

14.01.2013

"Es gibt keine Heilsbotschaften"



Betont, dass er im Magistrat die Federführung für die Wohnungspolitik hat: Bürgermeister Olaf Cunitz.

Wer hat im Magistrat die Federführung für den Wohnungsbau? Der Oberbürgermeister oder Sie?

CUNITZ: Nach den aktuellen Verfügungen des Oberbürgermeisters, die sich meines Wissens nicht geändert haben, ist die Wohnungspolitik mir zugeordnet.

Oberbürgermeister Peter Feldmann erweckt manchmal einen anderen Eindruck. Empfinden Sie das als Unterstützung oder als Störmanöver?

CUNITZ: Für einen gut funktionierenden Magistrat ist es wichtig, eine klare Abgrenzung der Kompetenzen vorzunehmen. Doppelarbeit braucht niemand und ist wenig zielführend. Auf der anderen Seite verstehe ich, dass jeder Oberbürgermeister eine politische Agenda hat, die über das hinausgeht, für das er im engeren Sinne zuständig ist. Das Wichtigste ist, dass solche Dinge gut abgestimmt sind.

Funktioniert die Abstimmung?

CUNITZ: Ich glaube, sie ist noch ausbaufähig, aber wir sind da auf einem guten Weg.

Geht es auch um die Frage, wer es erfunden hat, wer das Copyright für die Wohnungspolitik hat?

CUNITZ: Ich musste lernen, dass ich vielleicht zu sehr auf die fachliche Ebene geschaut und gedacht habe, es sieht doch jeder, wo gearbeitet wird. Die Inszenierung von Erfolgen oder vermeintlichen Erfolgen spielt doch eine wesentlich größere Rolle als ich gedacht hätte.

Welche Verbesserungen können Sie denn einem Wohnungssuchenden in Aussicht stellen?

CUNITZ: Es ist schwer, irgendwelche Heilsbotschaften zu verkünden. In Frankfurt gibt es, wie in allen westdeutschen Großstädten, seit Jahrzehnten einen sehr angespannten Wohnungsmarkt. Der Markt schafft es nicht von sich heraus, alle Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Die Stadt versucht mit einer Vielzahl von Maßnahmen, dem Druck entgegenzuwirken.

Wie definieren Sie denn bezahlbaren Wohnraum?

CUNITZ: Leute mit einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen sollten keine Schwierigkeiten haben, in Frankfurt eine angemessene Wohnung zu bekommen. Und sie sollten nicht einen so großen Teil ihres Einkommens dafür aufwenden müssen, dass für andere Belange kein Geld mehr da ist. Man kann sich natürlich darüber streiten, wie hoch dieser Anteil sein darf. Aber auch an der Zahl von rund 8000 bewilligten Anträgen auf Wohngeld im Jahr 2011 zeigt sich, dass viele Leute nicht in der Lage sind, mit eigenem Geld eine Wohnung zu bezahlen.

Oberbürgermeister Peter Feldmann hat vorgeschlagen, den Anteil des Sozialwohnungsbaus bei der städtischen ABG Holding von 30 auf 40 Prozent zu erhöhen. Ist das sinnvoll?

CUNITZ: Wir sind uns einig, dass wir mehr geförderten Wohnungsbau in Frankfurt brauchen. Mich würde es aber freuen, wenn wir noch stärker die Privaten für den geförderten Wohnungsbau gewinnen würden und nicht alles auf die öffentlichen Träger abwälzen.

Auf der einen Seite gibt es Sozialwohnungen, auf der anderen Seite sehr hochpreisige Immobilien in Frankfurt. Fehlt nicht das mittlere Segment?

CUNITZ: Die hohen Mieten sind der Attraktivität der Stadt geschuldet. Sie haben hohe Grundstückskosten, hinzu kommen die Baukosten. Wenn Sie das zusammenrechnen, sind Sie fast überall in Frankfurt im Neubau bei einer Kaltmiete von zehn Euro. Dann kommen noch Renditeerwartung und Rücklagen für Instandhaltung hinzu. Dann ist man schon in einem Segment, das nicht für jeden finanzierbar ist. Wenn ich unter diesen Betrag kommen will, muss ich subventionieren.

Im städtischen Haushalt steht mehr Geld für die Förderung des Wohnungsbaus zur Verfügung. Was passiert damit?

CUNITZ: Das Geld geht in die verschiedenen Förderprogramme. Das fängt an bei den klassischen Sozialwohnungen. Bei diesen Wohnungen beträgt die Miete 5 Euro beziehungsweise 5,50 Euro im Passivhaus-Standard. Aber es gibt auch immer mehr Mittelstandshaushalte, die auch nicht mehr in der Lage sind, sich mit Wohnraum zu versorgen. Dafür haben wir auch spezielle Programme, mit denen wir zum Beispiel Mietwohnungen für Familien fördern.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist ja schon seit Jahren angespannt. Hat man bisher zu wenig unternommen?

CUNITZ: Wir sind bei der Bautätigkeit sehr stark von privaten Unternehmen abhängig. Die haben sich vor ein paar Jahren überhaupt nicht im Mietwohnungsbau engagiert, sondern lieber Büros gebaut. Das hat sich mittlerweile geändert. Diese Marktbewegungen können wir auch mit unseren Fördermitteln nur sehr begrenzt beeinflussen. Ich gehe aber davon aus, dass wir die Neubauzahlen der vergangenen Jahre beibehalten können. Frankfurt ist die Stadt mit den meisten Wohnungsfertigstellungen pro 1000 Einwohner. Dennoch hinken wir dem Bedarf immer hinterher. Aber ich glaube, es wird keiner Stadt gelingen, diesen Trend einmal umzukehren.

Würden Sie sich da mehr Instrumente wünschen?

CUNITZ: Wir würden uns ein noch stärkeres finanzielles Engagement von Bund und Land wünschen. Bei der Förderung von studentischem Wohnraum zum Beispiel sind andere Bundesländer sehr engagiert. Hessen macht das in der Form nicht. Wir würden uns auch an vielen Stellen einen anderen gesetzlichen Rahmen wünschen. Es wäre zum Beispiel gut, wenn die Stadt wieder darüber entscheiden könnte, ob sie eine Fehlbelegungsabgabe für Sozialwohnungen erhebt. Wir können uns diese Form der Fehlsubventionierung nicht leisten. Außerdem brauchen wir die Gelder der Fehlbelegungsabgabe, um sie wieder direkt in den Wohnungsbau zu stecken. Wir bräuchten auch wieder ein Instrumentarium, um gegen Wohnraumzweckentfremdung vorzugehen.

Oft wird gefordert, die hohen Mieten müssten mit Hilfe des Mietspiegels begrenzt werden.

CUNITZ: Der Zweck des Mietspiegels ist es, den Markt abzubilden. Das ist schwierig genug. Jeder, der den Eindruck erweckt, da würde es um eine Lenkung des Marktes gehen oder gar um Mietobergrenzen, der ist nicht ehrlich. Man kann natürlich darüber diskutieren, inwieweit es sinnvoll ist, den Anstieg der Mieten stärker zu begrenzen. Es wäre auch richtig, nicht nur die neuen Mietverträge, sondern auch die langfristigen Mieten, die in der Regel günstiger sind, im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dafür bedarf es aber einer Änderung der entsprechenden Bundesgesetze.

Begehrte Stadtteile stehen besonders unter Druck. Was wollen Sie dagegen tun?

CUNITZ: In Stadtteilen wie Bockenheim, Westend, Nordend gibt es merkliche Verdrängungseffekte. Da sollte man ordnungspolitisch eingreifen. Aber es fehlen uns schlagkräftige gesetzliche Instrumente. Zum Beispiel ist es für uns unglaublich schwierig, auf die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen Einfluss zu nehmen. Da müsste der Landesgesetzgeber tätig werden. Aber wir können versuchen, mit Vorkaufsrechten für die Stadt zu arbeiten. Dabei geht es nicht unbedingt darum, die Immobilie tatsächlich zu erwerben, sondern in den Dialog mit einem potenziellen Erwerber zu kommen. Wir können dann sagen, wir üben das Vorkaufsrecht nicht aus, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt werden und zum Beispiel auf die Umwandlung von Mietwohnungen verzichtet wird.

Werden damit nicht Investitionen verhindert?

CUNITZ: Auf einem Wohnungsmarkt wie Frankfurt muss sich kein Immobilienbesitzer Sorgen um seine Rendite machen. Wir wollen aber über keinen Stadtteil eine Käseglocke stülpen und Investitionen verhindern.

Trotzdem werden Sie damit nicht verhindern, dass alle ins Nordend oder nach Bockenheim wollen.

CUNITZ: Unser zweiter Ansatz ist, sich um Stadtteile zu kümmern, die nicht so im Fokus der Wohnungssuchenden sind. Zum Beispiel Fechenheim, Preungesheim oder Nied: Überall gibt es Potenziale. Dort ist das Mietniveau in der Regel deutlich niedriger. Wir müssen diese Stadtteile qualifizieren, zum Beispiel mit einer neuen Ortsmitte, mit Grün- und Freizeitflächen, mit einer Verbesserung der Verkehrsanbindung oder der Kinderbetreuung, mit einer Belebung des Einzelhandels. Damit könnte man den Druck ein Stück weit von den besonders nachgefragten Stadtteilen nehmen.

Gibt es denn in diesen Stadtteilen noch Flächen für neue Baugebiete?

CUNITZ: Wir haben ein Wohnbauland-Entwicklungsprogramm, das Potenzial für 24 000 bis 25 000 Wohnungen enthält. Da ist das Ernst-May-Viertel, das durch die Einhausung der A 661 entstehen könnte, noch gar nicht vollständig berücksichtigt. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Wenn man das geschickt kombiniert mit Angeboten, die es anderswo nicht gibt, dann kann das eine Erfolgsgeschichte werden. In der Parkstadt Unterliederbach gibt es zum Beispiel einen Investor, der Einfamilien-Reihenhäuser zur Miete baut. Das ist ein Segment, das bisher fehlte.

Manche Baugebiete wie Bonames-Ost sind schon ewig in der Diskussion. Dauert das alles zu lange?

CUNITZ: Manche Dinge gehen mir tatsächlich zu langsam. Da würde ich mir wünschen, dass da mehr Zug dahinter kommt. Auf der anderen Seite gibt es auch immer wieder unerwartete Planungshürden, geänderte politische Prioritätensetzung oder auch eine sehr ausführliche Beteiligung der Öffentlichkeit. Es wäre falsch, davon wieder abzukommen.

Ein Rezept ist die Nachverdichtung bestehender Wohngebiete. Ist die Befürchtung berechtigt, dass auch noch die letzten Freiflächen zugebaut werden?

CUNITZ: Bei der Stadtentwicklung muss man viele unterschiedliche Interessen unter einen Hut bekommen. Dem Thema Wohnraumgewinnung steht natürlich das Thema Ökologie und Lebensqualität gegenüber. Es muss immer einen Interessenausgleich geben. Wir sollten uns davor hüten, in den schon sehr dichten Wohngebieten die letzten Freiflächen zuzubauen. Welche Lebensqualität habe ich noch, wenn ich meinem Nachbarn vom Balkon aus die Hand schütteln kann, weil die Bebauung so dicht herangerückt ist?

Wenn die 25 000 Wohnungen, für die noch Platz ist, gebaut sind, ist dann die Grenze des Wachstums für Frankfurt erreicht?

CUNITZ: Wenn das derzeitige Bevölkerungswachstum anhält, ist irgendwann der Punkt erreicht, an dem man feststellt, dass man dieses Wachstum innerhalb der Stadtgrenzen nicht mehr realisieren kann. Es sei denn, man wirft alle ökologischen Belange über Bord und ordnet alles dem Wohnungsbau unter. Aber das wäre keine Stadtentwicklung, die ich erleben will. Wir müssen darüber diskutieren, welche Flächen wir innerhalb des Stadtgebiets noch zusätzlich für den Wohnungsbau aktivieren können und wir müssen stärker regional denken.

Die Umlandgemeinden sind ja schon seit Jahren das Überlaufbecken für Frankfurt. Was kann denn da noch mehr gemacht werden?

CUNITZ: Es gibt eine ganze Reihe von Kommunen, die lieber Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen haben, die aber seit Jahr und Tag leer stehen. Auch die verkehrliche Erschließung muss noch enger zusammen mit neuen Wohngebieten diskutiert werden.

Was könnte mit dem Umland vereinbart werden?

CUNITZ: Auch wenn sich in den vergangenen Jahren vieles verbessert hat, ist die Gesprächsatmosphäre zwischen Frankfurt und den Nachbarkommunen nicht immer optimal. Alles, was Frankfurt vorschlägt, wird erst einmal misstrauisch beäugt. Deswegen geht es erst einmal darum, auf Augenhöhe miteinander zu reden und gemeinsame Interessen zu definieren.