

Stadt Frankfurt vergibt Erbbaurechte an den Wohnungskonzern Vonovia – und befördert damit Mietenwahnsinn

Stellungnahme zur Akteneinsicht

24. August 2020

Wir, die Fraktion DIE LINKE. im Römer, haben einen Akteneinsichtsausschuss beantragt, weil wir vom Magistrat auf Nachfrage am 26.09.2019 erfahren haben, dass die Stadt Frankfurt am Main 40 Wohnnerbbaurechtsverträge mit dem Konzern Vonovia AG abgeschlossen hat (F 2021)¹. Aus den Akten schließen wir einen dringenden Handlungsbedarf: Fragen müssen geklärt werden, Versäumnisse aufgearbeitet – und vor allem müssen Wohnungen wieder zum Wohnen da sein und nicht, um die Profite von wenigen auf dem Rücken der Mieter*innen zu vermehren.

Ein Beispiel aus den Akten: Aus gemeinnützig wird profitorientiert

Grundstück: 2.796 m² | Erbbauzins: 9.438,97 DM | Laufzeitende: 30.11.2050

Die Häuser in Sachsenhausen waren ursprünglich für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Hessischen Handwerke AG vorgesehen, wurden dann von der Südwestdeutschen Gemeinnützigen Wohnungsbau AG und der Wohnbau Rhein-Main-Aktiengesellschaft vermietet. Die Wohnbau Rhein-Main-Aktiengesellschaft gibt es seit 2004 nicht mehr. Im Januar 2018 vermietet stattdessen Vonovia an derselben Adresse eine 2-Zimmer-Wohnung für knapp 11 Euro pro Quadratmeter, insgesamt mehr als 500 Euro.

Dabei ist das 2.796 Quadratmeter große Grundstück, über das der Immobiliengigant Vonovia waltet, öffentlich – es gehört der Stadt Frankfurt. Der entsprechende Erbbaurechtsvertrag läuft noch bis zum 30. November 2050. Er legt fest, dass Vonovia an die Stadt für die Nutzung des Grundstückes lediglich den Gegenwert von 0,48 DM pro Quadratmeter bezahlen muss. Bei einem Verkauf der Häuser hätte die Stadt das Vorkaufsrecht, würde also als erste zum Zug kommen.

Der Skandal daran? Früher waren diese Wohnungen gemeinnützig

Die Namen der früheren Erbbaurechtsnehmer*innen lesen sich wie aus einer anderen Zeit – einer Zeit als das Wohnen noch nicht ausschließlich als Ware angesehen wurde. Die Häuser auf den Grundstücken, um die es geht, wurden in den Aufbauphasen der 1950er Jahre oder sogar schon in den 1930er Jahren gebaut. Dies war im Rahmen einer steuerlichen Vergünstigung möglich: Der Wohnungsgemeinnützigkeit. Bis 1990 die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen im Nachklang des Skandals der Neuen Heimat von der schwarz-gelben Bundesregierung abgeschafft wurde, konnten die Steuern für Wohnungen erlassen werden,

¹ Alle parlamentarischen Dokumente können im parlamentarischen Informationssystem der Stadt Frankfurt, PARLIS online abgerufen werden unter: <https://www.stvv.frankfurt.de/parlis2/vorlagen.html>

Stellungnahme zur Akteneinsicht

solange die Mieten niedrig blieben. In dem Zuge wurden auch vergünstigte Erbbauzinsen angeboten, um den Wohnungsbau anzukurbeln.

Das sieht zum Beispiel so aus: 1918 wurde die *Gemeinnützige* Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten gegründet. Jahrelang baute und vermietete die Gesellschaft günstige Wohnungen. Doch dann wurde sie in Gagfah umbenannt und fusionierte 2015 mit der Deutschen Annington zum größten Immobilienunternehmen Deutschlands mit mehr als 350.000 Wohnungen. Kurze Zeit später folgte die Umbenennung in Vonovia – ein Name, der vielen Mieter*innen extrem negativ auffällt und mit „Mietenwahnsinn“ in Verbindung steht.

Von feuchten Wänden, Schimmel und Ungeziefer: Vonovia macht Gewinne auf den Rücken der Mieter*innen

Die Mängelliste ist lang: Mieter*innen beschwerten sich immer wieder über schlechte Instandhaltung, eine kaum vorhandene Erreichbarkeit des Unternehmens und Luxussanierungen. Letztere führen zu deutlichen Mietanstiegen und damit zu Verdrängung. Ein Beispiel für die Unternehmensstrategie der Vonovia findet man in der Knorrstraße im Gallus.² Nach der Sanierung sollen die Mieten um 120 Euro steigen, obwohl schon davor viele Einschränkungen im Lebensstandard hinnehmen müssen, um die Miete noch bezahlen zu können.³ Die zusätzlich aufgestockten und neu gebauten Wohnungen sind deutlich teurer als die Bestandswohnungen und treiben damit die Mietpreise in der Knorrstraße weiter in die Höhe.

Die Mieten fließen direkt in die Gewinne, so hat die Plattform kritischer Immobilienaktionär*innen ausgerechnet, dass 37 % der Mieteinnahmen des Jahres 2019 in den Gewinn der Anleger*innen fließen.⁴ Eine weitere Strategie von Vonovia ist die künstliche Erhöhung der Betriebskosten durch Insourcing von Leistungen – mit dem Nebeneffekt der verschlechterten Arbeitsbedingungen und fehlenden Tarifbindung für die angestellten Handwerker*innen. Diese Geschäftsstrategie wird im Jahresabschluss der Vonovia sichtbar und von den kritischen Immobilienaktionär*innen seit Jahren kritisiert: „Im Jahr 2019 hat der Konzern in diesem Segment ein operatives Ergebnis vor Steuern (EBITDA) von 146,3 Mio. Euro erzielt, 20 % mehr als im Jahr davor.“⁵

Vonovia hat die ehemals gemeinnützigen Wohnungen in Frankfurt erworben – teilweise nachverdichtet – und modernisiert diese Siedlungen und Wohnungsbestände. Vonovia

² Obwohl die Wohnungen in der Knorrstraße nicht (mehr) auf öffentlichem Grund stehen, so sind sie doch ehemals gemeinnützig, nämlich als Eisenbahner*innen-Wohnungen, gebaut worden.

³ FNP vom 18.3.2019 „Von feuchten Wänden, Schimmel und Ungeziefer: Vonovia-Mieter sprechen von unhaltbaren Zuständen“, <https://www.fnp.de/frankfurt/frankfurt-hessen-vonovia-mieter-sprechen-unhaltbaren-zustanden-11862147.html> (zuletzt abgerufen am 5.8.2020)

⁴ <https://xn--mieteraktionrin-clb.de/vonovia-leg-von-jedem-euro-miete-sollen-37-41-cent-als-dividende-an-die-aktionaere-ausgeschuettet-werden/> (zuletzt abgerufen am 5.8.2020)

⁵ <https://xn--mieteraktionrin-clb.de/vonovia-hv-2020-fragen-3-value-add-und-rechnungslegung/> (zuletzt abgerufen am 5.8.2020), siehe auch <https://xn--mieteraktionrin-clb.de/vonovia-keine-behinderung-der-mieterorganisationen-keine-gaengelung-der-konzernkritik/>

verdrängt die alteingesessenen Mieter*innen und nutzt jede Möglichkeit, die Mietpreise nach oben zu treiben.

Die Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH: Verkauf gemeinnütziger Wohnungen

Ein besonderer Fall ist die Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH. Viele der Wohnungen tauchen in den Akten zu städtischen Erbbaurechten auf. Sie werden jetzt von der Vonovia vermietet, weil die ehemals öffentliche Gesellschaft 2002 von Bund, dem Land Hessen und schließlich 2003 von der Stadt Frankfurt an die Viterra AG verkauft wurden. Die Viterra AG ist 2006 von der Deutschen Annington aufgekauft worden, die dann zur Vonovia umbenannt wurde.

Bei den einzelnen Grundstücken hat es die regierende Politik jeweils versäumt, die öffentlichen Belange zu schützen. Bei jedem Verkauf hätte die Stadt ein Vorkaufsrecht gehabt und die alten, sozial- und bezahlbaren Wohnungsbestände kaufen können. Das wurde versäumt. Bei der Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH hat sie dem Verkauf an einen Immobiliengiganten sogar aktiv zugestimmt.

Bisher wurden diese Fehler jedoch nicht eingesehen. Die Stadt hat hier nicht nur ein Auge, sondern beide Augen zugedrückt, und so gingen tausende gemeinnützige sozial- und bezahlbare Wohnungen an börsennotierte Wohnungsbaugesellschaften.

Ein zweites Beispiel aus den Akten: Verkauf 2019

Grundstück: 406m² | verkauft am 01.05.2019

Nach Verkauf des Hauses zum 01.05.2019 sinkt der Erbbauzins der Liegenschaft um 16,24 Euro, das sind 0,04 Euro pro verkauftem Quadratmeter.

Bei diesem Beispiel drängen sich gleich mehrere Fragen auf:

Wie war ein Verkauf eines öffentlichen Grundstücks im Jahr 2019 möglich, wenn Jan Schneider und Planungsdezernent Mike Josef (SPD) doch immer wieder beteuern, dass kein öffentlicher Grund verkauft würde?¹

Wieso ist der Erbbauzins nicht früher angepasst worden, sondern bemisst immer noch 4 Cent pro Quadratmeter?

Noch etwas fällt auf: In dem Gebiet haben sich die Bodenrichtwerte in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. Die Preise von ehemals öffentlichen Wohnungen tragen also nicht mehr zur Entspannung des Wohnungsmarktes bei, sondern sind ebenso von den Preissteigerungen betroffen wie alle Wohnungen.

Der Magistrat hat bei der Anpassung der Erbbauzinsen versagt

Insgesamt handelt es sich in Frankfurt um 40 Objekte. Das hört sich nicht viel an. Doch hinter einem Objekt verbergen sich teilweise ganze Siedlungen. Insgesamt umfasst der Erbbaurechtsbestand etwa 500 Hausnummern. Die Gebiete erstrecken sich über das gesamte

Stellungnahme zur Akteneinsicht

Stadtgebiet, besonders viele Häuser liegen in den Aufbaugebieten der 1950er Jahre – Griesheim, im Dornbusch und Eschersheim.

Die Anpassung der Erbbauzinsen ist in den Akten lediglich sporadisch hinterlegt, viele Zinssätze scheinen noch aus der Zeit der Gemeinnützigkeit zu stammen. Denn immer noch sind große Teile der öffentlichen Grundstücke so günstig, dass Vonovia pro Quadratmeter mit dem Pfennig zahlt. Da stellt sich die Frage: Warum darf ein Konzern wie Vonovia von gemeinnützigen Zinssätzen profitieren, wenn sie gegen die Interessen der Mieter*innen agieren und sich alles andere als gemeinnützig verhalten?

Es scheint als würden viele einzelne Erbbaurechtsnehmer*innen im Gegensatz zu den großen Konzernen von der Stadt benachteiligt. Vor allem in neuen Verträgen ist eine ständige Anpassung an die Verbraucher*innen-Preise vorgesehen. Sie ist nur in den wenigen der aktenkundigen Erbbaurechtsverträge vereinbart. Die an die Stadt zu zahlenden Erbbauzinsen steigen außerdem mit den Bodenwerten – und die werden von Unternehmen wie Vonovia zusätzlich nach oben getrieben, indem sie schamlos die Mieten erhöhen.

Der Magistrat hat beim Ausüben der Vorkaufsrechte versagt

Neben der Möglichkeit der Anpassung der Erbbauzinsen hätte die Stadt Frankfurt bei jeder Übernahme durch eine neue Wohnungsgesellschaft ein Vorkaufsrecht gehabt. Sie hätte die Wohnungen also zurückkaufen können, die Mieten langfristig stabil halten und den Mieter*innen ein sicheres Leben in Frankfurt ermöglichen können. Der Magistrat hat sich jeweils dagegen entschieden und die ehemals gemeinnützig gebauten, bezahlbaren Wohnungen an Immobilienriesen verkauft.

Nun zu warten, bis die Laufzeiten der Verträge abgelaufen sind, ist langwierig: Während das früheste Laufzeitende 2029 relativ nah scheint, so ist ein Großteil der Laufzeiten noch bis Mitte des Jahrhunderts oder – im Extremfall – sogar bis 2101 angesetzt. Offen bleibt dabei, warum sich die Laufzeiten nicht an der Lebensdauer der Häuser orientieren, die auf den Grundstücken stehen. Teilweise sind diese schon über 100 Jahre alt.

Beispiel drei aus den Vonovia-Akten: Heute überteuerte Mietwohnungen

Vertragsbeginn: 01.01.1953 | Vertragsende: 31.12.2051 | letzte aktenkundige Zinsanpassung: 05.06.1996 | Erbbauzins: 4.087,26 DM pro Jahr

Das Haus mit zwei Eingängen war früher ein Wohnheim berufstätiger Frauen. Jetzt vermietet Vonovia hier 1-Zimmer-Wohnungen für **17,29 Euro pro Quadratmeter** bzw. für monatlich gut 530 Euro.

Laut den zugänglichen Akten wurde der Erbbauzins zuletzt 1996 angepasst, damals noch auf einen Wert in D-Mark. Diese Anpassung hat zeitlich vor der Übernahme durch die Vonovia stattgefunden. Im Erbbaurechtsvertrag ist weiterhin die mittlerweile von der Vonovia übernommene GAGFAH als Vertragspartnerin aufgeführt. Ein weiterer Hinweis dafür, dass die Erbbauzinsen seit der Übernahme durch Vonovia nicht angepasst wurden.

Offen bleibt bei diesem Beispiel auch, warum keine Mietpreisbegrenzung im Erbbauvertrag erfasst ist oder anderweitig durchgesetzt werden kann.

Besserung ist nicht in Sicht

Auch jetzt noch scheint niemand in der Koalition aus CDU, SPD und Grünen Interesse an einer Kurskorrektur zu haben. Nicht nur war kaum ein Mitglied der anderen Fraktionen beim Akteneinsichtsausschuss anwesend. Stadtrat und Liegenschaftsdezernent Jan Schneider (CDU) kann auf mehrmalige Nachfrage nicht beantworten, wie viele Wohnungen auf den städtischen Grundstücken stehen, die Vonovia bewirtschaftet.⁶ Das Ausüben von Vorkaufsrechten ist für Jan Schneider selbst in Milieuschutzgebieten nur „das letzte Mittel“⁷ – lieber werden die Mieter*innen überteuerten Mieten überlassen.

Viele Fragen bleiben offen

Die Akten sind sehr umfangreich und stammen aus vielen Jahrzehnten. Nicht immer scheinen alle Angaben zu Grundbuchlasten, Erneuerungsverträgen, Zinsanpassungen oder Änderung des Vertragspartners, z.B. bei (Weiter-)Verkauf der Immobilienunternehmen oder deren Umbenennung, vorhanden zu sein. Einige Grundstücke sind außerdem mit nicht unerheblichen Schulden belastet. Diese hätte die Stadt Frankfurt als Grundstücksbesitzerin zu tragen, wenn die Wohnungsunternehmen die Häuser nicht mehr halten können. Wer die Verantwortung für diesen Fall trägt, bleibt offen. Einige Verträge liegen schon Jahre oder sogar Jahrzehnte in der Vergangenheit. Nach so langer Zeit politische Verantwortung für einen Fehler zu übernehmen, ist mehr als unüblich.

Wir als LINKE fordern jetzt

- Die umgehende Beantwortung aller offenen Fragen und eine Klärung der Verantwortlichkeiten. Versäumnisse sollen aufgeklärt werden und die Stadtregierung die Verantwortung tragen. Diejenigen, die Versäumnisse verschuldet haben, müssen zur Verantwortung gezogen werden.
- Wir wollen das Vorkaufsrecht der Stadt Frankfurt nutzen und die Häuser & Siedlungen wieder in die öffentliche Hand bringen. Für Vernachlässigungen der Liegenschaften soll die Vonovia mit entsprechenden Instandhaltungsmaßnahmen aufkommen. Dies einzufordern hat die Stadtregierung bisher versäumt.
- Wir unterstützen die Forderung nach der Enteignung großer Wohnungskonzerne wie Vonovia und Co. Denn mit einer Vergesellschaftung würden Häuser zurück in öffentlichen Besitz gelangen, die in der Vergangenheit bereits massiv mit öffentlichen Geldern gefördert wurden und deren Instandhaltung sich Vonovia und andere Konzerne nicht gewachsen zeigen.
- Wir fordern den Magistrat auf, die Rahmenbedingungen für die Vergabe von Erbbaurechten so zu gestalten, dass Unternehmen, die mit ehemals öffentlichen

⁶ F 2493 vom 26. März 2020 und F 2536 vom 07. Mai 2020.

⁷ Stadt Frankfurt, 30.07.2020, <https://frankfurt.de/aktuelle-meldung/Meldungen/Milieuschutz---Stadt-Frankfurt-erwirbt-weiteres-Gebaeude> (zuletzt abgerufen am 5.8.2020)

Stellungnahme zur Akteneinsicht

Wohnungsbeständen so schlecht umgehen wie Vonovia und Co. keine Möglichkeit haben, weitere Häuser & Siedlungen zu kaufen.

- Von verbesserten Erbbaurechtsregelungen sollen diejenigen profitieren, die öffentliche Grundstücke gemeinnützig nutzen und langfristig bezahlbare Mieten auf städtischen Grundstücken gewährleisten, wie zum Beispiel Genossenschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte.
- Wohnungen – vor allem öffentliche – sollen nicht als Ware behandelt werden, sondern sichern das Menschenrecht auf Wohnen ab.

Fazit

Es ist ein Skandal, wie die Stadtregierung den ausschließlich profitorientierten Umgang mit den öffentlichen Grundstücken und mit dem ehemals öffentlichen und sozialen Wohnungsbestand hinnimmt. Indem der Magistrat die Grundstücke und die Häuser darauf der Vonovia überlässt, unterstützt er deren Geschäftspolitik, die alles andere als gemeinnützig ist. Es profitieren wenige Anleger*innen und Fonds – die Mieter*innen und Bürger*innen dieser Stadt stehen auf der Seite der Verlierer*innen. Wir fordern den Magistrat auf, endlich im Allgemeininteresse zu handeln und die Häuser zurück in den öffentlichen Besitz zu holen!