

Gentrifizierung im Frankfurter Gallus

Auswertung einer Befragung von Bewohnerinnen und Bewohnern

Dr. Andrea Mösgen
Goethe Universität Frankfurt am Main
Institut für Humangeographie
Projektseminar Quantitative Verfahren

Theodor-W.-Adorno-Platz 6 | 60323 Frankfurt am Main | 069/798-35191 | moesgen@geo.uni-frankfurt.de

Zielsetzung der Untersuchung

Das Frankfurter Gallus ist ein ehemaliges Arbeiterviertel, das seit rund 10 Jahren starken Veränderungen ausgesetzt ist. Stadtpolitische Aufwertungsstrategien, die Neoliberalisierung der Wohnungspolitik und immobilienwirtschaftliche Verwertungslogiken führen im neu entstehenden Europaviertel, aber auch im „alten“ Gallus zu umfangreichem hochpreisigem Wohnungsneubau sowie Sanierungsmaßnahmen im Bestand. Die Folge ist ein hoher Gentrifizierungsdruck (Schipper, Wiegand 2015; Schipper, Latocha 2018).

Im Rahmen eines studentischen Forschungsseminars führten wir im April 2018 eine Bevölkerungsbefragung im Gallus südlich des Europaviertels durch, um die Perspektive und Betroffenheit der ansässigen Bevölkerung zu erfassen. Dabei interessierte uns besonders, wie sich die Wohnverhältnisse in den letzten Jahren verändert haben und wie die Bevölkerung diese Veränderungen bewertet.

Auf den folgenden Seiten finden Sie eine Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse. Befragt wurden 129 Personen. Die Angaben zur Mietsituation beziehen sich auf die 111 Haushalte, die zur Miete wohnen.

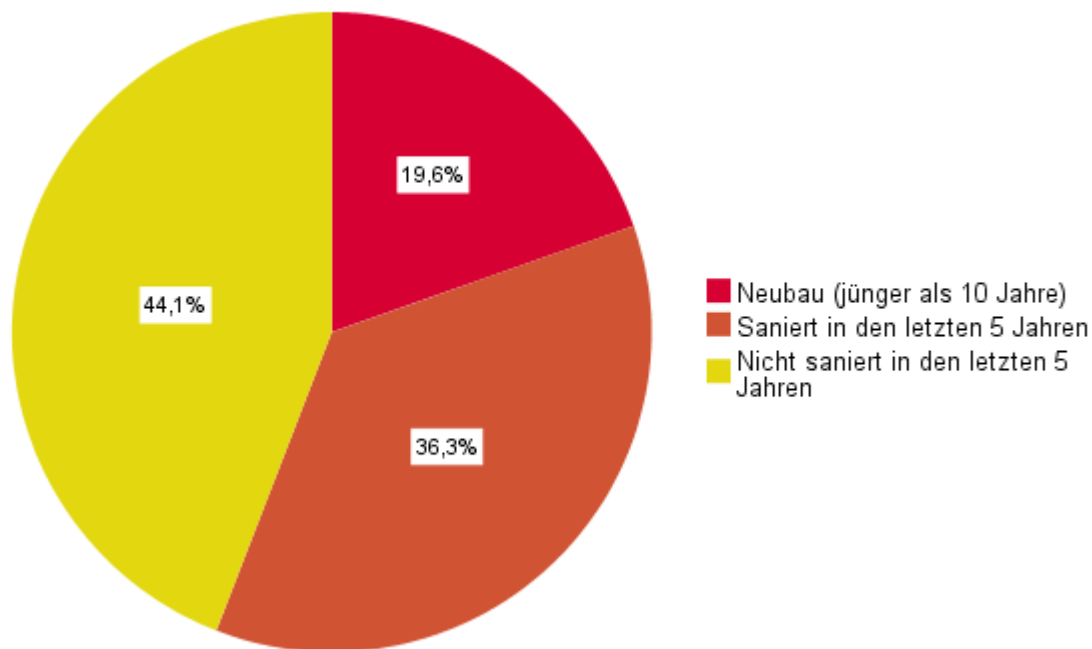
Befragungsergebnisse, Teil 1:

Wie verändert sich die Wohnsituation?



Die Wohnsituation verändert sich – Bauliche Aufwertung

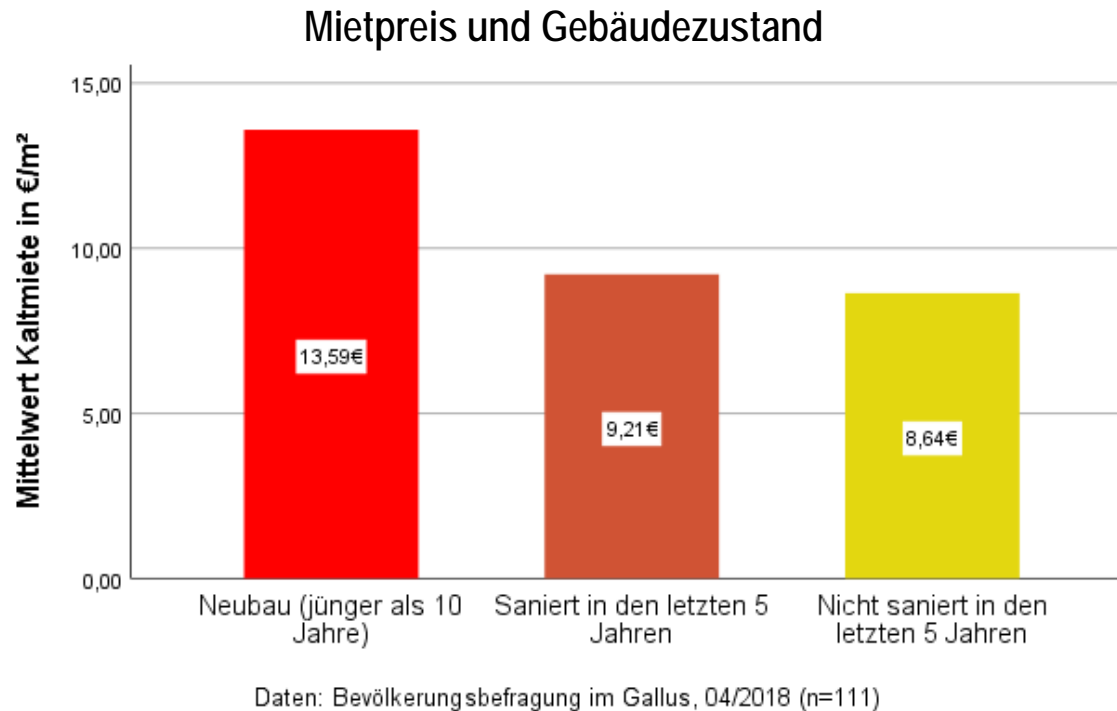
Neubau & Sanierungsmaßnahmen



Daten: Bevölkerungsbefragung im Gallus, 04/18 (n=111)

Mehr als die Hälfte der Mietwohnungen der befragten Personen wurde innerhalb der letzten 5 Jahre saniert oder neugebaut.

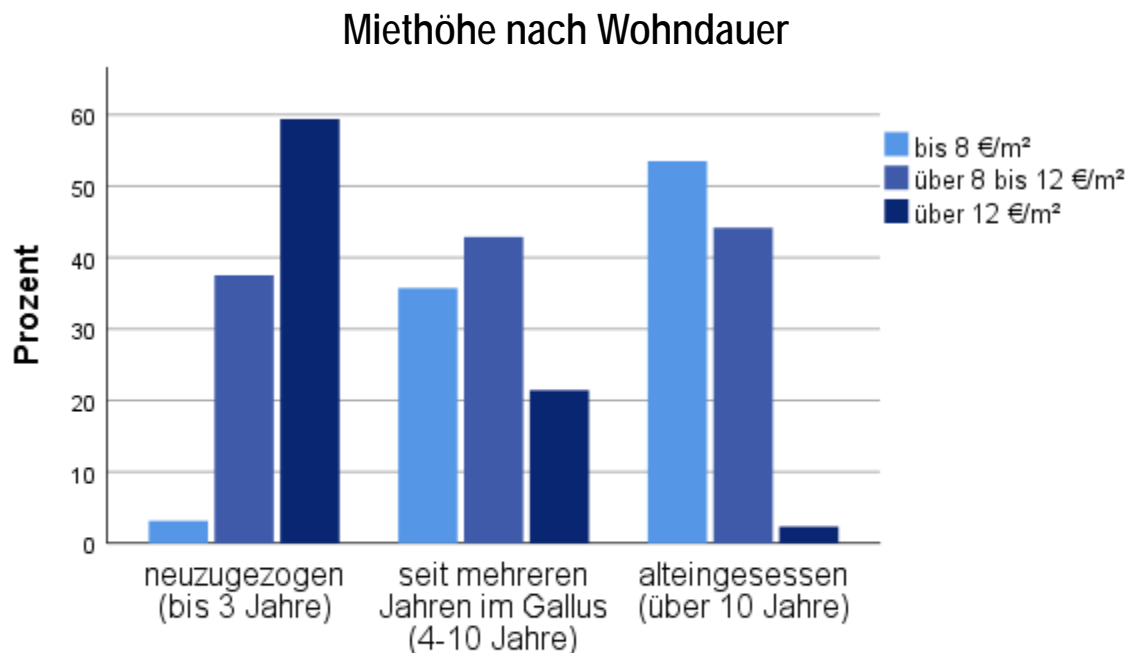
Die Wohnsituation verändert sich – Mietpreisentwicklungen



Die Miete unterscheidet sich in Abhängigkeit von Sanierungsmaßnahmen:

- Nicht sanierte Wohnungen weisen niedrigere Mieten auf als sanierte Wohnungen.
- Wohnungen im Neubau sind am teuersten.

Die Wohnsituation verändert sich – Mietpreisentwicklungen

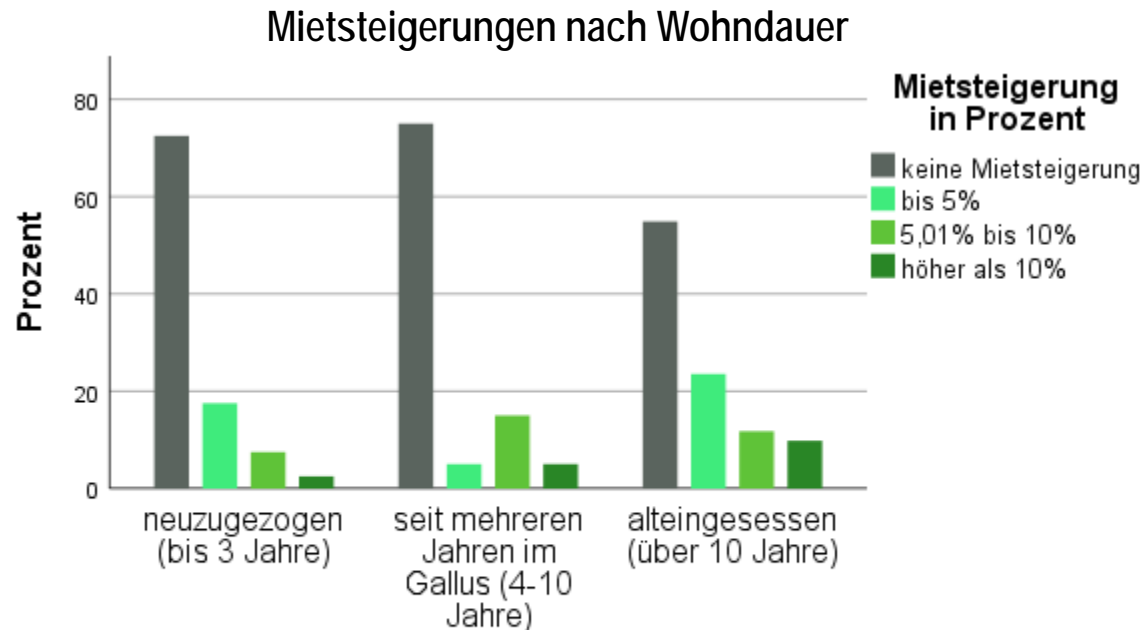


Daten: Bevölkerungsbefragung im Gallus, 04/2018 (n=111)

Der Mietpreis hängt deutlich von der Wohndauer der Befragten ab:

- Neuzugezogene zahlen sehr viel häufiger überdurchschnittliche Mieten (über 12 €/m²), Alteingesessene dagegen fast nie.
- Neuzugezogene zahlen fast nie unterdurchschnittliche Mieten (bis 8 €/m²), Alteingesessene hingegen sehr viel häufiger

Die Wohnsituation verändert sich – Mietpreisentwicklungen

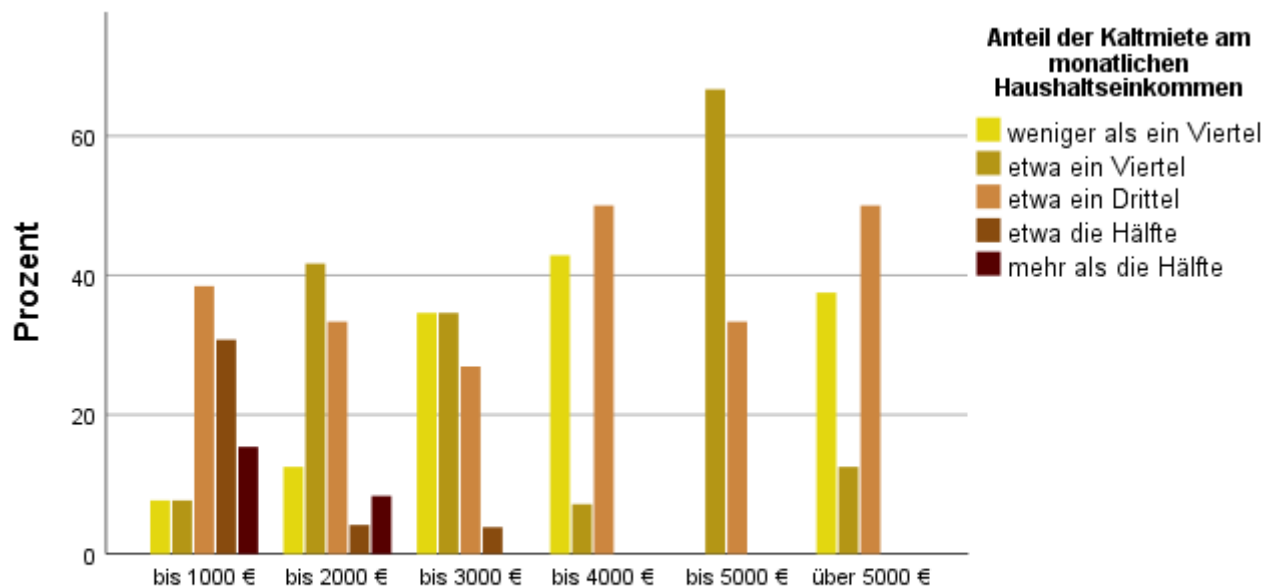


Daten: Bevölkerungsbefragung im Gallus, 04/2018 (n=111)

Alteingesessene waren am häufigsten und gleichzeitig von den stärksten Mieterhöhungen in den letzten 3 Jahren betroffen.

Die Wohnsituation verändert sich – Mietbelastung

Anteil der Kaltmiete am monatlichen Haushaltseinkommen pro Einkommensgruppe



Daten: Bevölkerungsbefragung im Gallus, 04/2018 (n=111)

Geringverdienende Haushalte werden durch die Mieten finanziell am meisten belastet:

- Haushalte mit geringem Einkommen (bis 2.000 €) müssen teilweise mehr als die Hälfte für ihre Monatsmiete zahlen.
- Haushalte mit einem Einkommen von mehr als 4.000 € im Monat geben nicht mehr als ein Drittel für die Monatsmiete aus.

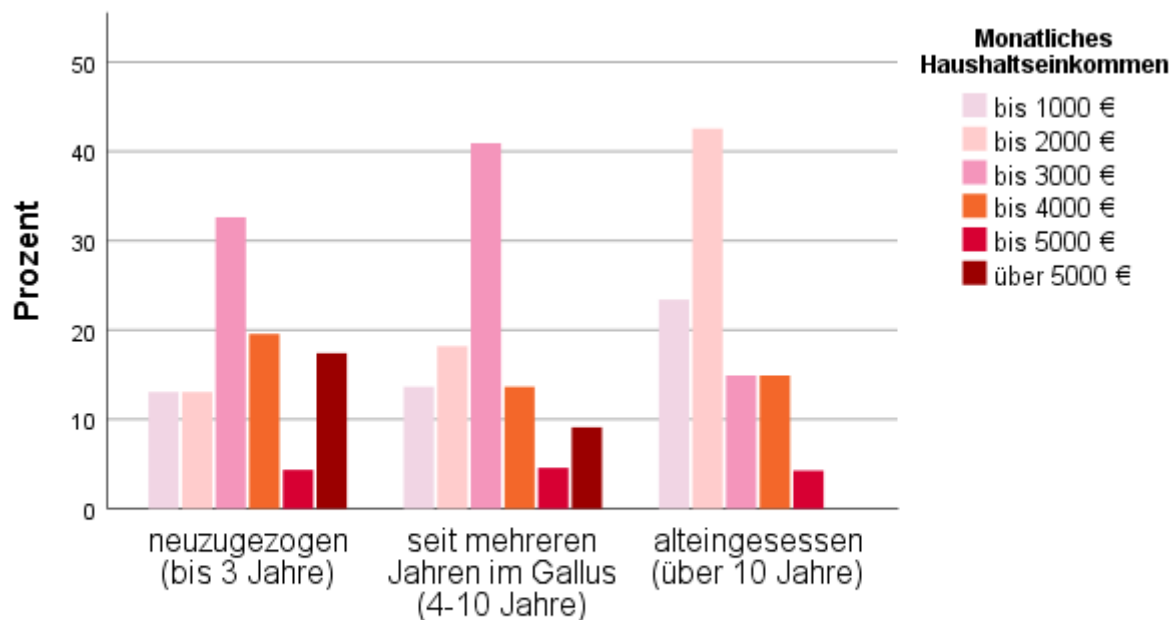
Befragungsergebnisse, Teil 2:

Welche Folgen hat die veränderte Wohnsituation?



Die Bevölkerungsstruktur im alten Gallus ändert sich – Einkommen

Haushaltsnettoeinkommen in Abhängigkeit von der Wohndauer

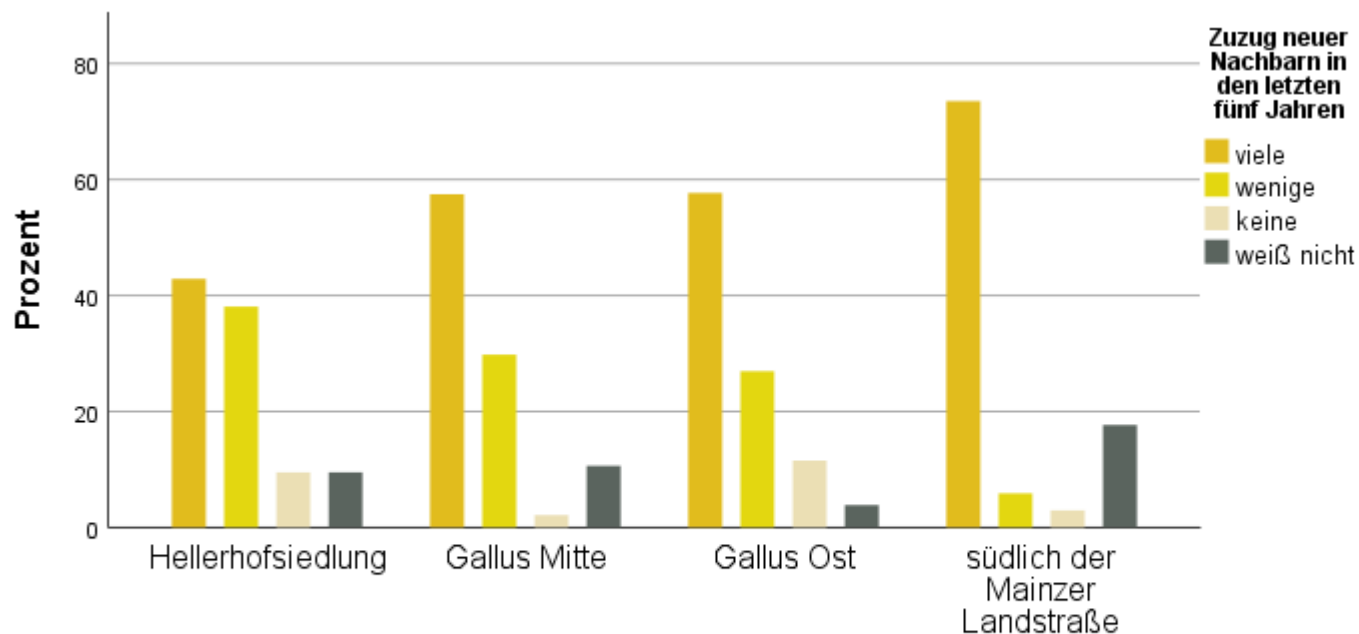


Daten: Bevölkerungsbefragung im Gallus, 04/2018 (n=129)

In den letzten Jahren sind viele einkommensstarke Haushalte in das Gallus zugezogen.

Die Bevölkerungsstruktur im Gallus ändert sich – Nachbarschaft

Zuzug neuer Nachbarn in den letzten fünf Jahren nach Teilgebieten

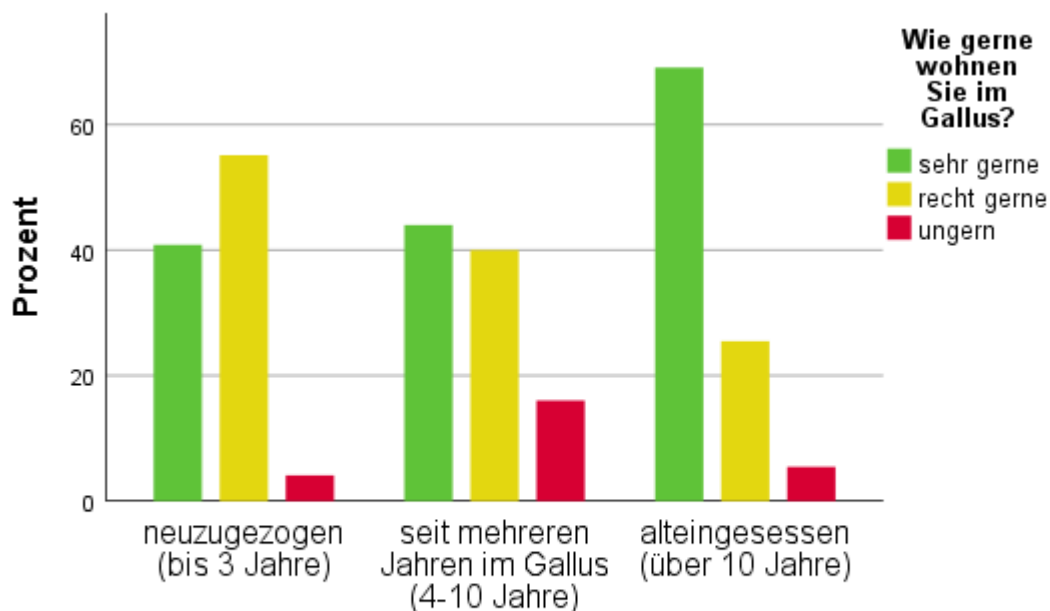


Daten: Bevölkerungsbefragung im Gallus, 04/2018 (n=129)

In jedem Teilgebiet sind in den letzten fünf Jahren neue Bewohner zugezogen. Im Gebiet südlich der Mainzer Landstraße sind es mit Abstand am meisten.

Die Bevölkerungsstruktur im alten Gallus ändert sich – Zufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnen im Gallus in Abhängigkeit von der Wohndauer

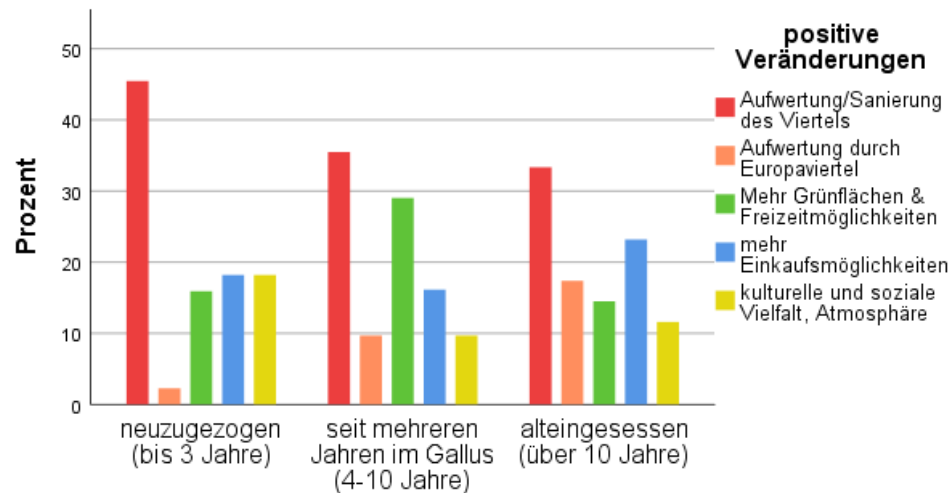


Daten: Bevölkerungsbefragung im Gallus, 04/2018 (n=129)

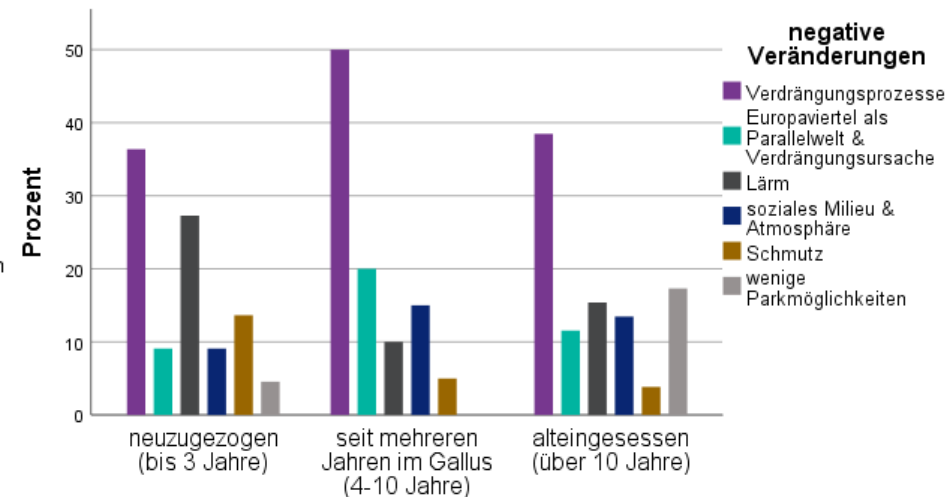
Die Wohndauer ist ausschlaggebend für die Zufriedenheit der Befragten:
→ Alteingesessene wohnen zu fast 70% sehr gerne im Gallus.

Wahrnehmung der Veränderungen

Positive & negative Veränderungen in Abhängigkeit von der Wohndauer



Daten: Bevölkerungsbefragung im Gallus, 04/2018 (n=129)



Daten: Bevölkerungsbefragung im Gallus, 04/2018 (n=129)

Das Urteil der Befragten zum Thema Aufwertung ist geteilt:

→ Während die Mehrheit der Befragten eine positive Veränderung in der Aufwertung des Viertels sieht, werden gleichzeitig auch von der Mehrheit der Befragten die damit verbundenen Verdrängungsprozesse negativ bewertet.

Literatur

- Schipper, Sebastian & Tabea Latocha (2018): Wie lässt sich Verdrängung verhindern? Die Rent-Gap-Theorie der Gentrifizierung und ihre Gültigkeitsbedingungen am Beispiel des Frankfurter Gallus. – sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 6, 1, 51–76.
- Schipper, Sebastian & Felix Wiegand (2015): Neubau-Gentrifizierung und globale Finanzkrise. Der Stadtteil Gallus in Frankfurt am Main zwischen immobilienwirtschaftlichen Verwertungszyklen, stadtpolitischen Aufwertungsstrategien und sozialer Verdrängung. – sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 3, 3, 7–32.

- Philip Bauer
- Lukas Becker
- Jonas Conrath
- Alina Döblitz
- Karina Fitting
- Jenny Gawlik
- Julian Kallabis
- Florian Krückendorf
- Tilla Kuch
- Lena Landrock
- Nicole Linsenbold
- Lisa Mayer
- Hannah Möntenich
- Chiara Neises
- Manuel Raab
- Miriam Rose
- Hilal Rüzgar
- Simon Schnitzler
- Florian Scholz
- Alisha Thomas