

A10 02 Wohnen neu Denken (Neu)

Gremium: STG3 Wohnen-Programmgruppe

Beschlussdatum: 18.12.2020

Text

Das Nordend ist eines der begehrtesten Wohnviertel Frankfurts. Die Wohnungsmieten gehören zu den höchsten unserer Stadt und steigen weiter an. Viele Menschen können sich daher das Wohnen in unserem Stadtteil nicht mehr leisten. Fast nur Menschen, die schon lange hier leben, können ihre Miete noch als „günstig“ empfinden – doch sie sind oftmals von Verdrängung bedroht. Wir wollen den Trend der Spekulation und Gentrifizierung der zurückliegenden Dekaden aufhalten und das Nordend als urbanen Stadtteil in seiner sozialen und kulturellen Vielfalt erhalten und weiterentwickeln. Wir setzen uns für folgende Maßnahmen ein:

Milieuschutz erweitern, Verdrängung verhindern

Zur Eindämmung der Gentrifizierung wurden 2018 für einige Bereiche des Nordends Milieuschutzzatzungen erlassen. Wir wollen uns dafür einsetzen, dass sich der Milieuschutz auf weite Teile des Nordends erstreckt. Wo der Milieuschutz gilt, zeigt er bereits auch Wirkung. Es muss aber nachgebessert werden. Bei Eigentümerwechsel soll die Stadt viel konsequenter von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen, um auf diese Weise bzw. durch restriktive Abwendungsvereinbarungen mit möglichst langer Geltungsdauer spekulative Eigentümerwechsel von Wohnhäusern zu unterbinden und die Mieter*innen wirksam zu schützen. Durch die Einführung eines strengen Umwandlungsvorbehalts soll die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen grundsätzlich versagt werden. Die Entmietungspraktiken von Immobilienspekulant*innen wollen wir öffentlich machen, durch die Stadtverwaltung detailliert auf ihre Rechtmäßigkeit prüfen lassen und wo immer es möglich ist, wirksame Gegenmaßnahmen einfordern.

Leerstand bekämpfen

Im Nordend stehen sehr viele große Wohnhäuser leer, viele seit Jahren, manche seit Jahrzehnten. Überwiegend aus der Gründerzeit, in jüngster Zeit auch Nachkriegsbauten aus den 60er/70er Jahren. Wir haben kein Verständnis dafür, dass sich das Land Hessen immer noch weigert, Frankfurt und anderen Städten eine rechtliche Grundlage an die Hand zu geben, die es ermöglicht, über Bußgelder und im letzten Schritt auch Enteignungen wirksam gegen Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen. Damit könnte sowohl spekulativem Leerstand als auch der Tendenz, Wohnraum als Kurzzeitvermietung von möblierten Appartements dem normalen Wohnungsmarkt zu entziehen, effektiv entgegengewirkt werden. Wir halten daran fest, dass die systematische Erfassung und Bekämpfung des Leerstands unabdingbar ist. Im Ortsbeirat werden wir weiterhin den Leerstand im Stadtteil konsequent thematisieren und vom Magistrat entscheidendes Handeln gemäß dem Grundsatz "Eigentum verpflichtet" einfordern.

Bezahlbar und klimagerecht bauen

Bei allen Mieter*innenschutz-Maßnahmen gilt für uns: Wir brauchen Lösungen, bei denen Mieter*innen- und Umweltschutz sich nicht konterkarieren, sondern Hand in Hand funktionieren.

42 Auch im Neubau müssen wir diese Frage lösen: Neubauten sollen grundsätzlich
43 mindestens im Passivhausstandard, wo immer möglich jedoch im Plus-Energie-
44 Standard entstehen und Maßnahmen wie Photovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung
45 integrieren. Grundsätzlich sollen im Neubau ressourcenschonende und ökologisch
46 vorteilhafte Baustoffe wie z. B. Holz oder Recycling-Beton zum Einsatz kommen.
47 Auch Systeme für Brauchwasserkreisläufe in Neubaugebieten müssen immer geprüft
48 werden.

49 Wohnungsneubau durch behutsame Nachverdichtung wird von uns unter der
50 Voraussetzung mitgetragen, dass er nicht den Verdrängungsdruck forciert und dass
51 soziale und Klima-Standards eingehalten werden. Unser Leitbild ist dabei das
52 Prinzip der „doppelten Innenentwicklung“, bei der die bauliche Nachverdichtung
53 gemeinsam mit einer Entwicklung und Verbesserung von urbanen Grünflächen gedacht
54 wird, um die Lebensqualität in den Quartieren trotz höherer baulicher Dichte zu
55 steigern.

56 Durch den Baulandbeschluss vom Mai 2020 wurden in Frankfurt verbindliche Quoten
57 von 30 Prozent für geförderte Wohnungen, 15 Prozent für gemeinschaftliche und
58 genossenschaftliche Wohngruppen, 15 Prozent für Mietwohnungen und zehn Prozent
59 für preisreduzierte Eigentumswohnungen eingeführt. Für den Bau von
60 Eigentumswohnungen verbleiben 30% der Flächen. Wir sehen den Baulandbeschluss
61 als großen Schritt in die richtige Richtung, setzen uns aber dafür ein, die
62 Quoten für geförderten Wohnungsbau auf 60% zu erhöhen. Der Baulandbeschluss soll
63 auch auf kleine Wohneinheiten unter 30 Wohnungen ausgedehnt werden.

64 Wohnungstausch ermöglichen

65 Gerade die Gründerzeitbauten im Nordend sind oft nicht barrierefrei zugänglich.
66 Viele ältere Menschen würden gerne in eine kleinere oder barrierefreie Wohnung
67 im Viertel umziehen, die sie aber kaum finden. Hinzu kommt, dass sie sich die
68 hohen Mieten bei Neuabschluss eines Mietvertrages nicht leisten können. Wir
69 möchten diese Menschen, aber auch Familien, die eine große, bezahlbare Wohnung
70 suchen unterstützen, indem wir für unseren Stadtteil die Entwicklung und
71 Erprobung eines Konzeptes für eine private und öffentliche Vermieter umfassende
72 Wohnungstauschbörse initiieren, möglichst unter Federführung einer städtischen
73 Stabstelle und als Modellprojekt für die ganze Stadt Frankfurt.

74 Städtische Förder- und Hilfsprogramme bekannter machen

75 Die Stadt Frankfurt hat inzwischen verschiedenste Förder- und Hilfsprogramme für
76 Mieter*innen und Immobilienbesitzer*innen aufgelegt. Wir wollen dazu beitragen,
77 dass die Menschen, die diese in Anspruch nehmen könnten, darüber informiert und
78 bürokratische Hürden abgebaut werden.

79 Hervorzuheben wären hier die Stabstelle Mieterschutz, die Beratungsstelle
80 „Hilfen zur Wohnungssicherung“, das Förderprogramm „Frankfurt frischt auf“ und
81 die Energieberatung des Frankfurter Energiereferats. Wir wollen Vertreter*innen
82 dieser Stellen in den OBR einladen und Formate erarbeiten, in denen sie der
83 breiteren Öffentlichkeit im Stadtteil bekannt werden.

84 Die laufende Erarbeitung eines Konzeptes für eine „Genossenschaftliche
85 Immobilienagentur“ (kurz GIMA) für Frankfurt begrüßen wir und setzen uns für
86 ihre baldige Gründung ein. An eine solche Genossenschaft könnten sich
87 Immobilienbesitzer*innen wenden, die ihre Häuser zu fairen Preisen an eine

88 Genossenschaft ihrer Mieter*innen verkaufen wollen um sie so langfristig vor
89 übertriebenen Mieterhöhungen zu schützen.

90 Mietspiegel weiterentwickeln

91 Der Mietspiegel weist fast das ganze Nordend als gehobene oder sehr gute
92 Wohnlage aus – trotz des dichtesten Netzes an Straßen mit besonders hoher
93 Lärmbelästigung. Das liegt daran, dass die Bewertung der Wohnlage auf Höhe und
94 Entwicklung des Bodenwerts basiert. Bis 2018 galt, dass der im Mietspiegel für
95 gehobene und sehr Wohnlagen festgelegte Zuschlag an Straßen mit besonders hoher
96 Lärmbelästigung nicht erhoben wurde. Seit 2018 ist diese Regelung aufgehoben.
97 Das betrifft tausende Mietwohnungen im Nordend. Wir setzen uns dafür ein, dass
98 künftige Frankfurter Mietspiegel (ab 2022) regeln, dass der Lagenzuschlag an
99 Straßen mit besonders hoher Lärmbelästigung wieder entfällt.

100 Darüber hinaus fordern wir, dass sich der Magistrat zB über den Städtetag dafür
101 einsetzt, dass die Berechnungsgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete in
102 der Bundesgesetzgebung so geändert wird, dass alle, nicht nur die in den letzten
103 vier Jahren neu vereinbarten Mietverhältnisse einbezogen werden. Dies würde den
104 Mietspiegel deutlich dämpfen.