

Gentrifizierung im Frankfurter Gallus

Sozialstruktur, Mietbelastung und Verdrängung in der Vonovia-Siedlung Knorrstraße

Forschungsbericht

Betz, Johanna; Kubitzka, Tobias; Schipper, Sebastian; Schmitt Pacífico, Sara

Frankfurt am Main, den 14.03.2019

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Fallstudie Knorrstraße.....	3
1.2 Zentrale Ergebnisse	4
2. Methodisches Vorgehen	5
3. Sozialstruktur: Migrantisch, niedrige Einkommen und vulnerabel	5
3.1 Migrantisch und divers	6
3.2 Hoher Beschäftigungsstand, niedriger Sozialleistungsbezug und heterogenes Bildungsniveau.....	6
3.3 Niedrige Haushaltseinkommen	7
3.4 Familienstatus: Vulnerable Haushaltstrukturen.....	7
4. Wohn- und Mietverhältnisse in der Knorrstraße	8
4.1 Beengte Wohnverhältnisse.....	8
4.2 Überdurchschnittlich hohe Kalt- und Warmmieten	8
4.3 Hohe Mietbelastungsquoten	9
4.4 Bereits angekündigte Mieterhöhungen durch Modernisierung	9
4.5 Probleme mit Bauarbeiten und der Qualität der Wohnungen	9
4.6 Angespanntes und konfliktreiches Verhältnis zum Vermieter	10
4.7 Zufriedenheit mit dem Leben im Gallus	10
5. Subjektiv erlebter Verdrängungsdruck	11
6. Fazit	13
6.1 Politische Verantwortlichkeiten.....	13
6.2 Ausblick und mögliche Sofortmaßnahmen gegen Verdrängung	13
Literatur und Quellen	14
Impressum	15

1. Einleitung

Der Stadtteil Gallus in Frankfurt am Main ist ein klassisches Arbeiterviertel, welches trotz seiner zentralen Lage bis ca. 2008 vergleichsweise günstige Bestands- und Angebotsmieten aufgewiesen hat. Lange Zeit konnten auch Haushalte mit niedrigem Einkommen hier bezahlbaren Wohnraum finden (Schipper, Latocha 2018; Stadt Frankfurt 2005). Seit 2010 steht das Viertel jedoch unter hohem Gentrifizierungsdruck. Ursächlich dafür sind erstens stadtpolitische Aufwertungsstrategien und die Neoliberalisierung der Wohnungspolitik, zweitens veränderte immobilienwirtschaftliche Verwertungsstrategien im Anschluss an die globale Finanzkrise von 2008 sowie drittens Ausstrahlungseffekte hochpreisigen Wohnungsneubaus, der etwa auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs im heutigen Europaviertel entstanden ist (Schipper, Wiegand 2015). Die Gründe, die dazu geführt haben, dass das Gallus aktuell von Gentrifizierung bedroht ist, sowie die politischen Handlungsspielräume zur Verhinderung von Verdrängungsprozessen wurden anderswo bereits ausführlich dargestellt und analysiert (Schipper, Wiegand 2015; Schipper, Latocha 2018). Der Fokus dieses Forschungsberichtes liegt stattdessen auf den gegenwärtigen und bislang kaum erforschten Verdrängungsprozessen im Gallus.

1.1 Fallstudie Knorrstraße

Exemplarisch haben wir dazu eine Analyse der Sozialstruktur und der Wohnverhältnisse in der Knorrstraßensiedlung durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine Nachbarschaft mit 110 ehemaligen Eisenbahnerwohnungen direkt an der Grenze zum neuen, hochpreisigen Europaviertel. Die Auswahl der Fallstudie liegt darin begründet, dass die Häuser in der Knorrstraße jahrzehntelang einer doppelten Preisbindung unterlagen, so dass dort auch einkommensschwache Bevölkerungsschichten Zugang zu bezahlbarem Wohnraum finden konnten. Zum einen sind die Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus entstanden und waren somit dessen Preis- und Belegungsbindungen unterworfen. Zum anderen befanden sich die Gebäude im öffentlichen Eigentum der gemeinnützigen Eisenbahnerwohnungsbaugesellschaft. Somit bestand eine zusätzliche unternehmensbezogene Preisbindung, da die Eigentümerin gesetzlich auf eine rein kostendeckende Mietpreisbildung verpflichtet war und keine Marktmieten verlangen durfte. Seit längerem sind allerdings die befristeten Sozialbindungen ausgelaufen. Zudem hat die CDU/FDP Bundesregierung bereits 1989 die Wohngemeinnützigkeit abgeschafft. Folglich unterliegen die Wohnungen der Knorrstraße keinerlei Preisbindung mehr. Hinzu kommt, dass die rot-grüne Bundesregierung Anfang 2001 deutschlandweit ca. 65.000 Eisenbahnerwohnungen an Vonovia SE (damals Deutsche Annington) verkauft hat. Alleine in Frankfurt waren 6.622 Wohnungen von der Privatisierung betroffen, darunter auch diejenigen in der Knorrstraße.

Bei Vonovia handelt es sich um das größte börsennotierte Wohnungsunternehmen in Deutschland mit 480.000 verwalteten Einheiten (Vonovia 2019). Als finanzmarktorientierter Investor zeichnet sich Vonovia dadurch aus, ihre Bestände gewinnmaximierend zu bewirtschaften und einer Finanzmarktlogik zu unterwerfen (Unger 2018). Für die Mieter/innen in der Knorrstraße bedeutet dies konkret, dass das Unternehmen die Siedlung mit 40 Wohneinheiten „zu marktüblichen Mieten“ (Deal-Magazin 2017) von ca. 13 bis 16 €/m² nachverdichtet und zudem im Bestand mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen begonnen hat. Diese sollen laut Aussage des Unternehmens „die ästhetische Lücke zum Europaviertel“ (ebd.) schließen. Vor allem werden sie aber zu einem deutlich höheren Mietniveau führen.

Zusammenfassend richtet sich unser Fokus auf die Knorrstraße, weil dort erstens in Anbetracht der Geschichte der Siedlung eine von Verdrängung bedrohte Bevölkerungsschicht zu erwarten ist, zweitens ein hohes Gentrifizierungspotenzial angesichts der kleinräumlichen Lage zwischen altem Gallus und hochpreisigem Europaviertel besteht und drittens die auf Gewinnmaximierung ausgerichtete Geschäftspraxis von Vonovia es zudem wahrscheinlich macht, dass dieses immobilienwirtschaftliche Renditepotenzial auch zuungunsten der bisherigen Mieter/innen ausgenutzt wird.

Um mögliche Verdrängungsprozesse in der Knorrstraße abbilden zu können, haben wir auf Basis einer quantitativen Bewohnerbefragung (vgl. Abschnitt 2) untersucht,

1. inwiefern dort einkommensschwache Schichten aufgrund steigender Wohnkosten ihre Wohnungen aufgeben und womöglich den Stadtteil verlassen müssen;
2. inwiefern Mieterhöhungen zu einer Verdrängung aus dem Lebensstandard führen, da ein kritischer Anteil von über 30 % des verfügbaren Haushaltseinkommens für die Deckung der Wohnkosten aufgewendet werden muss; und
3. inwiefern die Bewohner/innen subjektiv Verdrängungsdruck erleben, d. h. Ängste haben, sich ihre Wohnung zukünftig nicht mehr leisten zu können.

1.2 Zentrale Ergebnisse

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen: Die Analyse der Sozialstruktur in Abschnitt 3 zeigt, dass in der Knorrstraße eine Bevölkerungsstruktur überwiegt, die einen besonderen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum hat. Dies hängt damit zusammen, dass zwar ein hoher Anteil der Bewohner/innen einer Vollzeitbeschäftigung nachgeht, die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen aber vergleichsweise niedrig sind. So liegt etwa bei 66 % aller befragten Haushalte das Nettoäquivalenzeinkommen deutlich (≤ 70 %) unter dem bundesweiten Median von 1.279 € pro Monat. Darüber hinaus gelten über 28 % aller befragten Haushalte als armutsgefährdet oder arm. Zudem haben 70 % vom Einkommen her Anspruch auf eine klassische Sozialwohnung zu einer Miete von maximal 6,50 €/m². Von den Einkommensverhältnissen abgesehen haben ferner über 80 % der Bewohner/innen einen Migrationshintergrund, so dass sie bei der Wohnungssuche potenziell mit rassistischen Diskriminierungen konfrontiert sind. Schließlich wohnen in der Knorrstraße überdurchschnittlich viele kinderreiche Familien, für die es am Wohnungsmarkt oft eine besondere Herausforderung darstellt, eine angemessene und gleichzeitig bezahlbare Wohnung zu finden.

Vor dem Hintergrund dieser Situation werden in Abschnitt 4 die gegenwärtigen Wohn- und Mietverhältnisse in der Knorrstraße analysiert. Deutlich wird dabei, dass die durchschnittliche Kaltmiete der zwei bis drei Zimmerwohnungen derzeit bei 9,61 €/m² und damit über dem stadtweiten Mietspiegel von 2018 liegt. In Anbetracht der Einkommensverhältnisse kommen bereits jetzt viele Haushalte in der Knorrstraße an ihre finanzielle Belastungsgrenze. Einen kritischen Anteil von mehr als 30 % ihres Einkommens müssen 38 % aller Haushalte für die Kaltmiete aufwenden. Dementsprechend bestehen für sie weniger Spielräume andere Ausgaben des täglichen Bedarfs tätigen zu können. Nach der Modernisierung wird dieser Anteil nochmals deutlich steigen, da in diesem Fall hochgerechnet 60 % der dort ansässigen Haushalte mehr als 30 % ihres Einkommens für die Kaltmiete aufwenden müssen. Rechnerisch wird sich dann weit über die Hälfte der Bewohner/innen ihre Wohnung kaum mehr leisten können, so dass sie entweder zum Auszug gezwungen sind oder in anderen Lebensbereichen (Lebensmittel, Kleidung, Freizeitgestaltung, etc.) deutliche Einschnitte vornehmen müssen.

Angesichts dieser Ergebnisse überrascht es nicht, dass der objektive Verdrängungsdruck auch subjektiv von vielen als solcher erfahren wird (vgl. Abschnitt 5). Knapp 45 % der befragten Haushalte geben an, schon jetzt gelegentlich oder häufig ihren Lebensstandard einschränken zu müssen, um die Miete bezahlen zu können. Zudem macht sich die Hälfte der Befragten große Sorgen, zukünftig die eigene Wohnung aufgrund von Mieterhöhungen verlassen zu müssen. Insgesamt leben fast zwei Drittel oft oder manchmal mit der Angst aus ihrem angestammten Stadtteil verdrängt zu werden.

Setzt man also insgesamt die Geschäftspraxis und die konkreten Modernisierungsvorhaben von Vonovia ins Verhältnis zur Sozialstruktur der bisherigen Bewohner/innen der Knorrstraße, muss man konstatieren, dass ein hoher Anteil der Mieter/innen die steigenden Wohnkosten nicht aus ihren Haushaltseinkommen tragen können. Folglich droht ihnen entweder der Verlust der Wohnung und die Verdrängung aus dem Stadtteil oder – angesichts des stadtweiten Mangels an bezahlbarem Wohnraum – die Verdrängung aus dem schon jetzt oft prekären Lebensstandard, da ein Großteil des Haushaltseinkommens für die Miete aufgewandt werden muss.

2. Methodisches Vorgehen

Die quantitative Befragung zur Analyse der Sozialstruktur, der Wohn- und Mietverhältnisse sowie des subjektiv erlebten Verdrängungsdrucks wurde von November 2018 bis Januar 2019 durchgeführt. Vor Beginn haben wir die Bewohner/innen der Knorrstraße zunächst mit Informationsschreiben über das Untersuchungsziel informiert. Besonders hilfreich für die Kommunikation vor Ort war der Kontakt zur lokalen Mieterinitiative, die ihre Nachbar/innen zusätzlich auf die Umfrage hingewiesen hat. In der Zeit der Befragung fanden Bau- und Modernisierungsarbeiten im Außenbereich sowie in den Treppenhäusern statt. Dies erschwerte teilweise die Zugänglichkeit der Gebäude. Die Beleuchtung des matschigen, unebenen Außenbereichs war mangelhaft, ebenso wurden wir von Bewohner/innen auf scharfkantige Stellen an den Baugerüsten und Stolperfallen hingewiesen.

Der Fragebogen wurde auf Deutsch ausgeteilt sowie bei Bedarf in englischer Sprache nachgereicht. In Einzelfällen haben uns außerdem Nachbar/innen oder Verwandte mit der Übersetzung in andere Sprachen geholfen. Von den meisten Haushalten erhielten wir den ausgefüllten Fragebogen bei Besuchen in der Knorrstraße an der Tür zurück, auf Nachfrage stellten wir auch frankierte Umschläge für dessen Rücksendung zur Verfügung. Der persönliche Kontakt an der Haustür erleichterte es, das Anliegen der Studie zu erklären, Vertrauen zu den Bewohner/innen aufzubauen und weitere Perspektiven in den Gesprächen vermittelt zu bekommen. Bei 110 Wohneinheiten in der Knorrstraße erhielten wir 48 ausgefüllte Fragebögen zurück. Von mindestens fünf Wohnungen wissen wir jedoch, dass sie während der Zeit der Umfrage nicht bewohnt waren, beispielsweise aufgrund von Renovierung. Zudem befanden sich manche Haushalte zum Zeitpunkt der Befragung länger im Ausland. Bei einigen Wohnungen wurde uns trotz mehrmaligen Klingelns an verschiedenen Tagen und Uhrzeiten nie die Tür geöffnet, andere Haushalte konnten an der Befragung aufgrund von Sprachbarrieren nicht teilnehmen. Manche Bewohner/innen ließen uns wissen, dass sie aus Resignation angesichts der prekären Wohnsituation nicht an der Umfrage teilnehmen wollen. Etliche Mietparteien haben seit Jahren Ärger mit der Eigentümerin und haben jede Hoffnung auf eine Besserung der Situation aufgegeben. Auch aufgrund aktuellen Umzugsstresses oder baldigen Wegzugs haben Anwohner/innen ihre Teilnahme abgesagt. Beziehen wir nur die 105 Wohnungen ein, bei denen wir davon ausgehen müssen, dass sie während der Befragungszeit bewohnt waren, ergibt sich eine vergleichsweise hohe Rücklaufquote von 45,7 %. Die im Folgenden präsentierten Forschungsergebnisse und Daten zu Einkommen und Miethöhen beruhen auf den im Fragebogen gemachten Angaben der Bewohner/innen.

3. Sozialstruktur: Migrantisch, niedrige Einkommen und vulnerabel

Durchschnittlich wohnen die befragten Haushalte der Knorrstraße seit über 11 Jahren in der Siedlung (n = 48; Spannweite: 1-33 Jahre; Standardabweichung: 7 Jahre). Über 80 % leben seit mehr als 5 Jahren in ihrer Wohnung und knapp 45 % seit über 10 Jahren. Es handelt sich also größtenteils um Bestandsmieter/innen, die noch vor dem jüngsten stadtweiten Mietpreisanstieg und insbesondere vor dem Anstieg der Wohnkosten im Gallus einen Mietvertrag mit Vonovia (oder der vorherigen Eigentümerin) abgeschlossen haben. Auffällig ist, dass ein hoher Anteil der Haushalte zuvor bereits in Frankfurt (72 %) oder sogar im Gallus (35 %) gewohnt hat. Neben persönlichen Gründen (wie etwa Heirat, Scheidung oder Kinderzuwachs) betonen viele, dass die (zum Zeitpunkt des Einzuges noch) günstigen Mieten ein entscheidender Faktor waren, in die Knorrstraße zu ziehen.

Diese hohe Bedeutung von preisgünstigem Wohnraum für die dort ansässige Bevölkerung wird auch mittels einer Analyse der Sozialstruktur sichtbar. Insgesamt ist die Bewohnerstruktur der Knorrstraße dadurch charakterisiert, dass Haushalte überwiegen, die aus drei Gründen auf bezahlbaren Wohnraum zu niedrigen Mietpreisen angewiesen sind bzw. Schwierigkeiten hätten, sich anderswo in Frankfurt am Main mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. *Erstens* haben über 80 % der befragten Haushalte einen Migrationshintergrund (vgl. Abschnitt 3.1). Bei der Wohnungssuche sind sie daher potenziell mit rassistischen Diskriminierungen konfrontiert, was sich statistisch etwa darin äußert, dass migrantische Haushalte in Deutschland für schlechtere Wohnbedingungen höhere Quadratmetermieten zahlen (AMKA 2017: 140). *Zweitens* geht zwar ein hoher Anteil der Bewohner/innen in der Knorrstraße einer Vollzeitbeschäftigung nach und

bezieht keine staatlichen Transferleistungen (vgl. Abschnitt 3.2). Allerdings erfolgt die Beschäftigung überwiegend zu einem derart niedrigen Lohn- und Einkommensniveau, dass die Haushaltsnettoeinkommen weit unter den bundesweiten Durchschnitt gedrückt werden (vgl. Abschnitt 3.3). Folglich liegen auch die Nettoäquivalenzeinkommen der meisten Haushalte in der Knorrstraße (knapp 66 %) deutlich (≤ 70 %) unter dem bundesweiten Median von 1.279 € pro Monat. Zudem gelten über 28 % aller befragten Haushalte als armutsgefährdet oder arm und haben über 70 % vom Einkommen her Anspruch auf eine klassische Sozialwohnung. Schließlich wohnen *drittens* in der Knorrstraße überdurchschnittlich viele alleinerziehende und kinderreiche Familien (vgl. Abschnitt 3.4). Derartige Haushaltstrukturen gelten am Wohnungsmarkt als besonders vulnerabel, da es für diese häufig eine große Herausforderung darstellt, eine angemessene und gleichzeitig bezahlbare Wohnung zu finden (Heyn, Schmandt 2019).

3.1 Migrantisch und divers

Von allen befragten Haushalten haben 82,9 % einen Migrationshintergrund in dem Sinne, dass zumindest ein Elternteil nicht in Deutschland geboren wurde ($n = 33$). Der Anteil der Menschen, die selbst über Migrationserfahrung verfügen, beträgt 72,7 %. Keine deutsche Staatsbürgerschaft besitzen 56,8 %. Geographisch bestehen in der Knorrstraße Bezüge insbesondere zu der Türkei, Südosteuropa, Nordafrika, dem Nahen Osten und Südasien.

3.2 Hoher Beschäftigungsstand, niedriger Sozialleistungsbezug und heterogenes Bildungsniveau

Der überwiegende Anteil von 80 % aller befragten Personen ist erwerbstätig. Hinzu kommen 11 %, die bereits das Rentenalter erreicht und aus dem aktiven Arbeitsleben ausgeschieden sind (vgl. Tabelle 1). Beschäftigt sind die Bewohner/innen der Knorrstraße beispielsweise als Kassierer/in, Gebäudereiniger/in, Erzieher/in, Sachbearbeiter/in, Lagerlogistiker/in, Berufskraftfahrer/in, Büroangestellte/r, Elektro- oder Informationstechniker/in, Fachangestellte/r oder sie sind in der Gastronomie, dem Bausektor sowie im Sicherheits- und Hotelgewerbe tätig.

Lediglich 2 % geben an, derzeit arbeitslos zu sein und ausschließlich Arbeitslosengeld oder andere Sozialleistungen zu beziehen. Zwar erhalten insgesamt 8,3 % der befragten Haushalte ($n = 48$) staatliche Transferleistungen in Form von ALG I, ALG II, Sozialhilfe oder Wohngeld. Dabei handelt es sich allerdings überwiegend um lohnabhängig Beschäftigte sowie Rentner/innen, die ihre zu geringen Erwerbseinkommen bzw. Altersrenten aufstocken müssen.

Vollzeitbeschäftigt (≥ 35 h/Woche)	69 %
Teilzeit- oder geringfügig beschäftigt, vorübergehend beurlaubt (z.B. Elternzeit)	11 %
Care-Arbeit (z.B. Hausmann/-frau, Pflgetätigkeit)	7 %
Rentner/in, Pensionär/in, Vorruhestand	11 %
zur Zeit arbeitslos, arbeitssuchend	2 %
in Ausbildung/Studium	0 %

Tabelle 1: Haupttätigkeit ($n = 45$)

Das Bildungs- und Ausbildungsniveau der Bewohner/innen der Knorrstraße ist äußerst heterogen. Einerseits hat die Hälfte aller befragten Personen entweder Abitur oder einen äquivalenten Schulabschluss; 32 % aller Befragten haben zudem ein Hochschulstudium und weitere 7 % eine höhere Berufsausbildung absolviert. Dieser Gruppe stehen andererseits allerdings 7 % aller Befragten ohne Schulabschluss sowie 24 % ohne Berufsausbildung gegenüber (vgl. Tabelle 2 & 3).

(noch) keinen Schulabschluss	7 %
Volks-/Hauptschulabschluss	16 %
Realschulabschluss/Mittlere Reife	27 %
Abitur/Fachabitur	50 %

Tabelle 2: Höchster Schulabschluss ($n = 44$)

(noch) keine Ausbildung	24 %
Ausbildung/Lehre, Berufsfachschule, Handelsschule	37 %
Meister-/Technikerschule, Fachschule, Berufsakademie	7 %
Universität/Hochschule/Fachhochschule	32 %

Tabelle 3: Berufsausbildung (n = 41)

3.3 Niedrige Haushaltseinkommen

Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen in der Knorrstraße beträgt 2.263 € und liegt damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnittswert von 3.399 € (Statistisches Bundesamt 2018a). Berechnet man die Nettoäquivalenzeinkommen, indem die Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Personengewichte¹ dividiert werden, ergibt sich ein ähnliches Bild. Auch hier liegt der Durchschnittswert in der Knorrstraße bei 1.579 €, während er deutschlandweit 2.065 € beträgt. Ein Vergleich der Einkommensverteilung im Untersuchungsgebiet mit der Struktur der Nettoäquivalenzeinkommen in Deutschland offenbart, dass 65,6 % der Haushalte in der Knorrstraße über weniger als 70 % des deutschen Medianeinkommens (= 1.279 €) verfügen. Ein monatliches Nettoäquivalenzeinkommen von unter 1.096 € haben 28,1 % aller Haushalte, womit sie als armutsgefährdet gelten (im bundesweiten Vergleich liegt dieser Wert bei 15,8 %; Statistisches Bundesamt 2018b). Bei 12,5 % aller Haushalte liegt das Nettoäquivalenzeinkommen unterhalb des Existenzminimums von 785 € und wiederum die Hälfte davon gilt als relativ arm. Ein Äquivalenzeinkommen oberhalb des deutschen Median haben dagegen nur 15,6 % (deutschlandweit 50 %) (vgl. Tabelle 4).

Nettoäquivalenzeinkommen	Anteil am Median	pro Jahr in Deutschland (Stand 2017)	pro Monat in Deutschland (Stand 2017)	Betroffene Haushalte in der Knorrstraße
über Median	≥ 100 %	32.880 €	2.740 €	15,6 %
Median	≤ 100 %	21.920 €	1.827 €	18,8 %
deutlich unter Median	≤ 70 %	15.344 €	1.279 €	37,5 %
Armutsgefährdet	≤ 60 %	13.152 €	1.096 €	15,6 %
Existenzminimum	≤ 43 %	9.426 €	785 €	6,25 %
relativ arm	≤ 40 %	8.768 €	731 €	6,25 %

Tabelle 4: Nettoäquivalenzeinkommen (n = 32)

Ein Vergleich der Einkommensstruktur in der Knorrstraße mit den Einkommensgrenzen im geförderten Mietwohnungsbau gemäß des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes verweist zudem darauf, dass 71 % aller Haushalte Anspruch auf eine klassische Sozialwohnung zu einem Mietpreis von 5,00 bis 6,50 €/m² haben. Zudem wären 12,9 % berechtigt, eine geförderte Wohnung gemäß der Richtlinien des städtischen Mittelschichtprogramms zu beziehen. Lediglich 16,1 % aller Mietparteien in der Knorrstraße haben ein Einkommen, welches über den Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus liegt.

3.4 Familienstatus: Vulnerable Haushaltstrukturen

Die Mehrheit der befragten Personen (29,2 %) führt einen Einpersonenhaushalt. Allerdings liegt dieser Wert deutlich unter dem städtischen Durchschnitt, da der Anteil an Alleinlebenden in Frankfurt am Main 54,5 % (Stand 2016) beträgt (Stadt Frankfurt 2018: 34). Bei gut 40 % aller Haushalte in der Knorrstraße handelt es sich um Paarbeziehungen mit oder ohne Kinder (vgl. Tabelle 5). Als am Wohnungsmarkt besonders vulnerabel gelten alleinerziehende Personen sowie Familien mit drei oder mehr Kindern (Heyn, Schmandt 2019). Im Untersuchungsgebiet der Knorrstraße beträgt deren Anteil jeweils 8,3 %. Insbesondere der Anteil kinderreicher Familien liegt damit deutlich über dem städtischen Durchschnitt von nur 3,4 % (Stadt Frankfurt 2018: 34).

¹ Dem ersten Erwachsenen im Haushalt wird ein Gewicht von 1,0 zugeordnet, weiteren Erwachsenen und Jugendlichen ein Gewicht von 0,5, und jedem Kind (unter 14 Jahren) ein Gewicht von 0,3.

alleinlebend	29,2 %
mit Partner/in (ohne Kinder)	20,1 %
mit Partner/in (1 oder 2 Kinder)	20,1 %
kinderreiche Familien (3 oder mehr Kinder)	8,3 %
alleinerziehende Personen	8,3 %
Wohngemeinschaft oder sonstiges	14,0 %

Tabelle 5: Haushaltstruktur (n= 48)

4. Wohn- und Mietverhältnisse in der Knorrstraße

Alleinige Eigentümerin der Wohnungen in der Knorrstraße ist Vonovia SE, welche 2015 aus der Deutsche Annington Immobilien AG hervorgegangen ist (Unger 2018). Das börsennotierte Unternehmen ist mit 480.102 bewirtschafteten Einheiten (davon 395.800 eigene Wohnungen) und einem Verkehrswert von 44,2 Mrd. € das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland (Vonovia 2019: 28). Rund 358.000 ihrer Immobilien befinden sich in Deutschland und 27.673 in der Rhein Main-Region (Vonovia 2019: 86). Im Zuge der deutschlandweiten Privatisierung der Eisenbahnerwohnungen durch die Bundesregierung (SPD/Grüne) im Januar 2001 konnte Vonovia (damals Deutsche Annington) auch die Bestände in der Knorrstraße erwerben. Dass es sich hierbei um eine ehemalige Eisenbahnersiedlung handelt, ist im Bewusstsein insbesondere einiger alteingesessener Bewohner/innen auch heute noch präsent. Standen diese doch sinnbildlich für erschwingliche Mieten und die Verbindung von Wohnen und Arbeit durch die unmittelbare Nähe zum ehemaligen Güterbahnhof.

4.1 Beengte Wohnverhältnisse

Im Schnitt beträgt die Größe der Wohnungen in der Knorrstraße 60 m² (Standardabweichung = 6,8 m²). Bewohnt werden zwei- sowie drei Zimmerwohnungen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,3 Personen (Standardabweichung 1,2). Einer Person stehen rechnerisch 32,5 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die Varianz ist angesichts einer Standardabweichung von 15,2 m² jedoch groß. So verfügen manche Haushalte über nur 12 m² Wohnfläche pro Person, während andere alleine auf 60 m² leben. Insbesondere für kinderreiche Familien ergibt sich in der Knorrstraße eine beengte Wohnsituation. Im Vergleich dazu liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Haushaltsmitglied in Frankfurt bei 37,6 m², die Haushaltsgröße bei nur 2,1 Personen (Lebuhn et al. 2017: 45). Im bundesweiten Schnitt beträgt die Wohnfläche pro Person sogar 53,6 m² (Statistisches Bundesamt 2018c).

4.2 Überdurchschnittlich hohe Kalt- und Warmmieten

Die durchschnittliche Kaltmiete in der Knorrstraße von 556 € (n=48; Standardabweichung: 108,9 €) entspricht einem Quadratmeterpreis von 9,61 €/m² (Standardabweichung 2,1 €/m²). Damit liegen die Mietpreise in der Knorrstraße deutlich über den durchschnittlichen Bestandsmieten in Frankfurt (7,63 €/m²; Lebuhn et al. 2017) sowie leicht über der stadtweiten ortsüblichen Vergleichsmiete laut Mietspiegel von 9,36 €/m² (Stand 2018). Im Gegensatz dazu betrug die durchschnittliche Bestandsmiete im östlichen Gallus im Jahr 2000 lediglich 5,92 €/m². Im Unterschied zu heute lagen die Mieten in der Knorrstraße damit noch weit unter dem damaligen Stadtdurchschnitt von 6,47 €/m² (Stadt Frankfurt 2005: 7). Auch weisen die Daten erhebliche Unterschiede zum bundesweiten Durchschnitt der Mieten von Vonovia Immobilien auf (2018: 6,52 €/m²; Vonovia 2019: 28). Die durchschnittliche monatliche Warmmiete (ohne Strom) in den Wohnungen der Knorrstraße beträgt angesichts von Nebenkosten, die meist zwischen 150 € und 170 € rangieren, 730 € (n = 46; Standardabweichung 104 €), was einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis warm von 12,1 €/m² entspricht.

4.3 Hohe Mietbelastungsquoten

Unter Mietbelastungsquote wird der Anteil des Nettoeinkommens verstanden, der für die Miete aufzuwenden ist. In der Wohnungsforschung gilt eine Wohnung als tendenziell nicht bezahlbar, wenn ein Haushalt mehr als 30 % seines Einkommens für die Wohnkosten aufwenden muss (kritisch dazu: Praum 2016). In der Knorrstraße beträgt die kalte Mietbelastungsquote im Durchschnitt 30 % (n = 30) bei einer Standardabweichung von 12 %. Damit liegt die Mietbelastungsquote leicht über dem Frankfurter Durchschnitt, der sich auf 28 % beläuft (Lebuhn et al. 2017). Zudem überschreitet die Kaltmiete bei 38 % aller befragten Haushalte die kritische Schwelle von 30 %. Zieht man Neben- und Heizkosten hinzu, steigt die durchschnittliche Mietbelastungsquote auf 41 % (Standardabweichung = 17 %). Insgesamt kommen also bereits jetzt viele Haushalte in der Knorrstraße an ihre finanzielle Belastungsgrenze, da sie einen zu hohen Anteil ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen und dementsprechend weniger Spielräume für andere Ausgaben bestehen.

4.4 Bereits angekündigte Mieterhöhungen durch Modernisierung

Vonovia führt im untersuchten Häuserblock umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durch, deren Kosten auf die Mieter/innen umgelegt werden. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem der Einbau von Aufzügen und der Anbau von Balkonen. Während die Höhe der Mietsteigerung für die Aufzüge abhängig vom jeweiligen Stockwerk der Wohnung ist (je höher das Stockwerk desto größer der Spielraum für Mieterhöhungen), werden nur bei bestimmten Hausnummern die Wohnungen mit Balkonen erweitert. Dementsprechend variieren die angekündigten Mieterhöhungen je nach Wohneinheit. Im Durchschnitt müssen die Bewohner/innen, die bereits eine Modernisierungsankündigung erhalten haben (n = 26), zukünftig 122 € monatlich mehr für die Kaltmiete aufbringen (Standardabweichung 66,52 €). Dadurch wird sich die Mietbelastungsquote weiter zuspitzen. Addiert man den Mittelwert der angekündigten Mieterhöhungen mit den derzeitigen Nettokaltmieten, steigt die durchschnittliche Mietbelastungsquote auf 37 %. Zudem steigt der Anteil derer, die nach der Mieterhöhung 30 % oder mehr ihres Einkommens für die Nettokaltmiete aufwenden müssen, auf 60 % (vgl. Tabelle 6). In 37 % aller Fälle wird die Mietbelastung sogar auf 40 % oder mehr ansteigen. Werden die Mieterhöhungen wie angekündigt von Vonovia durchgesetzt, kann sich rechnerisch weit mehr als die Hälfte aller Haushalte der Knorrstraße ihre Wohnung nicht mehr leisten. Angesichts fehlender bezahlbarer Wohnungen in Frankfurt insgesamt müssten diese, um ihre jetzige Wohnung halten zu können, folglich ihren Lebensstandard (weiter) einschränken und in anderen Bereichen gravierende Abstriche machen (siehe Abschnitt 5).

Vor der Modernisierung		Nach der Modernisierung	
Ø Mietbelastungsquote kalt	Anteil Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Kaltmiete aufwenden	Ø Mietbelastungsquote kalt	Anteil Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Kaltmiete aufwenden
30 %	38 %	37 %	60 %.

Tabelle 6: Mietbelastungsquoten vor und nach der Modernisierung

4.5 Probleme mit Bauarbeiten und der Qualität der Wohnungen

Neben der Miethöhe sowie der Angst vor weiteren Mieterhöhungen werden von zahlreichen Bewohner/innen die Belastungen durch die andauernden Bauarbeiten in Form von Lärm, Dreck und fehlenden Parkplätzen als derzeit größte Probleme benannt (vgl. Abbildung 1; Unger 2019). In diesem Kontext wird zudem kritisiert, dass die Bauarbeiten auch samstags oder spätabends stattfinden. Insbesondere für Schichtarbeiter/innen führt der Baustellenlärm zu erheblichen Beeinträchtigungen im Alltag. Schmutz, schlecht gesicherte Gerüste, die mangelhafte Beleuchtung im Hof und der unebene Boden fallen jedoch nicht nur während der Bauzeiten negativ ins Gewicht,

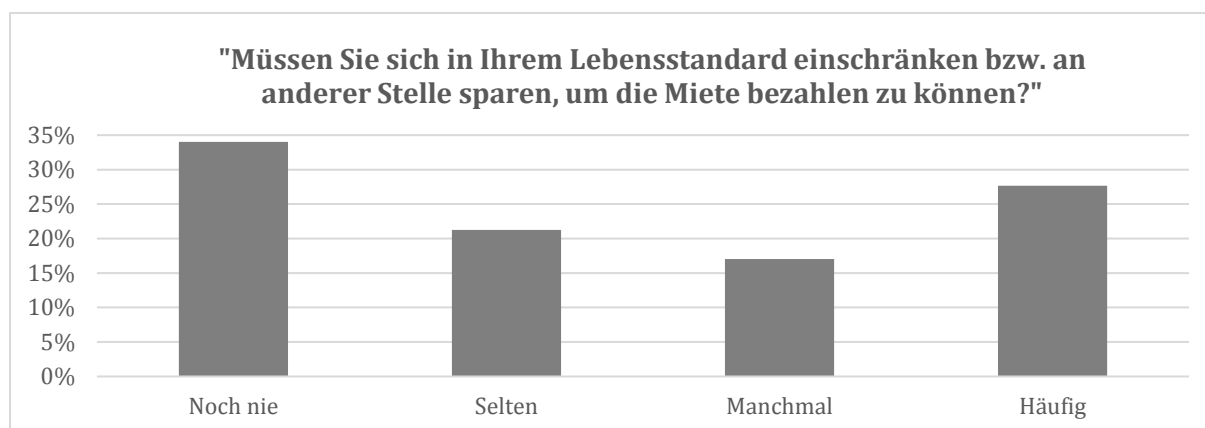


Tabelle 8: Einschränkungen des Lebensstils aufgrund steigender Mietkosten

Zudem geben 11 % der Bewohner/innen der Knorrstraße an, selten bis häufig ihre Wohnung oder Teile der Wohnung aus finanziellen Gründen untervermieten zu müssen. Aus einem der Fragebögen geht die Angst der Bewohner/innen deutlich hervor: „Vonovia macht vielen Menschen Angst, die Wohnung zu verlassen. [...] Seit dem die Vonovia da ist, gibt es nur Mieterhöhung und zahlen, zahlen, ... und Streit. Schade, sehr schade, dass nicht alle Menschen sich das leisten können!“

Angesichts solcher Aussagen, der bereits hohen Mietbelastungsquoten und der angekündigten Mieterhöhungen überrascht es nicht, dass sich die Hälfte der Befragten (50 %) große Sorgen macht, zukünftig die eigene Wohnung aufgrund von Mieterhöhungen verlassen zu müssen. Manchmal oder zumindest selten machen sich 28,3 % solche Sorgen. Nur gut ein Fünftel (21,7 %) kennt derartige Sorgen nicht (vgl. Tabelle 9).

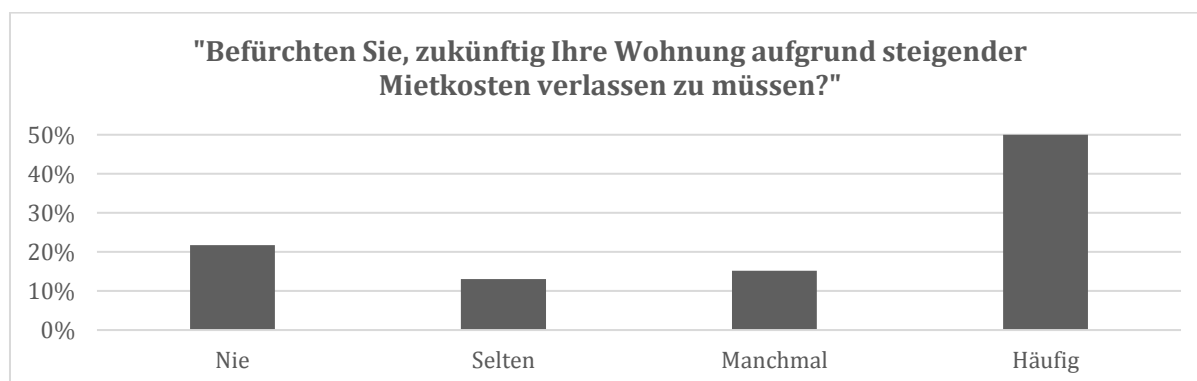


Tabelle 9: Subjektiver Verdrängungsdruck aus eigener Wohnung

Darüber hinaus befürchten 45,5 % der Haushalte nicht nur aus der Wohnung, sondern auch aus dem Gallus verdrängt zu werden, da die Wohnkosten insgesamt steigen. Weitere 15,9 % sorgen sich diesbezüglich manchmal. Damit leben fast zwei Drittel der Befragten (61,4 %) mit der Angst aus ihrem angestammten Stadtteil verdrängt zu werden. Gut 60 % aller Bewohner/innen kennen zudem Nachbar/innen, die bereits wegen steigender Mieten weggezogen sind.

Nichtsdestotrotz engagiert sich über die Hälfte der befragten Personen (58,7 %) in einer Mieterinitiative oder nimmt an deren Protesten teil. Wahrgenommen werden die wohnungspolitischen Proteste gegen Verdrängung von 85 % der Befragten. Bei der Bewertung der Wirkmächtigkeit dieser Proteste divergieren die Einschätzungen. Während 44,5 % eher skeptisch („derartige Proteste haben nur wenig positive Auswirkungen für Mieter/innen“ = 26,7 %) oder resigniert („derartige Proteste bringen nichts“ = 17,8 %) auf kollektive Strategien des Widerstandes blicken, sind 55,1 % der Ansicht, dass Mieterproteste viel bewegen (24 %) oder zumindest kleinere Verbesserungen (31,1%) erkämpfen können.

6. Fazit

Die Auswertung der quantitativen Bewohnerbefragung in der Knorrstraße zeichnet ein differenziertes Bild von den dortigen Wohn- und Lebensverhältnissen. Schon jetzt liegt in der Knorrstraße die Nettokaltmiete durchschnittlich bei 9,61 €/m² und damit weit über den Frankfurter Bestandsmieten (7,63 €/m²). Aufgrund der vulnerablen Sozialstruktur sind viele Mieter und Mieterinnen in der Knorrstraße auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Trotz eines hohen Anteils an Vollzeitbeschäftigten haben 70 % der Befragten Anspruch auf eine klassische Sozialwohnung. Da bereits jetzt 38 % der Haushalte mehr als 30 % ihres Einkommens für die Kaltmiete aufwenden müssen, überrascht es wenig, dass 39 % der Befragten angeben, oft oder fast immer Schwierigkeiten zu haben, neben der monatlichen Miete auch alle anderen Lebenshaltungskosten decken zu können. Knapp die Hälfte der Befragten macht sich zudem große Sorgen, zukünftig die Wohnung verlassen zu müssen. Der bereits bestehende Verdrängungsdruck hat sich mit den angekündigten Mieterhöhungen (von durchschnittlich 122 € pro Monat und Wohnung) nochmal deutlich verschärft. Dementsprechend groß sind die Sorgen und der Unmut der Bewohner und Bewohnerinnen, die mehrheitlich gerne im Gallus und der Knorrstraße leben.

6.1 Politische Verantwortlichkeiten

Die für einen Großteil der Bewohner und Bewohnerinnen der Knorrstraße heute prekäre Wohnsituation ist auf verschiedene bundes- und kommunalpolitische Entscheidungen zurückzuführen. Hierbei sei zunächst auf die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit durch die CDU/FDP Bundesregierung 1989 hingewiesen sowie auf die 2001 erfolgte Privatisierung der Eisenbahnerwohnungen. Auf kommunaler Ebene wurde für das östliche Gallus inklusive der Knorrstraße bereits 2005 eine Erhaltungs- bzw. Milieuschutzsatzung erlassen. In der damaligen Begründung der Satzung heißt es, dass bezahlbarer Wohnraum für die dort wohnenden einkommensschwachen Schichten aus städtebaulichen Gründen bewahrt werden müsse. Befürchtet wurde seitens der Stadt, dass „das neu entstehende Europaviertel auf dem ehemaligen Güterbahnhofgelände eine Aufwertung des benachbarten Gallusviertels bewirkt, die eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung ebenfalls durch Modernisierungen zu höherwertigem Wohnraum nach sich zieht“ (Stadt Frankfurt 2005: 2). Damals betrug die durchschnittliche Kaltmiete im östlichen Gallus umgerechnet 5,92 €/m² und lag damit unter dem stadtweiten Durchschnittswert von 6,47 €/m² (ebd.: 7). Vor diesem Hintergrund wurde die Milieuschutzsatzung als ein Mittel zum „Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ (ebd.: 2) gesehen, welches dem drohenden Verdrängungsdruck im Gallus präventiv entgegenwirken sollte. Aufgrund der damals getroffenen Entscheidung unterliegen Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen auch im Bereich der Knorrstraße bis heute einer städtischen Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB). Gleiches gilt für Modernisierungen, die einen zeitgemäßen Mindeststandard übertreffen. Bemerkenswerterweise wurde dieses Instrument jedoch im Fall der Knorrstraße seitens der städtischen Entscheidungsträger/innen nicht genutzt, um die von Vonovia getätigte Nachverdichtung zu regulieren sowie mietpreistreibende Modernisierungsvorhaben zu verhindern.

6.2 Ausblick und mögliche Sofortmaßnahmen gegen Verdrängung

Da die Genehmigungen für Nachverdichtung und Modernisierungen seitens der Stadt bereits erteilt worden sind, kann gegenwärtig nur an Vonovia appelliert werden, die Mieten zukünftig sozialverträglich zu gestalten. Ähnlich wie in vergleichbaren Fällen in anderen bundesdeutschen Städten bereits praktiziert, könnte etwa die Einführung einer Härtefallregelung den Verdrängungsdruck in der Knorrstraße deutlich dämpfen (Berliner Morgenpost 2018). Als Sofortmaßnahme könnte die Gestaltung der Härtefallregelung so aussehen, dass die Warmmiete auf maximal 30 % des jeweiligen Haushaltseinkommens gedeckelt wird. Überschreitet die Mietbelastungsquote diesen Wert, wird die Monatsmiete auf das entsprechende Niveau angepasst. Alternativ könnte Vonovia auf die Modernisierungsumlage verzichten oder diese auf ein vertretbares Niveau beschränken. Angesichts eines Rekordgewinns von über 1 Milliarde € (Vonovia 2019) wäre zudem

auch eine generelle Begrenzung von Mieterhöhungen auf maximal 1 % pro Jahr denkbar, wie es etwa die städtische ABG Frankfurt Holding seit 2016 praktiziert.

Neben den angekündigten Mieterhöhungen sorgt auch die mangelhafte Transparenz und Kommunikation des Unternehmens sowie die fehlende Berücksichtigung der Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner für Unmut. Angesichts dessen empfehlen wir der Eigentümerin mit den gewählten Gremien der Mieter und Mieterinnen in der Knorrstraße in einen verstärkten Austausch zu treten und diesen Institutionen Entscheidungskompetenzen einzuräumen, wie etwa ein Vetorecht bei Baumaßnahmen.

Eine weitergehende Perspektive bietet die Vergesellschaftung der Wohnungsbestände bzw. deren Rückführung in öffentliches Eigentum. Der Vorteil einer Kommunalisierung der Wohnungen läge darin, dass die Bestände so dauerhaft vor einer profitorientierten Bewirtschaftung geschützt werden könnten und sich bezahlbarer Wohnraum langfristig erhalten ließe.

Literatur und Quellen

Amt für multikulturelle Angelegenheiten der Stadt Frankfurt am Main (2017): Frankfurter Integrations- und Diversitätsmonitoring. <https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/amk-monitoring15-final-01.pdf>

Berliner Morgenpost (2018): Gentrifizierung. Otto-Suhr-Siedlung wird sozialverträglich saniert. <https://www.morgenpost.de/berlin/article214216285/Otto-Suhr-Siedlung-wird-sozialvertraeglich-saniert.html>

Deal-Magazin (2017): Vonovia investiert 13,4 Mio Euro in Knorr-Quartier in Frankfurt. <http://www.deal-magazin.com/news/3/62623/Vonovia-investiert-134-Mio-Euro-in-Knorr-Quartier-in-Frankfurt>

Heyn, Timo; Schmandt, Marco (2019): Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland. Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle (empirica, 246). <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi246thms.pdf>

Lebuhn, Henrik, Andrej Holm, Stephan Junker und Kevin Neitzel (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland. eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Düsseldorf/Berlin.

Praun, Carsten (2016): Der Mythos der Bezahlbarkeit. Zur wohnungspolitischen Relevanz von Faustregeln. In: derive. Zeitschrift für Stadtforschung (65), S. 37–41.

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), S. 51–76.

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), S. 7–32.

Stadt Frankfurt (2005): Begründung zur Erhaltungssatzung Nr. 9 – Östliches Gallus – gemäß Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (M 71 vom 15.04.2005). https://planas.frankfurt.de/planAS_Daten/Staedtebauliche_Satzungen/Erhaltungssatzung/Dokumente/E9/Bgr-E9.pdf

Stadt Frankfurt am Main (2018): Statistisches Jahrbuch 2017. <https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/Statistisches%20Jahrbuch%202017.pdf>

Statistisches Bundesamt (2018a): Einkommen, Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte nach dem monatlichen Haushalts-nettoeinkommen 2017. <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/EinkommenEinnahmenAusgaben/Tabellen/Haushaltsnettoeinkommen.html>

Statistisches Bundesamt (2018b): Armutsgefährdungsquote in Deutschland von 2005 bis 2017. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/72188/umfrage/entwicklung-der-armutsgefahrdungsquote-in-deutschland/>

Statistisches Bundesamt (2018c): Statistisches Jahrbuch 2018. Wohnen. https://www.destatis.de/DE/Publikationen/StatistischesJahrbuch/Wohnen.pdf?__blob=publicationFile

Unger, Knut (2018): Mieterhöhungsmaschinen. Zur Finanzialisierung und Industrialisierung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft. In: Prokla. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft 48 (2), S. 205–225.

Unger, Knut (2019): Der Konflikt mit der Vonovia spitzt sich zu. https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Standpunkte/Standpunkte_03-2019.pdf

Vonovia (2019): Geschäftsbericht 2018. http://reports.vonovia.de/2018/geschaeftsbericht/servicesseiten/downloads/files/gesamt_vonovia_gb18.pdf

Impressum

Leitung

Dr. habil. Sebastian Schipper
Institut für Humangeographie
Fachbereich Geowissenschaften/Geographie
Goethe-Universität Frankfurt a.M.
Theodor-W.-Adorno-Platz 6, PEG-Gebäude
D - 60629 Frankfurt am Main

E-Mail: s.schipper@geo.uni-frankfurt.de

Mitarbeit: Betz, Johanna; Kubitza, Tobias; Schmitt Pacífico, Sara

Datum: 14.03.2019

Vielen Dank an die Bewohner/innen der Knorrstraße, die an der Umfrage teilgenommen haben, und an die Mieterinitiative für die Unterstützung.