UNIVERSITÄT KOBLENZ · LANDAU

LANDAUER ARBEITEN ZUR GEOGRAPHIE UND GEOGRAPHIEDIDAKTIK

HEFT 2

Rabea Michaele Kaulen

GENTRIFIZIERUNG IN FRANKFURT AM MAIN

Entwicklungen und Herausforderungen

BILDUNG MENSCH UMWELT

Landauer Arbeiten zur
Geographie und Geographiedidaktik

Heft 2

Rabea Michaele Kaulen

Gentrifizierung in Frankfurt am Main – Entwicklungen und Herausforderungen

Hauptherausgeber dieses Hefts: Jun. Prof. Dr. Janpeter Schilling

Landau, 2019

Die Landauer Arbeiten zur Geographie und Geographiedidaktik (LAGG) beinhalten interessante Ergebnisse von Forschungsprojekten, Seminaren, Praktika, Tagungen und Qualifikationsarbeiten. Ziel der Schriftenreihe ist es, diese Materialien dem interessierten Publikum zugänglich zu machen. Für Inhalte und Formulierungen sind ausschließlich die jeweiligen Autoren verantwortlich. Die LAGG erscheinen in unregelmäßiger Folge und werden online veröffentlicht.

Herausgegeben von: Svenja Brockmüller, Dirk Felzmann, Michael Horn, Hermann Jungkunst, Isabelle Kollar, Jochen Laub, Laila Rebecca Müller, Janpeter Schilling, Julia Schneider, Klaus Schützenmeister und Syed Zulfiqar Ali Shah.

Umschlaggestaltung und Layout: Isolde Bauer

Titelbild: Karin Hiller

Universität Koblenz-Landau, Campus Landau

Fachbereich für Natur- und Umweltwissenschaften, Fach Geographie

Fortstraße 7

76829 Landau

Dieser Artikel basiert auf der überarbeiteten Fassung der Bachelorarbeit „Gentrifizierung in deutschen Großstädten: Eine Chance für die Stadt oder Verdrängung der einkommensschwachen Bevölkerung? Probleme und Lösungsmöglichkeiten am Beispiel Frankfurt a. M." angefertigt von Rabea Kaulen im Wintersemester 2018/2019 an der Universität Koblenz-Landau. Betreuer: Jun. Prof. Dr. Janpeter Schilling.

Inhalt

1. Einleitung 5

2. Methoden 6

3. Gentrifizierung 8

4. Gentrifizierung in Frankfurt 10

4.1. Verdrängungstendenzen 24

4.2. Herausforderungen 26

5. Fazit 27

6. Literatur 31

Abbildungen

Abb. 1: Mietpreisentwicklung in Bezug zur Arbeitslosigkeit in den Stadtteilen von Frankfurt am Main 13

Abb. 2: Straßenabschnitt der Hanauer Landstraße Frankfurt: Nutzung in Bezug auf das Preissegment 21

Abb. 3: Baugenehmigungen (Gebäude, Wohnungen, Wohnräume) 22

Abb. 4: Binnenwanderung in Frankfurt nach Stadtteil 26

1 Einleitung

Der Prozess der Gentrifizierung stellt „[…] allgemein die ‚Aufwertung' eines Wohnviertels durch Verdrängung ärmerer Bewohner und Zuzug von Besserverdienenden" (BERNT/ZWILLING 2015, 17) dar, was für die Stadt und ihre Bewohner zu verschiedenen Vor- und Nachteilen führt. Dieses Thema ist insofern besonders aktuell, als viele deutsche Großstädte seit einigen Jahren wieder einen Bevölkerungszuwachs aufweisen und dadurch ohnehin eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in Innenstädten besteht (ADAM/STURM 2014). Außerdem ist die Gentrifizierung als Prozess selbst höchst umstritten und wird von der Öffentlichkeit sowie den städtischen Akteuren sehr unterschiedlich wahrgenommen (ebd.).

Die zur Gentrifizierung gehörige Aufwertung stellt besonders durch die Vielzahl der Akteure stets auch eine Herausforderung für die Stadtplanung dar. Dies wird besonders deutlich, wenn man bedenkt, dass mit etwa 74 Prozent der deutschen Bevölkerung die meisten Menschen die Stadt zum Lebensraum haben (REUSCHENBACH 2013). Hinzu kommt, dass Städte als Wohn- und Arbeitsorte immer attraktiver geworden sind und so besonders in zentralen Lagen ohnehin mehr Wohn- und Büroflächen benötigt werden, wodurch die städtische Entwicklung stark beeinflusst wird (SCHIPPER 2013, FRANK 2018). Die vermehrte Wohnungsnachfrage in Städten kommt aber auch durch die ansteigenden Haushalts-, Bevölkerungs- und Zuwanderungszahlen zustande (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a). Immer häufiger werden Häuser oder Wohnungen in innenstädtischen Bereichen zudem nur als Statussymbol und Geldanlage erworben (FRANK 2018). Schwierig ist diese Bevölkerungszunahme innerhalb der Städte besonders dann, wenn man bedenkt, dass die damit verbundenen Entwicklungsprozesse, wie die Gentrifizierung, durch viele Faktoren beeinflusst werden, in der Regel nicht linear ablaufen und somit für die politische Stadtentwicklung nur sehr schwer planbar sind (REUSCHENBACH 2013).

Mit der Stadt Frankfurt als einer der wirtschaftsstärksten Städte Deutschlands (AFWF 2018a) möchte ich mich in diesem Kontext besonders auseinandersetzen, da die wirtschaftliche Entwicklung den Immobilien- und Wohnungsmarkt dort maßgeblich beeinflusst (AFWF 2018b). Obwohl Frankfurt eine der wirtschaftsstärksten Städte Deutschlands ist, liegen die verfügbaren Einkommen hier weit unter dem Vergleichswert in Hessen und dem Niveau anderer Großstädte (AFWF 2018a). Spannend für eine nähere Betrachtung ist Frankfurt außerdem, da die Stadt mit ihren 740.000 Einwohnern (Stand 2017) oft als Finanzzentrum und als die am stärksten globalisierte Stadt Deutschlands betrachtet wird (MÖSGEN/ROSOL ET AL. 2018). Frankfurt spielt zudem besonders durch den großen, internationalen Flughafen eine wichtige Rolle und ist statistisch eine der deutschen Städte mit der höchsten absoluten Bevölkerungsveränderung (2000-2009: Wachstum von 3,2 Prozent) (WIEGANDT 2012).

Und da Frankfurt eine schnell wachsende Stadt mit einem Bevölkerungswachstum von 15 Prozent über die letzten zehn Jahre ist, herrscht in Frankfurt ein enormer Druck auf den Wohnungsmarkt, vor allem im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau und bezahlbaren Wohnraum (MÖSGEN/ROSOL ET AL. 2018). Die Aktualität und Brisanz des Themas Gentrifizierung in deutschen Großstädten und insbesondere in Frankfurt am Main, wird auch durch die große Beachtung deutlich, die Themen wie Wohnungsmangel, steigende Mieten oder der Mangel an Sozialwohnungen in der letzten Zeit in der Presse finden.[1]

Ziel dieser Arbeit ist einen Beitrag zum Verständnis von Gentrifizierungsprozessen in deutschen Großstädten zu leisten. Am Bespiel Frankfurt am Main[2] werden hier insbesondere Verdrängungstendenzen von einkommensschwächeren Gruppen untersucht.
Der Artikel ist wie folgt aufgebaut: Zunächst wird im folgenden Kapitel kurz das methodische Vorgehen und zentrale Begriffe erläutert. Kapitel 3 beschäftigt sich dann mit der Gentrifizierung, bevor es in Kapitel 4 zu einer Auseinandersetzung mit dem Fallbeispiel der Gentrifizierung in Frankfurt kommt. Abschließend beziehe ich im Fazit Stellung zu meiner Fragestellung und diskutiere, inwiefern es durch mögliche Lösungsansätze zu sozial verträglicherer Gentrifizierung und Stadtentwicklung kommen kann. Die Arbeit schließt mit einem Ausblick über die mögliche weitere Entwicklung der Gentrifizierung und des städtischen Wohnungsmarkts in Frankfurt.

2 Methoden

Die Fragestellung meiner Arbeit ist interdisziplinär ausgerichtet und betrifft vor allem folgende Bereiche: die Soziologie, die Wirtschaftswissenschaften, die Politikwissenschaften, die Raum- und Stadtforschung sowie die Humangeographie. Neben einer Auswertung der wissenschaftlichen Literatur und relevanten Wohnungs-, Migrations-, und weiterer sozio-ökonomischer Daten, wurden Interviews mit vier Experten geführt, ein relevanter Straßenabschnitt in Frankfurt exemplarisch kartiert und zwei eigene Karten erstellt. Dafür wurden im August und September 2018 per Telefon und Email strukturierte und semi-strukturierte Interviews mit relevanten Experten geführt. Zu diesen gehörten Holger Baldauf vom Amt für Wohnungswesen in Frankfurt, Andreas Schindel von der Kampagne Mietentscheid Frankfurt, Tabea Latocha, die an der Universität Frankfurt über Gentrifizierungsprozesse forscht und der Frankfurter Stadtrat Mike Josef. Die Auswahl der Experten erfolgte mit dem Ziel verschiedene Sichtweisen auf Gentrifizierungsprozesse in Frankfurt zu

[1] Beispielsweise: MANUS 2018 / HIRSCHEL 2018 / FRANKFURTER ALLGEMEINE/DPA 2018

[2] Wenn im Folgenden von Frankfurt gesprochen wird, ist damit immer die Stadt Frankfurt am Main gemeint.

erfassen. Die Struktur der Interviews wurde an die jeweilige Expertise der bzw. des Befragten angepasst, aber gliederte sich grob in folgende Teile: Tätigkeit/Rolle der Expertin bzw. des Experten, Wahrnehmung des Gentrifizierungsprozesses, Modernisierungsmaßnahmen und Stadtentwicklung, Merkmale, Herausforderungen und Aspekte der Gentrifizierung. Die Interviews wurden aufgezeichnet und/oder durch eine Mitschrift protokolliert. Die Aufzeichnungen und Protokolle wurden zur Beantwortung der Forschungsfrage in den folgenden Kategorien zusammengefasst und ausgewertet: Aufwertungsprozesse vs. Verdrängung, stadtteilbezogene Fakten/ Tendenzen, Entwicklung von Gentrifizierungsprozessen, Steuerungs-/ Begrenzungsmöglichkeiten und Schwierigkeiten/ Herausforderungen.

Im Folgenden werden grundlegenden Fachbegriffe dieser Arbeit geklärt. Wenn ich in dieser Arbeit von Gentrifizierung spreche, meine ich den Begriff, wie er erstmals von Ruth Glass 1964 geprägt worden ist und als spezielle Stadterneuerung verstanden werden kann (BORSDORF/BENDER 2010). Bei dieser kommt es neben einer Qualitätsverbesserung der Bausubstanz auch gleichzeitig zur Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung durch finanziell besser gestellte (ebd.). Aus dem Prozess der Gentrifizierung, der in fast allen Städten und „prosperierenden Metropolen" (STADTPLANUNGSAMT FRANKFURT 2011, 1) stattfindet, kommt es zur Sanierung und Aufbesserung manchmal nur einzelner Blöcke und Straßenzüge (DICKMANN 2004). Gentrifizierung führt also zur Aufwertung, und der dadurch vermehrte Zuzug wohlhabenderer Bevölkerungsschichten verdrängt dann zunehmend die unteren Einkommensschichten (ebd.).
Der Austausch der Bevölkerung ist unter anderem mit dem sogenannten „Invasions-Sukzessions-Modell" beschreibbar, welches in den 1920er Jahren in Untersuchungen der Chicagoer Schule entwickelt wurde und den sozialräumlichen Wandel beschreibt (DICKMANN 2004).

Auf dem Modell der Chicagoer Schule aufbauend, entwickelte Dangschat später den sogenannten doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus weiter. Dieser verdeutlicht die verschiedenen Phasen der Gentrifizierung: So gibt es hauptsächlich zwei verschiedene Invasions-(Sukzessions-)phasen – die der Pioniere und die der Gentrifier (DANGSCHAT 1988).
Weitere wichtige Begriffe sind einerseits die Angebotsmiete, also die momentan erzielbare Miete, sowie andererseits der Mietspiegel mit dem örtlichen Vergleichsmietenniveau, das meistens durch die Kommunen dokumentiert wird (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a). Da das Thema zudem einen starken Bezug zum Wohnungsmarkt hat, ist es auch wichtig, die möglichen Förderwege zu betrachten. Hier gibt es den Förderweg eins, das heißt den sozialen Wohnungsbau, und den Förderweg zwei, der sich besonders an Haushalte mit mittlerem Einkommen richtet (HAUSMANN/ STADT FRANKFURT A. M. 2012).
Ein weiterer elementarer Begriff ist die Bodenrente bzw. Grundrente, die die standortbedingten Einnahmen durch Verkauf oder Vermietung eines Grundstücks umfasst (MARTIN/BÜRKLE ET AL.).

Dieser Begriff ist besonders für die sogenannte „Angebotsseitige Erklärung“ von Gentrifizierung relevant, denn die hierbei genutzte Rent gap- bzw. Ertragslücken-Theorie als polit-ökonomische Theorie geht davon aus, dass es bei steigender Differenz zwischen der realen Grundrente, also der Miete bzw. Pacht, die erzielt wird, und der potenziell möglichen Grundrente, also der Erwartung, über den sogenannten „Bodenpreismechanismus“ (SCHIPPER 2013, 185) vermehrt zur Gentrifizierung und Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerung kommt (ebd.). Neben diesem Erklärungsansatz gibt es noch die „Nachfrageorientierte Erklärung“ von Gentrifizierung, die sich auf die Entwicklung neuer Lebensstile oder auf demographische Umbrüche bezieht (GAEBE 2004). Ein weiteres Erklärungsmodell ist das stadtpolitische, bei dem die Einwirkung durch Regulationsinstrumente ausschlaggebend für die Entwicklung von Gentrifizierung ist (HAUSMANN/ STADT FRANKFURT A. M. 2012). Auch die Begriffe NIMBY und LULU, die für „not in my backyard“ und „locally unwanted land use“ stehen, lassen sich auf das Phänomen der Gentrifizierung anwenden (SCHIVELY 2007). Wie man an der Reaktion bzw. dem Protest von der Aufstockung betroffener Gemeinden und Anwohnern merkt: „Baut bitte, baut ganz viel, aber nur nicht bei mir in der Nähe“ (INTERVIEW BALDAUF 28.08.2018).

3 Gentrifizierung

Wenn die Gentrifizierung nach Marcuse 1986 also die „Verdrängung einkommensschwacher Schichten aus einem Wohnviertel“ (MARCUSE 1986 nach MÖSGEN/SCHIPPER 2017, 127) darstellt, dann impliziert sie vor allem einen Austauschprozess der Bevölkerung durch Bewohner/innen mit einem höheren sozialen Status (MÖSGEN/SCHIPPER 2017). Dieser Prozess wird aktuell durch „steigende Wertschätzung der Kernstädte“ (STADTPLANUNGSAMT FRANKFURT 2011, 1) angestoßen und verstärkt, denn diese führt zu einem Einwohnerwachstum der Kernstädte, wodurch sich der Druck auf den ohnehin schon stark belasteten Wohnungsmarkt der Innenstädte noch weiter erhöht (ebd.). Aber wann kann man wirklich von Gentrifizierung sprechen?

Um sich darüber klar zu werden, entwickelten Davidson und Lees 2005 vier Kernelemente von Gentrifizierung: Das erste Element ist die Reinvestition von Kapital (DAVIDSON/LEES 2005 nach MÖSGEN/SCHIPPER 2017). Als zweites Kernelement gilt die soziale Aktualisierung durch Gruppen mit einem hohen Einkommen, während das dritte Element die Landschaftsveränderung darstellt (ebd.). Und das vierte und letzte Kernelement der Gentrifizierung ist die direkte sowie indirekte Verlagerung oder Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten (ebd.).

Obwohl „Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse nicht miteinander gleichzusetzen“ (INTERVIEW LATOCHA 06.09.2018) sind, sind Verdrängungsprozesse häufig das Ergebnis von „stadtpolitischen

Aufwertungsbestrebungen und immobilienwirtschaftlichen Verwertungsstrategien" (SCHIPPER/WIEGAND 2015, 7) sowie abhängig von Krisen- und Wachstumsphasen und lokalen politischen Kräfteverhältnissen, da diese in ihrem Zusammenwirken eine steigende potenzielle Grundrente ermöglichen (ebd.). In der Realität verläuft die Gentrifizierung mit ihren Verdrängungsprozessen allerdings weniger schematisch, als im Phasenmodell der Gentrifizierung ursprünglich dargestellt (DICKMANN 2004). Gelegentlich sind die sogenannten 'Pioniere' und die 'Gentrifier' von Beginn an gemeinsam in einem Viertel anzutreffen. Die Gentrifizierung ist also nicht auf ein einfaches lineares Phasenmodell zu reduzieren, da der damit gemeinte Prozess in Wahrheit sehr viel komplexer und vielschichtiger verläuft (ebd.). So sind die Ursachen von Gentrifizierung beispielsweise Wohnungs- und Bodenmarktprozesse, kulturelle sowie soziale Faktoren und ökonomische Entwicklungen, wie die zunehmende Tertiärisierung, wodurch es zu mehr Nachfrage nach innenstadt- bzw. arbeitsplatznahen Büro- und Wohngebäuden kommt (ebd.).

Einer der im zweiten Kapitel schon aufgeführten Erklärungsansätze von Gentrifizierung ist die Ertragslücke (engl. rent gap), bei der durch niedrige Mieten auf eigentlich besser oder ertragreicher nutzbaren Grundstücken Gentrifizierungsprozesse entstehen (SCHIPPER/LATOCHA 2018). Die Rent-gap-Theorie als an Karl Marx angelehnter angebotsorientierter Erklärungsansatz von „Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse[n]" (SCHIPPER/LATOCHA 2018, 51) erklärt das in einem Viertel steigende Interesse von Investoren durch eine aufgrund „städtischer Restrukturierungsprozesse" (ebd., 55) zunehmende Differenz zwischen tatsächlicher Miete der „Grundrente" (MÖSGEN/SCHIPPER 2017, 127) und der potenziell durchsetzbaren Miete der „potenziell durchsetzbare[n] Grundrente" (MÖSGEN/SCHIPPER 2017, 127) (ebd.). Die Gentrifizierung stellt gemäß der Rent-gap-Theorie dann ein „back to the city movement by capital, not people" (SMITH 1979 nach SCHIPPER/LATOCHA 2018, 55) dar, was schnell zu Konflikten zwischen den Bedürfnissen der Bewohnern und dem gegenläufigen Profitinteresse der kapitalstarken Investoren führen kann (SCHIPPER/LATOCHA 2018). Allerdings führt eine Ertragslücke nicht zwingend zu Verdrängungsprozessen, da diese stark von weiteren Kontextbedingungen abhängig sind (ebd.). Auch steigende Differenzen zwischen verschiedenen Stadtteilen können zur Verstärkung von Gentrifizierung beitragen (SCHIPPER 2013). Dennoch ist dieser Bodenpreismechanismus bzw. eine Rent-gap unter verschiedenen Bedingungen[3] auch vermeidbar (ebd.). In Deutschland dürfen Mieten beispielsweise innerhalb von drei Jahren nur um maximal 20 Prozent angehoben werden und die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten (ebd.). Seit 2013 gibt es auch eine Kappungsgrenze auf angespannten Wohnungsmärkten von maximal 15 Prozent, wodurch mögliche Verdrängungstendenzen weiter abgebremst werden sollen (SCHIPPER/ LATOCHA 2018). Oft wird allerdings kritisiert, dass es hierbei zu viele Ausnahmeregelungen gibt und zum Beispiel eine Modernisierungsumlage von 11 Prozent auf den Mieter

[3] Für die Bedingungen siehe Schipper/Latocha 2018

umgelegt werden darf. Zudem ist die Anmeldung von Eigenbedarf möglich und es kommt häufig zu Umwandlungen in Eigentumswohnungen (ebd.). Mieterhöhungen werden zwar in der Höhe begrenzt, aber nicht prinzipiell ausgeschlossen, und es gibt eine ganze Reihe von Ausnahmebeständen, die eine Verdrängung der bisherigen Bewohner nach wie vor möglich machen (ebd.). Eine weitere Bedingung für die Rent-gap ist eine investorenorientierte Stadtplanung, bei der hauptsächlich Neubauprojekte mit gewinnbringendster Bodennutzung realisiert werden und oft die Tendenz erkennbar ist, nur das höchste Preissegment zu bedienen, um auf diese Weise die höchste Gewinnspanne, die höchste Grundrente und die höchsten Bodenpreise zu erzielen (SCHIPPER/LATOCHA 2018). Ein Neubau führt so schnell zu exkludierender Verdrängung und eventuell sogar zur „Neubau-Gentrifizierung" (ebd.). Kommunen hätten dagegen die Möglichkeit, sozialpolitische Auflagen zu machen oder planungsrechtlich über Bebauungspläne die Nutzungsart und Bebauungsdichte zu bestimmen und so die Neubau-Gentrifizierung zumindest ein wenig abzumildern (ebd.). Die letzte Bedingung der Ertragslückentheorie ist eine Eigentümerstruktur, die Mieterhöhungsspielräume durchsetzen will und Modernisierungen finanzieren kann (ebd.).

Zu bedenken ist dabei allerdings, dass die Rent-gap bzw. die damit einhergehenden Differenzen zu einer stärkeren und schnelleren Gentrifizierung führt, je weniger mietrechtlich reguliert wird, je investorenfreundlicher die Stadtplanung ist und je stärker die Eigentümerstruktur profitorientiert ist (SCHIPPER/LATOCHA 2018).

Die Ertragslückentheorie bzw. Rent-gap-Theorie gilt als Gegenpol zur nachfrageorientierten Gentrifizierungstheorie, die sich wandelnde Lebensstile von Mittelschichtshaushalten als Haupterklärung der Gentrifizierung ansieht (ebd.). Solche Transformationen und Wandlungen im Lebensstil sind jedoch von außen kaum zu beeinflussen und schon gar nicht zu verhindern, es sei denn durch die systematische Abwertung ganzer Stadtteile (ebd.).

4 Gentrifizierung in Frankfurt am Main

Besonders seit der weltweiten Finanzkrise 2008 kommt es in vielen deutschen Städten vermehrt zu Verdrängungs- und Aufwertungsprozessen und somit auch zur Gentrifizierung (SCHIPPER 2016). Betrachtet man beispielsweise in Frankfurt die Immobilien- und Mietpreise, so lässt sich zwischen 2010 und 2014 feststellen, dass die Angebotsmieten um 35 Prozent und die Wohnungspreise für Neubau um 40 Prozent gestiegen sind (ebd.). Obwohl sich der Prozess der Gentrifizierung empirisch schwer nachweisen lässt, kann man aufgrund der steigenden Differenzen zwischen Bestands- sowie Angebotsmieten und dieser Entwicklung der Bodenpreise generell von einem

zunehmenden Verdrängungs- und Verwertungsdruck in Frankfurt ausgehen (INTERVIEW LATOCHA 06.09.2018).

In Frankfurt sanken tendenziell die Grundrenten für Büroflächen seit 2000. Dagegen stiegen die Grundrenten für Wohngrundstücke bis zum Ausbruch der Finanzkrise 2008 stetig weiter an (SCHIPPER 2013). Seither wird der Immobilienmarkt in vielen deutschen Städten sowie auch in einigen Frankfurter Stadtteilen, wie etwa dem Gallus, zunehmend als sichere Anlageform für Kapitalbesitzer wahrgenommen (SCHIPPER/WIEGAND 2015). Deswegen kam es vor allem seit 2008 zu einer „Welle der Neubau-Gentrifizierung" (SCHIPPER/WIEGAND 2015, 27) und (neuen) Welle von Gentrifizierung in Frankfurt (ebd.). Auch die sogenannte „Ertragslücke" verstärkte besonders seit 2008 die Gentrifizierungsprozesse in den verschiedenen Frankfurter Stadtteilen (ebd.). Denn durch die Finanzkrise wurden die preislichen Entwicklungen bekräftigt, da Investitionen in Immobilien im Vergleich zu den niedrigen Zinssätzen bei Banken rentabler geworden sowie durch städtische Politik und stadtpolitische Akteure beeinflusst worden sind (ebd.). Zusammenfassend ist allerdings festzustellen, dass die Grundrenten in Frankfurt über den gesamten geschilderten Zeitraum und sogar davor schon immer vergleichsweise hoch geblieben sind und die Büromieten immer über dem Durchschnitt anderer deutscher Großstädte lagen (SCHIPPER 2013).

Wichtig für die Betrachtung des Gentrifizierungsphänomens ist auch die unterschiedliche Wahrnehmung dieses Vorganges. Die unterschiedlichen Sichtweisen von verschiedenen Stadtforschern auf die Vielfältigkeit der Gentrifizierungsprozesse machen die „Schwierigkeiten deutlich, unverträgliche Aufwertung in Stadteilen" (HAUSMANN/ STADT FRANKFURT A. M. 2012, 10) früh zu erkennen und ihr entgegenzuwirken (ebd.). Aber auch die Bevölkerung nimmt das Phänomen sehr verschieden wahr, so macht sich für diese der Gentrifizierungsprozess häufig zunächst nur durch die hohen Miet- und Immobilienpreise bemerkbar (SCHIPPER 2018). Aber auch der Kernpunkt der Gentrifizierung, die Verdrängung bestimmter Bevölkerungsschichten, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit unmittelbar für einen Teil der Bevölkerung spürbar (INTERVIEW LATOCHA 06.09.2018, HAUSMANN/ STADT FRANKFURT A. M. 2012). Für die Stadt selbst bildet die Gentrifizierung zunächst nur das Spiel von Angebot sowie Nachfrage ab und zeigt baulich notwendige Sanierungen an (HAUSMANN/ STADT FRANKFURT A. M. 2012). Für die betroffenen Bevölkerungsteile gehen dagegen mit der Gentrifizierung neben Problemen und Ängsten, wie der Furcht vor dem Verlust der eigenen Wohnung oder der vertrauten Nachbarschaft, auch soziale Schwierigkeiten sowie nach dem meist unvermeidlichen Umzug größere Entfernungen zum Arbeitsplatz einher (ebd.). Obwohl beispielsweise Umwandlungen von Wohnungen in Eigentumswohnungen nicht zwangsläufig mit einer Bewohnerverdrängung und Gentrifizierung einhergehen müssen, wurden zwischen 2001 und 2010 in Frankfurt fast 13.000 Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, etwa 7.000 davon in Innenstadtlagen (ebd.). Außerdem kann die bestehende

räumliche Dynamik Frankfurts, verbunden mit zahlreichen Zu- und Wegzügen im Innenstadtbereich, weitere Mieterhöhungen begünstigen (ebd.).

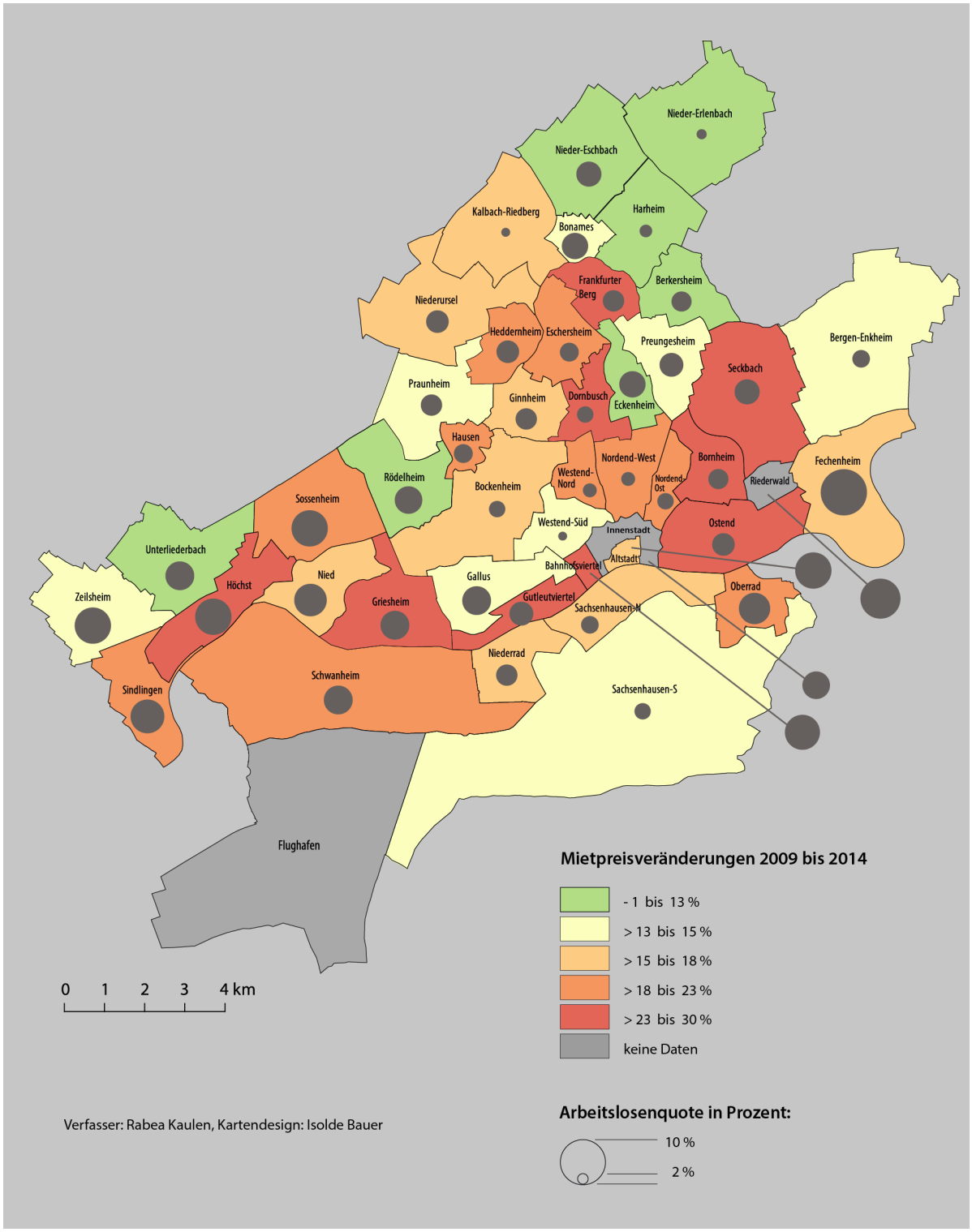
Wie in der Einleitung bereits deutlich wurde, beeinflusst die generell steigende Attraktivität von Städten als Wohn- und Arbeitsort zunehmend die urbane Entwicklung. So entdecken besonders auch junge Familien, welche sich durchaus auch ein eigenes Haus in einem der Vororte leisten könnten, die Stadt als Lebensraum und erhöhen dadurch die Nachfrage im innerstädtischen Raum (FRANK 2018). Dies führt zu einer großen Herausforderung für Städte wie Frankfurt: Die Bevölkerung wächst, wodurch es vermehrt zu Zuwanderung und steigenden Haushaltszahlen kommt (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a). Hinzu kommt noch, dass die Wohnungsnachfrager heute nicht nur deutlich kaufkräftiger sind, sondern auch stärker zum Konsum als zum Sparen neigen (ebd.). Deshalb muss vor allem die Kommune Anstrengungen unternehmen, um die städtische Entwicklung zu beeinflussen und einen möglichst sozialverträglichen Wandel zu erreichen (ebd.). So strebt der Magistrat in Frankfurt das Ziel einer angemessener Wohnraumversorgung der gesamten Bevölkerung an, was sich durch den großen Bedarf nach einer geeigneten Infrastruktur und bezahlbaren Wohnungen sowie in Blick auf den vermehrten Zuzug als schwer zu bewältigende Herausforderung darstellt (MAGISTRAT STADT FRANKFURT A. M. 2018a).

Gerade in der Stadt Frankfurt, in der etwa 80 Prozent der Bevölkerung in Mietwohnungen leben, ist es aber auch wichtig, den Mietspiegel in den Blick zu nehmen (MÖSGEN/ROSOL ET AL. 2018). Anhand des Mietspiegels ist festzustellen, dass die Mieten besonders in innenstadtnahen Stadtteilen mit zunehmenden Einwohnerzahlen gestiegen sind, wodurch eine besondere Gefahr der Verdrängung und somit der Gentrifizierung besteht (HAUSMANN/ STADT FRANKFURT A. M. 2012). Je mehr die Angebotsmieten, als aktuell erzielbare Mieten, steigen, desto stärker weichen sie zunächst von den örtlichen Vergleichsmieten, dem Mietspiegel, ab (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a). Diese Abweichung lag bereits 2012 bei etwa 23 Prozent und lässt sich in den meisten Fällen auf die starke Nachfrage zurückführen (ebd.). Die durchschnittliche Basis-Nettomiete betrug laut Mietspiegel 2018 in Frankfurt je nach Baualter bei einer Größe von 15 m^2 monatlich zwischen 15,74 € und 17,37 € pro m^2, wobei für die Endmiete noch die Betriebskosten sowie verschiedene Zu-/Abschläge hinzukommen (MAGISTRAT STADT FRANKFURT A. M. 2018b). In Frankfurt fällt des Weiteren auf, dass Wohnungen auch in einfachen oder mittleren Wohnlagen deutlich über den ortsüblichen Vergleichsmieten angeboten werden, was besonders für einkommensschwache Haushalte zu extremen Schwierigkeiten führen kann (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a). Aber inwieweit haben sich die Mieten verändert? Sind wirklich viele einkommensschwache Haushalte betroffen?

Zur Beantwortung dieser Fragen habe ich mit Blick auf die Leitfrage meiner Arbeit das Untersuchungsgebiet Frankfurt mit einer Karte (*Abb. 1*) erfasst und hierbei insbesondere die Mietpreisveränderungen und die Arbeitslosenquote beleuchtet. Dabei wurden Datengrundlagen bis 2014

einbezogen, da zur Mietpreisveränderung auf Stadtteilebene nur Daten bis 2014 zur Verfügung standen. Alle neueren Datengrundlagen bezogen sich auf die Stadt Frankfurt im generellen und ermöglichten so keine stadtteilbezogene Betrachtung.

Abb. 1: Mietpreisentwicklung in Bezug zur Arbeitslosigkeit in den Stadtteilen von Frankfurt am Main



Quelle: eigene Karte basierend auf Institut für Wohnen und Umwelt 2015, Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt a. M. 2014a/2015a/2016a

Für die grau schraffierten Flächen, also die Stadtteile Flughafen, Riederwald und Innenstadt, lagen mir keine Daten vor. Die fehlenden Datensätze wurden mit der fehlenden Relevanz des Stadtteils Flughafen für den Mietwohnungsmarkt und nicht öffentlich vermarkteten Neubauten im Stadtteil Riederwald begründet (INSTITUT FÜR WOHNEN UND UMWELT 2015). Auffällig bei der Betrachtung der Daten war für mich, dass das gesamte Stadtgebiet prozentual rückläufige Arbeitslosenzahlen und mit Ausnahme eines einzigen Stadtteils, Harheim, steigende Mieten aufweist (BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN FRANKFURT A. M. 2014a/2015a/2016a, INSTITUT FÜR WOHNEN UND UMWELT 2015). Obwohl es einige Gründe für den Rückgang der Arbeitslosenquote gibt, spricht dieser soziale Wandel in Verbindung mit den stark ansteigenden Mietpreisen meiner Meinung nach für eine Gentrifizierung, zumindest einiger Stadtteile (DICKMANN 2004). Wenn man auf die Definition der Gentrifizierung nach Marcuse 1986 zurückkommt: „Verdrängung einkommensschwacher Schichten aus einem Wohnviertel" (MARCUSE 1986 nach MÖSGEN/SCHIPPER 2017, 127) und dies durch ansteigende Mieten im Zuge von Aufwertungs-, Modernisierungs- und Neubauprojekten begründet sieht, würde es Sinn machen, dass in den Stadtteilen mit enormen Mietsteigerungen der Anteil der Arbeitslosen besonders rückläufig ist. Auffallende Mietsteigerungen von 25 bis 30 Prozent gab es zwischen 2009 und 2014 vor allem im Ostend, in Griesheim, dem Bahnhofsviertel, Dornbusch und Seckbach (eigene Berechnungen nach INSTITUT FÜR WOHNEN UND UMWELT 2015). Dies bekräftigt die Befunde aus den verschiedensten wissenschaftlichen Fachzeitschriften[4] und die Aussagen der von mir interviewten Experten (NTERVIEWS SCHINDEL 29.08.2018/MÜLLER 03.09.2018). Denn hier wurde besonders das Ostend auffällig häufig zum Thema gemacht. Auch das Bahnhofsviertel wird besonders in Presseartikeln[5] häufiger in Verbindung mit Gentrifizierung genannt. Entgegen anderer wissenschaftlicher Artikel ist das Gallusviertel allerdings mit einer prozentualen Veränderung der Angebotsmieten von fast 15 Prozent im Vergleich zu dem Ostend statistisch eher unauffällig. Betrachtet man ausschließlich die Arbeitslosenquote von 2014, so sind besonders Kalbach-Riedberg mit der niedrigsten Quote (1,9 Prozent) und Fechenheim mit der höchsten von 10,1 Prozent auffällig (BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN/FRANKFURT 2014a). Das Ostend liegt mit einer Arbeitslosenquote von 5 Prozent leicht unter dem städtischen Durchschnitt von Frankfurt, wohingegen im Gallus der Anteil 6,2 Prozent noch über ein Prozent über dem städtischen Durchschnitt von 5,1 Prozent liegt (ebd.).

Inzwischen ist es in der ganzen Stadt Frankfurt erheblich schwieriger geworden, für mittlere oder einkommensschwache Haushalte erschwinglichen Wohnraum zu finden (SCHIPPER 2016). Daraus folgt, dass diese Haushalte entweder einen erheblich größeren Teil ihres geringen Einkommens in

[4] Beispielsweise: MÖSGEN, ANDREA/SCHIPPER, SEBASTIAN (2017): Gentrifizierungsprozesse im Frankfurter Ostend. Stadtpolitische Aufwertungsstrategien und Zuzug der Europäischen Zentralbank. In: Raumforschung und Raumordnung 75 (2), 125-141.
[5] Beispielsweise: GÖPFERT 2018/ KEILBACH 2018 / JANKE 2016

Miete investieren müssen oder ins Umland verdrängt werden – in einigen Fällen auch beides (SCHIPPER 2016). Seit der letzten Krise 2010 gab es in Frankfurt eine fast stadtweite Gentrifizierungswelle, sodass seitdem die Immobilienpreise um weitere 68 Prozent und der durchschnittliche Mietpreis um 4 Prozent pro Jahr angestiegen sind (MÖSGEN/ROSOL ET AL. 2018). Dies lässt sich als späte Konsequenz der Finanzkrise von 2008 interpretieren (ebd.). Die (steigenden) Mieten werden allerdings auch immer durch mehrere Komponenten, wie hochwertigen Neubau, Modernisierungen und generell weniger günstige Mietwohnungen, beeinflusst und produziert (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a). Durch den ansteigenden Bedarf an innerstädtischen, zentralen und hochwertigen Wohnflächen kommt es aber schon seit 2004 vermehrt zu stadtteilbezogenen Differenzen von Grundrenten (SCHIPPER 2013). Diese Differenzen bestehen allerdings nicht nur zwischen bereits gentrifizierten Stadtteilen, sondern erscheinen in Form einer Polarisierung zwischen Peripherie und Stadtzentrum, wie beispielsweise zwischen dem Westend und Zeilsheim sowie zwischen einzelnen innerstädtischen Stadtteilen (ebd.). Die Differenzen spiegeln hierbei unterschiedliche stadtteilbezogene Erwartungen im Hinblick auf in Zukunft zu erzielende Mieteinnahmen wider, und je größer diese Differenzen sind, desto größer wird der Druck auf die Eigentümer, deren Mietverhältnisse noch nicht der maximalen Verwertung entsprechen (ebd.). (Grundrenten-)Differenzen zwischen zentralen Stadtteilen begünstigen somit die Gentrifizierung (ebd.).

An den drei Beispielen Osthafen, Westhaften und Deutschherrnufer in Frankfurt lässt sich zudem erkennen, dass Gentrifizierung aktiv von der Stadt durch immobilienwirtschaftliche und lokalpolitische Strategien in Frankfurt begünstigt wird, um beispielsweise gehobenen Wohnraum zu schaffen und mit einkommensstarken Haushalten auch besonders qualifizierte Arbeitskräfte als Einwohner zu erhalten (SCHIPPER 2013). So ist die Aufwertung durch Frankfurts Zustimmung zum Leitbild der ‚Unternehmerischen Stadt' als Taktik im Wettbewerb um einkommensstarke und qualifizierte Arbeitskräfte stadtpolitisch gewollt und gesteuert (SCHIPPER 2016). Dies wird vor allem in den Neubauprojekten wie im Ostend, im Gallus, im Westhafen oder dem Europaviertel ersichtlich, die hauptsächlich auf teuren und gehobenen Wohnraum abzielen (ebd.). Demgegenüber gibt es einen Rückgang von öffentlich geförderten Sozialwohnungen (ebd.). Während es 1990 noch etwa 68.000 Sozialwohnungen gab, gibt es heute etwa nur noch 30.000 (ebd.). Obwohl es 2016 gegenüber 2012 etwa 400 geförderte Wohnungen weniger gibt, ist doch 2016 ein leichter Anstieg gegenüber 2015 zu verzeichnen (BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN/ FRANKFURT A.M. 2017).

Durch verschiedene politische Maßnahmen, wie das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG), welches sich 2014 im Entwurf befand, und das Mietrechtsänderungsgesetz von 2013, ließe sich ein Mietanstieg jedoch gesetzlich laut §558 des BGB weiter begrenzen (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a). Bis 2014 hatte Hessen hiervon allerdings noch keinen Gebrauch gemacht, obwohl 2014 über 50

Prozent von Frankfurts Mietwohnungen im teuren Preissegment von 11 € und mehr pro m^2 lagen sowie das Preisgefälle zwischen Stadtzentrum und -rand von 3 bis 5 € pro m^2 in Frankfurt besonders hoch lag (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a). Auch der Mietspiegel von 2014 zeigt, dass die Mieten in Frankfurt deutlich angestiegen sind und die innenstadtnahen Stadtteile Gallus sowie Ostend erstmalig einen Lagezuschlag hatten (SCHIPPER/WIEGAND 2015). Durch diese Mietsteigerungen könnten die Ertragslücken schließen, sodass einkommensschwache Haushalte aus diesen Stadtteilen zunehmend verdrängt werden (ebd.). Und dies geschieht, obwohl die Stadt Frankfurt mit dem städtischen Wohnungskonzern ABG Frankfurt Holding kommunales Wohneigentum besitzt und somit grundsätzlich über die Möglichkeit verfügt, um eine Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen zu verhindern (SCHIPPER 2016). Die ABG stellt mit ihren mehr als 51.000 Wohnungen eine zentrale Säule des Wohnungsmarktes dar und hat somit einen großen Einfluss auf die Entwicklung dieses Marktes (MAGISTRAT STADT FRANKFURT A. M. 2017). Durch ihre Bewirtschaftungspraxis bestimmt sie wesentlich das Mietniveau in Frankfurt mit (SCHIPPER 2016). Im Jahre 2013 gehörten sogar etwa 14 Prozent aller Wohnungen und 18 Prozent aller Mietwohnungen in Frankfurt der ABG (ebd.). Für 2018 hat sich die ABG mit der Stadt Frankfurt auf 40 Prozent geförderten Wohnungsneubau und die Deckelung der Mieten, also einem maximalen Mietanstieg von einem Prozent pro Jahr, für fünf Jahre geeinigt (MAGISTRAT STADT FRANKFURT A. M. 2017).
In Frankfurt gab es auch 2016 weiterhin eine große Nachfrage nach Immobilien. Die Preise auf dem Immobilienmarkt sind auch für Wohnungen aus dem Bestand weiter gestiegen (AFWF 2018a). Dies könnte unter anderem daran liegen, dass die Zinsen für Wohnungsbaukredite zurzeit ein besonders niedriges Niveau haben (ebd.).

Gelegentlich melden sich besorgte Einwohner aus Angst vor Verdrängung beim Amt für Wohnungswesen Frankfurt in der Hoffnung, dass die Politik sich mehr für ihre Belange einsetzt und aktiv wird, damit es zu weniger Verdrängung kommt (INTERVIEW BALDAUF 28.08.2018). Das Hauptproblem ist allerdings der nicht für die großen Bevölkerungszahlen ausreichende Wohnraum, der unter anderem durch viele Einschränkungen und Bauvorschriften stark begrenzt ist (ebd.). Aber auch generell steht nicht genug Bauland zur Verfügung, um neuen Wohnraum zu schaffen, was zwangsläufig steigende Mietpreise und weitere Verdrängung zur Folge haben muss (ebd.). Deswegen versucht die Stadt Frankfurt zunehmend den Bestand durch neue Stockwerke oder das Auffüllen kleinerer Baulücken aufzustocken, was den großen Bedarf und die Nachfrage aber insgesamt nicht abdecken kann (ebd.). Außerdem wird auch dies von der Bevölkerung kritisch gesehen, sodass es nicht selten zu Gegenwehr aus Teilen der Bevölkerung kommt: „Baut bitte, baut ganz viel, aber nur nicht bei mir in der Nähe“ (INTERVIEW BALDAUF 28.08.2018). Diese eher „LULU“-typische Reaktion drückt in diesem Falle besonders die Angst vor einem Wertverlust des Eigentums oder vor eingeschränkter Lebensqualität, wie etwa nicht ausreichendem Lichteinfall, aus, sodass die „LULU“s aus diesen Gründen schon keine Aufstockung in ihrem unmittelbaren Umfeld

akzeptieren (SCHIVELY 2007). Städtische Konzepte die gegen eine solche Reaktion helfen könnten sowie für einen sozialverträglichen Umgang mit Grund und Boden wären beispielsweise die Konzeptvergabe nach dem städtischem Erwerb von Grundstücken, um die Mietpreise zu bremsen, wie auch kooperative Modelle in der Wohnbaulandentwicklung auf privaten Grundstücken, bei denen ein Teil des Wertzuwachses für den geförderten Wohnungsbau und die Infrastruktur genutzt wird (MAGISTRAT STADT FRANKFURT A. M. 2018a). Da günstiger Wohnraum sehr knapp ist, will der Magistrat des Weiteren Anreize für den Bau von Sozialwohnungen schaffen, indem die Förderrichtlinien ergänzt und überarbeitet werden (ebd.). Das erklärte Ziel ist, dass sich die dreißig-Prozent-Quote im geförderten Wohnungssegment zu gleichen Teilen aus Förderweg 1 und 2 zusammensetzt sowie Bürger zunehmend zu Bauherren werden können (ebd.).

Eine Schwierigkeit bei der Betrachtung des Gentrifizierungsphänomens stellen die stadtteilbezogenen Daten dar, die „keine unmittelbaren Rückschlüsse auf die potentielle Gefährdung durch Aufwertungsverdrängung zu[-lassen]" (HAUSMANN/ STADT FRANKFURT A. M. 2012, 24). Das Problem ist hierbei auch, dass es häufig keine validen empirischen Forschungsdaten auf Stadtteilebene gibt, sondern die meisten Phänomene in Bezug auf den Wohnungsmarkt nur gesamtstädtisch betrachtet und analysiert werden (MAIL GEBHARDT 03.09.2018).

Im Hinblick auf die Gentrifizierung sind besonders die Stadtteile Ostend, Gallus, Nordend, Bockenheim und später auch Bornheim von Gentrifizierungstendenzen gefährdet und bedroht (INTERVIEW SCHINDEL 29.08.2018/INTERVIEW MÜLLER 03.09.2018). Stadtrat Mike Josef stellt in dem Zusammenhang sogar fest, „dass sich dieser [Gentrifizierungs-]Kreis immer weiter ausweitet und inzwischen auch Gebäude der 50er Jahre umfasst" (INTERVIEW JOSEF 27.09.2018). In den letzten Jahrzenten ist es zunehmend zur „Neoliberalisierung von Wohnungs- und Stadtplanungspolitiken" (INTERVIEW LATOCHA 06.09.2018) gekommen, wodurch besonders im Gallusviertel und im Ostend mittels Ertragslücken der Verwertungsdruck auf Immobilien gestiegen ist, auch wenn man durch politische Regulation bauliche Verbesserungen auch ohne extreme Verdrängungsprozesse hätte erreichen können (ebd.). Weil besonders die Stadtteile Ostend und Gallus bei der Betrachtung Frankfurts auffällig sind, möchte ich mich im Folgenden vor allem auf diese beiden konzentrieren.

Ostend

Das innerstädtisch gelegene Ostend hatte 2015 27.613 Einwohner und existiert als Viertel seit der Mitte des 19. Jahrhunderts (MÖSGEN/SCHIPPER 2017). Bis vor kurzem war das Ostend einer der wenigen zentralen Stadtteile in Frankfurt, der nicht gentrifiziert war und so besonders Einkommensschwachen und Arbeitslosen einen bezahlbaren Wohnraum bot (MÖSGEN/ROSOL ET AL. 2018). Das Ostend galt lange sogar als prinzipiell nicht-gentrifizierbarer Stadtteil (ebd.). So hatte der Stadtteil lange nur eine schlechte Infrastruktur, was sich an der schwachen Verkehrsanbindung,

fehlenden Bildungsinstitutionen, geringen Grünflächen, Parks oder Spielplätzen sowie an der relativ schlechten Bausubstanz zeigt (MÖSGEN/SCHIPPER 2017). Außerdem gab es viele laute und emissionsstarke Industrien, die an den Industriehafen angebunden waren, wie beispielsweise die Großmarkthalle, die sehr viel Verkehr produzierte und somit den Stadtteil für Wohlhabendere uninteressant werden ließ (ebd.). Neben diesen zwei ausschlaggebenden Gründen herrschte eine fragmentierte Eigentümerstruktur vor, die spekulative Entwicklungsdynamiken, wie sie in anderen Stadtteilen stattfanden, bremste, sowie ein extrem negatives Image infolge der (pejorativen) Stigmatisierung des Stadtteils als Arbeiterviertel (ebd.). Heute werden dort, in Relation zu den meisten anderen Stadtteilen, die höchsten Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen erzielt (AFWF 2018d).

Das Ostend ist traditionell eher durch bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen gekennzeichnet (MÖSGEN/SCHIPPER 2017). So kam es laut Freund 2002 hier hauptsächlich zur „Konzentration armer, gering integrierter und sozial schwacher Gruppen" (FREUND 2002 nach MÖSGEN/SCHIPPER 2017, 126). Das änderte sich im Ostend auch erst in Folge der 2000er Jahre, in denen die Europäische Zentralbank ins Ostend verlegt wurde, wodurch dieser Stadtteil auf eine andere Weise in den Fokus der Medien gerückt wurde (MÖSGEN/SCHIPPER 2017).

Gibt es heute eine Gentrifizierung im Ostend? Oder droht hier in Zukunft eine starke Gentrifizierung? Bestrebungen, das Ostend aufzuwerten, existieren bereits seit den 1980er Jahren (ebd.). Leitend war dabei für die Stadtpolitik die Strategie, in einem Stadtteil mit instabiler sozialer Struktur eine bessere soziale Mischung durchsetzen zu wollen (MÖSGEN/ROSOL ET AL. 2018). In den 1980ern wurden große Teile des Ostends zum Stadterneuerungsgebiet erklärt, die Stadt bot Subventionierungen für die Renovierung privater Wohngebäude an und investierte selbst vermehrt in die Infrastruktur (ebd.). Hierbei wurde zunächst noch darauf geachtet, dass es nicht zu Verdrängungsprozessen kam, indem die Subventionierungen nur unter der Bedingung eines zwölf-jährigen Einfrierens der Miete und des Verbots der Umwandlung in Eigentumswohnungen vergeben wurden (MÖSGEN/ROSOL ET AL. 2018). Mit den 1990ern wurde dann auch die Industrie an den Stadtrand verlegt, so dass neuer Platz für neue und teure Wohnungen entstand und zahlreiche Grundstücke meistbietend privatisiert werden konnten (ebd.). Nach 2000 änderte sich die Gesetzeslage und somit gab es zunächst keine Maßnahmen zur Mietkontrolle mehr. Außerdem gab es seitdem auch kaum neue Sozialwohnungen oder neuen bezahlbaren Wohnraum, sodass der Markt zunehmend profitorientierter wurde (ebd.). Während die Bodenpreise im Ostend bis in die 2000er Jahre deutlich langsamer als in anderen innenstadtnahen Stadtteilen anstiegen, gibt es dort seither die höchsten Bodenpreissteigerungen in Frankfurt. Viele Investoren hoffen, auch in Zukunft in diesem Stadtgebiet weiter ansteigende Mietpreise erzielen zu können (MÖSGEN/SCHIPPER 2017). Seit der Finanzkrise 2008 kommen dazu noch sinkende Profitraten sowie niedrige Zinsen,

die den Immobilienmarkt als Geldanlage deutlich interessanter machen (MÖSGEN/SCHIPPER 2017). Zwischen 2009 und 2014 stiegen die Mieten im Ostend um beinahe 30 Prozent auf fast 12 € pro m^2, was den drittstärksten Mietanstieg in Frankfurt darstellt und deutlich über dem Durchschnitt der Stadt liegt, wie an der von mir erstellten Karte (Abb. 1) ablesbar ist (MÖSGEN/ROSOL ET AL. 2018). Zunächst erscheinen Verknappung und Mietanstieg zwar nur als Folge eines schlechten Verhältnisses von Angebot und Nachfrage auf dem städtischen Wohnungsmarkt (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a). Trotzdem reagieren die meisten Immobilienbesitzer auf die geänderten Rahmenbedingungen und die steigende Nachfrage mit einer Aufwertung, die dann wiederum zu einem weiteren Mietanstieg beiträgt (ebd.).

Versucht man die vier Kernelemente von Gentrifizierung nach Davidson & Lees (DAVIDSON/LEES 2005 nach MÖSGEN/SCHIPPER 2017) auf das Ostend anzuwenden, lässt sich feststellen, dass alle dort entwickelten Kriterien auf das Ostend zutreffen: Das erste Kriterium, die Reinvestition von Kapital in die Bausubstanz oder in Immobilien, zeigt sich im Ostend hauptsächlich an der Privatisierung vieler Grundstücke und Wohngebäude sowie an der symbolischen Aufwertung des Stadtteils infolge des Zuzugs der Zentralbank (MÖSGEN/ROSOL ET AL. 2018, MÖSGEN/SCHIPPER 2017). Außerdem ist der Immobilienmarkt besonders seit der Finanzkrise 2008 als Geldanlage für Investoren deutlich interessanter geworden (MÖSGEN/SCHIPPER 2017). Auch der zweite Aspekt, die soziale Umschichtung durch den Zuzug von Besserverdienenden, ist in dem ehemaligen Arbeiterviertel, das früher vor allem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte geboten hat, an dem extremen Mietanstieg von fast 30 Prozent zwischen 2009 und 2014 ersichtlich (ebd., MÖSGEN/ROSOL ET AL. 2018). Die Indikatoren für einen soziokulturellen Wandel lassen sich in mehrfacher Hinsicht empirisch belegen (MÖSGEN/SCHIPPER 2017). Dabei wird nicht nur die Armut von Bewohnern, ablesbar an der Arbeitslosendichte oder dem prozentualen Anteil von Sozialleistungsempfängern, sondern auch der Wohlstand über die sozialversicherungspflichtigen Einkommen (Brutto) und über die Mietpreise statistisch in Rechnung gestellt. Auch unter diesen Gesichtspunkten lässt sich ein deutlicher Wandel in der Sozialstruktur des Ostends konstatieren: Zwischen 2009 und 2014 sank die Anzahl der Sozialhilfeempfänger, die Arbeitslosenquote sank auf ein unterdurchschnittliches Niveau, das aktuelle durchschnittliche Einkommen hingegen befindet sich auf einem außerordentlich hohen Stand im Vergleich zu dem Rest Frankfurts (MÖSGEN/ROSOL ET AL. 2018). Die Landschaftsveränderung, das dritte Kriterium nach Davidson und Lees, ist im Ostend der Wandel vom Industriestandort mit Industriehafen und Großmarkthalle hin zu hochpreisigen Eigentumswohnungen bei gleichzeitiger Verlagerung der Industrie an den Stadtrand (ebd., AFWF 2018d, MÖSGEN/ROSOL ET AL. 2018). Denn die schlechte Bausubstanz, der niedrige Wohnstandard sowie das negative Image bestand nur bis zum Zuzug der EZB (MÖSGEN/SCHIPPER 2017). Der vierte Aspekt, die direkte oder indirekte Verlagerung bzw. Verdrängung von Bevölkerungsgruppen in Frankfurt, wird im nächsten Kapitel eingehender analysiert.

Untypisch für eine Gentrifizierung durchläuft das Ostend jedoch nicht die für die Gentrifizierung im Allgemeinen typischen Phasen, und die Akteursgruppe der Pioniere spielt im Ostend kaum eine Rolle (MÖSGEN/SCHIPPER 2017). Die Gentrifizierung hat dennoch auch hier Veränderungen in der Struktur des Handels sowie der Wirtschaft zur Folge (GAINZA 2017). Deswegen habe ich, um die Nutzung und das Preissegment beispielhaft zu erfassen und betrachten zu können, einen Abschnitt der Hanauer Landstraße im Ostend Frankfurts kartiert (*Abb. 2*). Kartiert habe ich hierbei die Geschäftsräume auf Erdgeschossebene in Bezug auf die Nutzung und das vorherrschende Preissegment, während die häufig darüberliegenden Büro- und Wohngebäude nicht erfasst wurden. Das Preissegment habe ich durch den preislichen Vergleich mit anderen Geschäften in der Umgebung sowie dem Vergleich mit üblichen Preisen für die jeweilig angebotene Ware erfasst.

Der dabei kartierte Teil der Hanauer Landstraße Frankfurts fällt durch sein überwiegend mittleres bis gehobenes Preissegment auf. So werden in dem kartierten Abschnitt der Hanauer Landstraße 54 der 66 Geschäfts- und Verkaufsräume mittel- und hochpreisig (jeweils 27 je Preissegment) genutzt, während nur 12 Verkaufsräume durch das niedrige Preissegment ausgefüllt werden. Die Nutzung liegt dabei am Stärksten auf der Ebene des Einzelhandels und der Gastronomie. Oftmals ersetzen beim Phänomen der Gentrifizierung neue Boutiquen und Geschäfte die alten, wodurch in den betroffenen Bereichen die Mieten aufgrund der moderneren, meist deutlich hochpreisigeren Nutzung weiter ansteigen und das Viertel wiederum für in der Regel primär profitorientierte Investoren interessanter machen (Gainza 2017). Wenn also die Hanauer Landstraße einen Wandel der Geschäftsstruktur erfahren haben sollte, was von mir wegen fehlender Daten in diachronischer Perspektive an dieser Stelle nicht untersucht werden kann, könnte die in der Karte sichtbar gewordene preisliche Durchmischung und starke hochpreisige Nutzung dafür sprechen, dass eine Gentrifizierung auf Ebene des Handels zumindest schon begonnen hat.

Abb. 2: Straßenabschnitt der Hanauer Landstraße Frankfurt: Nutzung in Bezug auf das Preissegment

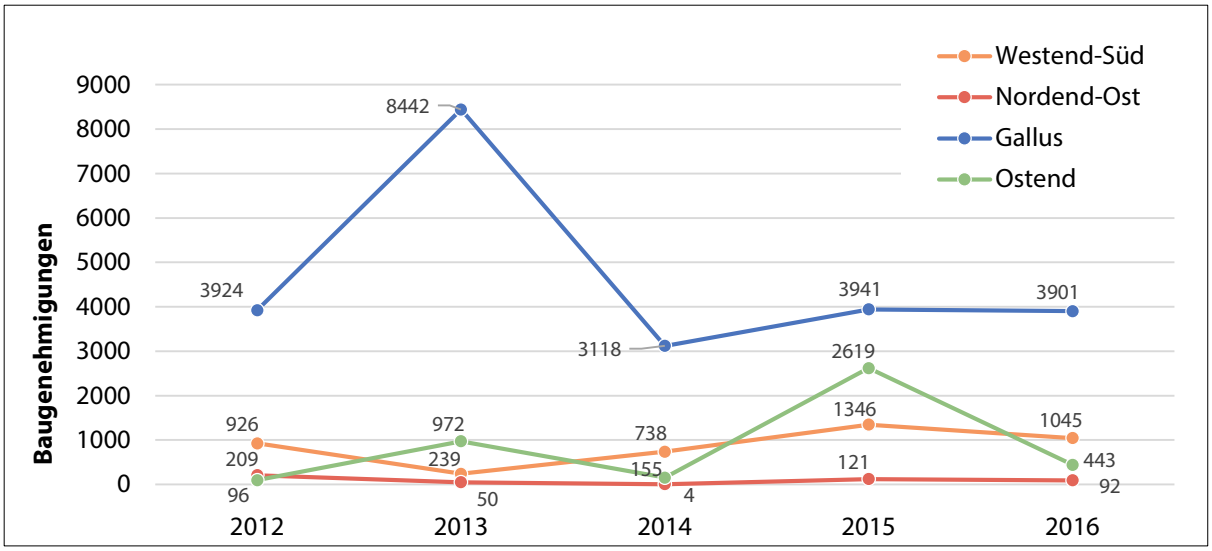
Quelle: eigene Karte basierend auf der Datenquelle Kober-Kümmerly+Frey Media AG 2018

Gallus

Das Gallusviertel ist im Hinblick auf die Gentrifizierung aktuell ein Paradebeispiel. Das Viertel hat mit 9.154 Einwohnern 2016, neben den Stadtteilen Nordend und Bornheim, eine der höchsten Bevölkerungsdichten in Frankfurt (AFWF 2018c). Es ist ebenfalls ein zentrales ehemaliges Arbeiterviertel und hatte genauso wie das Ostend bis zur Finanzkrise 2008 besonders geringe Mieten und bot so vor allem einkommensschwachen Haushalten sowie Menschen mit Migrationserfahrungen bezahlbaren Wohnraum (INTERVIEW LATOCHA 06.09.2018). Besonders die vielen (Neu-) Bauprojekte und Bauvorhaben im Umkreis des Gallusviertels, speziell im Europaviertel oder im östlichen Gallusviertel, führen zur Aufwertung und durch die damit in der Regel einhergehenden steigenden Mietpreise auch zur Verdrängung oder Veränderung der Bevölkerungsstruktur (SCHIPPER/WIEGAND 2015).

Die Anzahl der Neubauprojekte und Bauvorhaben geht aus Abbildung 3 hervor, die zeigt, dass es im Stadtteil Gallus im Vergleich zu anderen Gebieten generell deutlich mehr Baugenehmigungen gibt, besonders im Jahr 2013. Trotzdem muss für eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum laut dem Wohnungsmarktbericht 2017 die Neubautätigkeit noch weiter gesteigert werden (AFWF 2018d). Festzustellen ist, dass im Stadtteil Gallus und dem daran angrenzenden Europaviertel die meisten Neubauwohnungen entstanden sind (ebd.). Das Europaviertel besteht aus zentral gelegenen Neubauten mit hohen Quadratmeterpreisen, sodass es Tendenzen zum Übergreifen der Mietpreise gibt (INTERVIEW BALDAUF 28.08.2018).

Abb. 3: Baugenehmigungen (Gebäude, Wohnungen, Wohnräume)



Quelle: eigene Abbildung verändert und berechnet nach Bürgeramt, Statistik und Wahlen/ Frankfurt a.M. 2012a/ 2013a/ 2014b/ 2015b/ 2016b

Denn die Aufwertung des Gallusviertels durch das Europaviertel geschieht schon dadurch, dass beide fließend ineinander übergehen und Vermieter dazu neigen zu spekulieren, wieviel Miete sie im Vergleich zu den angrenzenden teuren Gebäuden erzielen können (ebd.). „Ähnlich wie ein Dominoeffekt würde das dann zunehmend auf das Gallusviertel übergreifen" (INTERVIEW BALDAUF 28.08.2018). Nach den 1970ern kam es zum Wandel des Viertels durch die Deindustrialisierung, den Rückgang des produzierenden Gewerbes sowie die Abwanderung von besserverdienenden Fachkräften in das suburbane Umland (SCHIPPER/LATOCHA 2018). Durch das weiter vorherrschende schlechte Image des Viertels blieb der Wohnraum hier zunächst weiter bezahlbar (ebd.). In den 1980er Jahren kam es dann zur Neubewertung des Gallus als potenzieller Bürostandort und in diesem Zuge zu einer kurzen Phase steigender Bodenpreise (SCHIPPER/LATOCHA 2018). Es kann davon ausgegangen werden, dass vor 1989 im Gallus keine Gentrifizierung möglich war, da 60 Prozent der Wohnungen im Besitz von nicht-gewinn- bzw. gemeinnützigen Unternehmen waren und diese bis 1989 über das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verpflichtet wurden, ihre Mieten an Preise zu binden, sodass besonders einkommensschwache Haushalte in diesem Stadtteil vor Verdrängung und Armut geschützt blieben (ebd., INTERVIEW LATOCHA 06.09.2018). Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wurde allerdings 1989 im Zuge der Neoliberalisierung der deutschen Wohnungspolitik abgeschafft und die Preisbindung damit aufgehoben (SCHIPPER/LATOCHA 2018). Parallel dazu gab es noch einen lokalpolitischen Wandel „zur unternehmerischen Stadt in Frankfurt" (ebd.). Auch die ABG Frankfurt Holding wurde zu dieser Zeit zur Profitorientierung umstrukturiert (SCHIPPER 2016). Millionen preisgebundene Wohnungen gingen zudem 1990 durch Helmut Kohls Steuerreform verloren, da viele privatisiert oder gewinnorientiert restrukturiert wurden (SCHIPPER/LATOCHA 2018). Einzige Ausnahme waren Genossenschaften und kollektive Eigentumsmodelle (ebd.). Trotzdem gab es bis zur Finanzkrise 2008 im Gallus eine vor allem einkommensschwache Sozialstruktur sowie niedrigere Bestands- und Angebotsmieten als in den Nachbarstadtteilen. Vor allem seit 2010 gibt es zudem auch immer mehr Neubau-Gentrifizierung in diesem Stadtteil (ebd.). So wurden etwa 8.000 neue und hochpreisige Wohnungen gebaut und die Ertragserwartungen dadurch an angrenzende und überwiegend gentrifizierte Stadtteile angepasst (ebd.). Die Rent-gap-Theorie kann daher besonders im Gallus als plausibles Erklärungsmodell für den Gentrifizierungsdruck gelten (ebd.).

Die Städte versuchen, den Wohnungsneubau wie den Geschosswohnungsbau (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a) vor allem zu nutzen, um sich an die steigende Nachfrage anzupassen, also auf den bestehenden Bedarf zu reagieren (ebd.). Trotzdem liegt der Neubau in Frankfurt meist im hochpreisigen Segment, sodass auch die Mieten meist über 13,80 € pro m^2 kosten, während Wohnungen im Bestand oft nur 11 € pro m^2 kosten (ebd.). Aber auch generell gibt es eine zunehmende Abweichung zwischen Neubau- und Bestandsmieten (ebd.). Dennoch kann man anhand der Bodenpreise, die als Indikator für vermehrte Renditeerwartungen gesehen

werden können, für das Gallusviertel feststellen, dass diese zwischen 2014 und 2016 (also in nur zwei Jahren) um etwa 60 Prozent gestiegen ist (SCHIPPER/LATOCHA 2018).

Die aktuellsten Entwicklungen vom September 2018 im Gallus lassen jedoch hoffen: Es wurden 422 neue Wohnungen bezugsfertig, sodass, auch wenn dies sicher noch nicht ausreicht, tatsächlich dringend benötigter zentraler Wohnraum neu geschaffen wurde (MAGISTRAT STADT FRANKFURT A. M. 2018c). Dieser wird zudem teilweise von der Stadt Frankfurt gefördert (zweiter Förderweg), um auch zusätzlichen Wohnraum für Familien und Senioren zu schaffen, die auf dem freien Wohnungsmarkt zunehmend Schwierigkeiten haben, erschwinglichen Wohnraum zu finden (MAGISTRAT STADT FRANKFURT A. M. 2018c). Trotzdem gibt es auch wieder ein hochwertiges Wohnprojekt, das Quartier „Wings" Kleyer-/Weilburger Straße (ebd.). Dort wurde die Architektur an den Bestand angelegt und nur der geforderte Anteil geförderten Wohnraums gebaut (ebd.). Dieses Wohnprojekt soll nach Fertigstellung besonders für Kapitalanleger und Eigennutzer durch hochwertige Ausstattung und kompakten Wohnraum mit gleichem Komfort interessant sein (ebd.).

4.1. Verdrängungstendenzen

Betrachten wir nun, inwiefern es in Frankfurt überhaupt zu Verdrängung kommt. Wer wird eigentlich wie verdrängt und inwiefern steht Verdrängung mit Gentrifizierung in Verbindung?

„Demnach stellt die Verdrängung weniger zahlungskräftiger Haushalte, ausgelöst durch steigende Mieten und/oder den Abriss bislang vergleichsweise günstigen Wohnraums, das Wesen der Gentrifizierung dar" (SCHIPPER 2018, 57). Diese Verdrängung betrifft besonders diejenigen, die sich die steigenden Mieten und Kaufpreise nicht leisten können, also vor allem einkommensschwache Haushalte (HAUSMANN/ STADT FRANKFURT A. M. 2012). Somit ist die Gentrifizierung hauptsächlich anhand der veränderten Sozialstruktur sowie Miet-/Bodenpreisentwicklung sichtbar (SCHIPPER 2018). Trotzdem stellte eine Studie von Friedrichs und Blasius 2016 fest, dass die Phasen der Verdrängung infolge mieterfreundlicher Gesetze in Deutschland länger dauern als in anderen Ländern (SCHIPPER/LATOCHA 2018). Aber was für Arten von Verdrängung gibt es?

Nach der Typologie (zur Verdrängung) von Marcuse 1986 und Holm 2010 gibt es folgende Verdrängungstypen: die direkte, die exkludierte und die indirekte Verdrängung (MÖSGEN/SCHIPPER 2017, SCHIPPER/LATOCHA 2018). Die indirekte Verdrängung stellt dabei eine Wegzugsentscheidung durch die „sozialräumliche Homogenisierung der Nachbarschaft" (MÖSGEN/SCHIPPER 2017, 12, SCHIPPER/LATOCHA 2018, 54) oder Veränderung der Gewerbestruktur oftmals auch aufgrund des Verlusts sozialer Beziehungen sowie Entfremdungstendenzen dar (SCHIPPER/LATOCHA 2018). Nicht mit einem Wegzug einher geht die Verdrängung aus dem bisher gewohnten Lebensstandard. Diese geht dafür aber mit einer Verschlechterung der Lebensqualität einher, da die Wohnkosten

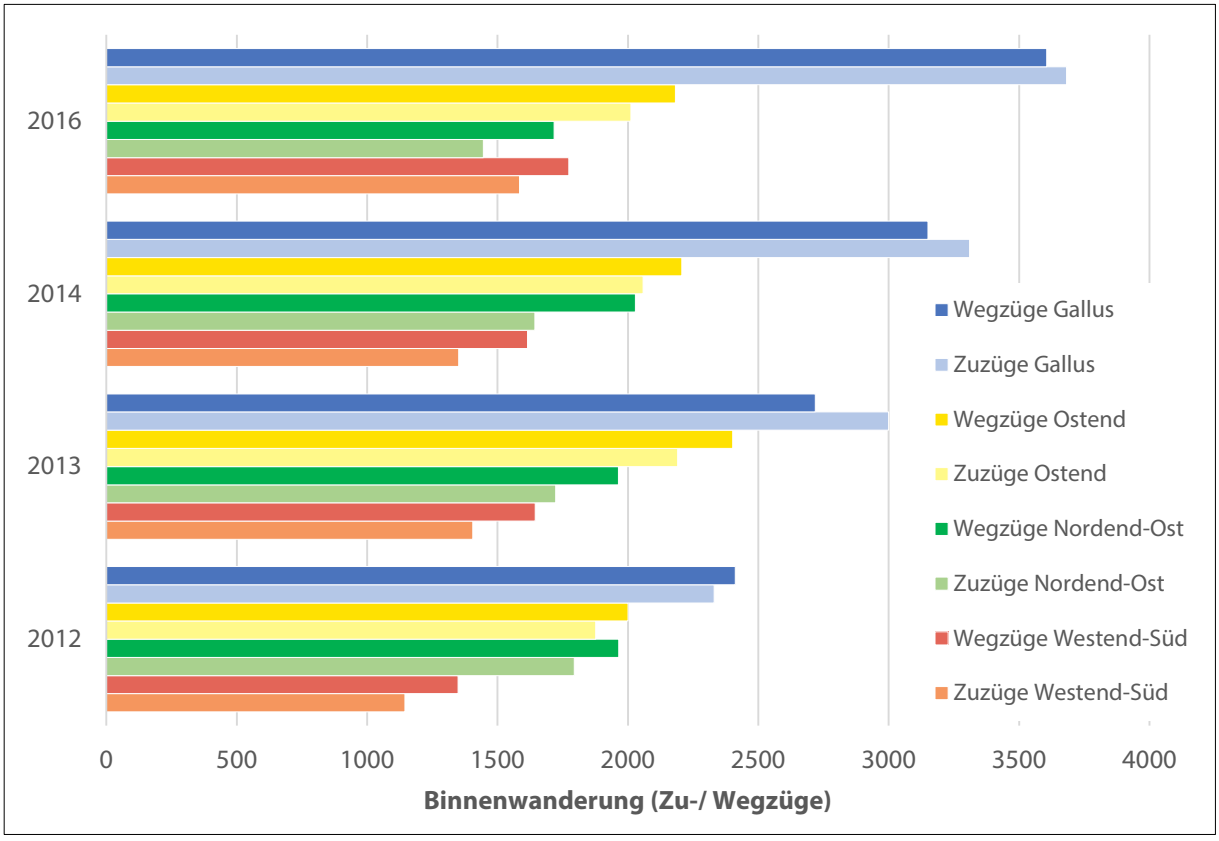
steigen und so ein höherer Anteil des Einkommens für die Miete ausgegeben wird oder Zimmer untervermietet werden müssen, so dass weniger Wohnfläche pro Person zur Verfügung steht (ebd.).

Auch in Frankfurt gibt es laut dem Amt für Wohnungswesen in einigen Stadtteilen durchaus Verdrängungsprozesse, wogegen von der Stadt inzwischen verschiedene Milieuschutzsatzungen auf den Weg gebracht wurden (INTERVIEW MÜLLER 03.09.2018). Diese Milieuschutzsatzungen sowie verschiedenste Neubauprojekte sollen den Wohnungsmarkt etwas entlasten und die alteingesessenen Bewohner vor Verdrängung schützen (INTERVIEW JOSEF 27.09.2018). Trotzdem haben besonders einkommensschwache Familien durch die überall voranschreitende Gentrifizierung Schwierigkeiten, im Stadtgebiet Frankfurt bezahlbaren Wohnraum zu finden, und werden somit häufig in das Umland verdrängt (SCHIPPER 2016). Im Ostend beispielsweise gibt es besonders exkludierende Verdrängungsprozesse, die einen sozialen Wandel durch nicht mehr bezahlbaren Wohnraum und Schließungsprozesse herbeiführen (MÖSGEN/ROSOL ET AL. 2018).

Daneben gibt es aber auch Tendenzen zu direkter Verdrängung, die eigentlich durch das nationale System und Gesetz der Mietenregulation und den damit maximalen Mietanstieg von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren ausgeschlossen werden sollte (ebd.). Trotzdem ergab eine quantitative Erhebung 2015 für Frankfurt, dass die Miet- und Wohnkostensteigerung einer der Hauptgründe ist, warum bestimmte Einwohner ihre Stadtteile verlassen müssen (ebd.). Betrachtet man die Binnenwanderung in einigen Stadtteilen Frankfurts (*Abb. 4*), lässt sich auch hier feststellen, dass besonders die Stadtteile Gallus und Ostend durch ihre hohen Zu- und Abwanderungszahlen gegenüber den anderen zwei Stadtteilen zunehmend auffälliger werden, was meines Erachtens als klares Indiz für wachsende Verdrängungstendenzen gewertet werden kann.

Denn besonders seit der weltweiten Finanzkrise 2008 wird überschüssiges Kapital vermehrt in den Immobiliensektor der deutschen Städte investiert, was in einigen Stadtteilen zunehmend Gentrifizierungsprozesse und damit auch Verdrängungstendenzen auslöst (SCHIPPER 2018). Obwohl die Miet-, Boden- und Wohnungspreise innerstädtisch variieren, sind in wachsenden und aufstrebenden Kommunen flächendeckend Mietsteigerungen zu beobachten und genau bei diesen sehr begrenzten Wohnungsmärkten, wie in Frankfurt, ist die Situation für Verdrängte deutlich schwieriger (ebd., MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a).

Abb. 4: Binnenwanderungen in Frankfurt nach Stadtteilen



Quelle: eigene Abbildung verändert und berechnet nach Bürgeramt, Statistik und Wahlen/ Frankfurt a.M. 2012b/2013b/2014c/2016c

4.2. Herausforderungen

Die mit dem Gentrifizierungsphänomen zusammenhängenden Probleme und Kontroversen ergeben sich bereits aus den verschiedenen Funktionen und Facetten von Wohnraum (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a). So ist Wohnraum ein Konsum- bzw. Gebrauchsgut, das rechtliche Regularien, wie das Mietrecht, einhalten muss, er dient aber auch der Existenzsicherung, der Sicherheit, dem Schutz oder als Rückzugsort (ebd.). Artikel 13 des Grundgesetzes garantiert beispielsweise die „Unverletzbarkeit" der Wohnung und der räumlichen Privatsphäre (ebd.). Dazu kommt, dass die Stadtentwicklung immer ein prekäres Spannungsfeld zwischen Aufwertungsprozessen und Verdrängungsprozessen darstellt (STADTPLANUNGSAMT FRANKFURT 2011). Die Aufgabe der Stadtplanung besteht darin, Risiken und den Nutzen sorgsam gegeneinander abzuwägen (ebd.). So muss sie einerseits Viertel mit Erneuerungsbedarf stabilisieren und gleichzeitig die Städtebauförderung durch Aufwertungsprozesse vorantreiben (ebd.).

Die in Frankfurt vorherrschenden hohen Preise deuten zunächst nur auf einen Nachfrageüberhang hin, da die Preise ökonomisch durch Angebot und Nachfrage bestimmt werden (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a). Trotzdem ist Wohnraum eine durch begrenztes Bauland relativ

knappe Ressource (ebd.). Und die Herausforderung für die Städte besteht deshalb weiterhin darin, zu verdichten, aufzuwerten und gleichzeitig eine ausgewogene soziale Mischung im Blick zu behalten (LÖW 2015).

Besonders in Problemquartieren oder sozial schwierigen Vierteln sind Aufwertungen allerdings tatsächlich nicht selten notwendig und erforderlich (HAUSMANN/ STADT FRANKFURT A. M. 2012). Eine gewisse Aufwertung oder Instandhaltung ist auch generell notwendig, da sich der Wohnraum im Lauf der Zeit unweigerlich als Gebrauchsgut abnutzt (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a). Ohne rechtzeitige Modernisierungsmaßnahmen droht den Stadtteilen ein baulicher Verfall, und die Innenstädte könnten zu reinen Pendler- oder Einkaufsbereichen ohne ständige Bewohner werden (REUSCHENBACH 2013). Ebenso ist eine Aufwertung häufig mit der Absicht einer guten Mischnutzung und damit auch der Reduzierung von innenstädtischer Autonutzung verbunden (ebd.). Gentrifizierung allerdings ist mehr als nur normale Aufwertung – besonders durch die mit Gentrifizierung einhergehende Verdrängung der einkommensschwächeren Bevölkerung ist sie sozialpolitisch kritisch zu betrachten (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a). Dennoch sind private Investitionen in Baubestände und Neubau nicht nur negativ zu sehen, da sie die Möglichkeit bieten, eine Stadterneuerung ohne öffentliche Förderung zu erreichen, und dazu beitragen können, den Bestand an neu entstehende Wohnbedürfnisse anzupassen (HAUSMANN/ STADT FRANKFURT A. M. 2012).

Innerstädtische Aufwertung verfolgt außerdem häufig das Ziel, mediale Aufmerksamkeit, einen Wiedererkennungswert und internationale Konkurrenzfähigkeit anzustreben, um als Stadt für Investoren, die Bevölkerung und Touristen attraktiver zu werden (REUSCHENBACH 2013). Außerdem wären renditeorientierte Investoren ohne entsprechende Nachfrage nicht beim Verkauf oder bei der Vermietung der hochpreisigen Wohnungen erfolgreich (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014a).

5 Fazit

Angesichts der steigenden Attraktivität der Großstädte als Wohn- und Arbeitsorte, des urbanen Bevölkerungswachstums und der damit verbundenen steigenden Nachfrage nach Wohnraum, sind Mietpreisentwicklung und Gentrifizierung, wichtige Themen unserer Zeit (ADAM/STURM 2014, SCHIPPER 2013). Die Vielzahl der an Gentrifizierungsprozessen beteiligten Akteure stellt dabei eine große Herausforderung für die Stadtplanung dar (REUSCHENBACH 2013). Gerade durch den zunehmenden Erwerb von Immobilien als Geldanlage oder Statussymbol erhöht sich der Druck auf den Wohnungsmarkt auf dem ein Angebot an bezahlbaren Wohnraum einer deutlich höheren Nachfrage gegenüber steht (FRANK 2018). Bei Beispiel Frankfurts zeigt sich dies sehr deutlich. Besonders seit der Finanzkrise 2008 gibt es in vielen innerstädtischen Stadtteilen Frankfurts mehr

Verdrängungs- und Aufwertungsprozesse, da seitdem der Immobilienmarkt zunehmend als sichere und rentablere Anlageform wahrgenommen wird (SCHIPPER/WIEGAND 2015, SCHIPPER 2016). Die Betrachtung des Mietspiegels in Frankfurt zeigt, dass insbesondere in innenstadtnahen Stadtteilen mit steigenden Einwohnerzahlen die Mieten stark steigen. Dies kann besonders für einkommensschwache Haushalte ein Problem darstellen.
Auf Stadtteilebene wurde anschließend speziell die Entwicklung im Ostend und im Gallus modellhaft untersucht, die, wie die erhobenen Daten zeigen, beide zunehmend gentrifiziert werden, sodass es hier empirisch nachweisbar zu einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte kommt. Für einkommensstärker Bevölkerungsteile, wie zum Beispiel (ausländische) Fachkräfte, ist die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete eine willkommene Entwicklung.

Der komplexe Prozess der Gentrifizierung ist dabei allerdings kein gesamtstädtisches Problem und betrifft deshalb auch nicht Frankfurt als Ganzes, sondern hauptsächlich bestimmte Stadtviertel und Wohnblocks, wobei sich die Wertschätzung und Attraktivität der verschiedenen Stadtteile und Wohnviertel aufgrund von baulichem Verschleiß oder aus ökonomischen Gründen allerdings sehr rasch ändern kann (HAUSMANN/ STADT FRANKFURT A. M. 2012). Bei aller Kritik am Gentrifizierungsphänomen sollte man allerdings im Blick behalten, dass die „[…] Stadt nie bleibt, wie sie ist, und dass sie [als Person] selbst [die] Stadt bereits verändert haben, häufig […] als Pioniere eines Gentrifizierungsprozesses“ (ADAM/STURM 2014, 273). Nicht vergessen sollte man außerdem, welchen Fortschritt die Städte in den mehr als vierzig Jahren politischer Städtebauförderung gemacht haben, wodurch das Leitbild der europäischen Stadt erst umgesetzt werden konnte (ADAM/STURM 2014).

Betrachtet man verschiedene Lösungsansätze für diese Problematik der Gentrifizierung, so fällt auf, dass Frankfurt in den 1920er Jahren mit etwa 12.000 günstigen Wohnungen als Vorreiter im Rahmen der sozialgerechten Wohnungspolitik galt (SCHIPPER 2016). Auch in Zukunft besitzt die Stadt Frankfurt mit einem Anteil von etwa 20 Prozent Mietwohnungen durchaus gute Ausgangsbedingungen, um wieder eine sozial gerechtere Wohnungspolitik zu realisieren (ebd.). So kann Gentrifizierung unter anderem nach Erik Clarks Überlegungen als politischer Prozess zum Beispiel durch mietrechtliche Regularien und Reformen des Mietrechts, stadtplanerische Entscheidungen, die Eigentümerstruktur und Stärkung von nicht-profitorientierten Wohnungsunternehmen verhindert werden (SCHIPPER/LATOCHA 2018). Gegen Exklusion und Armut sollten überdies vor allem soziale Maßnahmen, wie die Schaffung von Arbeitsplätzen, Bewerbungstrainings sowie die Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, ergriffen werden, da einzig die von der Politik beförderte soziale Mischung für sich allein keine Lösung gegen Gentrifizierung, Verdrängung und soziale Ungleichheit darstellen kann (MÖSGEN/ROSOL ET AL. 2018). Für einen dauerhaft erfolgreichen Umgang mit den Gentrifizierungsprozessen in Frankfurt

erscheinen aus meiner Sicht Strategien auf zwei Ebenen unabdingbar (STADTPLANUNGSAMT FRANKFURT 2011): Zunächst müssen verschiedene Maßnahmen in den betroffenen Vierteln, wie zum Beispiel der Erlass von Milieuschutzsatzungen oder die Ausübung von Vorkaufsrechten durch die Kommune, angestoßen werden (ebd.). Anschließend muss die Stadt für neue Einwohner bzw. die ohnehin steigenden Bevölkerungszahlen und die gestiegenen Wohnflächenbedarfe zusätzliche Wohngebiete, neue Wohnungen und Sozialwohnungen schaffen (ebd.). Eine auf diese Weise aktive Baulandpolitik ermöglicht es besser, die wachsende Nachfrage zu decken, und bietet gleichzeitig die Chance für den Bau von neuen geförderten Wohnungen (HAUSMANN/ STADT FRANKFURT A. M. 2012). Ein großes Problem hierbei besteht allerdings darin, dass das Bauland in Frankfurt stark begrenzt ist und de facto nicht mehr viele Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen (INTERVIEW BALDAUF 28.08.2018).

Zudem werden in vielen Stadtteilen diese hier aufgeführten Möglichkeiten nicht genutzt. So gab es etwa im Frankfurter Stadtteil Ostend bisher nur wenige wirksame Schritte zur Verhinderung von Verdrängungsprozessen (MÖSGEN/SCHIPPER 2017). Die städtische Wohnungspolitik reagiert zwar keineswegs unsensibel auf die vorhandenen Probleme, aber viele der drängenden sozialen Fragen bleiben zu lange oder gänzlich ungelöst (ATKINSON 2003). Stadtplanungsprozesse sind immer auch langwierige Prozesse, denn bei der Umsetzung bestimmter Planungsprozesse entstehen nicht selten schon neue Bedürfnisse und Herausforderungen (REUSCHENBACH 2013). Nicht nur die aktiven politischen Akteure, sondern auch die Gesamtgesellschaft sollten hierbei die Verantwortung für die Realisierung des Ziels, die Dynamik in Stadtentwicklungsprozessen nachhaltig zu verändern, übernehmen. Gegen negative Folgen der Gentrifizierung, wie etwa die Verdrängung einkommens-schwacher Einwohner, gibt es zwar „keine Patentrezepte" (STADTPLANUNGSAMT FRANKFURT 2011, 2), dennoch ist es wichtig, auch diese rechtzeitig zu erkennen, um beizeiten wirksam gegensteuern zu können (ebd.). Es bleibt sogar die Frage offen, ob ein gewisses Maß an Exklusion, Ausgrenzung und Verdrängung nicht sogar unabdingbar für die Modernisierung und Verbesserung des städtischen Wohnraums ist und insofern, trotz der damit verbundenen Nachteile, schlicht in Kauf genommen werden muss (ATKINSON 2003).

Momentan lebt etwa die Hälfte der Bevölkerung in städtischen Räumen (KABISCH/KOCH ET AL. 2018). Bis 2050 wird jedoch erwartet, dass sogar zwei Drittel aller Menschen im urbanen Raum leben (ebd.). Gegenüber den 740.000 Einwohnern, die Frankfurt 2017 hatte, wird für das Jahr 2030 in Frankfurt eine Bevölkerung von etwa 800.000 Einwohnern prognostiziert (MÖSGEN/ROSOL ET AL. 2018). Auch wenn diese Zahl nur ein Bevölkerungswachstum von 60.000 Einwohnern innerhalb der nächsten 13 Jahre bedeuten würde, würde dieser Trend den schon jetzt bestehenden Druck auf den Wohnungsmarkt weiter massiv verstärken. Das Institut für Wohnen und Umwelt in Darmstadt hat aufgrund von Haushaltsvorausberechnungen bis 2040 deswegen einen zusätzlichen

Wohnungsbedarf von etwa 106.000 Wohnungen prognostiziert (AFWF 2018e). Dieser zusätzliche Wohnungsbedarf wird eine Herausforderung für die Stadt Frankfurt, in der der Wohnraum schon jetzt so knapp ist, dass die Bevölkerung diese Frage als dringlichstes politisches Problem wahrnimmt (STADT FRANKFURT A. M. 2017). Zudem wird davon ausgegangen, dass bis 2026 fast 3.000 weitere Sozialwohnungen aus dem ohnehin schon begrenzten Sozialwohnungsbestand wegfallen werden, da die zeitlichen Bindungsfristen dafür auslaufen (AFWF 2018e). Gerade dieser Fakt könnte meines Erachtens nach besonders für die unteren Einkommensklassen zu einem großen Problem und weiterer Verdrängung führen, denn die „[…] rasante Verknappung und Verteuerung von Wohnraum in den (großen) Städten bringt die Gefahren von Verdrängung und sozialer Entmischung mit sich" (ZIMMER-HEGMANN 2015, 12). Nicht nur die Verdrängung besonders in beliebten innenstädtischen Wohngebieten wird deshalb zunehmen, sondern auch das damit einhergehende Konfliktpotenzial (ADAM/STURM 2014). Denn besonders energetisch notwendige Erneuerungsbedarfe und Nachrüstungen in Beständen werden in Zukunft zusätzlichen Druck auf die Mietpreisentwicklung ausüben, da diese Bauvorhaben und Mietpreise weiter extrem verteuern (ebd., INTERVIEW BALDAUF 28.08.2018). Aber „auch die weitgehendste Investition, der Abriss eines Gebäudes und der Neubau im Quartier, kann unter Beachtung der Sozialverträglichkeit der Maßnahme zu einer positiven Entwicklung [sowohl für die Stadt, als auch für die einkommens-schwächeren Haushalte] beitragen" (MÜTHER/WALTERSBACHER 2014b, I).

6 Literatur

ADAM, BRIGITTE/STURM, GABRIELE (2014): Was bedeutet Gentrifizierung und welche Rolle spielt die Aufwertung städtischer Wohnbedingungen? In: Informationen zur Raumentwicklung 23 (4), 267-275.

(AFWF) AMT FÜR WOHNUNGSWESEN FRANKFURT A. M. (2018a): Zusammenfassung. In: Wohnungsmarktbericht 2017, 7-8. (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/wmb%202017_internet.pdf)

(AFWF) AMT FÜR WOHNUNGSWESEN FRANKFURT A. M. (2018b): Ökonomische Rahmenbedingungen. In: Wohnungsmarktbericht 2017, 9-18. (ebd.)

(AFWF) AMT FÜR WOHNUNGSWESEN FRANKFURT A. M. (2018c): Wohnungsnachfrage. In: Wohnungsmarktbericht 2017, 19-23. (ebd.)

(AFWF) AMT FÜR WOHNUNGSWESEN FRANKFURT A. M. (2018d): Wohnungsangebot. In: Wohnungsmarktbericht 2017, 24-30. (ebd.)

(AFWF) AMT FÜR WOHNUNGSWESEN FRANKFURT A. M. (2018e): Künftige Entwicklung. In: Wohnungsmarktbericht 2017, 53-58. (ebd.)

ATKINSON, ROWLAND (2003): Domestication by *Cappuccino* or a Revenge on Urban Spaces? Control and Empowerment in the Management of Public Spaces. In: Urban Studies 40 (9), 1829-1843.

BERNT, MATTHIAS/ZWILLING, JAN (2015): „Wir brauchen kontextsensiblere Gentrification-Forschung". In: Nachrichten Magazin der Akademie für Raumforschung und Landesplanung 45 (1), 16-19.

BORSDORF, AXEL/BENDER, OLIVER (2010): Allgemeine Siedlungsgeographie. Aktuelle Prozesse der Entwicklung im Siedlungsraum. Stadterneuerung, Gentrifizierung und Reurbanisierung. Wien / Köln / Weimar: Böhlau Verlag, 216-224.

BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN/ FRANKFURT A. M. (2012a): Bauen und Wohnen. Kapitel 6. Baugenehmigungen 2012. In: Materialien zur Stadtbeobachtung (15), 112-113. (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/MSB_ST_15_Kapitel_6.pdf)

BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN/ FRANKFURT A. M. (2012b): Bevölkerung. Kapitel 2. Binnenwanderungen 2012. In: Materialien zur Stadtbeobachtung (15), 40-41. (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/MSB_ST_15_Kapitel_2.pdf)

BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN/ FRANKFURT A. M. (2013a): Bauen und Wohnen. Kapitel 6. Baugenehmigungen 2013. In: Materialien zur Stadtbeobachtung (17), 114-115. (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/06_Bauen_und_Wohnen.pdf)

BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN/ FRANKFURT A. M. (2013b): Bevölkerung. Kapitel 2. Binnenwanderungen 2013. In: Materialien zur Stadtbeobachtung (17), 40-41. (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/02_Bevoelkerung.pdf)

BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN/ FRANKFURT A. M. (2014a): Arbeitsmarkt: Arbeitslose 2014. In: Materialien zur Stadtbeobachtung (20), 82-83. (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/04_Arbeitsmarkt.2432599.pdf)

BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN/ FRANKFURT A. M. (2014b): Bauen und Wohnen. Kapitel 6. Baugenehmigungen 2014. In: Materialien zur Stadtbeobachtung (20), 114-115. (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/06_Bauen_und_Wohnen.2430390.pdf)

BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN/ FRANKFURT A. M. (2014c): Bevölkerung. Kapitel 2. Binnenwanderungen 2014. In: Materialien zur Stadtbeobachtung (22), 40-41. (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/MSB_22_Bev%C3%B6lkerung.pdf)

BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN/ FRANKFURT A. M. (2015a): Arbeitsmarkt: Arbeitslose 2015. In: Materialien zur Stadtbeobachtung (22), 84-85 (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/MSB_22_Arbeitsmarkt.pdf)

BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN/ FRANKFURT A. M. (2015b): Bauen und Wohnen. Kapitel 6. Baugenehmigungen 2015. In: Materialien zur Stadtbeobachtung (22), 116-117. (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/MSB_22_Bauen_Wohnen.pdf)

BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN/ FRANKFURT A. M. (2016a): Arbeitsmarkt: Arbeitslose 2016. In: Materialien zur Stadtbeobachtung (24), 140-141. (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/MSB24_Arbeitsmarkt.pdf)

BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN/ FRANKFURT A. M. (2016b): Bauen und Wohnen. Kapitel 3. Baugenehmigungen 2016. In: Materialien zur Stadtbeobachtung (24), 76-77. (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/MSB24_Bauen_und_Wohnen.pdf)

BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN/ FRANKFURT A. M. (2016c): Bevölkerung. Kapitel 2. Binnenwanderungen 2016. In: Materialien zur Stadtbeobachtung (24), 54-55. (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/MSB24_Bevoelkerung.pdf)

BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN/ FRANKFURT A. M. (2017): Bauen und Wohnen. Kapitel 3. Bauüberhang und geförderte Wohnungen. In: Statistisches Jahrbuch 2017, 69. (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/Statistisches%20Jahrbuch%202017.pdf)

DANGSCHAT, JENS S. (1988): Gentrification: Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel. In: Soziologische Stadtforschung (=Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie (29)), 272-292.

DAVIDSON, MARK/LEES, LORETTA (2005): New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. In: Environment and Planning A 37 (7), 1165-1190.

DICKMANN, FRANK (2004): Gentrification. Verdrängungs- und Aufwertungsprozesse in unseren Städten. In: Praxis Geographie 34 (11), 8-10.

FRANK, SUSANNE (2018): Inner-City Suburbanization – no Contradiction in Terms. Middle-Class Family Enclaves are Spreading in the Cities. In: Raumforschung und Raumordnung 76 (2), 123-132.

FRANKFURTER ALLGEMEINE/DPA (2018): Plus 15 Prozent. Die Wohnungspreise steigen weiter – nicht nur in Berlin. http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/die-wohnungspreise-steigen-weiter-nicht-nur-in-berlin-15695358.html (zuletzt eingesehen am 01.09.2018)

GAEBE, WOLF (2004): Urbane Räume. Stuttgart: Eugen Ulmer.

GAINZA, XABIER (2017): Culture-led neighbourhood transformations beyond the revitalistion /gentrification dichotomy. In: Urban Studies 54 (4), 953-970.

GÖPFERT, CLAUS-JÜRGEN IN FRANKFURTER RUNDSCHAU (2018): Frankfurter Bahnhofsviertel. Armen droht am Hauptbahnhof die Verdrängung. http://www.fr.de/frankfurt/stadtteile/frankfurt-west /frankfurter-bahnhofsviertel-armen-droht-am-hauptbahnhof-die-verdraengung-a-1429523 (zuletzt eingesehen am 14.09.2018)

HAUSMANN, DIERK/ STADT FRANKFURT A. M. (2012): Gentrifizierung – sozialverträgliche Stadtteilentwicklung: Fachtagung in Frankfurt a. M. am 17.11.2011 (Im Dialog 9)

HIRSCHEL, DIERK IN FRANKFURTER RUNDSCHAU (2018): Mieten. Die neue soziale Frage. Bezahlbarer Wohnraum ist aber keine gewöhnliche Ware. Wohnen ist soziales Grundrecht, das nicht der Logik des Marktes unterworfen werden darf. http://www.fr.de/wirtschaft/gastwirtschaft/mieten-die-neue-soziale-frage-a-1560377 (zuletzt eingesehen am 01.09.2018)

INSTITUT FÜR WOHNEN UND UMWELT (2015): Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des §556d BGB anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 49-51. https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/ gutachten_neuvertragsmietbremse.pdf

JANKE, KLAUS IN WIRTSCHAFTSWOCHE (2016): Gentrifizierung in Frankfurts Bahnhofsviertel. Explodierende Mieten im verruchten Viertel. https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/gentrifizierung-in-frankfurts-bahnhofsviertel-explodierende-mieten-im-verruchten-viertel/13967158.html (zuletzt eingesehen 13.09.2018)

KABISCH, SABINE/KOCH, FLORIAN ET AL. (2018): Urbane Transformationen unter dem Leitbild der Nachhaltigkeit. In: Geographische Rundschau 70 (6), 4-9.

KEILBACH, MIRIAM IN FRANKFURTER RUNDSCHAU (2018): Bahnhofsviertel Frankfurt. Drogen, Rotlicht, Coole Bars. Im Bahnhofsviertel Frankfurt treffen auf engstem Raum viele Gegensätze aufeinander. Mit der zunehmenden Gentrifizierung können sich längst nicht alle anfreunden. http://www.fr.de/frankfurt/stadtteile/frankfurt-west/bahnhofsviertel-frankfurt-drogen-rotlicht-coole-bars-a-1456222 (zuletzt eingesehen am 08.09.2018)

KOBER-KÜMMERLY+FREY MEDIA AG (2018): Hanauer Landstraße Frankfurt. (https://www.mapz.com/map)

LÖW, MARTINA (2015): Verteilungskonflikte in Städten. Armut am Stadtrand und Gentrifizierung im Zentrum? In: Kongress Kooperative Stadtentwicklung 20.05.2015 im Rahmen der 10. Bielefelder Stadtentwicklungstage zum Thema: Meine, Deine, unsere Stadt – Wem gehört die Stadt?, 1-5. (http://www.kooperativestadtentwicklung.de/fileadmin/Bilder/Kongress_2015/VortragL%C3%B6w.pdf)

MAGISTRAT STADT FRANKFURT A. M. (2017): Interview. In: Frankfurtbaut. Aktuelle Planungs- und Bauvorhaben 8, 8-9. (http://www.frankfurt-baut.de/downloads/Frankfurtbaut-Ausgabe-Winter2017.pdf)

MAGISTRAT STADT FRANKFURT A. M. (2018a): Editorial. In: Frankfurtbaut. Aktuelle Planungs- und Bauvorhaben 9, 4. (http://www.frankfurt-baut.de/downloads/Frankfurtbaut-Ausgabe-Sommer2018.pdf)

MAGISTRAT STADT FRANKFURT A. M. (2018b): Mietspiegel 2018. (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/mietspiegel%204c.pdf)

MAGISTRAT STADT FRANKFURT A. M. (2018c): Stadtteile. In: Frankfurtbaut. Aktuelle Planungs- und Bauvorhaben 9, 5-19. (http://www.frankfurt-baut.de/downloads/Frankfurtbaut-Ausgabe-Sommer2018.pdf)

MANUS, CHRISTOPH IN FRANKFURTER RUNDSCHAU (2018): Wohnen in Frankfurt. Mieten in Frankfurt steigen noch schneller. Wohnungen in Frankfurt verteuern sich auch im Bundesweiten Vergleich massiv. Viel internationales Kapital drängt in den Markt und macht die Stadt besonders teuer. http://www.fr.de/frankfurt/wohnen/wohnen-in-frankfurt-mieten-in-frankfurt-steigen-noch-schneller-a-1550971 (zuletzt eingesehen am 30.08.2018)

MARCUSE, PETER (1986): Abandonment, Gentrification, and Displacement: The Linkages in New York City. In: Smith, N.; Williams, P. (Hrsg.): Gentrification of the City. Boston: Routledge, 153–177.

MARTIN, CHRISTIANE/BÜRKLE, DOROTHEE ET AL. IN SPEKTRUM (o.J.): Lexika. Lexikon der Geographie. Bodenrente. https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/bodenrente/1161 (zuletzt eingesehen am 04.09.2018)

MÖSGEN, ANDREA/SCHIPPER, SEBASTIAN (2017): Gentrifizierungsprozesse im Frankfurter Ostend. Stadtpolitische Aufwertungsstrategien und Zuzug der Europäischen Zentralbank. In: Raumforschung und Raumordnung 75 (2), 125-141.

MÖSGEN, ANDREA/ROSOL, MARIT ET AL. (2018): State-led gentrification in previously 'un-gentrifiable' areas: Examples from Vancouver/Canada and Frankfurt/Germany. In: European Urban and Regional Studies 00 (0), 1-15.

MÜTHER, ANNA MARIA/WALTERSBACHER, MATTHIAS (2014a): Wie Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik den Wandel in Quartieren beeinflussen. In: Informationen zur Raumentwicklung 23 (4), 333-348.

MÜTHER, ANNA MARIA/WALTERSBACHER, MATTHIAS (2014b): Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung. Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel. Einführung. In: Informationen zur Raumentwicklung 23 (4), I-III.

REUSCHENBACH, MONIKA (2013): Europas Städte wandeln sich. Tendenzen und Entwicklungen in der europäischen Stadtplanung. In: Geographie heute 34 (311/312), 2-9.

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

SCHIPPER, SEBASTIAN (2016): Wohnungsnot und Gentrifizierung in Frankfurt/Main. Zur Rolle der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ABG Holding in gegenwärtigenVerdrängungsprozessen. In: AK Kritische Geographie Frankfurt (ed.): Kommunale Kürzungspolitik in der Region Frankfurt/Rhein-Main. Frankfurt am Main: 44-50.

SCHIPPER, SEBASTIAN (2018): Zur politischen Ökonomie der Gentrifizierung: Warum kommt es zu Verdrängungsprozessen und wie lassen sich diese verhindern? In: Bernhard Emunds, Claudia Czingon und Michael Wolff (Hrsg.): Stadtluft macht reich/ arm. Stadtentwicklung, soziale Ungleichheit und Raumgerechtigkeit. Weimar: Metropolis (Die Wirtschaft der Gesellschaft), 57-80.

SCHIPPER, SEBASTIAN/WIEGAND, FELIX (2015): Neubau-Gentrifizierung und globale Finanzkrise. Der Stadtteil Gallus in Frankfurt am Main zwischen immobilienwirtschaftlichen Verwertungszyklen, stadtpolitischen Aufwertungsstrategien und sozialer Verdrängung. In: Sub\urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung 3 (3), 7-32.

SCHIPPER, SEBASTIAN/LATOCHA, TABEA (2018): Wie lässt sich Verdrängung verhindern? Die Rent-Gap-Theorie der Gentrifizierung und ihre Gültigkeitsbedingungen am Beispiel des Frankfurter Gallus. In: Sub\urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung 6 (1), 51-76.

SCHIVELY, CARISSA (2007): Understanding the NIMBY and LULU phenomena: Reassessing our knowledge base and informing future research. Journal of planning Literature 21(3), 255-266.

SMITH, NEIL (1975): Toward a theory of gentrification. A back to the city movement by capital, not people. In: Journal of the American Planning Association 45 (4), 538-548.

STADT FRANKFURT A. M. (2017): Frankfurter Bürgerbefragung 2016 – die größten Stadtprobleme aus Sicht der Frankfurterinnen und Frankfurter. In: Statistik.aktuell 7. (https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/07_BB2016_Gr%C3%B6%C3%9FteProbleme.pdf)

STADTPLANUNGSAMT FRANKFURT (2011): Gentrifizierung – sozialverträgliche Stadtteilentwicklung. In: Fachtagung am 17.11.2011 im Kolpinghaus Frankfurt am Main, 1-3. (https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/gentrifizierung_sozialvertraegliche_stadtteil entwicklung _ 11377.html?psid=48)

WIEGANDT, CLAUS-C. (2012): Stadtentwicklung in Deutschland. Trends zur Polarisierung. In: Geographische Rundschau 64 (7/8), 46-53.

ZIMMER-HEGMANN, RALF (2015): Zukunft des Wohnens in unseren Städten. In: Nachrichten Magazin der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) 45 (1), 12-15.