

## **„Wie kann die Politik das umsetzen, was der Markt will?“ – Büroleerstand und Gentrifizierung in Frankfurt am Main aus Sicht des Immobilienkapitals**

In linken wie bürgerlichen Debatten rund um das Thema Gentrifizierung sind mit beharrlicher Regelmäßigkeit schnell Künstler\_innen (und in Berlin neuerdings auch Tourist\_innen) als Ursache und Feindbild für Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse benannt. Aus dem Blick gerät diesbezüglich zwar nicht immer, aber doch recht häufig, dass es angesichts einer kapitalistisch organisierten Wohnungswirtschaft und der privaten Verfügungsgewalt über Grund und Boden letztlich Verwertungsinteressen des Kapitals sind, die Gentrifizierungsprozesse induzieren. Mit Investitionen in Wohnraum lässt sich bekanntlich gutes Geld verdienen – und das insbesondere in Krisenzeiten, in denen die Renditeerwartungen in vielen anderen Sektoren deutlich zurückgeschraubt werden müssen. Um die Debatten und Strategien des Immobilienkapitals sowie deren Akteure im Dreieck von Wirtschaft, Politik und Wissenschaft näher kennenzulernen, haben wir uns Ende November auf eine Kurzexpedition zum „Immobilien-Kolloquium“ der Frankfurter Industrie- und Handelskammer (IHK) begeben, welches im Rahmen der „Euro Finance Week“ stattfand. Dort diskutierten Gäste aus Wirtschaft, Politik und Wissenschaft angesichts des hohen Leerstandes bei Büroimmobilien über neue Renditemöglichkeiten im Wohnungsbereich. Damit die Erkenntnisse nicht nur dem kleinen Fachpublikum des Immobilien-Kolloquiums vorbehalten bleiben, möchten wir die unserer Ansicht nach wesentlichen Aspekte zu Gentrifizierung, Mietpreisentwicklungen und Wohnungsmarktpolitik kommentiert zusammenfassen.

### **„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; AK IKGf] im vollen Gange“ (Müller) sei. Neu war hier eigentlich nur, dass die Stadt 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, die sich auf den Wohnungsmarkt bezogen, 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 verwertbarem 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. Der demographische Wandel stelle vielmehr in der Hinsicht eine große Herausforderung dar, dass für die „neue Generation von Alten“ noch keine entsprechenden Angebote geschaffen worden wären, obwohl „diese Alten der Markt der Zukunft“ (Gondring) seien. Die schwierigen Lebensumstände und alltäglichen Sorgen der gehobenen Klassen im Alterungsprozess wurden folgendermaßen beschrieben: „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). Gentrifizierung wird so auf die Folge eines Lifestyle-Wandels reduziert. 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. Ein weiteres Problem des demographischen Wandels bestehe darin, dass Deutschland schrumpfe. Um dies zu verhindern, brauche man jährlich 500.000 Zuwander\_innen. Es müsse jedoch bedacht werden, dass ein Populationszuwachs nicht immer auch wirtschaftliches Wachstum bedeute – „Sie alle kennen das Problem Zuwanderung“ (Müller).

Als weitere Kernaussage der Diskussion 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 Anwesenden gefragt, welche die „wichtigsten Aufgaben für den Immobilienmarkt“ seien. Lediglich 17,1 % der Anwesenden stimmten für die vorgegebene Antwort, dass es Aufgabe des Marktes sei, Segregationsprozessen entgegenzuwirken. An der Umfrage und der folgenden Diskussion lässt sich ablesen, dass durchaus ein Bewusstsein darüber besteht, dass die marktförmige Regulierung des Wohnungsmarktes soziale Disparitäten erzeugt und reproduziert anstatt diesen entgegenzuwirken. Dementsprechend wurde diese Angelegenheit von Prof. Gondring auch konsequenterweise als Handlungsauftrag an die Kommunen weitergereicht. Das potentielle Problem bestünde nämlich 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“ werde. Zu vernachlässigen sei auch nicht, dass durch die Konzentration von Migrant\_innen „in den Randgebieten die Gefahr der Ghettobildung“ bestünde und es zu Unruhen kommen könnte. Wie schon oben angedeutet, wird Zuwanderung primär als Problem beschrieben, das potenziell die gesellschaftliche Stabilität sowie die Entwicklung und Prosperität des Standorts Deutschland gefährdet. Um in den Randbezirken präventiv Konflikten, Aufständen und sozialen Spannungen, wie man sie gegenwärtig in Südeuropa beobachte, entgegenzuwirken, gelte es nun als Kommune, die „politischen Spannungen“ zu kanalisieren, welche sich aus der entstehenden „Zwei-Klassengesellschaften“ 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 ‚Recht auf Stadt‘-Initiativen bzw. dem Frankfurter ‚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.

### **Der Büroimmobilienmarkt in schwerer Krise...**

Im fünfköpfigen Expertenpanel zum Büroimmobilienmarkt herrschte recht trübe Stimmung, da man nun endlich einsehen musste, dass bei absolut über zwei Millionen Quadratmeter 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 Zuhörer\_innen 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). Bezeichnend für die Gesamtsituation am Frankfurter Immobilienmarkt war, dass eine signifikante Verbesserung der Leerstandsituation gar nicht erst als Wahloption angegeben wurde. 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.

Weiteres Potential zum Abbau des enormen Leerstands an Büroimmobilien in Frankfurt wurde darin gesehen, einfach die Hürden für die Konversion von Büro- in Wohnraum zu senken. So könnten die Brandschutzanforderungen in dem Maße reduziert werden, dass der Brandschutz eines zehn Jahre alten Bürogebäudes auch für eine andere Nutzung ausreiche – zum Beispiel für ein Studierendenwohnheim.

### **... und der Wohnungsmarkt als „Rettungsboot“**

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 mit beträchtlichem Potenzial für Kapitalanleger. Dementsprechend waren sich auch etwa Jürgen Conzelmann (Vorsitzender Haus & Grund Frankfurt am Main) und Prof. Martin Wentz (früher SPD, jetzt Berater) 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. In harten Zahlen bedeutet das, dass die imaginierte Durchschnittsbürger\_in mit einem Nettoeinkommen von 1500 € bereit sein muss, statt bisher 375 € in Zukunft 600 € bis 750 € Mietbelastung in Kauf zu nehmen, wenn sie in Frankfurt wohnen möchte.

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. Die oben bereits erwähnte Durchschnittsbürger\_in sei in Frankfurt zwar herzlich willkommen, da sie in Person der Facharbeiter\_in, Pfleger\_in oder Feuerwehrfrau für das Funktionieren der Stadt unerlässlich sei. Zu erwarten oder gar zu fordern, in einem innerstädtischen Stadtteil wohnen zu können, wäre jedoch unrealistisch. In der Diskussion war die durchschnittlich verdienende Facharbeiter\_in dann auch das

sozialökonomische Minimum, 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 stadt eigene 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. Die Veranstaltung bot jedoch dahingehend einen gewissen Maß an Ehrlichkeit, dass es der Moderatorin 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 mietdämpfende 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)*