

## 1.) Sozialer Wohnungsbau

Wie kann der soziale Wohnungsbau weiter vorangetrieben werden (konkrete Beispiele)? Sollen freiwerdende Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften angesichts des eklatanten Mangels an Sozialwohnungen grundsätzlich als Sozialwohnungen wiedervermietet werden?

Wie positionieren Sie sich zu der Idee einer Reduktion der Mieten bei Einkommensgrenzen des 1. und 2. Förderwegs? (sh. Koalitionsvertrag)

### Ihre Antwort:

*Es braucht einen grundsätzlichen Richtungswechsel im sozialen Wohnungsbau. Statt unbezahlbare freifinanzierte Wohnungen oder Eigentumswohnungen zu errichten, müssen deutlich mehr Sozialwohnungen in Frankfurt geschaffen werden. Dafür müssen alle Potentiale genutzt werden. Das fängt bei den Quoten an. Denn: Der aktuelle Baulandbeschluss greift zu kurz. Im Neubau müssen mindestens 78 Prozent geförderte Wohnungen entstehen, jeweils zur Hälfte Wohnungen des Förderwegs 1 und zur Hälfte Wohnungen des Förderwegs 2. Die städtische ABG Holding dagegen sollte sich ausschließlich auf den Bau geförderter Wohnungen konzentrieren. Von ihr als städtische Wohnungsbaugesellschaft muss eine Signalwirkung ausgehen. Zudem sollen alle freiwerdenden Wohnungen bei der ABG Holding als geförderte Wohnungen weitervermietet werden. Angesichts des abschmelzenden Sozialwohnungsbestands sollen zwei Drittel als Sozialwohnungen und ein Drittel als sogenannte Mittelstandswohnungen weitervermietet werden. Außerdem sollen die Mieten für alle ABG-Bestandsmieter\*innen abgesenkt werden, die vom Einkommen her Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, jedoch aktuell eine höhere Miete zahlen. Die Ankündigungen aus dem Koalitionsvertrag gehen aus meiner Sicht nicht weit genug. Wenn wir in Frankfurt nicht jetzt sofort handeln und mehr Sozialwohnungen schaffen und Mieten absenken, verschärft sich der Mietenwahnsinn in Frankfurt noch mehr. Wir müssen an die tausenden von Menschen denken, die dringend auf eine Sozialwohnung warten und einfach keine finden. Wir müssen dringend Menschen, besonders Familien mit kleinen Kindern, aus den Notunterkünften holen und sie in vollwertigen Wohnungen unterbringen. Frankfurt braucht mehr Sozialwohnungen!*

## 2.) Sozialverträgliche energetische Sanierung

Energetische Modernisierungen sind angesichts des Klimawandels und der gestiegenen Energiepreise nicht nur wünschenswert, sondern notwendig. Trotzdem führen sie in ihrer Konsequenz oftmals zu Mietsteigerungen, die nicht alle Mieter\*innen tragen können. Was kann die Stadt Frankfurt tun, um Warmmieten-Neutralität zu gewährleisten?

### Ihre Antwort:

*Energetische Modernisierungen sind angesichts der Klimakrise notwendig. Viele Gebäude entsprechen nicht den sozialökologischen Anforderungen, die es zur Einhaltung des 1,5-Grad-Ziels benötigt. Die energetische Modernisierung und insbesondere die Umlage der Modernisierungskosten darf allerdings nicht dazu führen, dass Mieter\*innen hinterher ihre Mieten nicht mehr zahlen können und ausziehen müssen. Die Gefahr durch Verdrängung nach Modernisierungsarbeiten ist sehr hoch. Das haben wir in vielen Frankfurter Siedlungen beobachten können. Daher muss die Kommune alle Hebel in Bewegung setzen, um Mieterhöhungen zu dämpfen bzw. zu vermeiden. Bei öffentlichen Wohnungsgesellschaften, an denen die Stadt Frankfurt beteiligt ist, muss die Warmmietenneutralität zwingend eingeführt werden. Die Warmmieten dürfen im Endergebnis für die Mieter\*innen nicht steigen. Öffentliche Gesellschaften wie die ABG Holding und die Nassauische Heimstätte machen jedes Jahr Gewinne in Millionenhöhe und stehen wirtschaftlich gut da. Sie müssen dabei in die energetische Sanierung investieren und dürfen dabei maximal die Mieten um so viel erhöhen, wie viel Energie eingespart wird. Außerdem müssen die Frankfurter Modernisierungsprogramme massiv ausgeweitet werden. Auf Bundesebene muss erreicht werden, dass die Modernisierungsumlage von derzeit 8 Prozent fällt. Sie ist ein Verdrängungsmotor und muss weg!*

### 3.) Mietenstopp/Mietspiegel

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften könnten mit moderaten Mietsenkungen nicht nur ihre eigenen Mieter\*innen entlasten, sondern auch so auf den Mietspiegel einwirken, dass dieser nicht immer weiter steigt. Wie stehen sie dazu?

#### Ihre Antwort:

*Die öffentlichen Wohnungsgesellschaften tragen eine große Verantwortung. Sie sind für eine soziale Wohnraumversorgung verantwortlich und müssen sich deutlich von privaten Wohnungsmarktakeuren unterscheiden. Der Mietenstopp bei der ABG Holding geht in die richtige Richtung. Allerdings ist er zeitlich begrenzt und läuft bereits 2026 aus. Er lässt zudem Mieterhöhungen um durchschnittlich ein Prozent pro Jahr zu. Da viele Mieter\*innen, die in Wohnungen öffentlicher Gesellschaften wohnen, bereits jetzt mit einer zu hohen Mietbelastung zu kämpfen haben, müssen Mieten gedeckelt und perspektivisch sogar abgesenkt werden. Das gilt für Menschen, die vom Einkommen her Anspruch auf eine Sozialwohnung oder sogenannte Mittelstandswohnung haben, jedoch momentan eine höhere Miete zahlen. Für diese Haushalte müssen die öffentlichen Wohnungsgesellschaften unbedingt die Mieten auf das Niveau vom Förderweg 1 und 2 absenken. Dies hätte zudem positive Auswirkungen auf den Mietspiegel, der die niedrigeren Mieten einbezieht und durch die Mietabsenkung ebenfalls sinken würde. Von einem niedrigeren Mietspiegel würden alle Frankfurter\*innen profitieren, die von Mietspiegelmieterhöhungen betroffen sind. Das betrifft auf lange Sicht alle Frankfurter\*innen, die durch den privaten Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgt werden.*

#### 4.) Milieuschutz

Wie kann der Milieuschutz angesichts anhaltender Gentrifizierung ausgeweitet werden?

Wie soll in Gebieten mit fortgeschrittener Gentrifizierung eine weitere soziale Entmischung verhindert werden?

#### Ihre Antwort:

*Der Milieuschutz in Frankfurt muss unbedingt ausweitete werden. Er löst zwar die strukturellen Probleme am Wohnungsmarkt nicht, ist jedoch ein konkretes Mittel, das ausgeschöpft werden sollte. Die Gentrifizierung schreitet in vielen Stadtteilen massiv voran und muss angegangen werden. Milieuschutzsatzungen sind ein kommunales Instrument, um hohe Mieten und Verdrängung zu bekämpfen. Sie ermöglichen beispielsweise das Verbot von Luxussanierungen, die Genehmigungspflicht bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und ein kommunales Vorkaufsrecht beim Verkauf von Mietshäusern, wenn die Verdrängung von Mieter\*innen zu befürchten ist.*

*Leider gilt für viele schützenswerte Siedlungen in Frankfurt noch keine Erhaltungssatzung. Es ist beispielsweise nicht nachvollziehbar, wieso die Siedlung in der Waldschmidtstraße 41-45a, Wittelsbacherallee 16-26 und Jacob-Carl-Junior-Straße 2-8 nicht in die bestehende Erhaltungssatzung Nr. 51 aufgenommen wurde, deren Gebiet an der Wittelsbacherallee abschließt. Dort sind erst kürzlich 257 Wohnungen aus der Bindung gefallen. Durch den fehlenden Milieuschutz gibt es bisher keine rechtlichen Möglichkeiten für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts.*

*Um den Milieuschutz effektiv auszuweiten, bedarf es umfassendere Untersuchungen für die Bestimmung neuer Erhaltungssatzungen. Dabei müssen Siedlungen mit auslaufenden Sozialbindungen und niedrigen Bestandsmieten unbedingt berücksichtigt werden. Die Untersuchungen müssen außerdem in kürzeren Abständen erfolgen. Eine Aktualisierung bzw. Neufassung der Satzungen alle fünf Jahre, wie aktuell beschlossen, ist nicht ausreichend, zumal Gentrifizierungsprozesse eine besondere Dynamik aufweisen. Bei den Untersuchungen dürfen baurechtliche Kriterien nicht über soziale Kriterien zum Schutz der Zusammensetzung der Bewohner\*innen gestellt werden. Der Milieuschutz ist erst wirksam, wenn nicht nur die Bausubstanz, sondern vor allem die Bewohner\*innenschaft geschützt wird. Die sozialen Kriterien müssen dabei so gefasst werden, dass der Schutz möglichst vieler Menschen mit geringem Einkommen ermöglicht wird. Oberstes Ziel muss sein, der Verdrängung der Menschen entgegenzuwirken.*

*Zudem müssen die rechtlichen Grundlagen für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten wiederhergestellt und gestärkt werden. Das kommunale*

*Vorkaufsrecht braucht Rechtssicherheit. Nur dann das Vorkaufsrecht auch konsequent ausgeübt werden. Der Abschluss von Abwendungsvereinbarungen ist nicht ausreichend. Vielmehr muss die Stadt Frankfurt Mietshäuser, in denen die Verdrängung der Mieter\*innen droht, selbst aufkaufen und in öffentlicher Hand behalten, um die Kontrolle über die Mietpreisentwicklung zu wahren. Ein Weiterverkauf an gemeinwohlorientierte Akteure, wie z.B. gemeinwohlorientierte Genossenschaften, ist denkbar. Es braucht klare Regelungen zur Sicherung von stabilen, günstigen Mieten – vor allem auch nach Modernisierungsmaßnahmen. Langfristig muss Wohnraum dem Markt entzogen werden. Das kommunale Vorkaufsrecht und somit die Ausweitung des Milieuschutzes sind ein Anfang und können den öffentlichen Wohnungsbestand erhöhen.*