



Stadtentwicklung im Frankfurter Ostend – ein Beispiel für Aufwertung und Verdrängung!

Dr. Andrea Mösgen & Dr. Sebastian Schipper
Institut für Humangeographie, Goethe-Universität Frankfurt

Gliederung

1. Gentrifizierungsprozesse im Frankfurter Ostend

- Die Entstehung einer Rent gap/Ertragslücke
- Exkludierende Verdrängungsprozesse
- Schleichende Veränderung der Bevölkerungsstruktur

2. Stadtpolitische Strategien der Aufwertung im Ostend

- Das Ostend als nicht-gentrifizierbarer Stadtteil!?
- Stadtpolitische Aufwertungsstrategien seit Mitte der 1980er Jahre

3. Neubau im Ostend

Das Ostend in Frankfurt am Main

- Das Ostend ist Mitte des 19. Jahrhunderts als klassisches Arbeiterviertel entstanden;
- ist heute innerstädtisch gelegen und hat 27.613 Einwohner/innen;
- fungierte seit dem 2WK traditionell als „Entlastungsraum für den unteren Wohnungsteilmarkt“ (Ronneberger/Keil 1995_ 329)

„Wegen seiner Nachbarschaft zu lärmbelästigenden Gewerbebetrieben mit Erwerbsmöglichkeiten für Gelegenheitsarbeiter (Großmarkthalle, Hafen) ist das südliche Ostend ein altes Durchgangsgebiet mit geringem Wohnwert und wies im Laufe der Jahrzehnte immer wieder Konzentrationen armer, gering integrierter und sozial schwacher Gruppen auf.“ (Freund 2002: 162)

Mietspiegel Frankfurt am Main 2012



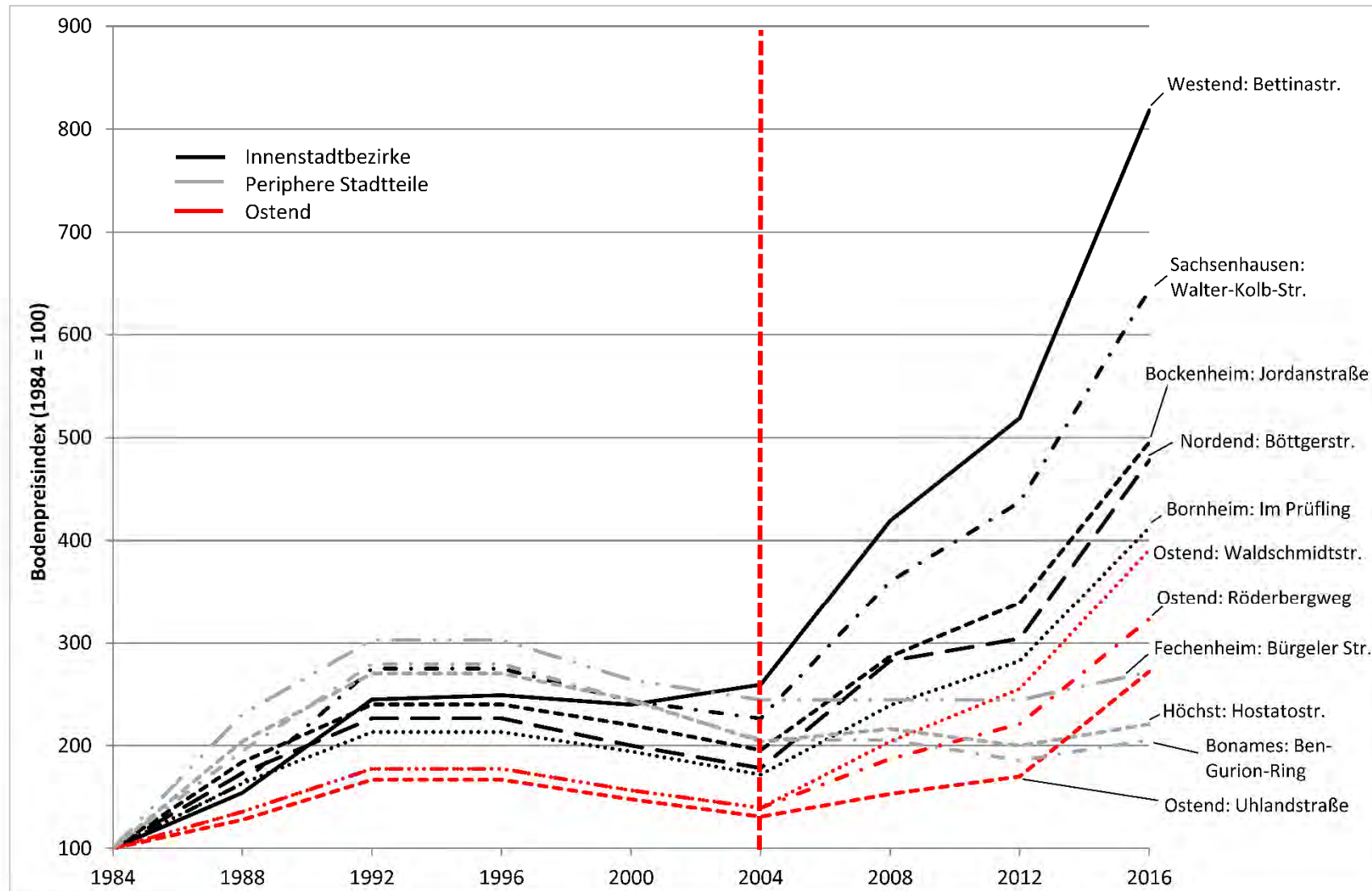
Ostend

LEGENDE

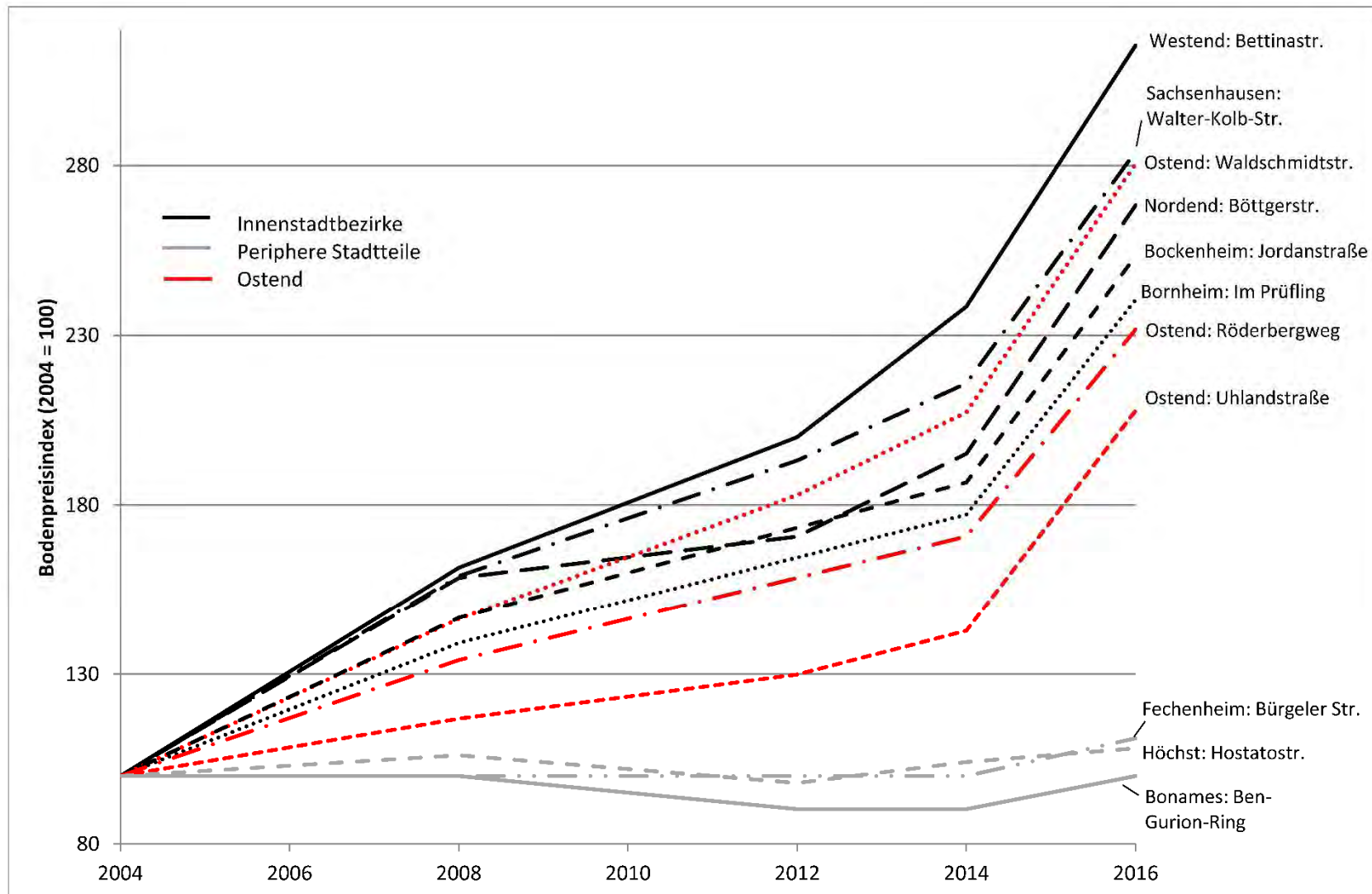
- Innenstadtgebiet 1
- Innenstadtgebiet 2
- sehr gute Wohnlagen
- gehobene Wohnlagen
- mittlere Wohnlagen
- einfache und sehr einfache Wohnlagen

Quelle: Amt für Wohnungswesen 2012

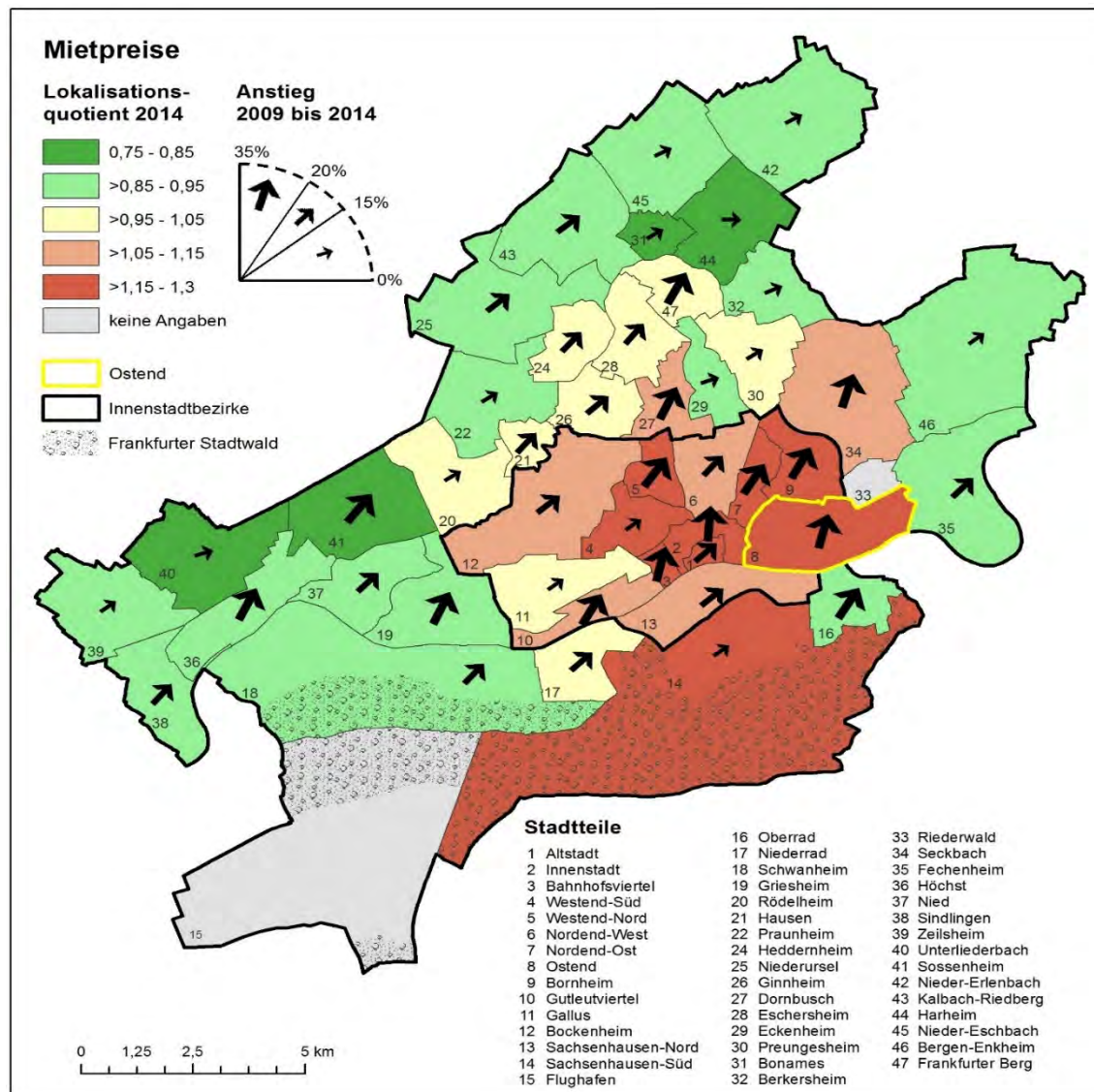
Entwicklungsdynamik der Bodenrichtwerte in Frankfurt am Main 1984 bis 2016, 1984 = 100



Entwicklungsdynamik der Bodenrichtwerte in Frankfurt am Main 2004 bis 2016, 2004 = 100



Mietpreise in den Frankfurter Stadtteilen 2014 und Änderung der Mietpreise von 2009 zu 2014

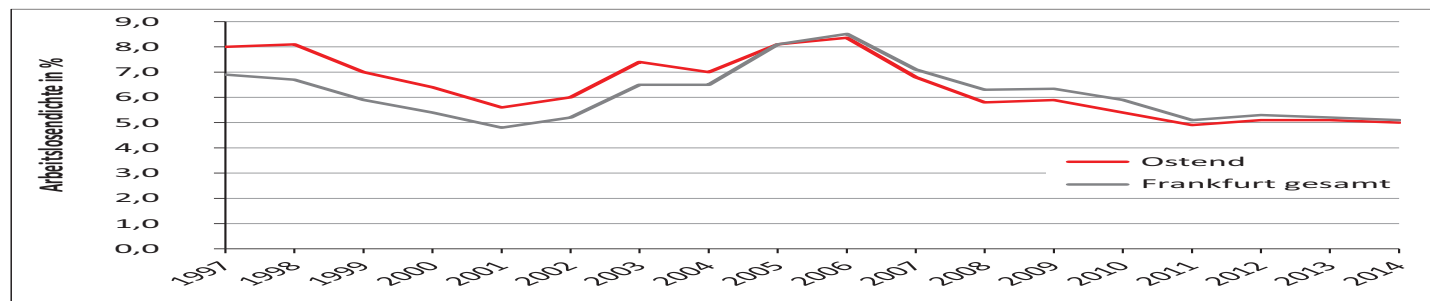


Mieten und Sozialleistungsbezug im Ostend im Vergleich

Gebiet	Angebots- miete 2014 (in €)	Entwicklung der Angebots- miete 2009- 2014 (in %)	Sozialleistungs- bezieher je 1.000 EW 2014	Entwicklung des Sozial- leistungsbezugs 2009-2014 (in %)
Ostend	11,75	29,3	116	-1,1
innere Stadt	11,66	21,6	116	-4,3
äußere Stadt	9,40	15,9	143	4,0
Gesamtstadt	10,17	20,2	130	0,8

Quelle: IWU 2015, eigene Berechnungen

Entwicklung der Arbeitslosendichte des Ostends im Vergleich zu Frankfurt insgesamt 1997 bis 2014



Gliederung

1. Gentrifizierungsprozesse im Frankfurter Ostend

- Die Entstehung einer Rent gap/Ertragslücke
- Exkludierende Verdrängungsprozesse
- Schleichende Veränderung der Bevölkerungsstruktur

2. Stadtpolitische Strategien der Aufwertung im Ostend

- Das Ostend als nicht-gentrifizierbarer Stadtteil!?
- Stadtpolitische Aufwertungsstrategien seit Mitte der 1980er Jahre

3. Neubau im Ostend

Das Ostend als nicht-gentrifizierbarer Stadtteil!?

1. Vernachlässigte Bausubstanz, Mangel an öffentlichen Infrastrukturen

Das Ostend als nicht-gentrifizierbarer Stadtteil!?

1. Vernachlässigte Bausubstanz, Mangel an öffentlichen Infrastrukturen
2. Emissionsstarke und lärmbelästigende Gewerbebetriebe im Umfeld der Großmarkthalle und des Osthafens



Quelle: Institut für Stadtgeschichte, Kurt Weiner

Das Ostend als nicht-gentrifizierbarer Stadtteil!?

1. Vernachlässigte Bausubstanz, Mangel an öffentlichen Infrastrukturen
2. Emissionsstarke und lärmbelästigende Gewerbebetriebe im Umfeld der Großmarkthalle und des Osthafens
3. Fragmentierte Eigentümerstruktur im südlichen Ostend, die spekulative Entwicklungsdynamiken ausbremst
4. Negatives Image/territoriale Stigmatisierung: Kein Wohnviertel für Mittelschichtshaushalte

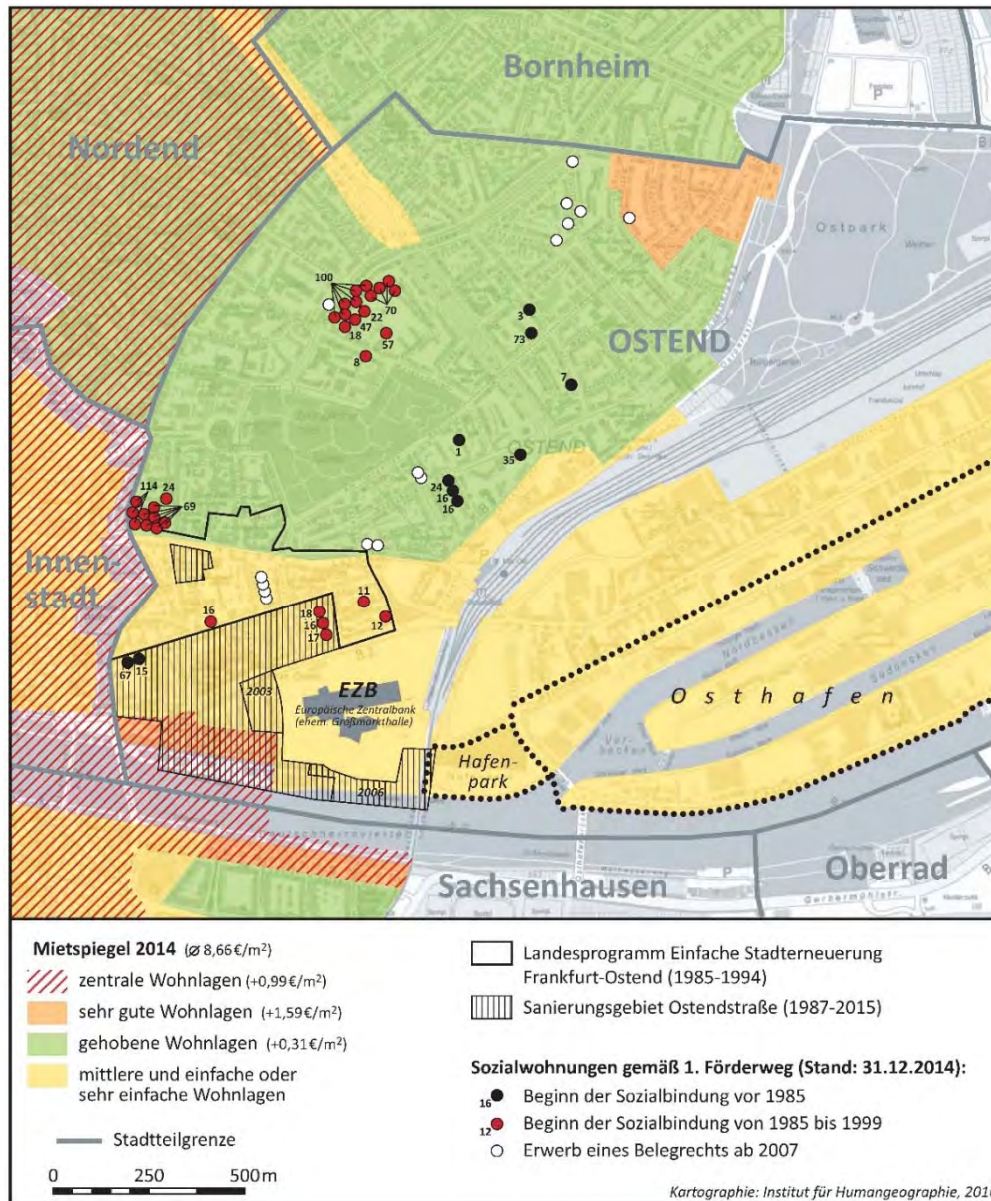
Beispielsweise fragt die FNP 1959, ob angesichts des verwahrlosten Zustands des Viertels „der Osten Frankfurts zum ‚Verbrecherviertel‘ der Stadt geworden“ sei und stellt fest, dass „die Frankfurter Vagabunden des Ostends fast ausnahmslos kriminell sind“ und in den „Trümmerkellerkreisen [...] Bluttaten ausgeheckt“ würden (zitiert nach Bischoff 2007).

Das Ostend als nicht-gentrifizierbarer Stadtteil!?

1. Vernachlässigte Bausubstanz, Mangel an öffentlichen Infrastrukturen
2. Emissionsstarke und lärmbelästigende Gewerbebetriebe im Umfeld der Großmarkthalle und des Osthafens
3. Fragmentierte Eigentümerstruktur im südlichen Ostend, die spekulative Entwicklungsdynamiken ausbremst
4. Negatives Image/territoriale Stigmatisierung: Kein Wohnviertel für Mittelschichtshaushalte

„Diese Rahmenbedingungen führten [Mitte der 1980er Jahre] zu ausbleibenden privaten Investitionen seitens der Hauseigentümer, so dass sich die bauliche und funktionale Qualität des Quartiers kontinuierlich verschlechterte. Auf den Grundstücken innerhalb des Untersuchungsgebietes bestand demzufolge kein Verwertungsdruck.“ (Stadt Frankfurt 2015)

Stadtpolitische Aufwertungsstrategien im Ostend seit Mitte der 1980er Jahre




„Aufgrund immer deutlicher werdender gravierender Missstände im Ostend bestand für die Stadt [ab Mitte der 1980er Jahre] dringender Handlungsbedarf zur Umkehr dieser negativen Entwicklung des Stadtteils.“

Stadt Frankfurt 2015

„So geschieht die Aufwertung des Ostends nicht natürlich [...]. Was sich im Ostend tut, ist zuallererst die Folge eines großen Plans der Stadt.“

FAZ 25.08.2013

Stadtpolitische Aufwertungsstrategien im Ostend seit Mitte der 1980er Jahre

- 1. Vernachlässigte Bausubstanz, Mangel an öffentlichen Infrastrukturen**
→ *Fördermittel an private Eigentümer zur Instandsetzung der Bausubstanz + umfangreiche Investitionen in soziale Infrastrukturen, öffentliche Plätze und Freizeitanlagen (seit den frühen 1990er Jahren)*
 - 2. Emissionsstarke und lärmbelästigende Gewerbebetriebe im Umfeld der Großmarkthalle und des Osthafens**
→ *Subventionierte Verlagerung des störenden Kleingewerbes und Verkleinerung des Osthafens (seit den frühen 1990er Jahren)*
 - 3. Fragmentierte Eigentümerstruktur im südlichen Ostend, die spekulative Entwicklungsdynamiken ausbremst**
→ *Restrukturierung: Aufkauf von Flächen für 43 Millionen € und anschließenden Reprivatisierung im Höchstgebotverfahren an private Investoren (Mitte der 1990er bis frühe 2000er Jahre)*
 - 4. Negatives Image/territoriale Stigmatisierung: Kein Wohnviertel für Mittelschichtshaushalte**
→ *Umzug der EZB ins Ostend auf das ehemalige Großmarkthallenareal*
- 

Stadtpolitische Aufwertungsstrategien im Ostend seit Mitte der 1980er Jahre



„Ungeachtet der konjunkturellen Abkühlung an den Immobilienmärkten hegen etliche Investoren große Pläne für das Frankfurter Ostend. Spätestens seitdem sich die Europäische Zentralbank (EZB) entschieden hat, ihren Sitz auf dem Gelände des Großmarktes im Osten der Stadt zu errichten, ist der Stadtteil ins Blickfeld der Immobilienbranche gerückt“

FAZ 04.01.2002: 49

Fazit: Neubau im Sanierungsgebiet Ostend

Rückzug aus dem sozialen Wohnungsbau

- Ganz Frankfurt: 1990 knapp 70.000 Sozialwohnungen (= etwa 20% des Wohnbestandes)
→ 2014 ca. 27.000 (= etwa 8% des Wohnbestandes)
- Ostend: Von den insgesamt 16.368 Wohnungen im Stadtviertel unterlagen 2014 noch 886 bzw. 5,4% des Gesamtbestandes der Sozialbindung gemäß dem 1. Förderweg.
- 1994-1999: 91 Sozialwohnungen + 183 Mittelschichtwohnungen
- Seit 2000: 0 Sozialwohnungen und 0 geförderte Mittelschichtwohnungen

Genossenschaften und andere nicht-gewinnorientierte Akteure

- 0 Wohnungen

Eigentumswohnungen und freifinanzierte Mietwohnungen

- Im Sanierungsgebiet (ab 2000): 246 Miet- und 480 Eigentumswohnungen im ausschließlich gehobenen bis luxuriösen Marktsegment: Eigentumspreise von 4.600 €/m² (FAZ 18.03.2015) + Mieten bis zu 15,50 €/m² (FR 30.09.2015).
- Nördlich des Osthafens: Baurecht für 1.000 Wohnungen geschaffen, aber die Stadt hat keinerlei Auflagen erteilt, dort geförderte Wohnungen zu errichten, weil „man die Investoren nicht über Gebühr belasten dürfe“ (FAZ 06.11.2014).
- Soziale Bodenordnung seit 2014: 30% geförderter Wohnungsbau als SOLL-Verpflichtung

Fazit: Neubau im Sanierungsgebiet Ostend

