissene Sozialwohnungen im Sinne einer Wiedergutmachung ist also nicht möglich, insbesondere nicht durch Inanspruchnahme der Fördermittel für den Neubau.**

Sollte das Stadtparlament dem „Vorschlag“ der ABG folgen, müssten die MAINFELD-Mieter größtenteils auf viele Stadtteile verteilt werden. Preisgünstiger Wohnraum würde noch knapper werden.

Der Abbau des Sozialwohnungsbestands würde durch das Projekt beschleunigt.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Lutz