

WOHNUNGSNOT UND GENTRIFIZIERUNG IN FRANKFURT/MAIN ZUR ROLLE DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT ABG HOLDING IN GEGENWÄRTIGEN VERDRÄNGUNGSPROZESSEN

SEBASTIAN SCHIPPER

Im Anschluss an die globale Wirtschafts- und Finanzkrise von 2008 lässt sich gegenwärtig in vielen Städten in Deutschland und anderswo eine neue Phase von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen (= Gentrifizierung) beobachten. So sind etwa in Frankfurt am Main die Wohnungspreise im Neubau im stadtweiten Durchschnitt zwischen 2010 und 2014 um 40 % sowie die Angebotsmieten im gleichen Zeitraum um 35 % gestiegen (Gutachterausschuss für Immobilienwerte Stadt Frankfurt 2014: 22, ergänzt um Daten von bulwiengesa). Auch wenn innenstadtnahe Wohngebiete überproportional von steigenden Wohnkosten betroffen sind, gilt mittlerweile für das gesamte Stadtgebiet, dass Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen enorme Schwierigkeiten haben, überhaupt bezahlbaren Wohnraum zu finden. Konsequenz ist, dass einkommensschwache Schichten entweder ins Umland verdrängt werden und/oder deutlich mehr ihres verfügbaren Einkommens für Miete ausgeben müssen. Bei stagnierenden Löhnen resultiert daraus Armut und Wohnungsnot.

Aus polit-ökonomischer Perspektive können die Preisentwicklungen der letzten Jahre zum einen als finanzkriseninduzierte „global urban strategy“ (Smith 2002) gefasst werden, insofern Investitionen in Wohnimmobilien angesichts eines Mangels an profitablen Anlagesphären nun Aussicht auf vergleichsweise hohe Renditen eröffnen. Neben immobilienwirtschaftlichen Verwertungsstrategien auf kapitalistisch organisierten Wohnungs- und Grundstücksmärkten werden Gentrifizierungsprozesse zum anderen aber auch stark von stadtpolitischen Akteuren geprägt, da selbige Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse mittels einer Reihe stadtpolitischer bzw. wohnungspolitischer Instrumente entweder aktiv vorantreiben oder bremsen können. Demgemäß ist die Existenz oder Nicht-Existenz von Gentrifizierung und Wohnungsnot kein Resultat rein ökonomischer Marktkräfte, sondern wird wesentlich von lokalen politischen Kräfteverhältnissen geprägt.

Bislang waren selbige in Frankfurt durch eine jahrzehntelange hegemoniale Zustimmung zur unternehmerischen Stadt gekennzeichnet. Nahezu konsensual haben städtische Eliten die Aufwertung innerstädtischer Viertel als Strategie im Wettbewerb um gehobene Mittelschichten und globale Wissensnomaden aktiv begrüßt (Schipper 2013a). Diese politische Stoßrichtung spiegelt sich etwa stadtpolitischer in sämtlichen Neubau-Projekten der letzten Jahrzehnte wider, da diese mehr oder weniger ausschließlich von gehobenem bis luxuriösem Wohnraum dominiert werden (z. B. im Westhafen, im Gallus und Europaviertel, im Ostend oder auf dem Campus Bockenheimer; Dzudzek 2013; Schipper/Wiegand 2015; Schipper 2013b). Darüber hinaus versinnbildlicht der drastische Rückgang des Bestands an öffentlich geförderten Sozialwohnungen von knapp 68.000 (1990) auf nun unter 30.000 Wohneinheiten eindrucksvoll den neoliberalen Wandel der städtischen Wohnungspolitik (Abbildung 1).

Trotz der jahrzehntelangen und tiefgreifenden Neoliberalisierungsprozesse hat die Stadt Frankfurt jedoch bis heute – im Gegensatz zu vielen anderen, finanzschwachen Kommunen – in Gestalt kommunalen Wohneigentums (über die ABG Frankfurt-Holding) ein sehr effektives Instrument zur Hand, um potenziell die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte zu verhindern. Inwiefern und für welche Zwecke die Stadt Frankfurt dieses Instrument nutzt, soll im Folgenden diskutiert werden.

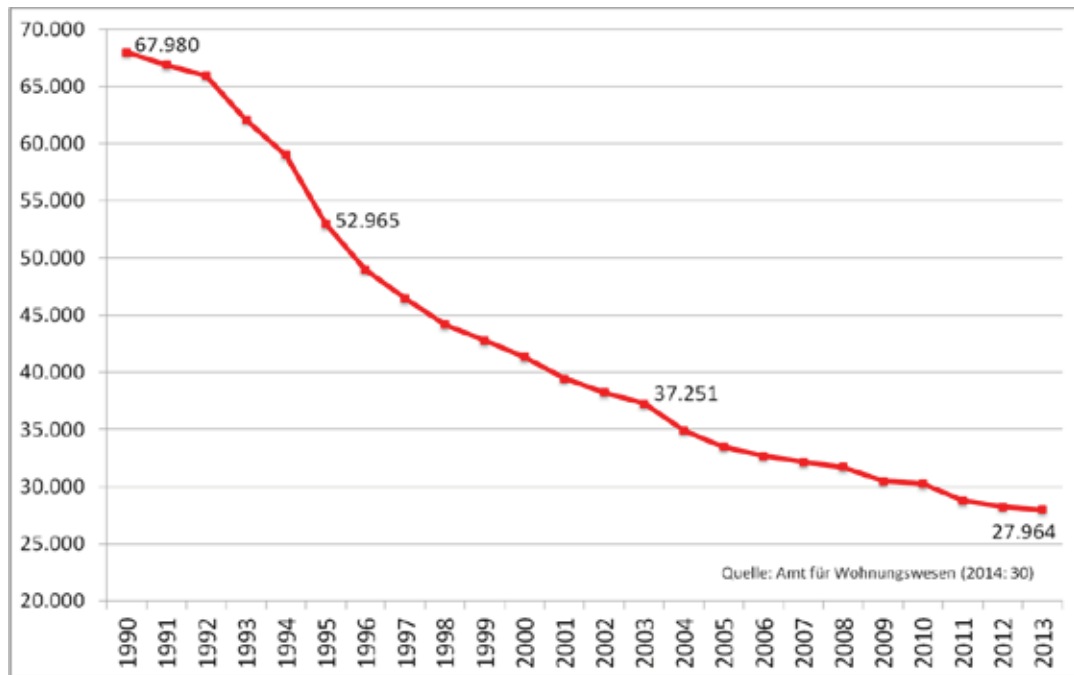


Abbildung 1: Bestand Sozialwohnungen (1. Förderweg) in Frankfurt 1990–2013.

„WOHNEN FÜR ALLE“ (MOTTO DER ABG FRANKFURT-HOLDING)? ZUR ROLLE DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT IN GEGENWÄRTIGEN VERDRÄNGUNGSPROZESSEN¹

Die ABG Frankfurt-Holding ist ein 1991 gegründetes Tochterunternehmen der Stadt, das seitdem als Konzernmutter sämtlicher städtischer Wohnungsbaugesellschaften fungiert. Sie gilt damit als Nachfolgerin der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen, ein 1890 gegründetes und in den 1920er Jahren in städtischen Besitz überführtes Unternehmen, das sich durch eine gemeinnützige und nicht-profitorientierte Geschäftspraxis mit entsprechend günstigen Mieten ausgezeichnet hatte. Aufgrund dieser Tradition stellen laut Gesellschaftervertrag der ABG noch heute die „sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung“ sowie die besondere Berücksichtigung von Wohnungssuchenden, „die aufgrund ihrer persönlichen Verhältnisse oder Umstände Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben“, die zentralen Zwecke der Gesellschaft dar (ABG Frankfurt Holding 1997: 3). Ende 2013 gehörten zum Bestand der ABG 50.483 Wohnungen, wovon 33.841 frei finanziert sind. Im Verhältnis zum gesamten Frankfurter Wohnungsangebot von 366.000 Einheiten entspricht dies knapp 14 % aller Wohnungen bzw. gut 18 % aller Mietwohnungen. Kontrolliert wird die als GmbH organisierte ABG von einem Aufsichtsrat, dem der/die Oberbürgermeister_in – derzeit Peter Feldmann (SPD) – vorsteht und der sich ansonsten je zur Hälfte aus Mitarbeiter_innen der ABG und Vertreter_innen der Stadt zusammensetzt (Stand 2014: 6x CDU, 3x Die Grünen, 1x SPD). In den Jahren 2011 und 2012 hat die ABG einen Konzernjahresüberschuss von jeweils rund 50 Mio. Euro erzielt, 2013 und 2014 ist diese Summe auf 64 bzw. 68 Mio. Euro gestiegen. Von den Überschüssen wird jährlich ein einstelliger Millionenbetrag an die Stadt Frankfurt als einzige Gesellschafterin ausgezahlt. Da der überwiegende Anteil der Gewinne somit im Unternehmen verbleibt, ist die Eigenkapitalquote der Holding kontinuierlich von 18,8 % (2001) auf 37 % (2014) angewachsen.

Angesichts der marktdominierenden Stellung bestimmt somit die Bewirtschaftungspraxis des städtischen Wohnungskonzerns wesentlich die Entwicklung des allgemeinen Mietniveaus in Frankfurt. Anders ausgedrückt, könnte die ABG angesichts der gegenwärtigen Verdrängungsprozesse direkt über die Mietentwicklung in den eigenen Beständen sowie indirekt über deren Eingang in die Mietspiegel-Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete signifikant auf das Mietpreisniveau einwirken. Folglich entscheiden nicht anonyme Marktkräfte, sondern die Stadt vermittelt über ihr Wohnungsunternehmen darüber, ob einkommensschwache Haushalte aus ABG-Wohnungen verdrängt werden oder ob der stadteigene Wohnungsbestand dazu genutzt wird, insgesamt dämpfend auf die Mieten einzuwirken.

1) In gekürzter Form ist dieser Abschnitt erstmalig in sub/urban. zeitschrift für kritische stadtforschung erschienen (Schipper/Wiegand 2015).

Bezüglich der Frage, inwiefern die Stadt ihren Handlungsspielraum nutzt, kommen Vertreter_innen und Kritiker_innen der ABG zu gänzlich unterschiedlichen Einschätzungen. So heben Vertreter_innen der ABG Holding sowie die mit ihr verbundenen städtischen Entscheidungsträger_innen stets hervor, dass die Holding weiterhin auch einem sozialpolitischen Anspruch verpflichtet sei. Der Geschäftsführer der ABG Frank Junker betont etwa: „Vom Sozialhilfeempfänger bis zum Generaldirektor soll und kann jeder bei der ABG Wohnraum finden. [...] Damit sind wir gerade in Quartieren wie dem Gallus ein Garant dafür, dass es dort nicht zu Gentrifizierung kommt.“ (Frankfurter Rundschau vom 24.02.2014) In ähnlicher Stoßrichtung lobt auch der Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzende Peter Feldmann, dass sich mit der ABG „das wachsende Frankfurt sozialpolitisch und wohnungspolitisch steuern“ lasse und das Unternehmen nicht nur „wirtschaftlich erfolgreich“ sei, sondern auch „zu seiner sozialen Verantwortung“ stehe (ABG Frankfurt Holding 2014: 2). Als Begründung wird dabei u. a. angeführt, dass die ABG a) nicht aus dem Bestand privatisiere, b) die Miete bei bestehenden Mietverträgen maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anhebe und c) die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Bestand 5 Prozentpunkte unter der gesetzlich vorgeschriebenen Grenze von 20 % bzw. jetzt 15 % in drei Jahren liege (wodurch letztlich nicht die absolute Höhe der Miete, sondern nur die Geschwindigkeit der Mietsteigerung etwas stärker gedämpft wird).

Kritiker_innen halten dem entgegen, dass die ABG in den meisten Fällen ihre rechtlichen Möglichkeiten für Mietsteigerungen bis zur gesetzlichen Höchstgrenze ausschöpfe und sich daher in der Bewirtschaftungspraxis kaum von einem profitorientierten privaten Investor unterscheide. Dass diese Einschätzung der Realität durchaus näher kommt als die Eigendarstellung der ABG, verdeutlicht eine Reihe von Indizien. Erstens begreift sich die ABG selbst in erster Linie als „ein Wirtschaftsunternehmen“, das unter der Maxime agiert, nur „etwas [zu] machen“, wenn „wir damit Geld verdienen“ (Geschäftsführer Frank Junker zit. n. Frankfurter Rundschau vom 24.02.2014). Demzufolge wird die ABG sozialpolitisch nur dann aktiv, wenn sie – ähnlich wie private Investoren auch – öffentliche Subventionen durch den Verkauf von Belegungsrechten oder im Form von zinsgünstigen Darlehen für geförderten Wohnraum in Anspruch nehmen kann. Aufgrund der Dominanz einer gewinnorientierten Grundausrichtung hat die Holding im Unterschied zu gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (und auch im Unterschied zu ihrer Vorgängerin, der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen) kein intrinsisches Interesse daran, eigene finanzielle Ressourcen und Überschüsse für sozialpolitische Zwecke einzusetzen (Kuschinski 2014, Tharun/Körner 2001: 187 ff.). Zweitens liegen sowohl die Bestands- als auch die Wieder- und Neuvermietungsmieten der ABG nur jeweils leicht unter dem allgemeinen Durchschnittsniveau. Während etwa die Mietangebote bei privaten Vermieter_innen bei 12–13 Euro/m² beginnen, bietet die ABG auf ihrem Portal Wohnungen für 11,50–15 Euro/m² an und erzielt im freifinanzierten Neubau laut Angabe des Magistrats (2014b) stadtweit einen durchschnittlichen Mietpreis von 12,06 Euro/m². Im Bestand lagen die ABG-Mieten Ende 2013 im Durchschnitt bei 7,64 Euro/m², also mit 5,4 % nur leicht unter dem zu diesem Zeitpunkt gültigen Niveau des Mietspiegels von 8,08 Euro/m² (ebd.). Da der Mietspiegel aufgrund der spezifischen Erhebungsmethoden immer etwas über dem realen Durchschnitt liegt (Schardt 2012), kann man schlussfolgern, dass die Mieten in ABG Wohnungen sowohl bei Neuvermietung als auch im Bestand aller Voraussicht nach ungefähr dem jeweiligen Marktniveau entsprechen und damit mittlerweile (fast) genauso hoch sind wie bei privaten Eigentümer_innen auch (Abbildung 2).

Miete in €/m ² (Stand 2013)	Neubau	Bestand
Freier Wohnungsmarkt	Mindestens 12-13 Euro/m ²	8,08 Euro/m ²
ABG Frankfurt-Holding	12,06 Euro/m ²	7,64 Euro/m ²
Genossenschaften und andere nicht-profitorientierte Akteure	8–10 Euro/m ²	5,81 Euro/m ²
Sozialer Wohnungsbau in Hessen	5–5,50 Euro/m ²	5–5,50 Euro/m ²

Abbildung 2: Mietniveaus in Frankfurt am Main im Vergleich (Stand 2013) (Quellen: Frankfurter Allgemeine Zeitung 07.08.2014; Magistrat der Stadt Frankfurt 2014b; Frankfurter Rundschau 08.02.2015).

Die Bewirtschaftungspraxen von Genossenschaften (mit Durchschnittsmieten von 5,81 Euro; Frankfurter Rundschau 08.02.2015) und anderen nicht-profitorientierten Modellen kollektiven Eigentums (wie dem Mietshäusersyndikat) zeigen dagegen, dass man in Frankfurt auch unter den gegebenen Bedingungen sehr wohl günstigen Wohnraum in hoher Qualität anbieten kann (Abbildung 2). Dass die ABG dies in ihrer gegenwärtigen Form nicht vermag, ist daher ausschließlich eine Frage des politischen Willens, nicht der ökonomischen Machbarkeit. Erinnert sei die ABG dabei auch an ihre eigene Geschichte als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen. Bis zur neoliberalen Wende Anfang der 1990er Jahre, im Zuge dessen die ABG grundlegend umstrukturiert und auf Profitorientierung getrimmt wurde (Tharun/Körner 2001: 187 ff.), war sie sehr wohl in der Lage, günstigen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten und trotzdem kostendeckend zu wirtschaften. Erst im Kontext „der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit [auf Bundesebene] und durch die zunehmende kommunale Verschuldung“ (ebd.: 187) zu Beginn der 1990er Jahre ist die ABG zu einem gewinnorientierten Unternehmen gemacht worden, was dann „erhebliche Mietsteigerungen“ (ebd.: 188) zur Folge hatte. Betrachtet man etwa das durchschnittliche Mietniveau der ABG gemäß ihrer Geschäftsberichte (die ab dem Jahr 2004 online zugänglich sind, allerdings nicht zwischen Wohn- und Gewerbeflächen differenzieren), so wird deutlich, dass die ABG-Mieten alleine in den letzten zehn Jahren um fast 30 % gestiegen sind (Abbildung 3).

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ø Miete in Euro/m ²	6,71	6,84	7,01	7,93	8,10	8,14	8,19	8,35	8,57	8,65

Abbildung 3: Entwicklung des durchschnittlichen Mietniveaus bei der ABG Holding (allerdings nicht differenziert nach Wohn- und Gewerbeflächen) (Quelle: Geschäftsberichte der ABG Holding, diverse Jahrgänge, eigene Berechnungen).

Drittens gab es laut Angabe des Magistrats der Stadt Frankfurt (2014a) im Bereich des Ortsbeirats 1 (wozu Gallus, Gutleutviertel, Bahnhofsviertel und die Altstadt zählen) zwischen 2011 und 2013 insgesamt 266 Zwangsräumungen. Dass davon 160 von öffentlichen Wohnungsunternehmen, d. h. überwiegend von der ABG, und nur 106 von privaten Eigentümer_innen eingeleitet worden sind, spricht nicht unbedingt dafür, dass das städtische Wohnungsunternehmen gemäß einem sozialen Auftrag agiert.

Schließlich sei viertens angemerkt, dass die Stadt Frankfurt 1999 eine nicht bindende Vereinbarung (den so genannten ‚Frankfurter Vertrag‘) mit der ABG geschlossen hat, die vorsah, dass Wohnungen, die aus der Sozialbindung fallen, weiterhin zu Sozialmieten an berechtigte Einkommensgruppen vermietet werden. Der Vertrag gilt jedoch seit langem als gescheitert, da sich die städtische Wohnungsbaugesellschaft nicht an die Vereinbarung gehalten hat (Kuschinski 2014: 35). Dementsprechend kommt Eva Kuschinski (2014) in ihrer Studie zur Wohnungspolitik der ABG zu dem Schluss, dass die Holding, aufgrund ihrer renditeorientierten internen Struktur und der damit verbundenen betriebswirtschaftlichen Ausrichtung, kaum aus eigener Motivation dem sozialen Auftrag nachkommt, bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Schichten sicherzustellen. In einem solchen Sinne agiert die ABG nur dann, wenn sie explizit von der Stadt Frankfurt durch klare Vorgaben dazu gezwungen wird, wie etwa bei der Absenkung der Kappungsgrenze geschehen, oder Fördermittel für Belegungsrechte bzw. sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Aus diesem Grund ist es entscheidend, die wohnungspolitische Ausrichtung der städtischen Politik in den Blick zu nehmen und zu fragen, auf welche politischen Ziele die Stadt Frankfurt ihre ABG verpflichtet. Angesichts einer sich seit den 1980er Jahren sukzessive formierenden Hegemonie der unternehmerischen Stadt (Schipper 2013a) ist diesbezüglich zu konstatieren, dass auch die wohnungspolitische Ausrichtung der Stadt Frankfurt spätestens seit Mitte der 1990er Jahre primär darauf abzielt, die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt in der interurbanen Konkurrenz um einkommensstarke Haushalte der Mittel- und Oberschicht zu stärken und „Wissensnomaden für mindestens eine Generation an diesen Standort zu binden“ (ehem. Oberbürgermeisterin Petra Roth 2010, zit. n. Schipper 2013a: 321). Die dem zugrunde liegende neoliberale Rationalität städtischen Regierens kennzeichnet ebenso die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt, die 2006 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und zuletzt 2008 aktualisiert wurden. Dort heißt es etwa, dass für die Verbesserung der sozialen Vielfalt stadtplanerisch „ein ausreichendes Wohnungsangebot für den mittleren bis gehobenen Bedarf“ geschaffen und bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen „die gehobenen Ansprüche verstärkt berücksichtigt“ (Stadt Frankfurt 2008:

7) werden müssten. Für den entsprechenden Neubau könnte auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft als Investor gewonnen werden. Entgegen deren ursprünglichem sozialpolitischen Auftrag, primär in bezahlbaren Wohnraum für niedrige Einkommensschichten zu investieren, werden die in der ABG Holding zusammengefassten kommunalen Wohnungsunternehmen nun als „wichtige Partner und effektive Instrumente“ in die Pflicht genommen, „die Attraktivität der Stadt Frankfurt am Main als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu erhalten“ (ebd.: 15 f.).

Betrachtet man also zusammenfassend das Selbstverständnis der ABG und die politischen Zwecke, die die Stadt Frankfurt mit ihrer Wohnungsbaugesellschaft verfolgt, so kann geschlussfolgert werden, dass die ABG Gentrifizierungsprozesse tendenziell eher befördert als bremst. Aufgrund ihrer binnenprivatisierten Struktur und der dominanten betriebswirtschaftlichen Rationalität begreift sich die ABG selbst als ‚normales‘ Wohnungsunternehmen, welches primär gewinnorientiert zu wirtschaften hat. Um Gentrifizierung zu bremsen oder gar zu verhindern, müsste daher die Stadt als alleinige Gesellschafterin klare politische Vorgaben zur Deckelung von Mietpreisentwicklungen sowie zur Begrenzung von Renditeinteressen erlassen, die die Gemeinnützigkeit des Unternehmens verbindlich festschreiben. Zumindest bislang sind die wohnungspolitischen Leitlinien und Vorgaben aber eher durch gegenteilige Anweisungen gekennzeichnet, da die ABG per politischem Beschluss auf Gewinnorientierung getrimmt und bislang als Instrument der Aufwertung im interkommunalen Wettbewerb um gehobene Mittelschichten genutzt worden ist. Die wenigen materiellen Zugeständnisse, wie etwa die leicht abgesenkte Kappungsgrenze, sind im Verhältnis zu den faktischen Möglichkeiten eines Unternehmens, das jährlich deutlich über 60 Mio. Euro Gewinn erwirtschaftet, als marginal zu interpretieren – insbesondere vor dem Hintergrund, dass selbst Gegner eines Mietensstopps, wie etwa der Stadtplanungsdezernent Olaf Cunitz (Die Grünen), sich eingestehen müssen, dass das Einfrieren der Mieten die ABG nur rund 3 Mio. Euro jährlich an zusätzlichen Gewinnen kosten würde (Journal Frankfurt 23.07.2015).

WAS TUN MIT DER ABG?

Um die Wohnungsfrage zu lösen, diskutieren stadtpolitische Entscheidungsträger_innen in Frankfurt gegenwärtig im Wesentlichen drei Strategien: mehr frei finanzierter Wohnungsneubau (also „bauen, bauen, bauen“), mehr öffentlich geförderte Sozialwohnungen sowie die Einführung von weiteren Milieuschutzsatzungen. Gemeinsam ist allen drei Instrumenten, dass sie die Warenförmigkeit des Wohnens nicht grundlegend tangieren und daher relativ wirkungslos sind. Wohnungsneubau betrieben von profitorientierten Investoren schafft bekanntlich keinen bezahlbaren Wohnraum, so dass niedrige und auch mittlere Einkommensgruppen davon nicht profitieren. Zudem gibt es auf angespannten Wohnungsmärkten die oft versprochenen Sickerfekte schlicht nicht (Ipsen 1981). Nirgendwo konnte bislang nachgewiesen werden, dass einkommensschwache Haushalte von teurem Neubau profitieren, weil Wohlhabende günstigere Wohnungen freimachen. Vielmehr tritt der umgekehrte Effekt ein, da zum einen Wohnungen bei einem Mieterwechsel deutlich teurer werden und zum anderen gehobener Neubau die ortsübliche Vergleichsmiete und damit die Spielräume für Mieterhöhungen nach oben treibt. Beim sozialen Wohnungsbau ist das entscheidende Problem, dass Sozialwohnungen in Hessen nur für 5 bis maximal 20 Jahre der Belegungs- und Preisbindung unterliegen. Nach Ablauf der Bindungsfrist können auch diese Wohnungen zu Marktpreisen vermietet oder verkauft werden. Milieuschutzsatzungen haben schließlich auf angespannten Wohnungsmärkten erfahrungsgemäß höchstens minimal dämpfende Effekte auf Mietpreise. Wunder sind also auch hier nicht zu erwarten.

Um Wohnraum für niedrige Einkommensgruppen dauerhaft zu sichern und Gentrifizierungsprozessen effektiv entgegenzuwirken, sind stattdessen Strategien relevant, die einen beträchtlichen Teil der Wohnraumversorgung wieder dauerhaft dem Markt entziehen und von Renditezielen entkoppeln – wie es etwa die Kampagne „Eine Stadt für Alle! Wem gehört die ABG?“ fordert (<http://www.stadt-fuer-alle.net/>). Wie Wohnraum erfolgreich in kollektiven oder öffentlichen Eigentumsmodellen gebaut und gemeinnützig bewirtschaftet werden kann, lässt sich an vielen aktuellen und historischen Beispielen (z. B. in Wien, Zürich oder Amsterdam) studieren. Unter dem Banner „Neues Frankfurt. Bauen für das Existenzminimum“ erlangte Frankfurt bereits in den 1920er Jahren als Pionierin für eine sozialgerechte Wohnungspolitik internationale Berühmtheit, als die Stadt mit ihrem gemeinnützigem Wohnungsunternehmen 12.000 vergleichsweise günstige Wohnungen errichten ließ. An diese Erfahrungen kann man anknüpfen. Die materiellen Ausgangsbedingungen

wären wahrscheinlich an kaum einem Ort besser, da der Stadt bereits 50.000 Wohnungen, fast 20 % aller Mietwohnungen, gehören. In einem ersten Schritt könnte man die Mieten dort unbefristet einfrieren, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für niedrige Einkommensschichten zu erhalten und der Spekulation zu entziehen. Darauf aufbauend wäre die städtische ABG Frankfurt-Holding institutionell grundlegend zu restrukturieren, sodass sie nicht mehr einer betriebswirtschaftlichen Renditepolitik folgt und transparenter und demokratischer wird. Sie bliebe in städtischem Eigentum, würde aber etwa von Mieter_innenbeiräten mit weitreichender Entscheidungskompetenz kontrolliert. Eine solche gemeinnützige Selbstverwaltungsstruktur müsste sicherstellen, dass eine Privatisierung der ABG dauerhaft ausgeschlossen ist und dass weder Korruption und Misswirtschaft noch übertriebenes Gewinnstreben Mieten und Bodenpreise in die Höhe treiben. Parallel dazu wäre eine städtische Wohnungs- und Liegenschaftspolitik zu verfolgen, die gezielt Bauflächen an gemeinnützige, nicht-profitorientierte Akteure vergibt. Denn Genossenschaften und andere Formen kollektiven Eigentums sind zwar potenziell in der Lage, in Frankfurt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, haben aber häufig in Konkurrenz zu renditeorientierten Investoren das Nachsehen, weil letztere nicht nur höhere Mieten verlangen, sondern auch höhere Bodenpreise zahlen können. An Konzepten, wie Wohnraum dauerhaft aus der Warenform herausgelöst und demokratisch organisiert werden kann, mangelt es jedenfalls nicht. ■■■

LITERATUR

- ABG Frankfurt-Holding (2014): ABG setzt Maßstäbe für Wohnungsversorgung. Pressemitteilung vom 09.07.2014. URL: <http://www.frankfurt.de> [18.07.2014].
- ABG Frankfurt-Holding (diverse Jahrgänge): Geschäftsberichte der .ABG Holding. URL: http://www.abg-fh.com/unternehmen/der_abg_konzern/geschaeftsberichte [18.07.2015].
- ABG Frankfurt-Holding (1997): Gesellschaftsvertrag der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH. Frankfurt am Main.
- Amt für Wohnungswesen Frankfurt (2014): Wohnungsmarkt. Bericht 2013. URL: http://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/wmb_2014_internet.pdf [11.06.2015].
- Dzudzek, I. (2013): Unternehmen oder Unvernehmen? – Über die Krise des Kreativsubjekts und darüber hinaus. In: *Geographica Helvetica* 68 (3): 181-189.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (07.08.2014): Vermieter lehnen Mietspiegel ab. URL: <http://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurter-vermieter-lehnen-mietspiegel-ab-13085282.html> [20.01.2016].
- Frankfurter Rundschau (08.02.2015): Wohnbau-Genossenschaften. Kritik an Vergabep Praxis. URL: <http://www.fr-online.de/stadtentwicklung/wohnbau-genossenschaften-kritik-an-vergabep Praxis,26042926,29782514.html> [21.08.2015].
- Frankfurter Rundschau (24.02.2014): „Jeder kann Wohnraum finden“. Interview mit Frank Juncker. URL: <http://www.fr-online.de/stadtentwicklung/wohnen-in-frankfurt--jeder-kann-wohnraum-finden-,26042926,26327426.html> [18.07.2014].
- Gutachterausschuss für Immobilienwerte (2014): Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main. Frankfurt am Main.
- Ipsen, D. (1981): Segregation, Mobilität und die Chancen auf dem Wohnungsmarkt. Eine empirische Untersuchung in Mannheim. In: *Zeitschrift für Soziologie* 10 (3): 256-272.
- Journal Frankfurt (23.07.2015): ABG bremst ihren Mietanstieg. URL: http://www.journal-frankfurt.de/journal_news/Kultur-9/Lagenzuschlag-halbiert-ABG-bremst-ihren-Mietanstieg-25004.html [21.08.2015].
- Kuschinski, E. (2014): Sozialer Wohnungsbau lohnt sich nicht – Ökonomisierung der Frankfurter Wohnungspolitik am Beispiel der ABG Frankfurt Holding. In: Heeg, S./Marit Rosol, M. (Hrsg.): *Gebaute Umwelt. Aktuelle stadtpolitische Konflikte in Frankfurt am Main und Offenbach*. Frankfurt am Main: 23-40.
- Magistrat der Stadt Frankfurt (2014a): Stellungnahme vom 13.06.2014, ST 821. URL: http://www.stvv.frankfurt.de/download/ST_821_2014.pdf [08.09.2014].
- Magistrat der Stadt Frankfurt (2014b): Frage vom 28.03.2014, F 1386. URL: http://www.stvv.frankfurt.de/download/F_1386_2014.pdf [08.09.2014].

Schardt, J. (2012): Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel 2010. Frankfurt am Main.

Schipper, S. (2013a): Genealogie und Gegenwart der unternehmerischen Stadt. Neoliberales Regieren in Frankfurt am Main, 1960–2010. Münster.

Schipper, S. (2013b): Global-City-Formierung, Gentrifizierung und Grundrentenbildung in Frankfurt am Main. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 57 (4): 185-200.

Schipper, S./Wiegand, F. (2015): Neubau-Gentrifizierung und globale Finanzkrise. Der Stadtteil Gallus in Frankfurt a. M. zwischen immobilienwirtschaftlichen Verwertungszyklen, stadtpolitischen Aufwertungsstrategien und sozialer Verdrängung. In: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 3 (3): 7-32.

Smith, N. (2002): New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. In: Antipode 34 (3): 427-450.

Stadt Frankfurt (2008): Wohnungspolitische Leitlinien. URL: http://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/081219%20Leitlinien_Fassung%202008.pdf [08.07.2014].

Tharun, E./Körner, W. (2001): Wandel und Kontinuität in der Wohnungspolitik – Die Entwicklung des kommunalen und zentralstaatlichen Einflusses auf den Wohnungsmarkt Frankfurt am Main seit 1871. In: Wolf, K./Schymik, F. (Hrsg.): 75 Jahre Rhein-Mainische Forschung. 1925–2000. Frankfurt am Main: 162-194.