

# Verdrängung messen

Eine kleinräumige Längsschnittstudie zu  
Gentrifizierungsprozessen in Frankfurt am  
Main

Sebastian Schipper

Untersuchungen zu Verdrängungsprozessen stehen vor der forschungspraktischen Herausforderung, Haushalte befragen zu wollen, die qua Definition nicht mehr im Untersuchungsgebiet wohnen. Methodologisch setzt die vorliegende Längsschnittstudie als Wohnungspanel hier an, indem sie Verdrängungsprozesse in zwei Frankfurter Arbeitersiedlungen zwischen 2018 und 2024 auf Basis quantitativer Haushaltsbefragungen, qualitativer Interviews sowie Umzugsdaten analysiert. Eine Besonderheit des Forschungsdesigns ist, dass die Untersuchung bereits vor den erwartbaren Verdrängungsprozessen im Kontext umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen begonnen wurde und den Wandel der Miet- und Wohnverhältnisse über einen Zeitraum von sechs Jahren beobachten konnte. Im Ergebnis zeigt die Studie, dass die Verdrängungsprozesse sowie die immobilienökonomische und soziale Aufwertung der Siedlungen deutlich umfassender und gravierender waren, als es bisherige Studien für stärker wohlfahrtsstaatlich regulierte Wohnungsregime mit einem vergleichsweise guten Mieterschutz beschrieben haben. Im Kontext der Modernisierungsmaßnahmen haben jeweils mehr als die Hälfte der ursprünglichen Bewohner\*innen die beiden Siedlungen verlassen.

*An English abstract can be found at the end of the document.*

## 1. Einleitung[1]

Nachdem sich die Gentrifizierungsforschung insbesondere seit den 1990er Jahren stark einseitig mit Prozessen der Aufwertung und nur wenig mit deren Folgen für die Verdrängten beschäftigt hat (Helbrecht 2016; Slater 2006), ist in den letzten Jahren ein gegenläufiger Trend zu beobachten. In jüngerer Zeit sind wieder verstärkt Studien publiziert worden, welche die Verdrängung und damit die Kehrseite der Gentrifizierung ins Zentrum rücken (Baeten et al. 2020; Beran/Nuissl 2019: 22 ff.; Elliott-Cooper/Hubbard/Lees 2020). Entstanden sind dabei etwa Arbeiten, die das Ausmaß der Verdrängung ermitteln (Beran/Nuissl 2024; Easton et al. 2020; Förste/Bernt 2016), die Techniken und Strategien des Entmietens

beleuchten (Baker 2021; Klosterkamp 2024), die sozialen Folgen für die Betroffenen in den Blick nehmen (Bernien 2017; Latocha 2024; Lees/Robinson 2021; Meuth/Reutlinger 2023) oder sich der Frage widmen, welche Bedingungen eine kollektive politische Gegenwehr ermöglichen beziehungsweise behindern (Gehriger 2023; Künstler/Schipper 2021; Rinn 2022; Vollmer 2019).

Auf methodologischer Ebene stehen Verdrängungsstudien allerdings oft vor der forschungspraktischen Herausforderung, Menschen beziehungsweise Haushalte erfassen oder befragen zu wollen, die qua Definition nicht mehr im Untersuchungsgebiet – etwa in einem Stadtteil unter Gentrifizierungsdruck – wohnen (Atkinson 2000; Baeten et al. 2020; Easton et al. 2020; Helbrecht 2016). Kathe Newman und Elvin Wyly (2006: 27) halten pointiert fest: „By definition, displaced residents have disappeared from the very places where researchers or census-takers go to look for them“. Verschärft wird dieses methodische Problem unter anderem dadurch, dass erste Verdrängungsprozesse zeitlich bereits deutlich vor der sichtbaren Aufwertung eines Viertels auftreten können. Sie finden unter Umständen bereits zu einem Zeitpunkt statt, zu dem weder die öffentliche Wahrnehmung noch die Aufmerksamkeit der Stadtforschung auf das Gebiet gerichtet ist (Bernien 2017). Auch aufgrund der langwierigen Förderlogik wissenschaftlicher Forschung sowie der notwendigen Vorbereitungszeit laufen Studien Gefahr, ihre Untersuchung zu spät zu beginnen, da die erste Welle der Verdrängung womöglich bereits erfolgt ist.

An diesen methodologischen Herausforderungen setzt die vorliegende Studie an, indem sie zwei Siedlungskomplexe im Gallusviertel in Frankfurt am Main in den Blick nimmt, in denen zu Beginn der Untersuchung im Jahr 2018 (noch) überwiegend einkommensschwache und marginalisierte Bevölkerungsgruppen wohnten, jedoch aus verschiedenen Gründen Verdrängungsprozesse zu erwarten waren. Im Rahmen einer Längsschnittstudie, konzipiert als Wohnungspanel[2] (Blasius/Friedrich 2016) wurde bis 2024 in beiden Siedlungen untersucht, inwiefern a) es aufgrund steigender Angebotsmieten zu einer exkludierenden Verdrängung einkommensschwacher Haushalte kommt, b) Haushalte aufgrund steigender Wohnkosten ihre Wohnungen aufgeben und verdrängt werden sowie c) Mieterhöhungen zu einer Verdrängung aus dem Lebensstandard führen (Abschnitt 2).

## Verdrängung messen

Methodisch beruht die Untersuchung im Kern auf einer zweifachen quantitativen Befragung aller zum jeweiligen Zeitpunkt in den beiden Siedlungen wohnenden Haushalte. Damit können Veränderungen der Sozialstruktur sowie der Wohn- und Mietverhältnisse im Zeitverlauf abgebildet werden. Die erste Befragungswelle wurde 2018/2019 durchgeführt, als die Eigentümerin – das börsennotierte Wohnungsunternehmen Vonovia – in beiden Siedlungen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen angekündigt und die damit verbundenen Bauarbeiten bereits begonnen hatte, die anschließenden Mieterhöhungen aber noch ausstanden (Abschnitt 3). Wiederholt wurde die Befragung fünf Jahre später nach Abschluss der Baumaßnahmen. Die quantitativen Befragungen wurden begleitet von qualitativen Leitfadeninterviews mit insgesamt 19 Mieter\*innen der Siedlungen, um ein tieferes Verständnis der Wohnverhältnisse und Transformationsprozesse zu erhalten. Schließlich wurde das Forschungsdesign ergänzt um eine Analyse von Umzugsdaten seit 2015, die das Frankfurter Einwohnermeldeamt zur Verfügung gestellt hat (Abschnitt 4).

Im Ergebnis zeigt die Analyse, dass die Haushalte, die zu Beginn der Untersuchung in den beiden Siedlungen wohnten, tatsächlich existenziell auf den Erhalt preisgünstigen Wohnraums angewiesen waren. Angesichts ihrer Entstehungsgeschichte (Abschnitt 3) waren beide Siedlungen zum Zeitpunkt der ersten Befragung sozialstrukturell von Haushalten geprägt, die nur geringe Einkommen zur Verfügung hatten und die auch aus anderen Gründen (rassistische Diskriminierung, alleinerziehende Personen, kinderreiche Familien) auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt waren. Durch die nun anstehenden Modernisierungsmieterhöhungen war zu befürchten, dass sich ein Großteil dieser Bewohner\*innen (knapp 60 Prozent) zukünftig ihre Wohnungen nicht mehr würde leisten können (Schipper 2022). Angesichts der multiplen Benachteiligungsfaktoren war ebenso offensichtlich, dass viele der betroffenen Haushalte bei der Suche nach Wohnalternativen mit gravierenden Herausforderungen konfrontiert wären – insbesondere auf einem so angespannten Wohnungsmarkt wie in Frankfurt am Main. Für den Fall einer tatsächlich eintretenden Wohnkostenüberlastung drohte somit vielen Befragten nicht nur der Wohnungsverlust, sondern zugleich die Verdrängung aus dem Stadtteil oder sogar über die Grenzen des Frankfurter Stadtgebiets hinaus (Abschnitt 5).

Vor dem Hintergrund dieser existenziellen Bedrohungslage hatten sich in beiden Siedlungen Mieterinitiativen mit dem Ziel gegründet, die Modernisierungsmieterhöhungen abzuwenden und so Prozesse der Entmietung und des Wohnungsverlustes zu verhindern. Trotz der intensiven Proteste rückte Vonovia allerdings nicht von ihren Plänen einer Aufwertung der Siedlungen ab, sondern zog diese kompromisslos durch. Im Ergebnis haben sich beide Nachbarschaften in relativ kurzer Zeit grundlegend gewandelt (Abschnitt 6). Die zweite Erhebungswelle 2023/2024 zeigt, dass beide Siedlungen – wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß – in den fünf Jahren seit der ersten Befragung eine immobilienökonomische und soziale Aufwertung erfuhr, die als rasante Form der Gentrifizierung zu charakterisieren ist. Sowohl die Bestands- als auch Angebotsmieten sind deutlich gestiegen. Sozialstrukturell sind beide Siedlungen nicht länger von (migrantischen) Haushalten der Arbeitsklasse mit niedrigen Einkommen geprägt, sondern von Akademiker\*innen mit überdurchschnittlichen und zum Teil hohen Einkommen. Den Hintergrund dieser Entwicklungen bilden zum einen immobilienwirtschaftliche Schließungsprozesse, die – vermittelt über hohe Angebotsmieten – genau jenen Haushaltstypen den Zuzug verwehren, die bislang die Nachbarschaft bewohnt hatten. Zum anderen haben erhebliche Mietsteigerungen im Bestand zu einer direkten Verdrängung bisheriger Mieter\*innen geführt. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen haben jeweils deutlich mehr als die Hälfte der ursprünglichen Bewohner\*innen die beiden Siedlungen verlassen.

Das abschließende Fazit (Abschnitt 7) reflektiert die zentralen Ergebnisse und ihren Beitrag zur Verdrängungsforschung sowie auf methodologischer Ebene die Herausforderungen eines solchen kleinräumig ausgerichteten Wohnungspanels.

## 2. Typen der Verdrängung

Der Bestimmung von Mark Davidson und Loretta Lees (2005: 1187) zufolge kann von der Gentrifizierung eines Stadtviertels immer dann gesprochen werden, wenn die Reinvestition von Kapital, der Zuzug einkommensstarker Haushalte sowie bauliche und funktionale Veränderungen der urbanen Landschaft zu einer Verdrängung einkommensschwacher Schichten führen. Der Gentrifizierungsforschung liegen allerdings sehr unterschiedliche (Elliott-Cooper/Hubbard/Lees 2020) sowie zum Teil unscharfe Verdrängungsbegriffe zugrunde (Beran/Nuissl 2019: 68 ff.). Um

dem zu begegnen, richtet die vorliegende Untersuchung in Anlehnung an die Typologien von Peter Marcuse (1985) und Andrej Holm (2010: 60 ff.) ihren Blick auf drei Formen von Verdrängungsprozessen – direkte Verdrängung, Verdrängung aus dem Lebensstandard und exkludierende Verdrängung –, die im Folgenden näher bestimmt werden.

Erstens werden als *direkte Verdrängung* Prozesse untersucht, bei denen steigende Wohnkosten oder bauliche Veränderungen dazu führen, dass Haushalte ihre Wohnungen aufgeben und die Nachbarschaft oder den Stadtteil verlassen müssen. Nach der verbreiteten Definition von George Grier und Eunice Grier (1980: 256) tritt direkte Verdrängung auf, wenn „any household is forced to move from its residence by conditions which affect the dwelling or its immediate surroundings, and which: 1. are beyond the household’s reasonable ability to control or prevent; 2. occur despite the household’s having met all previously imposed conditions of occupancy; and 3. make continued occupancy by that household impossible, hazardous, or unaffordable.”

Zweitens werden als *Verdrängung aus dem Lebensstandard* Entwicklungen betrachtet, bei denen Haushalte trotz steigender Wohnkosten in ihren Wohnungen verbleiben, aber einen höheren Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden müssen (in dieser Studie operationalisiert als Mietbelastungsquote (kalt) von mehr als 30 Prozent) oder Teile der Wohnung untervermieten müssen. Angesichts der Zuspitzung der Wohnungsfrage war die vorliegende Untersuchung von der Hypothese geleitet, dass die Verdrängung aus dem Lebensstandard an Bedeutung gewinnt, da aufgrund des in Frankfurt flächendeckend angespannten Wohnungsmarktes ein Umzug in peripherere Stadtteile beziehungsweise preisgünstigere Bestände angesichts der insgesamt hohen Angebotsmieten keine finanzielle Entlastung mehr verspricht (Mösgen/Schipper 2017).

Drittens wird mit dem Begriff der *exkludierenden Verdrängung* analysiert, inwiefern in einem ehemaligen Arbeiterviertel mit traditionell vergleichsweise günstigen Mieten Schließungsprozesse stattfinden, die einkommensschwachen Haushalten den Zuzug verwehren. Eine exkludierende Verdrängung liegt also vor, wenn ökonomisch benachteiligte Gruppen durch die Reduktion preiswerter Wohnungen dauerhaft ausgeschlossen werden. Als zentraler Indikator für eine derartige sozialräumliche Restrukturierung der urbanen Klassenstruktur gilt die Entwicklung der Angebotsmieten.

Eine möglicherweise in den Untersuchungsgebieten relevante vierte Form der *indirekten Verdrängung*, die aus dem sozialkulturellen Wandel der Nachbarschaft resultiert und sich als Verdrängungsdruck äußert (Marcuse 1985; Shaw/Hagemans 2015), wurde bei der vorliegenden Untersuchung nicht berücksichtigt, da dies das Forschungsdesign überfordert hätte. Wie die drei betrachteten Typen der Verdrängung jeweils methodologisch operationalisiert worden sind, wird in Abschnitt 4 erläutert.

### **3. Gentrifizierung und Verdrängung im Frankfurter Gallus: Begründung der Fallauswahl[3]**

Beim Gallus handelt es sich um ein klassisches Arbeiterviertel, das trotz seiner zentralen Lage bis etwa 2008 vergleichsweise günstige Bestands- und Angebotsmieten aufwies. Hier konnten auch Haushalte mit niedrigem Einkommen lange Zeit bezahlbaren Wohnraum finden (Schipper/Wiegand 2015: 12 ff.). Seit 2010 ist das Viertel jedoch einem starken Gentrifizierungsdruck ausgesetzt. Ursächlich dafür sind *erstens* stadtpolitische Aufwertungsstrategien, eine Neoliberalisierung der Wohnungspolitik und die Finanzialisierung der Eigentümerstruktur (Schipper/Latocha 2018), *zweitens* veränderte immobilienwirtschaftliche Verwertungsstrategien im Anschluss an die globale Finanzkrise von 2008 sowie *drittens* Ausstrahlungseffekte hochpreisigen Wohnungsneubaus im Umfang von etwa 8.000 Wohneinheiten unter anderem auf dem benachbarten Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs im heutigen Europaviertel, der im Gallus einen Prozess der „Neubau-Gentrifizierung“ (Schipper/Wiegand 2015) ausgelöst hat. Der Fokus der vorliegenden Studie liegt auf den bislang kaum erforschten Verdrängungsprozessen. Diese konnten zwar in Voruntersuchungen (Schipper 2022; Schipper/Latocha 2018) als wahrscheinliche Entwicklungsperspektiven herausgearbeitet, aber bisher nicht explizit untersucht werden.

Konkret nimmt die Fallstudie zwei traditionelle Arbeitersiedlungen in den Blick: die Wallauer Straße und die Knorrstraße. Dabei handelt es sich um zwei Nachbarschaften mit jeweils etwa 100 Wohnungen, die direkt an das neue, hochpreisige Europaviertel angrenzen (vgl. Abb. 1). Die Auswahl liegt darin begründet, dass beide Siedlungen jahrzehntelang einer doppelten Preisbindung unterlagen, sodass dort auch Haushalte aus unteren Einkommensschichten Zugang zu bezahlbarem Wohnraum finden konnten. Zum einen waren die Gebäudekomplexe Wallauer Straße

## Verdrängung messen

und Knorrstraße im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet worden und unterlagen somit dessen Preis- und Belegungsbindungen. Zum anderen befanden sich die Gebäude im öffentlichen Eigentum einer gemeinnützigen Eisenbahn-Wohnungsgesellschaft. Damit bestand eine zusätzliche unternehmensbezogene Preisbindung. Die Eigentümerin war gesetzlich zu einer kostendeckenden Mietpreisbildung verpflichtet und durfte keine Marktmieten verlangen (Kuhnert/Leps 2017: 33 ff.). Die befristeten Sozialbindungen sind allerdings seit Längerem ausgelaufen. Zudem wurde von der schwarz-gelben Bundesregierung unter Helmut Kohl bereits 1989 die Wohngemeinnützigkeit abgeschafft. Hinzu kommt, dass die rot-grüne Bundesregierung Anfang 2001 bundesweit rund 65.000 Eisenbahnerwohnungen an die Deutsche Annington (heute Vonovia) verkauft hat. Allein in Frankfurt waren 6.622 Wohnungen von dieser Privatisierung betroffen, darunter auch jene in der Wallauer Straße und Knorrstraße.

Vonovia ist das größte börsennotierte Wohnungsunternehmen in Deutschland, das insgesamt knapp 546.000 Wohneinheiten besitzt (davon 485.000 in Deutschland und 36.528 in der Rhein-Main-Region) sowie weitere 71.000 im Auftrag Dritter verwaltet. Den Verkehrswert des deutschen Portfolios gibt das Unternehmen mit 70,6 Milliarden Euro

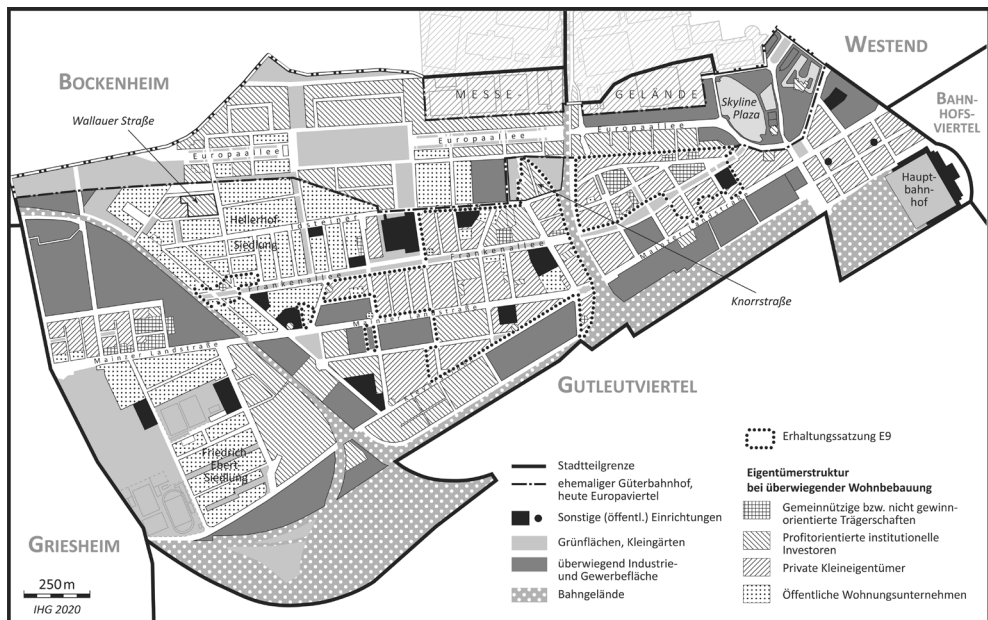


Abb. 1 Das Gallus in Frankfurt am Main (Quelle: Schipper 2022: 171)

an (Vonovia SE 2024: 91). Als finanzmarktorientierte Investorin zeichnet sich Vonovia dadurch aus, dass sie ihre Bestände gewinnmaximierend bewirtschaftet und einer Finanzmarktlogik unterwirft (Unger 2018). Für die Mieter\*innen in der Wallauer Straße und Knorrstraße bedeutete dies in den ersten 15 Jahren nach Übernahme der Bestände durch Vonovia, dass die Mieten im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten angehoben, während die Instandhaltungsinvestitionen vernachlässigt wurden. Materiell manifestierte sich dieses Geschäftsmodell in baulichen Mängeln, Schimmelbefall und technischen Einschränkungen wie Heizungsausfällen. Nach der Fertigstellung des angrenzenden Europaviertels mit seinen gehobenen und luxuriösen Wohnanlagen änderte sich die Bewirtschaftungspraxis des Unternehmens jedoch grundlegend. Seit 2016 hat Vonovia in beiden Siedlungen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen angekündigt und mittlerweile auch durchgeführt, die mit erheblichen Mietsteigerungen einhergingen. Diese Maßnahmen sollten nach Angaben des Unternehmens „die ästhetische Lücke zum Europaviertel“ (Deal-Magazin 2017) schließen. Zudem wurden beide Siedlungen 2018/2019 durch Neubauten und Aufstockungen im Umfang von 60 Wohneinheiten nachverdichtet.

Bemerkenswert ist, dass die kommunalen Entscheidungsträger\*innen zumindest in der Knorrstraße sowohl die Nachverdichtung als auch die Modernisierungsmaßnahmen hätten verhindern können. Die Stadt Frankfurt hatte 2005 eine soziale Erhaltungssatzung für das östliche Gallus erlassen, die auch für die Knorrstraße gilt (vgl. Abb. 1). In der Begründung heißt es, dass bezahlbarer Wohnraum für die dort lebenden einkommensschwachen Schichten erhalten werden müsse, da „das neu entstehende Europaviertel [...] eine Aufwertung des benachbarten Gallusviertels“ bewirke, die wiederum „eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung ebenfalls durch Modernisierungen zu höherwertigem Wohnraum nach sich“ (Stadt Frankfurt 2005: 2) ziehe.

Zu diesem Zeitpunkt lag die durchschnittliche Kaltmiete im östlichen Gallus bei 5,92 Euro pro Quadratmeter und damit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 6,47 Euro pro Quadratmeter (ebd.: 7). Vor diesem Hintergrund wurde die Milieuschutzsatzung als Mittel zum „Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ (ebd.: 2) gesehen, um drohenden Verdrängungsprozessen im Gallus präventiv entgegenzuwirken. Der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unterliegen seither einer städtischen Genehmigungspflicht (§ 172 Abs. 1

Baugesetzbuch). Gleiches gilt für Modernisierungen, die über einen zeitgemäßen Mindeststandard hinausgehen. Allerdings nutzten die zuständigen kommunalen Behörden dieses Instrument im Fall der Knorrstraße zehn Jahre später nicht, um die Nachverdichtung und vor allem die mietpreistreibenden Modernisierungsvorhaben zu unterbinden.

Zusammenfassend konzentriert sich die Untersuchung auf die Wallauer Straße sowie die Knorrstraße, da hier *erstens* aufgrund der Siedlungsgeschichte eine von Verdrängung bedrohte Bevölkerungsschicht zu erwarten ist, *zweitens* aufgrund der kleinräumigen Lage zwischen altem Gallus und hochpreisigem Europaviertel ein hohes Gentrifizierungspotenzial besteht und es *drittens* die auf Gewinnmaximierung ausgerichtete Geschäftspraxis der Vonovia wahrscheinlich macht, dass dieses immobilienwirtschaftliche Renditepotenzial zu Lasten der bisherigen Mieter\*innen ausgeschöpft wird.

#### 4. Erkenntnisinteresse und Forschungsdesign der kleinräumig ausgerichteten Längsschnittstudie

Um mögliche Verdrängungsprozesse in den beiden Siedlungen abbilden zu können, wurde in einer Längsschnittstudie mit standardisierten Befragungen auf Ebene von Wohneinheiten (ergänzt um qualitative Leitfadeninterviews mit Bewohner\*innen) sowie durch eine Auswertung sekundärstatistischer Daten des Einwohnermeldeamtes zum Umzugsverhalten untersucht,

- a) inwiefern Prozesse der *exkludierenden Verdrängung* den Zuzug einkommensschwacher Haushalte verhindern,
- b) inwiefern einkommensschwache Haushalte aufgrund steigender Wohnkosten ihre Wohnungen aufgeben und womöglich den Stadtteil verlassen müssen (*direkte Verdrängung*) und
- c) inwiefern Mieterhöhungen zu einer *Verdrängung aus dem Lebensstandard* führen, da ein kritischer Anteil von über 30 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für die Deckung der Kaltmiete aufgewendet werden muss.

##### 4.1. Wohnungspanel: Quantitativ-standardisierte Befragung in zwei Wellen[4]

In der quantitativen Gentrifizierungsforschung wird üblicherweise versucht, Verdrängungsprozesse entweder durch Sekundäranalysen

amtlicher sozialstatistischer Daten oder durch eine großräumige Erhebung von Primärdaten zur Sozialstruktur abzubilden (Beran/Nuissl 2019: 22 ff.). In Frankfurt – wie auch in vielen anderen Kommunen (Easton et al. 2020) – liegen sekundärstatistische Datensätze jedoch nicht in kleinräumiger Auflösung vor. Zudem sind die vorliegenden Daten oft zu unspezifisch und für den Zweck solcher Erhebungen unzureichend. Beispielsweise werden bezogen auf das Haushaltseinkommen nur sozialversicherungspflichtige Vollzeitbeschäftigungsverhältnisse erfasst und damit insbesondere prekäre Arbeitsverhältnisse ausgeblendet. Darüber hinaus sind viele Datensätze nicht im Zeitverlauf vergleichbar, da Kategoriendefinitionen und Erhebungsmethoden mehrfach geändert wurden.

Auch den alternativen methodischen Zugriff über eine auf den gesamten Stadtteil bezogene Primärdatenerhebung verfolgte die vorliegende Studie nicht. Zum einen ist die Eigentümerstruktur im Gallus vielfältig, weshalb Verdrängungsprozesse kleinräumig sehr unterschiedlich ausgeprägt sein können (vgl. Abb. 1), sodass eine Aggregation von Daten zu stadtteilweiten Durchschnittswerten derartige Prozesse möglicherweise unsichtbar macht. Zum anderen nehmen marginalisierte Bevölkerungsgruppen erfahrungsgemäß nur bedingt an allgemeinen Befragungen teil, weshalb bei einem solchen Vorgehen die Gefahr besteht, dass insbesondere jene Haushalte, die potenziell von Verdrängung bedroht sind, im Ergebnis stark unterrepräsentiert bleiben.

In Anbetracht der genannten Defizite beider klassischer Untersuchungsdesigns wurde für die vorliegende Studie der Weg einer kleinräumig angelegten Primärdatenerhebung als Wohnungspanel (Blasius/Friedrich 2016) gewählt. Wie im Folgenden beschrieben, ermöglicht der kleinräumige Zugriff auf spezifische Wohnkomplexe – verbunden mit einem hohen Erhebungsaufwand – eine angemessene Beteiligung auch einkommensschwacher und anderweitig marginalisierter Haushalte.

Die erste Welle der standardisierten Befragung zur Analyse von Sozialstruktur, Wohn- und Mietverhältnissen sowie des subjektiv erlebten Verdrängungsdrucks wurde von November 2018 bis Januar 2019 in der Knorrstraße und Ende 2019 in der Wallauer Straße durchgeführt. Vor Beginn der Befragung informierten Informationsschreiben die Bewohner\*innen der Siedlungen zunächst über das Ziel der Untersuchung. Die neunseitigen Fragebögen wurden auf Deutsch ausgeteilt sowie bei Bedarf in englischer Sprache nachgereicht. Anschließend

suchten Interviewer\*innen jede Wohneinheit bis zu sechsmal an jeweils unterschiedlichen Wochentagen und zu unterschiedlichen Tageszeiten auf, um die Bewohner\*innen zur Teilnahme an der Untersuchung zu motivieren, Hilfestellungen zu leisten und die Fragebögen einzusammeln. Zudem wurden den Haushalten frankierte Umschläge für die postalische Rücksendung der Fragebögen zur Verfügung gestellt. Der mehrfache persönliche Kontakt an der Haustür erleichterte es, das Anliegen der Studie zu erklären und in Haustürgesprächen tiefer gehende Einblicke in die Lebens- und Wohnverhältnisse zu erhalten. Bei insgesamt 209 Wohneinheiten konnten letztlich 71 Haushalte befragt werden. Mindestens neun Wohnungen waren während der Zeit der Umfrage eindeutig unbewohnt, beispielsweise aufgrund von Renovierungsarbeiten oder Auszügen. Bei 26 Wohnungen war trotz mehrfacher Besuche an verschiedenen Wochentagen und Uhrzeiten keine Kontaktaufnahme möglich. 19 Haushalte konnten aufgrund von Sprachbarrieren beziehungsweise Verständigungsproblemen nicht an der Befragung teilnehmen. 25 Haushalte lehnten eine Beteiligung grundsätzlich ab. Bei den Haustürgesprächen wurde dabei vielfach deutlich, dass Resignation und Frust die Gründe für die bewusste Nichtteilnahme waren. Viele Mieter\*innen hatten nach jahrelangen Konflikten mit Vonovia und bisher folgenlosen politischen Protesten jegliche Hoffnung auf eine Verbesserung ihrer prekären Wohnsituation aufgegeben. Auch wegen akuten Umzugsstresses oder eines bevorstehenden Wegzugs lehnten Bewohner\*innen eine Teilnahme ab. In Anbetracht der genannten Gründe für die Nichtteilnahme an der Befragung gilt es bezüglich der Interpretation der Ergebnisse zu bedenken, dass diese insofern verzerrt sein könnten, dass trotz des hohen Erhebungsaufwandes immer noch die marginalisiertesten Bevölkerungsgruppen (etwa aufgrund von Sprachbarrieren) und die am unmittelbarsten von Verdrängung Betroffenen (Resignation, baldiger oder bereits erfolgter Wegzug) weiterhin unterrepräsentiert sind.

Lässt man die 9 definitiv leer stehenden Wohnungen außer Acht, so ergibt sich eine Rücklaufquote von 35,5 Prozent. Allerdings variiert diese zwischen den beiden Siedlungen stark. Während in der Knorrstraße 46 Prozent aller Haushalte teilnahmen, waren dies in der Wallauer Straße lediglich 23 Prozent. Diese Differenz lässt sich vor allem dadurch erklären, dass die Untersuchung in der Knorrstraße mit Unterstützung einer in der Siedlung aktiven Mieterinitiative durchgeführt werden konnte.

Mitglieder dieser Initiative wiesen die Bewohner\*innen zusätzlich auf die Umfrage hin und warben für eine Teilnahme. Zudem nahmen sie ausgefüllte Fragebögen vor Ort in Empfang und halfen in Einzelfällen mit einer Simultanübersetzung in andere Sprachen (Schipper/Latocha 2022: 75 ff.). In der Wallauer Straße war eine vergleichbare Zusammenarbeit nicht möglich. Die erhebliche Differenz des Rücklaufs verweist somit auf die signifikanten Vorteile eines partizipativen Forschungsdesigns speziell bei Untersuchungen, welche die Lebenswirklichkeit marginalisierter Haushalte in den Mittelpunkt rücken. Die Bereitschaft, an einer wissenschaftlichen Befragung teilzunehmen, lässt sich durch eine kooperative Wissensproduktion deutlich erhöhen. Für eine Gentrifizierungsforschung, welche die Perspektive von Verdrängten in den Blick nehmen möchte, empfiehlt es sich daher ungemein, Mieterinitiativen oder andere zivilgesellschaftliche Akteur\*innen kooperativ einzubinden (Schipper/Latocha/Janik 2025).

Die zweite Befragungswelle wurde im Sommer 2023 (Knorrstraße) beziehungsweise im Spätsommer 2024 (Wallauer Straße) durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt waren die Baumaßnahmen abgeschlossen und die damit verbundenen Mieterhöhungsverlangen bereits durchgesetzt. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurde ein nahezu identischer Fragebogen verwendet. Auch die Praxis der Erhebung orientierte sich am bewährten Verfahren und dem hohen Erhebungsaufwand der ersten Welle, um erneut eine angemessene Beteiligung auch einkommensschwacher und marginalisierter Haushalte sicherzustellen. Allerdings konnte die zweite Welle nicht auf die Unterstützung einer lokalen Mieterinitiative zurückgreifen, da diese sich in der Zwischenzeit aus Frustration angesichts des verlorenen Kampfes gegen die Modernisierungsmieterhöhungen sowie aufgrund der direkten Verdrängung der meisten Mitglieder aufgelöst hatte (Schipper/Latocha 2022: 75 ff.). Vermutlich als Effekt dessen sank die Rücklaufquote in der Knorrstraße in der zweiten Welle auf 28 Prozent. Bei nun 150 Wohnungen (110 Bestand plus 40 Neubauten, davon mindestens 4 leer stehend) konnten 41 ausgefüllte Fragebögen erhoben werden. In der Wallauer Straße mit nun 119 Wohneinheiten (99 Bestand plus 20 durch Aufstockung, davon mindestens 3 leer stehend) betrug der Rücklauf mit 32 Fragebögen 27 Prozent. Insgesamt betrug die Rücklaufquote 28 Prozent (wenn man die 7 eindeutig leer stehenden Wohnungen unberücksichtigt lässt). Ebenso wie in der ersten Welle wurden als Hauptgründe für die Nichtteilnahme Sprachbarrieren und fehlende Zeit genannt. In 32

Haushalten wurde trotz sechsmaliger Besuche an unterschiedlichen Tagen und zu unterschiedlichen Uhrzeiten niemand erreicht, sodass hier ein Leerstand nicht auszuschließen ist.

In beiden Erhebungswellen wurde pro Wohnung jeweils ein zufällig ermitteltes Mitglied des Haushalts befragt. Abgefragt wurden sowohl Charakteristika des gesamten Haushalts (beispielsweise die Miethöhen, die Wohnungseigenschaften oder das Haushaltseinkommen) als auch individuelle Merkmale der befragten Person (etwa zu Migration, Bildungsniveau oder Erwerbstätigkeit). Angaben zu individuellen Merkmalen beziehen sich im Folgenden (etwa in Tab. 1 und 2) auf jene Bewohner\*innen der Siedlungen, die an der Befragung teilnahmen.

Ergänzend zu den quantitativen Erhebungen befragten studentische Hilfskräfte zwischen 2019 und 2024 insgesamt 19 Bewohner\*innen beider Siedlungen in leitfadengestützten qualitativen Interviews von jeweils etwa einer Stunde Dauer. Zu Beginn regten sehr offene Fragen die Interviewpartner\*innen dazu an, von ihrer persönlichen Wohnsituation, von möglichen Problemen, Belastungen und Einschränkungen sowie von ihrem Verhältnis zu Vonovia zu berichten. Anschließend fragten die Interviewer\*innen danach, wie die Befragten den Wandel sowohl der Nachbarschaft als auch des Gallus wahrnehmen und erleben. Das Ziel der Interviews war zum einen, die quantitativen Ergebnisse durch eine Kontrastierung mit subjektiven Erzählungen einer zusätzlichen Plausibilitätsprüfung zu unterziehen. Zum anderen dienten die Gespräche dazu, unerwartete Aspekte aufzudecken beziehungsweise Phänomene in den Blick zu bekommen, die mit quantitativen Methoden der empirischen Sozialforschung nicht oder nur unzureichend erfasst und verstanden werden können. Eine fundierte Auswertung des Interviewmaterials aus einer solch mehrdimensionalen Perspektive steht jedoch noch aus und kann auch aus Platzgründen nicht im Rahmen dieses Beitrags erfolgen.

### 4.2. Analyse von Sekundärdaten zu Umzugsverhalten

Um das Ausmaß sowie die Geographien der Verdrängung abschätzen zu können, wurden zudem zwei verschiedene Datensätze des Einwohnermeldeamtes zum Umzugsverhalten sekundärstatistisch ausgewertet. *Erstens* ein Datensatz, der sämtliche Wegzüge aus den beiden Siedlungen zwischen 2015 und 2023 enthält – inklusive des jeweiligen Jahres des Auszugs und der neuen Meldeadresse. Zu beachten

ist allerdings, dass das Einwohnermeldeamt dabei nur jene Haushalte berücksichtigen kann, die sich am Zielort ordnungsgemäß mit einer neuen Wohnadresse anmelden. Dementsprechend erfasst der Datensatz das Umzugsgeschehen zwar relativ umfassend, aber nicht vollständig. Diese Daten wurden genutzt, um a) die Fluktuationsraten in den beiden Siedlungen, b) den zeitlichen Verlauf der Umzugs- und Verdrängungsprozesse sowie c) die räumliche Verteilung der Wegzugsbewegungen zu analysieren. Darüber hinaus wurde versucht, alle weggezogenen Haushalte aus der Knorrstraße (n = 404) nach den jeweiligen Gründen für den Umzug zu befragen, um valide abschätzen zu können, ob es sich um Verdrängung oder um freiwillige Formen des Umzugs handelt. Dafür wurde eine leicht angepasste Version des Fragebogens verwendet, den Fabian Beran und Henning Nuissl (2019) in ihrer bahnbrechenden Studie zu Verdrängung in Berlin zu diesem Zweck entwickelt und getestet haben. Der Versuch scheiterte allerdings, da über die Hälfte der Fragebögen nicht zustellbar war und letztlich nur 19 Bögen ausgefüllt zurückgesendet wurden, was einer Rücklaufquote von lediglich knapp 5 Prozent entspricht. Wie zu erwarten gewesen war, konnten insbesondere Fragebögen an Haushalte, die vor mehr als vier Jahren die beiden Siedlungen verlassen hatten, nicht mehr zugestellt werden. Die Quote unzustellbarer Anschreiben lag hier zwischen knapp 50 und über 70 Prozent. Es ist anzunehmen, dass ein hoher Anteil dieser Haushalte mittlerweile erneut umgezogen und daher grundsätzlich nicht mehr zu erreichen ist. Bei den Umzügen jüngerer Datums war die Quote unzustellbarer Fragebögen zwar mit gut 6 Prozent (Umzug 2023) bis 28 Prozent (Umzug 2020) signifikant niedriger. Aber auch hier war der Rücklauf insgesamt deutlich zu gering, als dass man valide Ergebnisse hätte erzielen können – ähnlich wie schon bei vergleichbaren Studien anderswo (Blasius/Friedrichs 2016: 67 f.). Aus diesem Grund wurde von einer Befragung der Umzügler\*innen aus der Wallauer Straße Abstand genommen.

*Zweitens* generierte das Einwohnermeldeamt für die vorliegende Untersuchung auf Basis des Melderegisters einen Datensatz in umgekehrter Logik. Dieser führt sämtliche Haushalte auf, die seit 2015 nicht aus der Knorrstraße beziehungsweise Wallauer Straße weggezogen sind, sondern bis Juli 2023 kontinuierlich dort gemeldet waren. Allerdings ist auch dieser Datensatz insofern fehleranfällig, als sich nicht alle ausziehenden Haushalte auch tatsächlich ummelden und

insbesondere Wegzüge ins Ausland nur unzureichend erfasst werden. Tendenziell weist der Datensatz also mehr Haushalte als wohnhaft in den beiden Siedlungen aus, als dies tatsächlich der Fall ist. Für die beiden Siedlungen erscheinen die jeweiligen Datensätze allerdings plausibel zu sein. In der Knorrstraße wohnten demnach bei 110 Wohnungen (Stand 2015) 45 Haushalte mindestens seit 2015 in der Siedlung. 41 Prozent der Wohneinheiten wurden demnach dauerhaft von denselben Haushalten bewohnt. Dies korrespondiert mit den Ergebnissen der quantitativen Befragung von 2023, wonach 37 Prozent der Befragten ihre Wohnung vor 2015 bezogen haben beziehungsweise 63 Prozent der Haushalte erst nach 2015 in die Knorrstraße gezogen sind. In der Wallauer Straße ergibt der Vergleich von Befragungs- und Melderegisterdaten ein ähnlich plausibles Bild. Beide Methoden kommen zu dem Ergebnis, dass ungefähr die Hälfte der Bewohner\*innen als Altmietter\*innen (mit einem Einzugsdatum vor 2015) zu charakterisieren sind.

### **5. Sozialstruktur und Wohnverhältnisse 2018/2019: Ausgangslage vor der Modernisierung**

Angesichts ihrer Entstehungsgeschichte boten die beiden Siedlungen lange Zeit – und auch noch zum Zeitpunkt der ersten Befragungswelle 2018/2019 – Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen sowie für solche, die aus anderen Gründen auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind (vgl. Tab. 1). Die damaligen Bewohner\*innen waren aus drei Gründen auf den Erhalt bezahlbaren Wohnraums angewiesen: *Erstens* hatten den Umfragedaten zufolge 80 Prozent eine familiäre Migrationsgeschichte in dem Sinne, dass zumindest ein Elternteil nicht in Deutschland geboren wurde. Der Anteil der Menschen, die selbst über Migrationserfahrung verfügen, betrug demnach 67,2 Prozent. Keine deutsche Staatsangehörigkeit besaßen 50,7 Prozent. Bei der Wohnungssuche sind diese Personen zumindest potenziell mit rassistischen Diskriminierungen konfrontiert. *Zweitens* verfügten die befragten Bewohner\*innen beider Siedlungen über nur niedrige Einkommen. Mit 2.116 Euro lag das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen deutlich unter dem bundesweiten Mittelwert von 3.399 Euro (Statistisches Bundesamt 2018). Entsprechend hatten einkommensbedingt 73 Prozent aller Haushalte Anspruch auf eine klassische Sozialwohnung zu einem Mietpreis von unter 6,50 Euro pro Quadratmeter. *Drittens* wohnten in der Wallauer Straße und der Knorrstraße überdurchschnittlich viele

Alleinerziehende (11 Prozent aller Haushalte) sowie Haushalte mit drei oder mehr Kindern. Der Anteil Letzterer lag mit 14,1 Prozent deutlich über dem städtischen Durchschnitt von nur 3,4 Prozent (Stadt Frankfurt 2018: 34). Derartige Haushalte gelten auf dem Wohnungsmarkt als besonders vulnerabel, da es für sie häufig eine große Herausforderung darstellt, eine angemessene und zugleich bezahlbare Wohnung zu finden.

Die Mietsteigerungen der vergangenen Jahre sowie die damals anstehenden Modernisierungsmieterhöhungen drohten zum Zeitpunkt der ersten Befragung bereits die Mietzahlungsfähigkeit vieler Haushalte zu überfordern. Laut Umfrage betrug die durchschnittliche Kaltmiete in den Beständen der beiden Untersuchungsgebiete 9,25 Euro pro Quadratmeter und lag damit über dem Mittelwert der Bestandsmieten in Frankfurt von 9,13 Euro pro Quadratmeter (Lebuhn et al. 2017: 91). Die Mietbelastungsquote (kalt) belief sich den Befragungsdaten zufolge

<b>Migration [n=67]</b>	
mit familiärer Migrationsgeschichte	80,0 % [σ 5 %]
mit persönlicher Migrationserfahrung	67,2 % [σ 6 %]
ohne deutsche Staatsangehörigkeit	50,7 % [σ 6 %]
ohne Migrationsgeschichte/-erfahrung	20,0 % [σ 5 %]
<b>Schulabschluss und Bildungsniveau [n=65]</b>	
Abitur oder äquivalenter Schulabschluss	46,0 % [σ 6 %]
Hochschulstudium oder höhere Berufsausbildung	32,0 % [σ 6 %]
ohne Schulabschluss	11,0 % [σ 4 %]
ohne Berufsausbildung	30,6 % [σ 6 %]
<b>Erwerbstätigkeit [n=64]</b>	
erwerbstätig	75,0 % [σ 5 %]
Rentner*innen	14,0 % [σ 4 %]
erwerbslos oder beziehen ausschließlich Sozialleistungen	4,7 % [σ 3 %]
<b>Einkommenssituation [n=48]</b>	
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen pro Monat	2.116 € [σ 116 €]
Nettoäquivalenzeinkommen	
oberhalb des Medianeinkommens (mehr als 100 % bzw. 1.827 €)	17,0 % [σ 5 %]
einkommensschwach (weniger als 70 % bzw. 1.279 €)	71,0 % [σ 6 %]
armutsgefährdet (weniger als 60 % bzw. 1.096 €)	37,5 % [σ 7 %]
unterhalb des Existenzminimums (weniger als 43 % bzw. 785 €)	20,8 % [σ 6 %]
Anspruch auf eine Sozialwohnung im 1. Förderweg	73,0 % [σ 6 %]
<b>Haushaltsstruktur [n=71]</b>	
Haushalte mit drei oder mehr Kindern	14,1 % [σ 4 %]
Alleinerziehende	11,0 % [σ 4 %]

Tab. 1 Sozialstruktur in den beiden Vonovia-Siedlungen. Stand 2018/2019, σ = Standardfehler (Quelle: eigene Erhebung)[5]

auf durchschnittlich 31 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. Bei 41 Prozent aller befragten Haushalte überschritt die Kaltmiete die kritische Schwelle von 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. Ab diesem Anteil beginnt nach Annahme der Wohnungsforschung der Bereich, in dem Haushalte zur Sicherung der Wohnkosten andere Ausgaben sowie ihren Lebensstandard wesentlich einschränken müssen. Bereits ohne Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen kamen also viele Haushalte in der Wallauer Straße und der Knorrstraße an ihre finanzielle Belastungsgrenze. Addiert man den Mittelwert der angekündigten Modernisierungsmieterhöhungen zu den bestehenden Kaltmieten, würde nach damaliger Schätzung der Anteil der Haushalte, die 30 Prozent oder mehr ihres Einkommens für die Kaltmiete aufwenden müssen, auf 58 Prozent steigen. Auf Basis dieser Zahlen wurde 2019 prognostiziert, dass sich deutlich mehr als die Hälfte aller Haushalte zukünftig ihre Wohnung nicht mehr leisten können und ihnen deshalb entweder eine direkte Verdrängung aus der Siedlung oder eine verschärfte Verdrängung aus dem Lebensstandard droht (für eine ausführliche Analyse der damaligen Wohnverhältnisse siehe Schipper 2022).

Die Ergebnisse der ersten Befragung wurden zeitnah nach der Auswertung des Materials als Forschungsbericht (Betz et al. 2019) sowie in Kurzform als Pressemitteilung veröffentlicht, um die Position der in den Siedlungen aktiven Mieteninitiativen im öffentlichen Diskurs zu stärken und so drohende Verdrängungsprozesse zu verhindern.[6] Mit der Veröffentlichung der Studie ist es – im Sinne einer Angewandten Kritischen Geographie (Kuge et al. 2020) – auch gelungen, dem wohnungspolitischen Konflikt größere politische und öffentliche Aufmerksamkeit zu verschaffen. Beispielsweise konnten die Ergebnisse der Studie dem Ortsbeirat vorgestellt werden. Zudem machten Interviews mit Print-, Radio- und Fernsehmedien auf die prekären Wohnverhältnisse und das Agieren der Vonovia aufmerksam. Allerdings hatte diese Aufmerksamkeit genauso wenig Einfluss auf die Geschäftspraxis des börsennotierten Wohnungsunternehmens, wie die Proteste der Mieter\*innen oder verschiedene Interventionen kommunalpolitischer Akteur\*innen inklusive des damaligen Oberbürgermeisters von Frankfurt. Vielmehr setzte die Vonovia ihre Pläne kompromisslos gegen alle Widerstände durch. Das führte unter anderem zu Frust und Enttäuschung bei den politisch aktiven Mieter\*innen und letztlich zur Auflösung der Mieterinitiativen (zur Reflexion der politischen Praxis

und Bedeutung einer angewandt-kritischen Wohnungsforschung im Frankfurter Gallus siehe Schipper/Latocha 2022: 75 ff.).

Wie grundlegend sich die beiden Nachbarschaften in den folgenden fünf Jahren gewandelt haben und inwiefern es tatsächlich zu der befürchteten Verdrängungswelle gekommen ist, war Gegenstand der zweiten Befragungswelle 2023/2024.

## **6. Sozialstruktur und Wohnverhältnisse 2023/2024: Rasante Gentrifizierung und Verdrängungsprozesse**

Das zentrale Ergebnis der zweiten Befragungswelle 2023/2024 lautet, dass die immobilienökonomische und soziale Aufwertung der Siedlungen (Abschnitt 6.1) sowie die damit verbundenen Verdrängungsprozesse (Abschnitt 6.2) wesentlich weitreichender und umfassender sind, als dies 2018/2019 allein mit Blick auf die angekündigten Modernisierungsmieterhöhungen zu erwarten gewesen war.

### *6.1. Ökonomische und soziale Aufwertung*

Infolge regulärer Miet- und Modernisierungsmieterhöhungen im Bestand sowie höherer Wiedervermietungs- und Neubaumieten stiegen – den Befragungsdaten zufolge – die Kaltmieten im Durchschnitt um 294 Euro (Knorrstraße, im Folgenden KS) beziehungsweise um 180 Euro (Wallauer Straße, im Folgenden WS). Pro Quadratmeter betrug der Anstieg 3,50 Euro (KS) beziehungsweise 3,80 Euro (WS). Obgleich die Mieten signifikant erhöht worden sind, blieb die Mietbelastungsquote (warm) in der Wallauer Straße mit 41 Prozent stabil und sank in der Knorrstraße sogar von 43 auf 35 Prozent. Das ist darauf zurückzuführen, dass beide Siedlungen parallel zu den Mieterhöhungen ausweislich der zweiten Befragung zugleich auch eine erhebliche soziale Aufwertung erfahren haben, wobei sich die Sozialstruktur der Haushalte in der Knorrstraße im Vergleich zur Wallauer Straße noch tiefgreifender gewandelt hat (vgl. Tab. 2). So ging beispielsweise der Anteil der Menschen mit Migrationsgeschichte laut Umfrage um 28,7 (KS) beziehungsweise 7,1 Prozentpunkte (WS) zurück. Zugleich ist auch die Anzahl kinderreicher Familien in den Stichproben insgesamt von 10 auf 4 gesunken, wobei Haushalte mit mehr als zwei Kindern in den Befragungsdaten zur Knorrstraße gar nicht mehr vertreten sind. Beide Siedlungen werden zudem mittlerweile von Akademikerhaushalten dominiert. Deren Anteil ist jeweils um 34 Prozentpunkte auf 70,7 (KS) beziehungsweise 56,7 Prozent

## Verdrängung messen

	Knorrstraße			Wallauer Straße		
	2018/ 2019	2023	Differenz	2019	2024	Differenz
<b>Wohn- und Mietverhältnisse</b>						
Anzahl Wohnungen	110	150	+ 40 WE	99	119	+ 20 WE
Kaltmiete pro Monat (Ø)	558,9 € [σ 16,5 €]	852,6 € [σ 47,5 €]	+ 293,7 €	472,7 € [σ 27,3 €]	652,2 € [σ 29,3 €]	+ 179,5 €
Kaltmiete pro m² (Ø)	9,66 € [σ 0,3 €]	13,16 € [σ 0,5 €]	+ 3,5 €	7,87 € [σ 0,6 €]	11,71 € [σ 0,5 €]	+ 3,8 €
Warmmiete pro Monat (Ø)	727,3 € [σ 15,7 €]	1.112,1 € [σ 54,4 €]	+ 384,8 €	633,8 € [σ 25,3 €]	869,0 € [σ 34,1 €]	+ 235,2 €
Mietbelastung (warm) (Ø)	43 % [σ 2,9 %]	35 % [σ 3,2 %]	- 8	41 % [σ 5,7 %]	41 % [σ 5,3 %]	+/- 0
Mietbelastung (kalt) (Ø)	31 % [σ 2,3 %]	27 % [σ 2,5 %]	- 4	26 % [σ 6,5 %]	30 % [σ 3,9 %]	+ 4
<b>Sozialstruktur</b>						
Familiäre Migrationsgeschichte	82,5 % [σ 6,0 %]	53,8 % [σ 7,8 %]	- 28,7	71,4 % [σ 9,8 %]	64,3 % [σ 9,0 %]	- 7,1
Persönliche Migrationserfahrung	72,1 % [σ 6,8 %]	41,5 % [σ 7,6 %]	- 30,6	56,5 % [σ 10 %]	46,4 % [σ 9,4 %]	- 10,1
Ohne deutsche Staatsangehörigkeit	60,5 % [σ 7,4 %]	26,8 % [σ 6,9 %]	- 33,7	34,8 % [σ 9,9 %]	27,6 % [σ 8,3 %]	- 7,2
Kinderreiche Familien	8,5 % [σ 4,1 %]	0 % [σ 0,0 %]	- 8,5	26 % [σ 9,1 %]	12,5 % [σ 5,8 %]	- 13,5
Universitätsabschluss oder höhere Berufsausbildung	36 % [σ 7,3 %]	70,7 % [σ 7,1 %]	+ 34,7	22,7 % [σ 8,9 %]	56,7 % [σ 9,0 %]	+ 34 %
Ohne Berufsausbildung	26 % [σ 6,7 %]	12 % [σ 5,1 %]	- 14	40,9 % [σ 10 %]	16,7 % [σ 6,8 %]	- 24,2
<b>Einkommensverhältnisse</b>						
Haushaltsmonats-einkommen (netto) (Ø)	2.266 € [σ 150 €]	3.722 € [σ 271 €]	+ 1.456 €	1.822 € [σ 168 €]	2.821 € [σ 264 €]	+ 999 €
Nettoäquivalenzeinkommen (Ø)	1.580 € [σ 116 €]	2.598 € [σ 229 €]	+ 1.018 €	1.154 € [σ 150 €]	2.072 € [σ 237 €]	+ 918 €
Einkommen ≤ 60 % des Medianeinkommens (armutsgefährdet)	27 % [σ 8,0 %]	13,8 % [σ 5,7 %]	- 13,2	69 % [σ 12 %]	36 % [σ 9,1 %]	- 33
Einkommen ≤ 70 % des Medianeinkommens (einkommensschwach)	63 % [σ 8,6 %]	19,4 % [σ 6,6 %]	- 43,6	81 % [σ 10 %]	43 % [σ 9,3 %]	- 38
Einkommen über dem deutschen Median	17 % [σ 6,7 %]	66,7 % [σ 7,8 %]	+ 49,7	19 % [σ 10 %]	43 % [σ 9,3 %]	+ 24
Hohe Einkommen (≥ 150 % des Medians)	13,3 % [σ 6,0 %]	33,3 % [σ 7,8 %]	+ 20	0 % [σ 0 %]	21 % [σ 7,7 %]	+ 21

## Sebastian Schipper

	Knorrstraße			Wallauer Straße		
	2018/ 2019	2023	Differenz	2019	2024	Differenz
Anspruch auf Sozialwohnung	70 % [σ 8,2 %]	43 % [σ 8,2 %]	- 27	81 % [σ 10 %]	46 % [σ 9,4 %]	- 35
Bezug von Sozialleistungen (Wohngeld, Kosten der Unterkunft o. Ä.)	9 % [σ 5,1 %]	2,4 % [σ 2,5 %]	- 6,6	23 % [σ 11 %]	13 % [σ 6,3 %]	- 10
<b>Subjektiv empfundener Verdrängungsdruck</b>						
Schwierigkeiten, Miete zu decken (in %)	38 % [σ 7,4 %]	22,5 % [σ 6,6 %]	- 15,5	21,7 % [σ 8,9 %]	28,2 % [σ 8,3 %]	+ 6,5
Machen sich Sorgen, die Wohnung aufgrund stei- gender Mieten verlassen zu müssen	49 % [σ 7,6 %]	9,8 % [σ 4,7 %]	- 39,2	52,1 % [σ 11 %]	42 % [σ 9,1 %]	- 10,1
Müssen ihren Lebensstan- dard einschränken	43,5 % [σ 7,6 %]	37,5 % [σ 7,6 %]	- 6	47,8 % [σ 11 %]	43,8 % [σ 9,2 %]	- 4
Machen sich Sorgen, aus dem Gallus verdrängt zu werden	60,5 % [σ 7,4 %]	32,5 % [σ 7,4 %]	- 28	27,8 % [σ 9,8 %]	24,1 % [σ 7,9 %]	- 3,7

Tab. 2 Veränderung der Wohnverhältnisse, der Sozialstruktur und des subjektiven Verdrängungsdrucks in den beiden Vonovia-Siedlungen von der ersten zur zweiten Befragungswelle, σ = Standardfehler (Quelle: Eigene Erhebung)

(WS) gestiegen. Demgegenüber hat sich der Anteil der Bewohner\*innen ohne berufliche Ausbildung in beiden Siedlungen mehr als halbiert.

Die gravierenden sozialen Aufwertungsprozesse manifestieren sich insbesondere in einer signifikanten Steigerung der Haushaltseinkommen. So ist etwa das monatliche Nettoäquivalenzeinkommen[7] in beiden Siedlungen – laut Angaben der Befragten – um gut 1.000 Euro gestiegen, wobei die Erhöhung der nicht personengewichteten Haushaltseinkommen in der Knorrstraße noch deutlich stärker ausgefallen ist. Waren fünf Jahre zuvor beide Siedlungen von einkommensschwachen Haushalten geprägt – also von Haushalten, die weniger als 70 Prozent des deutschen Medianeinkommens zur Verfügung hatten (KS = 63 Prozent, WS = 81 Prozent), stellt diese Gruppe bei der zweiten Befragung eine Minderheit dar (KS = 19,4 Prozent, WS = 43 Prozent). In der Knorrstraße verfügen demgegenüber jetzt mehr als 66 Prozent und damit zwei Drittel aller Haushalte über ein Einkommen, das den deutschen Median übersteigt. Ein Drittel der Haushalte bezieht gar hohe Einkommen (mindestens 150 Prozent des deutschen Medians) oder gilt als einkommensreich (mindestens 200 Prozent des deutschen Medians). Der Trend zu überdurchschnittlich

hohen Einkommen ist auch in der Wallauer Straße zu beobachten, wenngleich mit geringerer Intensität (vgl. Tab. 2). Die Veränderung der Einkommensverhältnisse spiegelt sich ebenso im deutlich geringeren Anteil von Haushalten wider, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Anspruch auf eine Sozialwohnung haben (KS 43 Prozent gegenüber 70 bei der ersten Befragung, WS 46 gegenüber vorher 81 Prozent) oder von Haushalten, die zur Deckung der Wohnkosten Sozialleistungen beziehen (KS 2,4 gegenüber vorher 9 Prozent, WS 13 gegenüber vorher 23 Prozent).

### 6.2. Verdrängungsprozesse

Im Rahmen der vorliegenden Studie wurden mögliche Verdrängungsprozesse hinsichtlich direkter Verdrängung, Verdrängung aus dem Lebensstandard sowie exkludierender Verdrängung analysiert (siehe Abschnitt 2). In Bezug auf *exkludierende Verdrängungsprozesse* lässt sich ein eindeutiges Ergebnis feststellen: Die durchschnittliche Kaltmiete der Haushalte, die nach 2017 in eine der beiden Siedlungen gezogen sind, beträgt laut der zweiten Befragung 14,55 (KS) beziehungsweise 13,92 Euro pro Quadratmeter (WS). Dabei liegt die Spannbreite dieser Neuvertragsmieten in den zwei Siedlungen zwischen 12,0 und 18,6 Euro pro Quadratmeter. Die ökonomischen Barrieren sind somit bereits für sich genommen – also losgelöst von weiteren potenziellen Diskriminierungsfaktoren – als prohibitiv hoch einzustufen, sodass ein Zuzug von Haushalten mit geringen Einkommen de facto ausgeschlossen ist. Nimmt man zum Beispiel die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Knorrstraße von 64,9 Quadratmetern zur Grundlage, so ergibt sich eine durchschnittliche Neuvertragsmiete in Höhe von rund 944 Euro. Will ein Haushalt diese Miete finanzieren, ohne mehr als 30 Prozent seines Einkommens für die Kaltmiete aufwenden zu müssen, benötigt er ein Haushaltseinkommen von 3.148 Euro netto. Bei einer für Familien geeigneten Wohnung mit mindestens drei Räumen und mindestens 80 Quadratmeter Wohnfläche beträgt die Neuvertragsmiete 1.164 Euro und das erforderliche Haushaltsnettoeinkommen 3.880 Euro.

Das Ausmaß der *direkten Verdrängungsprozesse* ist dagegen auf Basis des vorliegenden empirischen Materials nicht eindeutig bestimmbar, da über die Daten des Einwohnermeldeamtes zwar Umzüge erfasst, aber die jeweiligen Gründe für den Wegzug aufgrund des geringen Rücklaufs bei der Umzugsbefragung nicht ermittelt werden konnten. Verschiedene Indizien deuten jedoch daraufhin, dass die direkte Verdrängungsquote

relativ hoch sein muss und deutlich über den 15 Prozent liegt, die etwa Fabian Beran und Henning Nuißl (2024) in ihrer Studie zu Umzügen in Berlin berechnet haben. Dafür spricht *erstens* der sehr hohe Anteil der Haushalte, die seit 2017 die beiden Siedlungen verlassen haben. In der Knorrstraße kann man auf Basis der Befragungsdaten davon ausgehen, dass nur gut 40 Prozent aller Haushalte bereits vor Beginn der Modernisierung in der Siedlung wohnten. Mit anderen Worten: Seit 2017 sind knapp 60 Prozent aller bei der ersten Befragung dort ansässigen Haushalte weggezogen und somit zumindest potenziell verdrängt worden. Die Auswertung der Daten des Einwohnermeldeamtes ergibt ein ähnliches Bild. Demnach sind knapp 41 Prozent aller Haushalte seit 2015 in der Siedlung gemeldet und demnach nicht umgezogen. In der Wallauer Straße weisen sowohl die Befragungsdaten als auch die Meldedaten darauf hin, dass ungefähr die Hälfte aller Haushalte seit 2015 weggezogen ist. *Zweitens* deutet auch die zeitliche Struktur der Wegzüge auf eine vergleichsweise hohe Verdrängungsquote hin. Laut den Umzugsdaten des Einwohnermeldeamtes sind zwischen 2015 und 2023 insgesamt 901 Personen und damit etwa 350 Haushalte[8] aus beiden Siedlungen weggezogen.[9] Gemessen an den ursprünglich 209 Wohneinheiten in beiden Siedlungen entspricht das einer durchschnittlichen Fluktuation von 18,4 Prozent pro Jahr. Das ist insbesondere für einen so angespannten Wohnungsmarkt wie in Frankfurt ein extrem hoher Wert. Zum Vergleich: In den Beständen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft beträgt dieser Wert nur etwa 3 bis 4 Prozent pro Jahr. Auffällig ist aber nicht nur die insgesamt hohe Fluktuation, sondern auch die zeitliche Verteilung

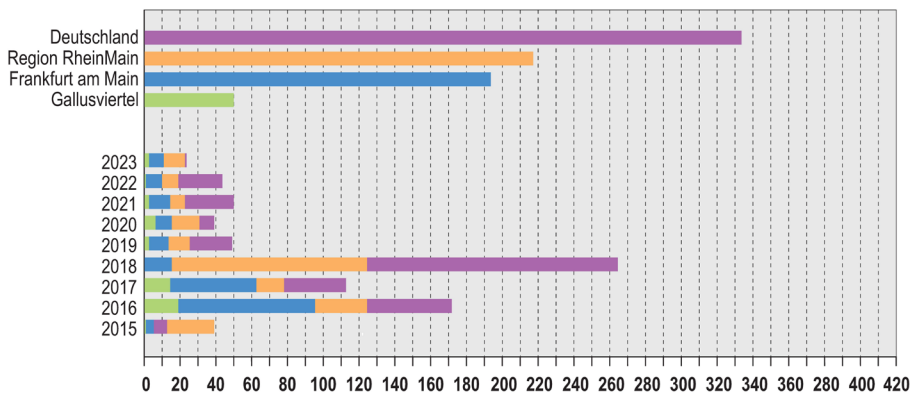


Abb. 2 Anzahl der Wegzüge aus beiden Vonovia-Siedlungen zwischen 2015 und 2023 nach Zielgebiet (Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Einwohnermeldeamtes)

## Verdrängung messen

der Auszüge, wie eine genauere Betrachtung der Umzugsdaten offenbart. Während in den Jahren 2015 sowie 2019 bis 2023 im Schnitt 50 Personen pro Jahr die beiden Siedlungen verlassen haben, sind im Zuge der Modernisierungsankündigung und der anschließenden Bauphase (2016 bis 2018) durchschnittlich 201 Personen pro Jahr ausgezogen (vgl. Abb. 2). Dies kann man zumindest als Indiz dafür werten, dass ein Großteil dieser Umzüge nicht freiwillig erfolgt, sondern durch die Modernisierung erzwungen worden ist.

In diese Richtung deutet *drittens* auch die Geographie der Wegzüge, die man auf Grundlage der Daten des Einwohnermeldeamtes beschreiben

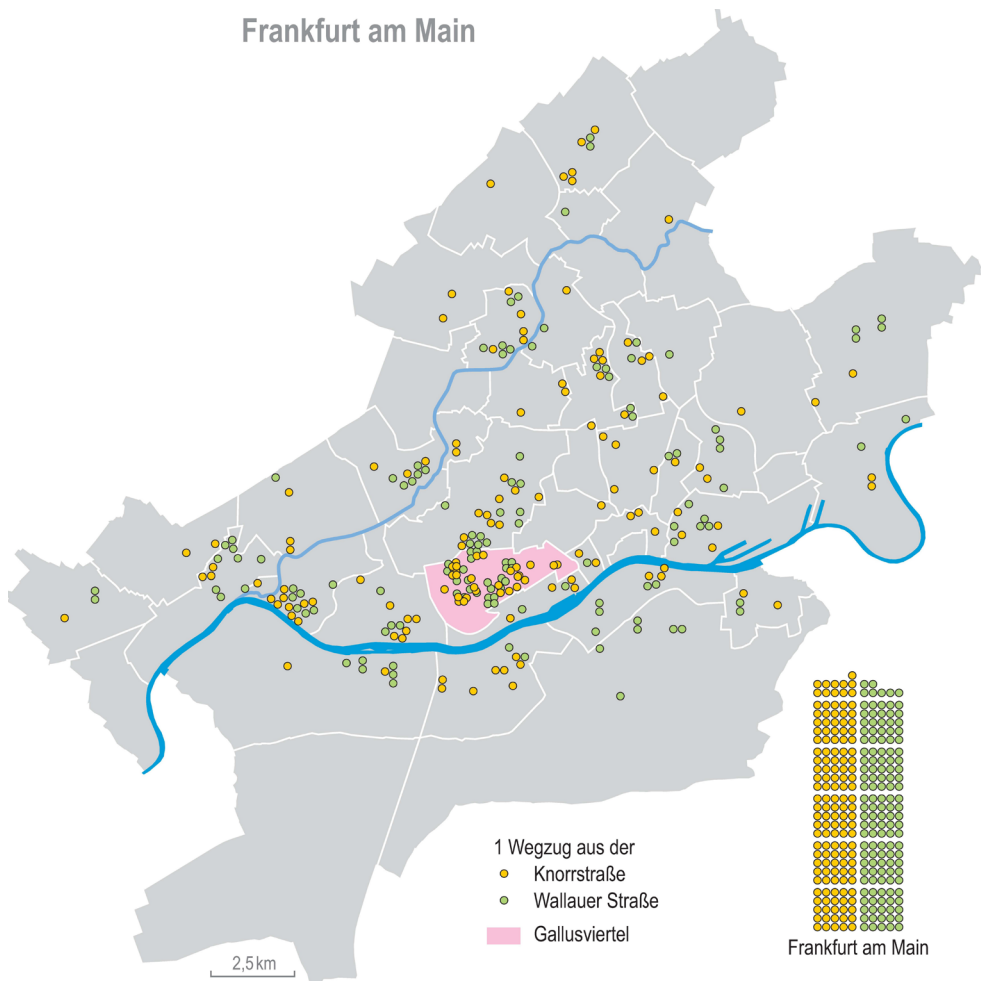


Abb. 3 Zieladressen von aus der Wallauer Straße und der Knorrstraße innerhalb Frankfurts umziehenden Personen zwischen 2015 und 2023 (n= 268) (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Einwohnermeldeamtes)

## Metropolregion FrankfurtRheinMain

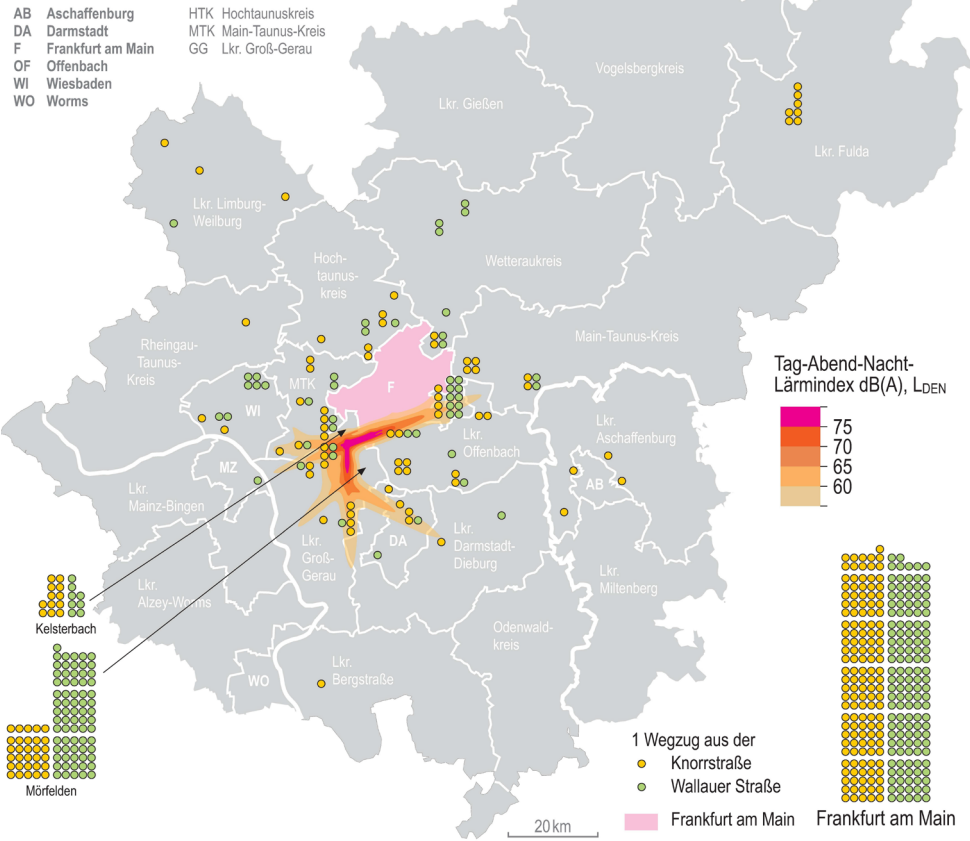


Abb. 4 Zielorte von aus der Wallauer Straße und der Knorrstraße in die Rhein-Main-Region umziehenden Personen zwischen 2015 und 2023 (n=239) (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Einwohnermeldeamtes)

kann. Zum einen sind nur wenige Personen (6,1 Prozent oder 55 von 901 Personen) im Stadtteil verblieben (vgl. Abb. 3). Zum anderen lässt sich bei denjenigen, die Frankfurt verlassen haben, aber weiterhin in der Rhein-Main-Region verortet sind, eine Tendenz beobachten: Sie sind verstärkt ins südliche Umland Frankfurts und damit in Gemeinden abgewandert, die in besonderem Maße von Fluglärm betroffen sind (vgl. Abb. 4) und dadurch im Vergleich zu Frankfurt oder den nördlich gelegenen Umlandgemeinden eine kostengünstigere Wohnsituation aufweisen.

Viertens spricht zumindest im Fall der Knorrstraße ein Vergleich der Sozialstruktur der Weggezogenen mit jener der verbliebenen Haushalte für eine hohe direkte Verdrängungsquote. Die verbliebenen Mieter\*innen,

## Verdrängung messen

		Knorrstraße	Wallauer Straße
Einzug 2017 oder davor	∅ Kaltmiete	10,79 €/m <sup>2</sup> [σ 0,65 €]	9,35 €/m <sup>2</sup> [σ 0,31 €]
	∅ Mietbelastung kalt	25 % [σ 3 %]	35,4 % [σ 6 %]
	∅ Mietbelastung warm	34 % [σ 4 %]	49,9 % [σ 8 %]
	∅ Nettoäquivalenzeinkommen	1.969,93 € [σ 281 €]	1.349 € [σ 185 €]
Einzug nach 2017	∅ Kaltmiete	14,55 €/m <sup>2</sup> [σ 0,38 €]	13,92 €/m <sup>2</sup> [σ 0,51 €]
	∅ Mietbelastung kalt	28 % [σ 3 %]	24,8 % [σ 4 %]
	∅ Mietbelastung warm	36 % [σ 4 %]	33,6 % [σ 5 %]
	∅ Nettoäquivalenzeinkommen	3.090,36 € [σ 286 €]	2.548 € [σ 280 €]

Tab. 3 Vergleich zwischen Altmietler\*innen und nach 2017 zugezogenen Haushalten in den beiden Vonovia-Siedlungen,  $\sigma$  = Standardfehler (Quelle: Eigene Erhebung)

die 2017 oder davor eingezogen sind, verfügen den Befragungsdaten zufolge über Nettoäquivalenzeinkommen, die mit 1.970 Euro ungefähr dem deutschen Median entsprechen. Sie zahlen relativ hohe Bestandsmieten (durchschnittlich knapp 11 Euro pro Quadratmeter), haben aber überwiegend akzeptable Mietbelastungsquoten (kalt) von deutlich unter 30 Prozent (vgl. Tab. 4). Aus der Knorrstraße sind im Zuge der Modernisierung also vor allem Haushalte aus unteren Einkommensgruppen weggezogen, was wiederum auf eine hohe direkte Verdrängungsquote schließen lässt.

In der Wallauer Straße ist das Bild weniger eindeutig, da hier neben direkten Verdrängungsprozessen die *Verdrängung aus dem Lebensstandard* weiterhin eine hohe Bedeutung hat. Zwar ist auch aus dieser Siedlung seit 2017 ungefähr die Hälfte der Haushalte weggezogen, die verbliebenen Haushalte verfügen jedoch im Vergleich zu den Altmietler\*innen der Knorrstraße über wesentliche geringere Haushaltseinkommen. Trotz niedrigerer durchschnittlicher Bestandsmieten beträgt die durchschnittliche Mietbelastungsquote (kalt) bei den Altmietler\*innen in der Wallauer Straße 35,4 Prozent des Haushaltseinkommens (vgl. Tab. 3). Damit übersteigt die durchschnittliche Belastung den als noch bezahlbar geltenden Schwellenwert von 30 Prozent deutlich. Für die Warmmiete wenden die noch verbliebenen Altmietler\*innen fast die Hälfte ihres Monatseinkommens auf (ebd.). Über 40 Prozent der Befragten in der Wallauer Straße geben zudem an, gelegentlich oder häufig ihren Lebensstandard einschränken zu müssen sowie sich große Sorgen zu machen, die eigene Wohnung aufgrund steigender Mieten verlassen zu müssen (vgl. Tab. 2). Beides unterstreicht, dass in der Wallauer Straße eine Verdrängung aus dem Lebensstandard weiterhin ein verbreitetes Phänomen ist. Gleiches war in Bezug auf die Knorrstraße zu Beginn der Untersuchung 2018/2019 ebenfalls zu beobachten. Auch dort lag die

Mietbelastungsquote (kalt) bei 31 Prozent und drohte im Zuge der angekündigten Modernisierungsmieterhöhungen auf 41 Prozent zu steigen (Schipper 2022: 180). Die gesunkenen Mietbelastungsquoten in der Knorrstraße bei der zweiten Befragungswelle (vgl. Tab. 2) in Verbindung mit der hohen Wegzugsrate von knapp 60 Prozent deuten jedoch darauf hin, dass die einkommensschwachen Altmietler\*innen hier ihre Wohnungen in der Zwischenzeit aufgeben mussten, da sie die hohe Mietbelastung nicht dauerhaft tragen konnten und entsprechend verdrängt worden sind.

## 7. Fazit und methodologische Reflexion

Ziel des Wohnungspanels war es, den Wandel der beiden ehemaligen Arbeitersiedlungen im Gallus im Anschluss an die angekündigten Modernisierungsmaßnahmen zu begleiten und kleinräumig mithilfe quantitativer und qualitativer Methoden zu analysieren, inwiefern a) es zu einer exkludierenden Verdrängung einkommensschwacher Haushalte kommt, b) Haushalte ihre Wohnungen aufgeben und direkt verdrängt werden sowie c) Mieterhöhungen zu einer Verdrängung aus dem Lebensstandard führen. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass beide Siedlungen – und die Knorrstraße noch mal verstärkt – eine rasante immobilienökonomische und soziale Aufwertung erfahren haben. Die hohe Geschwindigkeit und das Ausmaß des Wandels sind überraschend, ging doch die Gentrifizierungsforschung bislang davon aus, dass sich der Austausch der Bevölkerung in stärker wohlfahrtsstaatlich abgesicherten Wohnungsregimen mit vergleichsweise gutem Mieterschutz deutlich langsamer vollzieht. Dementsprechend haben frühere empirische Untersuchungen im Gegensatz zu den Ergebnissen der vorliegenden Studie die Aufwertung eher als schleichenden sozialstrukturellen Wandel beschrieben (Friedrichs 1996: 37; Mösgen/Schipper 2017). Die Hypothese, dass sich die erwartbaren Mietsteigerungen vor dem Hintergrund des stadtweiten Mangels an bezahlbaren Alternativen und damit Umzugsoptionen überwiegend als Verdrängung aus dem Lebensstandard manifestieren würden, hat sich demnach nicht bestätigt. Zwar ist die Verdrängung aus dem Lebensstandard vor allem in der Wallauer Straße nach wie vor ein verbreitetes Phänomen. Entgegen den Erwartungen zu Beginn der Untersuchung scheint die direkte Verdrängung jedoch insgesamt umfassender zu sein, als es der Forschungsstand zu Gentrifizierungsprozessen in deutschen Städten dies

hätte vermuten lassen. Im Kontext der Modernisierungsmaßnahmen haben jeweils mehr als die Hälfte der ursprünglichen Bewohner\*innen die Siedlungen verlassen. Wie viele von ihnen tatsächlich als verdrängt zu qualifizieren und wie viele womöglich aus anderen Gründen weggezogen sind, lässt sich zwar nicht eindeutig bestimmen. Verschiedene Indizien sowohl aus den quantitativen Erhebungen als auch aus den qualitativen Interviews mit Bewohner\*innen der Siedlungen deuten jedoch daraufhin, dass der Anteil der Verdrängten unter ihnen hoch sein muss.

Im Unterschied zu früheren Gentrifizierungsstudien zu Verdrängung, etwa zur Abwanderung aus dem Prenzlauer Berg in Berlin in den 1990er und 2000er Jahren (Förste/Bernt 2016), zeigen die hier vorliegenden Umzugsdaten zudem, dass die Verdrängung offenbar nicht (mehr) kleinräumig stattfindet (vgl. Abb. 3) und daher auch nicht (mehr) als „Bugwelle [...] in nahe gelegene noch bezahlbare Bestände“ (Förste/Bernt 2016: 64) beschrieben werden kann. Stattdessen wandern die Haushalte häufig über die Stadtgrenzen hinaus ab und ziehen tendenziell in die südlichen, von Fluglärm betroffenen Gemeinden der Rhein-Main-Region (vgl. Abb. 4). Die räumlichen Muster der Verdrängung verweisen darauf, dass die diagnostizierten exkludierenden Verdrängungsprozesse räumlich nicht auf die beiden Siedlungen beschränkt sind. Zu vermuten ist vielmehr, dass viele aus den beiden Siedlungen verdrängte Haushalte angesichts ihres geringen Einkommens sowie gegebenenfalls weiterer Diskriminierungsfaktoren sowohl im Stadtteil als auch im Rest der Stadt Frankfurt keine andere bezahlbare Wohnung finden konnten und daher ins südliche Umland abgewandert sind oder die Region ganz verlassen haben.

Auf methodologischer Ebene haben sich der kleinräumig ausgerichtete Fokus des Wohnungspanels und der damit erst mögliche hohe Erhebungsaufwand bewährt. Insgesamt konnte die Studie eine angemessene Beteiligung auch einkommensschwacher und marginalisierter Haushalte an der Befragung sicherstellen und somit ein differenziertes Bild der Wohn- und Lebensverhältnisse in den beiden Vonovia-Siedlungen zeichnen. Vier Aspekte sind jedoch aus methodologischer Sicht kritisch anzumerken. *Erstens* deuten die in den Haustürgesprächen genannten Gründe, nicht an der Untersuchung teilzunehmen (etwa die Sprachbarrieren), darauf hin, dass marginalisierte und stark von Verdrängung bedrohte Haushalte auch bei dieser Untersuchung unterrepräsentiert geblieben sind – trotz aller Bemühungen, dem

entgegenzuwirken. Für zukünftige Studien empfiehlt sich daher zum einen, kontinuierlich im gesamten Erhebungszeitraum und in allen Untersuchungsgebieten mittels eines partizipativen Forschungsdesigns Mieterinitiativen oder vergleichbare Akteur\*innen aus der Nachbarschaft beziehungsweise dem Stadtteil in die Datenerhebung einzubinden (Easton et al. 2020; Schipper/Latocha/Janik 2025; Schipper/Latocha 2022). Diesbezüglich hat die vorliegende Studie unterstrichen, dass der Rücklauf durch eine solche Zusammenarbeit signifikant erhöht werden kann. Zum anderen wäre zur Überwindung der Sprachbarrieren zu prüfen, inwiefern eine Formulierung des Fragebogens in Einfacher Sprache anstelle einer Übersetzung in andere Sprachen womöglich zielführender ist, um die Zugänglichkeit der Untersuchung zu erleichtern. Die Befragten – so die Erfahrung aus den zahlreichen Haustürgesprächen – verfügen nämlich in der Regel zumindest über Grundkenntnisse der deutschen Sprache, sodass die sprachlichen Barrieren vermutlich eher durch den akademischen Duktus des Fragebogens und damit mehr oder weniger unabhängig von der gewählten Sprache entstanden sein könnten.

*Zweitens* ist es nicht gelungen, genauere Angaben zu den weggezogenen Haushalten und deren Umzugsgründen zu erhalten. Zwei diesbezüglich unternommene Ansätze zum Aufbau einer entsprechenden Panelstudie müssen als gescheitert betrachtet werden. Bei der postalischen Befragung von Umzügler\*innen war der Rücklauf zu gering (siehe Abschnitt 4.2). Auch der Versuch, in der ersten Befragungswelle Kontaktdaten zu sammeln, die unabhängig von der Wohnadresse Bestand haben (etwa Mobilfunknummern oder E-Mail-Adressen) und später für eine Panelerhebung genutzt werden könnten, hat sich aufgrund des ebenfalls sehr geringen Rücklaufs nicht bewährt. In der Folge konnte der tatsächliche Anteil der direkt verdrängten Haushalte in der vorliegenden Studie nur geschätzt werden.

*Drittens* hat auch diese Untersuchung – entgegen dem selbst gesteckten Anspruch (siehe Abschnitt 1) – letztlich zu spät mit der Erhebung begonnen. Wie die Umzugsdaten nahelegen, sind viele Haushalte bereits kurz nach Erhalt der Modernisierungsankündigung in den Jahren 2016/2017 aus den Siedlungen ausgezogen – und damit vor der ersten Befragungswelle und nicht erst – wie vermutet – im Zuge der Baumaßnahmen oder der späteren Mieterhöhungen. Diese frühe Verdrängungswelle ist im Rahmen der vorliegenden Untersuchung daher unberücksichtigt geblieben, sodass die tatsächliche Verdrängungsquote sicherlich noch höher liegt.

## Verdrängung messen

Die Schwierigkeit, den richtigen Zeitpunkt für den Beginn der Untersuchung zu bestimmen, verweist zudem auf eine *vierte* methodologische Herausforderung: Da ein solches Forschungsdesign bei der Fallauswahl fundierte Kenntnisse über die Strukturen und Dynamiken der lokalen Wohnverhältnisse sowie Flexibilität für einen relativ spontanen Untersuchungsbeginn voraussetzt, ist die Durchführung in der Regel auf räumliche Kontexte beschränkt, mit denen die Forschenden vertraut und in denen sie mit lokalen wohnungspolitischen Akteur\*innen (als möglichen Informant\*innen) vernetzt sind. In der Praxis bedeutet das, dass die Fallauswahl sich üblicherweise auf Städte beschränkt, in denen die Forschenden selbst ihren Lebensmittelpunkt haben. Vergleichende Untersuchungen auf nationaler oder gar internationaler Ebene werden dadurch erschwert. Sie sind letztlich nur möglich, wenn sie sich auf akademische Forschungsnetzwerke mit jeweils lokal verankerten Knoten stützen können.

*Die Publikation dieses Beitrags wurde durch das Finanzierungsprojekt KOALA (Konsortiale Open-Access-Lösungen aufbauen) ermöglicht.*

### Endnoten

- [1] Gefördert durch die Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG) – 418258934.
- [2] Während in klassischen Panelstudien die Zielpersonen Individuen beziehungsweise Haushalte sind und diese im Falle eines Umzugs auch am neuen Wohnstandort befragt werden, stehen bei einem Wohnungspanel die Wohnungen im Zentrum: In jeder Welle werden jeweils die Haushalte befragt, die zum jeweiligen Erhebungszeitraum in diesen Wohnungen leben (Blasuis/Friedrich 2016).
- [3] Bei diesem Abschnitt handelt es sich um eine aktualisierte Fassung eines Textes, der erstmalig in Schipper (2022) erschienen ist.
- [4] Als studentische Hilfskräfte hatten Johanna Betz, Paula Betz, Klara Franke, Tobias Kubitzka und Sara Schmitt Pacifico (2018/2019) sowie Melina Brassat und Lena Funk (2023/2024) einen wesentlichen Anteil an der erfolgreichen Durchführung der quantitativen Erhebungen sowie der qualitativen Interviews.
- [5] Pro Wohnung wurde ein zufällig ermitteltes Mitglied des jeweiligen Haushalts befragt. Tab. 1 zeigt sowohl die Charakteristika der befragten Haushalte (Einkommenssituation, Haushaltsstruktur) als auch individuelle Merkmale der Personen, die an der Befragung teilnahmen (Migration, Bildungsniveau, Erwerbstätigkeit).
- [6] Die Ergebnisse wurden zudem in Einfacher Sprache als Postwurfsendung in den beiden Nachbarschaften bekannt gemacht.
- [7] Das Nettoäquivalenzeinkommen ist ein Wert, der das Gesamteinkommen eines Haushalts zur Anzahl und zum Alter der von diesem Einkommen lebenden Personen ins Verhältnis setzt. Für die vorliegende Studie wurde der ersten erwachsenen Person eine Gewichtung von 1,0 zugeschrieben und alle übrigen erwachsenen

## Sebastian Schipper

Haushaltsmitgliedern eine Gewichtung von jeweils 0,5. Da das Alter der Kinder nicht abgefragt worden war, wurde Kindern unabhängig von ihrem Alter eine Gewichtung von 0,4 zugeschrieben (üblicherweise erhalten Jugendliche ab 14 Jahren eine Gewichtung von 0,5 sowie Kinder unter 14 Jahren eine Gewichtung von 0,3).

- [8] Schätzung auf Basis der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,6 Personen (Stand 2018/2019; vgl. Tab. 2).
- [9] Diese hohe Fluktuation wird dadurch möglich, dass eine Wohnung im betrachteten Zeitraum mehrfach neu vermietet werden kann. Da es sich um mehrfache Verdrängungsprozesse aus derselben Wohnung handelt, könnte man von „chain displacement“ (Marcuse 1985: 206) sprechen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass nur Umzüge innerhalb Deutschlands erfasst wurden.

### Autor\_innen

**Sebastian Schippers** Forschungsschwerpunkte liegen im Bereich geographische Stadtforschung, politische Ökonomie des Wohnens, Gentrifizierung und soziale Bewegungen.

S.Schipper@geo.uni-frankfurt.de

### Literatur

- Atkinson, Rowland (2000): Measuring gentrification and displacement in Greater London. In: *Urban Studies* 37/1, 149-165.
- Baeten, Guy / Listerborn, Carina / Persdotter, Maria / Pull, Emil (2020): *Beyond housing displacement. Conceptual and methodological issues*. Abingdon/New York: Routledge.
- Baker, Alexander (2021): From eviction to evicting: Rethinking the technologies, lives and power sustaining displacement. In: *Progress in Human Geography* 45/4, 796-813.
- Beran, Fabian / Nuissl, Henning (2019): *Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin*. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.
- Beran, Fabian / Nuissl, Henning (2024): Assessing displacement in a tight housing market: findings from Berlin. In: *City* 28/1-2, 189-206.
- Bernien, Sandra (2017): *Verdrängung hat viele Gesichter*. In: Uwe Altröck / Ronald Kunze (Hg.), *Stadterneuerung und Armut*. Wiesbaden: Springer VS, 37-63.
- Betz, Johanna / Kubitzka, Tobias / Schipper, Sebastian / Schmitt Pacifico, Sara (2019): *Gentrifizierung im Frankfurter Gallus. Sozialstruktur, Mietbelastung und Verdrängung in der Vonovia-Siedlung Knorrstraße*. Forschungsbericht. [https://www.uni-frankfurt.de/76771554/Studie\\_GallusVerdr%C3%A4ngungKnorrstr\\_M%C3%A4rz2019.pdf](https://www.uni-frankfurt.de/76771554/Studie_GallusVerdr%C3%A4ngungKnorrstr_M%C3%A4rz2019.pdf) (letzter Zugriff am 15.11.2024).
- Blasius, Jörg / Friedrichs, Jürgen (2016): *Gentrification in Köln*. In: Jürgen Friedrichs / Jörg Blasius (Hg.), *Gentrifizierung in Köln. Soziale, ökonomische, funktionale und symbolische Aufwertungen*. Leverkusen-Opladen: Barbara Budrich, 57-91.
- Davidson, Mark / Lees, Loretta (2005): New-build „gentrification“ and London’s riverside renaissance. In: *Environment and Planning A* 37/7, 1165-1190.
- Deal-Magazin (2017): *Vonovia investiert 13,4 Mio. Euro in Knorr-Quartier in Frankfurt*. In: Deal-Magazin, 3.3.2017. <http://www.deal-magazin.com/news/3/62623/Vonovia-investiert-134-Mio-Euro-in-Knorr-Quartier-in-Frankfurt> (letzter Zugriff am 23.8.2020).
- Easton, Sue / Lees, Loretta / Hubbard, Phil / Tate, Nicholas (2020): Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification. In: *Urban Studies* 57/2, 286-306.

## Verdrängung messen

- Elliott-Cooper, Adam / Hubbard, Phil / Lees, Loretta (2020): Moving beyond Marcuse: Gentrification, displacement and the violence of un-homing. In: *Progress in Human Geography* 44/3, 492-509.
- Förste, Daniel / Bernt, Matthias (2016): Black Box Verdrängung: Bleiben im Kiez oder Wegzug an den Rand? Kleinräumliche Wanderungen im Zuge von Aufwertungsprozessen in Berlin-Prenzlauer Berg. In: Ilse Helbrecht (Hg.), *Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien*. Bielefeld: transcript, 45-67.
- Friedrichs, Jürgen (1996): Gentrification: Forschungsstand und methodologische Probleme. In: Jürgen Friedrichs / Robert Kecskes (Hg.), *Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse*. Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften, 13-40.
- Gehriger, Luisa (2023): Operationalizing the problem of political alienation for housing studies. In: *Housing Studies*, 39/11, 2963-2983.
- Grier, George / Grier, Eunice (1980): Urban displacement: A reconnaissance. In: Shirley B. Laska (Hg.), *Back to the city. Issues in neighborhood renovation*. New York: Pergamon, 252-268.
- Helbrecht, Ilse (Hg.) (2016): *Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien*. Bielefeld: transcript.
- Holm, Andrej (2010): Wir bleiben alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung. Münster: unrast.
- Klosterkamp, Sarah (2024): Dismantling displacement and de-tenanting. Toward a feminist legal geography perspective on the housing crisis and eviction court cases in Germany. In: *Geoforum* 156, 104126. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2024.104126>.
- Kuge, Janika / Naumann, Matthias / Nuissl, Henning / Schipper, Sebastian (2020): Angewandte und Kritische Geographie. Gemeinsame Herausforderungen, gemeinsame Perspektiven? In: *Standort. Zeitschrift für Angewandte Geographie* 44/4, 219-225.
- Kuhnert, Jan / Leps, Olof (2017): *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*. Wiesbaden: Springer VS.
- Künstler, Falk / Schipper, Sebastian (2021): Prekäre Wohnverhältnisse, Verdrängungsdruck und die Entstehung politischer Kollektivität in Frankfurt Westhausen. In: *Soziale Passagen* 13/2, 273-292.
- Latocha, Tabea (2024): Liquid homes, concrete struggles. Understanding the commodification of housing through the lens of social reproduction. In: Antonia Kupfer / Constanze Stutz (Hg.), *Contested social and ecological reproduction. Impacts of states, social movements, and civil society in times of crisis*. Opladen: Barbara Budrich, 69-94.
- Lebuhn, Henrik / Holm, Andrej / Junker, Stephan / Neitzel, Kevin (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnungsbedarf“. [https://www.boeckler.de/pdf\\_fof/99313.pdf](https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf) (letzter Zugriff am 14.9.2025).
- Lees, Loretta / Robinson, Beverley (2021): Beverley's Story. Survivability on one of London's newest gentrification frontiers. In: *City* 25/5/6, 590-613.
- Marcuse, Peter (1985): Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. In: *Journal of Urban and Contemporary Law* 28/1, 195-240.
- Meuth, Miriam / Reutlinger, Christian (2023): Entmietet und verdrängt. Wie Mieter\*innen ihren Wohnungsverlust erleben. Bielefeld: transcript.
- Mösgen, Andrea / Schipper, Sebastian (2017): Gentrifizierungsprozesse im Frankfurter Ostend. Stadtpolitische Aufwertungsstrategien und Zuzug der Europäischen Zentralbank. In: *Raumforschung und Raumordnung* 75/2, 125-141.
- Newman, Kathe / Wyly, Elvin K. (2006): The right to stay put, revisited. Gentrification and resistance to displacement in New York City. In: *Urban Studies* 43/1, 23-57.
- Rinn, Moritz (2022): (Nicht-)Konflikte um Verdrängung von unten verstehen. In: Jan Glatter / Michael Mießner (Hg.), *Gentrifizierung und Verdrängung. Aktuelle theoretische, methodische und politische Herausforderungen*. Bielefeld: transcript, 295-312.

## Sebastian Schipper

- Schipper, Sebastian (2022): Gentrifizierung powered by Vonovia. Verdrängung im Frankfurter Gallus. In: Jan Glatter / Michael Mießner (Hg.), Gentrifizierung und Verdrängung. Aktuelle theoretische, methodische und politische Herausforderungen. Bielefeld: transcript, 167-186.
- 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.
- Schipper, Sebastian / Latocha, Tabea (2022): Prekäre Wohnverhältnisse und wohnungspolitische Kämpfe. Potenziale und Herausforderungen einer angewandt-kritischen Wohnungsforschung. In: sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 10/2-3, 71-95.
- Schipper, Sebastian / Latocha, Tabea / Janik, Florian (2025): Geographien der Veränderung. Erfahrungen aus der angewandten kritischen Wohnungsforschung. In: Berichte. Geographie und Landeskunde 98/1, 113-119.
- Schipper, Sebastian / Wiegand, Felix (2015): Neubau-Gentrifizierung und globale Finanzkrisen. 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.
- Shaw, Kate S. / Hagemans, Iris W. (2015): „Gentrification without displacement“ and the consequent loss of place. The effects of class transition on low-income residents of secure housing in gentrifying areas. In: International Journal of Urban and Regional Research 39/2, 323-341.
- Slater, Tom (2006): The eviction of critical perspectives from gentrification research. In: International Journal of Urban and Regional Research 30/4, 737-757.
- Stadt Frankfurt am Main (2005): Begründung zur Erhaltungssatzung Nr. 9 – Östliches Gallus – gemäß Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (M 71 vom 15.4.2005). [https://planas.frankfurt.de/planAS\\_Daten/Staedtebauliche\\_Satzungen/Erhaltungssatzung/Dokumente/E9/Bgr-E9.pdf](https://planas.frankfurt.de/planAS_Daten/Staedtebauliche_Satzungen/Erhaltungssatzung/Dokumente/E9/Bgr-E9.pdf) (letzter Zugriff am 23.8.2020).
- Stadt Frankfurt am Main (2018): Statistisches Jahrbuch 2017. <https://frankfurt.de/-/media/frankfurtde/service-und-rathaus/zahlen-daten-fakten/pdf/jahrbuch/statistisches-jahrbuch-2017.ashx> (letzter Zugriff am 23.8.2020).
- Statistisches Bundesamt (2018): Einkommen, Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte nach dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen 2017. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Einkommen-Einnahmen-Ausgaben/Tabellen/haushaltsnettoeinkommen-lwr.html> (letzter Zugriff am 23.5.2021).
- Unger, Knut (2018): Mieterhöhungsmaschinen. Zur Finanzialisierung und Industrialisierung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft. In: Prokla. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft 48/2, 205-225.
- Vollmer, Lisa (2019): Mieter\_innenbewegungen in Berlin und New York. Die Formierung politischer Kollektivität. Wiesbaden: Springer VS.
- Vonovia SE (2024): Geschäftsbericht 2023, März 2024. [https://report.vonovia.com/2023/q4/app/uploads/Vonovia-SE\\_Geschaeftsbericht-2023.pdf](https://report.vonovia.com/2023/q4/app/uploads/Vonovia-SE_Geschaeftsbericht-2023.pdf) (letzter Zugriff am 23.11.2024).

### **Measuring Displacement. A longitudinal analysis of gentrification processes in two housing estates in Frankfurt am Main**

Studies on displacement processes face the practical challenge of wanting to survey households that, by definition, no longer live in the study area. Methodologically, this longitudinal study uses a housing panel approach to address this problem, analyzing displacement processes in two working-class housing estates in Frankfurt between 2018 and 2024 on the basis of quantitative household surveys, qualitative interviews, and relocation data. A special feature of the research design is that the study started before

## Verdrängung messen

the expected displacement processes in the context of extensive urban regeneration strategies began. It was thus able to observe the change in rental and housing conditions over a period of six years. The study shows that the displacement processes, as well as the real estate economic and social upgrading of the housing estates, were significantly more far-reaching and severe than described in previous studies of welfare-oriented housing regimes with relatively good tenant protection mechanisms. In the context of the modernization measures, more than half of the original residents left the two housing estates.

