

Kommunale Wohnungspolitik

Rede in der Stadtverordnetenversammlung am 31. Januar 2013

Sehr geehrte Frau Stadtverordnetenvorsteherin,
meine verehrten Damen und Herren!

Im letzten Jahr hat der Kollege Stadtrat Stein die Ergebnisse der Bürgerbefragung aus dem Dezember 2011 vorgestellt. Und da gab es viele erfreuliche Entwicklungen zu verzeichnen, in Hinsicht auf die größten Probleme der Stadt, in der Wahrnehmung der Bürgerinnen und Bürger.

So hat sich die Zahl der Politikverdrossenen um fast die Hälfte reduziert, was auf eine gut regierte Stadt hinweist und sicher nicht zuletzt die Rückwirkung einer lösungsorientierten und verantwortungsvollen Zusammenarbeit der politischen Mehrheiten in Magistrat und Stadtverordnetenversammlung, von CDU und Grünen ist.

Auch die Zahl derer, die das Zusammenleben von Deutschen und Ausländern mit Sorge sehen hat sich mehr als halbiert, genauso wie die Zahl derer, die Furcht vor Arbeitslosigkeit haben. Und gerade einmal 3 Prozent der Befragten sind wegen der kommunalen Finanzen beunruhigt. Im Gegenzug ist zum Beispiel die Zufriedenheit mit dem Radwegenetz oder mit den Parks und Grünanlagen in dieser Stadt gestiegen. Das ist ein wirklich gutes Zeugnis, dass die Menschen in dieser Stadt den Regierenden, der politischen Mehrheit ausgestellt haben.

Aber es gibt auch Zahlen die uns als Stadt Frankfurt und mich als verantwortlichen Dezernenten nicht zufrieden stellen können. Die Zahl derer, die den Wohnungsmarkt in Frankfurt als problematisch ansehen ist gestiegen, die Zahl derjenigen die mit dem Wohnungsmarkt zufrieden sind, leicht gesunken.

Auf diese Tendenz gilt es eine Antwort zu geben, damit die Menschen wissen, wie intensiv und mit welchen Mitteln die Kommunalpolitik in Frankfurt sich um die Frage der Wohnraumversorgung kümmert.

Das Problem des Wohnungsmangels ist in Frankfurt kein neues. Im Prinzip begleitet es die Stadt Frankfurt, in unterschiedlichen Ausprägungen seit der, in Frankfurt spät einsetzenden Industrialisierung - also seit gut 150 Jahren. Auch wenn das für die Wohnungssuchenden, genauso wie für die politische Verantwortlichen der Gegenwart wenig tröstlich ist.

Und deswegen bedeutet diese Erkenntnis natürlich nicht sich zurückzulehnen, nach dem Motto es war schon immer schwierig. Sondern es bedeutet in der jeweiligen Zeit angemessene Handlungsstrategien für eine wirkungsvolle Wohnungspolitik zu entwickeln und umzusetzen.

Also genau das, was die Stadtregierung und die politischen Mehrheiten aus CDU und Grünen auch die letzten Jahre getan haben. Und was jetzt mit dem Engagement von Oberbürgermeister Feldmann eine weitere, willkommene Unterstützung erfährt.

Ungeachtet dessen, was schon umgesetzt wurde und was sich auch positiv entwickelt hat, spiegeln die Ergebnisse der Bürgerbefragung die tatsächlich angespannte Situation auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt wieder.

Aber es lohnt sich schon, zu betrachten, wo wir von der Entwicklung eigentlich herkommen und wo wir zurzeit stehen, auch im bundesweiten Vergleich.

1993 haben 41 Prozent der Frankfurterinnen und Frankfurter den Wohnungsmarkt als das größte Problem der Stadt angesehen, heute sind es nur noch 16 Prozent.

Die Zahl derer, die mit dem Wohnungsangebot unzufrieden sind, ist von einem Spitzenwert von 72 Prozent im Jahr 1994, auf 46 Prozent zurückgegangen. Und die Zahl der Zufriedenen ist von 4 Prozent in den 90er Jahren auf immerhin 17 Prozent gestiegen und lag 2009 sogar mal bei 23 Prozent.

Dennoch gibt es einen hohen Druck auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt, der in erster Linie durch das Wachstum unserer Stadt begründet liegt.

Frankfurt am Main ist eine Stadt, die seit Jahren eine stetig wachsende Einwohnerzahl zu verzeichnen hat. Im letzten Sommer haben wir die Einwohnergrenze von 700.000 überschritten. Und den Prognosen zufolge wird die Bevölkerung schon im Jahr 2020 auf 725.000 Einwohner angewachsen sein.

Zum einen liegt das an dem Geburtenüberschuss in Frankfurt, zum anderen an der Anziehungskraft der Stadt als Arbeitsort, als Wirtschaftsstandort.

Aber auch andere Entwicklungen spielen in Hinsicht auf die Wohnraumversorgung eine Rolle.

Wir haben in zunehmendem Maße Haushalte in Frankfurt, die mit ihrem Einkommen nicht mehr in der Lage sind ohne staatliche Unterstützung zu leben und am Markt kein bezahlbares Angebot für adäquaten Wohnraum finden können. Über 85.000 Menschen in Frankfurt beziehen die unterschiedlichsten Formen von sozialen Transferleistungen, darunter in zunehmenden Maß alte Menschen.

Aber auch globale Entwicklungen gehen nicht spurlos an Frankfurt vorbei. Die Finanzkrise kommt nicht nur in den Bankentürmen an. Sie wirkt sich auch unmittelbar auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt in Frankfurt aus. Eine Flucht in Sachwerte findet statt und das bedeutet auch eine erhöhte Aktivität auf dem Immobilienmarkt.

Die Antwort des Marktes in Frankfurt sind Preissteigerungen und spürbare Verdrängungseffekte. Nicht flächendeckend, aber punktuell sehr deutlich.

Und die geschilderten Entwicklungen finden sich damit auch im Mietspiegel wieder, der ja letztlich den Markt in Frankfurt abbildet und nicht, wie manchmal fälschlich angenommen oder suggeriert wird, dem Marktgeschehen politisch entgegenwirken soll.

Letztlich muss man feststellen, dass der Wohnungsmarkt in Frankfurt dysfunktional ist, also nicht funktioniert und es nicht von alleine leistet, für alle Haushalte ein bezahlbares Angebot zur Verfügung zu stellen.

Wer behauptet, das regelt alles der Markt, ist von der Realität in dieser Stadt weit entfernt.

Die Kräfte des Marktes kann natürlich auch keine Kommune außer Kraft setzen, nicht einmal eine so starke und gut regierte Stadt wie Frankfurt. Aber wir resignieren auch nicht. Und die Eckpunkte meiner wohnungspolitischen Strategie und die der Koalition sind auch klar definiert.

An erster Stelle muss dabei die Baulandbereitstellung stehen, um keine Engpässe bei der Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnflächen entstehen zu lassen.

Mit den Entwicklungsflächen am Riedberg, im Europaviertel, aber auch in Unterliederbach oder dem Campus Bockenheim können wir einen Teil dieses Bedarfs decken.

Insgesamt sieht das städtische Wohnbauland-Entwicklungsprogramm noch Potenzial für rund 25.000 weitere Wohnungen. Zurzeit untersuchen die Fachämter der Stadtverwaltung, ob es darüber hinaus noch weitere Flächen gibt, die für eine Wohnnutzung infrage kämen.

Solche Entwicklungen brauchen allerdings ihre Zeit und sind häufig mit Problemen behaftet die schnell Verzögerungen von Jahren bedeuten können: Klagen von Eigentümern bei Umlegungsverfahren, Belange von Natur- oder Artenschutz, aber auch geänderte politische Prioritäten beeinflussen hier die Abläufe.

Meine Zielsetzung ist ganz klar, dass alle diese Vorhaben jetzt mit hoher Priorität vorangebracht werden. Und sie können fast jede Woche lesen, dass ein Bebauungsplanverfahren durch Aufstellungsbeschluss, Offenlage oder Satzungsbeschluss weiter kommt. Und diese Geschwindigkeit wollen wir auch beibehalten.

Der Baulandgewinnung folgt eine umfassende kommunale Wohnungsbauförderung, die Anreize schafft, damit breite Bevölkerungs- und Einkommenschichten in Frankfurt mit Wohnraum versorgt werden können. Ich sagte es bereits: Der Markt allein kann dies in hochverdichteten Ballungsräumen nicht gewährleisten.

Das Planungsdezernat hat in den letzten Jahren erhebliche Fördergelder zur Verfügung gestellt. Damit wird Wohnraum für Haushalte mit geringen, aber auch mittleren Einkommen geschaffen. Dies werden wir auch in den nächsten Jahren auf hohem Niveau weiterführen.

Und in diesem Zusammenhang gibt es ja auch Stimmen, die sagen, die öffentlichen Wohnungsbaunehmen sollen sich um den sozialen Wohnungsbau kümmern und die privaten Dritten um den lukrativen Rest.

Diese Aufgabenteilung ist so natürlich nicht akzeptabel. Auch die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften sollen profitabel arbeiten und dies ist allein mit gefördertem Wohnungsbau nicht denkbar.

Aber das Hauptaugenmerk muss in diesen Zeiten auf der Bereitstellung von günstigem Wohnraum liegen. Und wenn die Nassauische Heimstätte es schafft zu 50 Prozent geförderte Wohnungen zu bauen, dann muss dies auch für die ABG ein Fingerzeig sein, die bisherigen Anstrengungen zu verstärken und sich nicht auf Erreichtem auszuruhen.

Aber auch die Privaten lassen wir nicht aus der Pflicht und bereiten zur Zeit einen Grundsatzbeschluss vor, damit bei größeren Wohnneubauprojekten, bei denen die Stadt über Bebauungspläne oder städtebauliche Verträge entsprechenden Einfluss nehmen kann, künftig generell 30 Prozent für den geförderten Wohnungsbau reserviert werden.

Ein weiterer Schritt ist in Frankfurt die Umwandlung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnflächen. Bei einem Leerstand von etwas unter zwei Millionen Quadratmetern auf dem Büromarkt ist die Gewinnung von Wohnraum auch für Immobilienbesitzer von zunehmender Attraktivität. Und so können hier auch nennenswerte Flächen für Wohnnutzung gewonnen werden.

Daneben müssen auch alle Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Bestand geprüft werden. Allerdings kann nur dort, wo es für das Stadtklima verträglich und für die Wohnqualität der Nachbarschaft nicht unzumutbar ist, durch eine zusätzliche Bebauung neuer Wohnraum in Frankfurt geschaffen werden.

Das geht in Einzelfällen nicht konfliktfrei, aber eine erfolgreiche Wohnungspolitik wird immer wieder Abwägungen zu treffen haben. Und erfolgreiche Politik bedeutet nicht zwangsläufig, es auch allen recht zu machen. Sondern manchmal auch einen Streit durchzustehen, wenn man die besseren Argumente auf seiner Seite sieht.

Darüber hinaus müssen wir uns auch verstärkt um die vom Zentrum etwas entfernteren Stadtteile kümmern, denn noch ist der Druck auf den Wohnungsmarkt in Frankfurt zum Teil sehr punktuell. Es gibt sehr stark nachgefragte Stadtteile, in denen stärker als anderswo auch Verdrängungseffekte zu erkennen sind, und es gibt Stadtteile, die weniger im Fokus der Wohnungssuchenden stehen.

Mit dezernatsübergreifendem Handeln können wir solche Stadtteile stärker für den Wohnungsmarkt aktivieren. Dies kann durch Verschönerungsmaßnahmen in den Ortskernen oder Stadtteilmittelpunkten, durch die Gestaltung und Anlage von Grün- und Erholungsflächen, die Bereitstellung von sozialer Infrastruktur, die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung oder auch in Fragen der Einzelhandels- und Nahversorgungsstruktur geschehen.

Daneben ließen sich auch gezielt Brachen, mindergenutzte Flächen, Leerstände und Bauruinen ins Auge fassen, um diese wieder einer Entwicklung zu mehr Wohnraum zuzuführen. Zurzeit prüfen wir, in welcher Form wir hier als Stadt Frankfurt tätig werden können, zum Beispiel mit der Einrichtung einer eigenen Gesellschaft oder der Aufgabenerweiterung einer bestehenden, die sich um solche Themen kümmert.

Bei ca. 580 Baulücken im Stadtgebiet, ergibt sich je nach Ausnutzung des Grundstücks ein Potenzial von mehreren tausend Wohnungen, die den Wohnungsmarkt entlasten würden.

In geeigneten Stadtteilen können auch der Erlass oder die Ergänzung von Erhaltungssatzungen, ebenso wie die Ausübung des Vorkaufrechts durch die Stadt Frankfurt geeignete Mittel darstellen. Und wir müssen Verdrängungseffekte rechtzeitig erkennen, um mit geeigneten Mitteln dagegen zusteuern.

Zum Beispiel über ein Segregationsmonitoring, das uns Hinweise auf soziale Entmischung gibt. In Berlin wird dies praktiziert und wir sehen uns dieses Beispiel genau an, um zu beurteilen, ob sich dieses Instrument auf Frankfurt übertragen lässt.

Es gibt also zahlreiche kommunale Handlungsmöglichkeiten, die wir als Stadt Frankfurt ausschöpfen müssen und auch ausschöpfen werden.

In diesem Jahr werden wir zu diesem Themenkomplex ein umfassendes Handlungskonzept präsentieren und zur Diskussion stellen.

Ein besonderes Augenmerk richte ich auch auf die Förderung von genossenschaftlichem Wohnen und alternativen Wohnformen. Wenn sich Wohngruppen und Genossenschaften zusammenfinden, geht es nicht nur um den Bau von Wohnraum, sondern auch um die Schaffung eines sozialen Mehrwerts.

Generationenübergreifendes Wohnen, neue Formen von Integration und Inklusion, aber auch die Stärkung des Nachbarschaftsgedankens sind immer Bestandteil solcher Projekte. Mit der Gründung eines kommunalen Liegenschaftsfonds für solche Wohnformen, wollen wir diese in Frankfurt unterstützen.

Die Stadt engagiert sich auch speziell bei der Bereitstellung preiswerter Wohnmöglichkeiten für Studierende und hat im letzten Jahr ein Förderprogramm in Höhe von einer Millionen Euro beschlossen. Die Versorgungsquote für die fast 55.000 Studierenden liegt bisher im einstelligen Prozentbereich, da das Land Hessen, im Gegensatz zu anderen Bundesländern, den Bau von Wohnheimplätzen nicht mehr fördert.

Wenn wir uns nun die Zahlen für den Wohnungsmarkt der vergangenen Jahre ansehen, so weisen diese, bei allen existierenden Problemen, in die richtige Richtung:

2001 gab es in Frankfurt rund 70.000 Wohngebäude mit 333.000 Wohnungen.

2011 waren es schon 75.000 Wohngebäude mit 355.000 Wohnungen.

Das heißt es gab in den letzten 10 Jahren einen Zuwachs von 5.000 Wohngebäuden mit 22.000 Wohnungen.

Die genehmigte Bausumme im Wohnungsbau 2011 lag bei 427 Millionen Euro. 2010 waren es noch 402 Millionen Euro. Also eine Steigerung von 25 Millionen Euro.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen 2011 wies mit 3.200 den höchsten Wert der vergangenen zehn Jahre auf. 2010 waren es 2.700.

Und in Frankfurt gibt es, den aktuellsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes zufolge, die meisten Baufertigstellungen von Wohnungen pro 1000 Einwohner aller deutschen Großstädte.

Was das Mietniveau angeht sind wir bundesweit immer im oberen Bereich - leider. München liegt dabei immer vorn, Stuttgart und Köln haben uns jetzt, letzten Studien zufolge, überholt. Das ist allerdings wenig tröstlich. Denn das bedeutet ja nicht, dass die Mieten in Frankfurt niedriger geworden sind. Sie sind nur in Köln und Stuttgart höher. Die steilsten Kurven beim Anstieg der Mieten sind übrigens in München, Hamburg und Berlin zu verzeichnen.

Das Mietniveau wird in Frankfurt auch durch die großen Wohnungsgesellschaften im Besitz der öffentlichen Hand geprägt. So hat die Nassauische Heimstätte im Bestand eine Durchschnittsmiete von knapp unter 6 Euro und wirkt damit in positiver Hinsicht, dämpfend auf das Mietniveau in der ganzen Stadt.

Wir sind aber nicht einfach nur zufrieden, mit dem was wir gemeinsam in den letzten Jahren erreicht haben. Das habe ich ja auch mit meinen Ausführungen mehr als deutlich gemacht.

Aber, unseren kommunalen Anstrengungen sind auch Grenzen, insbesondere in rechtlicher Hinsicht, gesetzt.

Und da gibt es eine Menge möglicher Ansatzpunkte:

Zum Beispiel wäre es sinnvoll, den im § 558 BGB festgelegten Bemessungszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auszuweiten, damit auch ältere Mietverhältnisse ohne Mietanpassungen in den vorausgegangenen vier Jahren in den Mietspiegelerhebungen Berücksichtigung finden.

Falsch wäre es aus fachlicher Sicht auch nicht, die auch im § 558 BGB festgelegte Kappungsgrenze für Mieterhöhungsverlangen zu senken oder auch über eine Reform des Wirtschaftsstrafgesetzes, das sich mit dem Tatbestand der Mietpreisüberhöhung bei Wohnungen befasst, nachzudenken.

Notwendig wäre es auch, dass wieder eine verbindliche Rechtsgrundlage für die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe geschaffen wird.

Da bin ich auch froh, dass hier in Kreisen der SPD ein Umdenken eingesetzt hat und die alte Position als ein Fehler begriffen und korrigiert wurde. Wir müssen Fehlsubventionierungen vermeiden und wir brauchen die Einnahmen zur Förderung von günstigem Wohnraum.

Des Weiteren sollten die hessischen Kommunen, in denen Wohnungsmangel herrscht, ermächtigt werden, nach eigenem Ermessen zu entscheiden, ob Zweckentfremdungen verboten und mit einem Bußgeld belegt werden sollen;

Denn ein Wohnraumzweckentfremdungsverbot gibt den Kommunen die Möglichkeit, gegen nicht genehmigte Umwandlungen sowie den Leerstand von Wohnraum vorzugehen und ist deshalb ein wichtiges Instrument, die Wohnraumversorgung zu stabilisieren bzw. zu verbessern.

Hilfreich wäre es auch wenn die Kommunen einen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen innerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten hätten. Dies wäre ein weiteres vernünftiges Steuerungsinstrument. Und es könnte nicht schaden, wenn die Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wieder auf zehn Jahre heraufsetzt würde.

Ich weiß, alle diese Dinge sind ein großer Wunschzettel, den keine Bundes- oder Landesregierung, egal mit welcher Koalition, erfüllen wird. Und diese Dinge können nicht kommunal entschieden werden und die SPD-Fraktion hat ja kundgetan, dass wir hier über solche Angelegenheiten kein Wort verlieren sollten und diese einfach über die Tagesordnung II abstimmen sollten.

Sie entschuldigen also, dass ich trotzdem diese Punkte angesprochen habe. Denn sie erscheinen mir wichtig und einer Diskussion würdig.

Ansonsten meine Damen und Herren, werden wir die erfolgreiche Politik von Magistrat und Stadtverordnetenversammlung, getragen von den Mehrheiten von CDU und Grünen, die nächsten Jahre auch unbeirrt fortsetzen.

Und wenn Oberbürgermeister Feldmann, mit seinem Engagement, zusätzlichen Schwung in die Thematik reinbringt, ist dies nur zu begrüßen.

Und dies soll kein Grund für Streit sein, wie in der letzten Plenarsitzung - und ich meine dies auch durchaus selbstkritisch – sondern Ansporn gemeinsam das Beste für Frankfurt zu erreichen.

Wir sehen klar die Probleme und Herausforderungen, denen wir uns stellen müssen und auch stellen werden. Als Fachdezernent sehen sie mich da selbstverständlich an vorderster Stelle und ich bin auch zuversichtlich, gemeinsam mit ihnen diese Aufgaben zu bewältigen.

Ich könnte jetzt noch einige Ausführungen zum Thema Flächenknappheit, regionale Zusammenarbeit oder die Konflikte zwischen Industrie und Wohnen machen.

Aber ich verzichte darauf und gebe nur noch einen kleinen Hinweis.

Liebe Kolleginnen und Kollegen von der SPD, ihr habt einen Antrag der Linken mit "Prüfen und Berichten" votiert, da geht es um die Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen bei der ABG.

Und wenn "Prüfen und Berichten" mehrheitlich votiert würde, landet der Antrag bei mir zur Prüfung und ich werde dann Folgendes berichten:

Das hat die Stadtverordnetenversammlung schon längst beschlossen, vor 12 Jahren und zwar auf Antrag der SPD.

Also vielleicht ändert die SPD hier noch ihr Votum, um nicht ein etwas merkwürdiges Licht auf die eigene Arbeit zu werfen.

Ansonsten freue ich mich jetzt auch eine interessante Debatte zu diesem Thema und bedanke mich für ihre Aufmerksamkeit.