

# Der Markt wird es nicht regeln

## Wohnraum in der Stadt zu erschwinglichen Mieten kann nur die Politik schaffen

► Es müssen politische Maßnahmen ergriffen werden, damit Menschen in Frankfurt Wohnraum zu erschwinglichen Mieten finden können. Darüber waren sich Oberbürgermeister Peter Feldmann und der Sozialwissenschaftler und Gentrifizierungsforscher Andrej Holm von der Berliner Humboldt-Universität einig. Welche das jedoch sein könnten, darüber gingen die Meinungen auseinander. Eingeladen hatte die Sozialpolitische Offensive aus Kirchen und Gewerkschaften, um über „Neue Wege in der Wohnungspolitik“ zu diskutieren.

Entgegen einer weit verbreiteten Meinung ist der wachsende Zuzug in die Großstädte nach Ansicht von Andrej Holm, der die Entwicklung seit Jahrzehnten erforscht, nicht der hauptsächlichste Grund für den Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Sondern dieser Mangel werde künstlich erzeugt, um die Renditen in der Immobilienspekulation zu erhöhen. Dass in den Metropolen Wohnraum fehlt, sei ja schon lange bekannt. Aber anstatt deshalb in Neubauten zu investieren, wie man es bei einem funktionierenden Markt erwarten könnte, sei systematisch immer mehr Geld in Bestandsspekulationen geflossen.

Das heißt, Immobilienfonds geben ihr Geld nicht für Neubaugenau-Projekte aus, sondern stecken es in Sanierungsvorhaben, weil dort größere Gewinne zu erzielen sind. Das Verhältnis von Neuinvestitionen zu Bestandsspekulation sei von ehemals 1:3 auf inzwischen 1:9 gestiegen. Auf diese Weise werden kostengünstige Wohnungen systematisch teurer gemacht. Deshalb habe der Immobilienmarkt kein Interesse, den Mangel an Wohnraum zu beseitigen, denn sein Profitmodell basiert gerade auf der Knappheit.

Skeptisch sieht Holm auch poli-

chen, mit Hilfe von Förderprogrammen oder Marktanzügen Investoren dazu zu bringen, sozialverträglich zu bauen. In München werde das schon seit längerer Zeit ziemlich konsequent versucht, aber der Wohnungsnotstand sei nicht gelindert und der Preisanstieg bei Mieten nicht gebremst worden. „Soziale Wohnungsversorgung kann nur gegen private Renditeerwartungen durchgesetzt werden“, so Holms Einschätzung. „Wir müssen aus der Marktlogik aussteigen.“

Möglichkeiten hätten Städte in der Liegenschaftspolitik und über kommunale Wohnungsbaugesellschaften. Die stadteigene ABG-Holding etwa vermiete in Frankfurt 50000 Wohnungen. „Die müssten nicht zu dreißig Prozent günstige Mieten haben, sondern zu hundert Prozent“, sagte Holm. Ebenso dürften städtische Liegenschaften nicht einfach nach Höchstpreis verkauft werden, sondern könnten im Hinblick auf soziale und politische Vorhaben verpachtet werden, zum Beispiel an Wohnungsbauprojekte mit innovativen Konzepten.

Oberbürgermeister Peter Feldmann hingegen setzte in seinem Beitrag vorwiegend auf den Neubau von Wohnungen. Ausdrücklich wiederholte er noch einmal seine Überlegungen, Ackerflächen im Frankfurter Umland zu Wohngebieten zu machen. Außerdem plädierte er für gemeinsame Infrastrukturen mit den umliegenden Kommunen und für eine Aufwertung der städtischen Randgebiete.

„Von der Innenstadt aus gesehen galten früher auch das Nordend und das Westend als Trabantenstädte, heute sind das heiß begehrte Lagen“, sagte Feldmann. Ähnliches könne in der Zukunft doch auch für Stadtteile wie Fechenheim oder Unterliederbach gelten.

Antje Schrupp

DPAG Post 2876 Frankfurt (689/14)