

Nachbarschaftsinitiative NBO

Eine Frankfurter MieterInneninitiative



Presse-Information zur Mahnwache am 18.07.2020 in Frankfurt-Bornheim

Franconofurt AG – Spezialist für die Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen

Aufteilung – ein gutes Geschäft - Verlierer sind dabei die MieterInnen

Immer häufiger liest man von Hausgemeinschaften in der Presse, die sich gegen die Vertreibung wehren. Man erfährt einiges über die Praktiken der MieterInnenvertreibung. Häufig steckt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen dahinter. Zwar gibt es bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einen verlängerten Kündigungsschutz für MieterInnen. Häufig wird aber durch „Modernisierungsmaßnahmen“, hohe Mieterhöhungsverlangen und Ähnlichem Druck auf die MieterInnen ausgeübt, damit sie ausziehen und dem teuren Weiterverkauf nicht mehr im Wege stehen. Vieles bei diesem „Aufteilungsgeschäft“ bleibt im Dunklen. Man bekommt mit, dass es sich beim Aufteilergeschäft um viel Geld dreht. Die Profiteure verstecken sich oft in einem komplizierten Geflecht verschiedener Gesellschaften.

Ein bekannter Aufteiler in Frankfurt ist die Franconofurt AG. Sie ist als Aktiengesellschaft durch das HGB einer stärkeren Veröffentlichungspflicht unterworfen.

Franconofurt hat in Frankfurt bisher nach eigenen Angaben rund 250 Mietshäuser umgewandelt und jedes Jahr kommen neue hinzu. Allein von 2013 bis 2019 wurden für 80 Mio. € Mietshäuser zu Umwandlungszwecken erworben.

Und Franconofurt hat im Umwandlungsgeschäft gut verdient. Von 2013 bis 2019 betrug die Bruttorendite im Aufteilergeschäft im Durchschnitt 38%. Einnahmen aus dem Verkauf von 112 Mio. € standen Aufwendungen aus Abgängen in Höhe von 81 Mio. € gegenüber. Aber Franconofurt hat noch andere Einnahmequellen. Die Mieterträge konnten in den letzten Jahren deutlich gesteigert werden. Aus den Mieterträgen des Jahres 2019 konnten fast die gesamten Aufwendungen der Franconofurt AG (Personalkosten, Zinsen, Bewirtschaftungskosten und sonstige Aufwendungen) gedeckt werden, so dass unter diesem Blickwinkel die Bruttorendite im Aufteilergeschäft faktisch der Nettorendite entspricht.

Kein Wunder, dass sich die Aktionäre der Franconofurt AG über die Jahre über hohe Dividendenzahlungen und auch über kräftige Zusatzausschüttungen durch Kapitalherabsetzungen freuen konnten. Von 2013 bis 2019 insgesamt 16 Mio. € an Dividenden und als Zubrot 26 Mio. € an Ausschüttungen durch Kapitalherabsetzungen.

Und auch Banken mischen kräftig mit und finanzieren das Aufteilergeschäft. Sie haben der Franconofurt AG Kredite in Höhe von rund 50 Mio. € gewährt.

Bei den hohen Renditen verwundert es nicht, dass jede Einschränkung der Immobilienspekulation bekämpft wird. Deshalb klagt die Franconofurt AG sogar auch gegen die bisher ausgewiesenen Milieuschutzgebiete in Frankfurt. Sie sieht darin einen Eingriff in ihre „angestammten Stadtteillagen“ und befürchtet, dass dies „das Geschäft möglicherweise stark beeinträchtigen“ wird (Geschäftsbericht Franconofurt AG 2019).

Die Erfahrung zeigt: Die Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bietet keinen ausreichenden Schutz für die MieterInnen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss verboten werden.

Nach der augenblicklichen Rechtslage ist dies nur in Milieuschutzgebieten möglich, wenn die Landesregierung es durch Rechtsverordnung ermöglicht. Dies hat die Schwarz-Grüne Landesregierung nach langjähriger Verweigerung zum 1. Juni 2020 endlich umgesetzt. Nun muss die Stadt Frankfurt sicherstellen, dass in den Milieuschutzgebieten keine Aufteilungen mehr stattfinden.

Das Problem dabei: Die aktuellen Milieuschutzgebiete gelten nur für einen Teil der Frankfurter MieterInnen. Eine Ausweitung ist dringend erforderlich. Auch dies fordern Frankfurter

MieterInneninitiativen seit langen.

Ein Fortschritt wäre es, wenn die aktuelle Gesetzesinitiative des BMI umgesetzt würde, nach der ein neuer Paragraph 22a ins Baugesetz eingefügt werden soll, der in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten die Begründung oder Teilung von Wohneigentum einem Genehmigungsvorbehalt unterwirft. Ohne vorliegende Genehmigung der Gemeinde dürften die Grundbuchämter dann keine Teilungen mehr eintragen. Damit könnten Städte und Gemeinden mit „angespannten Wohnungsmärkten“ die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindern und damit die MieterInnen besser vor Vertreibung schützen.

Die Wirtschaftswoche sieht durch die geplante Regelung bereits ein „Berufsverbot“ für den Vorstand der Franconofurt AG, Herrn Christian Wolf. Der glaubt, dass „in angespannten Wohnungsmärkten wie Frankfurt Aufteilen wohl nicht mehr möglich“ wäre (Wirtschaftswoche, 17.06. 2020) Vor dem Hintergrund dieser Gefahren begeistert sich Wolf nun für die hessische Regelung: „Der Vorstoß von Seehofer wäre in Hessen gar nicht nötig, denn seit 1. Juni gelten bereits verschärfte Regeln für Aufteiler in Milieuschutzgebieten. Sie dürfen beispielsweise in den ersten sieben Jahren nur an Mieter verkaufen. Damit kann ich ganz gut leben, weil ein Aufteilungsprojekt ohnehin auf mehrere Jahre angelegt ist.“ Dass die Franconofurt in Frankfurt gerade gegen die Voraussetzung der Anwendung dieser Regelung, nämlich die bestehenden Milieuschutzgebiete klagt, wird verschwiegen. Bei allem geht es Herrn Wolf natürlich nur um den Kleinanleger. Er befürchtet, dass „immer weniger Kleinanleger an Eigentumswohnungen kämen“.

Wer profitiert?

Im Fall der Franconofurt AG nicht der sprichwörtliche Kleinanleger, denn der ist durch verschiedene Kapitalmaßnahmen spätestens mit der Kapitalherabsetzung 2018 herausgedrängt. Auch ist die Franconofurt AG nicht dafür bekannt, Kleinanlegern die Wohnungen ohne den Aufschlag von mehr als einem Drittel weiterzuverkaufen.

Die Franconofurt AG gehört im Wesentlichen zwei Gesellschaften, der C.N.W. Vermögensverwaltung GmbH, die dem Alleinvorstand der Franconofurt AG, Herrn Christian Wolf, zuzuordnen ist und der S.K.I. Beteiligungsgesellschaft mbH Stuttgart. Bei der S.K.I. gibt es eine Adressverbindung zur Fontis Family Office GmbH Stuttgart, in der der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende der Franconofurt AG, Herr Wolf Hartmut Adler, als Geschäftsführer tätig ist. Herr Adler ist Erbe der Adler-Modekette, die er verkauft hat und bemüht sich nun mit seiner Fontis Family Office das Vermögen vermögender Mitmenschen – und sein eigenes - nachhaltig zu vermehren, wozu nach einem Bericht des Handelsblatts vom 25.09.2017 auch Investitionen in und Empfehlungen für Fonds gehörten, die mit EX-CUM-Geschäften sichere Renditen versprochen.

Die Nachbarschaftsinitiative Nordend-Bornheim-Ostend (NBO) fordert:

- **Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss verboten werden**
- **Die Stadt Frankfurt muss ihre Möglichkeiten, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten nicht zu genehmigen voll ausschöpfen**
- **Die Stadt Frankfurt muss nach dem Vorbild Münchens eine genossenschaftliche Immobilienagentur (Gima) gründen, die verkaufsinteressierte EigentümerInnen und Wohnungsgesellschaften zusammenbringt, um den langfristigen Erhalt bezahlbaren Wohnraums auch bei Eigentümerwechsel zu sichern. Proaktives Handeln seitens der Stadt und eine 'Frankfurter Gima' sind unerlässlich, um 'galanten' Investoren wie Franconofurt zuvorzukommen.**

Pressekontakt:

Nachbarschaftsinitiative Nordend-Bornheim-Ostend (NBO)
Michael Boedecker
Tel. 0171 / 17 15 443 | E-Mail: nachbarschaftsinitiativenbo@yahoo.de