

## **„Wie kann die Politik das umsetzen, was der Markt will?“ – Eindrücke vom Frankfurter IHK-Immobilien-Kolloquium am 20. November 2012**

Im Rahmen der „Euro Finance Week“ hatte die Industrie- und Handelskammer (IHK) zum ersten Frankfurter Immobilien-Kolloquium geladen. Dort wurden mit Gästen aus Wissenschaft und Politik zu Themen diskutiert, die viele in Frankfurt Lebende beschäftigen: der hohe Leerstand bei Büroimmobilien, der Mangel an Wohnraum und auch die Frage, wie in Frankfurt was und wo produziert wird. Die Sicht des Immobilienkapitals prägte die Diskussionen um die Entwicklungen der Büro- und Wohnungsmärkte wie auch die vorgeschlagenen Lösungsperspektiven. Damit die Erkenntnisse nicht nur dem kleinen Fachpublikum des Immobilien-Kolloquiums vorbehalten bleiben, werden wir im Folgenden die unserer Ansicht nach wesentlichen Aspekte zu Gentrifizierung, Mietpreisentwicklungen und Wohnungspolitik aus den ersten drei Panelsitzungen zusammenfassen.

### **1. Chancen, Fakten, Emotionen: Wohin steuert der Immobilienmarkt FrankfurtRheinMain?**

Den Auftakt der Veranstaltung bildete ein etwas holprig einstudiertes „Dialogreferat“ zwischen dem IHK-Präsidenten Dr. Mathias Müller und Prof. Hanspeter Gondring von der „Dualen Hochschule“ Stuttgart. Unter dem Motto Wissenschaftler und Lobbyisten aller Welt vereinigt euch, konnte man hier lernen, dass „Kommunen wie Unternehmen denken müssen“, eine „Unique Selling Proposition“ (Gondring) brauchen und ansonsten der „Wettbewerb [um was auch immer] im vollen Gange“ (Müller) sei. Neu war hier eigentlich nur, dass Frankfurt jetzt auch mit Schweden konkurriert; warum eigentlich oder um was wurde nicht gesagt.

Nach dem Abspulen von sehr vielen derartigen Allgemeinplätzen aus dem Sprachbaukasten neoliberaler Textproduktion waren jedoch einige konkretere Aussagen bezogen auf den Wohnungsmarkt doch noch von Interesse. Bemerkenswert war etwa die Tatsache, dass Gentrifizierung selbst auf der Vollversammlung des Immobilienkapitals nicht über die Angebotsseite (also über das eigene krisengetriebene und latent verzweifelte Suchen nach Betongold) erklärt wird, sondern ausschließlich über eine veränderte Nachfrage angesichts neuer Lebensstile, individualisierter Konsummuster und dem demographischen Wandel. Da jedoch zudem der Verweis auf Klassenunterschiede auf der Seite der Nachfrager eine solche Auftaktveranstaltung nicht stören darf, rückten zwar durchaus auch etwa die Bedürfnisse älterer Menschen in den Mittelpunkt der Diskussion, von Altersarmut und einer damit verbundenen drohenden Verdrängung war dabei aber kaum die Rede. Stattdessen erzählte man sich lieber Anekdoten aus den schwierigen Lebensumständen der gehobenen Klassen im Alterungsprozess. Denn welcher Mittfünfziger kennt aus seinem Alltag sonst folgendes Problem: „Wenn dann so mit 55, 58 die Kinder erwachsen sind und aus dem Haus, dann erschreckt man sich zu Tode: Ich hab da ja einen alten Partner neben mir, den habe ich ja gar nicht gesehen! Und dann schaut man nach vorne. Und dann ist das dann meistens bei den Herren die jüngere Sekretärin oder sonst was... Ich weiß, von was ich spreche... [Großes Gelächter im Publikum] Und dann sucht man sich eine Loft-Wohnung. Und dann beginnt ein neues Leben, eine neues Durchstarten“ (Gondring). Eine weitere tief sinnige Erklärung beschreibt die Vertreibung von Hausbesetzer\_innen und Migrant\_innen aus Stadtteilen mit dem Zuzug von Grünen und Linken. So simpel funktioniert Gentrifizierung... Dass mit Aufwertungen und steigenden Mietpreisen auch Profite gemacht werden können, ist bei dieser Betrachtung ebenso wenig von Interesse, wie die Tatsache, dass der Wohnungsbau für das krisengeschüttelte Immobilienkapital ein willkommener Rettungsanker ist.

Als weitere Kernaussage des ersten Panels lässt sich festhalten, dass die Wissenschaft dank spektakulärer Forschungsergebnisse herausgefunden hat, dass der Wohnungsmangel in Frankfurt nicht zu

beseitigen sei, da die Bodenpreise zu hoch wären: „Der Markt hat entschieden!“ (Gondring). Und da man diesem nicht widersprechen darf, müssten die Armen an den Stadtrand ziehen, wo die Stadt ihnen auch durchaus einige Sozialwohnungen bauen dürfe. Übersetzt heißt dies, dass es im inneren Bereich der Stadt zukünftig keinen bezahlbaren oder gar sozialgeförderten Wohnraum geben kann; es sei denn man würde die kapitalisierte Grundrente, d.h. die zukünftigen Profite, welche die Eigentümer an Grund und Boden (hier = „der Markt“) aus dessen Verkauf oder Vermietung erzielen wollen, angreifen. Und das kann ja keiner wollen.

Mittels einer TED-Umfrage wurden die Zuhörer\_innen gefragt, welche die „wichtigsten Aufgaben für den Immobilienmarkt“ seien. Lediglich knapp 17,1 % der Anwesenden stimmten für die vorgegebene Antwort, dass es die Aufgabe des Marktes sei, Segregationsprozessen entgegenzuwirken. Allerdings wurde in dieser Angelegenheit von Prof. Gondring Handlungsbedarf auf Seite der Kommunen festgestellt. Denn das potentielle Problem bestünde darin, dass sich die an den Stadtrand gedrängten Klassen dies womöglich nicht ohne Murren gefallen lassen und der Konflikt daher „im schlimmsten Fall auf der Straße ausgeführt“ (Gondring) wird. Zu vernachlässigen sei auch nicht, dass durch die Konzentration von Migrant\_innen „in den Randgebieten die Gefahr der Ghattobildung“ bestünde und es zu Unruhen kommen könnte. Um hier schon präventiv Konflikten, Aufständen und sozialen Spannungen, wie man sie gegenwärtig in Südeuropa beobachte, entgegenzuwirken, gelte es als Kommune, die „politischen Spannungen“ zu kanalisieren, welche sich aus der entstehenden „Zwei-Klassengesellschaften“ (Gondring) ergäben. Strategisch müsse man daher Akzeptanz für Stadtplanungsprojekte organisieren, indem man schon frühzeitig die Bürger\_innen einbeziehe. Gemeint sind damit aber explizit nicht alle Bürger\_innen und schon mal gar nicht „die ‚Berufsbürger‘, die nicht arbeiten und nur demonstrierend durch die Republik ziehen“ (Gondring). Für Initiativen, wie dem ‚Wem gehört die Stadt?‘-Netzwerk, lässt sich daraus schließen, dass es genau diese Befriedung und Einlullung des Protestes in geordnete – und das heißt im Wesentlichen in wirkungslose – Bahnen zu verhindern gilt.

## **2. Büroimmobilien: Der Finance Hub für Immobilieninvestments im Spannungsfeld zwischen Developer, Investoren und Nutzer**

Im fünfköpfigen Expertenpanel zum Büroimmobilienmarkt herrschte recht trübe Stimmung, da man nun endlich einsehen musste, dass bei absolut über zwei Millionen m<sup>2</sup> Büroleerstand (bzw. relativ 20%) zukünftig Abschreibungen und damit Spekulationsverluste nicht mehr zu vermeiden sind. Auch eine Senkung der erwarteten Büromiete und die Konversion in Wohnraum könnten an einem dauerhaft hohen „Sockelleerstand“ in Frankfurt nichts ändern. Eine weitere TED-Umfrage unter den Zuhörern brachte demgemäß auch zum Vorschein, dass über 40% der Anwesenden sogar mit einer noch weiteren Verschlechterung der Situation am Büroimmobilienmarkt rechnen, während sich lediglich 16 % eine zumindest „leichte Verbesserung“ erhoffen (40% gehen von einer unverändert schlechten Lage aus; eine signifikante Verbesserung der Leerstandssituation war erst gar nicht als Wahloption angegeben). Nichtsdestotrotz musste Prof. Sebastian von der Universität Regensburg in der Diskussion schon sehr energisch und fast verzweifelt den Vertreter\_innen des Immobilienkapitals klar machen, dass es praktisch keine Alternative mehr zu Rückbau, Abriss und einem damit verbundenen Eingestehen der Verluste gäbe. Die desolante Lage zwar vor Augen wehrten sich die Angesprochenen dennoch hartnäckigst gegen die Einsicht, dass die selbst geschaffene Büromarktrealität ihnen nun auf die Füße fällt, mit dem raffinierten Verweis, die städtische Wirtschaftsförderung (sprich der Staat) könne doch als rettende Kraft auftreten. Was bei der Rettung von Finanzinstituten während der jüngsten Wirtschaftskrise schon so gut funktioniert hat, kann man ja vom Prinzip her auch auf die Immobilienbranche übertragen, indem man einfach so lange den Gewerbesteuerhebesatz senke, bis

die Nachfrage nach Büroraum ansteigt und alle Büros wieder vermietet sind. Auch wenn der Stadtpolitik in Frankfurt einiges zuzutrauen ist, so tief kann auch diese den Hebesatz wohl nicht senken...

### **3. Der Wohnungsmarkt FrankfurtRheinMain im Brennpunkt: „Schlichtbau versus Luxusimmobilie“**

Mehr Leben herrschte dagegen auf dem Panel zum Wohnungsmarkt, schließlich verspricht dieses „Rettungsboot“ (Müller, IHK) angesichts der Krise auf dem Immobilienmarkt ein noch weitgehend unerschlossenes Feld für renditehungrige Kapitalanleger. Dementsprechend waren sich auch etwa Jürgen Conzelmann (Vorsitzender Haus & Grund Frankfurt am Main) und Prof. Martin Wentz (früher SPD, jetzt IHK) schnell einig, dass innerstädtische Lagen für Einkommensschwache per se nicht bezahlbar sein können. Daher müsse man gegen das „Geschrei ‚Keine Gentrifizierung!‘“ (Wentz) ankämpfen und der Bevölkerung klar machen, dass sie zukünftig nicht mehr 25% (wie im Durchschnitt heutzutage) sondern 40-50% ihres Nettoeinkommens für den „Wohnkonsum“ ausgeben müsse.

Empirisch erhärten konnten die Vertreter des Immobilienkapitals in ihrem Panel zudem endlich eine von dem Wohnungsmarktökonom Friedrich Engels bereits 1872 veröffentlichte These, wonach „die Bauindustrie, der teure Wohnungen ein weit besseres Spekulationsfeld bieten, immer nur ausnahmsweise Arbeiterwohnungen bauen“ (MEW 18: 215) wird. Denn im Gegensatz zur empirischen Ungenauigkeit bei Engels lässt sich nun konkret für Frankfurt mit einer Fehlervarianz von ca. 1€/m<sup>2</sup> beziffern, dass bei einer realistischen Mindestprofiterwartung von 5% das private Baukapital Mietwohnungen nicht unter 12-13€/m<sup>2</sup> bauen kann – und das im Verhältnis zu einem durchschnittlichen Nettoeinkommen von 1.500€. Der oft erwähnte Facharbeiter, der ein solches durchschnittliches Nettoeinkommen verkörpert, sei in Frankfurt nicht nur herzlich willkommen, sondern auch für das wirtschaftliche Funktionieren der Stadt notwendig. Zu erwarten oder gar zu fordern, mit einem solchen Einkommen im Westend oder einem vergleichbaren Stadtteil wohnen zu können, sei jedoch unrealistisch. In der Diskussion schien der durchschnittlich verdienende Facharbeiter das sozialökonomische Minimum zu sein, auf das man sich unter den Podiumsteilnehmer\_innen verständigen wollte. Wo die unterdurchschnittlich verdienenden Nicht-Facharbeiter\_innen zukünftig in Frankfurt wohnen sollen, wurde an diesem Tag in den Räumen der IHK hingegen nicht diskutiert. Da die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft ABG Holding im Vergleich zu privaten Immobilieninvestoren auch nicht grundsätzlich anders agiert und die Stadtpolitik zudem in den letzten Jahren Gentrifizierungsprozesse eindeutig befördert statt begrenzt hat, ist bezüglich der Bezahlbarkeit von Wohnraum nichts Gutes zu erwarten. Ein Lichtblick bot die Veranstaltung jedoch dahingehend, dass es der Moderatorin mit Bravour gelungen ist, die Frankfurter Wohnungspolitik der letzten zwanzig Jahre mit einer einzigen Leitfrage auf den Punkt zu bringen: „Wie kriegen wir das umgesetzt, was der Markt will?“ Und mit dem Willen des Marktes ist hier gemeint, was Grundbesitzern und Immobilienkapital die höchste Rendite verspricht.

Dass man stadtpolitisch auch innerhalb des Bestehenden durchaus zumindest etwas anders handeln kann, zeigte dagegen Klaus Illigmann, welcher aus Sicht der Münchener Stadtplanung miedämpfende Instrumente in die Diskussion einbrachte. Zwar können auch diese angesichts eines auch in München weiterhin kapitalistischen Wohnungsmarktes keine Wunder vollbringen, aber immerhin Investoren bspw. mittels einer sozialen Bodenordnung zwingen, bei jedem Bauprojekt mindestens 30-50% Sozialwohnungen zu errichten. Schade nur, dass sich die „Frankfurter“ auf dem Podium wieder sofort einig waren, dass so etwas in Frankfurt natürlich nicht funktionieren kann. Womit sie eindeutig Recht haben, allerdings wohl weniger aufgrund der von ihnen aufgestellten Behauptung, dass Frankfurt wegen der geringen Flächengröße nicht mit München zu vergleichen sei, als vielmehr aufgrund der gesellschaftlichen Kräfteverhältnisse nicht nur im hiesigen Stadtparlament.

*AK Immobilienwirtschaft der Kritischen Geographie Frankfurt (AK IKGf)*