

Pressemitteilung

Die ABG im Faktencheck der Mieterinitiativen:

Widersprüchliche Angaben zur Durchschnittsmiete und zur Sozialwohnungsquote

- **Mieterinitiativen widerlegen Argumentation der schwarz-grünen Stadtregierung und des ABG-Geschäftsführers**
- **Sofortiger Mieterhöhungsstopp problemlos finanzierbar**
- **ABG-Konzern ist hochprofitabel und agiert dennoch unsozial**

02.09.2015 / Frankfurt am Main. Bezahlbarer Wohnraum wird in Frankfurt immer knapper. Bei den Frankfurter Mieterinitiativen ‚Nachbarschaftsinitiative Nordend-Bornheim-Ostend (NBO)‘ und ‚Initiative Zukunft Bockenheim‘ suchen regelmäßig ABG-Mieter Rat, die mit Mieterhöhungen zu kämpfen haben oder wegen zu geringem Einkommen keine Wohnung aus dem Frankfurter Mittelstandsprogramm beziehen dürfen. Und der Widerstand in der Bevölkerung gegen die Geschäftspolitik der ABG wächst. Das spüren auch die für die ABG-Politik verantwortliche schwarz-grüne Stadtregierung sowie ABG-Geschäftsführer Junker und verteidigen ihre Entscheidungen verstärkt vor der Presse. „Dabei werden jedoch haltlose Argumentationen verwendet und unzulässige statistische Vergleiche bemüht“, betont Michael Boedecker von der NBO. Anette Mönich von Zukunft Bockenheim ergänzt: „Wir Mieterinitiativen möchten endlich mit Fakten und Analysen aufzeigen, dass eine soziale ABG-Geschäftspolitik problemlos finanzierbar wäre!“.

Unzulässige statistische Vergleiche

Viele Aktive der beiden Mieterinitiativen sind selbst langjährige ABG-Mieter und von ständigen Mieterhöhungen betroffen. Bestandsmieter aus der Hallgartensiedlung im Nordend berichten beispielsweise von Erhöhungen der Kaltmiete zwischen 25% und 26,5% für den Zeitraum seit Januar 2011. Dabei will es die ABG jedoch nicht belassen. Aus den Mieterhöhungsschreiben geht deutlich hervor, dass man auch zukünftig weiter erhöhen will, bis das jeweilige Mietspiegelniveau erreicht ist. Und zieht ein Mieter in der Hallgartensiedlung aus seiner Wohnung aus, wird die Miete des Nachmieters gleich auf dem hohen Mietspiegelniveau festgelegt.

ABG-Chef Junker und die schwarz-grünen Magistratsmitglieder verteidigen diese Mieterhöhungen in der Presse regelmäßig als „sehr moderat“. Auf weitere Mieterhöhungen könne man nicht verzichten, ohne die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der ABG zu gefährden (Frankfurter Rundschau vom 07.07.2015). Zusätzlich wird behauptet, dass die durchschnittlichen ABG-Mieten in Höhe von 7,64€ 24% unter dem ortsüblichen Niveau des IHK-Bezirks Frankfurt liegen. (u.a. ABG-Pressemitteilung vom 30.07.2015, Frankfurter Rundschau vom 29.07.2015, Webseite der Stadt Frankfurt: [http://frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=8440&ffmpar\[_id_inhalt\]=27949671](http://frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=8440&ffmpar[_id_inhalt]=27949671)) „Hier werden Äpfel mit Birnen verglichen und dadurch ein falscher Eindruck erzeugt“, analysiert Michael Boedecker von der NBO. „Die ABG vergleicht einfach ihre durchschnittlichen Bestandsmieten mit den Neuvermietungen, die dem Wohnungsmarktbericht des IHK-Bezirk Frankfurt von 2014 zugrundeliegen“. Dies ist kein zulässiger statistischer Vergleich, da die IHK-Zahlen nur die teuren Neuvermietungen in Frankfurt berücksichtigen, und die Bestandsmieten gar nicht mit einbeziehen.

Widersprüche

Auffällige Widersprüche sehen die beiden Mieterinitiativen auch in den ABG-Angaben zur Durchschnittsmiete ihrer 30 000 freifinanzierten Wohnungen: Für 2014 wird der durchschnittliche Quadratmeter-Preis in Veröffentlichungen der ABG und in vielen Interviews mit

7,64€ angegeben. Jedoch taucht diese Zahl auch in einer Auskunft des Magistrats auf eine Anfrage der Linken im Römer auf. Darin werden als ABG-Durchschnittsmiete für den Stichtag 31.12.2013 genau 7,64€ genannt. Michael Boedecker zeigt sich erstaunt: "Da die ABG bekanntlich auch 2014 und 2015 ihre Bestandsmieten in ganz Frankfurt erhöht hat, muss die Durchschnittsmiete seitdem deutlich gestiegen sein. Durch diese widersprüchlichen Angaben entstehen Zweifel an der Glaubwürdigkeit der ABG und der schwarz-grünen Stadtregierung". Fakt ist, dass die ABG-Durchschnittsmiete bei den frei finanzierten Wohnungen bereits 2013 auf einem sehr hohen Niveau lag, nämlich nur noch 5,4% unter der damaligen durchschnittlichen Mietspiegelmiete. Dies geht ebenfalls aus der Beantwortung der Anfrage der Linken hervor.

Ein Blick in die Bilanzen der ABG zeigt außerdem, dass das Unternehmen seit Jahren hochprofitabel ist. Das Eigenkapital der ABG (Konzern) stieg von 374,3 Mio. € in 2003 auf 706,9 Mio. € in 2013, also durchschnittlich um mehr als 30 Mio. € pro Jahr. Die Eigenkapitalrendite betrug 2013 10,1%. Durch einen Verzicht auf weitere Mieterhöhungen würde die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit keineswegs beeinträchtigt, denn dadurch würde die ABG nach eigenen Angaben lediglich 3 Mio € pro Jahr an geplanten Mehreinnahmen verlieren. Darüber hinaus könnte die Stadt Frankfurt diesen Ausfall ausgleichen, indem sie sich an der Stadt München ein Beispiel nimmt und – wie vom Oberbürgermeister vorgeschlagen – auf die Gewinnausschüttung der ABG verzichtet. Die Stadt München hatte bereits 2009 beschlossen, die Gewinnausschüttung ihrer Wohnungsbaugesellschaft einzustellen, und damit auf die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt reagiert. Der Ausschüttungsverzicht läuft dort bis 2019.

Die im Juli 2015 von der ABG beschlossene Absenkung des Zentralitätzuschlags um 50 Cent pro Quadratmeter bei zukünftigen Mieterhöhungen ist zwar ein Schritt in die richtige Richtung, reicht aber keinesfalls aus. Viele Bestandsmieter können keine weiteren Mieterhöhungen mehr verkraften. Zudem treibt die stadteigende Wohnungsbaugesellschaft durch ihre flächendeckenden Mieterhöhungen den Mietspiegel immer weiter in die Höhe und verteuert dadurch indirekt auch die Wohnungen von vielen Frankfurtern, die bei privaten Vermietern wohnen.

Für ABG-Bestandsmieter gibt es auf diese Weise nie ein Ende der Mieterhöhungsspirale: Die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht sich bei jeder Mietspiegelerhebung und gibt damit der ABG jedes Mal die gesetzliche Möglichkeit, die Miete wieder an das gestiegene Mietspiegelniveau anzupassen. Die Steigerung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete betrug beim Mietspiegel 2014 ganze 11,3% gegenüber dem Mietspiegel 2010 (Frankfurter Rundschau vom 13.09.2014).

Fehlende Instandhaltung trotz Mieterhöhung

Immer wieder behauptet ABG-Chef Junker, dass die Instandhaltung des Bestandes ohne Mieterhöhungen gefährdet sei. Die Frankfurter Rundschau zitierte am 07.07.2015 seine Aussage im Planungsausschuss: „Ein Gewinn von mindestens 60 Mio. € sei erforderlich, um die Neubautätigkeit wie geplant fortzusetzen und die Wohnungen instand zu halten“. Dadurch wird der falsche Eindruck erweckt, dass die Instandhaltungsaufwendungen aus den Gewinnen der ABG finanziert werden. Das ist aber nicht der Fall. Die Instandhaltungsaufwendungen sind, wie die Abschreibungen, in den Betriebsausgaben enthalten. 2013 waren es 108,9 Mio.€. In den letzten Jahren bewegte sich der Instandhaltungsaufwand immer in dieser Größenordnung. Für die Zukunft kündigte die Geschäftsführung der ABG bereits 2014 im Lagebericht des Konzerns für 2013 eine „planmäßige Reduzierung der Aufwendungen im Bereich Instandhaltung/-Modernisierung“ an.

Laut selbigem Lagebericht sollen die Mieterhöhungen weiter „sehr moderat“ ausfallen. Sehr moderat sind für die ABG Mieterhöhungen von 10%, wie Junker („Mir ist nicht klar, wie man sich darüber beschweren kann“) in einem Gespräch mit der Frankfurter Rundschau erläutert. (FR vom 28.07.2015).

Instandhaltungsaufwendungen werden also planmäßig gesenkt, obwohl AGB-Mieter in vielen Stadtteilen darüber klagen, dass seit Jahrzehnten keinerlei Instandhaltung an den Häusern und in den allgemein zugänglichen Bereichen der Häuser, wie Flure und Treppenhäuser stattgefunden haben. Ein Beispiel dafür sind die 1953 gebauten Wohnkomplexe in der Schloß-, Adalbert- und Nauheimerstraße, bei denen auch äußerlich die Vernachlässigungen in der Bausubstanz sichtbar sind. Trotz regelmäßig steigender Mieten keine Pflege des Bestands – das ist für AGB-Mieter neben dem alltäglichen Ärger eine gefährliche Entwicklung. „Das jahrzehntelange Verwahrlosenlassen von Mietshäusern führt oft zu teuren Modernisierungen oder Sanierungen“, erläutert Anette Mönich, „die weitere hohe Mieterhöhungen oder Verdrängung aus den Wohnungen bedeuten“.

Neubau im gehobenen Preissegment

Für die Mieterinitiativen ist es ein Skandal, dass die ABG fast nur im gehobenen Preissegment baut. Solange die ABG nicht auch wesentlich im Niedrigmietsegment tätig wird und auch im Bereich Mietwohnraum für mittlere Einkommen, wie dies die Kernaufgabe einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft ist, wird sich die kritische Lage für einkommensschwache Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, nicht verbessern. Gerade diese Haushalte, die laut dem Wohnungsmarktbericht 2014 von zunehmender Wohnungsknappheit betroffen sind, leiden besonders unter den steigenden Mieten. „Damit baut die ABG mit den Mieterhöhungs-Gewinnen ihrer Bestandswohnungen Neubauwohnungen, die sich die meisten Mieter ihrer Bestandswohnungen nicht leisten könnten, ganz zu Schweigen von registrierten Wohnungssuchenden“, so die Schlussfolgerung von Michael Boedecker.

Die Konzentration der ABG auf das gehobene Preissegment führt zu der unhaltbaren Situation, dass Sozialwohnungsberechtigte, die sich zum Beispiel für die von der ABG errichteten Wohnungen aus dem Frankfurter Mittelstandsprogramm im neu errichteten Mietkomplex am Bockenheimer Depot interessieren, mit der Begründung abgewiesen werden, ihr Einkommen sei zu niedrig für diese Wohnungen. Nach Erfahrung von Anette Mönich betrifft dies beispielsweise Personen, die Grundsicherung beziehen. Trotz mehrjähriger Bewerbung oder auch ausgewiesenem Bedarf nach einem Fahrstuhl wegen körperlicher Einschränkungen wurden diese Personen abgewiesen, weil ihr Einkommen nicht in das Mittelstandsprogramm passe. Die gleiche Ablehnung erfahren auch berufstätige Paare, deren Familienplanung vorsieht, in der nächsten Zeit in Elternzeit zu gehen – auch ihnen wurde eine geförderte Wohnung im Neubau der ABG auf dem „Kulturcampus“ verwehrt. Begründung der ABG: Bei Wegfall eines Verdienstes in der Familie reiche das Einkommen für eine geförderte Wohnung nicht aus.

Hinzu kommt, dass die ABG und die Stadt Frankfurt ihre Versprechen, auf dem Areal Campus und bei allen Neubauten unter ihrem Einfluß 30 % geförderte Wohnungen zu bauen, und davon 50% Sozialwohnungen, nicht einhält. Wenn überhaupt geförderte Wohnungen geplant werden, dann lediglich Wohnungen, die nach dem den sogenannten Frankfurter Weg bezuschusst sind (d.h. Mittelstandsprogramm und Seniorenprogramm). Die eigenen zahlenmäßigen Vorgaben werden demnach nicht befolgt.

Kontakt:

Nachbarschaftsinitiative Nordend-Bornheim-Ostend
E-Mail: nachbarschaftsinitiativenbo@yahoo.de

Initiative Zukunft Bockenheim:
kontakt@zukunft-bockenheim.de