

Situationsbericht Frankfurt am Main

Fachtagung Gentrifizierung – sozialverträgliche Stadtteilentwicklung
Frankfurt am Main, 17. November 2011

Peter Kreis



Konflikte

„Hier findest Du nichts Bezahlbares“
Wohnen in Frankfurt bedeutet meistens einen Kampf um Geld, Fläche, Rechte und neue Ideen
FR 15.03.2011

Von Jutta Ochs
Für einen Großteil der Frankfurter ist auch der Frankfurter in der die die einschneidende Wohnung. Wo findet sich eine annehmend große Behausung in der man wohnen kann? Der Rest der Bürger, der eine entsprechende Unterkunft gefunden hat, wird von anderen Problemen mehr oder weniger geblendet.
Die mit zunehmender Mietentwicklung sind auch zunehmend befristete Mietverträge. Die Klagen gegen die Vermieter sind in Frankfurt von den anderen Städten abgegrenzt. Die Mieter in den anderen Städten sind in der Regel nicht so zahlreich wie in Frankfurt. Die Mieter in Frankfurt sind in der Regel nicht so zahlreich wie in Frankfurt. Die Mieter in Frankfurt sind in der Regel nicht so zahlreich wie in Frankfurt.



hinter der dortigen Mieter Anpreisung. Die Besatzung bezeichnet den Prozess der langfristigen Mietentwicklung als „Wohnungsnot“. Um die Wohnungsnot zu verhindern, sind die Städte und Länder für eine „Mietendeckelung“ zuständig. Das ist eine kleine Sache, die die Städte und Länder für eine „Mietendeckelung“ zuständig sind. Das ist eine kleine Sache, die die Städte und Länder für eine „Mietendeckelung“ zuständig sind.

FR 06.04.2011
Die Preise bei Neuvermietungen erreichen Rekordniveau, der Druck auf das Segment der günstigen Preise wird stetig höher. Die Stadt „kauft“ Wohnungen ab, um dort Sozialmieter unterzubringen.

Geschäft mit der Wohnungsnot
Die Strategie der Stadt stößt bei Experten und politischer Opposition auf Skepsis



FR 13.05.2011
Die Strategie der Stadt stößt bei Experten und politischer Opposition auf Skepsis

FR 14.10.2011
Häuserkampf droht uns nicht mehr
Autor kritisiert aber, dass günstiger Wohnraum fehlt und rechnet mit Ärger



FR 01.10.2011
Steigende Mieten
In den citynahen Lagen wird das Wohnen unaufhörlich teurer

Von Jutta Ochs
Die Sorge vieler Bürger vor steigenden Mieten wird durch neue Zahlen genährt. Der hochpreisige Frankfurter Wohnungsmarkt hat sich im ersten Halbjahr 2011 weiter verteuert, schreibt der Marktreport von Großmakler Jones Lang Lasalle. Und beim Deutschen Mieterbund Hessen hufen sich Berichte aus Frankfurt nach dem Preisanstieg auf den Stadtdaten.

FR 08.09.2011
Erste Welle der Mieterhöhung
Bockenheim ist ein Schwerpunkt

Der Preisanstieg auf den Stadtdaten ist im ersten Halbjahr 2011 um 10,85 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Die Stadt will gegen reine Besserverdiener-Viertel vorgehen – nicht alle sind entzückt

FR 28.09.2011
Vom Leben und Sterben der Städte
Alle reden von Gentrifizierung, aber was bedeutet sie? Als ersten Teil einer Serie zeigen wir am Beispiel Frankfurts, was die Vertreibung aus angestammten Stadtvierteln steuert.

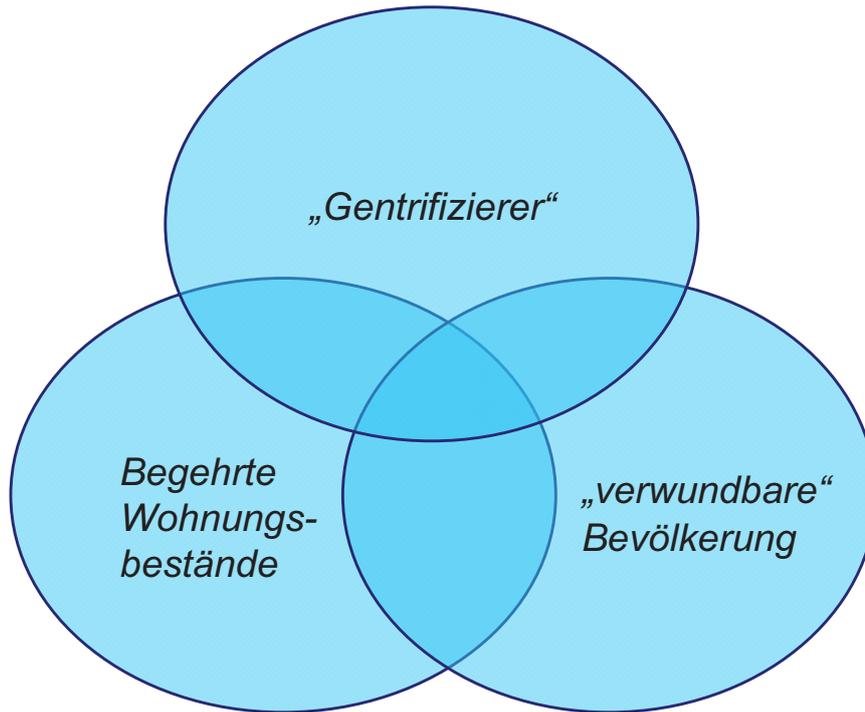
FR 07.10.2011
Aufstand der Geschöpften
Westend Am Stand der Frankfurter Rundschau werden viele Sorgen und Probleme der Mieter an den Tag gelegt.

FR VOR ORT WESTEND
Im Gespräch: Soziologin Martina Löw

FR 01.12.2010
„Gentrifizierung lässt sich kaum aufhalten“
Wenn der Prozess einmal in Gang gesetzt ist, lässt sich die Aufwertung eines Viertels nur schwer stoppen. Die Stadtforscherin Martina Löw wohnt trotzdem noch gerne im Nordend.

FR 08.09.2011
„Schlimme Methoden“
Westend Bewohner fürchten sich vor der Vertreibung aus ihren Wohnungen

FR 06.10.2011
Westend Bewohner fürchten sich vor der Vertreibung aus ihren Wohnungen



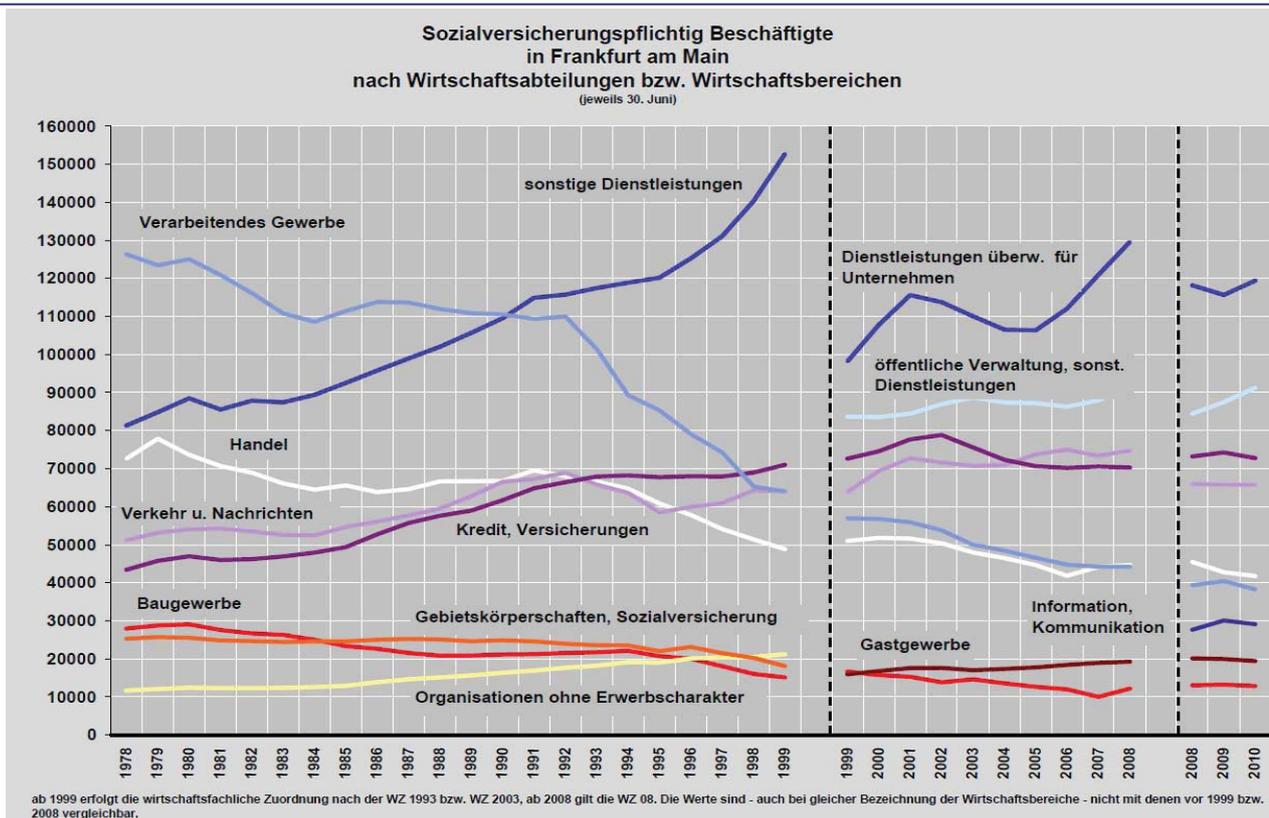
Nach: Beauregard, Robert A.: The Chaos and Complexity of Gentrification. From *Gentrification of the City* (1986). In: Lees, L.; Slater, T.; Wylie, E. (eds.) 2010: *The Gentrification Reader*. 11-23.

Gentrifizierung – sozialorientierte Stadtteilentwicklung

STADTPLANUNGSAMT
FRANKFURT AM MAIN



Wirtschaftlicher Strukturwandel

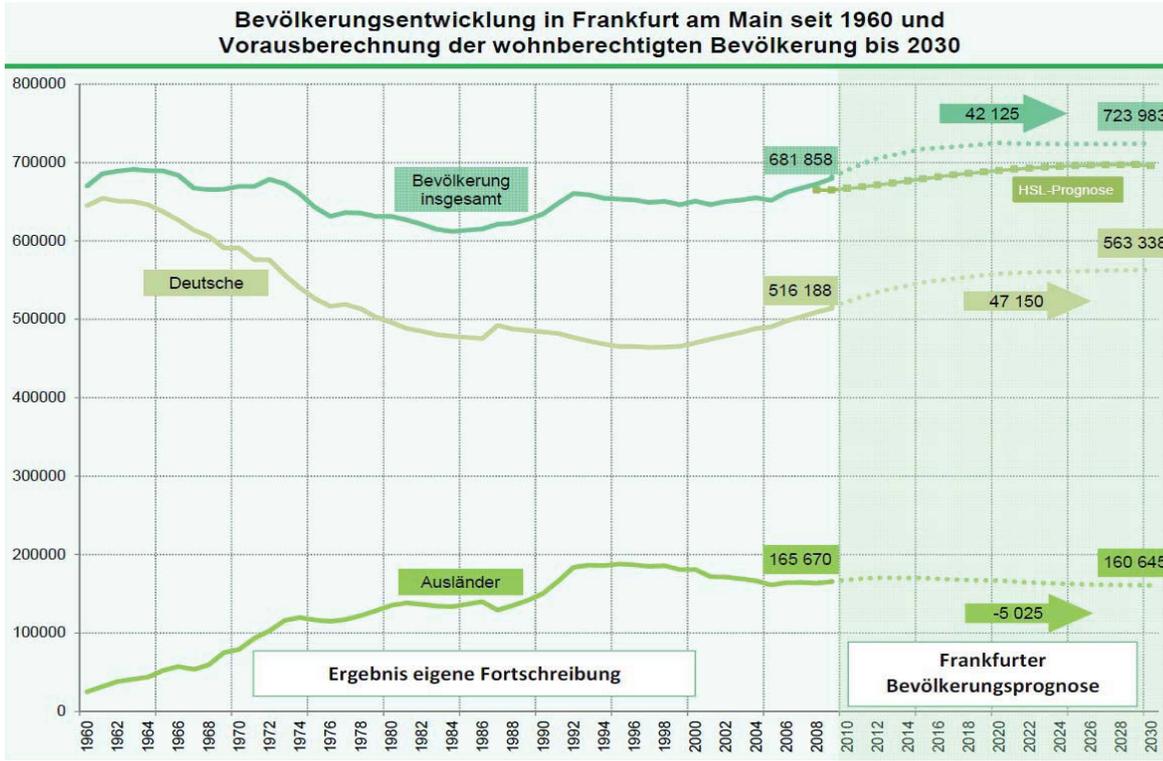


Gentrifizierung – sozialorientierte Stadtteilentwicklung

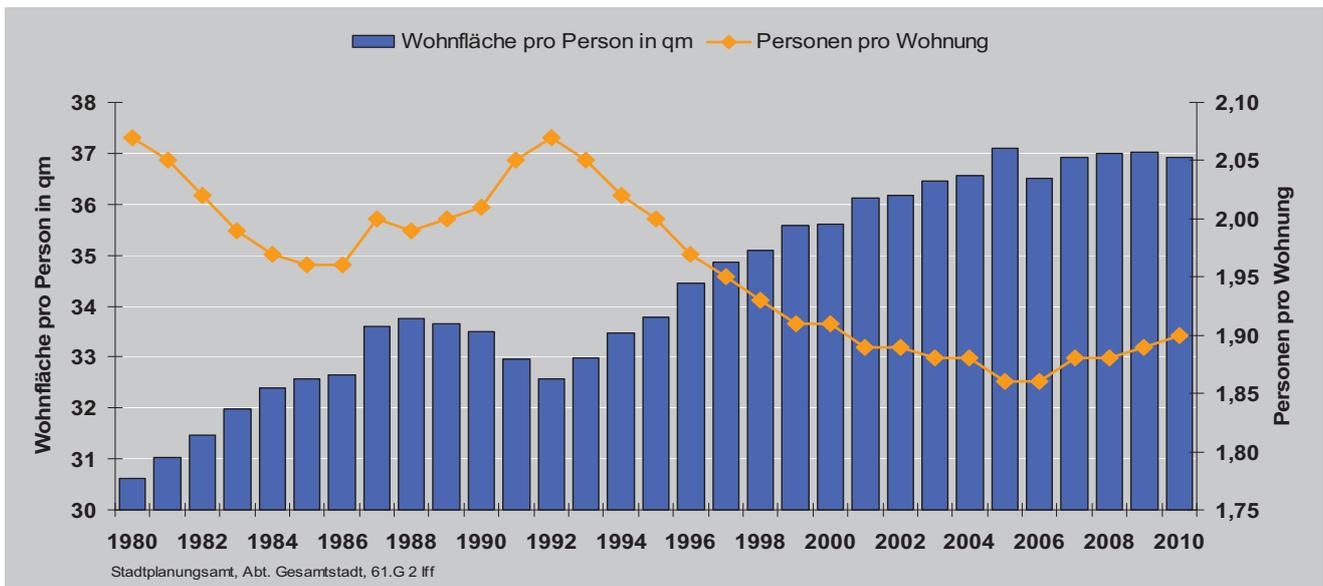
STADTPLANUNGSAMT
FRANKFURT AM MAIN



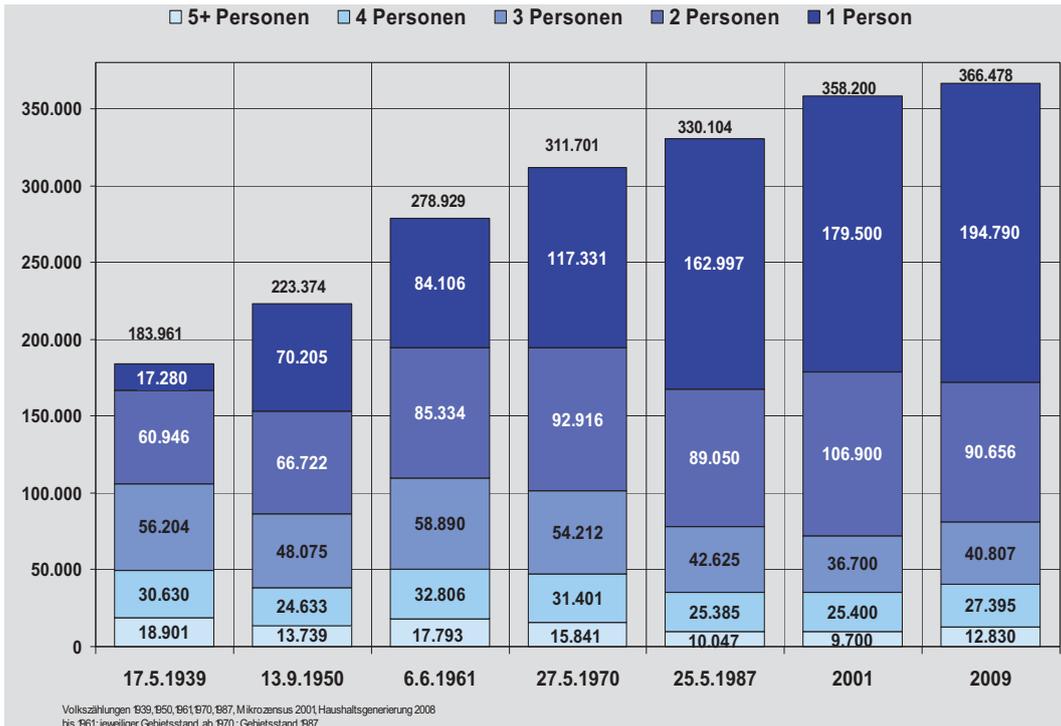
Bevölkerungsentwicklung



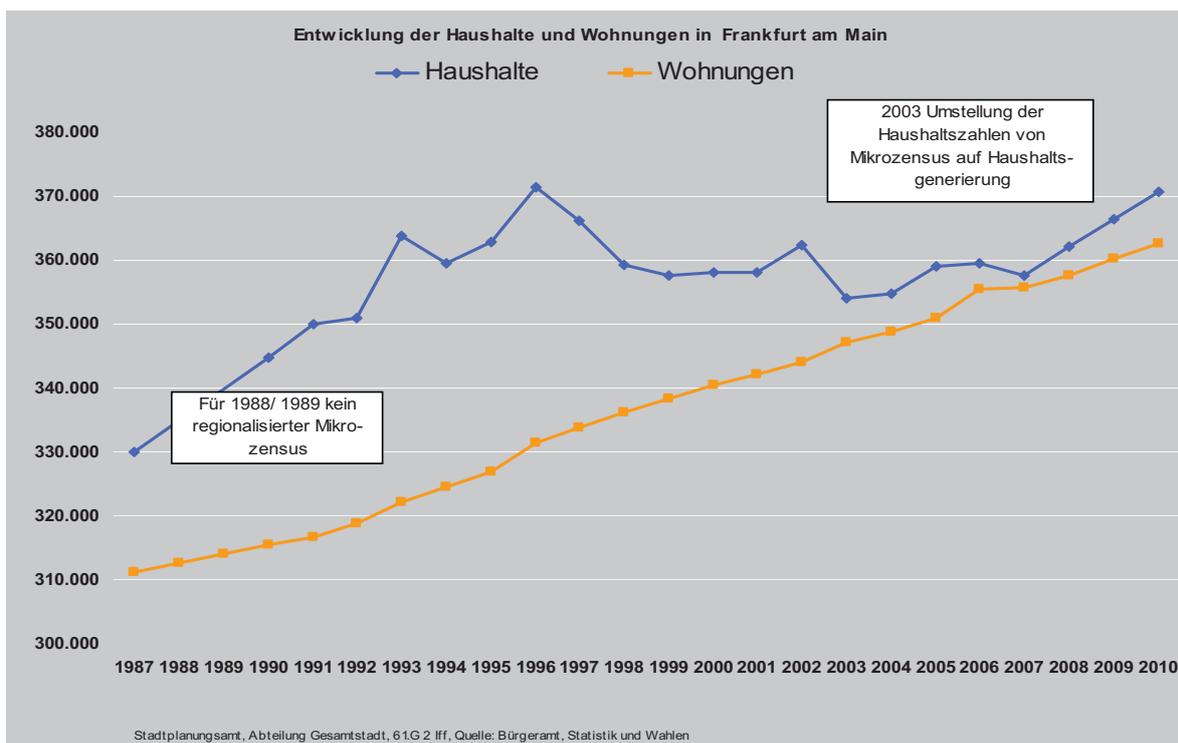
Wohnflächenkonsum in Frankfurt am Main



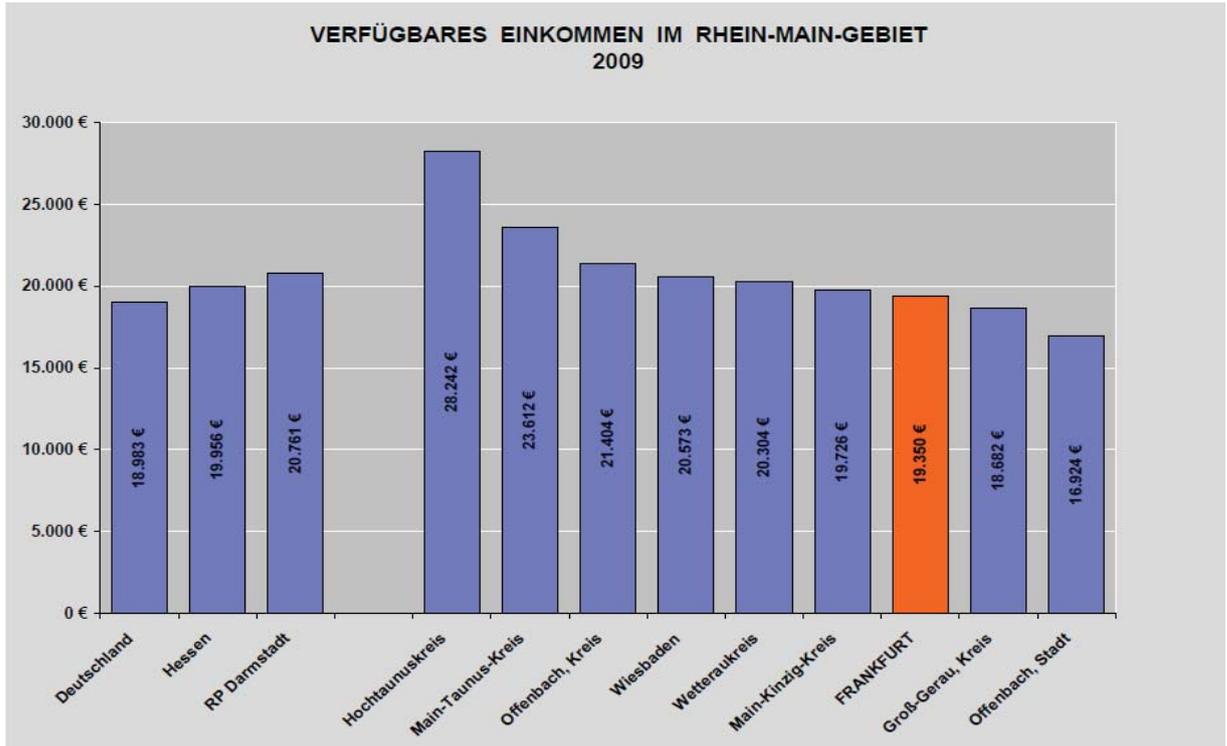
Haushaltsgrößen in Frankfurt am Main



Haushalte und Wohnungen



Verfügbares Einkommen



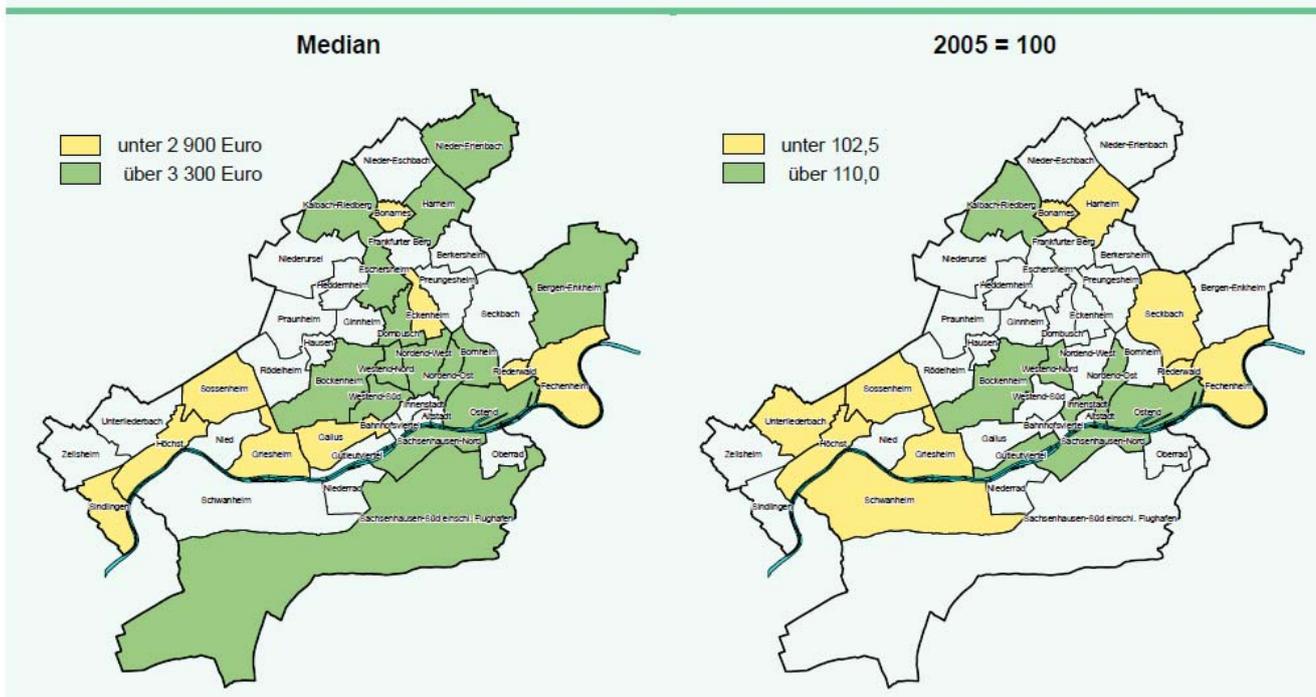
Gentrifizierung – sozialorientierte Stadtteilentwicklung

STADTPLANUNGSAMT
FRANKFURT AM MAIN



Einkommensverteilung

Median der monatlichen Bruttoarbeitsentgelt in den Frankfurter Stadtteilen (am Wohnort) 2009 – Anteil der sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten mit Entgeltangabe (ohne Auszubildende)



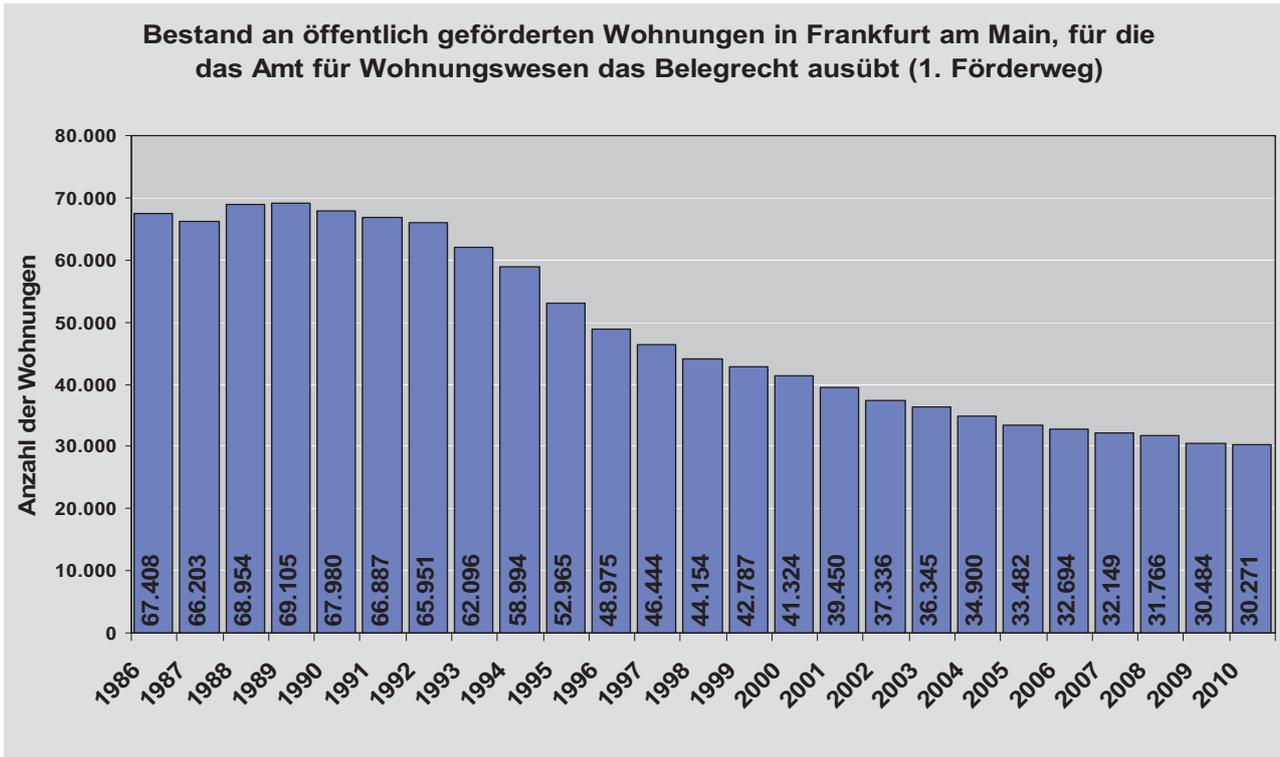
Stadt Frankfurt am Main – Bürgeramt, Statistik und
Wahlen (2011): Statistik aktuell Nr. 17/2011, 3

Gentrifizierung – sozialorientierte Stadtteilentwicklung

STADTPLANUNGSAMT
FRANKFURT AM MAIN



Bestand öffentlich geförderter Wohnungen



Wohnungsbau

Stadtbau, Konversion



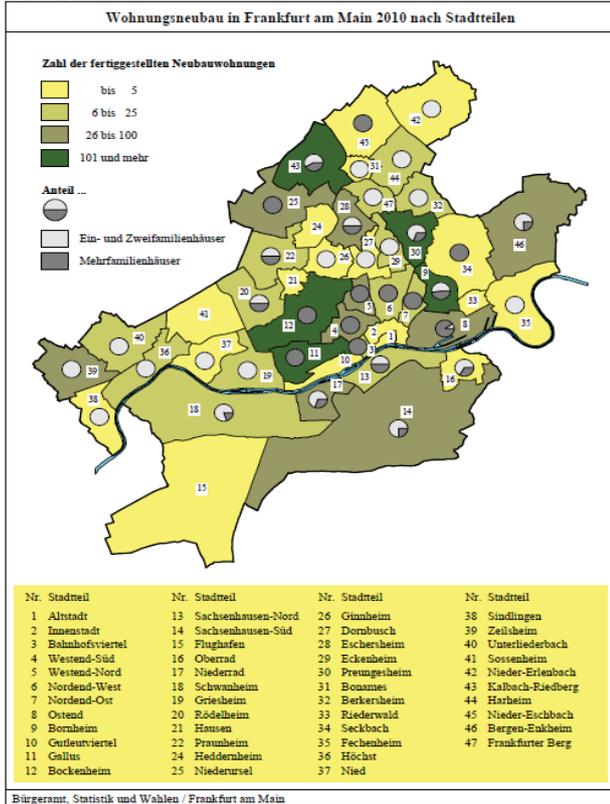
Stadterweiterung



San. / Neubau im Bestand

Arrondierungen

Schaubild 7.3



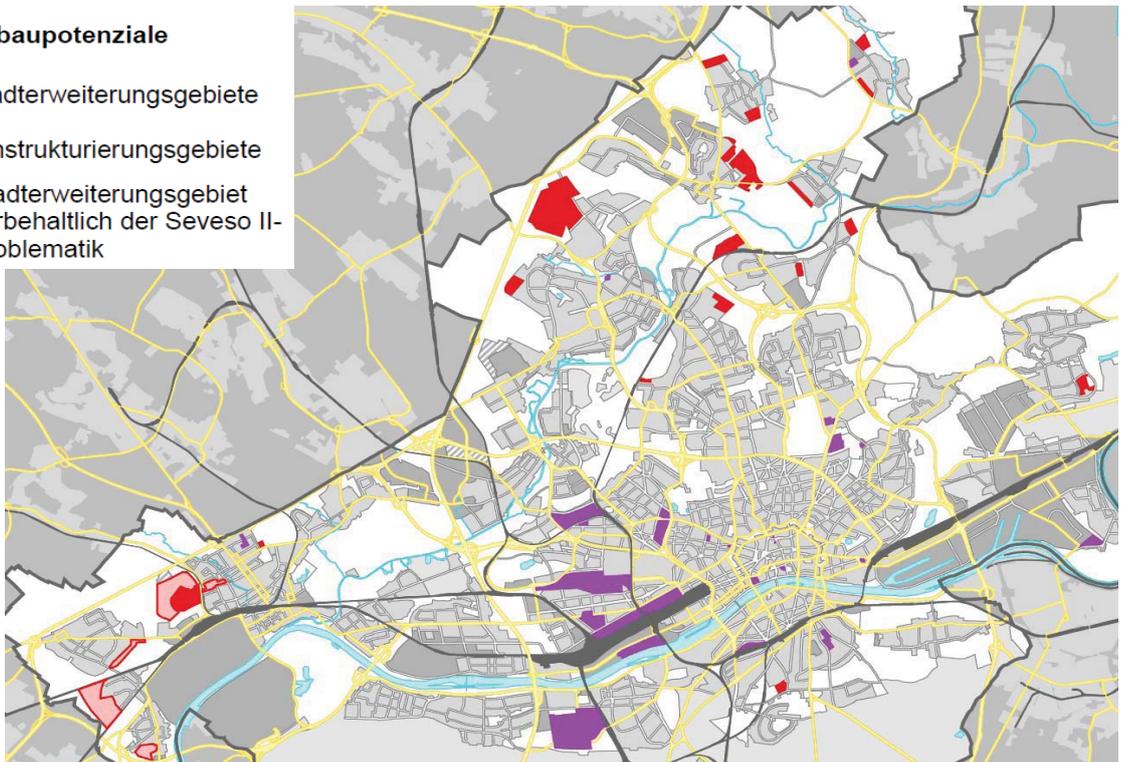
- Reinzugang seit 2000: rd. 22.100 WE
- Realisiert: rd. 2.200 WE/ p.a.
- Bevölkerung: + 42.000 EW bis 2030
- Bedarf 2009-2030 (IWU): 32.000 WE
- Danach Bedarf: rd. 1.500 WE/ p.a.

Gentrifizierung – sozialorientierte Stadtteilentwicklung

Wohnungsbaupotenziale in Frankfurt am Main

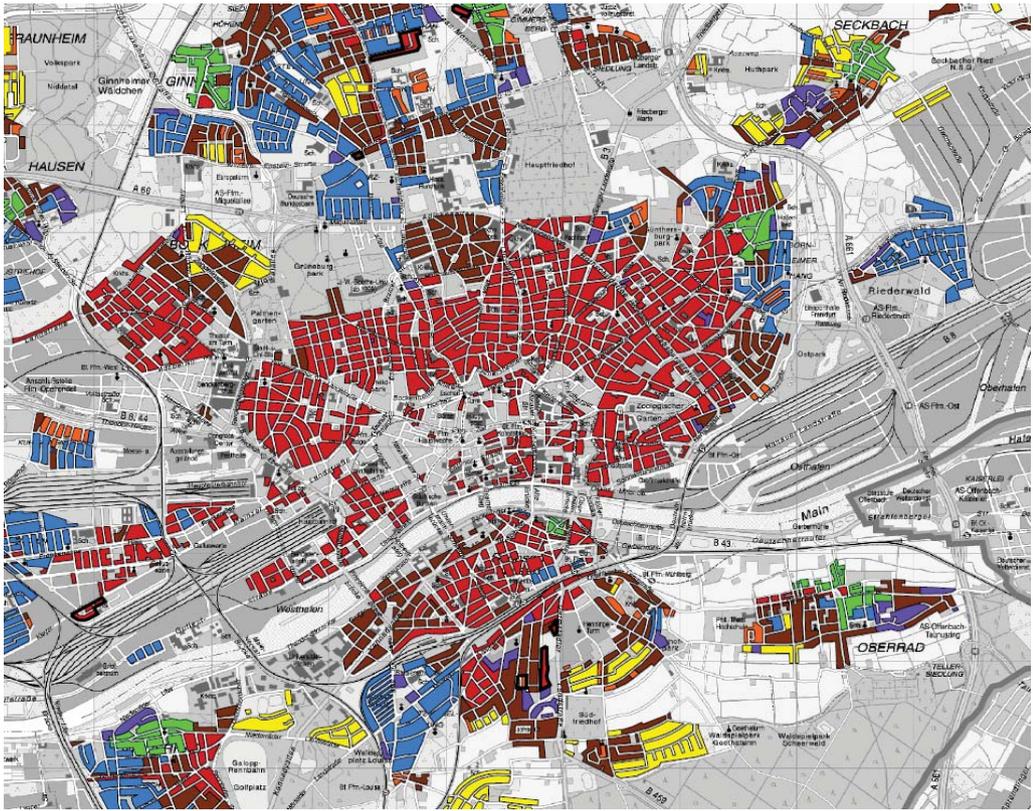
Wohnungsbaupotenziale

- Stadterweiterungsgebiete
- Umstrukturierungsgebiete
- Stadterweiterungsgebiet vorbehaltlich der Seveso II- Problematik



Gentrifizierung – sozialorientierte Stadtteilentwicklung

Gefragte Bestände



Typologie des Wohnungsbestandes 1996, Auszug Innenstadt

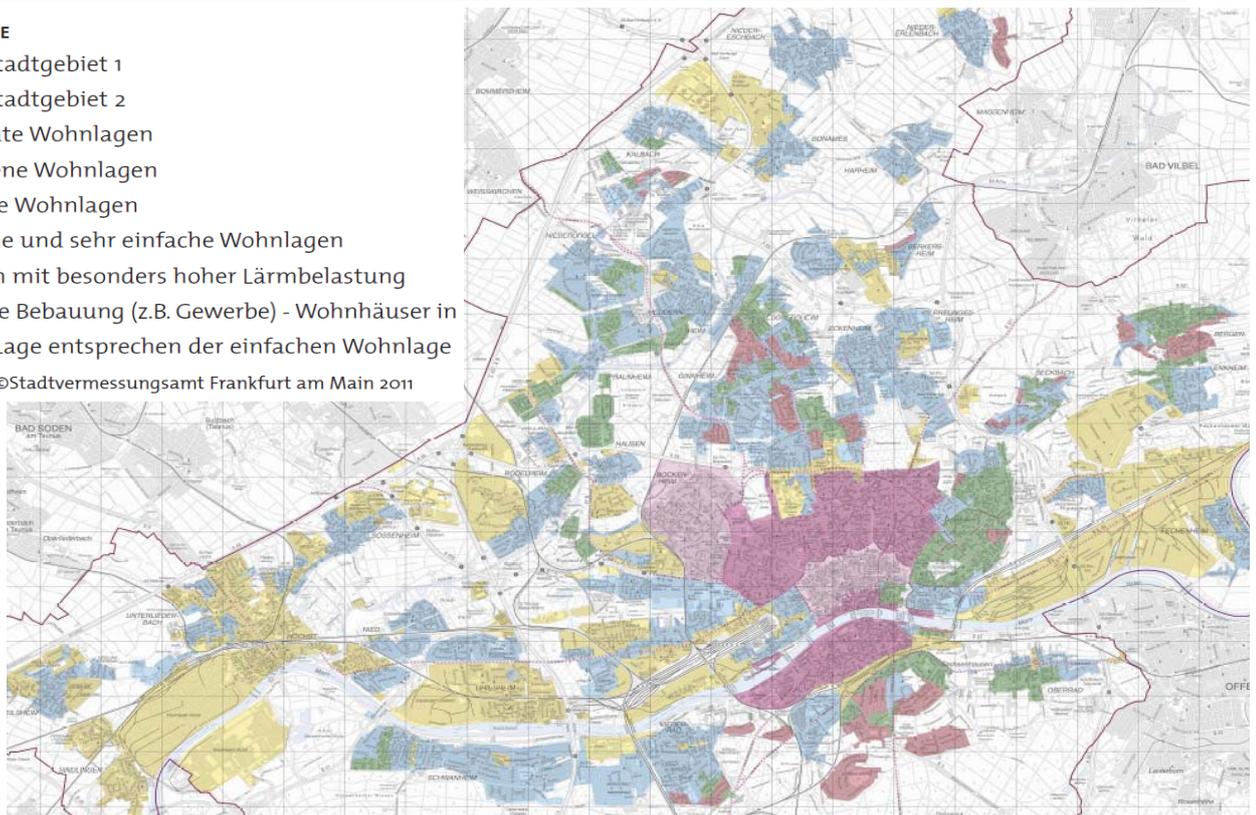
Gentrifizierung – sozialorientierte Stadtteilentwicklung

Wohnlagen nach Mietspiegel 2011 in Frankfurt am Main

LEGENDE

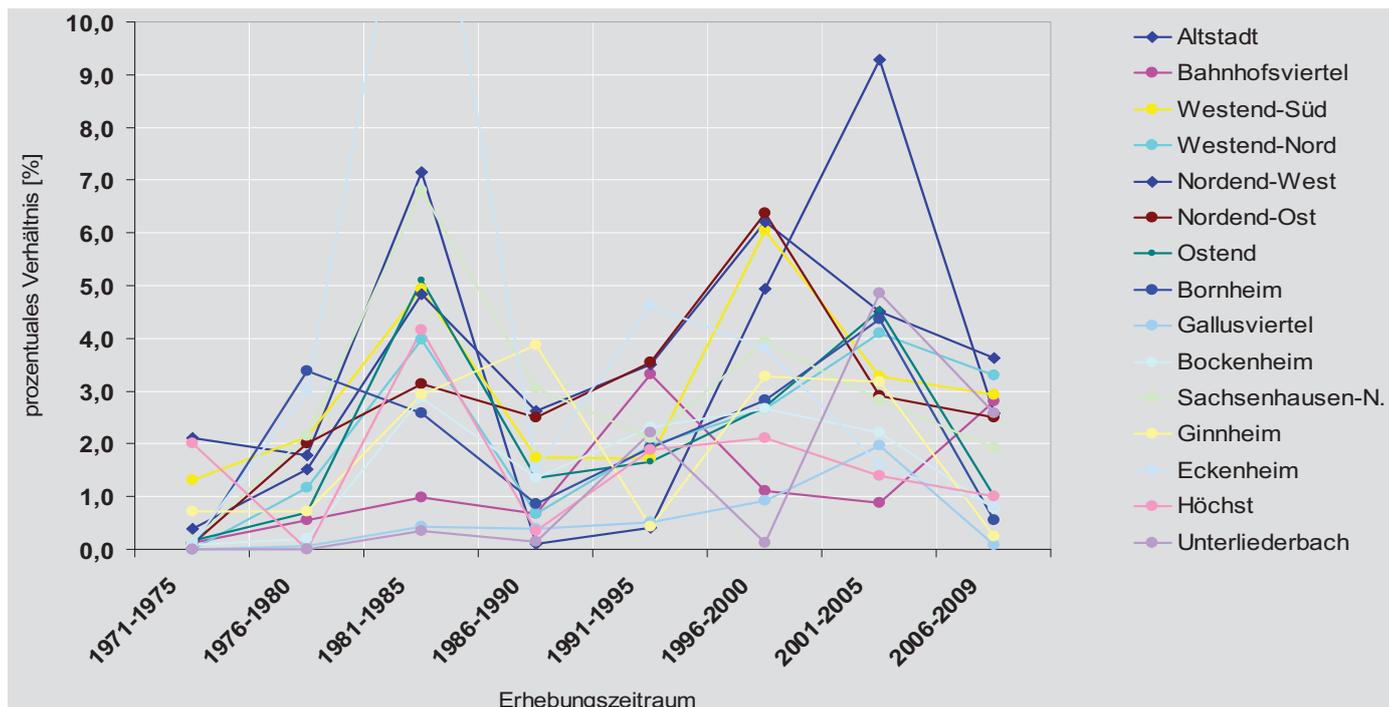
- Innenstadtgebiet 1
- Innenstadtgebiet 2
- sehr gute Wohnlagen
- gehobene Wohnlagen
- mittlere Wohnlagen
- einfache und sehr einfache Wohnlagen
- Straßen mit besonders hoher Lärmbelastung
- sonstige Bebauung (z.B. Gewerbe) - Wohnhäuser in dieser Lage entsprechen der einfachen Wohnlage

Kartengrundlage: ©Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main 2011



Gentrifizierung – sozialorientierte Stadtteilentwicklung

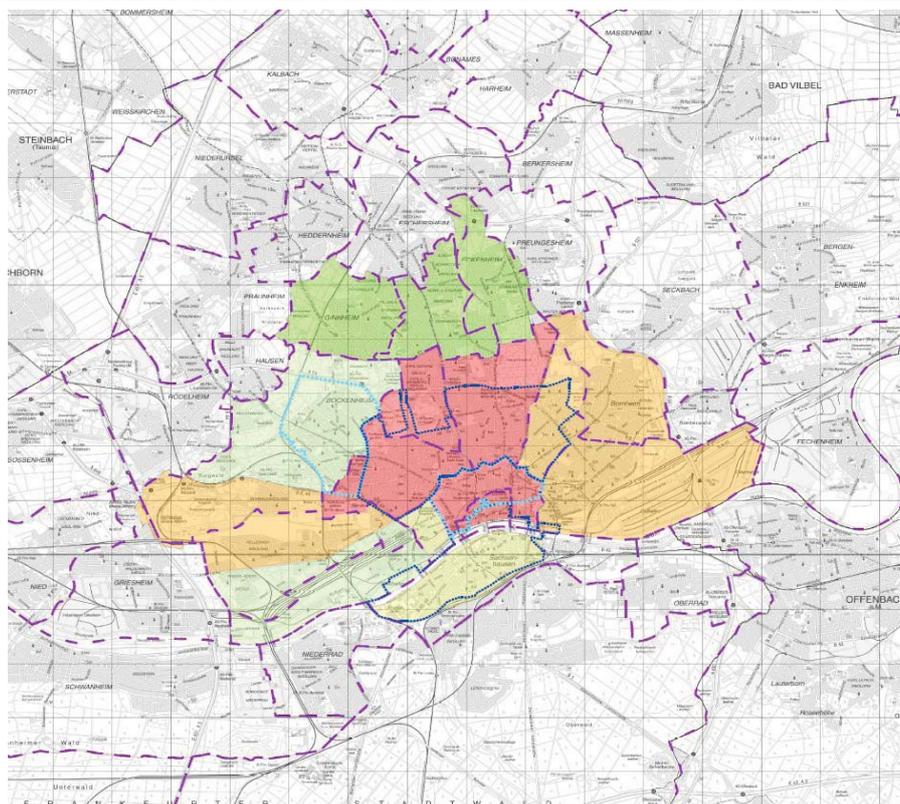
Anteil Umwandlungen - Bestandswohnungen in Frankfurt am Main



Gentrifizierung – sozialorientierte Stadtteilentwicklung



Umwandlungen: Schwerpunkte



STADT FRANKFURT AM MAIN
Stadtplanungsamt

Auswertung Wohnungen, Preise und Umwandlungen

Zonierung Mietspiegel 2011

- Zone 1
- Zone 2

Abweichungen im Verhältnis zur Gesamtstadt (Bestandspreise, Preissteigerung, Umwandlung)

- hohe Preise, hohe Preissteigerung, hohe Umwandlungen
- mittlere Preise, mittlere Preissteigerung, geringe Umwandlung
- hohe/mittlere Preise, geringe Preissteigerung, hohe/mittlere Umwandlungen
- geringe/mittlere Preis, geringe/mittlere Preissteigerung, hohe/mittlere Umwandlung
- geringe Preise, geringe Preissteigerung, geringe Umwandlung

Maßstab 1: 40.000

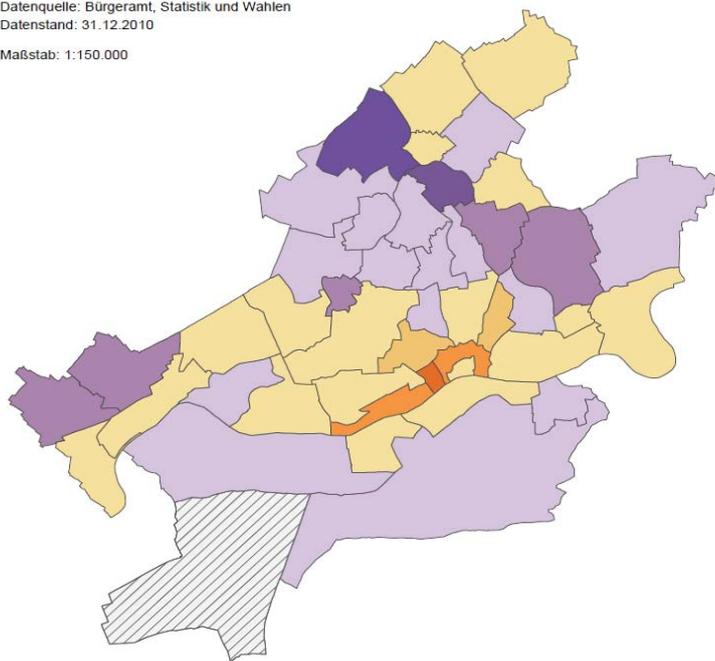
Bearbeitung: Stadtplanungsamt, 02.Am (2011/03)
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückspreise

Gentrifizierung – sozialorientierte Stadtteilentwicklung



Wanderungssaldo 2010

Datenquelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen
 Datenstand: 31.12.2010
 Maßstab: 1:150.000



Wanderungssaldo 2010

Bilanz der Zu- und Wegzüge auf Stadtebene, bezogen auf die Einwohnerzahl

Angabe in %

Wanderungsgewinn

- 4 und mehr
- 2 bis unter 4
- 1 bis unter 2
- 0 bis unter 1

Wanderungsverlust

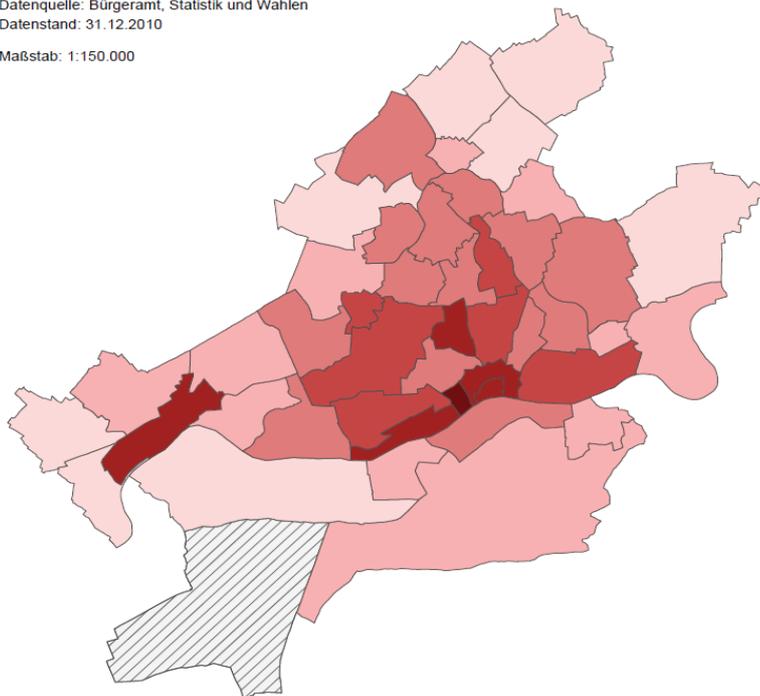
- über -1 bis unter 0
- über -2 bis -1
- über -4 bis -2
- 4 und weniger

Mittelwert Frankfurt: 0,0

Flughafen

Wanderungsvolumen 2010

Datenquelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen
 Datenstand: 31.12.2010
 Maßstab: 1:150.000



Wanderungsvolumen 2010

Summe der Zu- und Wegzüge auf Stadtebene, bezogen auf die Einwohnerzahl

Angabe in %

- unter 8
- 8 bis unter 10
- 10 bis unter 12
- 12 bis unter 14
- 14 bis unter 20
- 20 und mehr

Mittelwert Frankfurt: 10,9

Flughafen

- **Wissen** über kleinteilige sozialräumliche Veränderungen
- **Gentrifizierung** - Verdrängung im Vordergrund
- **Fokus: Bodenwert- und Wohnkostensteigerung**
- Zuzug von Bevölkerung mit höherem Einkommen
- **Erweiterung: Balance** - zwischen positiven und negativen Aspekten der baulichen Erneuerung
- **Wandel in den Stadtteilen** - letztlich nicht vermeidbar, aber beeinflussbar
- **Stadt(teil)entwicklung: Mitgestaltung, Teilhabe**

