

28.02.2015: Die marxistische linke Frankfurt/Rhein?Main hatte eingeladen zu einer Veranstaltung zur Wohnungsnot in Frankfurt. Referent war Bernd Müller?Weathersby, selbst Betroffener und Mieteraktivist. Er konzentrierte sich in seinen Vortrag auf 3 Schwerpunkte:

1. Grundsätzliches (marxistische Klassiker)
2. Die Situation in Frankfurt
3. Akteure und Forderungen

1. Solange mit Wohnungen Profit gemacht wird, wird es im Kapitalismus immer zu Mietpreisexplosionen und Wohnungsnot kommen.

„Die Ausdehnung der modernen großen Städte gibt in gewissen, besonders in den zentral gelegenen Strichen derselben dem Grund und Boden einen ku?nstlichen, oft kolossal steigenden Wert; die darauf errichteten Gebäude, statt diesen Wert zu erhöh'n, dru?cken ihn vielmehr herab, weil sie den veränderten Verhältnissen nicht mehr entsprechen; man reißt sie nieder und ersetzt sie durch andre.

Dies geschieht vor allem mit zentral gelegenen Arbeiterwohnungen, deren Miete, selbst bei der größten Überfüllung, nie oder doch nur äußerst langsam über ein gewisses Maximum hinausgehn kann. Man reißt sie nieder und baut Läden, Warenlager und öffentliche Gebäude an ihrer Stelle. (...)

Das Resultat ist, dass die Arbeiter vom Mittelpunkt der Städte an den Umkreis gedrängt, dass Arbeiterwohnungen und überhaupt kleinere Wohnungen selten und teuer werden und oft gar nicht zu haben sind, denn unter diesen Verhältnissen wird die Bauindustrie, der teurere Wohnungen ein weit besseres Spekulationsfeld bieten, immer nur ausnahmsweise Arbeiterwohnungen bauen.“

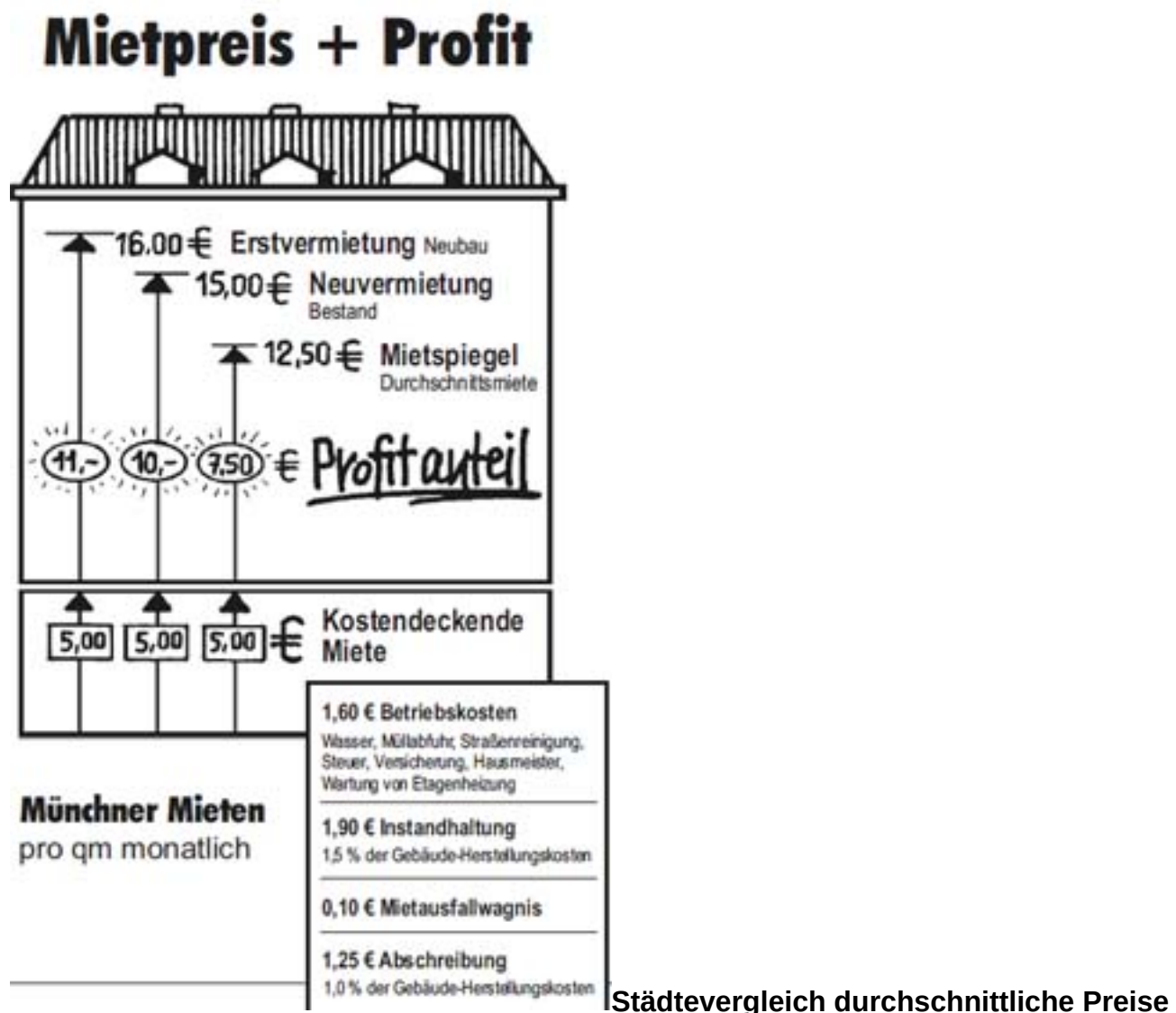
(Friedrich Engels 1872, Zur Wohnungsfrage, MEW 18)

Der Kaufpreis, der für ein Grundstück bezahlt werden muss, ist also nicht der Preis für den Boden, sondern der Kauf der Rendite, die auf dem betreffenden Grundstück erzielt werden kann.

Karl Marx: Der „Kaufpreis oder Wert des Bodens ... ist in der Tat der Kaufpreis nicht des Bodens, sondern der Grundrente, die er abwirft.“

(Das Kapital, Dritter Band, MEW Bd. 25)

Das zeigt sich an der enormen Spannbreite der Grundstückspreise in der Bundesrepublik. Baugrundstücke in guter Lage.



- München 1.550,- EUR pro qm
- Stuttgart 900,- EUR pro qm
- Frankfurt 750,- EUR pro qm
- Hamburg 660,- EUR pro qm
- Cottbus 150,- EUR pro qm
- Dagegen kostet ein Waldgrundstück ohne Baurecht in Wiesensteig in der Nähe von Stuttgart 3,- EUR pro qm.

Deswegen ist das Argument, man kann nicht billiger bauen, da die Grundstückspreise so hoch seien, auch nur ein Scheinargument. Rechnet man alle realen Kosten auf, so würde eine Wohnung mit 5 Euro pro qm alles abdecken, der Rest ist reiner Gewinn.

2. Die Situation in Frankfurt

Wo kriege ich eine bezahlbare Wohnung her?

Diese Frage stellen sich immer mehr Menschen in Frankfurt, die entweder schon länger hier leben oder die jedes Jahr mit den etwa 10000 neu zugezogenen in diese Stadt drängen. Wohnraum ist knapp und teuer in dieser Stadt. Und es trifft den Hartz 4 Empfänger, den Studenten, die Singles und den Vollzeitbeschäftigten mit Familie gleichermaßen hart.

Woran liegt das? Ist das unvermeidliches Unglück oder gar gottgewollt, wenn die Kaltmieten in unbezahlbare Höhen schießen? Im Westend, Sachsenhausen oder Nordend mittlerweile 40 Euro pro qm gefordert werden, Tendenz steigend. Aber auch in solchen Stadtteilen, wie Gallus, wo früher niemand von den etwas besser Verdienenden wohnen wollte, steigen die Mieten jedes Jahr an.

Sehen wir uns die Fakten an:

Die größten Vermieter der Stadt sind:

Die städtische ABG Holding mit einen Wohnungsbestand von circa 50000 Wohnungen.

Die vom Land Hessen betriebenen nassauischen Heimstädte mit 16000 Wohnungen

Die amerikanische „Heuschrecke“ Annington mit circa 10500 Wohnungen.

In Frankfurt leben 130000 anspruchsberechtigte Mieter von Sozialwohnungen und 30000 Sozialwohnungen sind noch vorhanden, Tendenz fallend.

Auf der anderen Seite haben wir ein Leerstand von Büroräumen von etwa 2 Millionen qm. Laut Aussagen der Gewerkschaft IG Bau müssten eigentlich jedes Jahr in Frankfurt mindestens 5000 neue Wohnungen gebaut werden, real werden aber nur circa 2000 gebaut. Die Zielvorgaben der Stadtplanung beim Wohnungsbau sind in 4 Jahren sollen 10000 neue Wohnungen und 20000 neue Wohnungen bis ins Jahr 2020 entstehen. Das ist natürlich viel zu wenig, also steht der Mietpreispekulation alle Türen offen.

Aber da gibt es ja noch den Mietspiegel, der ja die Mieter vor überhöhte Mieten schützen soll. Der aktuelle Mietspiegel 2012 gilt seit dem 01.Juli und ist eine Fortschreibung des höchst umstrittenen Mietspiegels 2010. Dieser Mietspiegel enthält durchschnittlich Mietpreissteigerungen um 4,8 % gegenüber 2008 und die jetzige Fortschreibung nochmals Erhöhungen von 3,8 %. Gleichzeitig wurden ganze Innenstadtteile zu gehoben Lagenzuschlägen verdonnert, was zu Wohnlagenzuschlägen zwischen 1,24 € und 1,87€ pro qm geführt hat. Als im Einzelfall bis zu 100 Euro oder mehr Kaltmiete bedeutet. Zurzeit wird gerade ein neuer Mietspiegel 2014 von der Stadt angewandt, der wieder zu Mietpreissteigerungen bis zu 3% führt.

Warum macht die Stadt so etwas mit? Es ist abzusehen, dass Leute mit normalen Einkommen bald nicht mehr hier leben werden können und gezwungen sind, entweder in kleinere Wohnungen zu ziehen oder in Randstadtlagen auszuweichen. Das Problem dabei ist, beides gibt es in Frankfurt nicht mehr.

Was könnten Lösungsmöglichkeiten sein?

Solange mit Wohnungen Profit gemacht wird, wird es immer den Drang geben, Wohnraum auf allen Ebenen zu verteuern, eben auch beim Eigenheimerwerb. Trotzdem gibt es auch jetzt schon Möglichkeiten, den Mietsteigerungsprozess entgegen zu treten. Nötig wäre eine Stadtpolitik, die sich auf die Fahnen schreibt, der Mietspekulation mit konsequenten Mitteln entgegen zu wirken. So könnte man die AGB Frankfurt Holding verpflichten, konsequent ihre Gewinne in Schaffung von preiswerten Wohnraum zu reinvestieren, anstatt jedes Jahr Millionen in Prestigeobjekte zu stecken, wie den Campus Bockenheim oder andere Schicki-Micki Projekte. Selbst ein Wohnungsbauprogramm wie es der derzeitige OB Feldmann fordert, würde helfen, obwohl wir glauben, dass dies mit den 100 Millionen auch noch viel zu klein angesetzt ist. Die Grundlagen und Rahmen der Erstellung eines Mietspiegels müssten in der Stadtverordnetenversammlung nach sozialen Kriterien erstellt werden. Die viel zu hohen

Steigerungsraten und Zuschlägen der Mietspiegel 2010 und 2012 müssten zurück genommen werden. Doch letztendlich werden die Stadtverordneten nur zur einer mieterfreundlichen Politik gedrängt werden, wenn die Betroffenen selbst handeln und ihrer Forderungen gemeinsam und laut nach außen vertreten.

3. Akteure und Forderungen

Derzeit gibt es in Frankfurt verschiedene Mieterinitiativen in den Stadtteilen. Die derzeit aktivste ist im Nordend und sammelt Unterschriften unter den Frankfurter Aufruf:

1. Frankfurter Aufruf: Wohnen muss bezahlbar sein!

In Frankfurt am Main sind bezahlbare Wohnungen auch für Normalverdiener knapp. Familien mit Kindern, Alleinerziehende, ältere Menschen, Studierende und Auszubildende finden in unserer Stadt kaum noch Wohnungen, die sie sich leisten können. Zusätzlich steigen Strom- und Heizkosten. Die Gefahr droht, dass immer mehr Menschen wegen der zu hohen Mieten aus der Stadt verdrängt werden. Diese Entwicklung muss gestoppt werden.

Daher fordern wir:

Bestehende Mieten müssen begrenzt werden, das gilt auch bei Neuvermietungen. Ziel ist ein Stopp der Mietpreisentwicklung.

Modernisierungsmaßnahmen dürfen nicht zu Mieterverdrängungen führen. Die städtischen und unter Beteiligung der Stadt geführten Wohnungsunternehmen dürfen Mieten nur um einen symbolischen Beitrag erhöhen.

Der Genossenschaftswohnungsbau muss gestärkt werden. Wohnungsbauunternehmen in kommunaler Hand müssen im Auftrag der Stadt Wohnungen mit bezahlbaren Mieten bauen. Alle Instrumente, die auf eine sozialverträgliche Steuerung des Wohnungsmarkts abzielen, sind auszuschöpfen. Dazu gehören: Erhaltungs- und Milieuschutzsatzungen für alle bedrohten Stadtgebiete und dortige Anwendung des Vorkaufsrecht der Stadt.

Wir fordern, die Stadt zu ermächtigen, für Milieuschutzgebiete einen Stopp gegen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen einzuführen.

Einbeziehung sämtlicher Bestandsmieten bei der Erstellung des Mietspiegels, Verbot des Leerstehen-Lassens von Wohnraum sowie der Umwandlung von Wohn- in Büroraum. Bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist die Frist bei Eigenbedarfskündigung wieder auf 10 Jahre zu verlängern.

Unterstützer:

DGB Stadtverband Frankfurt am Main; DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.; Initiative Zukunft Bockenheim; Interessenverband Mieterschutz e.V.; Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V.; Mieterberatung Frankfurt e.V.; Mieterbund Frankfurt e.V.; Mieterverein Hoechster Wohnen e.V.; Nachbarschaftsinitiative Nordend-Bornheim/Ostend; Sozialpolitische Offensive Frankfurt, Stadtversammlung der Frankfurter Katholiken; VdK KV Frankfurt; AWO KV Frankfurt; Aktionsbündnis für bezahlbaren Wohnraum; Kolpingwerk im Diözesanverband Limburg; Bildungsstätte Anne Frank; EVG Ortsverwaltung Frankfurt; GdP Bezirk Frankfurt; GEW Bezirksvorstand Frankfurt; IG BAU Bezirksverband Rhein-Main; IG BCE Bezirk Rhein-Main; IG Metall Verwaltungsstelle Frankfurt; NGG Region Rhein-Main; ver.di Bezirksvorstand Frankfurt am Main und Region; Frankfurter Jugendring, AStA Frankfurt University of Applied Sciences Frankfurt am Main.

2. Die SPD und der Oberbürgermeister Feldmann setzen sich für einen sofortigen Mietpreisstop bei der ABG ein. Dies wird von der schwarz- grünen Koalition abgelehnt. Immerhin hätte das Stadtparlament die Möglichkeit das durchzusetzen, da immerhin 8 Stadtverordnete im

Aufsichtsrat der ABG sind und der OB der Vorsitzende ist.

3. Der DGB Frankfurt hat sogar ein 8 - seitiges Forderungsprogramm aufgestellt, das in die Richtung des Frankfurter Aufrufs geht.

4. Das Netzwerk „wem gehört die Stadt“ hat viele fetzige Aktionen, auch Hausbesetzungen und Demos initiiert und ist auch mit den Studenten in Verbindung.

5. Die Linke im Römer hat schon mehrere Etatanträge gestellt, die abgelehnt wurden:

Etatantrag vom 06.11.2013, E 254

Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die ABG Frankfurt Holding wird beauftragt, im Jahr 2014 mit der Planung und dem Neubau von 1.000 Sozialmietwohnungen zu beginnen. Die Anzahl der Wohnungsneubauten in diesem Bereich ist in den Folgejahren auf 2.500 Einheiten pro Jahr zu steigern.
2. Die Gewinne der ABG Frankfurt Holding werden nicht ausgeschüttet, sondern für den Bau der Sozialmietwohnungen verwendet.
3. Die Sozialmietwohnungen werden im Passivhausstandard gebaut.
4. Der anfängliche Mietzins darf 5,50 Euro/m² nicht übersteigen.
5. Die Stadt stellt Grundstücke auf Erbpachtbasis zur Verfügung.
6. Die Stadt wirkt auf stadtnahe Stiftungen ein, der ABG Frankfurt Holding günstige Erbbauflächen zur Verfügung zu stellen.
7. Für das Haushaltsjahr 2014 wird der Haushaltsposten der Investitionsmaßnahme 5.001232 von 32 Millionen auf 50 Millionen Euro erhöht.

Viele verschiedene Akteure, die gerade im Hinblick auf die Kommunalwahl 2016 viel Druck aufbauen können, um wirklich etwas gegen die Mietpreisexplosion in FFM zu tun. Eigentlich sind die Chancen so gut wie nie um die schwarz-grüne Koalition unter Druck zu setzen und zu wirklichen Reformen zu zwingen.