

MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



60313 Frankfurt am Main
Tel.: (069) 28 35 48
Fax: (069) 29 63 30
post@mhm-ffm.de
www.mhm-ffm.de
12.05.2011

An die
Lokalredaktion

Vorschläge von CDU/GRÜNEN zu Miethöhebegrenzungen bei städtischen Wohnungen und zu einem kommunalen Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten lösen erwartbare Überreaktionen bei Eigentümerlobbyisten aus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der nächsten Woche wird die Druckversion des Frankfurter Mietspiegels 2010 erwartet. Dieser wird den schon seit Jahren bestehenden Mietervertreibungsdruck in den innenstadtnahen Wohnvierteln noch einmal deutlich erhöhen. Dass etwas gegen den Verwertungsdruck unternommen werden muss, ist eigentlich unstrittig. Auch HAUS & GRUND hatte das Aussterben des alten Hauseigentübertyps und die Ausbreitung von Immobilienverwertern beklagt.

Die von Eigentümerseite vorgetragenen Angriffe gegen die neuen wohnungspolitischen Vorschläge von CDU/GRÜNEN sind im Wesentlichen unbegründet, u.a. soweit sie eine Bedrohung üblicher Renditen oder gar die Abwirtschaftung mancher Quartiere (Ridinger, VdW Südwest) voraussagen. Zu den beiden Maßnahmen hat MIETER HELFEN MIETERN folgende Einschätzung.

Städtische Wohnungen 4% unter Mietspiegel

Nach unserem Eindruck hat die ABG, konsequenter als andere Wohnungsgesellschaften, in den letzten 15 Jahren ihre Mieten immer so früh und so hoch wie rechtlich möglich angehoben. Damit hat sie ihren bis 1990 per Gesetz mietspreisgebundenen Bestand im Schnitt nahe an das Mietspiegelniveau herangeführt. Hinzu kommt der Effekt der ständig sinkenden Zahl an Sozialwohnungen.

Daher ist das Argument von HAUS & GRUND falsch, eine solche Regelung würde den Wohnungsmarkt gefährden oder den Mietspiegel verfälschen. Mittlerweile dürfte die Durchschnittsmiete der ABG Holding in etwa die Höhe erreicht haben, die die Mitglieder von Haus & Grund von ihren Mietern durchschnittlich verlangen. Denn diese Vermieter erhöhen keinesfalls immer so früh und so hoch wie möglich.

So wichtig eine solche Mietbegrenzung ist, insbesondere für Neuvermietungen, wollen wir darauf hinweisen, dass die nach unserer Auffassung für den kommunalen Wohnungsbestand wichtigste Maßnahme leider nicht zum vorgelegten Paket gehört: **Die Wiedereinführung des Belegungsrechts der Stadt für alle Wohnungen, die kommunalen (bzw. öffentlichen) Gesellschaften gehören.** Dies ist notwendig aufgrund des Schrumpfens des Sozialwohnungsbestands. Der heute von der Stadt praktizierte Ankauf von wenigen Belegungsrechten ist ein politisches und soziales Armutszeugnis.

Milieuschutzsatzung und Vorkaufsrecht

MIETER HELFEN MIETERN ist sozusagen ein Verfechter des „Münchener Modells“ (siehe www.mhm-ffm.de, Wohnungspolitik, PEK v.21.01.2011). Zu flächendeckend effektiven Erhaltungssatzungen ist es aber in Frankfurt noch ein langer Weg. Bisher gibt es zwar größtenteils für die am stärksten bedrohten Gebiete Satzungen, aber nur eine davon (Teil des Westends) enthält den Milieuschutz.

Neue Satzungen müssen also zunächst geschaffen werden.

Im Widerspruch zu Herrn Ridinger (s.o.) kann eine Milieuschutzsatzung nicht eine zu große Wirkung entfalten und daran scheitern. Sondern in der Realität wird sie gefährdet sein, zu einem bloßen Papiertiger zu verkommen (so auch ansatzweise der Planungsamtssprecher, siehe PEK v.21.01.2011, s.o.).

Mit der Inkraftsetzung einer Erhaltungssatzung mit Milieuschutz ist noch nichts erreicht. Entscheidend ist deren Umsetzung, wozu politischer Wille und finanzielle Ausstattung gehören. Die Verwaltung müsste hierzu eine eigene, neue Abteilung erhalten.

Und weil es bei der Anwendung der Satzung in der Praxis darum gehen wird, das Meistmögliche (gegen die grundsätzlich überlegenen Kräfte des Kapitals) zu erreichen, muss man sich auch am bewährten Münchener Modell orientieren, also eine Dachgenossenschaft gründen und ggf. das Vorkaufsrecht wahrnehmen.

Im Ergebnis halten wir also die beiden Vorschläge von Rot-Grün für richtig.

Bezüglich der ABG Holding wäre die erwähnte kommunale Belegungsbindung noch dringlicher. Und bezüglich des Milieuschutzes wird sich – die baldige parlamentarische Beschließung vorausgesetzt - frühestens in 1 ½ Jahren die Seriosität des Vorschlags beurteilen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Lutz