

# Das Ostend im Wandel – Auswertung einer BewohnerInnen-Befragung

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

Theodor-W.-Adorno-Platz 6, PEG-Gebäude  
60323 Frankfurt am Main  
Tel.: (069) 798-35191  
[moesgen@geo.uni-frankfurt.de](mailto:moesgen@geo.uni-frankfurt.de)

## Zielsetzung der Untersuchung

Der Wandel des Ostends wird seit einigen Jahren vermehrt diskutiert. Der Neubau des Hochhauses der Europäischen Zentralbank auf dem Gelände der ehemaligen Großmarkthalle hat diese Debatte zusätzlich verstärkt.

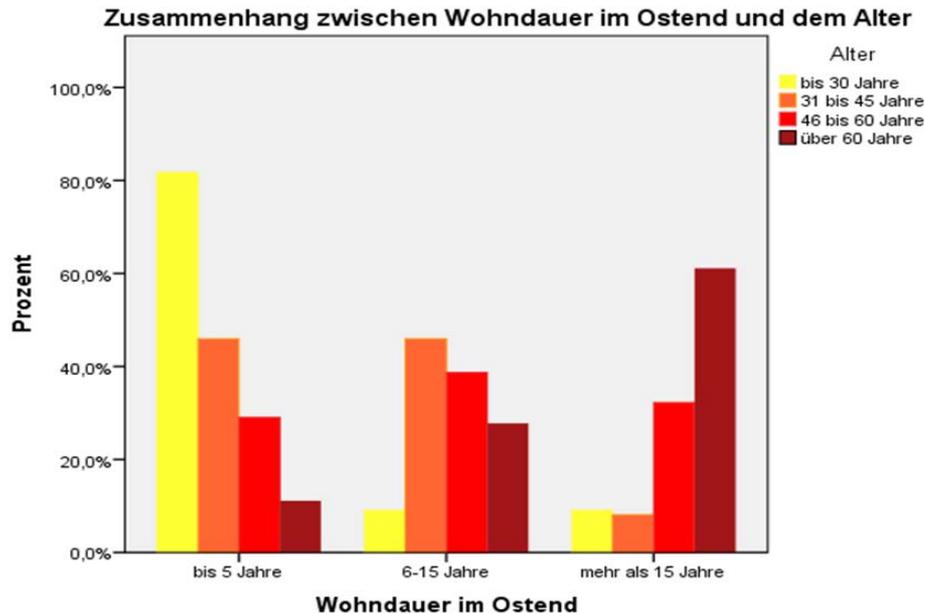
Im Rahmen eines studentischen Forschungsseminars führten wir im April 2015 eine Bevölkerungsbefragung im südlichen Ostend durch, um mögliche Veränderungen statistisch zu erfassen. Dabei interessierte uns besonders, wie sich die Wohnverhältnisse in den letzten Jahren verändert haben und wie die Bevölkerung diese Veränderungen bewertet.

Auf den folgenden Seiten finden Sie eine Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse. Befragt wurden 119 Personen, die Anzahl der Antworten in den folgenden Graphiken variiert. Die Stichprobe ist bezüglich Geschlecht, Alter und Arbeitslosenquote der Befragten repräsentativ, allerdings nicht hinsichtlich der Nationalität.

## Teil I

**Wer sind die „Neuen“ im Ostend? Wer zieht weg?  
– Änderungen der Bevölkerungsstruktur**

# Das Ostend wird jünger

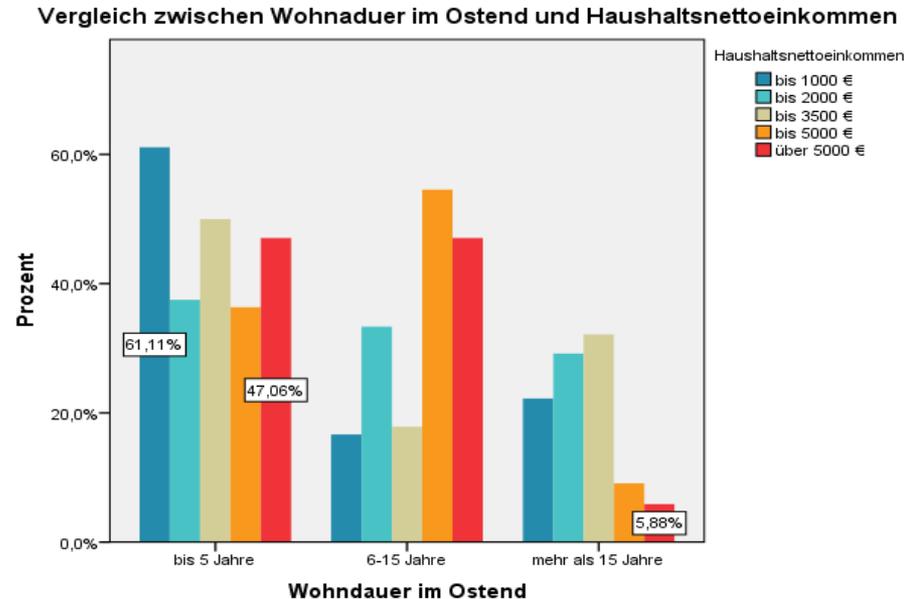


Daten: Befragung im südlichen Ostend, April 2015  
Entwurf: Abel Debesai, Dennis Fila, Ronja Stiep, Dennis Tanfal (2015)

Das Durchschnittsalter der Neuhinzugezogenen unterscheidet sich erheblich von den Alteingesessenen:

- 49% der Neuhinzugezogenen (bis 5 Jahre) sind bis 30 Jahre alt, nur 3,6% sind über 60 Jahre alt
- 11% der Alteingesessenen (mehr als 15 Jahre Wohndauer) sind unter 30 Jahre alt, 40% über 60 Jahre alt

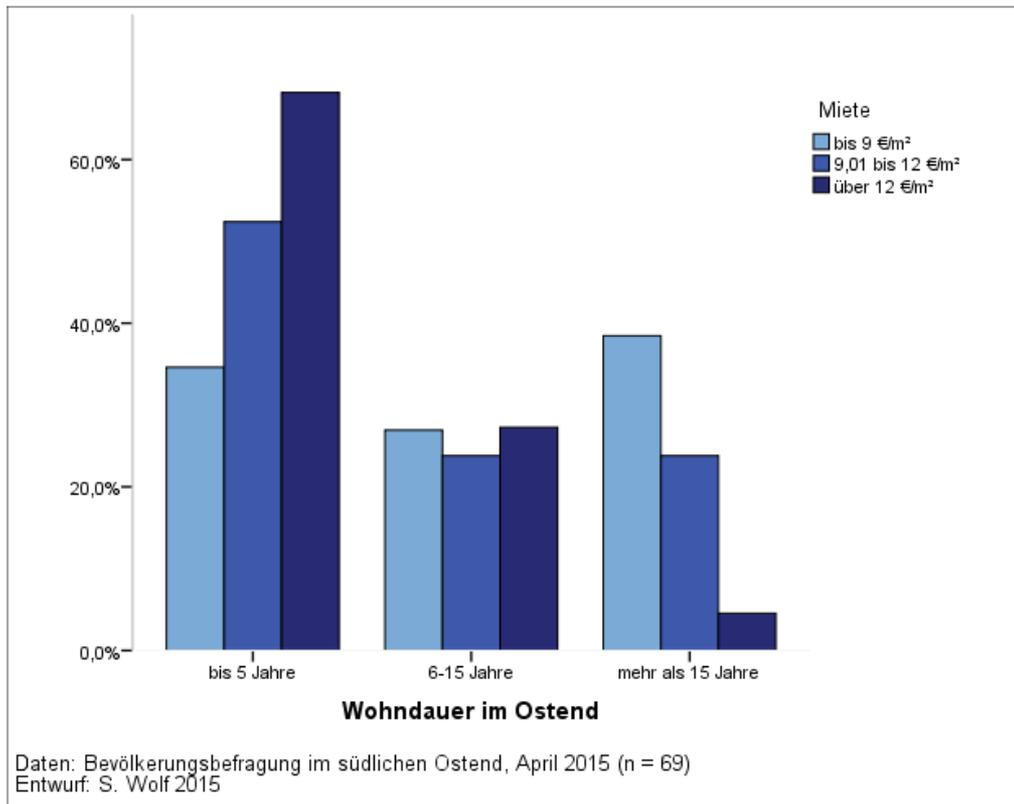
# Anteil höherer Einkommensgruppen nimmt zu



Daten: Befragung im südlichen Ostend, April 2015  
Entwurf: Abel Debesai, Dennis Fila, Ronja Stiep, Dennis Tanfal

- BewohnerInnen mit sehr hohem Einkommen (über 5000 €) leben hauptsächlich seit maximal 15 Jahren im Ostend
- Doch auch Haushalte mit einem Einkommen bis 1000 € wohnen zu 61% erst seit ca. 5 Jahren im Ostend
- Insgesamt leben knapp die Hälfte aller Befragten (die ihr Einkommen angegeben haben) erst seit max. 5 Jahren im Ostend → Viele Zuzüge, Indiz für Austausch der Bevölkerung

# Miete und Wohndauer



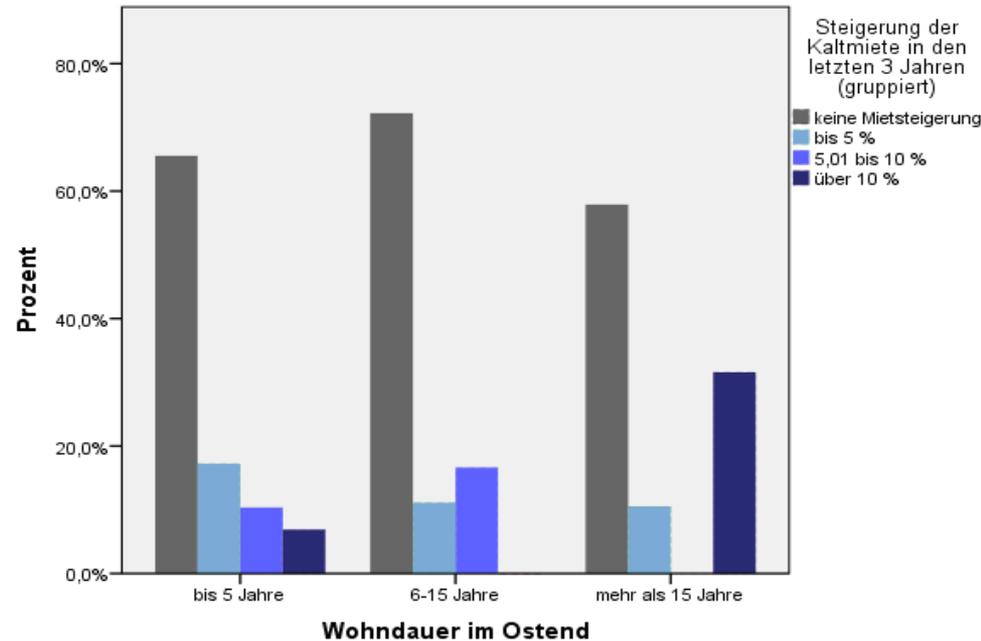
Folgende Mittelwerte hinsichtlich Miete und Wohndauer wurden berechnet:

- 9,71 € pro m<sup>2</sup> Durchschnittsmiete der BewohnerInnen, die länger als 5 Jahre im Ostend leben
- 11,53 € pro m<sup>2</sup> Durchschnittsmiete der BewohnerInnen, die 5 Jahre oder kürzer im Ostend leben

→ Mietpreissteigerungen im Ostend in den letzten 5 Jahren

- Personen, die erst maximal 5 Jahre im Ostend leben, zahlen am häufigsten Mieten über 12 €/m<sup>2</sup>
- Entsprechend lässt sich vermuten, dass vermehrt statushöhere Menschen ins Ostend ziehen

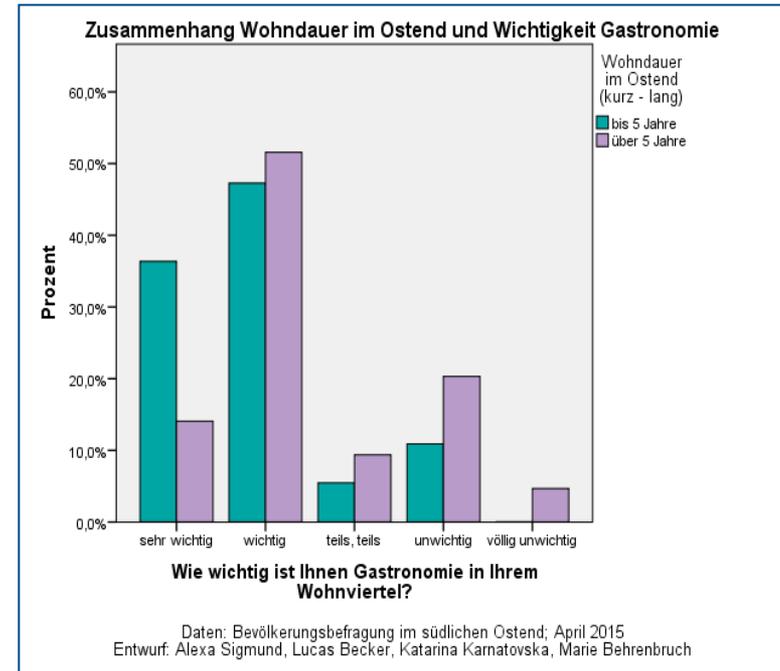
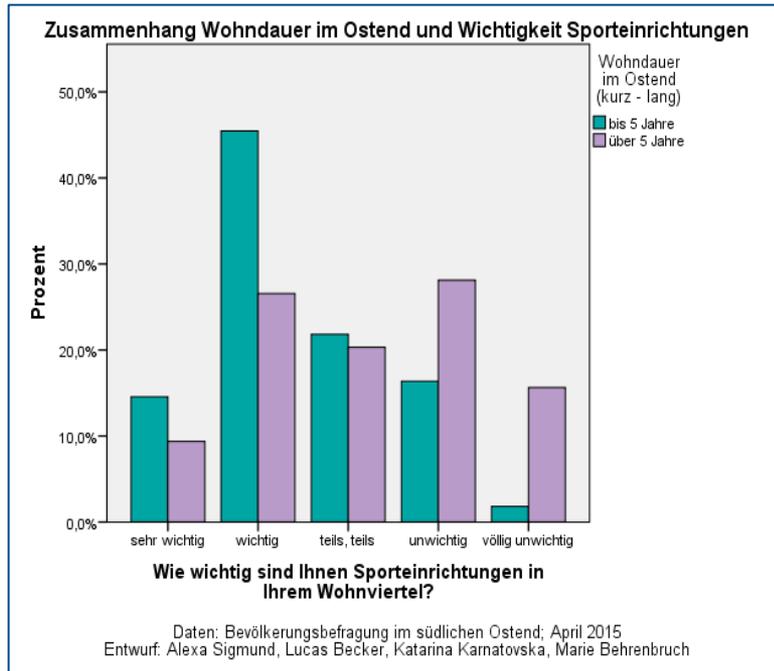
# Die Mietsteigerungen sind bei den Alteingesessenen am höchsten



Daten: Befragung im südlichen Ostend, April 2015  
Entwurf: Abel Debesai, Dennis Fila, Ronja Stiep, Dennis Tanfal (2015)

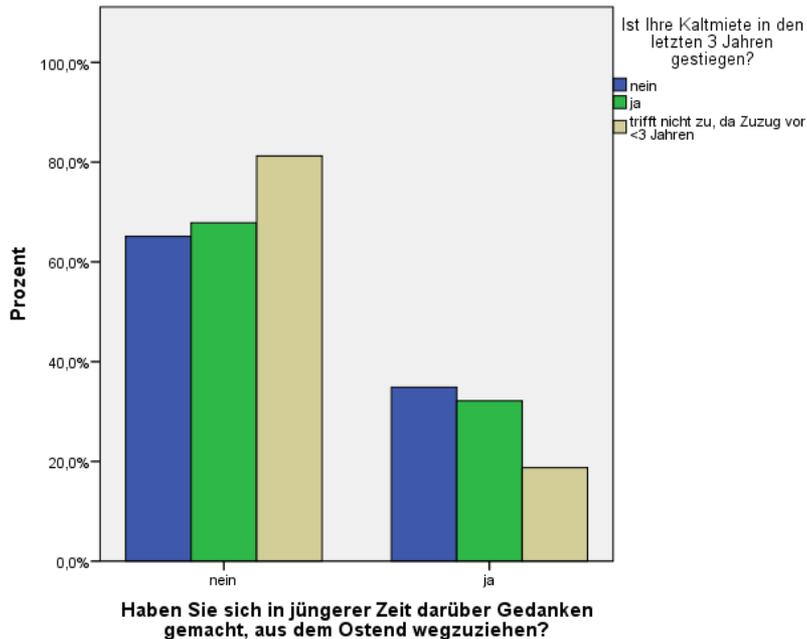
Die meisten EinwohnerInnen sind nicht von Mietsteigerungen betroffen, **aber**: Falls es bei den BewohnerInnen, die schon lange im Ostend wohnen, Mietsteigerung gab, lagen diese meistens bei über 10% der Miete (75% dieser EinwohnerInnen).

# Veränderte Ansprüche an Angebotsstruktur im Wohnviertel

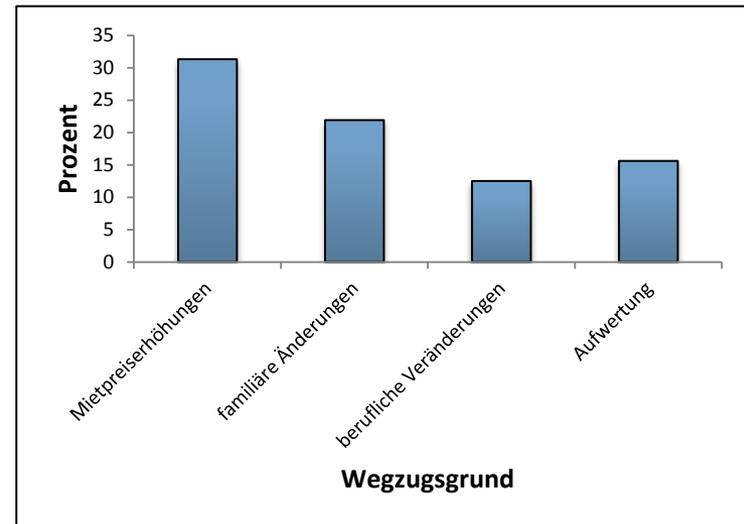


Zwar wohnen die länger Ansässigen genauso gerne im Ostend wie kürzer Ansässige. Allerdings sind den neu Hinzugezogenen die Angebote der Gastronomie und Sporteinrichtungen sowie Kinderspielplätze o. ä. wichtiger als länger Ansässigen.

# Einflussfaktoren auf Wegzugsabsichten



Daten: Befragung im südlichen Ostend, April 2015  
Entwurf: F. Aspacher, S. Nolan, J. Westenburger, 2015

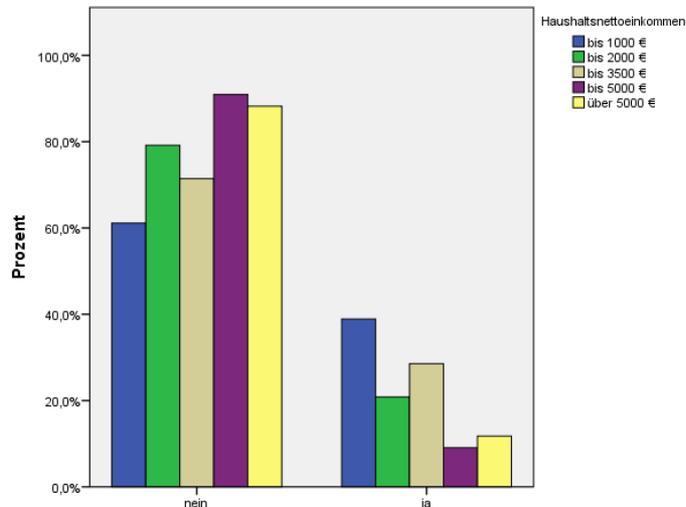


Daten: Befragung im südlichen Ostend, April 2015, n = 32  
Entwurf: A. Mösgen & Ch. Reithmeier, 2015

Mietsteigerungen führen nicht unmittelbar zu Wegzugsabsichten, ...

..., werden jedoch am häufigsten (31,3 %) als Wegzugsgrund angegeben.  
(Mehrfachnennungen möglich)

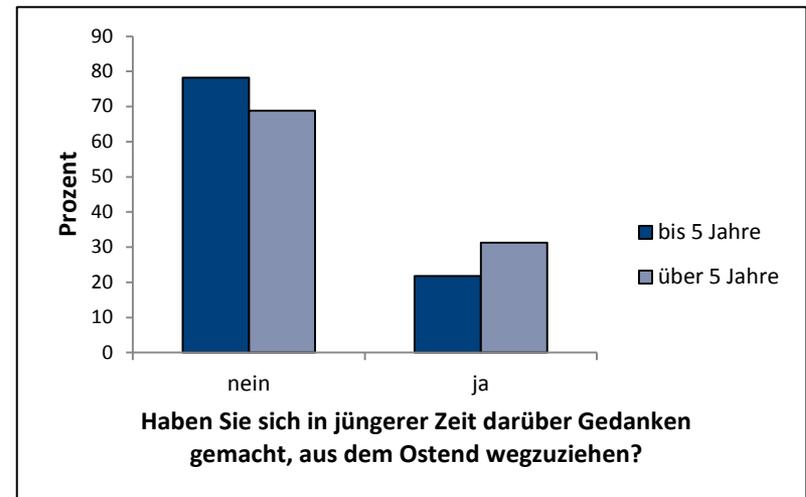
# Wer hegt Wegzugsabsichten?



Haben Sie sich in jüngerer Zeit darüber Gedanken gemacht, aus dem Ostend wegzuziehen?

Daten: Befragung im südlichen Ostend, April 2015  
Entwurf: Aspacher, Nolan, Westenburger, 2015

Personen mit geringerem Haushaltsnettoeinkommen haben eher Wegzugsabsichten.



Haben Sie sich in jüngerer Zeit darüber Gedanken gemacht, aus dem Ostend wegzuziehen?

Daten: Befragung im südlichen Ostend, April 2015, n = 119  
Entwurf: A. Mösgen & Ch. Reithmeier, 2015

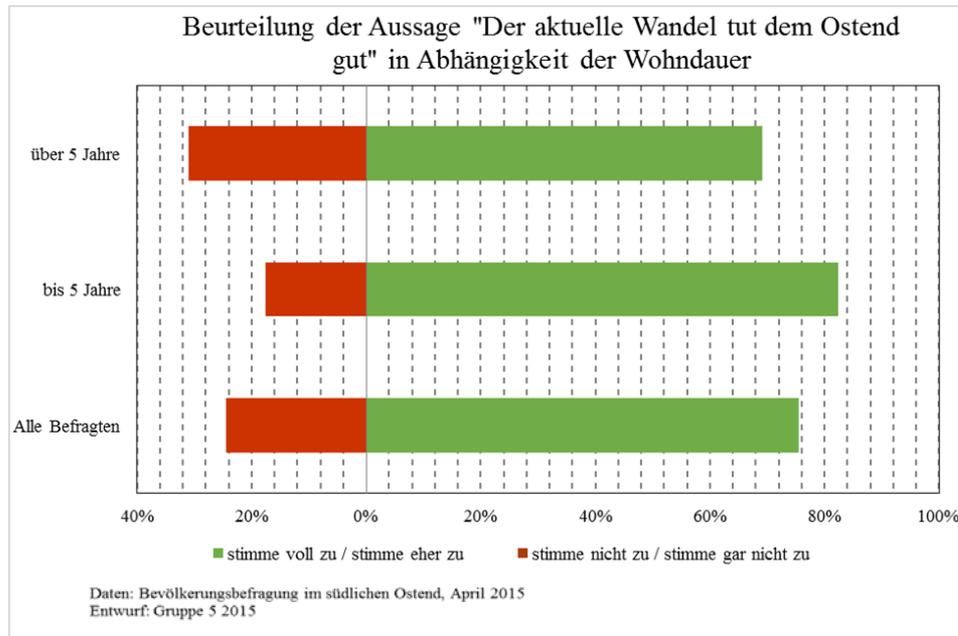
31,3 % der Personen, die länger als 5 Jahre im Ostend wohnen, hegen Wegzugsabsichten.

## Teil II

# Die Wahrnehmung des Wandels aus Sicht der im Ostend ansässigen Bevölkerung

- Einstellungen zu verschiedenen polarisierenden Meinungen über das Ostend

# Meinung: „Der aktuelle Wandel tut dem Ostend gut.“



Es konnte bestätigt werden, dass mit steigender Wohndauer die Ablehnung der Meinung „Der aktuelle Wandel tut dem Ostend gut“ zunimmt. Es handelt sich dabei nur um einen schwachen Zusammenhang. Auffällig ist aber die Tatsache, dass 75,5% aller Befragten den Wandel als positiv wahrnehmen.

**Fazit:** Trotz der allgemeinen Annahme, dass alteingesessene BewohnerInnen dem Aufwertungsprozess in ihrem Wohnviertel eher kritisch gegenüberstehen, kann gesagt werden, dass die Gesamtstimmung der Bewohnerschaft im Ostend gegenüber dem Wandel als positiv beschrieben werden kann.

# Meinung: „Wenn hier viele gutverdienende Leute wohnen, verändert sich das Viertel zu seinem Nachteil.“

**Tabelle 6: Kreuztabelle "Wohlstand" und "Einkommen" umgruppiert**

Haushaltsnetto- einkommen	Sagen Sie mir bitte, ob Sie der Aussage "Wenn hier viele gut verdienende Leute wohnen, verändert sich das Viertel zu seinem Nachteil" eher zustimmen oder nicht zustimmen?					
	stimme voll zu/ stimme eher zu		stimme nicht zu/ stimme gar nicht zu		Gesamt	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
bis 1000 €	12	80,0%	3	20,0%	15	100,0%
bis 2000 €	14	63,6%	8	36,4%	22	100,0%
bis 3500 €	12	50,0%	12	50,0%	24	100,0%
bis 5000 €	4	40,0%	6	60,0%	10	100,0%
über 5000 €	4	23,5%	13	76,5%	17	100,0%
Alle Befragten	55	51,9%	51	48,1%	106	100,0%

Daten: Bevölkerungsbefragung im südlichen Ostend, April 2015  
Entwurf: Gruppe 5 2015

Es bestätigt sich, dass BewohnerInnen mit hohem Einkommen eher der Meinung sind, dass gutverdienende Leute das Viertel nicht zu seinem Nachteil verändern. Wobei Personen mit niedrigem Einkommen der gegenteiligen Meinung sind.

**Fazit:** Es lehnen 76,5% der gutverdienenden Bevölkerung die Meinung ab wohingegen nur 20% der geringverdienenden Bevölkerung die Meinung ablehnen. Das Einkommen hat somit einen maßgeblichen Einfluss auf die Wahrnehmung des Wandels.

# Meinung: „Exklusive Geschäfte im Ostend sind wichtig.“

Tabelle 3: Kreuztabelle "Exklusive Geschäfte" und "Einkommen"

Haushaltsnettoeinkommen	Sagen Sie mir bitte, ob Sie der Aussage "Exklusive Geschäfte im Ostend sind wichtig" eher zustimmen oder nicht zustimmen?									
	stimme voll zu		stimme eher zu		stimme nicht zu		stimme gar nicht zu		Gesamt	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
bis 1000 €	0	0,0%	1	5,9%	8	47,1%	8	47,1%	17	100,0%
bis 2000 €	1	4,8%	0	0,0%	7	33,3%	13	61,9%	21	100,0%
bis 3500 €	1	3,6%	0	0,0%	16	57,1%	11	39,3%	28	100,0%
bis 5000 €	0	0,0%	3	27,3%	2	18,2%	6	54,5%	11	100,0%
über 5000 €	0	0,0%	3	17,6%	8	47,1%	6	35,3%	17	100,0%
Alle Befragten	5	4,4%	10	8,8%	44	38,6%	55	48,2%	114	100,0%

Daten: Bevölkerungsbefragung im südlichen Ostend, April 2015  
Entwurf: Gruppe 5 2015

Betrachtet man das sozioökonomische Merkmal Einkommen in Verbindung mit den Meinungen „Exklusive Geschäfte im Ostend sind wichtig“ ist ein Zusammenhang zwischen den Variablen zu erkennen. Es wird ersichtlich, dass überdurchschnittlich viele Personen mit einem hohen Haushaltsnettoeinkommen der Meinung eher zustimmen

**Fazit:** Einkommensstarke Personen wünschen sich exklusive Geschäfte, finanziell schwächer gestellte EinwohnerInnen sehen diese hingegen als unwichtig an. Hier sind unterschiedliche Prioritäten festzustellen.

## Fazit

### **Veränderung der Bevölkerungsstruktur:**

Anhand der sozioökonomischen Merkmale der BewohnerInnen des südlichen Ostends lässt sich festhalten, dass Gentrificationprozesse in diesem Stadtgebiet stattfinden. Beispielsweise sind Aufwertungsprozesse und steigende Mieten erkennbar. Es ziehen vermehrt junge und wohlhabende Personen ins Viertel.

Verdrängung lässt sich nicht direkt nachweisen. Hierzu ist eine quantitative Befragung methodisch nicht geeignet. Die Antworten zu Wegzugsabsichten und -gründen geben jedoch Hinweise auf Verdrängungsprozesse.

### **Wahrnehmung des Wandels:**

Der Wandel ist sichtbar und wird von 76,6 % aller Befragten als unaufhaltsam angesehen. 75,5 % der EinwohnerInnen sind zudem der Meinung, die Veränderungen seien positiv für das Stadtviertel.

Diese beiden sehr hohen Prozentsätze geben eine klare Tendenz vor, doch unter Berücksichtigung der sozioökonomischen Merkmale erscheint die Wahrnehmung differenzierter. Personen mit kürzerer Wohndauer und/oder höheren Einkommen stehen dem Wandel positiver gegenüber.

# TeilnehmerInnen des Projektseminars „Quantitative Verfahren“ im BA-Studiengang Geographie

Freyja Aspacher  
Lucas Becker  
Marie Behrenbruch  
Abel Debesai  
Anna Enseling  
Dennis Fila  
Katja Girr  
Katharina Horvath  
Moritz Kallfass  
Kateryna Karnatovska

Felice Lagrange  
Sean Nolan  
Franzi Prost  
Lisa Sachs  
Alexa Sigmund  
Ronja Marie Stiep  
Dennis Tanfal  
Julia Westenburger  
Simon Wolf