

Projektarbeit - Wohnen in Offenbach

Offenbach, 5.02.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Sozialwohnungen in Offenbach	1
1.1. Stand Sozialwohnungen	2
1.1.1. Objektförderung/Sozialwohnungsbau	2
1.1.2. Subjektförderung	4
1.2. Aktuelle Praktiken zum geförderten Wohnungsbau in Offenbach	6
1.3. Bedarf an günstigem Wohnraum und nicht-diskriminierender Vergabep Praxis	8
1.3.1. Weniger günstige Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt	8
1.3.2. (Mehrfach) Diskriminierung auf dem freien Wohnungsmarkt	9
1.3.3. Drohende Segregationstendenzen	9
1.3.4. Jahrelange Wartezeiten bei öffentlichen Wohnungsbauunternehmen	9
1.3.5. Wohnraum für Geflüchtete, rassistischen Spaltungen vorbeugen	10
1.4. Grenzen des Sozialwohnungsbaus	10
1.4.1. Auslaufende Sozialbindungen	10
1.4.2. Verbindliche Quote nur beim Verkauf städtischer Grundstücke ist ungenügend	11
1.4.3. Fehlende Berücksichtigung verschiedener Lebensrealitäten	11
1.4.4. Fehlende Mitbestimmung	12
1.5. Ausblick	12
2. Wohnen und ALG II	14
2.1. Standardisierung der Bruttokaltmieten	15
2.2. Auswahl der Mitangebote hinsichtlich der Angemessenheitsgrenzen der KdU	16
2.2.1. „Zumutbarkeit“ der Fläche	17
2.2.2. „Zumutbarkeit“ der Raumzahl	18
2.2.3. „Strenge“ Auslegung der Angemessenheitsgrenzen	19
2.2.4. Ausschluß von 19 Mietangeboten wegen Unzumutbarkeit	19
2.2.5. Berücksichtigung unter Vorbehalt: zu grosse Wohnungen und das Risiko einer unvollständigen Heiz- und Stromkostenübernahme	20
2.3. Theoretisch zugängliche vs. real verfügbare Mietangebote	20
2.4. Interpretation der massiven Diskriminierung von ALG II-Bezieher*innen auf dem Offenbach Wohnungsmarkt	22
2.4.1. Diffamierung von ALGII-Empfänger*innen	22
2.4.2. Mietzahlungsrückstände durch verwaltungstechnische Versäumnisse der Mainarbeit	23
2.4.3. Mietzahlungsrückstände durch Sanktionen	25
2.5. Weitere Ausschlüsse	26
2.5.1. Nachfragekonkurrenz im niedrigpreisigen Segment	26
2.5.2. Rassistische Diskriminierung am Wohnungsmarkt	26
2.5.3. Zuzug von ALG II-Bezieher*innen nach Offenbach	27
2.6. Staatliche Koproduktion der Wohnungsnot (von ALGII-Empfänger*innen)	27
3. Neubau und Aufwertung	29
3.1. Aufwertung durch Neubau	30
3.2. Das „Verlummungs-Argument“	31
3.3. Aufwertung in Offenbach – Empirische Befunde	33
3.3.1. Nordend	33
3.3.2. Auffälligkeiten bei der Auswertung nach Baujahr	35
3.3.3. Erste Anzeichen für eine Verdrängung im „Senefelderquartier“	35

3.4. Der Offenbacher Mietspiegel	35
3.5. Was fehlt?	36
4. Soziale Wohnungspolitik	37
4.1. Kurzfristig	38
4.1.1. Kommunalpolitische Instrumente zur Verhinderung von Verdrängungsprozessen	38
4.1.1.1. Erhaltungssatzung	38
4.1.1.2. Milieuschutzsatzung	38
4.1.1.3. Umwandlungsverordnung	39
4.1.1.4. Vorkaufsrecht	39
4.1.1.5. Zwischenfazit	40
4.1.1.6. Grundsätzliches zu den rechtlichen Instrumenten des Mieterschutzes	40
4.1.2. Interessensvertretung für Mieter*innen	41
4.1.3. Verbindliche Sozialwohnungsquote	42
4.1.3.1. Die Investoren werden trotzdem Schlange stehen	43
4.1.4. Sozialgerechte Bodennutzung	43
4.1.4.1. Beispiel München	43
4.1.4.2. Beispiel Münster	45
4.1.4.3. Einschätzung für Offenbach	46
4.1.4.4. (Teilweise) Übernahme der Erschließungskosten	47
4.1.4.5. Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt schwinden mit zunehmender Privatisierung	49
4.1.4.6. Erbbaurecht	49
4.2. Längerfristig	50
4.2.1. Gemeinnütziger Wohnungsbau	50
4.2.1.1. Die Abschaffung des Gemeinnützigkeitsgesetzes	50
4.2.2. Die Rolle der GBO	51
4.2.3. Neue kommunalee Wohnraumversorgung	53
4.3. Alternativen	54
4.3.1. Häuser vom Markt nehmen	54
5. Öffentlicher Raum	56
5.1. Mangelraum	57
5.2. Öffentlichkeit – Wer ist Teil davon?	57
5.3. Funktional und Verwertbar	57
5.4. Planung vs. Alltag	58
5.5. Privatisierung verhindern	59
5.6. Nicht-kommerzielle Räume stärken	59
5.7. Situationen der Öffentlichkeit	60
5.8. Untersuchung vorhandener Aufenthaltsorte	60
5.9. Vorhandene Orte stärker öffnen	60
6. Fehlende Daten / laufende Anfragen	62
6.1. Zu Heft 1	63
6.2. Zu Heft 2	64
6.3. Zu Heft 3	65
6.4. Zu Heft 4	65
7. Anhang	67

1. Sozialwohnungsbau in Offenbach

1.1 Stand Sozialwohnungsbau in Offenbach

1.1.1 Objektförderung / Sozialwohnungsbau

Offenbach kann, aufgrund der Auflagen des laufenden Schutzschirmprogramms, dem sich die Stadt freiwillig verpflichtet hat, den Bau von Sozialwohnungen nicht finanzieren. Gleichzeitig fallen aktuell viele ehemalige Sozialwohnungen aus der Sozialbindung, sodass die ehemals geförderten Wohnungen nun zu ortsüblichen Marktpreisen vermietet werden können. Darüber hinaus sind die Entwicklungen in Offenbach als Teil eines bundesweiten Umbaus der öffentlichen Wohnungsbauförderung zu verstehen, die seit dem Ende der 80er Jahre massiv reduziert wurde und zudem 2007 aus dem Zuständigkeitsbereich des Bundes ausgegliedert und an die Länder delegiert wurde (von Frieling 2009: 70). 2009 lag der Anteil an Sozialwohnung in Offenbach, laut den Wohnungspolitischen Leitlinien, bei 7,2% des gesamten Wohnungsbestandes. Bei gleichbleibendem Prozentsatz, wären dies gemessen am heutigen Wohnungsbestand ca. 4500 Wohnungen (vgl. Immobilienmarktbericht 2015). Laut der Antwort des Magistrats auf eine Anfrage der Fraktion DIE LINKE vom 07.12.2015 unterliegen aktuell jedoch lediglich 4149 Wohnungen der Sozialbindung, was einer Quote von 6,7% entspricht (Stand 31.11.2015).

Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Zahl ganz grundsätzlich *allen* Wohnraum beziffert, der durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) gefördert wurde, wozu auch Wohnungen des Förderprogramms 'Soziale Wohnraumförderung – *Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen*', gezählt werden. Offen ist zum aktuellen Zeitpunkt, wie hoch der Anteil derjenigen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand ist, die durch das Programm 'Soziale Wohnraumförderung – *Mietwohnungsbau*' gefördert wurden und werden. Die Unterscheidung der beiden Förderprogramme ist wichtig, da sie durch eine unterschiedlich starke Beteiligung der Kommune unterschiedlich stark geminderte Miethöhen ergeben: Während das Programm 'Soziale Wohnraumförderung – *Mietwohnungsbau*' bei der Erstvermietung die Nettokaltmiete „auf die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) abzüglich 15 Prozent“ limitiert¹, müssen Wohnungen nach dem Förderprogramm 'Soziale Wohnraumförderung – *Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen*' bei der Erstvermietung lediglich 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen². Dabei ist unklar, wonach sich in Offenbach die ortsübliche Vergleichsmiete bemisst. Auch ist offen, ob je nach Förderprogramm unterschiedliche Einkommensgruppen bei der Vergabe bevorzugt werden. So berichten Aktive der Initiative Bockenheim³ in Frankfurt, dass dort – u.a. bei der Belegung der wenigen geförderten Wohnungen auf dem Bockenheimer Depot – zahlreiche Menschen als Mieter*innen abgelehnt wurden, weil sie „zu wenig verdienen“, um nach dem Förderprogramm 'Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen' gefördert zu werden.

Ähnliches zeigt sich bei der aktuellen Regelung zur Belegung der geförderten Wohnungen auf

¹ Förderdatenbank, Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau, 5.2.1 Mietpreisbindung, URL:

<http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/inhaltsverzeichnis.html?get=4d6d5784ad63dd3d37fda9af2b6d1fc0;views:document&doc=9839&typ=RL>

² Förderdatenbank, Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen, URL:

<http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/inhaltsverzeichnis.html?get=8c112cb1f5a81a42dbccd45dc6315604;views:document&doc=12696>

³ <http://www.zukunft-bockenheim.de/>

dem ehemaligen MAN-Roland-Areal in Offenbach. Zwar generiert hier die Kooperation zwischen ABG Frankfurt Holding und der Stadt Offenbach neuen geförderten Wohnraum (18 öffentlich geförderte Wohnungen für Offenbacher*innen; 32 öffentlich geförderte Wohnungen für Frankfurter*innen) – die Wohneinheiten für Frankfurter*innen unterliegen jedoch strengen Belegungsvorgaben, sodass von 32 geförderten Wohnungen maximal 10 Wohneinheiten an Transferleistungsbezieher*innen vermietet werden dürfen⁴ – obwohl es sich um eine Förderung durch das Programm 'Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau' handelt (vgl. Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Offenbach a.M. und Frankfurt a.M.⁵), was deutlich macht, dass nicht nur die Wahl des Förderprogramms, sondern auch stadtplanerische Zielsetzungen (wie der Zuzug einkommensstarker Bewohner*innen und eine 'Kompensation' der hohen SGB II-Quoten in Offenbach) Ausschlüsse im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus produzieren.

Geförderter Mietwohnungsbau ist folglich nicht grundsätzlich für alle einkommensschwachen Haushalte gleich zugänglich, sondern produziert *innerhalb* der Gruppen, welche sich ohnehin nicht genügend am freien Markt versorgen können, enorme Unterschiede. Die Tendenz geförderten Wohnungsbau auch auf Haushalte mit mittleren Einkommen auszudehnen, ist dabei – angesichts der steigenden Mieten und der häufig stagnierenden Löhne – grundsätzlich zu begrüßen. So weist selbst Oberbürgermeister Schneider darauf hin, dass „Baupreise und Mieten in Offenbach [...] in den vergangenen Monaten stark gestiegen [sind]“ und sich „viele Facharbeiter[*innen], Polizist[*innen] oder Büroangestellte [...] ein Zuhause in Rhein-Main kaum noch leisten können“⁶. Konsequenterweise müsste eine solche Entscheidung jedoch berücksichtigen, dass der geförderte Wohnungsbau damit einen weit größeren Teil des Wohnungsmarktes abzudecken hat, als dies bisher beansprucht wird. Geht man davon aus, dass 2013 52,7% der Haushalte in Offenbach über ein niedriges Einkommen (von unter 25.000€ netto jährlich) verfügten⁷, müsste dies eine komplett andere Wohnungspolitik nach sich ziehen. Ohne eine massive Ausweitung des geförderten Wohnungsbaus, vergrößert die Berücksichtigung der Haushalte mit mittleren Einkommen lediglich die Konkurrenz um ein ohnehin schon viel zu geringes Angebot.

Aktuell sehen die Wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt eine Stabilisierung der Sozialwohnungsquote auf lediglich 7% des gesamten Wohnungsbestands vor und formulieren eine hierfür notwendige Quote von 30% geförderten Wohnungen für Neubauprojekte ab 50 Wohneinheiten. Angesichts der steigenden Einwohnerzahl, die sich schneller entwickelt als in den Leitlinien der Stadt angenommen, besteht nun (auf Anregung der SPD) die Überlegung diese Quote bereits für Projekte ab 30 Wohneinheiten einzuführen. Beim Verkauf städtischer Grundstücke solle ausschließlich an Investor*innen verkauft werden, die bereit sind die Quote zu erfüllen.

⁴ Antrag Magistratsvorlage Nr. 072/14, URL: <http://pio.offenbach.de/index.php?doctype=1&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290514>

⁵ URL: <http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2014-00011474&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290514>

⁶ Offenbacher Presse (19.03.2014): Offenbach braucht sozialen Wohnunnsbau. URL <http://www.op-online.de/offenbach/offenbach-braucht-sozialen-wohnungsbau-3423560.html>

⁷ Vgl. Kommunale Daten 2013 für Offenbach kreisfreie Stadt unter Berücksichtigung des Faktors 'soziale Lage' unter wegweiser-kommune.de

Gleichzeitig zeigte sich in der aktuellen Debatte, dass die Stadt kaum noch über geeignete Liegenschaften verfügt, die zum Zweck der Wohnbebauung verkauft werden könnten. Durch ihre bisherige Politik der Privatisierung städtischer Liegenschaften (vgl. 1.2 Aktuelle Praktiken zum geförderten Wohnungsbau in Offenbach), hat die Stadt ihre eigenen Gestaltungsmöglichkeiten bereits zu einem erheblichen Maße abgegeben und bringt sich auf lange Sicht in die Situation, Wohnungen von privaten Investor*innen anmieten oder zurückkaufen zu müssen (oder weitere Maßnahmen, wie beispielsweise die Einführung der Sozialgerechten Bodennutzung, zu ergreifen (vgl. HEFT 4, 4.1.2. Sozialgerechte Bodennutzung)) wenn der Bedarf an Sozialwohnungen nicht aus dem eigenen Bestand gedeckt werden kann⁸.

Generell zeigt sich für Offenbach, dass geförderter Wohnungsbau in der Vergangenheit fast ausschließlich durch öffentliche Wohnungsbauunternehmen getätigt wurde. So beträgt der Anteil der sozialgebundenen Wohnungen, welche sich in der Hand von öffentlichen Wohnungsbauunternehmen (NH, GBO, ABG etc.) befinden, ca. 95% aller öffentlich geförderten Wohnungen in Offenbach.

Über die aktuelle Verteilung von Sozialwohnungen über die Stadt, lässt sich wenig aussagen, da genaue Angaben aus datenschutzrechtlichen Gründen vom Magistrat nicht veröffentlicht werden dürfen. Aus der durch den Magistrat bereitgestellten, agglomerierten Karte, lässt sich jedoch ablesen, dass die Dichte an geförderten Wohnungen in den statistischen Bezirken 22 (Lauterborn), 31 (Rosenhöhe), 43 (Bürgel) und 33 (Bieber) besonders hoch ist.

1.1.2. Subjektförderung

Während die Objektförderung seit Ende der 80er Jahre fortschreitend dereguliert und abgebaut wurde, verschob sich die wohnungspolitische Praxis immer stärker in Richtung Subjektförderung, welche zum einen aus der Übernahme der Kosten der Unterkunft für Sozialleistungsbezieher*innen, sowie zum anderen aus dem, 1965 in der Bundesrepublik eingeführten Wohngeld besteht. Die Subjektförderung wird seither als wichtige Säule zur Abfederung der, mit dem Ende des Gemeinnützigkeitsprinzips und einer zunehmenden Deregulierung des Wohnungsmarkts einsetzenden, steigenden Mietbelastung der Haushalte verstanden (vgl. HEFT 4, 4.2.1.1. Die Abschaffung des Gemeinnützigkeitgesetzes). Die Zielgenauigkeit und Treffsicherheit des Instruments 'Wohngeld' soll dabei durch klare Einkommensgrenzen in Abhängigkeit zur Haushaltsgröße und Miethöhe garantiert werden. Um den bundesweit sehr unterschiedlichen Wohnungsmärkten gerecht zu werden, findet eine Staffelung der Kommunen hinsichtlich der jeweiligen Lage am Wohnungsmarkt statt.

Im Rahmen der Wohngeldberechnung wird Offenbach auf Stufe 6 von 6 verortet⁹, womit ein Mietenniveau von 25% und mehr über dem Durchschnitt der Quadratmetermieten des

⁸ Erste Anzeichen einer solchen Entwicklung zeigen sich bereits bei der Suche nach geeigneten Unterkünften für Geflüchtete. In Offenbach zeigte sich in den letzten Wochen die Schwierigkeit geeignete Gebäude in städtischem Besitz ausfindig zu machen. In Berlin macht der Kauf des Landesamts für Soziales und Gesundheit (LaGeSo) durch das Land Berlin für objektiv überbewertete 8 Millionen € deutlich, zu welchem Handlungsdruck die Suche nach geeigneten Liegenschaften nach einer Welle der Privatisierungen führen kann. Vgl. Der Tagesspiegel (07.05.2015): Berlin zahlte acht Millionen Euro – für 24 Monate. URL: <http://www.tagesspiegel.de/berlin/fluechtlingsheim-in-haarlemer-strasse-in-neukoelln-berlin-zahlte-acht-millionen-euro-fuer-24-monate/11733628.html> /

⁹ Vgl. Wohngeld Ratgeber, Mietstufen in Hessen. URL: <http://www.wohngeld.org/mietstufe/hessen.html>

Wohnraums in der BRD angenommen wird¹⁰. Diese Verortung hat zur Folge, dass die Schwellenwerte für die Bemessung der maximal zu bezuschussenden Miete, sowie das zu berücksichtigende Gesamteinkommen besonders hoch angesetzt werden¹¹. Für Offenbach wird folglich ein besonders hohes Mietniveau angenommen¹².

2012 machten in Offenbach jedoch lediglich 919 Menschen ihren Anspruch auf Wohngeld geltend¹³ und erhielten Mietzuschüsse von durchschnittlich 147,00€/ Monat¹⁴. Während die Anzahl der Wohngeldbeziehenden damit verhältnismäßig tief liegt, beziffert die Bundesagentur für Arbeit den Anteil der Bedarfsgemeinschaften, welche im Rahmen der SGB II Gesetzgebung Kosten der Unterkunft beziehen, im Januar 2015 auf 10.021 Bedarfsgemeinschaften¹⁵.

Das Instrument der Subjektförderung kommt in Offenbach folglich zum Einsatz. Dabei ist zu beachten, dass dieser Mechanismus aus der Zahlung öffentlicher Gelder an Vermieter*innen und Wohnungsbaugesellschaften besteht, welche überwiegend auf dem freien Markt agieren. Somit kann sie in erster Linie als Subventionierung des privaten Wohnungsmarkts durch Bund und Kommunen verstanden werden¹⁶. Indem die Subjektförderung darauf ausgelegt ist, reguläre Marktmieten lediglich abzufedern, verfügt sich über keinerlei staatliches Steuerungspotential, sondern kann lediglich auf die Entwicklungen des freien Markts durch das Anheben der Grenzwerte reagieren. Auf diese Weise werden Haushalte, welche alleine an den Marktmieten

¹⁰ „Grundlage für die Festlegung der Mietstufen sind die Mieten der Wohngeldempfänger. Das Statistische Bundesamt berechnet auf Basis der Wohngeldstatistik das entsprechende Mietniveau. Gemeinden ab 10.000 Einwohner haben eine eigene Mietstufe. Die übrigen Gemeinden sind nach Kreisen zusammengefasst“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldtabellen/artikel/wohngeldtabellen-und-liste-der-mietenstufen/>)

¹¹ Vgl. Wohngeld Ratgeber, Mietstufen. URL: <http://www.wohngeld.org/mietstufe.html>

¹² Darüber hinaus kann angenommen werden, dass aufgrund der Einkommensverteilung in Offenbach die Mietenbelastung ohnehin relativ hoch ist. Laut Wohngeld- und Mietenbericht 2014 der Bundesregierung liegt die durchschnittliche Mietbelastung für armutsgefährdete Haushalte bei 34% und ist somit im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt von 29% überdurchschnittlich hoch. Die Mietbelastung verhalte sich bundesweit umgekehrt proportional zum Einkommen, sodass die Mietbelastung für Haushalte mit geringem Einkommen deutlich höher ausfalle. Statistisch wiesen v.a. „Haushalte mit einem Nettoeinkommen von unter 2.000€ [...] überdurchschnittliche Mietbelastungen auf“. Geht man davon aus, dass 2013 52,7% der Haushalte in Offenbach über ein Einkommen von unter 25.000€ netto jährlich verfügten, d.h. monatlich maximal 2083 € verdienen, wird sichtbar, wie groß der potentielle Anteil unter den Offenbacher Bewohner*innen ist, die nach diesen Schätzungen eine überproportionale Mietbelastung aufweisen.

¹³ Vgl. Statistisches Jahrbuch Offenbach 12/13: 166.

¹⁴ Für eine Bewertung der Anzahl Wohngeldbezieher*innen ist jedoch zu berücksichtigen, dass regelmäßige Anpassungen und Veränderungen in der Wohngeldregelung die Zahlen stark schwanken lassen. So führte beispielsweise die Abschaffung der Heizkostenkomponente 2011 dazu, dass zahlreiche Menschen vom Wohngeldbezug in die Grundsicherung wechselten, während Frauen, welche von der Einführung der „Mütterrente“ profitieren konnten, wiederum von der Grundsicherung in den Wohngeldbezug wechselten, da das Betreuungsgeld (anders als für den Bezug von ALG II) beim Bezug von Wohngeld nicht als Einkommen berechnet wird.

¹⁵ Bundesagentur für Arbeit, Januar 2015: Arbeitsmarkt in Zahlen – Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende; Wohn- und Kostensituation Jobcenter Offenbach, S.4. URL: <http://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/201501/iiia7/kdu-kdu/kdu-t45108-0-201501-pdf.pdf>

¹⁶ Vgl. Schader Stiftung: Bundesdeutsche Wohnungspolitik seit 1945. URL: http://archiv.schader-stiftung.de/wohn_wandel/1017.php

scheitern würden, „in zahlungskräftige Marktteilnehmer[*innen] verwandelt, und Vermieter[*innen] kassieren Mieten, die sonst gar nicht gezahlt werden könnten“ (Holm 2014). Es ist davon auszugehen, dass durch eine solche 'staatliche Unterstützung steigender Mieten' einen weiterer Anstieg begünstigt und somit auch nicht-leistungsberechtigte Mieter*innen langfristig treffen wird. In Offenbach flossen im Januar 2015 6.029.871 €¹⁷ Kosten der Unterkunft an die Vermieter*innen. Nimmt man an, dass aufgrund der fehlenden öffentlichen Wohnungen ein Großteil dieses Geldes monatlich an private Eigentümer*innen fließt¹⁸, lässt sich schlussfolgern:

„Hartz IV-Gesetzgebung und Wohngeld sind letztlich verdeckte Subventionen für Hausbesitzer, deren Verbandsvertreter gern lauthals den 'freien Markt' einfordern. So richtig es ist, die Wohnungsversorgung der Haushalte mit geringem Einkommen sicherzustellen, so sinnvoll wäre es, öffentliche Ausgaben in den Aufbau eines langfristig preiswerten Wohnungsbestandes zu stecken“ (Holm 2014).

Die Praxis der Subjektförderung kann somit nicht als geeignetes Mittel verstanden werden, um den fehlenden Wohnungsbau im preisgebundenen Segment zu kompensieren. Viel eher scheint sie eine zunehmende Privatisierung des Wohnungsmarkts, einen weiteren Anstieg der Mieten, sowie das Einschrumpfen kommunaler Gestaltungsmöglichkeiten (in Bezug auf die Mietentwicklung sowie die Zugänglichkeit des Wohnungsmarkts) weiter zu begünstigen.

1.2 Aktuelle Praktiken zum geförderten Wohnungsbau in Offenbach

Angesichts der niedrigen Zinsen auf dem freien Kapitalmarkt, bieten die aktuell ebenfalls niedrigen Förderdarlehen nicht genügend Anreize für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen durch private Investor*innen. In der Vergangenheit war die Stadt unter den aktuellen Kräfteverhältnissen jedoch nicht Willens die (allein zur Erfüllung der Wohnungspolitischen Leitlinien nötige!) Quote von 30% geförderten Wohnungen im Neubau durchzusetzen. Mit der Forderung der SPD wurde nun erstmals anerkannt, dass die aktuelle „Marktlage“ zu einer „besseren Verhandlungsposition“ (Andreas Schneider, SPD-Fraktionsvorsitzender¹⁹) der Stadt geführt habe und eine verbindliche Quote Investor*innen nicht davon abhalte in Offenbach zu investieren.

In den letzten Jahren wurden in Offenbach zahlreiche (Groß-)Projekte genehmigt, welche lediglich durch das 'Setzen von Impulsen' für eine weitere Aufwertung der Stadt legitimiert wurden. So wurde das Hafeneareal komplett von dem Ziel, 30% geförderten Wohnungsbau durchzusetzen, ausgenommen; beim Grundstücksverkauf Hessenring 55²⁰ und Liebigstraße

¹⁷ ¹⁷ Bundesagentur für Arbeit, Januar 2015: Arbeitsmarkt in Zahlen – Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende; Wohn- und Kostensituation Jobcenter Offenbach, S.4. URL: <http://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/201501/iiia7/kdu-kdu/kdu-t45108-0-201501-pdf.pdf>.

¹⁸ Dass vor allem private Eigentümer*innen begünstigt werden, legt auch die Erfahrung der Mitarbeiter*innen der CariJob nahe: Nur 1/3 der durch die CariJob vermittelten Mieter*innen im SGB II Bezug kämen bei öffentlichen Wohnungsbauunternehmen unter, während etwa 2/3 bei privaten Vermieter*innen unterkämen, schätzt Nippgen-van Dijk vom Fallmanagement für notuntergebrachte Personen.

¹⁹ Frankfurter Rundschau (25.01.16): Kein Platz für gefördertes Wohnen. URL: <http://www.fr-online.de/offenbach/offenbach-kein-platz-fuer-gefoerdertes-wohnen.1472856.33611204.html>

²⁰ Antrag Magistratsvorlage Nr. 2015/040. URL: <http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015->

35A²¹ verzichtete die Stadt ebenfalls auf die vertragliche Festlegung einer verbindlichen Sozialwohnungsquote.

Wo im letzten Jahr geförderter Wohnungsbau mit den Wohnungsbauunternehmen vereinbart wurde, betraf dies (abgesehen von der o.g. Bebauung des ehemaligen MAN-Roland-Areals durch die ABG Frankfurt Holding) ausschließlich den Anteil der Bruttogeschäftsfläche, welche sich im Verlauf der Planung *zusätzlich* ergab. So ist der Vorhabenträger für den Bereich „Strahlenbergerstraße Ost“, die CG Immobiliengruppe (vertreten durch ihr Tochterunternehmen Artists Living Frankfurt Com GmbH & Co.KG), „bereit, einen Anteil von etwa 30% der Erhöhung der Bruttogeschäftsfläche des Wohnanteils zwischen der Phase 0 und der Phase 1 als geförderten Mietwohnungsbau zu errichten“²². Die Gleiche Vereinbarung findet sich im Bebauungsplan Nr. 528 C „Berliner Straße/Pirazzistraße“²³. Auch hier sollen „etwa 30% der Mehrfläche (Wohnen) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 528 A [...] im geförderten Wohnungsbau“ (dem Förderprogramm 'Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen') ausgeführt werden. Anders, als in den wohnungspolitischen Leitlinien vereinbart, beziehen sich die 30% geförderter Wohnungsbau nicht auf *alle* entstehenden Wohneinheiten im Straßenblock/Quartier, sondern lediglich auf die im Planungsverfahren dazugewonnene Fläche. Der Anteil geförderter Wohnungen an allen entstehenden Wohneinheiten liegt somit für beide Projekte deutlich unter 30%: In der Strahlenbergstraße entstehen beispielsweise lediglich 50 öffentlich geförderte Wohnungen²⁴, was noch nicht einmal 30% der Wohneinheiten der drei sechsstöckigen Neubaukomplexe entspricht, in deren Rahmen die Sozialwohnungen entstehen sollen (30% von 270 WE entsprächen 81 Wohnungen). Würden alle entstehenden Wohneinheiten auf dem genannten Areal berücksichtigt, müsste – bei konsequenter Anwendung – der Anteil geförderter Wohnungen noch einmal deutlich höher liegen.

Im Fall des Grundstücksverkaufs in der Bernhardstraße 115²⁵ verzichtete die Stadt, aus Rücksicht auf die „angefallenen immensen Vorlaufkosten“ der Käufer*in, komplett auf eine Realisierung von öffentlich geförderten Wohnungen. Die im Magistratsbeschluss vom 23.04.2015 erwähnten „immensen Kosten“, welche den freiwilligen Verzicht auf die Durchsetzung von gefördertem Wohnungsbau begründen sollen, waren jedoch zu keinem Zeitpunkt von der Stadt verschuldet worden, sondern ergaben sich aus internen Schwierigkeiten auf Käufer*innenseite. Diese hatte sich mit ihrem Plan ein Boardinghaus/Hotel zu realisieren offensichtlich verspekuliert und sah sich nicht in der Lage eine*n mögliche*n Betreiber*in zu akquirieren, was eine Umplanung und eine Änderung der Baupflicht zu Gunsten einer Wohnungsbebauung notwendig machte und die genannten Kosten verursachte. Mit dem Entgegenkommen der Stadt und den Verzicht auf eine vertraglich vereinbarte Sozialwohnungsquote hat diese ein deutliches Zeichen gesetzt: Statt ihrem Auftrag einer angemessenen Wohnraumversorgung nachzukommen und eine

[00012276&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290672](http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012276&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290672)

²¹ Antrag Magistratsvorlage Nr. 2015/280. URL: [http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-](http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012698&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290763%20/%20Antrag%20die%20LINKE%2030%%20gef%C3%B6rdert:%20http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012722&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290763/1)

[00012698&dsnummer=2011-16/DS-](http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012698&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290763%20/%20Antrag%20die%20LINKE%2030%%20gef%C3%B6rdert:%20http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012722&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290763/1)

[I%28A%290763%20/%20Antrag%20die%20LINKE%2030%%20gef%C3%B6rdert:%20http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012722&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290763/1](http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012722&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290763/1)

²² <http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012926&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290815>

²³ <http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012792&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290785>

²⁴ Frankfurter Rundschau (03.12.15): Neues Viertel am Kaiserlei. URL: <http://www.fr-online.de/offenbach/offenbach-neues-viertel-am-kaiserlei.1472856.32697140.html>

²⁵ <http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012399&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290691>

bewohner*innenfreundliche Stadtentwicklung anzustreben, federt sie die Risiken von privaten Unternehmen ab und bestärkt diese weiterhin Investitionen ohne absehbaren Mehrwert für die Bewohner*innen zu tätigen.

1.3. Bedarf an günstigem Wohnraum und nicht-diskriminierender Vergabepraxis

In Offenbach besteht ein enormer Bedarf an öffentlich gefördertem und damit bezahlbarem Wohnraum und es ist abzusehen, dass „[die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen] vor dem Hintergrund einer dauerhaften und sich verstärkenden sozialen Polarisierung [...] zur Daueraufgabe der Wohnungspolitik [wird]“ (Holm, Horlitz, Jensen 2015: 26).

1.3.1. Weniger günstige Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt

Während der Anteil an geförderten Wohnungen weiter sinkt, haben im letzten Jahr die energetischen Sanierungen sowie Standardanhebungen im Bestand in Offenbach deutlich zugenommen, was erwarten lässt, dass sich das Angebot an einfachen und günstigen Wohnungen weiter verringert hat²⁶. Ökologische wie soziale Gründe, wie die Reduktion von CO₂-Emissionen, sowie die wachsende Belastung der Haushalte durch zunehmende Energiekosten (Energiearmut), scheinen auf den ersten Blick für eine solche Entwicklung zu sprechen. „[D]och die zur Zeit mit den Modernisierungen verbundenen Steigerungen der Wohnkosten zeigen, dass die angestrebten energetischen Sanierungen unter den aktuellen Rahmenbedingungen die ökologischen und sozialen Zielstellungen nicht gleichzeitig erfüllen können“ (Holm, Horlitz, Jensen 2015: 29). Es ist davon auszugehen, dass die mit der Sanierung einhergehende Mieterhöhung die Einsparungen bei den Energiekosten übertrifft, und somit zahlreiche Wohnungen im Zuge energetischer Sanierungen für untere Einkommensgruppen nicht mehr bezahlbar sind²⁷. Das Zusammenwirken „von ökologischer Nachhaltigkeit und sozialer Gerechtigkeit stellen sich im Bereich der energetischen Modernisierung nicht von selbst her“ (ebd.: 29f.) und setzen eine eingängige Beschäftigung mit alternativen Finanzierungsmöglichkeiten wie revolvingenden Hausfonds und/oder dezentralen Versorgungsmodellen für Nachbarschaften voraus. Standardanhebungen und die von der Stadt angestrebte „Auflockerung der Wohndichte“²⁸ berücksichtigen nicht, dass die so geschaffenen 'guten' Wohnungen nicht für alle Bewohner*innen gleichermaßen zugänglich sind. Innerhalb einer profitorientierten Wohnungswirtschaft bieten Modernisierungsmaßnahmen nach wie vor eine klassische Möglichkeit der Profitmaximierung indem Mieten dauerhaft angehoben und Mietwohnungen neu vermarktet werden können. Auf diese Weise verkleinert die Anhebung des Standards die Anzahl bezahlbarer Mieten weiter und verschärft die Konkurrenz unter einkommensarmen Haushalten, die sich mit dem Rückgang des Angebots immer eher gezwungen

²⁶ „Denn generell würden die Mieten gerade im untersten Preissegment nur erhöht, wenn die Wohnungen aufgewertet würden, sei es durch Wärmedämmung oder durch eine bessere Ausstattung. So gebe es in Offenbach kaum noch Wohnungen ohne Heizung oder Bad, sagt Detlev Dieckhöfer vom Mieterbund.“ (Vgl. Frankfurter Rundschau (16.12.2015): Keine Rede von Gentrifizierung. URL http://www.fr-online.de/offenbach/offenbach--keine-rede-von-gentrifizierung-1472856_32943398.html)

²⁷ In Kontexten, in denen eine erhebliche Differenz zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten und ein Interesse von Vermieter*innen-Seite besteht (vgl. HEFT 3, 3.2. Das „Verslummungsargument“), diese Differenz durch Mieterhöhungen im Rahmen energetischer Sanierungen möglichst profitabel zu nutzen, wählen Christian von Malottki und Martin Vaché sogar den Begriff der „energiebedingten Gentrifizierung“. (vgl. von Malottki/Vaché (2013): Energieeffizienz und die Kosten des Wohnens. In: Raum- Planung 169/4: 27-31).

²⁸ Oberbürgermeister Horst Schneider bei der Veranstaltung 'Bürgerinformation zum Baufortschritt im Hafen'.

sehen, die übrig gebliebenen Wohnungen im Substandard zu akzeptieren.

1.3.2. (Mehrfach) Diskriminierung auf dem freien Wohnungsmarkt

Darüber hinaus werden Empfänger*innen von Leistungen nach SGB II am freien Mietwohnungsmarkt in Offenbach massiv diskriminiert. Laut aktuellen Erhebungen (vgl. HEFT 2, Wohnen und ALG II) beschränken sich die für ALG II-Empfänger*innen zugänglichen Mietangebote auf lediglich 3,38% aller Wohnungsangebote, die im Zeitraum von einem Monat auf immobilienscout24.de inseriert wurden. Es ist davon auszugehen, dass auch „Wohnungssuchende mit nichtdeutschen Namen bzw. einem offenen Bekenntnis zur muslimischen bzw. jüdischen Religion bei der Wohnungsvergabe regelmäßig diskriminiert werden (Planerladen 2005, Kilic 2010, ADS 2015)“ (Holm, Horlitz, Jensen 2015: 28). Dies macht deutlich, dass die Versorgung über den freien Wohnungsmarkt für zahlreiche Haushalte in Offenbach in keiner Weise sichergestellt ist und dringend über den Weg öffentlich geförderter Wohnungen und einer nicht-diskriminierenden Vergabepolitik der Stadt garantiert werden muss. Die aktuell in Offenbach existierenden 6,7 % geförderten Wohneinheiten können diesen Bedarf nicht decken. Da die Stadt selbst im Rahmen des Schutzschirmprogramms nicht in der Lage ist diese Versorgungslücken selbst zu schließen, muss sie den Druck auf private Wohnungsbauunternehmen massiv erhöhen. „Empfehlungen“²⁹, wie sie die Stadt aktuell gerne ausspricht, werden hier nur wenig helfen.

1.3.3. Drohende Segregationstendenzen

Neben der reinen zahlenmäßigen Versorgung einkommensschwacher oder von Diskriminierung betroffener Haushalte, spricht auch das Argument drohender Segregationstendenzen für eine vertragliche Festlegung von Sozialwohnungsquoten (nicht nur im Rahmen des Verkaufs städtischer Liegenschaften!, vgl. HEFT 4, 4.1.2. Sozialgerechte Bodennutzung) in Offenbach. Während die Stadt das Argument der „sozialen Durchmischung“ in einfachen Wohnlagen gerne propagiert und mehr gehobenes Wohnen in günstigen Lagen fordert, blendet sie dieses in Bezug auf hochpreisige Quartiere wie das Hafanareal gerne aus. Will sie jedoch „unabhängig von der erzieherischen und paternalistischen Note des Konzept[s] der Sozialen Mischung [...] räumliche Konzentrationen von benachteiligten Bevölkerungsgruppen“ (Holm, Horlitz, Jensen 2015: 31) vermeiden, muss sie dies in erster Linie in Gebieten anstreben, in denen benachteiligte Gruppen auf dem freien Markt chancenlos sind. Da die meisten aktuellen Wohnungsbauprojekte in Offenbach hochpreisige Wohnungen umfassen, die für geringverdienende Haushalte kaum erschwinglich sein werden, liegt es – im Sinne einer tatsächlichen sozialen Durchmischung – folglich nahe, gerade hier geförderten Wohnraum anzustreben.

1.3.4. Jahrelange Wartezeiten bei öffentlichen Wohnungsbauunternehmen

Ein Mitarbeiter der CariJob, welche im Auftrag der MainArbeit u.a. mit der Vermittlung von Wohnraum an wohnungslose Menschen betraut ist, berichtete darüber hinaus, dass die Wartelisten für Wohnungen öffentlicher Wohnungsbauunternehmen (bzw. derjenigen Wohnungsbauunternehmen, welche überhaupt noch Wartelisten führen) so voll sind, dass mit Wartezeiten von bis zu 8 Jahren zu rechnen sei. Angesichts der Tatsache, dass sich die Zahl wohnungsloser Menschen in Offenbach nach Meldungen der CariJob auf über 500 Menschen³⁰ beziffert, sind hier deutliche Versorgungslücken zu erkennen. Die Vermittlungsquote der CariJob

²⁹ <http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012757&dsnummer=2011-16/DS-I-%28A%290763/2>

³⁰ Pressemitteilung Carijob „Carijob unterstützt Familien bei der Wohnungssuche“.

von 30% (bei einer Fallzahl von 75 wohnungslosen Personen, welche gleichzeitig durch die CariJob betreut werden können), macht deutlich, dass diese Menschen trotz professioneller Beratung und Unterstützung in zahlreichen Fällen nicht im aktuellen Wohnungsbestand unterkommen und somit nicht aus der Wohnungslosigkeit finden. Dieser realen Wohnungsnot muss durch die Schaffung günstiger Wohnungen dringend begegnet werden.

1.3.5. Wohnraum für Geflüchtete, rassistischen Spaltungen vorbeugen

Im Rahmen der Ankunft zahlreicher geflüchteter Menschen in Offenbach und der gesamten Bundesrepublik, werden immer wieder Stimmen laut, welche die ankommenden Geflüchteten als Konkurrent*innen im Zugang zu öffentlichen Leistungen bezeichnen. Der Abbau sozialstaatlicher Leistungen, sowie die mangelnde Versorgung mit günstigem Wohnraum bergen vor diesem Hintergrund in ganz besonderem Maße die Gefahr sozialer Spaltung und rassistischer Hetze. Ein Staat, sowie Länder und Kommunen, welche Versorgungslücken entstehen lassen, Notlagen und Ausgrenzung produzieren, spielen hilfsbedürftige Menschen immer stärker gegeneinander aus. Auch die Vernachlässigung geförderten Wohnungsbaus in Offenbach trägt zu einer solchen Situation bei. Über geförderten Wohnungsbau Wohnraum für alle bereitzustellen erlangt somit eine zusätzliche Dringlichkeit.

Darüber hinaus gerät durch den Mangel an geeigneten städtischen Liegenschaften die staatliche Pflicht, geflüchtete Menschen unter würdigen und angemessenen Bedingungen unterzubringen an massive Grenzen. So werden geflüchtete Menschen in Massenlagern untergebracht, welche weder Ruhe noch Privatsphäre garantieren können und regelmäßig massive Konflikte entstehen lassen. Die Politik der Privatisierung fällt der Stadt, sowie dem Land Hessen, das für den Betrieb der Notunterkünfte zuständig ist, an dieser Stelle auf die Füße. Die scheinbare Überforderung sowie die regelmässigen Überbelegungen in Massenunterkünften sind nicht das Resultat einer unerwartet steigenden Migrationsrate, sondern eines jahrelangen Rückbaus des öffentlichen Wohnungsbaus. Die Leittragenden sind jene Menschen, die bis zu 6 Monaten in der Erstaufnahme verbleiben müssen. Während mit dem „Asylbeschleunigungsgesetz“ die Zeit in den Erstaufnahmeeinrichtungen massiv verlängert wurde, wird den Menschen in der Einrichtung versagt, diese zu verlassen um bei Familien, Freund*innen und Unterstützer*innen unterzukommen³¹. Neben einem geeigneten Wohnraum für alle gilt es folglich für die Bewegungsfreiheit und die freie Wahl des Aufenthaltsorts für alle zu streiten.

1.4. Grenzen des Sozialwohnungsbaus

Dennoch gilt es bei der Forderung nach mehr gefördertem Wohnungsbau, diesen nicht unhinterfragt zu propagieren. So sind den Potenzialen des geförderten Wohnungsbaus in seiner aktuellen Ausgestaltung wesentliche Grenzen gesetzt, die es zu berücksichtigen und auszuweiten gilt.

1.4.1. Auslaufende Sozialbindungen

So stellt beispielsweise das Auslaufen von Sozialbindungen auch bei ausreichendem gefördertem Wohnungsbau eine ständige Gefahr der erneuten Unterversorgung dar. Darüber hinaus steht die Regelung zeitlich begrenzter Sozialbindungen einer nachhaltigen Investition von Fördergeldern in den geförderten Wohnungsbau entgegen. So erzielen die öffentlichen Gelder, welche für den

³¹ Vgl. Pro Asyl (2015): Was jetzt getan werden muss. URL: http://www.proasyl.de/de/news/detail/news/was_jetzt_getan_werden_muss/.

Bau der geförderten Wohnungen aufgewendet werden, nur so lange einen Effekt wie die Sozialbindungen in Kraft sind. Nach dem Auslaufen der Bindungen und der Vermietung der ehemals geförderten Wohneinheiten zu Marktpreisen, verpufft dieser jedoch sofort. Auf diese Weise kommen aktuelle Förderprogramme in erster Linie einer Subventionierung von Wohnungsbaugesellschaften gleich, welche nach Ablauf der Belegungsbindung zusätzlich zu den Fördersummen ortsübliche Mietpreise einstreichen. Um dies zu verhindern, müsste erwirkt werden, dass auch nach Ablauf der Bindungsfrist die geförderten Wohnungen dauerhaft als Sozialwohnungen erhalten bleiben, wie dies beispielsweise lange Zeit in Frankfurt durch den sog. „Frankfurter Vertrag“ (Schipper/Wiegand 2015) geregelt wurde.

1.4.2. Verbindliche Quote nur beim Verkauf städtischer Grundstücke ist ungenügend

Die aktuelle Regelung zum geförderten Wohnungsbau in Offenbach sieht darüber hinaus nur im Rahmen des Verkaufs städtischer Grundstücke eine verbindliche Sozialwohnungsquote vor. Angesichts der Tatsache, dass Offenbach kaum noch über geeignete Liegenschaften verfügt, muss die verbindliche Sozialwohnungsquote auf weitere Fälle ausgeweitet werden, wie dies in Heft 4 im Rahmen der sozialgerechte Bodennutzung dargelegt wird. Auf diese Weise könnten die „erheblichen Flächenpotentiale die aus privatem Besitz der Konversion unterzogen werden“³², welche laut Volker Oestreich (dem Regionalleiter der Makler-GmbH Corpus Sirero) der Immobilienwirtschaft zur Verfügung stünden, ebenfalls im Sinne einer sozialeren Wohnungspolitik genutzt werden.

1.4.3. Fehlende Berücksichtigung verschiedener Lebensrealitäten

Selbst wenn eine Stadt den Versuch unternimmt günstigen Wohnraum auf städtischem Boden zu realisieren, scheitert das Projekt zumeist an den enormen Kosten für den Neubau. Standards wie Energieeffizienz oder Barrierefreiheit sind zwar unverzichtbar, treiben jedoch unter den gegebenen Umständen auch die Baukosten in die Höhe. Die Geschichte Offenbachs und insbesondere der ehemaligen Lohwald-Siedlung hat gezeigt, was es bedeutet, wenn sozial benachteiligten Menschen mangelhafter Wohnraum zur Verfügung gestellt wird (und dabei waren die Mieten damals nicht einmal günstig). Folglich kann die politische Forderung nicht darin bestehen, Wohnraum um jeden Preis herzustellen. Zentral für die Erbauung von günstigem Wohnraum ist die Berücksichtigung verschiedener Lebensrealitäten sowie der Raumsprüche unterschiedlicher Bewohner*innengruppen. Die Entwicklung von Sozialwohnungsbauten hin zu sozialen Brennpunkten steht (neben unzureichender Instandhaltung der Gebäude, fehlender Infrastrukturen, räumlicher Isolation und starker Kriminalisierung und Repression) oft auch im Zusammenhang mit der totalen Normierung von Wohneinheiten und den fehlenden Anpassungsmöglichkeiten von Gebäuden (und deren Verwaltungen) an die sich ändernden Bedürfnisse der Bewohner*innen. Somit stellt sich die Frage, wie geförderter Wohnungsbau für die Realisierung unterschiedlicher Lebensentwürfe und Lebensformen entstehen kann.

Mit modularen und flexiblen Umgestaltungsmöglichkeiten von der 2-Zimmerwohnung hin zu Wohnungen für Grossfamilien oder Lebens- und Wohngemeinschaften setzt sich beispielsweise das Kölner Projekt RACHEL mit seiner "Kölner Box" auseinander. In Köln (<http://rachelarchitektur.de/>) als auch in der Stadt Bern (CH) <http://www.hierbautdasquartier.ch/> wurden so erste Gehversuche unternommen und gemeinsam mit Bürgerinitiativen eine

³² In: Frankfurter Rundschau (25.01.16): Kein Platz für gefördertes Wohnen. URL: <http://www.fr-online.de/offenbach/offenbach-kein-platz-fuer-gefoerdertes-wohnen,1472856,33611204.html>.

Diskussion über günstige und nachhaltige Bauweisen angestossen.

Dennoch darf das Nachdenken über günstige Bauweisen keine Wohnungen im Substandard hervorbringen, wie dies in Berlin unter dem Stichwort „Modul- und Leichtbauweise“ bereits geplant ist³³. Laut Berichten der Tageszeitung ist in Berlin der Bau von Wohnungen geplant, welche zunächst für Geflüchtete vorgesehen, und mit 12qm großen, zu zweit zu bewohnenden Zimmern, sowie mit Gemeinschaftsküchen und -bädern ausgestattet sind. „Die Ausstattung ist einfach, die Räume sind niedrig, Balkons und Aufzüge gibt es nicht. Die Baukosten liegen bei 1.300 Euro pro Quadratmeter“³⁴. Auch eine Anschlussnutzung durch Studierende oder Wohnungslose wird in Berlin angedacht³⁵, wodurch die scheinbare 'Notlösung' bereits verstetigt werden soll. Immense Wohn- und Baukosten sind Ergebnis eines profitorientierten Wohnungsmarkts. Um aktuelle Wohnungsprobleme in den Griff zu bekommen muss folglich in erster Linie die Warenförmigkeit von Wohnen problematisiert und überwunden werden, anstatt durch das Drehen an Stellschrauben wie „günstigem Bauen“ das Risiko einer Normalisierung von Wohnen im Substandard einzugehen.

1.4.4 Fehlende Mitbestimmung

Klassischer Sozialwohnungsbau sieht keine Mitbestimmungsrechte der Mieter*innen vor, wodurch diese zu Empfänger*innen staatlicher Fürsorge degradiert und in einem ständigen Abhängigkeitsverhältnis gehalten werden. Das Beispiel der ABG Frankfurt Holding und die mit ihr verbundenen Mieter*innenproteste zeigen jedoch, dass öffentliche Wohnungsbaugesellschaften keine Garantie für eine soziale Wohnungspolitik im Sinne der Mieter*innen darstellen und auch Mieter*innen städtischer Unternehmen von Zwangsräumungen und massiven Mieterhöhungen bedroht sind³⁶. Im Kontext eines Wohnungsmarkts, welcher den Bedingungen kapitalistischer Ökonomie folgt, ist davon auszugehen, dass auch die Bewirtschaftungs- und Vermietungsstrategien derjenigen Wohnungsbaunternehmen rendite- und profitorientiert bleiben, welche bereit sind sozialen Wohnungsbau zu realisieren (vgl. HEFT 4, 4.2.3. Neue kommunale Wohnraumversorgung). Um die Interessen der Mieter*innen dennoch zu wahren, erscheint es daher sinnvoll demokratisch gewählte Mieter*innenräte zu etablieren, welche als zentrales Entscheidungsgremium in Bezug auf die von ihnen bewohnten Häuser und Wohnungen fungieren. Eine kollektive Verwaltung von Wohnraum ist dabei auch als Möglichkeit zu verstehen, die Eigentumsfrage in Bezug auf Wohnraum neu zu stellen, sowie Häuser (dem Prinzip des Mietshäusersyndikats ähnlich) langfristig dem Markt und somit weiteren Spekulationen zu entziehen.

1.5 Ausblick

Auch der Sozialwohnungsbau stößt auf ein grundsätzliches Problem der Wohnungswirtschaft: die doppelte Funktion des Wohnens a) als Gebrauchswert und b) als Tauschwert. Daraus ergeben sich Widersprüche, welche durch einfache Reformen nicht gelöst werden können und sich in allen unter 1.4. aufgeführten Grenzen des Sozialwohnungsbaus wiederfinden: „Während

³³ TAZ (14.10.15): Ersteinmal ohne Balkon und Aufzug. URL: <http://www.taz.de/!5236732/>.

³⁴ ebd.

³⁵ Rbb 1(6.11.15):Erste Standorte für Leichtbauquartiere stehen fest. URL: <http://www.rbb-online.de/politik/thema/fluechtlinge/berlin/2015/11/berlin-senat-ausschuss-ueber-modulare-unterkuenfte-fuer-fluechtlinge.htm/listall=on/print=true.html>

³⁶ Vgl. Eine Stadt für alle – Wem gehört die ABG? URL: http://www.autistici.org/abgkampagne/?page_id=93

Mieter*innen vor allem an einer Verbesserung der Gebrauchsqualität interessiert sind, orientieren sich ökonomisch rational handelnde Eigentümer*innen an der Maximierung der Mieteinnahmen bzw. Verkaufspreise“ (Holm 2015a: 34). Die Auflösung des Widerspruchs zwischen Gebrauchs- und Tauschwert kann langfristig nur durch die Abschaffung des Letzteren erreicht werden. „Die Dekommodifizierung, also das Herauslösen der Wohnungsversorgung aus den Marktlogiken, kann dabei als Ziel und Maßstab für die Bewertung wohnungspolitischer Programme und Regelungen verstanden werden“ (ebd.: 37f.). Erste Gehversuche in eine solche Richtung finden sich neben der Einführung von unabhängigen Mieter*innenräten, in der Idee des Miethäusersyndikats (vgl. HEFT 4, 4.3.1. Häuser vom Markt nehmen), sowie im Ziel der Einführung einer „neuen Gemeinnützigkeit“ und einem damit verbundenen „stillen Umbau des Wohnungssektors“ (HEFT 4, 4.1.4.3. Einschätzung für Offenbach).

Literaturverzeichnis (soweit nicht in den Fußnoten angeben):

Holm, Andrej; Horlitz, Sabine; Jensen, Inga (2015): Neue Gemeinnützigkeit – Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung; Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE. im deutschen Bundestag, URL: http://dokumente.linksfraktion.net/mdb/Neue_Gemeinn%C3%BCtzigkeit_gesamt_2015-09-16.pdf.

Holm, Andrej (2014): Bremsen gegen den Mietenwahnsinn. In: Berliner Republik – Das Debattenmagazin, 1/2014, URL: <http://www.b-republik.de/archiv/bremsen-gegen-den-mietenwahnsinn>.

Schipper, Sebastian; Wiegand, Felix (2015): Neubau-Gentrifizierung und globale Finanzkrise. In: Sub/Urban – Zeitschrift für kritische Stadtforschung 3(3), 7-32, URL: <http://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/206/347>.

van Malottki, Christian; Vaché, Martin (2013): Energieeffizienz und die Kosten des Wohnens. In: Raumplanung 4/2013. URL: http://www.srl.de/dateien/dokumente/de/RP_4-13_Malottki-Vach%C3%A9.pdf.

von Frieling, Hans-Dieter (2009): Armut und Agenda 2010 in Göttingen – Ein kritischer Armuts- und Reichtumsbericht, URL: <http://webdoc.sub.gwdg.de/pub/mon/2009/frieling.pdf>.

2. Wohnen und ALG II

Verdrängung trifft in der Regel zunächst besonders einkommensarme Haushalte. Um eine Einschätzung der Lage am Offenbacher Wohnungsmarkt treffen zu können, liegt es folglich nahe diesen auf seine Zugänglichkeit für die unteren Einkommenschichten zu befragen. Da sich hierfür die Anmietbarkeit von Wohnraum für Empfänger*innen nach dem SGB II als besonders 'messbar' herausgestellt hat, wurde diese im Zuge einer Auswertung der Mietangebote auf immobilenscout24.de im Zeitraum von vom 23.11.2015 bis zum 23.12.2015 analysiert.

Darüber hinaus erwies sich die Gruppe der ALG II-Empfänger*innen in Offenbach bereits vor unserer Analyse immer wieder als in besonderem Maße von Wohnungs- und Obdachlosigkeit bedroht: 2013 wurden in Offenbach 909 Fälle unmittelbar drohender Wohnungslosigkeit bekannt, sowie 232 gesetzlich angeordnete Zwangsräumungen durchgeführt¹. Auffallend ist, dass im Jahr 2013 ein überdurchschnittlich hoher Prozentsatz derjenigen, die von akuter Wohnungslosigkeit bedroht waren, Leistungen nach dem SGB II (80%) und dem SGB XII (10%) bezogen². Während diese Zahlen 2013 im Sozialbericht der Stadt veröffentlicht wurden, fehlen im Sozialbericht von 2014 sämtliche Zahlen zu Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Offenbach. Angesichts des angespannten Immobilienmarkts ist jedoch davon auszugehen, dass die o.g. Zahlen nicht zurückgegangen sind.

Vor dem Hintergrund der hier deutlich werdenden überdurchschnittlichen Gefährdung von ALG II-Bezieher*innen in Bezug auf Wohnungs- und Obdachlosigkeit, sowie einer Erwerbslosenquote in Offenbach von 20,1% (im Jahresdurchschnittswert) (vgl. Sozialbericht Stadt Offenbach a.M. 2014: 14), können Aussagen über 'soziales Wohnen in Offenbach' nicht ohne die Berücksichtigung der Lage von ALG II-Bezieher*innen getroffen werden.

Im Folgenden soll daher die Auswertung der Situation von ALG II-Bezieher*innen am Offenbacher Wohnungsmarkt detailliert dargestellt werden. Neben der Auswertung der Immobilienscout-Analyse beinhaltet dies die Betrachtung aktueller Praktiken zur Übernahme der Kosten der Unterkunft durch die MainArbeit, sowie eine allgemeine Bewertung der SGB II Gesetzgebung in Bezug auf Wohnen. Die Grundlage der hier genannten Argumente bilden jedoch in erster Linie die Ergebnisse der Immobilienscout24-Analyse. Das Vorgehen zur Generierung sowie die Auswertung der Daten, werden daher im Folgenden besonders intensiv erläutert:

2.1. Standardisierung der Bruttokaltmieten

Zur Bestimmung der Zugänglichkeit des Offenbacher Wohnungsmarkts wurde zunächst das theoretisch verfügbare Angebot mit Hilfe der von der MainArbeit definierten Bemessungsgrenzen für die Übernahme Kosten der Unterkunft im ALG II-Bezug ermittelt. Die von der MainArbeit festgelegten 'Angemessenheitsgrenzen' definieren sich über die Bruttokaltmiete. Zusätzlich beinhalten sie Angaben zu angemessenen Quadratmeterflächen nach Haushaltsgröße. Da die überwiegende Zahl der Mietangebote auf immobilenscout24.de lediglich Angaben zur Nettokaltmiete sowie zur Warmmiete beinhalteten, musste für unsere Analyse die Bruttokaltmiete geschätzt werden. Hierfür wurde auf dasselbe Prinzip zurückgegriffen, nachdem das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) 2012 die „Ermittlung von Richtwerten für Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft für die Stadt Offenbach am Main ('Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel)“ im Auftrag der MainArbeit durchgeführt hat³. Die hier angenommenen kalten

¹ Sozialbericht der Stadt Offenbach a.M. 2013, S.21. URL: https://www.offenbach.de/medien/bindata/of/dir-11/sozialbericht_2013_final.pdf.

² ebd.

³ Zur Standardisierung der Bruttokaltmieten greift das IWU auf die ihm vorliegenden Fallkonstellationen zurück, in denen sowohl die Grundmiete als auch die *kalten* Betriebskosten angegeben sind. Die „kalten Betriebskostenwerte der Wohnungsunternehmen [...] [werden] ausgewertet, da diese [...] die Heizkosten getrennt von den kalten Betriebskosten aufführen und [...] die Wohnungsunternehmen stringenter ihre Nebenkosten umlegen, als

Betriebskosten ergeben sich somit, angelehnt an die IWU-Studie, aus der Multiplikation der jeweils angegebenen gesamten Nebenkosten mit einem Wert von 73%. Die angenommenen Bruttokaltmieten ergeben sich aus der Formel: $Bruttokalt(geschätzt) = (GesamtmieteWarm - Nettokaltmiete) * 0,7313 + Gesamtmiete$.

Wurde die Bruttokaltmiete im Inserat angegeben, wurde diese ohne weitere Rechenschritte übernommen (18 Fälle).

Das Mittel aller so berechneten kalten Betriebskosten beläuft sich für die hier verwendeten Fälle auf 1,9 €/qm, womit ein Wert angenommen wird, der nur leicht über dem im Betriebskostenspiegel des Mieterbundes Hessen (Abrechnungsjahr 2009) angegebenen Mittel für kalte Betriebskosten (1,83 €/qm) liegen (vgl. IWU 2012: 16).

In 30 Fällen wurde ausschließlich die Nettokaltmiete angegeben, sodass keine Bruttokaltmiete geschätzt werden konnte.

2.2. Auswahl der Mietangebote hinsichtlich der 'Angemessenheitsgrenzen' zur KdU

Ausgehend von den geschätzten Bruttokaltmieten wurden die Mietangebote entsprechend der von der MainArbeit veröffentlichten Angemessenheitstabelle ausgewählt⁴:

Tabelle 1: Angemessenheitsgrenzen zur KdU

Anzahl Personen in der Bedarfsgemeinschaft	„Angemessene“ Wohnfläche	Maximal „angemessene“ Bruttokaltmiete
1	45 qm	435,60 €
2	60 qm	534,60 €
3	72 qm	630,72 €
4	84 qm	707,28 €
5	96 qm	892,80 €

Kriterien zur Auswahl der Wohnungen, welche als 'theoretisch für SGB II-Bezieher*innen zugänglich' bewertet wurden, stellten neben den 'Angemessenheitsgrenzen' der Bruttokaltmiete, die Anzahl der Zimmer im Verhältnis zur Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft (BG), sowie die qm-Fläche der jeweiligen Wohnungen im Verhältnis zur Anzahl der Personen in der BG dar. Dabei wurden im Folgenden Vorannahmen bzw. Grundsätze festgelegt, welche eine gewisse 'Zumutbarkeit' der hier berücksichtigten Wohnverhältnisse garantieren sollen.

Der Begriff der 'Zumutbarkeit', sowie die abstrakte Festlegung von nicht zu unterschreitenden Mindestmaßen ist dabei nicht unproblematisch. Standardisierte und von 'außen' aufgezwungene

Privatvermieter[*innen]“(IWU 2012: 16). Dies ergibt eine durchschnittliche Höhe der kalten Betriebskosten von 1,66 €/qm, welche in etwa dem im Betriebskostenspiegel des Mieterbundes Hessen (Abrechnungsjahr 2009) angegebenen Mittel für kalte Betriebskosten von 1,83 €/qm entspricht. Der Wert 1,66 €/qm wird jedoch nicht auf alle Fälle der Fallkonstellationen angewendet, in denen die kalten Betriebskosten nicht explizit angeführt werden, da dies eine realistische Streuung der Ergebnisse zu stark reduzieren würde. Stattdessen wurde das Mittel der gesamten Nebenkosten der Internetannoncen bestimmt, woraus sich aus den Zahlen des IWU der Mittelwert von 2,27 €/qm ergibt. Um den Anteil der kalten Betriebskosten standardisiert zu schätzen wird schließlich berechnet welchen Anteil der errechnete Mittelwert der vorliegenden kalten Betriebskosten (1,66 €/qm) an den gemittelten Nebenkosten der Internetannoncen ausmacht: Es gilt: $2,2 \text{ € entspricht } 100\%; 1,6 \text{ € entspricht } (100\%/2,2 \text{ €}) * 1,6 \text{ €} = 73\% \text{ (gerundet)}$. Zur standardisierten Schätzung der kalten Betriebskosten multipliziert das IWU folglich „alle Nebenkosten der Internetannoncen [...] mit 73%“ (ebd.).

⁴ <http://www.mainarbeit-offenbach.de/geldleistungen/kosten-der-unterkunft-kdu.html>.

Grenzwerte, welche definieren welche Wohnverhältnisse den BGs zugemutet werden können, sind immer paternalistisch und homogenisierend. Wie bei der gesamten Vermietungspraxis nach SGB II der Fall, lassen abstrakte Werte kaum Spielraum für individuelles Ermessen und subjektive Bedürfnisse und sprechen den Menschen die Entscheidungsmöglichkeit darüber, welche Wohnverhältnisse ihren *Bedürfnissen entsprechend* angemessen sind, grundsätzlich ab.

Auf der anderen Seite gilt es zu berücksichtigen, wie umkämpft und wie wenig selbstverständlich ein Mindeststandard an Wohnqualität in der Auseinandersetzung um die KdU ist. So berichtete der Ombudsmann der MainArbeit Dr. Christian in einem Gespräch, dass er bei seinen Hausbesuchen bei ALG II-Bezieher*innen so gut wie nie akzeptable Wohnverhältnisse vorfinde. So lange Wirtschaftlichkeit das priorisierte Kriterium bei der Genehmigung der KdU darstellt, ist davon auszugehen, dass selbst abstrakte und minimale Mindeststandards unterschritten werden. Um bei den Berechnungen, wie viele Wohnungen für ALG II-Empfänger*innen auf dem Offenbacher Wohnungsmarkt zugänglich sind, diese Unterschreitungen nicht mit zu berücksichtigen und sie dadurch zu normalisieren, werden im Folgenden dennoch Zumutbarkeits-Kriterien formuliert. Zumutbarkeit darf jedoch keinesfalls als Ideal-Zustand missverstanden werden, sondern als unbefriedigender Kompromiss der sich aus der angespannten Wohnungsmarktsituation in Offenbach und den rigiden Richtlinien zur Übernahme der KdU durch die MainArbeit ergibt und lediglich ein Abrutschen in die Akzeptanz noch 'prekärerer' Wohnsituationen verhindern soll.

2.2.1 'Zumutbarkeit' der Fläche:

Analog zu o.g. Studie der IWU wurde festgelegt, dass eine Wohnung für 2 Personen über mindestens 45 qm, eine Wohnung für 3 Personen über mindestens 60 qm, eine Wohnung für 4 Personen über mindestens 72 qm etc. verfügen muss um als zumutbar zu gelten (vgl. IWU 2012: 31). Zum einen soll über diese Festlegung verhindert werden, dass Wohnungen im Substandard in die Berechnungen fließen und ein Mindestmaß an individuell zu garantierender Wohnfläche, welche bereits am untersten Limit angesetzt ist, unterschritten wird. Das Mindestmaß liegt dabei bereits deutlich unter dem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch in Offenbach, der in den Zensusdaten von 2011 auf 35,4 qm/Person beziffert wird.

Zum anderen soll auf diese Weise der Tatsache Rechnung getragen werden, dass die MainArbeit im 'Leitfaden zur Anwendung des § 22 SGB II (Leistungen für Unterkunft und Heizung)' (2015) festlegt, dass zu kleine Wohnungen bei einer 'angemessenen' Bruttokaltmiete zwar angemietet werden dürfen, „ein späterer Auszug aus der Wohnung aufgrund der Wohnungsgröße [jedoch in Zukunft] nicht als notwendig beurteilt werden wird und daher keine Kosten für einen nochmaligen Umzug übernommen werden“ (MainArbeit, AG KdU-Leitfaden 2015: 31). Für ALG II-Empfänger*innen, welche eine zu kleine Wohnung akzeptiert haben, ergibt sich folglich die Situation, dass bei einem erneuten Umzug die Umzugskosten, eventuell anfallende doppelte Mietzahlungen, die Kautions- und die Makler*innen-Gebühren sowie in einigen Fällen mögliche Renovierungskosten nicht von der MainArbeit übernommen werden. Darüber hinaus werden die KdU ausschließlich in der bisherigen Höhe übernommen: Liegt die neue Miete zwar im Rahmen der 'Angemessenheitsgrenzen', übersteigt jedoch die Mietkosten der zuvor bewohnten „zu kleinen“ Wohnung, muss die Differenz von den Betroffenen selbst aufgebracht werden. In dem wesentlichen Unterstützungsleistungen in Bezug auf einen erneuten Umzug versagt werden, wird dieser massiv erschwert und in zahlreichen Fällen de facto verunmöglicht.

Die MainArbeit gibt an auf diese Weise verhindern zu wollen, „dass augenscheinlich zu kleine Wohnungen von den Kunden [sic!] lediglich als Not- oder Übergangslösung angemietet werden“ (ebd.: 12). In Anbetracht der aktuellen Knappheit günstiger Wohnungen auf dem Offenbacher

Wohnungsmarkt scheint es jedoch wahrscheinlich, dass Not- und Übergangslösung regelmäßig nicht vermieden werden können. Es ist davon auszugehen, dass BGs eher eine zu kleine Wohnung akzeptieren, als gar keine zu finden. Statt dies als tatsächliche Überbrückungsmaßnahme vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarkts zu akzeptieren, verfestigt die MainArbeit durch ihre Praxis jedoch aus der Not getätigte Kompromisse zu unveränderbaren Wohnverhältnissen und zwingt ihre Klient*innen dazu, diese dauerhaft zu akzeptieren.

Für eine Wohnungsmarktanalyse, welche darauf zielt das 'angemessene', aber vor allem das zumutbare Wohnungsangebot für ALG II-Bezieher*innen in Offenbach abzubilden, ist die Berücksichtigung von Wohnungen, die offensichtlich in Zwangssituationen führen und Notsituationen verstetigen, alles andere als angebracht.

2.2.2 'Zumutbarkeit' der Raumzahl

Ebenfalls analog zur IWU-Studie wurde festgelegt, dass in 1- bis 3-Personenhaushalten die Anzahl der Zimmer die Anzahl der Personen in der BG nicht unterschreiten darf. Dies scheint sich auch mit der aktuellen Vermietungspraxis der Vermieter*innen in Offenbach zu decken: Auch wenn dies nicht systematisch erfasst werden konnte, zeichnete sich die Tendenz ab, dass 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche nicht an größere Haushalte vermietet werden.

Da während des Analysezeitraums nur eine 4-Zimmer-Wohnung und keine einzige 5-Zimmer-Wohnung inseriert wurde, deren Bruttokaltmiete im Rahmen der 'Angemessenheitsgrenzen' lag und die über ein Verhältnis von 1:1 an Zimmern zu Personen verfügte, wird in Bezug auf 4 bis x-Personenhaushalte die Festlegung des IWU übernommen: „Ab vier Personen ist jeweils ein Zimmer weniger als Personen [möglich]“ (IWU 2012: 31). Darüber hinaus zeigt die Auswertung der Immobilienanalyse, dass nur wenige 4-Zimmer-Wohnungen den Flächenwerten der Richtlinien der MainArbeit entsprechen, da sie i.d.R. den Grenzwert von 84 qm überschreiten. Überdurchschnittlich große 4-Zimmer-Wohnungen wurden folglich für 5-Personen-Haushalte berücksichtigt.

Da bereits zahlreiche 3-Zimmer-Wohnungen den Grenzwert von 84 qm überschritten, wurden besonders große 3-Zimmer-Wohnungen (über 84 qm) ebenfalls für 5-Personen-Haushalte berücksichtigt. Dabei bleibt jedoch unklar ob diese Wohnungen tatsächlich für 5-Personen-Haushalte zugänglich wären, da dies nicht systematisch abgefragt werden konnte. Durch Gespräche mit Vermieter*innen entstand jedoch auch hier der Eindruck, dass die Tendenz besteht, überdurchschnittlich große Wohnungen maximal an Haushalte zu vermieten, welche die Zimmerzahl um eine Person überschreiten.

Die hier getroffene Festlegung muss als Kompromiss gegenüber der aktuellen Situation verstanden werden. Sie ist keinesfalls ideal. So unterschreitet sie den von der IWU festgelegten Richtwert in 14 Fällen um ein weiteres Zimmer (3 Zimmer für 5 Personen) und mutet jeweils 2 Personen zu, sich ein Zimmer zu teilen, was je nach Lebenssituation (kleine Kinder, Mehrgenerationenhaushalt, erwachsene Kinder, etc.) kaum bis gar nicht vertreten werden sollte, da ausreichende individuelle Rückzugsräume hier nicht vorhanden sind. Darüber hinaus sehen die hier vorgenommenen Festlegungen keinerlei gemeinschaftlich genutzte Räume wie Wohnzimmer vor, sondern veranschlagen alle vorhandenen Zimmer ausschließlich als Schlafzimmer. Auch dies ergibt sich aus der aktuellen Wohnungsmarktsituation und den strengen Limitierungen, die sich aus den Bestimmungen zur Übernahme der KdU durch die MainArbeit ergeben.

2.2.3 'Strenge' Auslegung der 'Angemessenheitsgrenzen'

Für 53 (zumutbare⁵) Mietangebote überschreiten die Bruttokaltmieten die 'Angemessenheitsgrenzen' der MainArbeit um bis zu 10%. Dies entspricht der Toleranzgrenze, welche das IWU für Mieten im Bestand veranschlagt (vgl. IWU 2012: 47). Weiter geht das IWU davon aus, dass die Bruttokaltmiete von 1-Zimmerwohnungen im Bestand die Angemessenheitsgrenze um bis zu 20% überschreiten kann (vgl. ebd.). Dies trifft auf weitere 2 der hier analysierten Mietangebote zu. Für Neuanmietungen wird diese Toleranzgrenze von der MainArbeit jedoch explizit nicht angewandt. So wird im 'Leitfaden zur Anwendung des § 22 SGB II (Leistungen für Unterkunft und Heizung)' unter Kapitel 4 zu Neuanmietungen vermerkt: „Die in der KdU-Tabelle ausgewiesenen Angemessenheitswerte sind grundsätzlich Cent genau anzuwenden. Ein Abweichen von der KdU-Tabelle ist nur in besonders begründeten Einzelfällen zulässig“ (MainArbeit, AG KdU-Leitfaden 2015: 31). Dies bestätigen auch die Erfahrungen der Initiative SGB II Dialog: So berichten Aktive der Initiative von einem Klienten der MainArbeit dem, selbst bei drohendem Verlust der alten Wohnung, die Übernahme der KdU für eine neue Wohnung, deren Bruttokaltmiete um 0,27 € über der 'Angemessenheitsgrenze' lag, nicht zugesichert wurde.

Daraus ergibt sich für unsere Analyse, dass lediglich diejenigen Angebote, welche „Cent genau“ (ebd.) den Grenzen der 'Angemessenheit' entsprechen berücksichtigt werden. Dies schmälert das Angebot der '*theoretisch für SGB II-Bezieher*innen zugänglichen*' Mietangebote um die o.g. 55 Wohnungen.

2.2.4 Ausschluss von 19 Mietangeboten wegen Unzumutbarkeit

Aus den hier aufgelisteten Festlegungen ergab sich der Ausschluss von folgenden Mietangeboten⁶:

- Mietangebote, welche über gleich viele Zimmer wie Personen verfügen, deren Bruttokaltmieten Cent-genau im Rahmen der Bemessungsgrenzen der KdU liegen, die allerdings über eine zu geringe qm-Fläche im Verhältnis zur Haushaltsgröße verfügen (< 45 qm für 2 Personen etc.) // 9 Wohnungen ausgeschlossen.
- 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, deren Bruttokaltmieten bei einer Belegung durch Haushalte, welche die Zimmeranzahl um eine Person überschreiten, Cent-genau im Rahmen der Bemessungsgrenzen der KdU liegen und die über eine zumutbare qm-Fläche im Verhältnis zur Haushaltsgröße verfügen (z.B. 2 Zimmer, 60 qm, 629,70 € Bruttokaltmiete) // 7 Wohnungen ausgeschlossen.
- 3-Zimmer-Wohnungen, deren Bruttokaltmieten bei einer Belegung durch 4 Personen Cent-genau im Rahmen der Bemessungsgrenzen der KdU liegen, die allerdings über eine zu geringe qm-Fläche im Verhältnis zur Haushaltsgröße verfügen (> 72qm) // 3 Wohnungen ausgeschlossen.

Daraus ergibt sich folgende Situation: Im Untersuchungszeitraum lagen insgesamt 385 Mietangebote für Offenbach vor. Davon werden 74 Wohnungen als nach den hier formulierten Kriterien 'angemessen' und zumutbar definiert. 55 weitere Wohnungen werden ebenfalls als zumutbar klassifiziert, überschreiten die von der MainArbeit formulierte Bemessungsgrenze der KdU um bis zu 10 % (in Bezug auf 1-Zimmer-Wohnungen bis zu 20%). 19 Wohnungen entsprechen der 'Angemessenheitsgrenze' der MainArbeit, wurden jedoch als nicht zumutbar ausgeschlossen.

⁵ D.h. die oben ausgeführten Festlegungen zu Raumzahl und Fläche werden eingehalten

⁶ Diejenigen Mietangebote, deren Bruttokaltmieten die 'Angemessenheitsgrenzen' grundsätzlich überschreiten, werden hier nicht zusätzlich aufgelistet.

2.2.5 Berücksichtigung unter Vorbehalt: zu große Wohnungen und Risiko einer unvollständigen Heiz- und Stromkostenübernahme

Von den hier aufgeführten 74 'angemessenen' und zumutbaren Wohnungen überschreiten 9 Wohnungen die von der MainArbeit definierte maximale qm-Fläche. Hierbei handelt es sich in 6 Fällen um 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, welche über eine Fläche von 100 qm verfügen, deren Bruttokaltmieten jedoch bei der Belegung durch einen 5-Personen-Haushalt im Rahmen der 'Angemessenheitsgrenzen' liegen. Laut dem 'Leitfaden zur Anwendung des § 22 SGB II (Leistungen für Unterkunft und Heizung)', kann die Übernahme der KdU trotz Überschreiten der höchstzulässigen qm-Zahl genehmigt werden (MainArbeit, AG KdU-Leitfaden 2015: 31). Die MainArbeit weist jedoch darauf hin, dass die überdurchschnittliche Wohnungsgröße mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Heiz- und Stromkosten führt, welche den Rahmen der als 'angemessen' bewerteten Heiz- und Stromkosten im Jahresverbrauch übersteigen. Beträge darüber hinaus werden von der MainArbeit nicht übernommen und müssen von den BGs aus dem Regelsatz bezahlt werden (vgl. ebd.). Außerdem wird „ein späterer Auszug aus der Wohnung aufgrund der Wohnungsgröße und den damit verbundenen hohen Kosten [nach der Anmietung einer 'zu großen Wohnung'] nicht als notwendig beurteilt“ (ebd.). Die Kosten für einen nochmaligen Umzug werden nicht übernommen (vgl. 2.1).

Seit 2011 kann die MainArbeit darauf bestehen, dass die von ihr als Darlehen vergebene Kautions nicht erst nach dem Verlassen der Wohnung und der (teilweisen) Rückzahlung durch den/die Vermieter*in beglichen wird, sondern diese bereits unmittelbar nach dem Einzug durch eine Minderung des Regelsatzes des „Haushaltsvorstands/Antragstellers der Bedarfsgemeinschaft“ um 10% zurückbezahlt werden muss (MainArbeit, AG KdU-Leitfaden 2015: 41f.). Es ist davon auszugehen, dass folglich zahlreiche BGs grundsätzlich nicht mehr auf den vollen Regelsatz zurückgreifen können. Bereits eine Minderung des Regelsatzes um 10% stelle einen massiven Einschnitt dar und destabilisiere die Situation der ALG II-Bezieher*innen merklich, bestätigt Dr. Christian, Ombudsmann der MainArbeit. Darüber hinaus weitere Kosten (wie Heiz- und Stromkosten) vom Regelsatz bezahlen zu müssen, sei in den meisten Fällen eine unzumutbare Belastung und führe häufig zu einer sukzessiven „Abwärtsspirale“ aus welcher sich die BGs kaum herausretten könnten.

Auch wenn es begrüßenswert erscheint, dass für große Haushalte auch große Wohnungen zur Verfügung stehen, von denen zu hoffen wäre, dass sie die mangelnde Zimmerzahl pro Person kompensieren könnten, werden die hier genannten 9 Wohnungen folglich nur unter Vorbehalt berücksichtigt. Das Risiko einer unvollständigen Heiz- und Stromkostenübernahme und die damit verbundenen Folgen für die betroffenen BGs dürfen nicht durch eine vorbehaltlose Berücksichtigung bagatellisiert werden. Im Folgenden wird daher mit 2 Zahlen parallel gerechnet. Dabei werden die 65 Wohnungen welche als 'angemessen', zumutbar und *nicht* 'zu groß' klassifiziert wurden priorisiert. Die 74 Wohnungen, welche zusätzlich die 'zu großen' Wohnungen beinhalten, werden in Klammern angegeben.

2.3. Theoretisch zugängliche vs. real verfügbare Mietangebote

Bereits im Voraus wurde – aufgrund der Erfahrungen der SGB II-Dialog Initiative – eine Diskriminierung von SGB II-Empfänger*innen auf dem Offenbacher Wohnungsmarkt angenommen. Um diese quantifizieren zu können; wurde im Rahmen der Untersuchung die Bereitwilligkeit der Vermieter*innen, die inserierten Wohnungen an ALG II-Empfänger*innen zu vermieten, zusätzlich telefonisch abgefragt. Fehlte die Telefonnummer der Vermieterin*/des Vermieters bzw. des Maklers/der Maklerin*, wurde via Email bzw. über das von Immobilienscout24.de bereitgestellte Kontaktformular nachgefragt. Auf diese Weise sollte das

theoretisch zugängliche Angebot auf die *tatsächliche* Anmietbarkeit durch ALG II-Empfänger*innen überprüft werden.

Tabelle 2: 74 'angemessene' und zumutbare Mietangebote befragt nach Anmietbarkeit für SGB II-Bezieher*innen

gesamt	Angaben zu SGB II	keine Angaben zu SGB II	Rücklaufquote	Vermietung an SGB II -Bezieher*innen	Keine Vermietung an SGB II-Bezieher*innen
74	24 Wohnungen	50 Wohnungen	32,4 %	6 Wohnungen	18 Wohnungen

In Bezug auf die 74 'angemessenen' und zumutbaren Mietangebote (inklusive der 9 Wohnungen, welche die maximale qm-Fläche überschreiten) konnte bei 24 Wohnungen die Bereitschaft zur Vermietung an SGB II-Empfänger*innen erfragt werden. Bei 50 Wohnungen wurde die Frage, ob an SGB II-Empfänger*innen vermietet wird, nicht beantwortet. Die Rücklaufquote der Befragung beträgt folglich 32,4% (Tabelle 2). Um die Stichprobe zu vergrößern, wurde zusätzlich die Anmietbarkeit der als unzumutbar eingestuften 19 Wohnungen erhoben. Die Zahl der untersuchten Wohnungen wurde somit auf 93 Wohnungen angehoben. Die Rücklaufquote beträgt in diesem Fall 34,4% (Tabelle 3).

Tabelle 3: 'angemessene' Mietangebote (**inkl. nicht zumutbare**) befragt nach Anmietbarkeit für SGB II-Bezieher*innen

gesamt	Angaben zu SGB II	keine Angaben zu SGB II	Rücklaufquote	Vermietung an SGB II -Bezieher*innen	Keine Vermietung an SGB II-Bezieher*innen
93	32 Wohnungen	61 Wohnungen	34,4 %	7 Wohnungen	25 Wohnungen

Für die 32 Wohnungen zu denen Angaben zur Anmietbarkeit für ALG II-Bezieher*innen gemacht wurden, ergibt sich folgendes Verhältnis (Tabelle 4):

Tabelle 4: Anmietbarkeit für ALG II-Bezieher*innen in % auf Grundlage der erhobenen Angaben

Gesamt (100%)	Vermietung an ALG II-Bezieher*innen	Keine Vermietung an ALG II-Bezieher*innen
32 Wohnungen	21%	78%

Um das Ergebnis der hier ausgewerteten Stichprobe zu verallgemeinern, wird das Verhältnis von für ALG II-Bezieher*innen anmietbaren zu nicht-anmietbaren Wohnungen auf die (unter 2.4.) erfassten **'angemessenen' und zumutbaren** Wohnungen übertragen. Für ein differenziertes Ergebnis wird in in die Kategorien „*angemessen' und zumutbar*“ sowie „*angemessen', zumutbar, zu große qm-Fläche*“ unterschieden.

Tabelle 5: Verallgemeinerung des Anteils der anmietbaren und nicht-anmietbaren Wohnungen auf die gesamten 'angemessenen' und zumutbaren Mietangebote

	Theoretisch für ALG II-Bezieher*innen zugänglich	Real zugänglich für ALG II-Bezieher*innen (geschätzt)
'angemessen' und zumutbar	65 Wohnungen	13,65 Wohnungen ⁷
'angemessen' u. Zumutbar (inkl.)	74 Wohnungen	15,54 Wohnungen ⁸

⁷ (65 Wohnungen / 100 %) * 21% = 13,65 real zugängliche Wohnungen.

⁸ (75 Wohnungen / 100%) * 21% = 15,54 real zugängliche Wohnungen.

zu große qm-Fläche)		
---------------------	--	--

Gemessen an allen erfassten 385 Offenbacher Mietangeboten, welche im Untersuchungszeitraum auf Immobilienscout24.de inseriert wurden ergibt sich daraus folgende Situation:

65 (bzw. 74) Mietangebote sind entsprechend den unter 2. getroffenen Festlegungen als 'angemessen' (im Rahmen der Grenzwerte für die Übernahme der KdU) *und* zumutbar (in Bezug auf die Zimmer- sowie die qm-Zahl im Verhältnis zur Haushaltsgröße). Das bedeutet, dass 17% (bzw. 19%) des gesamten Mietangebots *theoretisch* für ALG II-Bezieher*innen zugänglich sind.

Durch die Weigerung zahlreicher Vermieter*innen ihre Wohnungen an ALG II-Empfänger*innen zu vermieten, verringert sich das Angebot an *real zugänglichen Mietwohnungen* für ALG II-Bezieher*innen jedoch auf lediglich 3,38% (bzw. 3,89%) des gesamten Mietangebots im Zeitraum von einem Monat.

Tabelle 6: Theoretisch zugängliche vs. real verfügbare Wohnungen für ALG II-Bezieher*innen

Gesamt (100%)	Theoretisch für ALG II-Bezieher*innen zugänglich	Real für ALG II-Bezieher*innen zugänglich
385 Wohnungen	17 %	3,38 %

2.4. Interpretation der massiven Diskriminierung von ALG II-Bezieher*innen auf dem Offenbacher Mietwohnungsmarkt

2.4.1 Diffamierung von Hartz IV-Empfänger*innen

Immer wieder werden in Offenbach Stimmen laut, welche die hohen Quoten an ALG II-Empfänger*innen für die Verschuldung und das schlechte Image Offenbachs verantwortlich machen. Exemplarisch zeigte sich dies in der Auseinandersetzung um die geförderten Mietwohnungen der ABG-Holding durch Transferleistungs-Bezieher*innen aus Frankfurt, welche sich zu einer diskriminierenden Hetze gegen „den Langzeitarbeitslosen“⁹, den man in Offenbach nicht haben wolle, zuspitzte. Gleichzeitig wurde von der ABG, wie von Seiten der Stadt immer wieder betont, dass die geförderten und die frei finanzierten Wohneinheiten auf dem betreffenden Areal durchmischt würden, sodass sich die Sozialleistungsbezieher*innen nicht auf ein Haus konzentrieren würden. Sie suggerierten somit, dass zu viele erwerbslose Menschen auf einem Fleck grundsätzlich Chaos und unzumutbare Zustände produzieren könnten¹⁰. Auch die regelmäßigen Äußerungen zu einer scheinbar notwendigen Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung in Offenbach unterstellen, dass gewisse Bewohner*innen besonders 'schädlich' für die Stadt seien, weshalb ihr Zuzug gebremst und ihr Einfluss durch Besserverdienende kompensiert werden müsse. Die Verantwortlichen der aktuellen Stadtpolitik legen somit eine Unterscheidung in Mieter*innen erster und zweiter Klasse nahe und schüren klassistische Vorurteile in Bezug auf ALG II-Empfänger*innen, welche Vermieter*innen offenbar davor zurückschrecken lassen ihre Wohnungen an diese zu vermieten.

⁹ OB Schneider, „Stadtumbaugebiet MAN Roland Werk 1“:

https://www.offenbach.de/leben-in-of/planen-bauen-wohnen/aktuelle_Projekte_stadtentwicklung/wohnungsbauprojekte/_senefelder_quartier/_senefelder-quartier.php.

¹⁰ ABG Frankfurt Holding, 02.04.2014, „Wohnen für alle in Offenbach“: <http://www.abg-fh.com/presse/?document=3027>. Sowie: Frankfurter Rundschau, 24.09.2014, „Im Senefelder Quartier geht es voran“:

<http://www.fr-online.de/offenbach/offenbach-im-senefelder-quartier-geht-es-voran,1472856,28506698.html>.

2.4.2 Mitzahlungsrückstände durch verwaltungstechnische Versäumnisse der MainArbeit

Trotz der offensichtlichen Diffamierung von Hartz IV-Empfänger*innen im städtischen Diskurs überrascht das Ausmaß der Diskriminierung, welche ALG II-Bezieher*innen erfahren umso mehr, als dass der ideologischen Aufladung materielle Anreize gegenüberstehen: So galten Leistungsbezieher*innen nach dem SGB II, welche einer direkten Mietzahlung des Jobcenters an den/die Vermieter*in zustimmten, lange als sichere Mieter*innen und wurden gerne zum Klientel gerechnet. Es wurde davon ausgegangen, dass die Zahlung durch das Jobcenter Mietausfälle und die mögliche Anhäufung von Mietschulden verhindere, was gerade im niedrigen Preissegment als bedeutender Vorteil galt.

Tatsächlich häufen sich aktuell jedoch die Berichte von Betroffenen sowie Aktiven des SGB Dialogs, dass durch verwaltungstechnische Versäumnisse der MainArbeit die von ihr genehmigte direkte Mietzahlung nicht fristgemäß erfolge, Anträge nicht termingerecht bearbeitet würden und die MainArbeit so regelmäßig Mietschulden verursache. Neben der o.g. Diffamierung von ALG II-Bezieher*innen, könnte dies die beinahe systematische Weigerung privater Vermieter*innen, ihre Wohnungen an ALG II-Empfänger*innen zu vermieten, erklären. Eine systematische Befragung der Vermieter*innen war im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung nicht möglich, da die Befragten eine Präzisierung der Gründe für den Ausschluß von ALG II-Empfänger*innen häufig verweigerten. Die wenigen geäußerten Begründungen bezogen sich jedoch ausnahmslos auf die Mietpraxis der MainArbeit. Diese könne nicht für regelmässige und zuverlässige Mietzahlungen garantieren; bei Mietrückständen fände keine ausreichende Kommunikation zwischen Vermieter*innen und der MainArbeit statt, weil die kontaktierten Sachbearbeiter*innen sich nicht zuständig fühlten. Nach monatelangem und ergebnislosem Warten auf eine Reaktion der MainArbeit, fühlten sich Vermieter*innen in Einzelfällen sogar dazu veranlasst, Zwangsräumungen zu erwirken um sich „des Problems endlich zu entledigen“.

In einem Gespräch mit CariJob-Mitarbeiter Mathias Nippgen-van Dijk, der im Auftrag der MainArbeit ALG II-Bezieher*innen bei drohendem Wohnungsverlust sowie bei Wohnungslosigkeit berät, relativierte dieser die Vorwürfe jedoch dahingehend, dass Mietrückstände häufig durch zu spät gestellte Wiederbewilligungsanträge verursacht und somit von den Empfänger*innen selbst verschuldet würden. Seit der Einführung der Hartz IV-Gesetzgebung müssten ALG II-Empfänger*innen alle 6 Monate (ab dem 01.08.2016 alle 12 Monate) einen Antrag auf Wiederbewilligung stellen, während bis dahin Mietzahlungen erst dann unterbrochen wurden, wenn das Sozialamt über eine Veränderung der Situation der Sozialhilfeempfänger*innen informiert wurde. Die Neuregelung im Zuge der Einführung von Hartz IV verhindere somit „erfolgreich“, dass Mietzahlungen „ohne was“ weiterlaufen und so Haushalte ohne anerkannten Anspruch weiter unterstützt würden. Dies erfordere jedoch eine größere Mitwirkung der ALG II-Empfänger*innen, was Nippgen-van Dijk als „kritische Phase“ bezeichnet, in der „es halt auch mal zu Mietausfällen oder zu Mietverzögerungen [komme]“. Auch wenn er die Praxis der MainArbeit als transparent und zuverlässig beschreibt, und darüber erstaunt ist, dass trotz der hohen Fallzahlen „so gut wie nichts liegenbleibt“, wird hier deutlich, dass die mit Hartz IV verbundene Logik grundsätzlich die Wirtschaftlichkeit des 'Unternehmens Jobcenter' über den Anspruch auf Hilfeleistungen und den Erhalt der Wohnung stellt: Anstatt die Prekarität der ALG II-Empfänger*innen einzudämmen und eine regelmäßige Mietzahlung zu garantieren, wird zu Gunsten einer regelmäßigen Überprüfung des Anspruchs auf Hilfeleistungen in Kauf genommen¹¹, dass lange Bearbeitungszeiten und verspätet

¹¹ Darüberhinaus ist zu Fragen ob das eigentliche Problem nicht ohnehin ganz anders gelagert ist und weniger darin besteht, dass Menschen 'ungerechtfertigter Weise' Leistungen nach dem SGB II erhalten könnten, sondern darin, dass

eingereichte Anträge im Zweifelsfall bis zum Verlust der eigenen Wohnung führen können.

Daneben könne, so Nippgen-van Dijk, der krankheitsbedingte Ausfall eines/einer* Sachbearbeiter*in in selten Fällen zu Verzögerungen führen. Angesichts der Tatsache, dass die Hartz IV-Gesetzgebung dazu führt, dass ALG II-Empfänger*innen durch Hilfeleistungen am unteren Limit ohnehin über keinerlei finanziellen Spielraum verfügen (vgl. 4.3. Mietzahlungsrückstände durch Sanktionen) und somit in massiven Abhängigkeitsverhältnissen zum Jobcenter gehalten werden, lassen sich alle Arten von Verzögerungen jedoch in keinem Fall legitimieren.

Es deutet sich folglich an, dass bereits die Logik der Hartz IV-Gesetzgebung den Zugang zum Wohnungsmarkt für ALG II-Empfänger*innen bereits grundsätzlich strukturell erschwert. Nichtsdestotrotz wiegt der o.g. Vorwurf gegenüber der MainArbeit schwer und kann nicht allein durch die Aussagen eines Mitarbeiters der CariJob, welche zu 100% durch die MainArbeit finanziert wird, entkräftet werden. In einer massiv prekären Wohnungsmarktsituation für erwerbslose Haushalte, wie sie sich hier empirisch für Offenbach zeigt, muss sich die Stadt mit der Praxis ihrer Eigenbetriebe unbedingt auseinandersetzen.

Darüber hinaus zeigt das Beispiel Berlin, dass die oben formulierten Vorwürfe in Bezug auf andere Jobcenter durchaus bereits belegt werden konnten. So berichten Mitarbeiter*innen freier Träger, welche in Bezug auf die Übernahme von Mietschulden mit dem Jobcenter Neukölln zusammenarbeiten, dass auch in Neukölln Menschen Räumungsklagen erhalten haben, „nur weil das Jobcenter wahlweise Sachen zu spät bearbeitet oder nicht richtig bearbeitet“, was zu Mietschulden und schließlich zu einer fristlosen Kündigung führe (Berner/Holm/Jensen 2015: 63). Als Beispiel für eine solche Fehlleistung des Jobcenters wird der „Wechsel zwischen entlohnter Beschäftigung und Nichtbeschäftigung sowie zwischen selbständiger und nicht-selbständiger Tätigkeit“ beschrieben, „der von den Jobcentern häufig nicht zeitnah verbucht [würde, wodurch] sich Verzögerungen in der Zahlung von Transferleistungen und KdU erg[äben]“ (Holm et al. 2015: 79). Die Studie kommt zu dem Schluss: In Berliner Jobcentern „wird flächendeckend die (Weiter-)Bewilligung von Leistungen verzögert und es 'passieren' regelmäßig Fehler bei der Bearbeitung von Änderungen, die keine oder eine verspätete Mietzahlung nach sich ziehen“ (ebd.).

Angesichts der hohen Fallzahlen¹² der Beschäftigten der Offenbacher MainArbeit, sowie dem regelmäßigen Verschwinden von Dokumenten, wie zuletzt durch Dr. Christian im Rahmen der Sitzung des Sozial-Ausschusses am 21.01.2016 bestätigt, sind ähnliche verwaltungstechnische Versäumnisse seitens der MainArbeit nicht auszuschließen. Da weder der Betriebskommission¹³, noch dem Magistrat Daten vorliegen, anhand derer o.g. Vorwürfe geprüft werden könnten, liegt es nahe diesbezüglich einen Kontrollmechanismus zu etablieren. Möglich wäre eine unabhängige Meldestelle für Fälle der Gefährdung bestehender Wohnverhältnisse bei Miet- und Heizkostenschulden, welche die Gründe für Mietkostenrückstände prüft und dokumentiert. Diese müsste befugt sein, auf die Daten der MainArbeit zuzugreifen und diese unabhängig analysieren zu können. Eine transparente Datenauskunft von Seiten der MainArbeit gegenüber einer unabhängigen Melde- und Prüfstelle, könnte in der Betriebssatzung der MainArbeit durch den Magistrat

private Vermieter*innen durch die Subjektförderung im Rahmen der KdU 'ungerechtfertigter Weise' staatlich subventioniert werden (vgl. HEFT 1: Subjektförderung).

¹² Dr. Christian spricht von ca. 180 Klient*innen pro Sachbearbeiter*in.

¹³ § 5 (1) Betriebssatzung für den Eigenbetrieb MainArbeit. Kommunales Jobcenter Offenbach: „Die Betriebskommission überwacht die Betriebsleitung und bereitet die nach dem EigBGes und den Vorschriften der Betriebssatzung erforderlichen Beschlüsse der Gemeindevertretung vor. Sie kann Auskunft sowie Akteneinsicht verlangen“. URL: <https://www.offenbach.de/medien/bindata/of/5200-betriebssatzung-mainarbeit.pdf>.

verpflichtend festgelegt werden¹⁴. Ziel einer solchen Meldestelle müsste, neben der konkreten Beratung betroffener Haushalte, die Überprüfung des o.g. Vorwurfs gegenüber der MainArbeit sein. In öffentlichen Vierteljahresberichten müssten Fälle, in denen Zahlungsrückstände durch verwaltungstechnische Versäumnisse der MainArbeit verschuldet wurden, aufbereitet und dokumentiert werden. Die genaue Ausrichtung sollte dabei unbedingt gemeinsam mit Initiativen wie dem SGB II-Dialog sowie mit dem Ombudsmann der MainArbeit vor einer Beantragung erarbeitet werden. Die Beauftragung des Jobcenters mit dem Beratungs- und Hilfsangebot für Fälle der Gefährdung bestehender Wohnverhältnisse, welche ab dem 01.01.2015 in Kraft getreten ist, ist vor diesem Hintergrund nicht zweckmäßig, da sie keine unabhängige Bewertung gewährleisten kann.

2.4.3 Mietzahlungsrückstände durch Sanktionen

Darüber hinaus berichtet Dr. Christian von Sanktionen der MainArbeit gegenüber ihren Klient*innen, welche dazu führen, dass diese ihre Miete nicht mehr bezahlen können. Auch in Fällen, in denen die KdU formal nicht von den Sanktionen betroffen sind, kann dies schnell zur Anhäufung von Mietschulden führen. Bei einem ohnehin gering bemessenen Regelsatz bedeuten bereits 'geringe' Minderungen massive Einschnitte für die Betroffenen: schon eine Minderung des Regelsatzes um 10% führe in weniger als einem Jahr in der Regel zur kompletten Verarmung der Betroffenen, so Dr. Christian. Bei möglichen Kürzungen um 30-60% nach § 31a Abs. 1 SGB II¹⁵ ist es daher nur logisch, wenn in Fällen, in denen die MainArbeit die Miete an den/die Leistungsberechtigte*n überweist, diese während Sanktionen für andere Zahlungen benötigt und daher nicht an den/die Vermieter*in überwiesen wird.

Ab einem Aussetzen der Mietzahlungen von 2 Monaten ist eine fristlose Kündigung seitens des Vermieters/der Vermieter*in möglich, wodurch das Mietverhältnis des*der Betroffenen schnell bedroht wird. Angesichts der Tatsache, dass eine fristlose Kündigung wegen Mietrückständen nur einmal innerhalb von zwei Jahren rechtsverbindlich durch eine Mietschuldenübernahme abgewendet werden kann (vgl. Berner/Holm/Jensen 2015: 8), können wiederholte Sanktionen ein nicht mehr abzuwendendes Risiko des Wohnungsverlusts für den/die Betroffene*n darstellen.

Darüber hinaus ist ab der dritten „Pflichtverletzung“ nach § 31a Abs. 1 SGB II eine Kürzung des Regelsatzes um 100% möglich. Bei Leistungsberechtigten unter 25 Jahren¹⁶ kann das Arbeitslosengeld II bereits ab der ersten wiederholten Pflichtverletzung vollständig gestrichen werden. In diesen Fällen werden auch die Kosten der Unterkunft nicht weiter übernommen. Sanktionen jeglicher Art stellen folglich eine nicht zunehmende Bedrohung fester Wohnverhältnisse dar. Darüber hinaus mindern sie, wie ein Vermieter im Rahmen der telefonischen Befragung deutlich machte, die Akzeptanz von Vermieter*innen gegenüber ALG II-Bezieher*innen, da das Risiko von Mietausfällen in Folge von Sanktionen als zu hoch eingeschätzt würde.

¹⁴ § 8 (3) EigBGes: „Der Gemeindevorstand regelt das Verfahren und den Geschäftsgang der Betriebskommission durch eine Geschäftsordnung“. URL: http://www.lexsoft.de/cgi-bin/lexsoft/justizportal_nrw.cgi?xid=146082_9.

¹⁵ Die Regelung zu einer Kürzung der Leistungen um 30 bis 100% ist dabei auch juristisch fraglich. Im Mai 2015 wurden vor dem Sozialgericht Gotha Leistungskürzungen in dieser Höhe als verfassungswidrig anerkannt. Diese seien weder mit dem Artikel 1 GG, der festgeschriebenen Unantastbarkeit der Menschenwürde, noch mit der in Artikel 20 des Grundgesetzes festgeschriebenen Sozialstaatlichkeit der Bundesrepublik vereinbar (vgl. mdr Thüringen (28.05.15): Sozialgericht hält Kürzung von Hartz IV für verfassungswidrig. URL: <http://www.mdr.de/thueringen/hartz-vier-sanktionen-verfassungswidrig-sozialgericht-gotha100.html>).

¹⁶ Die Problematik unter 25 jähriger ALG II-Bezieher*innen wurde in diesem Bericht leider nicht ausreichend berücksichtigt. Dabei sollte die Praxis unter 25 Jährigen den Anspruch auf eine eigene Wohnung abzusprechen, wie dies in der Hartz IV-Gesetzgebung (abgesehen von Sonderfällen) vorgesehen ist, unbedingt problematisiert werden. Das zu Grunde liegende Familienbild muss als unrealistisch und reaktionär abgelehnt und das Recht auf Autonomie von Jugendlichen gestärkt werden.

Angesichts der Tatsache, dass Sanktionen die Diskriminierung von ALG II-Empfänger*innen auf dem Wohnungsmarkt verschärfen, sowie in Wohnungs- bzw. Obdachlosigkeit münden können, muss erwirkt werden, dass der MainArbeit die Befugnis ihre Klient*innen zu sanktionieren entzogen wird¹⁷.

2.5. Weitere Ausschlüsse

2.5.1 Nachfragekonkurrenz im niedrigpreisigen Segment

Die hier getätigten Berechnungen beziehen sich ausschließlich auf ALG II-Bezieher*innen, ohne die Konkurrenz durch andere Nachfrager*innen im niedrigpreisigen Segment zu berücksichtigen. Tatsächlich jedoch konkurrieren diese mit Rentner*innen, Erwerbstätigen mit unterdurchschnittlichen Löhnen und Studierenden um die gleichen Wohnungen. Das IWU weist darauf hin, dass die „Nachfragekonkurrenz durch andere Niedrigeinkommensbezieher [*innen]“ (IWU 2012: 35) in Offenbach im Vergleich zu anderen Referenzstädten in Hessen und Nordrhein-Westfalen besonders hoch sei. Darüber hinaus sei davon auszugehen, dass gerade große Wohnungen auch von kleinen aber wohlhabenden Haushalten nachgefragt werden, was die Konkurrenz zusätzlich erhöhe (ebd.). Eine Berechnung der Nachfragekonkurrenz war aufgrund fehlender Daten nicht möglich. Es sei jedoch angemerkt, dass ALG II-Empfänger*innen gegenüber anderen Haushalten nicht nur durch die oben ausgeführte Diskriminierung benachteiligt sind, sondern zusätzlich durch die (teilweise langwierige) Genehmigungspraxis der MainArbeit bei der Wohnungssuche behindert werden. So sieht das Verfahren zur Genehmigung der KdU vor, dass Wohnungssuchende nach der Wohnungsbesichtigung einen Mietvorschlag des potentiellen Vermieters/der potentiellen Vermieter*in bei der MainArbeit vorlegen und genehmigen lassen. Nach Angaben der Aktiven des SBG II-Dialogs wird die Genehmigung jedoch regelmäßig erst bis zu 2 Wochen nach dem Antrag auf Genehmigung erstellt. Angesichts der Geschwindigkeit, in der gerade günstige Wohnungsangebote für Offenbach aktuell auftauchen und wieder verschwinden, ist davon auszugehen, dass dies die Chancen von ALG II-Empfänger*innen auf dem Offenbacher Mietwohnungsmarkt weiter schmälert.

2.5.2 Rassistische Diskriminierung am Wohnungsmarkt

Wie in HEFT 1 unter Punkt 1.3.2. ' (Mehrfach) Diskriminierung auf dem freien Wohnungsmarkt' ausgeführt, ist davon auszugehen, dass die grundsätzliche Diskriminierung von ALG II-Empfänger*innen durch eine Überschneidung mit rassistischen Diskriminierungsformen noch verschärft wird. „Verschiedene Studien der vergangenen Jahre zeigten, dass selbst unter entspannten Wohnungsmarktbedingungen Wohnungsbewerber*innen mit nicht deutsch klingenden Namen (Kilic 2008; Barwick/ Blokland 2015) [...] bei der Wohnungsvergabe strukturell benachteiligt wurden“ (Berner/Holm/Jensen 2015: 35). Dies konnte im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung nicht systematisch abgefragt werden. Angesichts der angespannten Situation für ALG II-Empfänger*innen auf dem Offenbacher Wohnungsmarkt ist jedoch davon auszugehen, dass rassistische Ausschlüsse für gewisse ALG II-Bezieher*innen die Wohnungssuche noch einmal zusätzlich verschärfen.

¹⁷ Vgl. auch DIE LINKE. Hessen (2015): Sanktionsmoratorium für SGB II-Bezieherinnen und Bezieher. URL: <http://www.linksfraktion-hessen.de/cms/abgeordnete/die-abgeordneten/marjana-schott/reden/5846-sanktionsmoratorium-fuer-sgb-ii-bezieherinnen-und-bezieher.html>. Sowie: Bündnis für ein Sanktionsmoratorium. URL: <http://www.sanktionsmoratorium.de/>.

2.5.3 Zuzug von ALG II-Bezieher*innen nach Offenbach

Ein weiterer Faktor, der nicht berücksichtigt werden konnte, auf den jedoch ebenfalls verwiesen sei, stellt der Zuzug von ALG II-Empfänger*innen nach Offenbach dar. So ergab sich bei der telefonischen Befragung potentieller Vermieter*innen die Tendenz, dass diese ausschließlich dann bereit waren ihre Wohnungen an ALG II-Empfänger*innen zu vermieten, wenn diese bereits als Klient*innen der MainArbeit registriert waren. Besonders auffällig war dies in Bezug auf die Mietangebote der GBO. Alle Zusagen, dass eine erfragte Wohnung an ALG II-Empfänger*innen vermietet würde, wurden hier daran geknüpft dass dies ausschließlich für bereits bei der MainArbeit gemeldete Leistungsempfänger*innen gelte. Da zur Genehmigung eines Umzugs, sowie zur Zuweisung des Leistungsbeziehers/der Leistungsbezieher*in an die MainArbeit im Rahmen eines „Beteiligungsverfahrens nach SGB II“ jedoch bereits ein Mietangebot vorgelegt werden muss, sind ALG II-Bezieher*innen darauf angewiesen das entsprechende Angebot *vor* dem Wechsel des Jobcenters zu erhalten (vgl. MainArbeit, AG KdU-Leitfaden 2015: 46 ff.).

Die hier genannte Tendenz in der Vermietungspraxis der GBO konnte in der vorliegenden Untersuchung nicht systematisch erfragt und somit weder verifiziert noch widerlegt werden. Sollte sich jedoch herausstellen, dass es sich bei den hier beschriebenen Fällen um eine systematische Praxis der GBO handelt, würde diese den Zuzug von ALG II-Bezieher*innen nach Offenbach gezielt verhindern. Darüber hinaus wird im Leitfaden der MainArbeit darauf hingewiesen, dass „alle Vorgänge von geplanten Umzügen nach Offenbach [dem Geschäftsführer] zur Kenntnis und ggf. Entscheidung vorzulegen sind, bevor eine Rückmeldung an den abgebenden Träger gegeben wird“ (MainArbeit, AG KdU-Leitfaden 2015: 47).

Auch Aktive der Initiative SGB II-Dialog bestätigten, dass ein Umzug nach Offenbach für Leistungsempfänger*innen nach SGB II von der MainArbeit nahezu verunmöglicht werde. Dies deckt sich mit der Auseinandersetzung um die Belegung eines Teils der geförderten Wohnungen auf dem ehemaligen MAN-Roland-Areal durch Sozialhilfe-Empfänger*innen aus Frankfurt. Unter anderen hatte OB Horst Schneider hier deutlich gemacht, dass „Offenbach fleißige Menschen [willkommen heiße], die ihr Geld selbst verdienen“¹⁸ und sich somit klar gegen den Zuzug von Leistungsempfänger*innen ausgesprochen. Es scheint als habe sich eine solche Haltung nun in der Praxis der MainArbeit und der persönlichen Zuständigkeit des Geschäftsführers institutionalisiert. Es ist fraglich ob ein solch gezielter Ausschluss mit deutschem Bundesrecht vereinbar ist: So gilt die Beschränkung der freien Wohnwahl laut einem Urteil des Bundessozialgerichts¹⁹ lediglich innerhalb einer Kommune. Ansonsten würde der Grundsatz der Freizügigkeit nach Artikel 11 GG²⁰ unangemessen eingeschränkt. In Bezug auf die vermutete Praxis von MainArbeit und GBO bleibt zu prüfen, ob der Versuch den Zuzug von ALG II-Empfänger*innen nach Offenbach gezielt zu verhindern, folglich als Grundrechtseingriff sowie als Missachtung des allgemeinen Gleichheitssatzes verstanden werden kann und somit juristisch angreifbar wäre.

2.6. „Staatliche Koproduktion der Wohnungsnot“ für ALG II-Empfänger*innen

Angesichts der hier formulierten Beobachtungen kann, in Anlehnung an Berner, Holm und Jensen (2015: 94) von einer „staatlichen Koproduktion der Wohnungsnot“ für ALG II-Empfänger*innen gesprochen werden, die es dringend zu problematisieren und zu beenden gilt. Die Schwerpunkte der aktuellen Stadtentwicklung und die mit ihr verbundenen Diskurse, sowie der städtische Eigenbetrieb

¹⁸ Offenbacher Presse (19.03.2014): Offenbach braucht sozialen Wohnungsbau. URL:

<http://www.op-online.de/offenbach/offenbach-braucht-sozialen-wohnungsbau-3423560.html>.

¹⁹ Bundessozialgericht Urteil vom 1.6.2010, B 4 AS 60/09 R,

<http://juris.bundessozialgericht.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bsg&Art=en&nr=11616>.

²⁰ Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. URL: <https://www.jurion.de/Gesetze/GG/11?from=0:4046487>.

MainArbeit müssen als Teil des Problems in den Fokus rücken. Beide bedienen sich einer Responsibilisierung von ALG II-Bezieher*innen, wodurch Wohnungsnot und Diskriminierung als individuell verursachte und verschuldete Konsequenzen auf die Betroffenen abgewälzt werden. Strukturelle Ursachen welche der Verschuldung von Städten, Erwerbslosigkeit sowie ausschließenden Dynamiken der Wohnungsmärkte zu Grunde liegen, werden grundsätzlich verschwiegen, weisen jedoch auf die realen Ursachen der hier beschriebenen Missstände hin. So müssen, im Rahmen einer Auseinandersetzung mit Wohnungslosigkeit in Offenbach, Logiken des neoliberalen Stadtumbaus, prekärer Arbeitsmärkte vor dem Hintergrund des Abschreckungsregimes im Rahmen von Hartz-IV, sowie die markt- und warenförmige Organisation von Wohnraum dringend in den Fokus genommen werden. Die Kritik der bestehenden Verhältnisse muss folglich an konkreten Institutionen wie der MainArbeit (beispielsweise durch die Einflussnahme der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des Eigenbetriebsgesetzes (EigBGes) mit dem Ziel der Etablierung einer unabhängigen Meldestelle, sowie der Abschaffung von Sanktionen) ansetzen, ohne jedoch die Strukturen und Logiken dahinter zu übersehen. Letztere müssen dringend ins öffentliche Bewusstsein gerufen werden um die Akzeptanz gegenüber den aktuellen Verhältnissen zu verringern.

„Was es braucht, um Wohnungsnotlagen auszuschließen, sind nicht kleine Reformen, sondern ein grundlegender Systemwechsel der Wohnungspolitik“ (Berner/Holm/Jensen 2015: 95).

Literaturverzeichnis (soweit nicht in den Fußnoten angeben):

Berner Laura; Holm, Andrej; Jensen, Inga (2015): Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems – Eine Fallstudie in Berlin. URL: <https://www.sowi.hu-berlin.de/de/lehrbereiche/stadtsoz/forschung/projekte/studie-zr-web.pdf>.

IWU (2012): Ermittlung von Richtwerten für Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft für die Stadt Offenbach am Main ('Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel'). (siehe Zusatzmaterialien)

3. Neubau und Aufwertung

3.1 Aufwertung durch Neubau

Die Stadt Offenbach betreibt eine Stadtentwicklung, welche gezielt auf Aufwertung und das Anwerben einkommensstarker Bewohner*innen setzt. Diese Politik schlägt sich am deutlichsten in der konsequenten Förderung von Neubau im mittleren und hochpreisigen Segment nieder. Konfrontiert mit dem Vorwurf, dadurch einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zu verdrängen, verweist die Stadt auf das Argument, dass Neubau – auch und gerade im hochpreisigen Segment (wie es aktuell v.a. auf dem ehemaligen Hafengebiet entsteht) – ein probates Mittel sei um den Wohnungsmarkt langfristig zu entspannen. Die Stadtverwaltung bezieht sich hier auf ein Argument der „Filtering Theory“ (Ratcliff, 1949). Diese besagt, dass durch hochpreisigen Neubau Angebote für Besserverdienende entstehen, was den Umzug von Besserverdienenden in die neu geschaffenen Wohnungen und damit Umzugsketten nach sich zieht. Es wird angenommen, dass auf diese Weise Haushalte mit mittleren Einkommen in die so frei gewordenen mittleren Wohnungen einziehen, sodass schließlich die günstigeren und einfachen Wohnungen im Bestand für Geringer-verdienende frei werden sollen. Diese Sickereffekte sollen folglich langfristig dazu führen, dass sich der Markt entspannt und sich alle Bewohner*innen eine, ihrem Einkommen 'entsprechende' Wohnung leisten können.

Diese Theorie lässt sich de facto jedoch nicht nachweisen und es gilt zu bezweifeln, dass die o.g. Sickereffekte tatsächlich eintreten. Viel eher ist davon auszugehen, dass bei einem bereits angespanntem Wohnungsmarkt und großer Nachfrage (wie sie aktuell in OF und Umgebung zu beobachten sind) leer werdende Wohnungen bei einer Neuvermietung zu einem angehobenen Mietpreis vermietet werden. Ehemals günstige Wohnungen, welche durch Umzugsketten theoretisch für Geringer-verdienende frei werden sollen, bleiben bei einer entsprechenden Nachfrage nicht einfach günstig. Es ist stattdessen anzunehmen, dass die meisten Vermieter*innen den angespannten Wohnungsmarkt und die große Nachfrage nutzen, um ihre Mieteinnahmen zu steigern.

Eine Stabilisierung der Mieten scheint folglich nur im Rahmen eines entspannten Wohnungsmarktes realistisch. Tatsächlich gehen die Bautätigkeiten mit der Entspannung des Wohnungsmarktes jedoch massiv zurück, da ohne Knappheit die Renditeerwartungen sinken und die erwarteten Profite nicht mehr realisiert werden können. Die Bedingungen für das Funktionieren der erwünschten Sickereffekte und die Bedingungen für das Entstehen von Neubau schließen sich also gegenseitig aus. Ein Blick nach Frankfurt bestätigt, dass Neubau in einer Gesellschaft in der Wohnen als Ware organisiert und an Renditeerwartung geknüpft ist, den Markt eher anheizt als ihn zu beruhigen. Steigende Mietspiegel, Grundstückspreise und Verdrängung auf der einen, Leerstand auf der anderen Seite, sind vor diesem Hintergrund die wahrscheinlicheren Konsequenzen, als günstige Mietpreise und eine faire Verteilung von Wohnraum.

Darüber hinaus zeigt sich an Beispielen, wie der Bebauung des ehemaligen MAN-Roland-Areals durch die ABG Frankfurt Holding im Senefelderquartier, dass neben dem Hafenable vor allem in einfachen Lagen gebaut wird. Quadratmeterpreise von 9,50€ Nettokaltmiete wie sie etwa für die Wohnungen der ABG veranschlagt sind, liegen – so legt es der aktuelle Offenbacher Mietspiegel nahe – deutlich über den dortigen Bestandsmieten¹. Mit der Zunahme solcher Neubauprojekte ist davon auszugehen, dass der Sanierungsdruck auf die umliegenden Gebäude wächst und die Mietpreise im Quartier nach oben angeglichen werden.

1 Schätzung auf Grundlage des Offenbacher Mietspiegels von 2014:
https://www.offenbach.de/medien/bindata/of/dir-19/351_mietspiegel2014.pdf.

Im Abschnitt 3.3, wird ein solches Beispiel aufgeführt. Ähnliches ist aufgrund der Nähe zum Hafen u.a. auch im Nordend zu erwarten.

Dafür spricht auch, dass die Stadt Offenbach bemüht ist den bereits existierenden Bestand durch Sanierungen und Aufwertungsprozesse den angestrebten Entwicklungen anzupassen. Dies zeigt sich unter anderem im Bemühen des Quartiersmanagements, Wohnungseigentümer*innen zu Sanierungen zu motivieren, sowie im strategischen Einsatz öffentlicher Gelder in Gebieten, deren Attraktivität für ein neues und kaufkräftiges Klientel gesteigert werden soll². Die Stadt selbst geht dabei von einem Multiplikatoreffekt aus, und nimmt an, dass für jeden Euro an städtischen Geldern, die in Aufwertungsmaßnahmen gesteckt werden, private Immobilienbesitzer*innen in der entsprechenden Gegend mit 1,50€ nachziehen³. Gerade einfache Wohngegenden wie das Mathildenviertel, das Nordend sowie das Senefelderquartier, in denen private Investitionen und Investitionen im Rahmen der Programme 'Soziale Stadt' und 'Stadtumbau West' aufeinander treffen, müssen vor diesem Hintergrund besonders vor Verdrängung geschützt werden. Hier gilt es rechtzeitig effektive Maßnahmen zu ergreifen um negative Folgen der aktuellen Aufwertungsprozesse nachhaltig zu verhindern. Im Folgenden sollen daher Vorschläge ausgearbeitet werden, wie der aktuellen Situation entgegen gewirkt werden könnte.

Die hier vertretenen Thesen gehen im Hinblick auf eine mögliche Verdrängung von Bewohner*innen in diesem Papier von einem 'worst case' aus. Selbst wenn aktuell offen ist, wie lange der aktuelle Boom in Offenbach anhalten wird, halten wir es für angebracht, von einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und einem Zuzug von Besserverdienenden nach Offenbach auszugehen. Angesichts der gesteigerten Attraktivität sogenannter 'B-Standorte', dem noch immer hoch bemessenen Stellenwert von Immobilien als Anlagesphäre sowie dem anhaltenden Druck auf die Wohnungsmärkte in der gesamten Rhein-Main Region, halten wir es für strategisch notwendig anzunehmen, dass die aktuellen Tendenzen in Offenbach sich eher verstärken als abnehmen. Um die Verdrängung einkommensschwacher Bewohner*innen und die Auflösung bestehender sozialer Beziehungen und Netzwerke zu verhindern, darf nicht gewartet werden, bis sich dies empirisch bestätigen lässt. Allein die Möglichkeit, dass die Nachfrage in Offenbach nicht abbricht und dass hochpreisige Wohnungen profitabel vermietet und verkauft werden können, muss reichen um die jetzige Situation und die noch vorhandenen Handlungsspielräume ernst zu nehmen.

3.2 Das „Verslummungs-Argument“

Ein immer wiederkehrendes Argument in der Offenbacher Stadtentwicklung besteht darin, dass der 'Verslummung' in Offenbach, nur mit Aufwertung begegnet werden könne. Unter dem Begriff der „Verslummung“ werden überbelegte Wohnungen gefasst, in denen Menschen auf engstem Raum und unter widrigen Verhältnissen zusammenleben müssen, oder Mietobjekte in besonders schlechtem Zustand, die ausnahmslos an Hartz-IV-Bezieher*innen vermietet werden⁴. Dabei bleibt jedoch stets unerwähnt, dass das was als „Verslummung“ bezeichnet wird, nicht etwa das Resultat der Wohnpraxis gewisser Bewohner*innen darstellt,

2 So betonte beispielsweise Oberbürgermeister Horst Schneider bei der Veranstaltung 'Bürgerinformation zum Baufortschritt im Hafen', dass die Aufwertung des Nordendes, sowie das Entstehen zusätzlicher Cafés und Gastronomiebetriebe, die Attraktivität des Hafens erhöhe indem es den zukünftigen Bewohner*innen ein angemessenes Umfeld bereite.

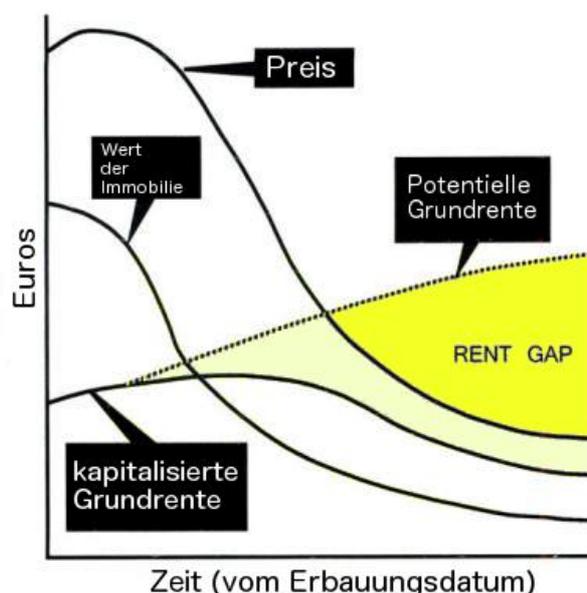
3 Frankfurter Rundschau, 11.05.2015, „Mitmachen erwünscht“, <http://www.fr-online.de/offenbach/offenbach-mitmachen-erwuenscht,1472856,30676196.html>.

4 Diese Ansicht vertraten auch Kai Vöckler (Professor für Urbanistik an der HfG) und der Quartiersmanager Markus Schenk bei der Vortragsreihe der Aktionswochen Stadt im Monat Mai des vergangenen Jahres. URL: <http://offenbach.noblogs.org/files/2015/01/Flyer-ABG-Offenbach-Fertig.jpg>

sondern einen Teil eines Prinzips kapitalistischer Immobilienmärkte, das in der Wissenschaft als „rent gap“ bezeichnet wird. Ausgangspunkt ist hier, wie immer, die Warenförmigkeit von Wohnen und die Idee, dass Immobilien eine sichere Wertanlage darstellen, und durch Vermietung und Verkauf von Wohnungen lukrative Gewinne erwirtschaftet werden können. Gleichzeitig zeichnen sich kapitalistische Märkte dadurch aus, dass sie großen Schwankungen unterliegen. Kapital ist stets auf der Suche nach neuen, lukrativeren Anlagemöglichkeiten und nach der Aussicht auf höhere und schnellere Profite. Investitionen folgen den Profiterwartungen und sind auf diese Weise hochmobil.

Häuser oder Wohnungen hingegen sind (wie der Name schon sagt) „immobil“. Wenn ein Standort nicht (mehr) attraktiv ist, so verliert die Immobilie an Wert. Die Gewinne, die der*die Eigentümer*in aus der Immobilie herausziehen kann, sinken. Unter diesen Voraussetzungen macht es aus einer Profitlogik heraus wenig Sinn, in die Instandhaltung solcher Immobilien zu investieren. Das heißt die Häuser verkommen, während die Eigentümer*innen in der Regel versuchen, dennoch so viel aus ihrer Immobilie herauszuholen, wie möglich. Zum Beispiel in dem sie die Wohnungen Zimmerweise zu übersteuerten Mieten vermieten. Da diese Mieten allerdings immer noch unter den üblichen Mietpreisen liegen, die für eine Wohnung mit Mindeststandards zu bezahlen wären, geht die Rechnung auf und es finden sich Menschen, die aus Mangel an Alternativen solche Wohnverhältnisse in Kauf nehmen müssen. Es ist ersichtlich, dass diese Menschen immer erst nach dem Beginn des Verfalls einziehen (dann nämlich, wenn die Mieten aufgrund des Verfalls gesunken sind). Oft werden jedoch – und immer wieder ist auch in Offenbach ähnliches zu hören – die Tatsachen verdreht, indem der Verfall Hartz-IV-Bezieher*innen oder Menschen mit Migrationshintergrund in die Schuhe geschoben werden, wodurch rassistische Diskurse und Klischees und somit Ausgrenzung und Diskriminierung dieser Menschen weiter befeuert werden.

Damit ist es aber in der Regel – und nach der Theorie des „rent gap“ – noch nicht erledigt. Denn der schlechten Aussicht auf Profite zum Zeitpunkt X, steht immer auch ein potenzieller Gewinn gegenüber, der nach einer Sanierung und bei einer Steigerung der Attraktivität des Standorts erzielt werden könnte. Dieser Unterschied zwischen realem (Preis) und potentiellen Gewinn (potentielle Grundrente) wird durch den Begriff der „rent gap“ bezeichnet.



Ist dieser Unterschied groß genug, wird es wahrscheinlich, dass Investor*innen und Entwickler*innen genau solche verkommenen Immobilien billig kaufen, renovieren um dann die Wohnungen gewinnbringend zu verkaufen und/oder zu vermieten. Die hier erfolgte Aufwertung hat also wenig damit zu tun, dass die Wohnbedingungen für die vorherigen Mieter*innen verbessert werden sollen, sondern viel mehr damit, dass die Preise der Immobilien so weit in den Keller gesunken sind, dass die Gewinnspanne zwischen billigem Kaufpreis und der Vermietung/dem Verkauf nach einer Sanierung der Wohnungen, groß genug geworden ist um zufriedenstellende Gewinne zu erzielen.

„Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen versprechen eben dort die höchsten Gewinne, wo die Ertragslücken am größten sind (Smith 1979). In der Regel sind das Wohngebiete, die aus wohnungswirtschaftlicher Sicht die geringsten Restnutzwerte aufweisen, über die schlechteste Bausubstanz verfügen und die niedrigsten Mieteinnahmen erbringen. Gerade weil die Ertragslücken in solchen heruntergewirtschafteten Nachbarschaften regelmäßig am höchsten ausfallen, ist die Verdrängung kein ungewollter Nebeneffekt der Erneuerung, sondern die notwendige Voraussetzung für den Erfolg der Investitionsstrategie (Marcuse 1992)“ (Holm 2015a: 37).

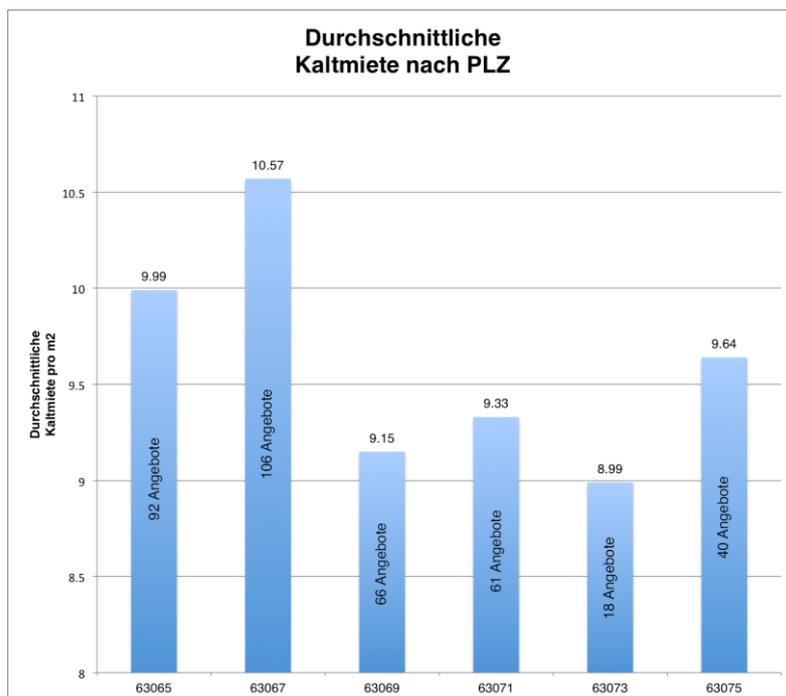
Selbst wenn Verantwortliche der aktuellen Stadtentwicklungspolitik stets betonen, dass Verdrängung nicht das Ziel aktueller Entwicklungen sei, zeigt sich hier, dass diese Entwicklung nur bis zu einem gewissen Grad von den Aus- und Absichten der Stadt abhängt. Viel eher wird durch die "Impulse" der Stadtentwicklung und das offensive Werben um Investitionen in die Aufwertung der Stadt, eine Logik angestoßen, welche die Investor*innen zu ihren Gunsten zu nutzen wissen werden. Der "Wille" der Stadt steht einem Verwertungsdruck des anlagesuchenden Kapitals gegenüber, welches unter aktuellen den Bedingungen eines massiv deregulierten Wohnungssektors mehr oder weniger frei agieren kann.

Wohnraum für Alle wird so keinesfalls geschaffen. Viel eher wird ein Grundproblem sichtbar, dass die Warenförmigkeit von Wohnraum, die dafür sorgt, dass Wohnen und Wohnungspolitik den Bedingungen des Markts und nicht den Bedürfnissen der Bewohner*innen folgt. Für eine Stadtpolitik, die sich tatsächlich für die Bedürfnisse ihrer Bewohner*innen und gegen miserable Wohnbedingungen einsetzen will, heißt das folglich sich für einen radikalen Wandel in der Wohnungspolitik einzusetzen. Statt Aufwertung zynisch als Allheilmittel zu verkaufen, müsste über die Dekommodifizierung und Vergemeinschaftung von Wohnraum gesprochen werden, als Möglichkeit Wohnen endlich dem Markt zu entziehen. Alles andere ist – wie wir gesehen haben im besten Fall naiv, häufig jedoch auch schlicht und einfach Heuchelei.

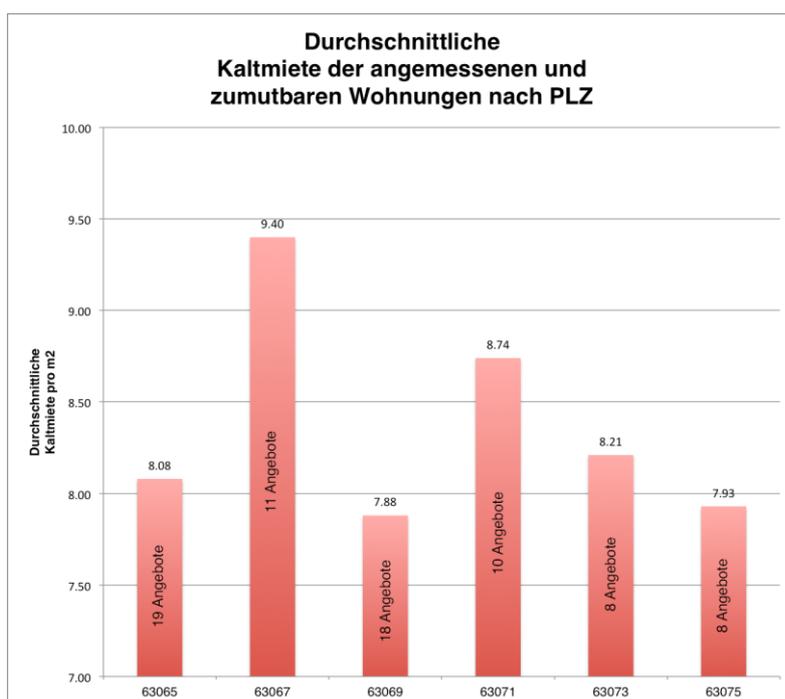
3.3 Aufwertung in Offenbach - Empirische Befunde

3.3.1 Nordend

In der Immobilienscout-Analyse wurden alle zwischen dem 23.11 und dem 23.12.2015 auf Deutschlands größtem Online-Immobilien-Anbieter aufgeschalteten Wohnungsanzeigen für die Stadt Offenbach erfasst und ausgewertet. Erfasst wurden Kaltmiete, Warmmiete, Zimmeranzahl, Baujahr und Postleitzahl und nach Möglichkeit die Adresse. Für Wohnungen, die im Bereich der Angemessenheitsrichtlinien der Mainarbeit liegen, wurden zusätzliche Daten erhoben (siehe nächster Abschnitt). Im besagten Zeitraum belief sich die Zahl der Angebote auf 385 Wohnungen. Eine Auswertung nach Postleitzahl in Relation zur Kaltmiete pro QM, bietet folgendes Bild:



Im Nordend (63067) werden die Mieten mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 10.57€/m² im städtischen Durchschnitt am teuersten. Gleichzeitig sind hier (mit 106 Einträgen) auch die meisten Wohnungen angeboten. Das genaue Gegenteil ist im Stadtteil Bieber (63073) zu beobachten, hier sind die Kaltmieten mit 8.99€/m² im Durchschnitt günstiger, das Angebot an Wohnungen ist jedoch auch viel kleiner und von älterem Baujahr. Eine große Rolle für die verhältnismäßig hohen Durchschnittsmieten im Nordend, spielen die Neubauten auf der Hafensinsel, die sich mit Kaltmieten von bis zu 17€/m² auf das gesamte Angebot auswirken. Dass dem tatsächlich so ist, kann man anhand der folgenden Abbildung Grafik erkennen:



Selbst Wohnungen, die noch im Bereich der Angemessenheitsmaßgaben liegen, sind im Nordend deutlich teurer als in den anderen Stadtteilen. Dies könnte somit ein relativ handfester Indikator dafür sein, dass die Mieten im Nordend unter dem Einfluss des hochpreisigen Neubaus steigen. Der Verdacht liegt vor allem deshalb nahe, weil das Nordend bis vor einigen Jahren bezüglich Bausubstanz oder Lage keine besonderen Vorzüge aufweisen konnte und somit zu den eher niedrigpreisigen Stadtvierteln zählte.

3.3.2 Auffälligkeiten bei der Auswertung nach Baujahr

Kaum überraschend zeigt sich eine große Differenz zwischen den Kaltmieten in Neubauten und denjenigen mit älterem Baujahr. Bei Wohnungen die im Verlauf der letzten drei Jahre fertiggestellt wurden, beläuft sich die durchschnittliche Kaltmiete auf 11.58€/m². Die aktuell günstigsten Wohnungen stammen aus der Zeit zwischen 1960-1978 mit durchschnittlichen 8.64€/m². Wohnungen mit Baujahr vor 1960 sind mit 9.28 €/m² im Durchschnitt teurer⁵. Diese Erkenntnis deckt sich mit der räumlichen Tatsache, dass die Wohnungen mit den günstigsten Mieten in den Stadtteilen Bieber sowie Lauterborn liegen, also zwei Vierteln, die über einen hohen Anteil an Wohnungen dieses Baualters aufweisen.

3.3.3 Erste Anzeichen für eine Verdrängung im „Senefelderquartier“

Das Anziehen von Mieten lässt sich im direkten Umfeld des neugestalteten MAN-Roland-Geländes beobachten. Angaben von Einzelpersonen zufolge, erhielten einige Mieter*innen in der Senefelderstraße gerade mal zwei Wochen nach Einweihung des neuen Rewe-Supermarkts eine erste Ankündigung für eine Mieterhöhung. Als Begründung wurde die Aufwertung des Wohnumfeldes durch die Neugestaltung des ehemaligen Fabrikareals genannt. Ein sehr eindrückliches Beispiel für Neubau-Induzierte Gentrifizierung.

3.4 Der Offenbacher Mietspiegel

Der Offenbacher Mietspiegel ist ganz offensichtlich ein politischer Mietspiegel. Die aufgeführten Durchschnittsmieten (die nach Angaben des MS anhand der Neuvermietungen, der letzten 4 Jahre errechnet wurden⁶) sind im Vergleich zu den in der Immobilienscout-Studie gesammelten Angeboten extrem tief. Dies wirft die Frage auf, welche politische Funktion der Offenbacher Mietspiegel erfüllt. Der Mietspiegel wird oft im Diskurs um die Existenz von Verdrängung in Offenbach als Beweis für noch vorhandenen günstigen Wohnraum herangezogen.⁷ Dabei verfügt der Mietspiegel über keinerlei Erklärungsgehalt (er ist viel eher erklärungsbedürftig) und lässt sich somit als Argumentationsgrundlage leicht entkräften (man beachte die unklare Datengrundlage, der fehlende räumliche Bezug oder die statistisch unrealistische Staffelung der Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße).

Trotzdem sollte man sich wohl von der Forderung nach einem „besseren“ Mietspiegel hüten. Die Erfahrungen in Frankfurt zeigen, dass der dortige qualifizierte Mietspiegel eine Preisspirale mitforciert, die sich immer schneller in die Höhe schraubt. Die Stadt gibt vor mit den wissenschaftlichen Daten lediglich den Status quo abzubilden, diese wirken aber zugleich performativ und bieten die Legitimationsgrundlage die Mieten kontinuierlich zu erhöhen. Mit dem Ruf nach einem qualifizierten Mietspiegel begibt man sich vermutlich vom Regen in die Traufe. Denn möglicherweise könnte der aktuelle Mietspiegel in Bezug auf die Hessische Mietpreisbremse durchaus dämpfende Wirkung haben. Letztere schreibt vor, dass in einigen

5 Eine Tatsache, die auch im Mietspiegel 2016 (im Vergleich zu den Vorjahren) festzustellen ist.

6 Siehe Anhang Abb.1

7 <http://www.fr-online.de/offenbach/offenbach--keine-rede-von-gentrifizierung-,1472856,32943398.html>

Hessischen Kommunen (einschließlich Offenbach) die Neuvermietungen nicht mehr als 10% über der örtlichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Dabei könnte der tief angelegte Mietspiegel durchaus von Nutzen sein, da er als Vergleichsmöglichkeit zu Ungunsten der Vermieter*innen genutzt werden kann. Allerdings hat der Mietspiegel vor Gericht keine Gültigkeit, wodurch die Schutzmöglichkeiten begrenzt bleiben dürften (bspw. kann der Vermieter drei Vergleichbare Angebote heranziehen, welche über eine ähnliche Miethöhe). Dies wird sich jedoch erst noch in der Praxis erweisen müssen.

3.5 Was fehlt?

Der Fokus dieser Projektarbeit liegt nicht auf der Beweisführung, dass es in Offenbach tatsächlich eine Aufwertung gibt. Letzteres dürfte in Offenbach ganz schön mühselig werden, schon nur deshalb, weil die dazu benötigten Zahlen nicht vorhanden sind – zumeist werden sie gar nicht erst erhoben oder herausgegeben. Verbleibt man auf diesem politischen Terrain, formt das Sprechen über die Nicht-Existenz von Aufwertung ein Herrschaftsdiskurs, an welchem sich die Opposition (ohne Zahlen) die Zähne ausbeißt, während gleichzeitig die Zeit verstreicht und die Armen aus der Stadt verdrängt werden. Folglich scheint es sinnvoller anstelle von Statistiken und zahlenlastigen Beweisführungen eine Fall-Sammlung all jener Menschen anzulegen, die von Verdrängung betroffen sind. Dadurch könnte man dem abstrakten Thema ein Gesicht geben und der Individualisierung der Menschen (mit ihren Problemen) entgegengewirkt werden. Dies erfordert jedoch viel Einsatz an der Basis und ein stabiles Vertrauensverhältnis zu den Betroffenen.

4. Soziale Wohnungspolitik

4.1 Kurzfristig

4.1.1 Kommunalpolitische Instrumente zur Verhinderung von Verdrängungsprozessen

Falls Verdrängung jemals zum Problem werden sollte in Offenbach, würde sich die Stadt demselben mietenpolitischen Instrumentarium bedienen, wie es Städte tun, die bereits heute mit diesen Problemen zu kämpfen haben. In etwa so lautete sinngemäß Horst Schneiders Antwort auf die Frage, wie die Politik mit dem Problem der Aufwertung und Verdrängung in Offenbach umzugehen gedenke¹. Einmal abgesehen von der Tatsache, dass es bereits heute handfeste Hinweise darauf gibt, dass Verdrängung in Offenbach ein reales Problem darstellt, stellt sich hier die Frage, auf was sich der Oberbürgermeister bezieht, wenn er vom mietenpolitischen Instrumentarium anderer Städte spricht. Im Folgenden also ein kleiner Überblick über bereits existierende kommunale Steuerungsinstrumente zur Bekämpfung von Gentrifizierung.

4.1.1.1 Erhaltungssatzung

Erhaltungssatzungen sind städtebauliche Maßnahmen (1) zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, (2) den sogenannten Milieuschutz zu garantieren und/oder (3) städtebauliche Umstrukturierungen zu unterstützen. Die Erhaltungssatzung ermöglicht es in klar begrenzten Erhaltungsgebieten bauliche Veränderungen nur gegen Genehmigung zuzulassen, um damit die städtebauliche Eigenart oder das soziale Milieu eines Gebiets zu schützen oder eine Umstrukturierung zu unterstützen. Unter Erhaltungssatzungen versteht man baurechtliche Satzungen, die von den Gemeinden erlassen werden können (§§ 172 ff. BauGB).

Für ein Gebiet, für das die Erhaltungssatzung ausgesprochen wird, dürfen keine Nutzungsänderungen, Abrisse oder andere Änderungen der baulichen Anlagen ohne eine entsprechende Genehmigung der Gemeinde erlassen werden. Dient eine Satzung dem Ziel, die städtebauliche Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten, so bedarf auch der Neubau baulicher Anlagen einer Genehmigung. In der Praxis haben die Erhaltungsgebiete sehr unterschiedliche Ausmaße, von einzelnen Häuserzeilen oder Straßen (z. B. in Berlin) zu ganzen Vierteln (z. B. in Hamburg).

4.1.1.2 Milieuschutzsatzung

Eine Milieuschutzsatzung führt dazu, dass "der Rückbau, die Änderungen oder die Nutzungsänderungen baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen, (...) wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll" (§ 172 BauGB). Da der Milieuschutz im Baugesetz verankert ist, greift er ausschließlich im Zusammenhang mit Baumaßnahmen. Auf Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel sowie auf Mietsteigerungen bei Neuvermietungen hat das Instrument Milieuschutz keinen Einfluss.

Bevor es zur Anwendung einer Milieuschutzsatzung kommen kann, bedarf es einer Plausibilitätsprüfung durch anerkannte Gutachter. Dabei soll in Erfahrung gebracht werden, ob es in einem bestimmten Wohngebiet tatsächlich zu einer Verdrängung von einkommenschwächeren Bevölkerungsschichten kommt. Das Bezirksamt entscheidet letztlich auf Basis dieses Gutachtens, ob die Kriterien erfüllt sind, die Satzung auf ein klar abgegrenztes Gebiet anzuwenden. In Städten wie Hamburg und Berlin, die bereits über eine

¹ Die Frage wurde ihm auf der Bürger-Informationsveranstaltung der OPG am 15.07.2015 gestellt.

solche Satzung verfügen, wurde vonseiten der Mieterverbände die Kritik laut, dass die Verfahren zur Eruiierung der Problemlage viel zu lange dauere. Als zusätzliche Schutzmaßnahme wurde deshalb noch ein vorläufiger Genehmigungsstopp für die betreffenden Gebiete eingeführt, die (gemäß § 1 Abs. 1 Bauleitstellungsgesetz) für einen Zeitraum von 12 Monaten eine Rückstellung der Bearbeitung und Genehmigung von Bauanträgen sowie Umwandlungen von Miet- und Eigentumswohnungen bewirkt.

Die Milieuschutzsatzung bewirkt, dass alle baulichen Änderungen, die nicht als Instandsetzung zu werten sind und eine Mieterhöhung nach sich ziehen, behördlicher Genehmigung bedürfen. Luxusmodernisierung soll so verhindert werden. Ob die Genehmigung jedoch tatsächlich verweigert wird hängt von weiteren Faktoren (wie Engagement des Personals, politische Weisungen) ab. Außerdem darf den Vermietern eine Anpassung an den üblichen Standard nicht verweigert werden. Somit bietet die Milieuschutzsatzung in der Praxis lediglich Schutz im Falle von hohen Modernisierungsumlagen und eindeutigen Verwertungskündigungen², nicht aber bei Mieterhöhung innerhalb der Mietspiegel-Obergrenzen, Mieterhöhungen aufgrund von energetischen Sanierungen, Kündigung durch Eigenbedarfsanmeldung oder fiktiven Modernisierungsmaßnahmen oder gar aktivem Entmietungsmanagement usw.usf.

4.1.1.2 Umwandlungsverordnung

In Gebieten, in denen die soziale Erhaltungsverordnung gilt, kann von der Stadt eine Umwandlungsverordnung eingeführt werden. Umwandlung bedeutet, dass ein Miethaus in Eigentumswohnungen überführt wird, welche dann einzeln verkauft werden. Die neuen Eigentümer melden häufig mit Beendigung einer Kündigungsfrist Eigenbedarf an. Mit einer Umwandlungsverordnung wird die Umwandlung nicht verboten, sondern genehmigungspflichtig.. Dabei gelten nur einige Ausnahmen: Bspw. falls sich der Eigentümer bei einer Haussanierung verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren nur an die bisherigen Mieter zu veräußern, ist die Umwandlung genehmigungsfähig. Das Beispiel Hamburg (und insbesondere im Stadtteil Eimsbüttel) macht deutlich, dass die Umwandlungsverordnung sehr erfolgreich sein kann. Wurden in Eimsbüttel von 1994 - 1997 noch 1424 Wohnungen umgewandelt, so waren es von 1998 - 2001 (nach Einführung des Genehmigungsvorbehalts) gerade noch 260. In Berlin findet die Verordnung kaum Anwendung.

4.1.1.3 Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht bedeutet, dass alle Kaufverträge (auch diejenigen zwischen zwei privaten Parteien) in einem bestimmten Gebiet³ der Stadtverwaltung vorzulegen sind. Und wenn beispielsweise ein Objekt offensichtlich zu Spekulationszwecken erworben werden soll, kann die Stadt in den Kaufvertrag mit dem Alteigentümer einsteigen und somit dem Spekulationszweck entzogen werden. Alternativ können auch Abwendungsvereinbarungen getroffen werden. Diese verhindern nach § 27 Abs. 1 BauGB die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt, wenn zwischen dem Käufer des Grundstücks und der Stadt ein im Einzelfall ausgehandelter Vertrag geschlossen wird, der dem Käufer Einschränkungen in der Baulichen Umgestaltung sowie der Nutzung des Objektes auferlegt.⁴ Im Gegenzug

² Unter Verwertungssanierung versteht man bspw. das Anbringen von Fahrstühlen in Altbauten u.a. nicht dem Gebäudeerhalt dienenden Änderungen der Ausstattungen.

³ Die Gebiete werden anhand der Voraussetzungen zur „Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“ bestimmt. Vorkaufsrecht-Gebiete in Offenbach:

<http://www.offenbach.de/medien/bindata/of/6112vorkaufsrechtsatzung.pdf>

⁴ So z.B. eine Antragsstellung auf Genehmigung einer Umwandlung von Wohnungen oder den Verzicht auf Nutzungsänderungen etc.

verzichtet die Stadt auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechtes. Die Geltungsdauer der Abwendungsvereinbarungen beträgt in der Stadt Hamburg regelmäßig 10 - 15 Jahre. Dort wurden über einen Zeitraum von rund 8 Jahren ungefähr 1000 Wohnungen durch das Vorkaufsrecht geschützt. Die Zahl könnte jedoch viel größer sein, sagen Kritiker, wären die Beschränkungen des Vorkaufsrechts nicht so eigenartig: So dürfen bspw. nur Häuser mit mehr als vier Wohneinheiten gekauft werden, müssen mindestens die Hälfte der BewohnerInnen seit über 15 Jahren im Gebäude wohnen und darf die durchschnittliche Miethöhe im Haus nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Gerade das letzte Beispiel zeigt die Beliebigkeit dieser Beschränkungen, kann schon eine Neuvermietung in einem Haus den Durchschnitt der Mieten im gesamten Haus massiv in die Höhe treiben, was unter Umständen dazu führt, dass das Vorkaufrecht auf ein Mietobjekt nicht angewendet werden kann, obwohl die große Mehrheit der darin wohnenden Mieter*innen eigentlich die Maßgaben erfüllen würde.

4.1.1.4 Zwischenfazit

Beim Gesamtpaket soziale Erhaltungssatzung kommt die grundsätzliche Schwierigkeit zum Ausdruck, dass es sich bei den genannten Instrumenten um städtebauliche und nicht wohnungspolitische Maßnahmen handelt. Da jedoch Gesetzgebungen, die bspw. einen besseren Mieterschutz gewährleisten könnten auf Bundesebene entschieden werden, greifen immer mehr Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt auf diese städtebaulichen (kommunalpolitischen) Maßnahmen zurück, auch wenn diese einen umfassenden Mieterschutz in keinsten Weise zu ersetzen vermögen. Denn wie erwähnt, wird der gesamte Bereich von Neuvermietungen durch die Erhaltungssatzung nicht tangiert. Und auch im Bereich der Bestandswohnungen bietet das Maßnahmenpaket von Milieuschutzsatzung, Umwandlungsverordnung und Vorkaufsrecht lediglich beschränkten Schutz.

Außerdem können soziale Erhaltungssatzungen nur dann ihre Wirkung entfalten, wenn eine Stadt sich willens zeigt vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen und für die Genehmigungsverfahren ausreichende Stellen eingerichtet werden, die mit engagierten Mitarbeitern besetzt sind. Das Beispiel Hamburg-Eimsbüttel zeigt, dass auch Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt werden muss, die sowohl Mieter*innen als auch Eigentümer entsprechend informiert. In Eimsbüttel haben sich insbesondere die Zusammenarbeit mit Stadtteilinitiativen und die Einrichtung von Sprechstunden und Hausversammlungen sehr bewährt. Ein weiterer Erfolgsfaktor liegt in der Größe des festgelegten Erhaltungsgebietes, so ist bspw. die Anwendung auf einzelne Straßen wenig sinnvoll. Nur wenn sie großflächig gilt, besteht die Chance, dass sie überhaupt einen positiven Effekt auf die Mietendynamik eines Viertel entwickeln kann.

4.1.1.5 Grundsätzliches zu den rechtlichen Instrumenten des Mieterschutzes

Städtebauliche Maßnahmen wie die Milieuschutzsatzung oder die Umwandlungsverordnung aber auch mietrechtliche Instrumente werden gemeinhin als staatliche Eingriffe verstanden, welche die Mieter*innen vor den Dynamiken des freien Marktes schützen soll. Diese funktionieren jedoch immer nur so lange, wie den Hauseigentümer*innen etc. nur begrenzte Möglichkeiten zur Verwertung zur Verfügung stehen. Beispielsweise haben die Regelung einer Mietschuldenübernahme durch die Bezirke zum Schutz gegen Zwangsräumungen in Berlin nur so lange funktioniert, wie die Eigentümer*innen ein Interesse hatten, die Mieter*innen in den Wohnungen zu halten. Mittlerweile, ist es für die Eigentümer*innen viel interessanter, die zahlungsunfähigen Mieter*innen räumen zu lassen, die Wohnung zu sanieren oder in Eigentumswohnungen umzuwandeln, weil damit auf ganz einfachem Wege

ein Vielfaches verdient werden kann. Insofern findet heute diese Mietschuldenübernahme (was als Schutzmechanismus gedacht war) kaum noch Anwendung.

Laut Andrej Holm existieren in der BRD keine mietrechtlichen Instrumente, die stärker sind als der Verwertungswille der Eigentümer*innen⁵. Ihm zufolge liegt dies am Grundprinzip des Mietrechts, das stets einen Ausgleich zwischen den Interessensparteien schaffen soll. Wenn ein Eigentümer durch den Anstieg der Immobilienpreise plötzlich ein Vielfaches aus einer Wohnung herausschlagen kann und der Mieter limitiert ist in seiner Miethandlungsfähigkeit, dann fällt auch die Balance, die zwischen den Interessen getroffen wird, zu Ungunsten des Mieters aus. Somit lässt sich sagen, dass die bestehenden gesetzlichen Instrumente tendenziell nur so lange funktionieren, wie sich die Ertragsmöglichkeiten für den Eigentümer in gewissen Grenzen halten. Und da die Preise für Grundstücke in vielen Ballungsräumen in den vergangenen Jahren massiv gestiegen sind, versuchen die Käufer*innen die hohen Preise über Mieterhöhungen zu kompensieren. Die alte Mieterschaft kann sich dies jedoch oftmals nicht leisten. An diesem Punkt sind die rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft, ohne, dass es an der Grundproblematik etwas verändern würde.

4.1.2 Interessenvertretung für Mieter*Innen

Offenbach verfügt ausser einem lokalen Ableger des deutschen Mieterbunds über keine unabhängige Mietenberatung. Auch die in Offenbach existierende Wohnberatung der Carijob kann dabei nicht als ausreichendes Angebot verstanden werden. So ist die Wohnberatung (welche einerseits Unterstützung im Falle eines drohenden Wohnungsverlusts, sowie andererseits die Unterstützung bereits wohnungslos gewordener Menschen beinhaltet) ausschließlich Menschen im ALG II-Bezug zugänglich, welche von der MainArbeit zugewiesen werden. Erwerbstätigen Menschen, welche mit Wohnungslosigkeit konfrontiert sind, bleibt nach Angaben von Mathias Nippgen-van Dijk einzig das Ordnungsamt, welches über die ZVU die Zuteilung in eine Notunterkunft vornimmt. Eine Wohnraumberatung, sowie eine grundsätzliche Unterstützung bei Problemen rund um Wohnungslosigkeit und weiteren sozialen Belangen fehlen jedoch völlig. Darüber hinaus kann auch bei der Wohnberatung der Carijob nicht von einem unabhängigen Angebot gesprochen werden, da dieses zu 100% von der MainArbeit finanziert wird.

Zwar werden von bestimmten Kulturvereinen (bspw. der Verein Crom für die Rumänische Gemeinde sowie der Verein Bulgaren in Offenbach e.V. 6) Beratungs- und Vermittlungsleistungen getätigt, das Angebot müsste jedoch um eine 'allgemeine' und unabhängige Mieter*innen Beratung ergänzt werden, die nicht an kulturelle Zugehörigkeiten bzw. Zugehörigkeitsgefühle geknüpft ist. Während davon auszugehen ist, dass die nach Herkunftsländern bzw. -regionen ausdifferenzierten Beratungsangebote gerade für in Offenbach ankommende Menschen einen wichtigen und barrierearmen Zugang bieten, verspricht eine Erweiterung des Angebots, einen noch größeren Teil der Offenbacher Bewohner*innen ansprechen zu können. Insbesondere fehlt es an Initiativen, die sowohl Mieterberatung, als auch Lobbyarbeit für Mieter betreiben. Während in der Stadt Frankfurt unabhängige Beratungsangebote (wie z.B. Mieter-Helfen-Mieter e.V.) Stadtteilbüros (z.B. Zukunft Bockenheim) und Mieterinitiativen (z.B. NBO) entstanden sind, die ansteigende Miet- und Nebenkosten nicht nur als Individualfälle, sondern als Wohnungspolitisches

⁵ <https://www.youtube.com/watch?v=ukE4sPKxMVo>

⁶ Genauer zum Angebot für Menschen aus Rumänien und Bulgarien in Offenbach siehe:

https://www.offenbach.de/leben-in-of/soziales-gesellschaft/integration_und_zusammenleben/integrationsfoerderung/rumaenische-und-bulgarische-organisationen-10102015.php

Problem auffassen, sucht man in Offenbach vergeblich nach vergleichbaren Akteur*innen. Dabei würden diese gerade zum aktuellen Zeitpunkt (in dem sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt zuspitzt) dringend benötigt. Dadurch könnte der Prozess der Verdrängung verlangsamt werden und alle Rechtsansprüche von Mieter*innen geltend gemacht werden. Dabei gilt es ERSTENS bestehende Strukturen zu unterstützen und in erster Linie ihre finanzielle Unabhängigkeit sowie eine kontinuierliche Finanzierung der Beratungsstrukturen zu sichern (jenseits von kurzfristigen Fördertöpfen, die an kurzfristige 'Erfolge' gebunden sind und eine langfristige Planung erschweren). Für eine 'allgemeine', unabhängige Mieter*innen Beratung gilt es ZWEITENS unabhängige Finanzierungsstrukturen zu schaffen, welche eine bedingungslose und langfristige Finanzierung ermöglichen.

Der Verein Mieter*innen helfen Mieter*innen in Frankfurt betreut mittlerweile auch zahlreiche Fälle aus Offenbach und ist regelmäßig bei Versuchen Mieter*innen zu organisieren in Offenbach präsent. Der Verein scheint dabei ein geeigneter möglicher Ansprechpartner zu sein, wenn es darum geht eine unabhängige Mieter*innen-Beratung in Offenbach zu etablieren⁷.

4.1.3 Verbindliche Sozialwohnungsquote

Seit Mai 2015 muss in Freiburg i.Br. bei allen künftigen Bauprojekten jeweils die Hälfte des entstandenen Wohnraums aus geförderten Mietwohnungen bestehen, egal ob die Immobilien öffentlich oder privat erbaut werden. Selbst Bauprojekte, bei denen bisher noch keine städtebaulichen Verträge unterschrieben wurden, müssen 50 Prozent geförderte Mietwohnungen akzeptieren – egal, ob eine Privatperson ein Zweifamilienhaus auf seine die Wiese stellt oder ein*e Investor*in ein Wohnquartier nachverdichtet. Nur der Gemeinderat kann Ausnahmen genehmigen. Was die Konsequenzen dieses Entscheids sind und wie sich seine konkrete Umsetzung gestalten wird, ist bis zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar. In anderen Städten, wie beispielsweise in München, wo eine verbindliche Sozialwohnungsquote von 30% vereinbart wurde, kann sich aber auch eine schon länger erprobte Praxis beobachten lassen.

Interessant am Freiburger Beispiel ist auf jeden Fall, dass hier eine Entscheidung zu Ungunsten der Investor*innen getroffen wurde. Dennoch bleibt hier das Problem der zeitlich befristeten Bindungen bestehen: Wird die Preisbindung aufgehoben, bedeutet das nicht nur für die einzelnen Mieter*innen deutlich höhere Kosten. Auch der allgemeine Mietspiegel wird dadurch nach oben gedrückt, was langfristig zu Preiserhöhungen für alle Mietwohnungen führt. Somit dürfte klar werden, dass Sozialwohnungsbau unter den aktuellen Rahmenbedingungen keine nachhaltige Sicherung von günstigem Wohnraum gewährleisten kann, da er einerseits stark von der Bautätigkeit privater Investor*innen abhängt und andererseits auf längere Sicht der allgemeinen Teuerung zuträglich ist. Um eine nachhaltige Sicherung von günstigem Wohnraum zu erreichen, bedürfte es Formen der Förderung (wie Genossenschaften oder Miethäusersyndikate), denen es bis zu einem gewissen Grade gelingt Wohnraum abzusichern gegenüber Verwertungen und Spekulation und ihn somit den Regeln des Marktes zu entziehen.

Selbstverständlich darf die Aufgabe der Bereitstellung von günstigem Wohnraum nicht alleine auf zivilgesellschaftliche Initiativen (wie das MHS) abgewälzt werden, sondern es ist die Aufgabe und eine der Legitimationsgrundlagen des Staats, diesem Bedürfnis nachzukommen. Die hier geäußerte Kritik am Modell des Sozialwohnungsbaus will diesen Anspruch keinesfalls in Frage stellen und den Staat aus seiner Verantwortung entlassen.

⁷ <http://www.mhm-ffm.de/>

Allerdings sehen wir, dass der Sozialwohnungsbau in seiner aktuellen Form nur bedingt und temporär Lösungen schaffen kann. Die alleinige Forderung nach mehr Sozialwohnungsbau kann unserer Einschätzung nach folglich niemals ausreichen. Viel eher müsste eine grundsätzliche Reform des Sozialwohnungsbaus zu Gunsten einer langfristigen Sicherung von günstigen Mieten und Mitbestimmungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten der Mieter*innen eingefordert werden. Zu dieser Frage hat sich in Freiburg der Bauverein „Wem gehört die Stadt“⁸ geäußert:

„Der Beschluss des Gemeinderates zur 50-Prozent-Quote ist ein großer Schritt in die richtige Richtung. Damit er nicht nach Ablauf der Bindungsfristen in der Sackgasse endet, weil die geförderten Wohnungen dann wieder dem freien Markt’ zufallen [...] müssen Träger bevorzugt werden, die aufgrund ihrer Eigentumsverfassung auch danach bezahlbare und unverkäufliche Wohnungen gewährleisten, wie z.B. Projekte des Mietshäuser Syndikats oder kleine Genossenschaften [...]. Das ist bei neuen Baugebieten relativ einfach möglich, indem man das Vergabekriterium „Verlängerung der Mietbindung je Jahr und Wohnung“ [...] stärker gewichtet wird.“

4.1.3.1 Die Investoren werden trotzdem Schlange stehen

Nach der Einführung der jüngsten Freiburger Quoten-Regelung wurde vor allem die Kritik laut, durch die neue Regelung fänden sich im Neubausektor keine privaten Investoren mehr, da sich geförderter Mietwohnungsbau aus wirtschaftlicher Sicht nicht rechnet. Zur Entkräftung dieser pauschalen Behauptung präsentierte der Bauverein „Wem gehört die Stadt“ e.V. eine Beispielrechnung aus einem realen Bauvorhaben, welche deutlich macht, dass sich der Bau von gefördertem Wohnraum durchaus rechnet⁹. Dabei muss jedoch zwischen gebundenen Mietwohnungen und geförderten Mietwohnungen unterschieden werden. Denn im Vergleich zu den gebundenen Mietwohnungen, welche die Stadt von privaten Bauträgern „anmietet“, können für den Bau von gefördertem Wohnraum zinsgünstige Kredite von der Landesbank bezogen werden.¹⁰ Mit einer eingeplanten jährlichen Mieterhöhung von 1% liegt die im Beispiel vorgerechnete Miete, unter Berücksichtigung der Inflationsrate, selbst nach 25 Jahren noch deutlich (33%) unter dem Mietspiegel. Würden städtische Wohnungsbauunternehmen auf im vornherein festgelegte Gewinnmargen verzichten (beispielsweise fordert die Freiburger Stadtbau eine Eigenkapitalverzinsung von 3%) und statt auf gebundenen, auf geförderten Wohnungsbau setzten, könnte über den Bezug von Landeskrediten, trotz relativ teuren Bodenpreisen, bezahlbarer Wohnraum erstellt werden. Somit lässt sich nicht sagen, dass sich der Bau von bezahlbarem Wohnraum nicht rechnet, sondern, dass sich aus Bauvorhaben prinzipiell viel mehr rausholen lässt, wenn man keine günstigen Mietwohnungen anbietet, ein Befund der kaum zu überraschen vermag. Somit lässt sich resümieren: Die Attraktivität des Baulandes – so die Argumentation des Vereins – ergibt sich trotz 50%-Quote aus seiner Knappheit, denn „Bauflächen sind keine nachwachsenden Rohstoffe.“ Dies könne man insbesondere in Bezug auf Grundstücke beobachten, auf denen bereits vor der Einführung der allgemeinen Quote diese Anforderungen galten, da seien die Investoren Schlange gestanden¹¹.

⁸ <http://www.wemgehoertdiestadt.org/>

⁹ <http://www.wemgehoertdiestadt.org/wordpress/wp-content/uploads/2015/07/50-Prozent-Quote-18.7.15.pdf>

¹⁰ Bei sozial gebundenen Wohnungen, wird das Kapital über den freien Markt zugeführt, was deutlich teurer wird und sich auch auf die Mieten resp. auf die Förderbeiträge durch die Stadt niederschlägt. In Hessen liegt der Zinssatz der WiBank-Darlehen bei 0,9 mit einer Tilgungsgrenze von 1 Prozent. URL:

<http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/suche.html?get=views:document&doc=9839>

¹¹ Gutleutmaten in Freiburg: <http://www.freiburg.de/pb/Lde/208548.html>

4.1.4 Sozialgerechte Bodennutzung¹²

4.1.4.1 Beispiel München

Eine nachhaltige und soziale Städteplanung und die Bereitstellung städtischer Infrastrukturen, wie der Bau von Erschließungsstraßen, Kindertagesstädten, Parkanlagen aber auch gefördertem Wohnraum sind mit erheblichen Kosten verbunden, die im Zuge der allgemeinen Finanznot deutscher Kommunen eine erhebliche Vernachlässigung erfahren. Diese Ausgangslage nahm die Stadt München anfangs der 90er Jahre zum Anlass, von den gesetzlichen Möglichkeiten des städtebaulichen Vertrags¹³ Gebrauch zu machen. 1994 wurde im Münchner Stadtrat ein Beschluss zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) gefasst, der vorsieht, dass die Planungsbegünstigten (die Grundeigentümer*innen) an Kosten und Lasten einer werterhöhenden Planung angemessen zu beteiligen sind. Da Investitionsflächen durch die infrastrukturelle Erschließung des Baulandes eine Wertsteigerung erfahren, die von der öffentlichen Hand herbeigeführt wird ist es nur gerecht – so die Argumentation –, wenn die anfallenden Kosten einer solchen Erschließung von Privaten getragen werden. Seit Einführung dieses Beschlusses werden in München öffentliche Planungen mit Werterhöhungen für die betroffenen Grundstücke nur noch dann durchgeführt, wenn die Begünstigten die ursächlichen Kosten und Lasten der Planung tragen. Die Ausweisungen neuen Baurechts (z. B. bei großen Nachverdichtungsprojekten wie der Umnutzung von Industriegebieten etc.) werden somit an Auflagen geknüpft. Letztere bestehen unter anderem in der Verpflichtung, im Wohnungsbau die soziale „Förderquote“ von 30 % vertraglich zu übernehmen, was bedeutet, dass Planungsbegünstigte über 30 % der neu geschaffenen Wohnbauflächen für Personen mit besonderem Wohnraumversorgungsbedarf bereitstellen müssen.¹⁴ Dabei tritt die 1: 3 – Regelung in Kraft, die vorsieht, dass – bei Beachtung aller Auflagen – den Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel des Wertzuwachses verbleiben muss.¹⁵ Der Zuwachs errechnet sich dabei aus einem Vergleich des Grundstückswerts vor Planung und dem Wert aufgrund der rechtsverbindlichen Planung. Anfangs- und Endwert werden in der Regel vom städtischen Bewertungsamt ermittelt. Sind die Planungsbegünstigten der Auffassung, dass das Drittel in ihrem Fall nicht angemessen ist, müssen sie den Beweis hierfür antreten; danach entscheidet der Stadtrat über das Schicksal der Planung. Außerdem stehen die Planungsbegünstigten nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages in der Pflicht, innerhalb einer vereinbarten Frist mit dem Bauvorhaben zu beginnen. Damit können Bautätigkeiten beschleunigt, und das Brachliegen von erschlossenen Bauflächen verhindert werden.

Das Wirkungsausmaß dieses Beschlusses zeigt sich darin, dass innerhalb von 15 Jahren nahezu 100 Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden konnten, in denen Baurechte für mehr als 30.000 Wohnungen, davon für ca. 8.300 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau, geschaffen wurden. Ebenso wurden auf Grundlage der Sozialgerechten Bodennutzung ca.

12 Der Begriff „Sozialgerechte Bodennutzung“ entstammt dem Deutschen Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 5 BauGB und verlangt, dass Bauleitplanung neben vielem anderem auch eine „sozialgerechten Bodennutzung“ gewährleistet.

13 Der städtebauliche Vertrag ist ein Mittel der Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Investoren. Er wird meist im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren geschlossen. Städtebauliche Verträge sind im Baugesetzbuch in § 11 BauGB geregelt und stellen eine Sonderform der öffentlich-rechtlichen Verträge dar. Sie dienen der Erfüllung städtebaulicher Aufgaben; sie ergänzen somit das hoheitliche Instrumentarium des Städtebaurechts. Wenn die eine Kommune als Käufer oder Verkäufer eines Grundstücks auftritt, handelt es sich in der Regel um einen privatrechtlichen Grundstückskaufvertrag. Siehe:

https://de.wikipedia.org/wiki/St%C3%A4dtebaulicher_Vertrag

14 Im Grundsatz gilt, dass 20 % für den geförderten Mietwohnungsbau und 10 % für Eigentumsmaßnahmen (Eigenwohnungen) zu verwenden sind.

15 Beispielrechnung siehe Anhang.

1.500 Kinderkrippenplätze, ca. 4.500 Kindergartenplätze, ca. 1.050 Hortplätze und ca. 1.400 Plätze in Grundschulen geschaffen. Des Weiteren können heute Planungsprozesse und neues Bauland, im Vergleich zu früher, schneller mobilisiert werden. Ökonomisch betrachtet, konnte die Stadt München aufgrund des SoBoN-Beschlusses enorme Einsparungen tätigen, die sich bis zum Jahr 2009 bereits auf einer Höhe von insgesamt 446,2 Millionen Euro beliefen. Außerdem haben die Planungsbegünstigten insgesamt 3.874.000 Quadratmeter Grund und Boden kostenlos für öffentliche Zwecke überlassen oder Nutzungsrechte eingeräumt.

Das „München Modell“ konnte natürlich nicht etabliert werden, ohne den Privaten Investor*innen gewisse Vorteile schmackhaft zu machen. Dazu gehören: 1. Die Gleichbehandlung aller Planungsbegünstigten, durch die genaue Regelung der Arten von Kosten und Lasten, die aus der Bebauungsplanung resultieren. 2. Die Transparenz der einzelnen Verfahrensschritte, ein Projektstatus, der von Eigentümer*innen jederzeit einsehbar ist und die Klarheit der einzelnen Verfahrensschritte. Sowie 3. die Kalkulationssicherheit, die durch die frühe Berechnung der Kosten, die von den Grundstückseigentümer*innen zu tragen sind. Außerdem soll die Effizienz der „Referatsübergreifenden Arbeitsgruppe“ auch dazu beitragen, die Verfahrensdauer des Bebauungsplanverfahrens zu straffen, um den Faktor „Zeit“ kalkulierbar zu machen.¹⁶

Die Kritik am SoBoN-Beschluss, besteht in erster Linie darin, dass die Auflagen von öffentlicher Seite zu einer Steigerung der Preise und Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau (die restlichen 70%) führen. Weil aber die SoBoN durch die Mieten und Preise der frei finanzierten Wohnungen quer subventioniert wird, liegen die Preise für Neubauten seit dem Beschluss deutlich über dem Marktpreis. Der Vorwurf lautet, dass die Stadt mit dem SoBoN-Beschluss indirekt eine Preisspirale forcieren, die über den Mietenspiegel zudem die Altbaubestände erfasse¹⁷. Ausserdem wird insbesondere von Seiten der Immobilienwirtschaft die „Sozialgerechte Bodennutzung“ als Hemmnis für den Bausektor dargestellt, was angeblich dazu führte, dass in den zwanzig Jahren seit Einführung von SoBoN lediglich knapp 10.000 geförderte Wohnungen gebaut wurden (500 pro Jahr) und somit die Nachfrage nicht annähernd zu befriedigen vermag.¹⁸ Gerade der letzte Kritikpunkt steht auf etwas gar dünnen Beinen und lässt sich schliesslich heute nicht rekonstruieren, wie die Wohnraumsituation ohne SoBoN aussehen würde.

Neben den genannten Kritikpunkten, zu welchen wir keine empirischen Nachweise finden konnten, bleibt auch hier natürlich – genau wie beim sozial geförderten Wohnraum generell – die Problematik der auslaufenden Sozialbindungen bestehen. So beschränken sich die Sozialförderungen in München auf 15 Jahre. Die Anträge für Einkommensgeförderten Wohnungen müssen jeweils nach 36 Monaten neu gestellt werden.

4.1.4.2 Beispiel Münster

Die Stadt Münster hat sich stark am „München Modell“ orientiert, geht im Beschluss vom 7.2.2014 allerdings noch viel weiter.¹⁹ Insbesondere den aktiven Erwerb von Boden durch die Stadt, stellt eine Abkehr von jener Privatisierungspolitik dar, wie sie in den vergangenen 25

16 Quelle: https://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Publikationen/sobon_broschuere.pdf.

17 <http://www.tz.de/welt/sozialgerechte-bodennutzung-verteuert-wohnraum-normalverdiener-3292183.html>

18 <http://chilli-freiburg.de/02-freiburg/grosstadte-unter-druck-wie-muenchen-mit-der-wohnungsnot-fertig-werden-will/>

19 https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?_kvonr=2004036782

Jahren fast in allen deutschen Städten vorherrschte. In Münster werden die Einnahmen aus der Baulandentwicklung durch städtebauliche Verträge zweckgebunden für weitere Baulandentwicklungen eingesetzt. Zu diesem Zwecke wurde ein revolvingender Bodenfonds eingerichtet, der den Bodenerwerb refinanzieren soll und es ermöglichen soll, die einzusetzenden Haushaltsmittel nach und nach abzusinken.²⁰ Außerdem soll die Vergabe städtischen Grundstücken nicht mehr wie bisher an den Höchstbietenden vergeben, sondern bevorzugt an Genossenschaften, Baugemeinschaften oder Träger der sozialen Wohnbauförderung vergeben werden²¹. Außerdem soll auf städtischen Grundstücken ein Prozentsatz von 60 % an gefördertem Mietwohnraum gelten. Bei privaten Baulandentwicklungen liegt der Prozentsatz wie in München bei 30 %. Ebenfalls analog zu München werden über städtebauliche Verträge Investoren an den Kosten für öffentliche Infrastrukturen (Straßen oder Kitas etc.) beteiligt. Damit hat die Stadt Münster die Weichen gestellt um sich die zentralen wohnungspolitischen Steuerungsmöglichkeiten zu erhalten und über den Erwerb von weiterem Boden sogar zu stärken.

4.1.4.3 Einschätzung für Offenbach

Auch Offenbach erlebt in den vergangenen Jahren eine erhöhte Bautätigkeit, zahlreiche Gebiete der Stadt werden und wurden als neues Bauland erschlossen²². Nachdem in den grossen deutschen Städten wie Frankfurt, Hamburg oder München die Preise spätestens seit den Krisen Jahren 2007/2008 in die Höhe schossen, sind in den vergangenen Jahren vermehrt auch sogenannte 'B-Standorte' wie Offenbach (mit niedrigeren Bodenpreisen aber auch höheren Risiken) beliebtes Ziel für Immobilienanleger*innen geworden. Die Nähe zu Frankfurt scheint darüber hinaus die regionalen strukturellen Risiken in Offenbach zu mindern, was ein Anhalten des derzeit zu beobachtenden Baubooms in Offenbach sehr wahrscheinlich macht. Angesichts der hohen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt der Rhein-Main-Region und einer sich zuspitzenden Mietdynamik in Frankfurt, ist davon auszugehen, dass Offenbach auch weiterhin für Investor*innen attraktiv bleibt.

Diese Rendite ergibt sich aus dem Handel mit einem basalen Grundbedürfnis, dem Wohnen. Wohnen ist für jede und jeden existentiell und stellt eine wesentliche Grundlage für die

20 https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/getfile.php?DO=171628854194666894078882206647598404653398270312686177768725369782836732&DT=V_0039_2014_Anlage1&CLIENT=60&DEN=pdf&LO=&s1=582932672&s2=868753765&s3=647647151&s4=713697882&type=do

21 <http://www.wn.de/Muenster/2014/02/1446787-Sozialgerechte-Bodennutzung-Preisbremse-per-Grossgrundbesitz>

22 Zur Standardisierung der Bruttokaltmieten greift das IWU auf die ihm vorliegenden Fallkonstellationen zurück, in denen sowohl die Grundmiete als auch die kalten Betriebskosten angegeben sind. Die „kalten Betriebskostenwerte der Wohnungsunternehmen [...] [werden] ausgewertet, da diese [...] die Heizkosten getrennt von den kalten Betriebskosten aufführen und [...] die Wohnungsunternehmen stringenter ihre Nebenkosten umlegen, als Privatvermieter[*innen]“ (IWU 2012: 16). Dies ergibt eine durchschnittliche Höhe der kalten Betriebskosten von 1,66 €/qm, welche in etwa dem im Betriebskostenspiegel des Mieterbundes Hessen (Abrechnungsjahr 2009) angegebenen Mittel für kalte Betriebskosten von 1,83 €/qm entspricht. Der Wert 1,66 €/qm wird jedoch nicht auf alle Fälle der Fallkonstellationen angewendet, in denen die kalten Betriebskosten nicht explizit angeführt werden, da dies eine realistische Streuung der Ergebnisse zu stark reduzieren würde. Stattdessen wird das Mittel der gesamten Nebenkosten der Internetannoncen bestimmt, woraus sich aus den Zahlen des IWU der Mittelwert von 2,27 €/qm ergibt. Um den Anteil der kalten Betriebskosten standardisiert zu schätzen wird schließlich berechnet welchen Anteil der errechnete Mittelwert der vorliegenden kalten Betriebskosten (1,66 €/qm) an den gemittelten Nebenkosten der Internetannoncen ausmacht: Es gilt: $2,2 \text{ € entspricht } 100\% ; 1,6 \text{ € entspricht } (100\%/2,2 \text{ €}) * 1,6 \text{ €} = 73\% \text{ (gerundet)}$. Zur standardisierten Schätzung der kalten Betriebskosten multipliziert das IWU folglich „alle Nebenkosten der Internetannoncen [...] mit 73%“ (ebd.).

vorherrschenden Formen gesellschaftlicher Partizipation und Teilhabe dar. An sie knüpft sich die Möglichkeit der individuellen Reproduktion genauso, wie eine aktive Gestaltung von Gesellschaft durch ihre einzelnen Mitglieder. Wohnen muss folglich „als Sozialgut begriffen werden, das aufgrund seiner Zentralität für das Leben der Menschen, anders zu behandeln ist, als andere Güter [...]“ (Holm 2015: 22): die Hauptaufgabe des Immobilienmarkts muss die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum sein und nicht der Profit einiger weniger privater Unternehmen. Da sich diese Ausrichtung des Immobilienmarkts nicht von alleine ergibt, ist es die Aufgabe staatlicher Lenkung und einer sozialstaatlichen Marktwirtschaft, auf diese Ausrichtung des Marktes zu bestehen. Auch in Offenbach besteht die wesentliche Legitimationsgrundlage der Stadtpolitik in der Aufrechterhaltung und Garantie der kommunalen 'Daseinsvorsorge'. Angesichts einer sich zuspitzenden Situation auf dem Offenbacher Wohnungsmarkt (steigenden Mieten, einem zunehmenden Ausschluss bestimmter Bevölkerungsgruppen vom Immobilienmarkt, steigender Übernachtungszahlen in den Notunterkünften und der Angst vor Verdrängungsprozessen), muss sich die Stadt mit der Frage auseinandersetzen ob und wie sie diesen Auftrag in Zukunft erfüllen kann.

Eine Möglichkeit scheint hier darin zu bestehen, auch in Offenbach die Kosten und Lasten der werterhöhenden Planung an die Planungsbegünstigten weiterzugeben und diejenigen Unternehmen, die von der aktuellen Situation am Offenbacher Wohnungsmarkt unmittelbar profitieren, an den Kosten der Daseinsvorsorge zu beteiligen. Auf diese Weise kann der Tatsache Rechnung getragen werden, dass Profite mit Immobilien nie in einem Vakuum stattfinden, sondern stets auf materiellen Grundlagen, wie der Infrastruktur, der Bevölkerungszusammensetzung, der Wohnungsnachfrage, dem Stadtimage, den politischen Rahmenbedingungen etc. der Stadt und/oder Region beruhen, in der sie realisiert werden. Während die gängigen Praktiken darin bestehen, dass sich einzelne auf der Grundlage dieser kollektiv produzierten Grundlagen bereichern, ist die soziale Bodenpolitik ein erster Ansatzpunkt Gewinne umzuverteilen und zu berücksichtigen, dass nicht das Wohnungsbauunternehmen allein die entstehenden Profite generiert.

Auf der anderen Seite ermöglicht die Einführung einer sozialen Bodenpolitik in Offenbach einen Umbau des (bisher marktwirtschaftlich orientierten) Wohnungssektors im Sinne einer sozial(er)en Wohnraumversorgung. Durch das Setzen von Anreizen ist die Stadt in der Lage den lokalen Wohnungsmarkt attraktiv für diejenigen zu machen, die bereit sind sich an den aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen und der Bereitstellung von Wohnraum für alle (!) zu beteiligen:

*„Werden von der Wohnungspolitik besonders renditeträchtige Rahmenbedingungen gesetzt, werden sich renditeorientierte Investor*innen als hauptsächliche Träger*innen des Wohnungsbaus und der Wohnungsbewirtschaftung durchsetzen. Werden hingegen die Gewinnanreize deutlich beschränkt, werden Genossenschaften, gemeinnutzorientierte und andere non-profit-Gesellschaften mit diesen Bedingungen besser arbeiten/funktionieren können, als private Wohnungsunternehmen“ (Holm 2015: 25).*

Trotz offensichtlicher Chancen, welche das Konzept der sozialen Bodennutzung bereithält, darf es nicht als 'Allheilmittel' überschätzt werden. So wird mit der Umsetzung des Konzepts lediglich die Stadt an den Gewinnen beteiligt, was alleine keine soziale Umverteilung garantiert, da je nach Mehrheitsverhältnissen eine angemessene Grundversorgung der Bewohner*innen mehr oder weniger stark im Interesse der Stadtpolitik liegt. Auf diese Weise verschiebt die Einführung einer sozialen Bodenpolitik das Feld der Wohnungspolitik zwar bereits dahingehend, dass die Profite, die in der Stadt generiert werden, nicht vollkommen

privatisiert werden können. Je nach agieren der Stadt, berücksichtigt sie jedoch nicht automatisch, dass die wesentlichen Produzent*innen von Stadt und dem was sich innerhalb von Städten vermarkten lässt, die Bewohner*innen selbst sind, die durch ihr Alltagsleben Nachbarschaften und Quartiere, soziale Beziehungen, die Atmosphäre und Attraktivität, kurz: das Leben in einer Stadt entstehen lassen. Die Stadt ist somit ein kollektives Produkt der Bewohner*innen und konsequenter Weise als Gemeingut zu verstehen: „Das Recht auf die Nutzung dieses Gemeinguts müsste dann [...] all denen gewährt werden, die an seiner Produktion beteiligt waren [und sind]“ (Harvey 2013: 146). Um tatsächlich ein Recht auf Stadt in diesem Sinne durchzusetzen, ist sehr viel mehr notwendig, als die Einführung der sozialen Bodennutzung. Zu Berücksichtigen ist dabei jedoch stets, „dass Funktionen der sozialen Grundversorgung mit gesellschaftlichen und damit von der Allgemeinheit verfolgten Zielen verknüpft werden, deren Realisierung sich nur schwerlich mit den Renditeerwartungen privater Wohnungsunternehmen in Einklang bringen lässt“ (Holm 2015: 33).

Dazu siehe Kapitel 1.1 (Sozialwohnungsbau Offenbach)

4.1.4.4 (Teilweise) Übernahme der Erschließungskosten

Neben einer verbindlichen Sozialwohnungsquote beinhaltet das Konzept der sozialen Bodennutzung die Beteiligung der Wohnungsunternehmen im Rahmen der o.g. 1:3 Regelung an den Kosten und Lasten der Planung zu beteiligen. Dies bedeutet, dass die Stadt 2/3 des Wertzuwachses erhält (wobei der geförderte Wohnungsbau hier als bereits gegenüber der Stadt vollbrachte Leistung miteinberechnet wird). Bei den uns vorliegenden Bauvorhaben, welche aktuell in Offenbach beschlossen werden und wurden, wurden die Erschließungskosten bereits im Voraus durch die Planungsbegünstigten übernommen. So sieht der Bebauungsplan Nr. 645²³ für den Bereich „Strahlenbergerstraße Ost“ vor, dass die Planungsbegünstigten sowohl die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans sowie die dafür notwendigen Fachgutachten (§ 6) als auch die Errichtung von Gehwegen und Pflanzenstreifen, die Bepflanzung, die Bereitstellung technischer Infrastruktur und der Beleuchtung, die verkehrsrechtliche Beschilderung sowie die Errichtung neuer Erschließungsstraße übernehmen (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es wäre zu prüfen, in welchem Verhältnis die Investitionssumme, welche die Stadt auf diese Weise einspart, zu einem Anteil von 2/3 des Wertzuwachses nach der rechtsverbindlichen Planung steht. Angesichts der hohen Investitionssumme durch die CG Immobiliengruppe ist davon auszugehen, dass die Stadt durch die Beteiligung am Wertzuwachs größere Gewinne erzielen könnte, als durch die jetzige Übertragung der Erschließungskosten. Darüber hinaus lässt sich beim konkreten Beispiel des Bereichs „Strahlenbergerstraße Ost“ fragen, ob nicht wesentlich mehr Erschließungskosten berücksichtigt werden müssten, da dieser durch den geplanten Umbau des Kaiserleikreisels begünstigend beeinflusst werden könnte. Der kommunale Anteil an den Kosten des Umbaus beträgt nach unseren Informationen 1.641.000,00 €. Es wäre zu prüfen, in welchem Umfang die Planungsbegünstigte CG Immobiliengruppe auch von diesen Maßnahmen profitiert. Es erscheint wahrscheinlich, dass in Folge der Nichtberücksichtigung der Kosten für den Umbau des Kaiserleikreisels der Umfang der Erschließung, wie er aktuell im städtebaulichen Vertrag festgehalten wurde, nicht alle geplanten Maßnahmen berücksichtigt.

Ähnliches gilt für den Bebauungsplan Nr. 528 A (- C) „Berliner Straße/Pirazzistraße“²⁴: "Die in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen“. Auch hier gilt es zu prüfen, ob eine Beteiligung der Stadt im Sinne der sozialen Bodennutzung rentabler wäre und ob

23 <http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012926&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290815>

24 <http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012792&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290785>

weitere Erschließungskosten für die Stadt anfallen, die im städtebaulichen Vertrag nicht genannt werden.

Im Bezug auf den Grundstückverkauf im Hessenring 55²⁵ übernimmt die Stadt einen erheblichen Teil der Erschließungskosten, welche im Sinne einer „Baureifmachung der Verkaufsfläche“ verstanden werden. Der Stadt entstehen hierbei enorme Kosten, die sie jedoch in keinsten Weise auf die Planungsbegünstigten umlegt. Trotz einer „Vielzahl der Interessenten“ ist die Stadt unter den aktuellen Kräfteverhältnissen nicht willens die Bedingungen bei dem Verkauf städtischer Grundstücke zu erhöhen. Durch eine solche „bedingungslose Politik der Privatisierung“ gibt sie ihre Gestaltungsmöglichkeiten endgültig ab.

Im Bezug auf kleinere Bauprojekte, wie der Bebauung des ehemaligen Parkdecks oder des ehemaligen MATO-Geländes, liegen uns keine Beschlüsse zur Übernahme der Erschließungskosten vor. Hier wäre zu ermitteln auf welche Summe sich diese belaufen und welche Akteur*innen an ihnen beteiligt werden. In allen Fällen sollten die von den Bauunternehmen erzielten Gewinne in der Zukunft beobachtet werden. Es ist davon auszugehen, dass die hier behandelten Bauprojekte Gewinne abwerfen werden, die in keinem Verhältnis zur zurückhaltenden Praxis der Stadt und ihrer Angst Investor*innen zu verlieren stehen. Erste Zahlen zum Verkauf der Wohneinheiten auf dem Hafenaerial könnten hierzu erste Erkenntnisse liefern. Stellt sich heraus, dass sich die Renditeerwartungen der Investor*innen erfüllen, ist davon auszugehen, dass der Markt höhere Auflagen an die Unternehmer*innen hergibt und ein bedingungsloses „Verschleudern“ städtischer Grundstücke sowie eine nahezu auflagenfreie Erteilung von Baugenehmigungen in keiner Weise gerechtfertigt sind.

4.1.4.5 Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt schwinden mit zunehmender Privatisierung

Neben der fehlenden Auflagen beim Verkauf städtischer Liegenschaften, sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist allgemein davon auszugehen, dass die Stadt durch eine zunehmende Privatisierung von Grund und Boden immer mehr Gestaltungsmöglichkeiten verliert. Dies kann sich bereits in wenigen Jahren in unterschiedlichen Formen auswirken: So wäre es angesichts aktueller diskriminierender Praktiken am freien Wohnungsmarkt denkbar, dass die Stadt, um den Auftrag der Wohnungsversorgung weiter leisten zu können, Belegungsrechte bei privaten Unternehmen erwerben muss. Ein ähnliches Szenario könnte sich aus einem steigenden Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete ergeben. Hier könnte auf lange Sicht bereits eine Unterbringung in Heimen und Lagern, welche wegen der miserablen Integrationsperspektive (Pieper 2008), fehlender Privatsphäre und sozialen Spannungen durch das Wohnen auf engstem Raum zunehmend in die Kritik geraten, deutlich schwieriger werden. Eine dezentrale Unterbringung, die einer menschenwürdigen Lösung entspräche, wäre aufgrund fehlender städtischer Gebäude sowie Belegungsrechten bei privaten Unternehmen, kaum zu leisten. Doch auch die Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Räume wird sich zunehmend dem städtischen Einfluss entziehen. Denn auch wenn, wie im Fall der Bebauung im Bereich „Strahlenbergerstraße Ost“ öffentliche Grünflächen vorgesehen sind, bleibt offen wie gut diese Flächen, welche sich in Mitten eines Wohngebietes befinden, von Bewohner*innen angenommen werden, die nicht unmittelbar in den angrenzenden Gebäuden wohnen. Es ist zu befürchten, dass öffentliche Räume dieser Art einen zu privaten Charakter ausweisen, als dass sie als kollektive Räume funktionieren könnten. Auch bei der weiteren Daseinsvorsorge stellt sich die Frage, wie lange die Stadt über genügend eigene Gebäude verfügt, um diese in angemessenem Maße und in allen Quartieren

25 <http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012276&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290672>

gleichermaßen bewerkstelligen zu können. So zeigt sich bereits, dass die Stadt die im Rahmen des Grundstücksverkaufs im Hessenring 59 und 61 privatisierten Räumlichkeiten für die Erhaltung der Altentagesstätte des ehemaligen Else-Hermann-Hauses anmieten muss.

4.1.4.6 Erbbaurecht

Eine weitere Möglichkeit den Verkauf von städtischen Grundstücken zu verhindern besteht in der Vergabe von Erbbaurechten. So kann öffentlicher Boden über einen langen Zeitraum (meistens 99 Jahre) vertraglich an Private vergeben werden, ohne dass der Boden dadurch privatisiert würde. In Offenbach scheint man dafür jedoch wenig Interesse zu bekunden, denn das Erbbaurecht wurde laut Immobilienmarktbericht in den letzten Jahren kaum angewandt²⁶ oder aber, wie in der Hergenröderstraße 42, vertraglich aufgekündigt.²⁷ Allem Anschein nach werden hier Grundstücke zu teilweise lächerlichen Preisen verschleudert; Grundstücke, die voraussichtlich (gemessen an der zunehmenden Knappheit und Teuerung von Boden) in ein paar Jahren eine deutliche Wertsteigerung erfahren dürften. Eine Privatisierung dieser Wertschöpfung ließe sich durch Erbbaurechte verhindern, durch die Trennung des Eigentums am Grundstück von der Nutzung am selbigen. Zudem kann mit einem Erbbaurecht stärker als bei einem Verkauf die Nutzung im Detail festgelegt werden und bei späteren Nutzungsänderungen (Nutzungsbrüchen) kann das Erbbaurecht wieder an die Kommune zurückfallen.²⁸

4.2 Längerfristig

4.2.1 Gemeinnütziger Wohnungsbau

4.2.1.1 Die Abschaffung des Gemeinnützigkeitsgesetzes

Auf den 1.1.1990 wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG 1940-1989) im Zuge der allgemeinen Steuerreform bundesweit abgeschafft. Von nun an sollte es keine gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften (WGU) mehr geben. Der Status der Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau bildete bis zu diesem Zeitpunkt ein Set an Bedingungen und Regelungen und konnte grundsätzlich von jedem Wohnbauunternehmen angenommen werden, sofern es sich in die Rahmenbedingungen des WGGs einfügte. Dazu gehörte unter anderem, dass WGU nur über sehr geringes Eigenkapital verfügen durften, dass jeweils zu 4% verzinst wurde und mit einer Renditebeschränkung belegt wurde; es herrschte zugleich eine Baupflicht für WGU (Reinvestition in neue Wohnungen) und eine Beschränkung der Investitionstätigkeiten auf das Feld des Wohnungsbaus; WGU waren verpflichtet ihre Jahresrechnungen offenzulegen und zu Transparenz verpflichtet. Andererseits genossen sie eine Reihe an Vergünstigungen und Steuerentlastungen (Befreiung von Körperschaftssteuer, Grundsteuer, Gewerbesteuer und Grunderwerbssteuer), wurden bei der Grundstücksvergabe vonseiten der Kommunen und Länder bevorzugt und durch lange Laufzeiten von Krediten und niedrige Eigenkapitalanforderungen bei der Wohnraumförderung privilegiert. Über revolvingierende Fonds wurde das Kapital im Unternehmen gehalten, was die Refinanzierung und Ausweitung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sicherte. Folglich fand auch keine

26 Immobilienmarktbericht 2014 S.14

27 <http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012541&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290723> Ebenso: Trappbörnchen 16: <http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012914&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290811>; Eifelweg 18 B: <http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012490&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290714>; Steinweg 9: <http://pio.offenbach.de/index.php?docid=2015-00012438&dsnummer=2011-16/DS-I%28A%290703>

28 https://www.planungsrecht.tu-berlin.de/fileadmin/fg276/02_Lehre/Diskussionspapier_Werkstatt_17012014_Endfassung_PDF

Gewinnausschüttung statt. Schließlich sorgte die Gemeinnützigkeit dafür, dass Wohnungen auch nach Auslaufen der Sozialbindungen zur Kostenmiete (ohne Rendite) vermietet werden konnten da das Kostenmietprinzip bestehen blieb.

Mit Abschaffung des WGGs konnte das Kapital, das in den GWU angesammelt wurde (und das war beträchtlich, da durch die gesetzlichen Bestimmungen, das Geld immer in den Unternehmen verbleiben musste) zur Schuldentilgung (z.B. Frankfurt 1995) oder der Modernisierung des immer wichtig werdenden "Unternehmen Stadt" verwendet werden. So wurden GWUs direkt in die deregulierte Marktwirtschaft gestoßen, erlebten oftmals komplette Restrukturierungen und mussten sich fortan neue Unternehmensstrategien ausdenken. Dabei ging das Neubauvolumen von GWUs im gleichen Maße zurück, wie die öffentlichen Förderungen versiegt. Sie wurden oftmals in globale Finanzmärkte integriert und der Handel mit den ehemals gemeinnützigen Wohnungen nahm seinen Anfang. Hatten die GWU wenig Interesse an der Wertsteigerung ihrer Immobilien - was auch immer wieder in Form von Vernachlässigungen und Investitionsrückstaus zum Problem wurde -, so wurde Wohnraum in den neuen Unternehmen zu einem beliebten Objekt zur Steigerung der Rendite (Luxussanierungen, Umwandlung in Eigentumswohnungen etc).

Aber nicht nur im Bereich des Wohnungsbaus wurde die Gemeinnützigkeit abgeschafft, auch viele andere Bereiche der Daseinsvorsorge wie Wasser- & Elektrizitätswerke, Krankenhäuser oder Abfallentsorgung wurden entweder an private Träger verkauft oder aber in kommunalem Besitz belassen, dabei jedoch den Marktbedingungen ausgesetzt²⁹, was natürlich immer mit dem Argument geschah, dass durch das Interesse an Profitmaximierung auch eine Effizienzsteigerung und damit Kostensenkung für die Bereitstellung der Daseinsvorsorge zu bewirkt werden könne. In den vergangenen Jahren wurde immer wieder über die Rekommunalisierung der Daseinsvorsorge geredet, dabei jedoch oftmals übersehen, dass die Rekommunalisierung nichts mit dem Status der Gemeinnützigkeit zu tun hat. Denn bei Letzterem geht es nicht um die Unterscheidung zwischen "privat" oder "kommunal", sondern um die Rahmenbedingungen und gesetzlichen Bestimmungen, in denen sich diese Unternehmen bewegen. Die Stadtwerke Offenbach Holding ist zu 100 % in städtischer Hand, funktioniert jedoch wie ein renditeorientiertes Unternehmen. Die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit wäre deshalb interessant, da sie nicht vorschreibt, wer die Daseinsvorsorge leisten muss, sondern unter welchen Bedingungen sie geleistet wird/werden kann. Der Ruf nach Rekommunalisierung ist möglicherweise oft deshalb so laut, weil die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit nur auf Bundesebene geschehen kann und dort bisher relativ bewegt werden konnte. Trotz berechtigter Skepsis bezüglich der Rekommunalisierungs-Forderung, besteht die Möglichkeit auch auf lokaler Ebene Regularien zugunsten der Sozialverträglichkeit von öffentlichen Bauunternehmen zu entwickeln.

4.2.2 Rolle der GBO

An der GBO *Gemeinnützige Baugesellschaft mbH* Offenbach hält die Stadt Offenbach 6 %; die restlichen 94 Prozent werden von der SOH gehalten. Die SOH wiederum gehört zu 100 % der Stadt. Die GBO besitzt derzeit knapp 6000 Wohnungen in Offenbach und erwirtschaftet jährlich Überschüsse von 2 - 3 Millionen Euro. Die Stadt Offenbach verfügt somit (mittelbar) über einen eigenen selbsttragenden und finanzkräftigen Player, welcher aktiv auf das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt einwirken kann. Im Beteiligungsbericht 2014³⁰ wird Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks folgendermaßen zusammengefasst:

²⁹ Hier ist manchmal von "innerer Privatisierung" die Rede.

³⁰ https://www.offenbach.de/medien/bindata/of/dir-11/Beteiligungsbericht_2014.pdf

„Die GBO Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach erbringt im Rahmen der Festlegungen des Unternehmensgegenstandes grundsätzlich Leistungen der Daseinsvorsorge und erfüllt damit die Zielsetzung eines kommunalen Unternehmens. Der Stand der Erfüllung spiegelt sich in den Leistungsdaten wider. Die Ertrags-, Leistungs- und Sachziele sind als erfüllt anzusehen. Ökonomischer Indikator ist, dass der Jahresabschluss positive Abweichungen vom Plan aufweist.“ s.176

Die Passage macht deutlich, dass der Auftrag der Stadt an die GBO relativ schwammig bleibt, wenn davon die Rede ist, dass sie „grundsätzlich Leistungen der Daseinsvorsorge“ zum Unternehmensgegenstand hat. Wie sich die Unternehmenspolitik der GBO konkret gestaltet, wird weiter unten deutlich: Seit einigen Jahren verfolgt die GBO die umfassende Wohnungseinzelmodernisierung ihres Bestandes. Dabei steht insbesondere auch die energetische Sanierung mithilfe von günstigen KfW-Krediten auf dem Plan. Diese Investitionen haben in den vergangenen zwei Jahren einen leichten Rückgang des Gewinns herbeigeführt³¹. Unrentable Liegenschaften wurden in den vergangenen Jahren größtenteils mit Gewinn veräußert und der erzielte Überschuss zweckgebunden in das Wohnungseinzelmodernisierungsprogramm investiert. Im Jahre 2014 konnte jedoch die Gesellschaft nun durch die Erhöhung der Sollmieten auf Grundlage der getätigten Modernisierungen deutlich höhere Mieterträge erzielen (rd. 829 T€ mehr als im Vorjahr). An dieser Politik will die GBO auch zukünftig festhalten:

„Mit der Fortsetzung der Wohnungseinzelmodernisierungen bei einer entsprechenden Investitionsquote sowie weiteren Investitionen in die Stärkung der Bausubstanz soll auch zukünftig die Grundlage zur Schaffung von attraktivem und zeitgemäß ausgestatteten Wohnraum gesichert werden.“ (...) „Deshalb sind die Investitionen in den Bestand eine unverzichtbare Voraussetzung für die Vermietungsprämisse der GBO, nämlich zeitgemäß ausgestatteter Wohnraum für ein gutes Mieterklientel und eine gute Bevölkerungsstruktur in der Stadt.“ s.183

Niemand kann sich ernsthaft gegen „zeitgemäß ausgestatteten Wohnraum“ aussprechen, allerdings stellt sich dabei die Frage, in welchem Maße Modernisierungsmaßnahmen auf die Mieten umgelegt werden dürfen. Eine Kostenmietenregel würde hier Abhilfe leisten, außerdem könnten mittels eines Modernisierungsfonds ein sozialverträglicheres Instrument zur Refinanzierung von Modernisierungsmaßnahmen gefunden werden. Neben ökonomischen Argumenten für die Modernisierung des Bestandes wird im obigen Abschnitt auch standortpolitisch argumentiert: Je „besser“ die Bevölkerungsstruktur, umso besser für den Standort Offenbach und damit auch für die GBO. Auch wenn sich die GBO nach eigenen Angaben bei der Berechnung der Mieterhöhung nicht am Maximum orientiert, sondern die „Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit ausgewogen gegeneinander“ abwägt und damit die Mieterhöhungen in den „meisten Fällen unter den gesetzlichen Möglichkeiten“ bleiben, macht das Unternehmen kein Geheimnis aus ihrer Profitorientierung. Insbesondere wird hervorgehoben, dass dank des angespannten Wohnungsmarktes und der Wohnungseinzelmodernisierung höhere Mieten erzielt werden können, die „nahe dem äußeren Spannenwert des neuen Mietspiegels“ liegen. Dies hat wenig mit Sozialverträglichkeit zu tun, sondern entspricht der üblichen Investitionspolitik, wie sie im

31 Zu Energiesanierungen mittels KfW-Krediten schreibt der Berliner Mieterbund: „Die Refinanzierung der Investitionen erfolgt bei Mietwohnungen in der Regel über die elfprozentige Modernisierungsumlage sowie über steuerliche Regelungen. Nur zu einem kleinen Teil werden mit Hilfe öffentlicher Mittel Maßnahmen gefördert und dadurch Mieterhöhungen verringert. Doch die Elfprozentumlage überschreitet vielfach die für Mieter wirtschaftlich vertretbare Belastung. Mieterhöhungen von mehr als drei Euro pro Quadratmeter – üblich beim vollen Energiesparpaket – stehen auf der Betriebskostenseite zumeist nur geringfügige Einsparungen gegenüber.“ <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0707/070729.htm>

privaten Immobiliensektor die Regel darstellt. Da die GBO jedoch ein öffentliches Unternehmen ist, muss die Frage der Mieterhöhungen auch eine politische Frage sein und kann nicht alleine unter ökonomischen Gesichtspunkten bewertet werden. Dass dieser politische Aushandlungsprozess in der aktuellen Konstellation nicht stattfindet, lässt sich auch am Umgang mit der am 18.10.2014 eingeführten Mietpreisbremse erkennen: Der Beschluss einer neuen Kappungsgrenzenverordnung für Städte mit angespannten Wohnungsmärkten wurde von der GBO zum Anlass genommen, vor dem rechtskräftigen Eintreten der Verordnung, bei allen Mietobjekten, bei denen die Kappungsgrenze gegriffen hätte (und nur noch eine eingeschränkte Mieterhöhung möglich gewesen wäre) eine vorgezogene Mieterhöhung durchzuführen.

Außerdem hat die GBO nun ein Neubauprogramm gestartet, aus welchem 123 neue Wohnungen hervorgehen sollen. Diese sollen als Nachverdichtung auf bereits bestehende Liegenschaften der GBO gebaut werden. Mit prognostizierten Nettokaltmieten von 9.75 €³² liegen die Preise gerade mal 6 Cent/m² unter dem durchschnittlichen Preis aller aktuell angebotenen Wohnungen³³. Von günstigem Wohnraum kann somit keine Rede sein.

Es wird deutlich: Das Ziel der GBO ist, wie bei jedem anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen, der Profit. Soziale Belange stehen nicht im Vordergrund. Mit der GBO wird insofern Politik betrieben, als dass die Gesellschaft durch ihre Wertsteigerungsmaßnahmen im eigenen Bestand, den Zugang zur Daseinsvorsorge erschwert, resp. zunehmend nur einem besser verdienenden Mieterklientel zugänglich machen will. Dies entspricht dem unternehmerischen Interesse der Gesellschaft, die an einer guten (sprich zahlungskräftigen) Bevölkerungsstruktur und der damit assoziierten Wertsteigerung ihrer Objekte interessiert ist. Somit tritt hier eindeutig der Widerspruch zwischen dem öffentlichen Auftrag der kommunalen Daseinsvorsorge (für die ganze Bevölkerung) und der marktwirtschaftlichen Ausrichtung der GBO zutage. Doch nur durch einen Verzicht auf Renditeorientierung in der kommunalen Wohnungsversorgung, kann die allgemeine Daseinsvorsorge längerfristig gewährleistet werden.

4.2.3 Neue kommunale Wohnraumversorgung

Es entsteht der Eindruck dass bei der *Gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach* nur noch der Name, an den öffentlichen Auftrag der Wohnversorgung erinnert. Jene Wohnungsbaugesellschaften, die bis 1990 den Status der Gemeinnützigkeit angenommen haben hatten seit der Nachkriegszeit den Auftrag, ein menschenwürdiges Wohnen für diejenigen zu ermöglichen, die sich nicht ohnehin schon am Markt versorgen können. 25 Jahre nach der Abschaffung des Gesetzes hat sich die Situation auf dem Immobilienmarkt derart zugespitzt, dass bezahlbarer Wohnraum gemäß den Bedürfnissen von Menschen mit niedrigem Einkommen immer knapper wird. Um an dieser Situation etwas zu ändern, müssten entweder die Reallöhne einen massiven Anstieg erfahren oder aber der öffentliche Wohnungsbau institutionell einer Markt-, Profit- und Warenlogik entzogen werden.

Zur Klärung der Voraussetzungen einer sozialeren Wohnungspolitik durch die GBO sind des Weiteren folgende Untersuchungsfelder zu beachten:

1. Verhältnis Stadt Offenbach/GBO

- Kann der Magistrat geschäftsführerische Entscheidungen i. Bez. auf die GBO treffen?

32 <http://www.fr-online.de/offenbach/offenbach-nordend-holzhaus-im-baukastensystem,1472856,30717590.html>

33 Siehe Immobilienscout24 – Studie Dezember 2015

- Welchen Einfluss hat das kommunale Schutzschirmprogramm auf die Politik der GBO?
- Die meisten kommunalen Wohnungsunternehmen bezahlen auch heute keine Steuern (zumindest keine Einkommenssteuern). Wie ist das bei der GBO?

2. Unternehmenspolitik:

Häufiges Problem von städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist, dass sie zu wenig Eigenkapital haben, da sie von den Kommunen (resp. Rettungsschirm) zum Unternehmertum (Reinvestition, evtl. auch Quersubvention?) gedrängt werden, außerdem: Gewinnausschüttung und Rentenrücklagen.

- Wie kann man die GBO in dieser Hinsicht einschätzen?
- Was passiert mit den Gewinnen, die bei GBO erwirtschaftet werden?
- Werden/wurden GBO-Wohnungen privatisiert/Verkauft? Wenn ja, wie viele?
- Baut die GBO Eigentumswohnungen?
- Im Falle von Renovationsarbeiten/Energetische Sanierungen: Können Mieter*innen nach einer Sanierung wieder in ihre alte Wohnung zurückziehen?
- Wie stark sind die Mieterhöhungen in den letzten Jahren (im Vergleich zu anderen Gesellschaften?)
- Werden benachteiligte Mieter*innen am Wohnungsmarkt bei der Vergabe von GBO-Wohnung speziell Berücksichtigt (z.B. Leistungsbezieher*innen, Menschen mit Migrationshintergrund etc.)

3. Demokratie:

- Gibt es Mitbestimmungsmöglichkeiten (z.B. Mieterbeiräte) bei der GBO?
- Existiert ein Informationsrecht? (Wird die Bewohnerschaft von Renovationsarbeiten etc. frühzeitig in Kenntnis gesetzt? Verfügt sie über Einspruchs-Möglichkeiten?)

4. Transparenz:

- Durch die Subsumierung der GBO unter die SOH-Unternehmensgruppe ist es schwierig geworden, irgendwelche Informationen über die GBO zu erhalten. Einblick in Unternehmenspolitik nur über Beteiligungsbericht (dort allerdings kaum Zahlen).
- Transparenz nur gegenüber der Stadt geregelt (in sog. KonTraG Transparenzbestimmung), jedoch nicht gegenüber den Mieter*innen.

4.3 Alternativen

Mögliche Alternativen zur aktuellen profitorientierten Wohnungspolitik sind vielgestaltig und lassen sich nicht auf einen Nenner bringen. Bisherige Versuche sind lokal sehr unterschiedlich ausgestaltet und haben eine kontextspezifische Entstehungsgeschichte. Dennoch ist es wichtig von diesen Versuchen zu lernen und sich Gedanken über die Möglichkeit der Adaption im Kontext der Stadt Offenbach zu machen. Einige der folgenden Projekte sind durch Initiativen aus der Bevölkerung entstanden und lassen sich nicht primär auf das Engagement von Parteipolitik zurückführen. Jedoch spielt die Unterstützung durch progressive Parteien meist eine zentrale Rolle, wenn es zur konkreten Umsetzung von emanzipatorischen Wohnprojekten kommt. Alternative Wohnungspolitik fußt stets auf zwei Voraussetzungen: Einerseits auf neuen Ideen, Angeboten und konkreten Projekten, andererseits auch auf Menschen, die sich mit diesen identifizieren können und die gebotenen Alternativen auch als solche wahrnehmen. Deshalb scheint es wichtig, dass bestehende Initiativen und Projekte aus der aktiven Bewohner*innenschaft von linken Parteien zur

Kenntnis genommen und genau dort unterstützt werden, wo jene mit ihren ausserparlamentarischen Mitteln an ihre Grenzen stossen.

Häuser vom Markt nehmen

„Das Mietshäuser Syndikat ist eine kooperativ und nicht-kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern, die selbstorganisiert in Gemeineigentum überführt werden, um langfristig bezahlbare Wohnungen und Raum für Initiativen zu schaffen.“[1] Die Beteiligungsgesellschaft als Organisationsform ermöglicht es die so erworbenen Häuser nachhaltig vom Immobilienmarkt zu nehmen, da auf diese Weise der Verkauf von MHS-Immobilien verunmöglicht wird. Die in MHS organisierten Häuser gehören den Menschen, die darin wohnen und die das Haus selbstverwaltet führen und gestalten. Durch eine zinsgünstige Finanzierung mittels Direktkrediten, Bürgschaften und Bankdarlehen können die Mieten selbst in stark nachgefragten Wohnlagen sozialverträglich gehalten werden. Bisher sind 96 Hausprojekte in Deutschland beteiligt und auch in Offenbach existiert eine Gruppe (Hausprojekt Offenbach), die sich – organisiert als Hausgruppe des Mietshäusersyndikats – schon seit einiger Zeit um den Erwerb des ehemaligen IHK-Gebäudes bemüht.[2] Ziel des Projekts ist es gemeinschaftliches und solidarisches Wohnen zu Mietpreisen zu realisieren, die den Bestimmungen der Kosten der Unterkunft (KdU) entsprechen. Die Umsetzung des Hausprojekts Offenbach steht momentan jedoch auf unsicheren Beinen. Das Anwerben von Direktkrediten, sowie der hoch angesetzte Verkaufspreis, stellen ernstzunehmende Schwierigkeit für die Realisierung des Projekts dar. Die Stadt Tübingen zeigt jedoch, dass eben jenen Problemen auch von Seiten der Stadt entgegengewirkt und die Realisierung von MHS-Projekten erleichtert werden kann. So beschloss der Gemeinderat Tübingen beispielsweise am 13.12.2010, dass die Stadt 150.000 Euro im damals in der Realisierungsphase befindlichen 'Vier-Häuser-Projekt' anlegen und somit dem Projekt aktive Anschubhilfe leisten sollte. Ebenso wurden die Gebäude, welche sich bis zum Verkauf in städtischer Hand befunden hatten, nicht wie üblich meistbietend, sondern zu einem Preis an das Projekt veräußert, welcher die Realisierung von günstigen Mieten auf lange Sicht ermöglicht.

Offenbach verfährt beim Verkauf städtischer Liegenschaften bis heute genau umgekehrt. Dies zeigte sich u.a. am Scheitern des Wohnprojekts 'Lebenswert' im Jahr 2013. Statt das Mehrgenerationenprojekt, wie zugesichert, durch eine Erbpacht des Grundstücks Hessenring 16 zu ermöglichen, verkaufte die Stadt das Grundstück unter dem Druck des Schutzschirms in letzter Minute meistbietend.

Mit einer Politik, welche private, renditeorientierte Projekte bevorzugt, schafft die Stadt lediglich kurzfristige Gewinne in Form von höheren Verkaufseinnahmen. Langfristig trägt sie durch eine solche Verkaufsstrategie dazu bei den Immobilienmarkt der Stadt anzuheizen und übersieht, dass steigende Grundstückspreise den Bau von bezahlbarem Wohnraum zusehends erschweren. Mit der Vergabe städtischer Liegenschaften an MHS-Projekte würde die Stadt in doppeltem Sinne einer Beruhigung der Situation auf dem städtischen Wohnungsmarkt Vorschub leisten: Zum einen würde sie auf diese Weise ermöglichen Immobilien grundsätzlich dem Markt zu entziehen und weitere Spekulationen zu verunmöglichen. Zum anderen könnte sie durch die Unterstützung der MHS Projekte in Form von Direktkrediten die Schaffung von günstigem Wohnraum in Offenbach aktiv vorantreiben, ohne selbst als Bauherrin bzw. Investorin auftreten zu müssen.

Neben finanziellen Argumenten, welche für eine Unterstützung von MHS-Projekte in Offenbach sprechen, liegt in MHS-Projekten das Potenzial plurale Lebensweisen und -modelle zu ermöglichen und zu fördern. Durch die selbstverwalteten Strukturen im Rahmen

eines MHS-Hauses kann die Gestaltung der Wohnungen unter den Bewohner*innen selbst verhandelt und den individuellen und kollektiven Bedürfnissen entsprechend gestaltet werden. Während aktuelle Neubauprojekte durch ihre Bauweise in der Regel klassische Lebensmodelle vorschreiben (Kleinfamilie mit Kind, Double Income No Kids etc.), lassen sich durch selbstverwaltete Entscheidungsstrukturen innerhalb eines Hauses weitaus mehr Menschen *zufriedenstellend* integrieren. Auf diese Weise können auf der einen Seite Anreize geschaffen werden sich dauerhaft in einem MHS-Haus niederzulassen, wodurch der hohen Fluktuation in Offenbach entgegen gewirkt werden kann. Auf der anderen Seite werden durch die Unterstützung von alternativen Wohnformen Möglichkeiten geschaffen Reproduktionsarbeiten, welche nach wie vor all zu häufig nach klassischen Geschlechtermodellen verteilt sind und in hoch individualisierten Arrangements verrichtet werden, kollektiv und solidarisch zu gestalten. Angesichts der anhaltenden Krise der Reproduktion, wie sie u.a. in Deutschland zu beobachten ist, gilt es die soziale Rendite alternativer Wohnformen, welche in der Struktur der MHS-Projekte angelegt sind, auch in dieser Hinsicht zu fördern.

5. Öffentliche Räume

5.1 Mangelraum

Gleich als erster Eintrag, wenn man die Stichworte „öffentlicher Raum“ und „Offenbach“ bei Google eingibt, erscheint der *Mängelmelder* der Stadt Offenbach, ein Portal, an das sich die Bürger mit ihren Beschwerden bezüglich Sauberkeit und Ordnung richten können.¹ Dieses Suchresultat scheint geradezu paradigmatisch für die Art und Weise, wie das Thema Öffentlichkeit in dieser Stadt oftmals verhandelt wird: Als Mangeldiskurs. In dieser diskursiven Konstellation spielt einerseits die Verschuldung der Stadt oft eine große Rolle. Die Stadt hat zu wenig Geld um die öffentlichen Räume in Stand zu halten, zu beplanen, zu gestalten. Gleichzeitig dreht sich der Diskurs vorwiegend um ästhetische Aspekte: Offenbach ist nicht „schön“ genug. Leerstand², Müll, Fluglärm, Asphalt Schäden, Zigarettenstummel und 70er-Jahre Architektur werden verantwortlich gemacht für ein unbehagliches Gefühl in der Stadt. Dabei zeigt das Beispiel Frankfurt: Auch in einer wohlhabenden Stadt kann die Gestaltung von öffentlichen Räumen misslingen (Goetheplatz, Europaallee etc.)

Somit scheint es sinnvoll, das Pferd einmal von der anderen Seite aufzuzäumen und sich zunächst einmal zu fragen, was mit Öffentlichkeit eigentlich gemeint ist.

5.2 Öffentlichkeit - Wer ist Teil davon?

Der mediale Diskurs um Öffentlichkeit in Offenbach orientiert sich an einem Idealzustand und legt offen, dass unter „Öffentlichkeit“ etwas ganz spezifisches verstanden wird. Nicht darunter gefasst, werden beispielsweise jene Männer-Gruppen die sich am Abend auf dem Goetheplatz treffen um dort ihr Bierchen zu trinken.³ Ebenso wenig gemeint sind die Jugendlichen die auf dem Aliceplatz die roten Sitzgelegenheiten als Treffpunkt nutzen⁴. An solchen Beispielen wird deutlich, wie eingeschränkt die Vorstellung von Öffentlichkeit tatsächlich ist, wodurch man es sich gerade in einer so diversen Stadt wie Offenbach zu einfach macht. Die Lebensrealitäten der Menschen sind extrem unterschiedlich, folglich sind auch die Raum-Ansprüche und Nutzungsweisen verschieden. Durch die Einteilung in „richtiges“ und „falsches“ öffentliches Leben und teilweise sogar Sanktionen und Verbote gewisser Verhaltensweisen⁵ im öffentlichen Raum wird man kaum in der Lage sein, Nutzungskonflikte längerfristig zu lösen. Öffentlichkeit bedeutet eben auch das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Lebensstile und die Aushandlung von Konflikten.

5.3 Funktional und Verwertbar

In Offenbach beschränkt sich die Stadtplanung seit jeher auf das ökonomisch Verwertbare und das Funktionale. Selbst allgemein als gelungen wahrgenommene Anstrengungen zur Verschönerung des öffentlichen Raumes, wie auf dem auf Wilhelmsplatz, sind dieser Logik unterworfen: Einerseits ist der Platz zur Hälfte immer noch ein Parkplatz.⁶ Andererseits ist der

1 <http://offenbach.noblogs.org/post/2014/09/30/aktives-beschwerdenmanagement-der-maengelmelder/>

2 <http://www.fr-online.de/offenbach/offenbach-das-grosse-schliessen.1472856.30615956.html>

3 Offenbacher Presse: <http://www.op-online.de/offenbach/projekt-uff-gass-offenbach-mobilem-stadtteilbuero-dolmetscherin-geht-stadt-zuwanderergruppen-5374045.html>

4 Frankfurter Rundschau: <http://www.fr-online.de/offenbach/offenbach-aerger-um-ein-paarstuehle.1472856.31828980.view.asFirstTeaser.html>

5 <http://www.fr-online.de/offenbach/offenbach-der-zug-am-glimmstaengel-kostet-50-euro.1472856.33053778.html>

6 Dasselbe Prinzip lässt sich bei der Neugestaltung des MAN-Roland-Geländes beobachten: Vor dem neuen Rewe inmitten eines dicht bewohnten Wohnviertels wurde ein riesiger Parkplatz gebaut (obwohl ein Kilometer

öffentliche Raum vor allem für eine kommerzielle Nutzung ausgelegt, worüber auch die spärlichen Bänkechen nicht hinwegzutäuschen vermögen. Durch seine zentrale Lage ist es zwar ein Raum der oft durchschritten, gekreuzt, und umfahren wird, jedoch jenseits seiner Konsumangebote nicht unbedingt zum Verweilen einlädt. Die kapitalistische Verwertbarkeit von Gemeingütern ist ein wichtiger Aspekt, den es bei der Auseinandersetzung mit öffentlichen Räumen zu berücksichtigen gilt: die Verschönerung von öffentlichen Räumen bringt einen Mehrwert hervor, der privatisiert und angeeignet werden kann und sich dann bspw. in Form von Mieterhöhungen ausdrückt.

Die Tatsache, dass in Offenbach in der Vergangenheit vorwiegend nach Aspekten der Funktionalität geplant wurde, wird der Stadt nun wieder zum Verhängnis, da jede Form von neuer Planung bzgl. öffentlichen Räumen im Konflikt steht mit funktional genutzten Räumen wie Parkplätze oder Straßen, die in der aktuellen Situation (zu der auch die finanziellen Verhältnisse der Bewohner*innen zählen) einen höheren Stellenwert besitzen. So lange der ÖPNV so teuer ist, fahren alle Auto, braucht es Parkplätze, gibt es keinen Platz für andere Räume. Dies, in Verbindung mit der finanziellen Situation der Stadt, führt zu einer ewigen Verstetigung des Status quo. Somit ist es auch nicht weiter verwunderlich wenn die städtischen Programme wie "Besser Leben in Offenbach" sich eher um Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit kümmern, als um die "Belebung der öffentlichen Räume"⁷, da letzteres als unveränderbare Tatsache betrachtet wird. Dabei könnte sich gerade darin ein Großes Potential verbergen: Indem man Möglichkeiten schafft, die Stadt anders wahrzunehmen, als durch die „Offenbach ist hässlich“-Brille, könnte sich auch das Lebensgefühl in dieser Stadt ändern.

5.4 Planung vs. Alltag

Im Rahmen dieser Projektarbeit wird es nicht möglich sein in aller Ausführlichkeit auf den Aspekt der öffentlichen Räume einzugehen. Auch werden wir an dieser Stelle keine stadtplanerischen Konzepte entwickelt können, da wir - abgesehen davon, dass wir dazu in nicht qualifiziert sind - die gegenwärtige Stadtplanung als ein Herrschaftsinstrument sehen, das mit dem Bedeutungszuwachs von Städten (als Anlagesphäre in Immobilien, Infrastrukturen und Boden) zum Türöffner für eine Politik des totalen Ausverkaufs wurde. Der Offenbacher „Masterplan“ führt uns wieder einmal vor Augen, wie Stadtplanung und Wirtschaftsförderung übergangslos ineinanderfließen, wodurch jeder politischen Aushandlungsprozess kanalisiert, manipuliert und ad absurdum geführt wird. Die Interessen der aktuellen Bevölkerung spielen dabei kaum eine Rolle. Was beim Masterplan ganz offensichtlich wird, stellt ein Grundproblem jeder stadtplanerischen Intervention dar: Sie entsteht auf Basis von funktionalistischen Konzepten, ökonomischen, praktischen, ökologischen und (manchmal vielleicht) sozialen Überlegungen, soll dieses oder jenes lösen, verbessern oder verschönern. Was dabei zumeist auf der Strecke bleibt, ist eine Auseinandersetzung mit der Alltagstauglichkeit von Planung für all jene Menschen, die in einer Stadt wohnen, die betreffenden Orte tagtäglich benutzen, besuchen oder durchschreiten. Letzteres dürfte auch der Grund sein, weshalb Planung oft nicht funktioniert, weil Orte nur deshalb interessant und lebendig werden, wenn sie von Menschen in Eigenregie angeeignet, genutzt und gestaltet werden können.

Luftlinie entfernt bereits das Rewe-Ring-Center mit ausreichenden Stellplätzen steht) wodurch der urbane Charakter des ehemaligen Fabrikgeländes einer seltsamen Provinzialität zum Opfer fällt.

⁷ Der neue Markt auf dem Goetheplatz kann dabei als Ausnahme genannt werden, dabei stellt sich natürlich die Frage, warum er ausgerechnet im Nordend entstehen musste, wo mit der neuen Hafenbebauung die Gentrifizierungsgefahr am brisantesten ist und sich ein Markt natürlich bestens in die Aufwertungsdynamik einreicht.

Dies ist wiederum nur möglich, wenn die dazu benötigten Rahmenbedingungen gegeben sind und die Nutzung von öffentlichen Räumen nicht durch, ordnungsamtliche Überregulierung, polizeiliche Personenkontrollen, überbordenden Verkehr, Ausweitung von konsumpflichtigen Räumen und weiteren Hemmnissen behindert wird.⁸ Auf diese Rahmenbedingungen kann man allenfalls politischen Einfluss nehmen. Insbesondere in Bezug auf die neu entstandenen/ entstehenden Großbauprojekten Hafenviertel (Hafentreppe!), ehemaliges MAN-Roland-Gelände („Parkanlage“) oder der Transformation des Kaiserlei-Gebiets, wird zu beobachten sein, wie die Nutzung von öffentlichen Orten reguliert, bzw. begünstigt oder verhindert wird.

5.5 Privatisierung verhindern

Das Problem aller jüngeren Offenbacher Stadtentwicklungsprojekte liegt in der Privatisierung des Bodens oder der Gebäude. Da Neubaugebiete über keine öffentlich zugänglichen Gebäude wie Büchereien, Schwimmbäder oder andere soziale Infrastrukturen verfügen (sofern man nicht bereit ist das „Quartierszentrum“ auf der Hafeninsel als öffentliches Gebäude zu betrachten), sind sie unzugänglich oder zumindest unattraktiv für Menschen, die nicht in den entstandenen Gebäuden Arbeiten oder Wohnen. So wird immer wieder mal das Bedauern geäußert, dass die Sanierung und Umnutzung der Hassia-Fabrik nicht zu einer Öffnung des attraktiven Areals geführt hat, sondern die Abschottung des Geländes gegenüber dem Viertel aufrechterhalten wurde. Durch eine solche Entwicklung wird die Chance vertan, über die Eröffnung gemeinsamer Räume, die viel beschworene „Durchmischung“ oder viel eher, Kontaktmöglichkeiten zwischen den Bewohner*innen der Neubauten und der bestehenden Offenbacher Bevölkerung herzustellen. Gerade die Argumentation der Durchmischung wird in der Regel bedient, wenn Bedenken bezüglich Verdrängung im Zuge von Aufwertungsmaßnahmen und dem massenhaften Bau von Luxuswohnraum geäußert werden. Im Falle der Hafeninsel wird Segregation jedoch in vollem Bewusstsein in Kauf genommen, was die Rede von der „Durchmischung“ als vorgeschobenes Argument zu Legitimation von offensichtlicher Verdrängung entlarvt. Gerade in solchen Fällen könnte eine Regelung zur sozialen Bodennutzung durchaus eine Verbesserungen bringen, würde damit qua Verordnung eine (Einkommenssegregierte) Abschottung von Neubauvierteln verhindert und eine Finanzierunggrundlage für die Errichtung von sozialen Infrastrukturen geschaffen.

5.6 Nicht-kommerzielle Räume stärken

Ein anderer Weg der Gestaltung von öffentlichen Räumen jenseits von Bauplanung kann auch über die Unterstützung von gemeinnützigen Initiativen erfolgen. So beispielsweise im Fall des Mehrgenerationenhauses an der Weickertsblochstraße⁹, einem Hausprojektprojekt, dass durch die GBO unterstützt wurde und aus welchem ein öffentlicher Ort zum Verweilen (mit offenem Bücherschrank und Parkbank) hervorgegangen ist, der rege genutzt wird. Auch stellt das Hausprojekt ihren Versammlungsraum dem Quartier zur Verfügung für Veranstaltungen¹⁰ Ähnliches schwebt auch der Initiative „Hausprojekt Offenbach“¹¹ vor, die sich schon seit längerer Zeit um das ehemalige IHK-Gebäude am Rathausplatz bemühen. Die öffentliche Förderung von Menschen, die in Eigeninitiative neue Wohn- und Lebensformen in Offenbach etablieren wollen, kann den positiven Nebeneffekt haben, dass sich neue öffentliche Räume erschließen.

⁸ Natürlich ist auch stets Voraussetzung, dass man es sich überhaupt noch leisten kann in einer Stadt zu leben und dass man neben der Arbeit überhaupt noch Freizeit hat, die man in Öffentlichen Räumen verbringen kann.

⁹ <http://www.op-online.de/offenbach/literatur-strassenrand-1191838.html>

¹⁰ <http://www.oflovesu.com/little-globe/nachbarn/mehrgenerationenhaus/>

¹¹ <https://www.hausprojekt-offenbach.org/>

5.7 Situationen der Öffentlichkeit

Öffentliche Räume, einmal entstanden, sind dauernd der Veränderung unterworfen und sollten nicht als andauernden Zustand verstanden werden. Denn Orte, die sich einmal als Treffpunkte etabliert haben, können sich verschieben (z.B. wenn eine Subkultur verschwindet oder die Menschen, die sich ihr zugehörig fühlen, irgendwann älter werden). Ebenso muss hängt Öffentlichkeit nicht nur vom Raum, sondern auch vom Faktor Zeit ab: Situationen der Öffentlichkeit können beispielsweise auch durch Straßenfeste, Autofreie Sonntage, Stadtpaziergänge, Kundgebungen auch vorübergehend hergestellt werden. Eine in Offenbach bereits bestehende und überaus erfolgreiche Form der vorübergehenden Umnutzung von Räumen, stellen die regelmäßig stattfindenden Flohmärkte auf Supermarkt-Parkplätzen an Sonntagen dar.

5.8 Untersuchung vorhandener Aufenthaltsorte

Da es in Offenbach augenscheinlich eher wenige Plätze, Parks, Promenaden oder Spielplätze gibt, stellt sich die Frage, wo sich die Menschen in ihrer Freizeit eigentlich aufhalten. In Schrebergärten? Privatwohnungen? Kneipen? Fahren sie weg? Damit Verknüpft stellt sich auch die Frage: Schafft man unter Umständen mit neuen „öffentlichen Räumen“ Angebote, die für die Menschen gar nicht so notwendig sind, da sie sich anders eingerichtet haben? Beispielsweise lässt sich beobachten, dass ein kommerzieller Raum, wie das „Ring-Center“ am Odenwald augenscheinlich für viele Menschen ein Ort zum Verweilen darstellt, wohingegen der neue Rathausplatz bspw. eher spärlich genutzt wird. Dabei muss man sich die Frage stellen: Was hat das Ring-Center zu bieten, was an anderen Orten fehlt?

5.9 Vorhandene Orte stärker öffnen

Der Stadtplaner Jan Gehl weist darauf hin, dass öffentliche Orte, zumeist dann als solche wahrgenommen werden, wenn sie gewisse Bedürfnisse befriedigen: Beispielsweise das Bedürfnis nach Wissen, Austausch und sozialen Kontakten. Sowohl die Bedürfnisse als auch die Orte sind oft für verschiedene Altersgruppen sowie verschiedene kulturelle und soziale Gruppen unterschiedlich: Jugendliche haben in der Regel andere Maßstäbe, nach denen sie ihre Treffpunkte auswählen als beispielsweise ältere Menschen. Ein öffentlicher Ort in Offenbach, der die Bedürfnisse sehr unterschiedlicher Nutzergruppen vereint, ist die Stadtbücherei. Es ist ein Ort ohne Konsumpflicht, dessen Eingangsbereich Aufenthaltsqualität bietet (im Winter ist es warm und es gibt eine Toilette) und eine Infrastruktur, die dem Bedürfnis nach Bildung nachkommt und dadurch zahlreiche Menschen dazu veranlasst ihren Tag dort zu verbringen. Gleichzeitig ist die Stadtbücherei auch vorbildlich, was die Öffnung der Institution gegenüber benachteiligten Gruppen anbelangt: So erhalten die seit Herbst in Offenbach ankommenden Refugees die Möglichkeit, durch das Vorzeigen ihrer Meldekarte, auf unkompliziertem und unbürokratischem Wege Medien auszuleihen. Analog zu diesem Beispiel gäbe es in Offenbach viele weitere Institutionen, die sich der in Offenbach lebenden Menschen besser zugänglich machen könnte: So z.B. die Museen, die Hochschule für Gestaltung sowie Sport- und Bildungseinrichtungen. Durch Vergünstigungen, Gratistage, neue Nutzungskonzepte sowie Kooperationen mit verschiedenen Akteuren aus der Stadt, ließen sich Räume öffnen, die bisher nur einem sehr kleinen (zumeist bürgerlichen) Publikum zugänglich sind. Wichtig scheint dabei, dass die Öffnung nicht nur in Form einzelner „Tage der offenen Tür“, sondern als Normalzustand vollzogen wird. Dafür müssten jedoch auch kleine Risiken eingegangen werden, da die Öffnung von Institutionen auch zwingend mit

einer Veränderung des Tagesgeschäfts einhergeht.¹² Im Übrigen ist die Anpassung der Angebote an die in Offenbach lebende Bevölkerung etwas, was im kommerziellen Segment schon längst gemacht wird, so bspw. das Cinemaxx an der Berlinerstrasse, das neben Hollywoodfilmen auch Filme aus Indien oder der Türkei zeigt, oder Supermärkte, die Produkte aus den Herkunftsländer großer Teile der Offenbacher Bevölkerung anbieten.

12 Als Vorbild für die Öffnung einer öffentlichen Einrichtung könnte man hier z.B. das Theater Freiburg nennen, das in den Theater-Räumlichkeiten neben dem normalen Spielplan auch bspw. türkische Pop-Konzerte veranstaltet oder bspw. im Jahre 2011 eine Aussenstelle im migrantisch geprägten Quartier „Hasslach“ eröffnete <http://www.theater.freiburg.de/blog/?p=375> und dadurch neue Überschneidungsflächen zwischen Hochkultur und Populärkultur schafft.

6. Fehlende Daten / laufende Anfragen

6.1. Zu Heft 1:

Überblick über Förderprogramme

In der ersten Vorlage zum Thema Sozialwohnungen wurde die Zahl 4149 genannt. Dies sind auf den ersten Blick deutlich mehr geförderte Wohnungen, als zuvor vermutet. Förderungen erhalten seit einiger Zeit auch Haushalte mit mittlerem Einkommen¹. Medienberichten ist zu entnehmen, dass gerade letzteres in Bezug auf den neu entstehenden Wohnraum immer wieder in Anspruch genommen wird².

Mit der zweiten Anfrage soll Klarheit darüber geschaffen werden, welche Förderprogramme es gibt und zu welchen Anteilen sie in dieser Zahl enthalten sind.

Belegungsrechte

Belegungsrechte sind, weil teuer und kurzlebig, ein umstrittenes Instrument sozialer Wohnraumvergabe. Zahlen zu Belegungsrechten in Offenbach sind nirgendswo zu finden. Wie wird das hier Instrument gehandhabt? Bei welchen Wohnungsunternehmen (z.B. GBO?) werden sie erworben³? Auch soll geklärt werden, ob die Stadt Offenbach Belegungsrechte an Wohnungen erwirbt, deren Sozialbindung ausläuft / ausgelaufen ist um günstige Mieten weiter erhalten zu können. Auch dies wurde in der zweiten Anfrage noch einmal explizit nachgefragt.

Geographische Verteilung

Ebenfalls von Interesse sind Daten bezüglich der geographischen Verteilung der geförderten Wohnungen (Aufschlüsselung der Wohnungen in Zahlen nach statistischen Bezirken). Insbesondere im Kontext der zu vermutenden Aufwertung und Verdrängung von einkommenschwächeren Bevölkerungsgruppen aus bestimmten Vierteln wären genauere Zahlen zur Verteilung von Sozialwohnungen in Offenbach (auch längerfristig) ein wichtiger Parameter für die räumliche Ausdifferenzierung des Offenbacher Wohnungsmarktes. (Ebenfalls in der zweiten Anfrage enthalten).

Geförderter Wohnraum und öffentliche Wohnungsbaunternehmen

Um präzisere Aussagen zum Segment des geförderten Wohnungsmarkts treffen zu können, sollte geklärt werden, wie sich die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen auf die verschiedenen in Offenbach aktiven Wohnungsunternehmen (in Zahlen) verteilt? Dabei wäre es auch interessant zu wissen, wie hoch der Anteil an geförderten Wohnungen bei den betreffenden öffentlichen Gesellschaften in Bezug auf deren gesamten Wohnungsbestand ausfällt. (Ebenfalls in der zweiten Anfrage enthalten).

Nachfrageseite

Die Nachfrage nach günstigem resp. gefördertem Wohnraum ist in Offenbach nur über einige Indikatoren, wie die Übernachtungszahlen in Notunterkünften, die Zahl der Transferleistungsbezieher*innen oder Wohnberechtigungsscheine etc. zu erahnen, jedoch nicht in Zahlen auszudrücken. Hierfür bräuchte es eine umfassendere Analyse, die wir im Rahmen dieser Arbeit nicht leisten konnten. Ein zentrales Problem stellte (allem Anschein nach) das Nichtvorhandensein von nach Haushalten aufgeschlüsselten Einkommensstatistiken⁴, sowie

1 <http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/suche.html%3Fget%3D4aa561e46fff16fb87d819d09c769842%3Bviews%3Bdocument%26doc%3D10332?get=4aa561e46fff16fb87d819d09c769842:views:document&doc=12696&typ=CL>.

2 <http://www.fr-online.de/offenbach/offenbach-zukunft-fuer-haessliche-brache.1472856.32346972.html>.

3 In Frankfurt kauft die Stadt bspw. Belegungsrechte bei der stadteigenen ABG-Holding, und betreibt damit Wettbewerbspolitik auf dem Immobilienmarkt indem sie ihr eigenes Unternehmen subventioniert.

verlässliche Angaben zu den Bestandsmieten⁵ dar. Mit Hilfe dieser Daten könnte errechnet werden, wie viele Haushalte in Offenbach über weniger als 60% des mittleren verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens (median) verfügen und somit nach der sogenannten „OECD-Skala“ als armutsgefährdet gelten. Ausgehend von der angenommenen relativen Armutsgrenze hätte mit einer maximalen Wohnkostenbelastung durch eine Nettokaltmiete von 30% die maximale Mietzahlungsfähigkeit⁶ armutsgefährdeter Haushalte errechnet werden können. Laut Zensusdaten von 2011 weist Offenbach einen durchschnittliche Wohnflächenverbrauch von 35,4 qm/Person auf. Ausgehend von einem zu definierenden Wohnflächenverbrauch/Person hätte in einem nächsten Schritt der Grenzwert der leistbaren Nettokaltmiete in €/qm errechnet werden können⁷. So wäre es möglich gewesen, Aussagen darüber zu treffen, wie viele Haushalte in Offenbach (nämlich diejenigen, die nach OECD Richtlinien als „armutsgefährdet“ gelten) sich maximal eine Nettokaltmiete von x €/qm leisten können. Die Anzahl der Haushalte hätte dann sowohl den Bestandsmieten als auch den Angebotsmieten gegenübergestellt werden können, um genauere Aussagen über die Versorgungslage treffen zu können.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Darüber hinaus blieb unklar, welche ortsübliche Vergleichsmiete für die Berechnung der sozialgebundenen Mieten herangezogen wird und welche Mietpreise sich folglich im Schnitt für aktuell realisierte, sozialgebundene Mietwohnungen ergeben.

Unterschiedliche Vergabepraktiken je nach Förderprogrammen

Weiter konnte nicht untersucht werden, ob auch in Offenbach bei einer Finanzierung durch das Förderprogramm 'Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen' Mindesteinkommensgrenzen existieren, die den Zuzug von besonders einkommensschwachen Haushalten verunmöglichen.

6.2. Zu Heft 2:

Diskriminierungen aller Art

Die Diskriminierung verschiedener Bevölkerungsgruppen am Wohnungsmarkt ist vermutlich sehr umfassend. Wie bereits mehrfach erwähnt, ist davon auszugehen, dass Menschen mit „nicht-deutsch“ klingendem Namen bis hin zu alleinerziehenden Müttern von Diskriminierung betroffen sind. Analog dazu, wie wir im Falle unserer Immobilienscout-Analyse nach Hartz IV gefragt haben (siehe Kapitel 2), sollte darüber nachgedacht werden, wie sich Studien zu anderen Diskriminierungslagen anfertigen liessen.

4 Hierfür wurde sowohl das Hessische Statistische Landesamt, das Amt für Arbeitsförderung, Statistik und Integration Offenbach, als auch der Paritätische Gesamtverband angefragt.

5 Wie unter 3.4 erläutert wird, ist der Mietspiegel dazu nicht zu gebrauchen.

6 Dabei wiesen im Rahmen der Auseinandersetzungen um den Berliner Mietenvolksentscheid Mieter*innen von Kotti & Co bereits darauf hin, dass eine Mietobergrenze von 30% des Haushaltseinkommens, die sich auf die Kaltmiete bezieht, noch immer zu hoch veranschlagt sei. Es sei zu berücksichtigen, dass die Nebenkosten – auch bei einer Mietobergrenze von 30% des Einkommens – für gering verdienende Haushalte zu einer Mietbelastung von 40 bis 50% führten (vgl. ak Nr. 612 (19.01.16): Das reicht noch lange nicht.).

7 (Vgl. Holm, Andrej (2014): Wohnungsnotbericht Berlin. In: Kotti & Co; Berliner Bündnis Sozialmieter.de (Hrsg.): Nichts läuft hier richtig. Informationen zum sozialen Wohnungsbau in Berlin. Berlin: Eigenverlag, S. 12-15. URL: <http://www.nichts-laeuft-hier-richtig.de/>)

SGB II Quote in Offenbach

Der Sozialbericht 2014 gibt darüber hinaus unterschiedliche Zahlen zur Quote der Sozialleistungsbezieher*innen in Offenbach an. An einer Stelle wird von einer Quote von 18,3% Leistungsberechtigte nach SGB II ausgegangen, während die Gesamtzahl aller SGB II und SGB XII-Leistungsberechtigten mit 17,9% beziffert wird. Berücksichtigt man die absolute Zahl an SGB II Bezieher*innen ergibt dies nach der Berechnung $(100/129.000) * 19684$ eine Quote von 15,3% Leistungsberechtigte nach SGB II

6.3. Zu Heft 3

Rent Gap Theory

Um die „Rent Gap Theory“ zu überprüfen, ist es möglich räumlich differenziert die jeweilige Differenz zwischen Angebots- und Mietspiegelmiete zu berechnen. Je höher die Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten, desto lukrativer sind Aufwertungsmaßnahmen und desto wahrscheinlicher erscheint folglich eine Verdrängungs- und Gentrifizierungsgefahr. Ein Beispiel für eine solche Bestimmung ist u.a. bei Schipper und Wiegand (2015) für das Gallus in Frankfurt a.M. zu finden⁸. Um eine solche Bestimmung für Offenbach durchzuführen, fehlte jedoch eine räumliche Differenzierung des Offenbacher Mietspiegels, welcher zwar in gute, mittlere und schlechte Lage differenziert, die jeweiligen Gebiete jedoch nicht anhand einer Karte ausweist.

Mietspiegel

Trotz mehrmaligem Nachfragen bei den Verantwortlichen des Mietspiegels, konnte weder in Erfahrung gebracht werden, welche Daten diesem zu Grunde liegen, ob Informationen über die Häufigkeitsverteilung der im Mietspiegel angegebenen Mietpreise vorliegen, noch ob eine Karte zur räumlich differenzierten Darstellung der angegebenen guten, schlechten und mittleren Lagen existiert.

6.4. Zu Heft 4

Erschließungskosten

Es wäre zu prüfen, in welchem Umfang unter 4.1.4.4. aufgelisteten Erschließungskosten, welche in den jeweiligen Fällen durch die Planungsbegünstigten übernommen werden, den realen Erschließungskosten entsprechen und ob weitere Erschließungskosten für die Stadt anfallen, die in den städtebaulichen Verträgen nicht genannt werden. Auf diese Weise könnte sehr wahrscheinlich gezeigt werden, dass eine Regelung nach dem Prinzip der Sozialen Bodennutzung in allen Fällen für die Stadt rentabler wäre.

Informationen zur GBO

8 Schipper, Sebastian; Wiegand, Felix (2015): Neubau-Gentrifizierung und globale Finanzkrise. In: Sub/Urban – Zeitschrift für kritische Stadtforschung 3(3), 7-32, URL: <http://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/206/347>.

Unter 4.2.3. sind – zum besseren Verständnis im Text und nicht an dieser Stelle – Fragen aufgelistet, welche zur Klärung der Voraussetzungen einer sozialeren Wohnungspolitik durch die GBO dienen könnten. Diese werden hier nicht noch einmal erneut aufgelistet

6.5. Außerdem

Zwangsräumungen

In dieser Arbeit wurde leider nur am Rande auf Zwangsräumungen und die Unterbringung in Notunterkünften in Offenbach eingegangen. Dem müsste in Zukunft weiter nachgegangen werden. Zum einen könnte zunächst die aktuelle Zahl der jährlich ausgesprochenen Räumungsklagen, sowie der tatsächlich stattfindenden Zwangsräumungen ermittelt werden. Während diese Zahlen 2013 im Sozialbericht der Stadt veröffentlicht wurden, fehlen im Sozialbericht von 2014 sämtliche Zahlen zu Zwangsräumungen sowie zu Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Offenbach. Auch durch eine Nachfrage beim Amtsgericht konnten die Zahlen nicht ermittelt werden, da dieses laut eigenen Angaben keine Statistik über Räumungsklagen führt.

Darüber hinaus wurde in Gesprächen mit Nippgen van-Dijk, sowie einem Mitarbeiter der Notunterkunft der Diakonie deutlich, dass die Zustände in den Offenbacher Notunterkünften dringend dokumentiert und auf ihre Qualität überprüft werden sollten. Auch könnte geprüft werden, ob die durch die MainArbeit zur Verfügung gestellten Gelder für Menschen, welche in Hotels statt in Notunterkünften unterkommen müssen, tatsächlich ausreichen; oder ob Wohnungslose in ihrer Notsituation zusätzlich einen Teil der Hotelkosten von ihrem Regelsatz begleichen müssen.

Analog zu den Vorwürfen gegenüber der MainArbeit in Bezug auf das Entstehen von Mietschuldenrückständen durch verwaltungstechnische Versäumnisse, könnte ebenfalls überprüft werden, ob diese auch im Fall von Mietschuldenübernahmen durch die MainArbeit zutreffen. Auch hier wurden Vorwürfe geäußert, die MainArbeit bearbeite Anträge zur Übernahme von Mietschulden nicht fristgemäß, sodass Zwangsräumungen, welche hätten verhindert werden können, dennoch vollstreckt werden.

Des Weiteren könnten Berechnungen angestellt werden um die Kosten, welche der Stadt durch eine hohe Unterbringungsrate in Notunterkünften entstehen, einschätzen zu können. Laut Nippgen van Dijk überträfen die Kosten für Notunterkünfte die regulären KdU deutlich, weshalb zu fragen wäre ob eine andere Politik der Übernahme der KdU nicht nur "humaner" sondern noch dazu deutlich rentabler wäre.

Übernahme der KdU für unter 25-Jährige

Die Problematik unter 25-jähriger ALG II-Bezieher*innen wurde in diesem Bericht leider ebenfalls nicht ausreichend berücksichtigt. Dabei sollte die Praxis, unter 25-Jährigen den Anspruch auf eine eigene Wohnung abzusprechen, wie dies in der Hartz IV-Gesetzgebung (abgesehen von Sonderfällen) vorgesehen ist, unbedingt problematisiert werden. Das zu Grunde liegende Familienbild sollte als unrealistisch und reaktionär abgelehnt und das Recht auf Autonomie von Jugendlichen bzw. jungen Erwachsenen gestärkt werden.

7. Anhang

Abb.1 Vergleich Durchschnittsmieten Immobilienscout/Mietspiegel

Quelle: Immobilienscout-Studie 23.11-23.12.2015

		Immoscout-Analyse 23.11-23.12.2016		Mietspiegel 2016	
		Durchschnittswerte	Einträge	Durschnitt Mietspiegel	Höchstwert Mietspiegel
Baualter(Bezugsfertig) bis 1960					
35-59 qm	a	9.12	27	5.20-7.10	8.70
60-79 qm	b	8.95	29	5.05-7.00	8.60
80-100qm	c	8.76	29	4.85-6.90	8.50
Baualter(Bezugsfertig) von 1961 -1978					
35-59 qm	d	8.67	12	5.65-7.50	8.80
60-79 qm	e	8.08	25	5.50-7.40	8.70
80-100qm	f	8.66	11	5.45-7.30	8.60
Baualter(Bezugsfertig) von 1979 -1994					
35-59 qm	g	8.73	5	6.65-8.65	10.00
60-79 qm	h	9.01	8	6.60-8.55	9.80
80-100qm	i	9.33	11	6.50-8.35	9.60
Baualter(Bezugsfertig) von 1995 -2007					
35-59 qm	k	13.74	9	7.25-9.40	10.70
60-79 qm	l	9.51	5	7.30-9.25	10.50
80-100qm	m	9.56	6	7.10-9.15	10.40
Baualter(Bezugsfertig) ab 2008					
35-59 qm	n	10.73	3	8.35-10.75	11.80
60-79 qm	o	11.12	21	8.15-10.40	11.50
80-100qm	p	10.79	38	8.05-10.20	11.30
Total:			244		

Abb.2 Beispielrechnung SoBoN

Quelle: Die Sozialgerechte Bodennutzung. Der Münchner Weg:

URL: http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/pdf_immo/sobon2010/SoBoN%202010.pdf

1. Flächen Bruttobauland 20.000 m² davon <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>m²</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Straßenflächen</td> <td>1.000</td> <td>5,0</td> </tr> <tr> <td>Grünflächen</td> <td>2.500</td> <td>12,5</td> </tr> <tr> <td>Infrastrukturflächen</td> <td>1.500</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>Ausgleichsflächen</td> <td>1.000</td> <td>5,0</td> </tr> <tr> <td>Übrige Flächen</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Summe Sonstige Flächen</td> <td>6.000</td> <td>30,0</td> </tr> </tbody> </table> Nettobauland 14.000 m²			m ²	%	Straßenflächen	1.000	5,0	Grünflächen	2.500	12,5	Infrastrukturflächen	1.500	7,5	Ausgleichsflächen	1.000	5,0	Übrige Flächen	0	0	Summe Sonstige Flächen	6.000	30,0	3. Werte Endwert 12,60 Mio. Euro davon <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Mio. Euro</th> <th>Euro / m² GF</th> <th>Euro / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohngebiet (WA)</td> <td>12,00</td> <td>800</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Mischgebiet (MI)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Kerngebiet (MK)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Gewerbegebiet (GE)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Sonstige Flächen nach Anfangswert</td> <td>0,60</td> <td>0</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> Summe Nettobauland 12,00 Mio. Euro Summe Sonstige Flächen 0,60 Mio. Euro			Mio. Euro	Euro / m ² GF	Euro / m ²	Wohngebiet (WA)	12,00	800	0	Mischgebiet (MI)	0	0	0	Kerngebiet (MK)	0	0	0	Gewerbegebiet (GE)	0	0	0	Sonstige Flächen nach Anfangswert	0,60	0	100	4. Lasten Gesamtlasten* 3,59 Mio. Euro davon Flächenabtretungen 0,60 Sonstige Flächen (siehe Nr. 1) 6.000 m ² 0,60 zum jeweiligen Anfangswert Herstellung der Erschließung 0,33 über Pauschal-kostenansätze Straßenflächen 1.000 m ² 0,15 150 Euro/m ² Grünflächen 2.500 m ² 0,15 60 Euro/m ² Ausgleichsflächen – im Umgriff 1000 m ² 0,03 34,70 Euro/m ² – Ökoko 0 m ² 0,00 24 Euro/m ² Herstellung der sozialen Infrastruktur 0,90 Ablösung mit Finanzierungsbeitrag von 66,47 Euro je m ² Geschossflächen-mehrung Sonstige Kosten 0,00 Wertminderung geförderter Wohnungsbau 1,76	
	m ²	%																																																
Straßenflächen	1.000	5,0																																																
Grünflächen	2.500	12,5																																																
Infrastrukturflächen	1.500	7,5																																																
Ausgleichsflächen	1.000	5,0																																																
Übrige Flächen	0	0																																																
Summe Sonstige Flächen	6.000	30,0																																																
	Mio. Euro	Euro / m ² GF	Euro / m ²																																															
Wohngebiet (WA)	12,00	800	0																																															
Mischgebiet (MI)	0	0	0																																															
Kerngebiet (MK)	0	0	0																																															
Gewerbegebiet (GE)	0	0	0																																															
Sonstige Flächen nach Anfangswert	0,60	0	100																																															
2. Baurecht Künftiges Baurecht Summe Geschossfläche 15.000 m² GF davon <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>m² GF</th> <th>%-Wohnanteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohngebiet (WA)</td> <td>15.000</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>Mischgebiet (MI)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Kerngebiet (MK)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Gewerbegebiet (GE)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> Geförderter Wohnungsbau 4.050 errechnet sich aus: Geschossflächenmehrung Wohnen 13.500 davon 30 % gefördert			m ² GF	%-Wohnanteil	Wohngebiet (WA)	15.000	90	Mischgebiet (MI)	0	0	Kerngebiet (MK)	0	0	Gewerbegebiet (GE)	0	0	Anfangswert 2,00 Mio. Euro davon <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Mio. Euro</th> <th>Euro / m² GF</th> <th>Euro / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohngebiet (WA)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Mischgebiet (MI)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Kerngebiet (MK)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Gewerbegebiet (GE)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Bauenwartungsland</td> <td>2,00</td> <td>0</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Sonstige Flächen</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			Mio. Euro	Euro / m ² GF	Euro / m ²	Wohngebiet (WA)	0	0	0	Mischgebiet (MI)	0	0	0	Kerngebiet (MK)	0	0	0	Gewerbegebiet (GE)	0	0	0	Bauenwartungsland	2,00	0	100	Sonstige Flächen	0	0	0	5. Bewertung Wertzuwachs Brutto 10,60 Mio. Euro Netto Soll 3,53 Mio. Euro 33% Netto Ist 7,01 Mio. Euro 66% Ergebnis 3,48 Mio. Euro über Soll			
	m ² GF	%-Wohnanteil																																																
Wohngebiet (WA)	15.000	90																																																
Mischgebiet (MI)	0	0																																																
Kerngebiet (MK)	0	0																																																
Gewerbegebiet (GE)	0	0																																																
	Mio. Euro	Euro / m ² GF	Euro / m ²																																															
Wohngebiet (WA)	0	0	0																																															
Mischgebiet (MI)	0	0	0																																															
Kerngebiet (MK)	0	0	0																																															
Gewerbegebiet (GE)	0	0	0																																															
Bauenwartungsland	2,00	0	100																																															
Sonstige Flächen	0	0	0																																															

*Anmerkung: Für den Nachweis der Ursächlichkeit ist jeweils zu prüfen, ob die Einrichtungen bereits vorhanden sind, ob im Vorgriff auf die Planung die Einrichtungen bereits geschaffen wurden oder ob sie in deren Folge zu schaffen sind.