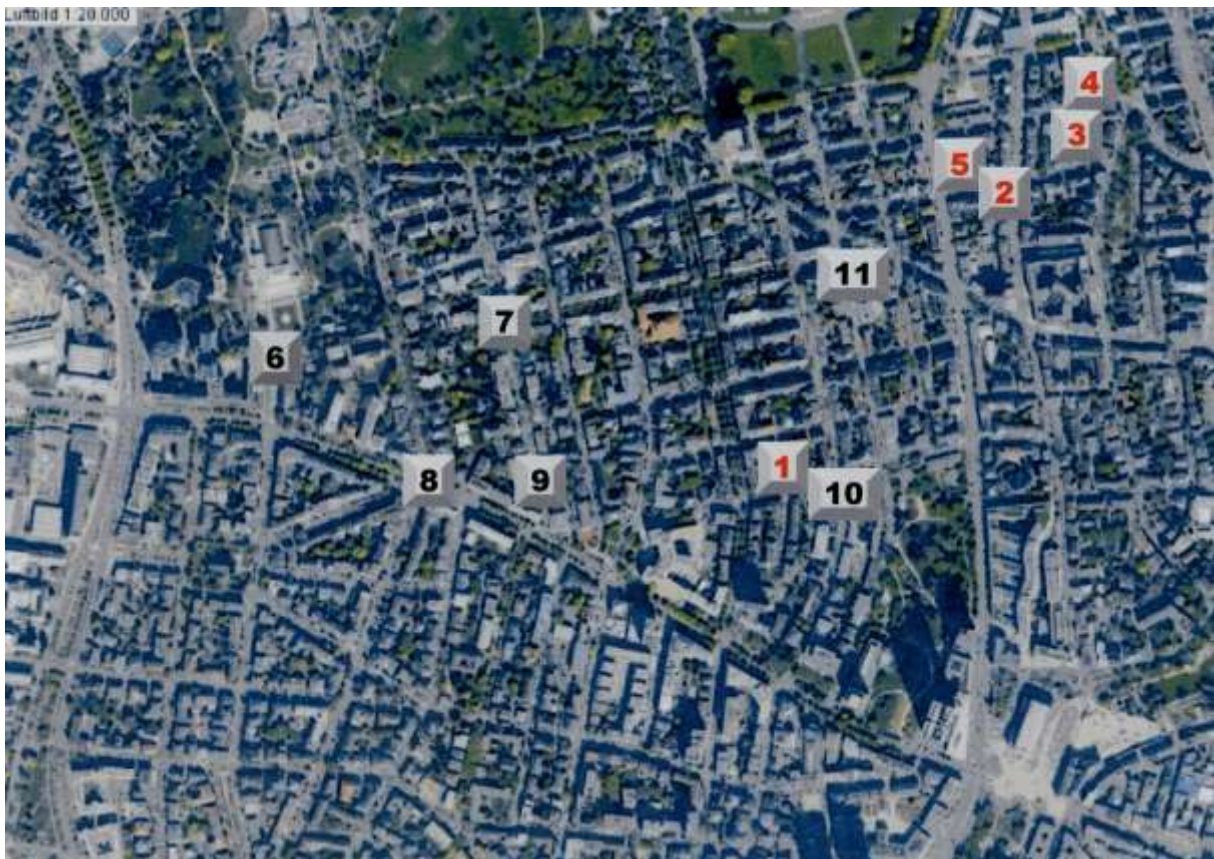


Mietervertreibung Luxussanierung Leerstand im Westend



Beispiele

Im folgenden werden einige beispielhafte Fälle aufgeführt, an denen der gegenwärtig zu beobachtende bauliche und soziale Wandel im Westend, der mit einer Mietervertreibung einhergeht (Gentrifizierung), deutlich wird.

Beispiel 1 – Mietervertreibung, Leerstand

Wöhlerstraße 22

Das Mehrfamilien-Mietshaus, nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet, ist seit längerem als Spekulationsobjekt bekannt. Es ist seit dem 10. Dezember 2013 komplett leergeräumt. An diesem Termin kurz vor Weihnachten sind die beiden letzten Mietparteien zwangsgeräumt worden. Das Haus soll dem Vernehmen nach abgerissen werden. Es dürfte ein Neubau mit Luxus-Eigentumswohnungen geplant sein.



Die Stadt scheint der Meinung zu sein, dass im Westend keine besonderen (städtebaulichen) Gründe dafür vorliegen, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen (Milieuschutz). Es dürfte aber offensichtlich sein, dass Entmietungen mit dem Ziel von Luxussanierungen und Bildung von Wohnungseigentum, womit das Letzte aus dem Wohnimmobilienmarkt herausgeholt wird (vgl. die exorbitanten Preissteigerungen im Neubau von Eigentumswohnungen gerade im Westend), sofern es sich nicht um Einzelfälle handelt, über Kurz oder Lang drastisch auch auf das Niveau der Mieten auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt durchschlagen werden. D.h. von den Aufwertungen im hochpreisigen Segment profitieren dann auch die Eigentümer von älteren Wohnimmobilien (ohne einen Cent investiert zu haben) und ausbaden müssen es die normalen, langjährigen Mieter, die evtl. ausziehen müssen, weil sie die Miete nicht mehr zahlen können. Dieser Zusammenhang ist seit dem letzten Mietspiegel offensichtlich.

Die Stadt hätte also die Möglichkeit, im Gebiet der Erhaltungssatzung Nr. 3, die mit Milieuschutz ausgestattet ist, den Rückbau und die Nutzungsänderung (Abriß und Neubau von Eigentumswohnungen) zu verhindern. Druck auf die Eigentümer der in Frage stehenden Immobilie hätte die Stadt nach geltendem Recht mit der Ausübung ihres allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB bzw. durch die „Androhung“ der Ausübung des Vorkaufsrechts ausüben können. München macht es vor, wie mit dem Vorkaufsrecht aktive Wohnungspolitik betrieben werden kann!

Leider hat Hessen keine Umwandlungsverbots-Verordnung erlassen, wie sie nach dem BauGB für Milieuschutzgebiete möglich ist (§ 172 Abs. 1 Satz 4), Mit ihr könnte auch der Neubau von Eigentumswohnungen erschwert werden. Eine Dämpfung der Renditeerwartungen von Investoren (nur auf Zeit, weil die Landesverordnung auf höchstens 5 Jahre befristet sein muss) könnte zu pfleglicherem Umgang mit dem Wohnungsbestand motivieren, gerade auch, was Mietshäuser aus den 50er und 60er Jahren anbetrifft. Sie werden leider nicht als Zeugnisse einer besonderen Bauepoche generell als beachtens- und schützenswert angesehen.

Beispiel **2** - Leerstand

Leerbachstraße 92

Seit gut vier Jahren steht das fünfgeschossige Nachkriegshaus mit 18 Mietwohnungen leer. Das Gebäude verkommt. Angesichts des Mangels an bezahlbarem Wohnraum in Frankfurt und insbesondere im Westend ist das ein wohnungspolitischer Skandal! Der jetzige Eigentümer, der über zahlreiche Immobilien in Frankfurt verfügt, will das Wohnhaus abreißen und unter größerer Grundstücksausnutzung einen Neubau mit Luxuswohnungen errichten.



Für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt (Teil von Westend 2), existiert kein Bebauungsplan. Die Stadt weigert sich bisher, einen BPl zu erlassen, der zumindest die vorhandene Bebauung festschreibt. Die Bauaufsicht will lieber mit § 34 BauGB operieren, wonach ein Bauvorhaben zulässig ist, wenn es sich in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein wunderbar dehnbare Begriff! Die Bauaufsicht hat im Vorfeld schon zu erkennen gegeben, dass sie einen Neubau genehmigen würde, der tiefer als das Bestandsgebäude in den Garten hineinragt, egal ob dadurch Grün vernichtet und bislang unbebauter Boden versiegelt wird. Ästhetische und klimatische Aspekte, die für die Wertschätzung des Wohnumfelds eine Rolle spielen, zählen offenbar nicht.

Eine Milieuschutzsatzung gibt es für das Gebiet nicht, weil die Stadt sie nicht wollte. Sie hätte möglicherweise gegen Entmietung und Leerstand des Mietshauses ins Feld geführt werden können (Verknappung von Mietwohnungen und Effekt der Mietpreissteigerung durch hochpreisigen Eigentumswohnungsbau). Mit einer Zweckentfremdungs-Verordnung, wie sie bis 2004 für Frankfurt galt und wie sie die Hessische Landesregierung wieder in Kraft setzen könnte, wenn der politische Wille dazu vorhanden wäre, könnte zumindest gegen den skandalös langen spekulativen Leerstand vorgegangen werden.

Beispiel 3 - Mietervertreibung

Böhmerstraße 4

Ein unter Denkmalschutz stehendes Gründerzeithaus von 1906 mit ungewöhnlichem Sockelgeschoß in Bruchstein-Mauerwerk.

Die Entmietung des Hauses, das von einer griechischen Firma gekauft wurde, ist in vollem Gang mit Methoden, die aus den 1970er Jahren bekannt sind: Überbelegung mit Ausländern, Verwahrlosung und Verschandelung.

An der Fassade bröckelt es, an der Vorderfront sind 4 Satellitenschüsseln fest montiert. Die Arztpraxis (und – wohnung) im Parterre (Dr. Roumer) muß nach erfolgreicher Räumungsklage geräumt werden; die Wohnung ist bereits leer, die Praxis kann nach

Intervention engagierter BürgerInnen noch bis Mitte 2014 bleiben. Die Wohnung im zweiten Stock ist an zwei Türken vermietet, die den Wohnraum an häufig wechselnde Familien aus Südosteuropa untervermieten. Diese Wohnung ist unhaltbar überbelegt. Das scheint aber städtische Behörden, die darüber informiert wurden, bisher nicht zu interessieren. Die oberen Wohnungen sind noch normal vermietet.



Der Entmietung mit dem wahrscheinlichen Ziel der Umwandlung in Eigentumswohnungen könnte mit einer Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB begegnet werden; die hat die Stadt aber für das Gebiet Westend 2 bewusst nicht erlassen. Deshalb würde auch eine Umwandlungsverbots-Verordnung, die das Land erlassen kann, hier nicht greifen. Sicher vor Überbelegung und zeitweiligem Wohnungsleerstand würde eine Zweckentfremdungs-Verordnung schützen, wie sie bis 2004 für Frankfurt galt; sie sollte vom Land schnellstmöglich wieder erlassen werden. Es ist zu hoffen, dass die Stadt sich dafür stark macht.

Die Verschandelung der Hausfassade sollte das Denkmalamt interessieren. Immerhin ist der Eigentümer nach § 11 DenkmalschutzG zur Erhaltung und pfleglichen Behandlung seines denkmalgeschützten Hauses verpflichtet.

Beispiel **4** – Mietervertreibung, Luxussanierungen

Wolfsgangstraße 90

Bis vor ca. 2 Jahren ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit erschwinglichen Mieten. Den Mietern wurde gekündigt, sie wurden teilweise rücksichtslos vertrieben (unsäglicher Lärm, Wasserschäden u.ä.). Das Haus wurde entkernt, aufgestockt und zu Luxuswohnungen umgebaut.



Beispiel **5** - Mietervertreibung

Böhmerstraße 42

Das Mehrfamilien-Wohnhaus aus der Nachkriegszeit mit 6 Wohnungen wurde von den Erben des langjährigen Eigentümers verkauft und vom neuen Eigentümer weitgehend entmietet, Nur zwei der alten Mieter blieben standhaft. Das Haus stand nach dieser Entmietung ziemlich lange leer bis es erneut den Eigentümer wechselte, der die Wohnungen (ca. 95 qm groß) sanierte. Sie kosten jetzt rd. 16 € / qm Kaltmiete. Sie sind vermietet, d.h. es gibt ein Klientel, das diese Preise bezahlen kann.



Beispiele 4 und 5 zeigen, dass Investoren insbesondere bei Nachkriegs-Wohnhäusern ein renditestärkendes Entwicklungspotential sehen (ein Investor im Westend hat dafür das Wort „wachküssen“ geprägt: die Gewinnmargen scheinen märchenhaft zu sein). Kein Wunder, dass „Immobilienhaie“ gerade im Westend unterwegs sind. Der Markt gilt zwar als „leergefegt“, angesichts der Eigentümer- und Altersstruktur im Westend darf aber immer wieder mit weiteren verwertbaren Objekten gerechnet werden.

Ergänzungen

Leerstand

Beispiel **6**



Palmengartenstraße 8
Mietervertreibung, Leerstand

Beispiel **7**



Myliusstraße 34, ehem. Dondorf Villa
7. Jahre Leerstand

Luxussanierung

Beispiel **8**



Bockenheimer Landstr. 79 – 81
Mietervertreibung, Luxuswohnungen

Abriss und Bau von Luxuswohnungen

Beispiel **9**



Myliusstraße Nr. 13 – 15
Premium Eigentumswohnungen

Wohnungssanierungen mit Mietsteigerung

Beispiel **10**



Unterlindau 22 – 30

Umbau Bürogebäuden in Luxus-Eigentumswohnungen

Beispiel **11**



Oberlindau 80
Luxus-Eigentumswohnungen



Oberlindau 78 -76
Luxus-Eigentumswohnungen