

2. Direkte Verdrängung aus Sicht der Betroffenen und der Schweizer Kontext – fachlicher Beitrag und Perspektiven der WOHSOG-Studie

Miriam Meuth und Christian Reutlinger

Wir gehen von der Notwendigkeit einer kritischen Verdrängungsforschung aus, die sowohl Verdrängungsprozesse strukturell erforscht als auch dezidiert die subjektorientierte Perspektive der verdrängten Menschen (kurz: Verdrängten) in den Fokus rückt. Damit greifen wir die Forderung nach einer »genuine[n]« Verdrängungsforschung« (Beran/Nuissl 2019c: 21) auf. Das erscheint uns mit Blick auf die in der kritischen Stadtforschung formulierten These der (stadtpolitischen) Diskursverschiebung im Feld der Gentrifizierung (Holm 2013; Shaw 2008; Slater 2006; Smith 2008; Newmann/Wyly 2006; Shaw/Hagemans 2015) als zentral. Verdrängung soll im Zuge der Gentrifizierungsforschung nicht einseitig oder gar beschönigend (»rising tide thesis« [Allen 2008: 182]), sondern deutlich mehr hinsichtlich »soziale[r] Kosten« (Holm 2013: 59) von Verdrängung diskutiert und erforscht werden. Dies bedeutet, dass die Forschungsgrundlage beziehungsweise die Betrachtungsrichtung stärker oder zumindest *auch* von der Sicht *auf die* Verdrängten und *aus ihrer Perspektive* bestimmt werden muss (ebd.). Nimmt man diese These ernst, so ergibt sich die dringende Notwendigkeit einer differenzierten Debatte um Perspektiven sowie Methoden und Methodologien der Verdrängungsforschung, um verharmlosenden Perspektiven auf Gentrifizierung nicht weiter Vorschub zu leisten. Die vorliegende qualitative Studie liefert durch die differenzierte »Froschperspektive« (Eckardt 2018: 22) auf direkte Verdrängungsprozesse im Zuge baulicher Verdichtung und/oder Aufwertung sowie auf den Umgang damit einen exemplarischen Beitrag zur Verdrängungsforschung aus *Subjektperspektive*.

Mit dieser Perspektive schließt unsere Studie an die Erkenntnisse, Befunde und Themen an, die in den vergangenen Jahren international erforscht und diskutiert wurden. Wir verorten unsere Studie im Folgenden kurz im differenzierten Diskurs um Gentrifizierung, fokussieren dann aber auf das Phänomen der Verdrängung. Entsprechend unserem Forschungsgegenstand stellen wir im Weiteren Studien vor, deren Fokus auf Verdrängung aus Sicht von Betroffenen liegt. Die einschlägigen Studien präsentieren wir mit Fokus auf deren methodische Zugänge und Ziele, formulieren Desiderata, verzichten aber an dieser Stelle auf die Darstellung von Ergeb-

nissen dieser Forschungen, da wir diese im achten Kapitel des Buches in Zusammenhang mit den Erkenntnissen der vorliegenden Studie diskutieren.

Die WOHSOG-Studie fand im konkreten rechtlichen, politischen und sozialen Kontext der Schweiz statt. Dieser spezifische schweizerische Kontext soll durch einige Ausführungen im zweiten Teil dieses Kapitels all denjenigen Leser*innen nähergebracht werden, denen er bisher wenig(er) bekannt ist.

2.1 Verdrängung aus Sicht von Betroffenen – Darstellung einschlägiger Studien

Zu Beginn des Buches haben wir die diskursive Gemengelage aufgezeigt, von welcher der Gegenstand unserer Studie gerahmt ist: Wir fokussieren eine spezifische Form von direkter Verdrängung durch sogenannte Leerkündigungen. Diese Praxis allein ist nicht zwingend ein Fall von Gentrifizierung. Allerdings plausibilisiert die Kontextualisierung der von uns beforschten Siedlungen im Quartier und in den sonstigen städtischen Bedingungen (zu den Fällen/Fallstudien und deren Kontext siehe Kapitel 4), dass es sich in den Beispielen durchaus um gentrifizierungsinduzierte direkte Verdrängung handelt (*gentrification-induced displacement*). In zwei Fallstudien lässt sich diese als eine Mischung von »State-led Gentrification« mit »Family Gentrification« (Üblacker 2022: 304) und »new-build gentrification« (Rérat et al. 2010) spezifizieren (Fälle *Wiesentalweg* und *Stadtspark*). Demgegenüber erweist sich direkte Verdrängung im Zuge der Leerkündigungen im dritten Fall (*Bürgerstraße*) als Mischung aus »State-led Gentrification« und »Super Gentrification« (ausführlich zur Darstellung verschiedener Erscheinungsformen siehe Üblacker 2022: 304). Auf Basis dieser Feststellung beziehen wir uns im Folgenden auf Studien zu Verdrängung in Zusammenhang mit Gentrifizierung und vernachlässigen Verdrängungserfahrungen, die bedingt sind durch ganz andere Zusammenhänge (z.B. große Straßenbauprojekte oder Naturkatastrophen).¹

Unterschiedliche Formen von Verdrängung aus Wohnungen oder auch Quartieren sind von Anfang an Gegenstand von wissenschaftlichen Debatten um Gentrifizierung gewesen. Bereits bei Glass (1964) ist explizit von »Gentrifizierung« die Rede; sie verwendet diesen Begriff für das Phänomen, dass es durch die »Rückwanderung des englischen Landadels (englisch: Gentry) in den innerstädtischen

1 Verdrängung wird auch im Zuge des Abrisses sozialer Wohnungsbauten ohne Gentrifizierungsprozesse untersucht, zum Beispiel für die USA und die Niederlande (Kleinhans 2003; Kleinhans/Kearns 2013; Kleinhans/van der Laan Bouma-Doff 2008). Und doch bleibt auch hier zu konstatieren, dass bislang insbesondere über das Erleben und den Umgang mit Wohnungskündigungen als Form direkter Verdrängung, aber auch mit anderen Formen von Verdrängung nur wenige Studien vorliegen (Paton 2014), ebenso wie zu weiträumigen sozialen Auswirkungen, etwa zu Veränderungen der Nachbarschaften.

Arbeiterstadtteil Islington in London« (Üblacker 2022: 298) dazu kam, dass die bisher dort wohnenden Personen verdrängt wurden und sich das Quartier wandelte und veränderte. »Definitiver Kern« von Gentrifizierung sei denn auch heute noch die Annahme, dass ein »Austausch einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Wohnbevölkerung« (ebd.: 303) stattfindet.

Diese Prozesse werden seither in der Literatur theoretisch unter anderem mit Phasenmodellen des Wandels von Nachbarschaften beschrieben (ausführlich ebd.: 298). Es wird ferner in der Literatur in »nachfrage- und angebotsseitige Erklärungen« (ebd.: 305-306) für Gentrifizierung unterschieden. Verdrängung im Kontext von Gentrifizierung, die sich global, wenn auch in unterschiedlichen Ausprägungen, beobachten lässt (Schlagwort: »planetary gentrification«) (Lees et al. 2016), wird als Phänomen der »expanding geography of [...] displacement« (Sakizlioglu 2014a: 15) beschrieben.

Während Verdrängung als Phänomen zu Beginn der Gentrifizierungsforschung im Kontext innerstädtischer Aufwertungsprozesse diskutiert und hinsichtlich verschiedener Formen von Verdrängung im Anschluss an Marcuse (1985) differenziert wurde, sind über die letzten Jahre zunehmend auch weitere Typen von Gentrifizierung und darin eingelagerte Verdrängungsprozesse herausgestellt worden (für eine Übersicht siehe Üblacker 2022: 304). Außerdem werden die Folgen von Gentrifizierung auf verschiedenen Maßstabs- und Akteursebenen – für die Wohnenden, die Nachbarschaft, die Stadtgesellschaft, die Stadtentwicklungspolitik oder auch die Immobilienwirtschaft – differenziert (ebd.: 308-314). Mit Blick auf die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit baulicher Aufwertung und Verdrängung zeigt sich speziell für die Schweiz, dass Gentrifizierung ein im Vergleich mit anderen Ländern erst spät erforschtes Phänomen ist und erst seit rund zehn Jahren verstärkt untersucht wird (Rérat et al. 2010).

Im Folgenden möchten wir nicht die vielschichtige Literatur zu Gentrifizierung im Allgemeinen rezitieren, sondern auf den für den Zusammenhang dieser Studie relevanten Aspekt der Verdrängung und dabei insbesondere die Perspektive der Betroffenen fokussieren. Bezogen auf die *Schwerpunktsetzung* der bisherigen Verdrängungsstudien lässt sich *erstens* herausstellen: Studien der Gentrifizierungsforschung, die sich mit Verdrängung beschäftigen, befassen sich primär mit ortsbezogenen Wanderungs- und Umzugsdaten, mit Fragen darüber, wer wen wohin verdrängt (Koch et al. 2016). Verdrängung erweist sich als ein kleinräumiges Phänomen: Beispielsweise stellen Döring und Ulbricht (2016: 40) für Berlin fest, dass die Hälfte der Verdrängten nicht weiter als zwei Kilometer vom bisherigen Wohnort wegzieht, was für sie die zentrale Rolle des Nahraums stärkt. Diese These des »Verbleiben[s] im Gebiet« (Förste/Bernt 2016: 60) sei aber nur punktuell gültig, Gleiches treffe für die These der »Wanderung an den Rand« (ebd.: 61) zu und es sei – zumindest folgern die Autoren dies in Bezug auf den Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg – eher eine Verdrängung im Sinne einer »Bugwelle« (ebd.: 64) zu verzeichnen.

Zweitens zeigt sich, dass im Zentrum der Forschung vielfach Prozesse baulicher Aufwertung stehen, verbunden mit steigenden Wohnungspreisen und dem Wechsel von einer statusniedrigen zu einer statushöheren Bewohnerschaft (Holm 2010). Dieser Fokus resultiert aus den definitorischen Gemeinsamkeiten sonst heterogener Verständnisse von Gentrifizierung, die zum einen das Moment der immobilienwirtschaftlichen Aufwertung des Quartiers und zum anderen den Austausch von Bevölkerungsgruppen als gemeinsamen Nenner haben (Glatter/Mießner 2022: 13). *Drittens* gibt es Studien, in denen es um die Perspektiven verschiedener Akteur*innen und die von ihnen angetriebenen und gesteuerten Prozesse, zum Beispiel die Perspektive der städtischen Verwaltungen, der Investor*innen, der neu zuziehenden Bewohner*innengruppen (Helbrecht 2016c; Rérat et al. 2010) oder der sozialen Protestbewegungen (Vollmer 2019b; Gestring et al. 2014) geht. *Viertens* findet eine Auseinandersetzung mit verschiedenen Verdrängungsformen, mit strukturellen Kontexten von Verdrängung sowie diversen theoretischen Erklärungen dazu statt (einen guten Überblick geben Zhang/He 2018).

Zusammengefasst wird also erforscht, wohin die aus ihren Wohnungen Verdrängten ziehen, welches die Auswirkungen auf die Verdrängten, aber auch auf die Nachbarschaften und Gemeinschaften sind, und welche Effekte auf die sozio-ökonomische Zusammensetzung in großen Städten sich aus der Verdrängung ergeben (für diese Zusammenstellung siehe ausführlich Sakizlioğlu 2014a: 30). Oftmals stehen aber vor allem die Auswirkungen auf die Betroffenen vor der anstehenden und nach der erfolgten Verdrängung im Zentrum, wobei andere Dimensionen von Verdrängung und vor allem die Erfahrungen damit – etwa die Frage, was es heißt, aus dem sozialen Netzwerk, der Nachbarschaft wegziehen zu müssen – unberücksichtigt bleiben (ebd.: 16).

Neben diesen Feststellungen zur thematischen Schwerpunktsetzung einschlägiger Studien wird in der Literatur auf folgende *Besonderheiten und Herausforderungen von Verdrängungsstudien* hingewiesen: *Erstens* fällt mit Blick auf Verdrängungsforschung auf, dass eine phasenweise (De-)Thematisierung von Verdrängung in der Forschung zu beobachten ist (Pull et al. 2021: 5-7). Diese kann zum einen auf die gesellschaftspolitisch phasenweise auftretende Problemlage auf den Wohnungsmärkten (Wohnungsnot, Wohnungsfrage) zurückgeführt werden, zum anderen aber auch auf Gründe, die im wissenschaftlichen Diskurs selbst liegen; dies ist dann der Fall, wenn Verdrängung als Teil von Gentrifizierung kleingeredet wird (Diskursverschiebung).

Zweitens wird konstatiert, dass Verdrängungsforschung mit methodischen Herausforderungen einhergeht (Helbrecht 2016b: 13; Holm 2013: 59; Easton et al. 2019; Lees et al. 2010). So wird zum Beispiel diskutiert, wie das Konzept Verdrängung empirisch operationalisiert werden kann (Beran/Nuissl 2019c: 19). Es wird festgestellt, dass es herausfordernd sei, Verdrängung »exakt zu definieren und – vor allem – zu messen« (Nuissl/Beran 2019: 9; siehe auch Atkinson 2000; Easton et al.

2019). Angemerkt wird aber auch, dass teilweise nicht die entsprechenden empirischen Daten zur Verfügung stünden: Blasius weist darauf hin, dass der Großteil der empirischen Studien über die Verdrängung alteingesessener Bewohner*innen auf der Analyse von Zensusdaten basiere. Es werden Aussagen auf Basis von quantitativen Daten über die sozioökonomischen Strukturen (in Wohnblöcken, Quartieren etc.) und deren Veränderungen getätigt, und Blasius bezweifelt, dass eine Abbildung der Realität auf diese Weise möglich ist. Es wird für ein breiteres methodisches Spektrum bei der Erforschung von Verdrängungsprozessen plädiert; wichtig seien multimethodische und innovative Herangehensweisen (Helbrecht 2016b: 12) oder auch »ein erweitertes methodisches Instrumentarium zur Untersuchung von Verdrängungsprozessen« (Holm 2013: 65; siehe auch Easton et al. 2019: 14-15; Sakizlioğlu 2014a: 258). Ergänzend zu (sekundär-)statistischen Analysen der Wanderungsbewegung oder auch der Sozialstruktur sowie territorialen Verdrängungsanalysen wären qualitative Zugänge in der Verdrängungsforschung aufschlussreich (Holm 2013: 65). Quantitative, aber auch qualitative Längsschnittstudien (ebd.: 59; Beran/Nuissl 2019b: 70; Easton et al. 2019: 14) oder auch wohnbiografische Zugänge (Betancourt 2016) in diesem Bereich wären hilfreich, um Verdrängung nicht nur punktuell und retrospektiv, sondern über einen längeren Zeitraum untersuchen zu können. Zudem sei es wichtig, die Bandbreite und Spielarten von Verdrängung zu berücksichtigen sowie unterschiedliche theoretische Perspektiven auf das Phänomen zu entwickeln (Sakizlioğlu 2014a: 258-259). Mit Blick auf den Forschungsstand wird ferner deutlich, dass die Perspektive von Verdrängung betroffener Menschen nicht nur in quantitativen, sondern oftmals mittels qualitativer Studien untersucht wird (siehe für diese Beobachtung auch Üblacker/Lukas 2019: 97). Letztere fokussieren in der Regel auf exemplarische Fallbeispiele respektive bestimmte Städte oder auch spezielle Bauprojekte oder Beispiele für Mieter*innenproteste. Mit solchen qualitativen Forschungsdesigns kann Verdrängung aus einer Subjektperspektive beleuchtet werden, das heißt aus der Perspektive der Betroffenen. Je nach methodischem und methodologischem Design, das durch das Erkenntnisinteresse der Studien bedingt ist, geraten somit unter anderem subjektive Deutungen, Sinnkonstruktionen, Erfahrungen oder auch Praktiken ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Derart designte Studien leisten eine vertiefende Innensicht auf Verdrängung und die Perspektiven der davon bedrohten oder betroffenen Personen. Methodisch sind diese Studien unterschiedlich angelegt: Von ausführlichen narrativen Interviews über Beobachtungen vor Ort bis hin zu fokussierten Interviews variieren Erhebungsinstrumente und Analysemethoden. Für die quantitativen Erhebungen zu Verdrängung aus Sicht der Betroffenen reichen Sekundärdaten in der Regel nicht aus, so dass mit den Erhebungen umfassende Operationalisierungen und konzeptionelle Fragen einhergehen (Beran/Nuissl 2019b).

Drittens geht es in begriffssystematischer Frage um einen zeitlichen Aspekt, also darum, ab wann von Verdrängung gesprochen werden kann und wann sie vorüber ist. Aber auch ein ortsbezogener Aspekt, also von wo nach wo verdrängt wird (Bernien 2017: 58), wird betont. Bernien konstatiert, dass Verdrängungsforschung häufig auf die Verdrängung sozio-ökonomisch schwacher Haushalte fokussiere, was sie wiederum als Erklärung dafür heranzieht, dass sich betroffene Haushalte aus der Mittelschicht gar nicht als verdrängte Personenkreise wahrnehmen beziehungsweise benennen würden (ebd.). Die Berücksichtigung von subjektiven Deutungen als konzeptionellem Bestandteil von Verdrängung macht Chatterjee (2021) stark und erachtet es als besonders wichtig, die Machtrelationen verschiedener Kategorien wie Klasse, Rasse und Religion sowie räumliche Faktoren in den Blick zu nehmen.

Viertens ist festzuhalten, dass Gentrifizierungsforschung *Verdrängung* als expliziten Gegenstand und mit Fokus auf die Perspektive (potenziell) verdrängter Menschen immer noch wenig fokussiert (Blasius 2004: 37; Helbrecht 2016b: 9-10) und im Vergleich zu den Ursachen, Prozessen, Mechanismen, Formen, Akteur*innen, Verläufen von Gentrifizierung sowie den Voraussetzungen der Immobilienwirtschaft (für diese Zusammenfassung siehe Helbrecht 2016b) nach wie vor weniger ausführlich beforscht ist.

Studien mit Fokus auf die Perspektiven der Verdrängten sowie ihren Umgang damit

Während Helbrecht (2016a: o.S.) für den (wissenschaftlichen) Diskurs polarisierend die »verdrängte Seite der Gentrifizierung – nämlich Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien« hervorhebt, lässt sich dies mit Blick auf den jüngsten internationalen und auch deutschsprachigen Forschungsstand nicht mehr in diesem Ausmaß behaupten. Fragen nach dem Verbleib der Verdrängten, nach deren Wahrnehmungen, Erfahrungen und Deutungen, nach der Qualität der Verdrängungserfahrung und derjenigen des Wohnungsverlustes geraten jüngst immer mehr in den Blick, bedürfen aber nichtsdestotrotz einer weiteren Auseinandersetzung.

Im Folgenden stellen wir exemplarisch und ohne Anspruch auf Vollständigkeit solche Studien kurz vor, deren Erkenntnisinteresse dem Erleben, den Perspektiven auf Verdrängung sowie dem Umgang damit verpflichtet ist, und zwar immer aus der Sicht der von diesem Phänomen betroffenen Bewohner*innen. Dabei konzentrieren wir uns in der Darstellung der Studien auf deren Gegenstand, das Forschungsdesign sowie auf einige wichtige Annahmen, während Erkenntnisse dieser Studien vor allem in Kapitel acht aufgegriffen werden. Zunächst stellen wir Studien mit Fokus auf den *Verdrängungsdruck* vor, anschließend Studien, die *verschiedene Formen von Verdrängung* in den Blick nehmen, und schließlich solche, die *speziell direkte Verdrängung* erforschen.

Der *Verdrängungsdruck* oder die »Wahrnehmung der und Reaktion auf Aufwertungsprozesse vor der Verdrängung« (Alisch/zum Felde 1990: 283, Herv. i. Orig.) stand beispielsweise im Fokus einer in den 1990er Jahren durchgeführten qualitativen Interviewstudie zu vier Wohnvierteln in Hamburg. Herausgearbeitet wurde das Erleben von Menschen, die unter Verdrängungsdruck stehen: »Denn schon vor einer tatsächlichen Verdrängung wird den Mietern straßenzugsweise das »gute« Wohn- und Lebensgefühl untergraben« (ebd.: 299; ähnlich argumentieren auch Valli 2015; Shaw/Hagemans 2015; Üblacker/Lukas 2019: 94). Herausgestellt wird, dass die Interviewten die eigene Wohnsituation in den Aufwertungsgebieten als bedroht erleben (Alisch/zum Felde 1990: 284) und sie Angst haben, ihre Wohnung, aber auch die Nachbarschaft zu verlieren. Alisch und zum Felde argumentieren, dass die Interviewten zudem das Ausmaß der Aufwertungen »stärker wahrnehmen als die Veränderungen objektiv nachweisbar sind« (ebd.: 292). Die Autor*innen nehmen dabei in dem Artikel teilweise starke Wertungen der Perspektiven der Interviewten vor, ordnen das Gesagte ein, und so wird immer wieder suggeriert, dass die Forscher*innen einen besseren Überblick zum Beispiel über die Entwicklungen im Quartier haben als die Interviewten selbst, beispielsweise wenn sie von einer »Mystifizierung, Verdrängung, Naivität, Überinterpretation« (ebd.: 291) des Erlebten, der Wahrnehmungen der interviewten Personen sprechen.

Perspektiven von Wohnenden auf Verdrängung sowie deren Umgang damit wurden ferner in Zusammenhang mit Sanierungs- und Neubauaktivitäten am Beispiel des Bahnhofsviertels in Düsseldorf untersucht (Üblacker/Lukas 2019: 98). Üblacker und Lukas gehen dabei der Frage nach, welche »Belastungen durch soziale Benachteiligung, Kriminalität und Verdrängungsdruck aus Sicht der Bevölkerung« sowie die damit verbundenen sozialen und ökonomischen Ängste bestehen (ebd.: 94). Sie gehen davon aus, dass Verdrängungsdruck über die »tatsächlichen Veränderungen in einem Gebiet sowie über deren Wahrnehmung durch die Bewohner_innen erhoben werden« (ebd.: 96) könne, und arbeiten heraus, dass die Bewohner*innen den Wandel anhand von Erscheinungsbild und Verhaltensweisen der zuziehenden Personen wahrnehmen. Das führe bei den bisherigen Bewohner*innen zu »Unverständnis, Frustration und Spannung im Kontakt mit sozioökonomisch Bessergestellten« (ebd.: 96-97). Mit Blick auf den Umgang mit der Verdrängungserfahrung, hier speziell dem Verdrängungsdruck, halten die Autoren fest:

»Während die Bewohner_innen des Bahnhofsviertels erfolgreich Bewältigungsstrategien zum Umgang mit den Herausforderungen kultureller Diversität, Kriminalität und physischen Unsicherheiten entwickelt haben, stehen sie den allgemeinen und lokalen (wohnungs-)wirtschaftlichen Entwicklungen vergleichsweise schutzlos gegenüber. Folglich sind es insbesondere materielle Unsicherheiten und wahrgenommener Verdrängungsdruck durch Sanierungen und Mieterhöhungen, die individuelle Ängste und Verlusterfahrungen in den von Gentrification betroffenen Gebieten auslösen« (Üblacker/Lukas 2019: 98).

Auch Valli (2021, 2015) setzt sich mit der Erfahrung langjähriger Bewohner*innen in New York auseinander, die mit Verdrängungsdruck konfrontiert sind. Dabei fokussiert sie die emotionalen und psychischen Reaktionen der bisherigen Bewohner*innen, welche durch die Neuzuziehenden ausgelöst werden. Sie argumentiert, dass die Emotionen der langjährigen Bewohner*innen das Ergebnis materieller sowie sozio-ökonomischer Ungleichheit darstellten und dass ihr eigener methodischer Blick darauf, woher die durch Verdrängung ausgelösten Emotionen rühren – diese seien nämlich nicht als idiosynkratische Schau der Gefühle, sondern als Ausdruck der in der Verdrängung wirksamen Machtverhältnisse aufzufassen – eine wesentliche Voraussetzung ihrer Auseinandersetzungen sei (Valli 2021: 68). Sie spricht vom »loss of place« (ebd.), womit die Angst der Betroffenen einhergehe, ihre eigene Geschichte und ihren Ort zu verlieren. Aus der Erlebensperspektive wird eine Trennung zwischen den langjährigen Bewohner*innen und den neu zuziehenden Personen deutlich. Konzeptionell betont Valli unter Rückgriff auf Ahmed (2004) und Bourdieu (1989), dass die in der Verdrängung beziehungsweise dem Verdrängungsdruck ausgelösten Gefühle in rahmende strukturelle Machtrelationen eingebettet werden müssten (Valli 2021: 78), und erachtet Verdrängung als theoretisches Konzept »in-use and in-the making« (ebd.: 77).

Shaw und Hagemans (2015) beschäftigen sich mit der Perspektive von Personen mit niedrigem Einkommen und der Frage, wie sie in gentrifizierten Vierteln wohnhaft bleiben können. Empirische Basis stellen qualitative Interviews mit Mieter*innen mit niedrigem Einkommen innerhalb des sozialen Wohnungsbaus dar. Dabei fokussieren sie als Fallstudien zwei gentrifizierte Quartiere in Melbourne. Sie belegen, dass nicht nur direkte Verdrängung, sondern auch Verdrängungsdruck durch veränderte Läden, öffentliche Räume und Sozialstruktur »a sense of loss of place« erzeuge, auch ohne »physical displacement« (Shaw/Hagemans 2015: 323). Damit beziehen sie kritisch Stellung zur Vorstellung einer »positive gentrification«, also einer »gentrification without displacement« (ebd.: 324). Die Veränderungen und die damit einhergehende Verlust Erfahrung seien für manche Interviewte so gravierend, dass diese ihr Recht, weiterhin in der Nachbarschaft zu bleiben, hinterfragten (ebd.: 327).

Newmann und Wyly (2006) kombinieren in ihrer Studie in New York quantitative und qualitative Erhebungen (Interviews und Beobachtungen) in einem gentrifizierten Viertel. Im Zentrum steht für sie, welche Faktoren es den Menschen ermöglichen, trotz Verdrängungsdruck im Stadtteil bleiben zu können (*to stay put*). Dabei sind sie an den Folgen, dem Erleben, aber auch dem Umgang mit Verdrängung seitens der Betroffenen interessiert. Sie heben hervor, wie wichtig es sei, die Mechanismen von Verdrängung, die jeweiligen Kontexte und die Strategien der Bewohner*innen als miteinander verwoben zu betrachten und ein Verständnis für diese spezifische Verwobenheit zu entwickeln.

Verschiedene Formen von Verdrängung geraten in einer umfassenden, von der Wüstenrot Stiftung finanzierten quantitativen Studie am Beispiel Berlin in den Blick (Wüstenrot Stiftung 2019). Beran und Nuissl rahmen ihre Untersuchung durch ausführliche konzeptionelle Überlegungen zur Operationalisierung von Verdrängung. Sie kritisieren, dass Verdrängung auf dem angespannten Wohnungsmarkt vorwiegend »auf einer hohen Aggregationsebene als soziales und wohnungswirtschaftliches Phänomen« untersucht werde und somit die individuellen Umzugsmotive, welche den als Verdrängung verstandenen Umzügen zugrunde liegen, sowie die singulären Erfahrungen mit diesen Umzügen nicht sichtbar würden (Nuissl/Beran 2019: 9-10). Sie gehen davon aus, dass, sofern Individuen eine Diskrepanz zwischen der eigenen Wohnsituation und ihren Ansprüchen an das Wohnen wahrnehmen, sie Stress (Brown/Moore 1970: 2) beziehungsweise Problemdruck (Kalter 2000: 467) erlebten. Mit Kecskes (1994: 130-131) argumentieren sie, dass die betroffenen Mieter*innen drei Formen des Umgangs wählen, um den erlebten Druck zu bewältigen: »Abwanderung«, »Passivität«, »Widerspruch« (Beran/Nuissl 2019b: 76). Empirisch begründet zeigen sie die Umstände der Verdrängung auf, untersuchen, wie die Befragten die Wohnungssuche und Wohnstandortwahl im Zuge ihrer Verdrängung handhaben und welche Folgen die Verdrängung für die Betroffenen hat.

Ebenso stehen in Berniens (2017) Studie in Berlin, für die sie im Jahr 2014 qualitative Interviews durchführte, sowohl direkte Verdrängung als auch Verdrängungsdruck im Zentrum. Sie verfolgt die Frage, »wie Verdrängung aus der individuellen Sicht von bereits verdrängten beziehungsweise von Verdrängung bedrohten Personen wahrgenommen, verstanden und bewertet wird« (ebd.: 51). Mit der Studie verfolgt sie den Anspruch, eine Theorie und Empirie städtischer Verdrängungsprozesse zu erarbeiten. Verdrängung versteht sie als Konsequenz von Entscheidungen anderer Gruppen oder auch Akteur*innen und somit nicht als Folge einer autonomen Entscheidung (ebd.: 40). »Verdrängung ist ein Prozess, der beginnt, lange bevor er sichtbar wird, und durch Überlagerung von verschiedenen, haushaltsexternen Ursachen erfolgt« (ebd.: 44). Sie schlägt vor, analytisch zwischen Verdrängungsmechanismen und Ausschlussmechanismen zu unterscheiden (ebd.). Erstere beziehen sich ihr zufolge auf den Haushalt an einem aktuell oder ehemals bewohnten Ort, unter Letzteren versteht sie die »Einschränkungen bei der Wohnortswahl« im Sinne von Marcuses (1985) »exclusionary displacement«. Beide Entwicklungen können, müssen aber nicht parallel verlaufen. Sie richtet den Blick darauf, wie die Leute »ihre (ehemalige) Situation subjektiv beschreiben, verstehen und bewerten« (Bernien 2017: 39).

Drohende Umzüge und Verdrängung von Empfänger*innen des Arbeitslosengelds II untersuchten für Berlin Grotefendt, Jacobsen, Kohlsdorf und Wegener (2016). Sie fragen nach den Ursachen eines Umzugs, nach Handlungsmöglichkeiten, diesen zu verhindern oder zu vollziehen, sowie nach den Folgen, die aus

einem Umzug resultieren (ebd.: 186-187). Dazu führen sie einerseits mit ALG-II-Empfänger*innen qualitative Interviews, andererseits mit Expert*innen zu den politischen Rahmenbedingungen sowie den Entwicklungen in den Bezirken. Dabei stellen sie die »emotionale, persönliche Ebene dieser Entwicklung« aus Sicht der von den Umzügen Bedrohten oder Betroffenen heraus (ebd.: 208).

Betancourt (2016: 257) macht zum einen das Design von Wohnbiografien als »Instrument der sozialräumlichen Verdrängungsanalyse« stark, da man mit diesem sowohl die »räumlichen Verläufe der Biographien« als auch die »subjektiven Bedeutungen und die Beweggründe der Wegzüge« (ebd.: 258) im Blick habe. In seiner qualitativen Studie mittels leitfadengestützter Interviews mit Personen aus dem Berliner Bezirk Prenzlauer Berg berücksichtigt er im Sampling sowohl Altersunterschiede (Schlagwort »Lebenszyklus-Hypothese«, ebd.: 265) als auch unterschiedliche sozioökonomische Verhältnisse. Betancourt diskutiert seine Befunde unter Rückgriff auf theoretische Annahmen zum Wohnzyklus und sich wandelnden Wohnpräferenzen und kommt zu dem Schluss, dass die »umzugsbegründenden Motivlagen [...] aus der Wechselwirkung von veränderten Wohnpräferenzen und Verdrängungsmechanismen« (ebd.: 276) resultierten.

Eine weitere für die Frage nach dem Umgang mit Verdrängung und Verdrängungsdruck einschlägige Studie wurde im Rahmen einer unveröffentlichten Masterarbeit durchgeführt, die der Frage nachging, wie betroffene Menschen akuten Verdrängungsdruck oder ihre Verdrängungserfahrung im Kontext von Gentrifizierung in St. Pauli-Süd/Hamburg erleben (Kasiske 2014: 5). Kasiske rekonstruiert im Stil der Grounded Theory (Glaser/Strauss 1967) auf der Basis narrativer Interviews mit Betroffenen, Expert*inneninterviews sowie ethnografischen Feldnotizen auslösende Faktoren für akuten Verdrängungsdruck sowie die »körperliche Angst« und »Hilflosigkeit« (Kasiske 2014: 147) als massive Folgen. Er unterscheidet auf Basis seiner Studie sechs verschiedene Weisen des Umgangs mit akutem Verdrängungsdruck sowie mit erlebter Verdrängung: (a) eine Abfindung aushandeln, (b) die Wohnungssuche angehen, (c) das Hinauszögern der Wohnungssuche, (d) Einschränkung anderer Bedürfnisse, um die Miete bezahlen zu können, (e) juristische Mittel oder auch (f) gemeinsamer Widerstand (ebd.: 150-162) (ausführlich siehe Kapitel 8).

Das jüngst abgeschlossene Forschungsprojekt »Aneignungskonflikte in mischungsorientierten Stadtentwicklungsprozessen« behandelt neben den konzeptionellen Fragen um Konflikte (oder ihr Ausbleiben) in Stadtentwicklungsprozessen auch die Perspektive der Verdrängten (Rinn/Wiese 2020; Rinn et al. 2022; 2021). Die Autor*innen entwickeln einen interaktionistischen Zugang zu Gentrifizierung und Verdrängung »from below« (Rinn et al. 2021: 3), womit Verdrängung bezogen auf Interaktionen in spezifischen Situationen – und insofern weniger die Reaktion der einzelnen Person – in den Fokus gerückt wird, allerdings unter Berücksichtigung von »Deutungen und Praktiken von Akteur*innen in schwierigen Situationen« (ebd.). Verdrängung verstehen die Autor*innen derart theoretisch

gerahmt als »ein[en] individuell erlebte[n] und mitgemachte[n] wie auf städtische Räume bezogene[n] Prozess« (ebd.). Datenbasis der Studie stellen 76 fokussierte qualitative Interviews mit Bewohner*innen aus Hamburg-Altona/Altstadt dar. Mit Blick auf Reaktionen und Erleben von Mietzinserhöhungen nehmen die Autor*innen sowohl direkte wie auch indirekte Verdrängung bezogen auf Konflikte (oder deren Ausbleiben) rund um Mietzinserhöhungen in den Blick.

Speziell das für die vorliegende Studie wichtige Wechselspiel von Verdichtungspolitik und baulicher Erneuerung samt Verdrängung als Folge untersuchte für die Schweiz ein Team am Geographischen Institut der Universität Bern (Debrunner/Hartmann 2020; Debrunner et al. 2020). Während hier primär die politische Steuerungsebene und Mechanismen im Zentrum stehen, fokussierte Debrunner (2021) für den Deutschschweizer Kontext das Verhältnis von baulicher Verdichtung im Bestand und Verdrängung respektive die sozialen Konsequenzen von Verdichtung aus einer Governance-Perspektive und beleuchtet dabei auch die Erlebensperspektive der Betroffenen. Verdichtung versteht sie als »sozio-politischen Aushandlungsprozess zwischen öffentlichen und privaten Interessen« (Debrunner 2020: 1). Sie geht davon aus, dass die »lokale Governance der Verdichtung aktiv gestaltet sein muss, damit der Schutz vor Verdrängung sowie der Zugang zur Ressource Wohnen für alle längerfristig gesichert ist« (ebd.: 3). In qualitativen Fallstudien untersucht sie fünf Verdichtungsprojekte in Schweizer Agglomerationsgemeinden. Die Fallstudien unterscheiden sich hinsichtlich der Art der Verdrängung: »I. Wiedereinzug nach Sanierung, II. kein Auszug trotz Verdichtung und Umbau, III. Kompensationszahlungen, IV. Mieterstreckung, V. Verdrängung ohne Kompensation« (ebd.). Mittels Expert*inneninterviews sowie Dokumenten- und Sozialraumanalysen wird in dem laufenden Projekt auch die Perspektive der Verdrängten berücksichtigt.

Iotti (2021) untersuchte jüngst den Zusammenhang von Verdichtung und Verdrängung am Beispiel der bisher wenig verdichteten Stadt Brisbane/Australien. Sie beschreibt, wie Verdrängung diskursiv als quasi unvermeidbar erachtet wird, wenn es um Verdichtungspolitiken geht. Mittels ihrer qualitativen Interviewstudie mit Fokus auf die Perspektive von »weißen« Australier*innen aus dem privaten Mietsektor mit niedrigem Einkommen zeigt sie die Folgen mangelnden Unterhaltes von Immobilien, des Mangels an bezahlbarem Wohnraum sowie des mangelnden Schutzes von Mieter*innen vor ihrer Verdrängung aus der bisherigen Nachbarschaft.

Schließlich gibt es Studien, die ausschließlich die Perspektive der Betroffenen auf *direkte Verdrängung* fokussieren: Welche Handlungs- und Bleibestrategien ältere Mieter*innen im (Vor-)Ruhestand entwickeln, die in den Münchner Stadtteilen Ober- und Untergiesing einen (drohenden) Wohnungsverlust durch eine Kündigung beziehungsweise Räumungsklage seitens der Eigentümerschaft erlebt haben, erforschte Speyer (2020) in ihrer unveröffentlichten Masterarbeit. Damit

berücksichtigt sie eine Gruppe von Personen, die unter anderem wegen steigender Lebenshaltungs- und Wohnkosten und geringer finanzieller Ressourcen auf angespannten Wohnungsmärkten als besonders vulnerabel gilt (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2016: 229; Seifert 2015: 54). Um herauszufinden, wie ältere Mieter*innen den (drohenden) Wohnungsverlust durch Verdrängung erleben, wie sie mit diesem umgehen und welche Bleibestrategien sie entwickeln, hat Speyer Mieter*innen im Alter zwischen 60 und 75 Jahren mittels problemzentrierter Interviews nach Witzel (2000) befragt und diese Interviews mittels Grounded Theory ausgewertet. Alle Interviewten waren von Formen der direkten Verdrängung betroffen. Die Studie verdeutlicht, dass mit dem Eintreffen der Kündigung beziehungsweise der Zustellung der Räumungsklage das Erleben des (drohenden) Wohnungsverlustes merklich in Gang gesetzt wird. Ab diesem Zeitpunkt stellt der (drohende) Verlust der geliebten und vertrauten Wohnung eine erhebliche Belastung im Alltag der Interviewten dar (Speyer 2020: 108-109).

Um Verdrängung aus der Sicht der Betroffenen geht es auch in der Auseinandersetzung mit Zwangsräumungen: Türkmen (2015) diskutiert diese auf der Basis eines narrativen Interviews am Beispiel einer betroffenen Familie in Berlin und verortet dieses Beispiel auch vor dem Hintergrund der Rolle lokaler sozialer Bewegungen des Mieter*innenprotestes. Öffentlicher Protest, die Forderung nach Mitsprache in Stadtentwicklungsprozessen oder auch die Vernetzung und Unterstützung unter Nachbar*innen erweisen sich hier als wichtige Strategien des Umgangs mit der Verdrängungserfahrung im Kontext von Zwangsräumungen (Türkmen 2015: 126).

Sakızlıoğlu (2014a) untersuchte qualitativ und international vergleichend Verdrängungserfahrungen von Bewohner*innen in Amsterdam und Istanbul. Verdrängung versteht sie als Prozess und betrachtet diese analytisch unter Rückgriff auf Harveys Konzept der »accumulation by dispossession« (Akkumulation durch Enteignung) (Harvey 2008, 2005). Verdrängung sei ein politisches Tool, mit dem städtische Ressourcen vom öffentlichen zum privaten Sektor verschoben werden (Sakızlıoğlu 2014a: 15). Stadterneuerung und Verdrängung versteht sie als »social-spatial manifestations of accumulation by dispossession« (ebd.: 255). Sie folgert weiter: »Under the neoliberal policies, the desired urban change is rent-oriented, and urban restructuring becomes a tool to redistribute urban land and incomes in aggressive manner from the public to the private sector and from lower to higher class people. As a result, many residents get displaced from their houses and neighbourhoods and bear the burdens of this change« (ebd.: 254-255).

Diese theoretische Analyseperspektive überträgt Sakızlıoğlu erstmals auf die Untersuchung von Verdrängung, um die Ursachen des Phänomens besser erfassen zu können. Sie richtet einen makroanalytischen Blick auf Verdrängungsdynamiken und fragt danach, welche politischen und ökonomischen Dynamiken zu Verdrängung führen, und weiter, wie in verschiedenen Kontexten von Stadt-

entwicklung und -erneuerung Verdrängung und Enteignung variieren. Diesen makroanalytischen Blick verbindet sie mit mikroanalytischen Erkundungen der Erfahrungen des Verdrängungsprozesses, welche sie durch ein international und stark kontrastierendes stadtvergleichendes Design (verschiedene Wohlfahrtsstaaten, Miet-/Eigentümerverhältnisse, Stadterneuerungspolitiken, globaler Süden/Norden) erforscht.

Atkinson (2015) untersucht mit einem umfangreichen qualitativen Sampling die Narrationen von Bewohner*innen, die aus ihren gentrifizierten Nachbarschaften in Melbourne und Sydney/Australien verdrängt wurden. Mittels eines Aufrufs in Zeitungen gelangt er an Personen, die sich selbst als verdrängt betrachten. Die Interviews wertet er in einer Mischung von deduktiven und induktiven Kodierschritten aus (ebd.: 378). Dabei fokussiert er die Sicht der Betroffenen auf die Veränderungen in der Nachbarschaft, die für sie bereits lange vor ihrer physischen Verdrängung (*physical dislocation*) sehr präsent seien. Er stellt damit nicht nur die direkte Verdrängungserfahrung und deren Auswirkungen ins Zentrum, sondern auch den erlebten Verdrängungsdruck; er spricht von symbolischer Verdrängung (*symbolic displacement*) und dem Gefühl des Verlustes in Bezug auf das Zuhause, insbesondere dahingehend, dass sich die Menschen zunehmend fremd in ihrer bisherigen Nachbarschaft fühlten (ebd.: 374). Analytisch geht er mit Davidson (2008) davon aus, dass Verdrängung nicht lediglich eine Migration weg aus der bisherigen Nachbarschaft darstellt (»displacement-as-out-migration«); er betont die gelebte Erfahrung von Raum, um Gefühle und erlebte soziale Ungleichheit sichtbar zu machen; der Ortsbindung (*place attachment*) kommt somit im Zuge der Verdrängungserfahrung ein hoher Stellenwert zu. Mit diesem Studiendesign soll denjenigen eine Stimme verliehen werden, die von den Renovierungs- und Stadterneuerungsprozessen betroffen sind (Atkinson 2015: 374).

Weitere Quellen für punktuelle Hinweise zur Perspektive der Verdrängten

Verdrängungserfahrungen werden außer in Studien, welche dieses Phänomen zum expliziten Erkenntnisgegenstand machen, auch im Zuge anderer Erkenntnisinteressen zum Thema. So stellen zum Beispiel Studien zu sozialen Bewegungen im Kontext von *Mieter*innen-Protesten* (Scheer 2016b; Vollmer 2019b; Gestring et al. 2014) wichtige Erkenntnisse zur Verfügung. Mit Blick auf diese Studien lässt sich folgern, dass ein verstärktes politisches Engagement und Widerstand zentrale Strategien des Umgangs mit dem drohenden oder bevorstehenden Wohnungsverlust seitens der Mieter*innen darstellen. Diese Quellen verdeutlichen verschiedene Formen des Widerstandes der Mieter*innen: kritische Medienberichte über ihre Situation, Vorbereitung und Durchführung von Protesten, Demonstrationen und Kundgebungen, Einsprachen und Anfechtungen der Kündigung oder auch von

Mieterhöhungen, Gründung von Initiativen, Besetzung von Häusern sowie andere Weisen, den öffentlichen Raum aktiv zu bespielen.

Aber auch in Studien zu Initiativen wie *Recht auf Stadt* (Hohenstatt 2016) oder auch zu *Sozialer Arbeit und Quartiersarbeit* (Krummacher et al. 2003) werden die Perspektiven der Betroffenen sowie Facetten des Umgangs mit der (potenziellen) Verdrängung thematisiert.

Außerhalb eines wissenschaftlichen Diskurses werden aktuell vermehrt Verdrängungserfahrungen aus Sicht von Betroffenen thematisiert – sei das in den *Printmedien*, in *Filmen* (Jörg et al. 2014) oder auch in der Belletristik (Köhler 2019; Rothe 2017; Stelling 2019). Beispielhaft wollen wir an dieser Stelle kurz zwei Filme aufgreifen: »buy buy st. pauli – über die kämpfe um die esso-häuser« ist ein Dokumentarfilm von Bude, Sobczak und Jörg (2014), in dem ehemalige Mieter*innen des Quartiers St. Pauli in Hamburg über den Wandel des Quartiers sowie den Widerstand gegen den drohenden Wohnungsverlust und die Verdrängung aus dem Quartier berichten. Der Film gibt Einblick in verschiedene Praktiken des Widerstandes und damit auch Umgangsweisen mit der Verdrängungserfahrung. Er zeigt auch auf, welche Akteur*innen für die Mieter*innen unterstützende Ressourcen darstellen (Gemeinwesenarbeit). Auch in dem Film »Betongold – Wie die Finanzkrise in mein Wohnzimmer kam« von Rothe (2013) wird die Geschichte von Mieter*innen aus einem Haus in Berlin-Mitte, die sich gegen die drohende Kündigung und Verdrängung wehren, dargestellt: »Mit der Kamera habe ich unseren monatelangen Kampf gegen Einschüchterungen und Schikanen festgehalten« (ebd.), merkt die Filmemacherin und zugleich betroffene Mieterin an. Neben zahlreichen Beispielen für die »Entmietungsstrategien« der Eigentümerschaften werden im Film auch Umgangsweisen der Mieter*innen mit dieser Verdrängungserfahrung deutlich, die häufig widerständig und kritisch sind.

Zwischenfazit: Gentrifizierungsforschung fokussiert traditionell gemeinhin den Fragekomplex, wer wen wohin verdrängt und welche Umzugs- und Wanderungsbewegungen sich daraus in zeitlicher Hinsicht und örtlicher Reichweite ergeben. Hintergrund sind sozioökonomische Veränderungen der Strukturen bestimmter (städtischer) Gebiete, die für bestimmte (zahlungskräftigere) Gruppen deren Attraktivität erhöhen, teils politisch durch städtebauliche Programme und Maßnahmen stimuliert werden und eine Aufwertung, vielfach verbunden mit baulicher Sanierung, zur Folge haben. Über kurz oder lang wird die Bevölkerung dieser Gebiete ausgetauscht. Was die Konsequenzen für die bisher ansässigen Personen sind, was sie bei der Verdrängung von ihrem bisherigen Wohnort durchmachen, wie sie darauf reagieren (können) und welche Bleibestrategien bestehen, gerät immer häufiger in den Blick wissenschaftlicher Untersuchungen und der Thematisierung sozialer Bewegungen. Als herausfordernd stellt sich im daraus hervorgehenden wissenschaftlichen Diskurs nicht nur die konzeptionelle Diffusität bei der Verwendung und Operationalisierung des Verdrängungsbegriffs

dar, sondern auch die oftmals mangelhafte und ungeeignete Datenlage, die mit einer immer wieder artikulierten methodischen Verunsicherung gekoppelt ist.

Dennoch liegen heute wichtige facettenreiche Studien und Befunde vor, die Verdrängung aus Sicht der Betroffenen thematisieren. Forschungszugänge mit einem qualitativen Design vermögen wichtige Einblicke in das Erleben der Menschen zu geben und darin, wie sich dieses über eine längere zeitliche und biografische Phase verändert. So rücken subjektive Deutungen, Sinnkonstruktionen, Erfahrungen oder auch Praktiken der von Verdrängung betroffenen Menschen ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Besonders interessant für die vorliegende Publikation sind Untersuchungen, die Verdrängungsprozesse aus der Perspektive der verdrängten Menschen erforschen und zum Beispiel den Umgang mit dem steigenden Druck, der Unsicherheit mit der Situation und Zukunft oder die individuellen Reaktionen der Menschen thematisieren. Wenn sich auch die Bandbreite, Formen und Spielarten von Verdrängung ganz unterschiedlich ausprägen, werden durchgängige Faktoren sichtbar, etwa Diskurse und Machtrelationen, die die Problemlagen verdecken, aber auch die Zeit- und Ortsabhängigkeit und damit die Prozesshaftigkeit von Verdrängung sowie die Relevanz eines Blicks auf Emotionen und die Erlebensperspektive.

Die Mehrzahl bisheriger Studien wurde in Großstädten mit jeweils nationaler Bedeutung durchgeführt, wie in Brisbane, Melbourne, Sydney, New York, Istanbul, Amsterdam, London, Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg oder München. Verdrängungsphänomene – gleich in welcher Ausprägung – scheinen in diesen spezifischen Siedlungs- und Wohnrealitäten nicht nur deshalb besonders gravierend und daher manifest, weil eine Vielzahl von Menschen von den mitunter auch sichtbaren Folgen betroffen ist. Vielmehr prägen diese speziellen Bedingungen (und die damit verbundenen Bilder) die Begriffe, die Art und Weise, wie über städtische Phänomene gedacht, geredet und geforscht wird. Diese Großstadtfokussierung hat im stadtsoziologischen Diskurs eine lange Tradition, da das Studium und die Beschreibung von Phänomenen in den Großstädten des frühen 20. Jahrhunderts zu einem spezifischen (wissenschaftlichen) Denken und Reden über sie geführt hat.

Diesen Zusammenhang gilt es zu bedenken, wenn der Fokus im Folgenden auf die Schweiz gerichtet und Fragen nach Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozessen gestellt werden. Zwar wird hierzulande seit gut einer Dekade ebenfalls über Gentrifizierungsprozesse geredet beziehungsweise das Wechselspiel von Verdichtungspolitik und baulicher Erneuerung samt daraus resultierender Verdrängung erforscht. Doch hat diese im Verhältnis zum internationalen Diskurs zeitlich versetzte und bisher nur spärliche Thematisierung eben nicht nur mit dem späteren Einsetzen bestimmter stadtsoziologischer Phänomene zu tun (im Sinne einer Vorstellung von nachholender Entwicklung, siehe kritisch Reutlinger 2008). Vielmehr stehen dahinter an vielen Stellen unterschiedliche Siedlungsrealitäten wie auch andere Traditionen, über diese Entwicklungen zu reden respektive sie

begrifflich festzuhalten. Manchmal passen die Begriffe, manchmal führen sie auf eine falsche Fährte, und als Forscher*in muss man sich in einem ersten Schritt Klarheit darüber verschaffen, was der Kern des Phänomens ist. Vielleicht ist es in einem zweiten Schritt angebracht, auch andere Begriffe zu suchen. Deshalb sind gezielte Ausführungen über den nationalen Kontext zentral, in welchem die vorliegende Studie angesiedelt ist und durch welchen das untersuchte Phänomen der Verdrängung ganz spezifisch gerahmt wird.

2.2 Der schweizerische Kontext – einige wohn- und siedlungspolitische Eckpunkte

Die Schweiz ist ein flächenmäßig kleines, dicht besiedeltes Land. Die spezifischen geografischen, aber auch die politischen und demografischen Voraussetzungen prägen das Siedlungs- und Wohnungswesen (BWO 2006: 6). Typisch ist, dass hierzulande Wohnraum (Wohnung/Häuser) mehrheitlich *gemietet*, nicht gekauft wird. Die relativ niedrige Eigentumsquote lässt sich historisch begründen: Die Möglichkeit, in Mehrfamilienhäusern Wohneigentum durch sogenanntes »Stockwerkeigentum« zu erwerben, eröffnete sich erst durch eine entsprechende Regelung in der Gesetzgebung 1965 (Caroni 2014: 4); besonders in Städten steigt seither die Eigentumsquote deutlich an (BSV/BWO 2015). Ebenso ungünstig wirkt sich das Verhältnis von Kosten für Eigentumserwerb sowie dem verfügbaren Einkommen auf die Quote aus, was durch verschiedene wohnpolitische Maßnahmen seit den 1990er Jahren zu verändern versucht wird (ebd.).

Trotz des markanten Anstiegs an Wohneigentum seit 1990 (BWO 2006: 38) kann die Schweiz als Land beziehungsweise »Volk von Mieterinnen und Mietern« beschrieben werden (Thalmann 2002: 71), bedingt durch seinen liberalen Mietwohnungsmarkt (BSV/BWO 2015). Die Mietquote lag 2016 bei 61 Prozent, die Eigentumsquote bei 38 Prozent, Dienstwohnungen und Wohnen im Wohnrecht etc. bildeten den Rest. Die Mietquote in der Schweiz ist somit auch höher als in Deutschland und Österreich (BFS 2018). Private Eigentümer*innen besitzen in der Schweiz einen Großteil der Immobilien (60 Prozent). Große institutionelle Anleger*innen wie Pensionskassen, Versicherungen und Banken besitzen weitere 20 Prozent der Immobilien. Schließlich teilt sich der kleine Rest auf gemeinnützige Wohnbauträger wie Stiftungen oder Genossenschaften (8 Prozent) sowie Städte und Gemeinden (4 Prozent) auf. Dies gilt es jedoch regional zu präzisieren, denn in einzelnen Städten wie beispielsweise Zürich ist der Anteil des gemeinnützigen Wohnbaus wesentlich höher und beträgt bis zu einem Fünftel des Gesamtmietbestands (WBG 2018).

Der internationale Diskurs zeigt, dass eine geringe Leerstandsquote – sprich ein geringer Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand – unter anderem einen Hinweis auf *angespannte Wohnungsmärkte* darstellt (Beran/

Nuissl 2019a: 15-16). Für die Schweiz ergibt sich mit Blick auf die Statistik des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) im Jahr 2019 auf kantonaler Ebene folgendes Bild: Eine Leerstandsquote unter 1 Prozent besteht in Zug (0,42 Prozent), Genf (0,54 Prozent), gefolgt von Obwalden (0,87 Prozent) und Zürich (0,89 Prozent). Weitere Kantone mit einer Leerstandsquote unter 1,5 Prozent sind: Basel-Stadt (1,02 Prozent), Basel-Land (1,06 Prozent), Waadt (1,10 Prozent), Schwyz (1,44 Prozent) und schließlich Nidwalden (1,5 Prozent) (BWO 2019). Der Anteil der von den Eigentümer*innen selbst bewohnten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand (Wohneigentumsquote) ist genau in den Kantonen mit tiefer Leerstandsquote niedrig. Dies hat zur Folge, dass in diesen lokal angespannten Wohnungsmärkten besonders viele Menschen zur Miete wohnen, und im Umkehrschluss gilt, dass in diesen Kantonen die Mieter*innen stärker von den angespannten Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind (Furrer et al. 2021). Die von uns durchgeführten Fallstudien beziehen sich auf solche Regionen mit angespannten Mietwohnungsmärkten.

»Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum ist [...] ein zentraler Aspekt der Existenzsicherung und ein Sozialziel in der Bundesverfassung [der Schweiz]« (BSV/BWO 2015: I). 21 Prozent der schweizerischen Bevölkerung gelten gemäss einer Studie der Bundesämter für Sozialversicherungen und für Wohnungswesen der Schweiz als ungenügend wohnraumversorgt (ebd.: 60). Die besondere Belastung der hohen Wohnkosten für Miethaushalte mit geringem Einkommen ist kein neues Phänomen; schon seit zwei Dekaden werden diese Entwicklungen problematisiert und politische Maßnahmen gefordert (ebd.). Die Folge ist, dass diese Haushalte »entweder auf eine bedürfnisgerechte Wohnung verzichten und Überbelegungen bzw. Wohnungen und Standorte geringer Qualität in Kauf nehmen [müssen]; oder aber sie geben einen so grossen Anteil ihrer verfügbaren Mittel für eine bedürfnisgerechte Wohnung aus, dass die Befriedigung anderer Grundbedürfnisse ernsthaft gefährdet ist« (BWO 2006: 46).

Kriterien wie Wohnkosten, Wohnfläche pro Person, Wohnungsqualität, Wohnlage oder Wohnsicherheit werden zur Bestimmung der Wohnraumversorgung beigezogen. Dabei sticht besonders die hohe Wohnkostenbelastung hervor. Sie gilt dann als problematisch, wenn sie über der Marke von 30 Prozent des Brutto-Haushaltseinkommens (minus Unterhaltsbeiträge) liegt. Jeder fünfte Miethaushalt gibt »mehr als ein Viertel² des Einkommens für den Mietzins aus. [...] Diese Belastungen, aber auch die Tatsache, dass in der Schweiz je nach Definition zwischen einer halben und einer ganzen Million Menschen von Armut betroffen sind, zeigen, dass ein grosser Bedarf an preisgünstigen Wohnungen besteht und deren Bereitstellung eine wichtige Aufgabe ist« (BWO 2006: 43).

2 Damit liegt die Quote in der Schweiz leicht höher als in den meisten Nachbarländern der EU (siehe https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho28/default/table?lang=de).

In Städten mit angespannten und dynamischen Wohnungsmärkten wohnen nicht nur Menschen mit prekärem sozioökonomischem Hintergrund; sie konkurrieren vielmehr auch mit Menschen aus mittelständischen Haushalten, die über mehr ökonomisches, symbolisches wie auch kulturelles Kapital verfügen, um den wenigen auf dem Markt vorhandenen Wohnraum. Kern des Problems ist weniger die »Wohnraumknappheit«, wie dieser in politischen Diskursen oftmals umschrieben wird, als vielmehr die Ungleichverteilung von Wohnraum und die stetig steigenden Mietpreise (Schöning et al. 2017: 12-13).

Vor dem Hintergrund dieser Logik der Wohnungsmärkte, der schwierigen Wohnraumversorgung von immer mehr Haushalten und des *Fehlens sanierungs- und baurechtlicher Restriktionen in der Schweiz*, durch die Totalsanierungen und Ersatzneubauten politisch anders gesteuert werden könnten, liegt die These nahe, dass sich besonders in angespannten Wohnungsmärkten durch renditeorientierte Erneuerungen die Finanzialisierung von Wohnraum enorm zuspitzt beziehungsweise bereits zugespitzt hat und dadurch auch die Verdrängung von Personen vermutlich weiterhin zunehmen wird. Es zeigt sich plakativ: Das Quartier changiert »zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt« (Niermann et al. 2014: 24), und vielfach bleibt unberücksichtigt, dass das »Wohnquartier [...] – neben den sozial- und bildungspolitischen Institutionen und der Familie – ein wichtiger Raum [ist], in dem gesellschaftliche Teilhabe ermöglicht oder eben blockiert wird« (Ansen/Güntner 2013: 4). Dies lässt sich mit weiteren Kontextinformationen für die Schweiz illustrieren: Die Lage spitzt sich weiter zu, wenn man berücksichtigt, dass viele der Liegenschaften in (Groß-)Städten in der Schweiz einen *Sanierungsstau* aufweisen. »Rund $\frac{3}{4}$ aller Gebäude« (Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz 2018: 7) sind vor den 1970er Jahren gebaut worden und circa die Hälfte wurde noch nie saniert. Auch wenn laut des Mieterinnen- und Mieterverbandes der Ostschweiz ein Großteil der Renovierungen dieser Liegenschaften im bewohnten Zustand vorgenommen wird, geben die Eigentümerschaften häufig an, dass dies im Bestand nicht möglich sei (ebd.). Allerdings zeigen sich diesbezüglich kantonale, aber auch im Städtevergleich deutliche Unterschiede. Für die Stadt Zürich wird beispielsweise festgehalten, dass zwischen 2008 und 2016 ein Drittel aller Umbauten mit einer Leerkündigung einherging, und zwar mit steigender Tendenz, so dass zwischen 2014 und 2016 der Anteil der sanierungsbedingten Leerkündigungen in der Stadt Zürich bei 46 Prozent lag (Stadt Zürich Präsidialdepartement 2020).

Teilweise nutzen *profitorientierte Eigentümerschaften* derartig begründete Leerkündigungen als Legitimation, um die bestehenden Mietverhältnisse zu kündigen, neue Mietverträge abzuschließen und Mietzinserhöhungen durchzuführen (Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz 2018: 7). Angesichts mietrechtlich nur bedingten Schutzes gilt: Sofern die Mieter*innen über die geplante Sanierung informiert werden, auch aus dritter Hand, sind die juristischen Möglichkeiten be-

schränkt (ebd.). So wird denn auch das Mietrecht vom Bundesamt für Wohnungswesen als »umstritten« beschrieben (BWO 2006: 56), da es den Vermieter*innen erlaubt ist, »den Vertrag unter Einhaltung der darin vorgesehenen Bedingungen einseitig abzuändern«. Allerdings ist bundesgerichtlich festgehalten worden, dass »eine Kündigung wegen einer Sanierung dann missbräuchlich ist, wenn der Mieter einen vorübergehenden Wegzug anbietet« (Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz 2018: 7). Dieser Entscheid bietet also den Mieter*innen etwas Handlungsspielraum. Ob das dann für die Mieter*innen im Einzelnen alltagspraktisch, aber auch finanziell realisierbar ist, oder ob ein Wiedereinzug nach der Sanierung aufgrund erfolgter Mieterhöhungen nicht mehr in Frage kommt, ist im Einzelfall zu klären.

Für die vorliegende Studie WOHSOG ebenfalls zentral ist das Wissen darüber, dass in der Schweiz die Wohnbautätigkeit nicht gleichmäßig verteilt ist, sondern sich auf bestimmte Regionen und insbesondere auf die *Agglomerationsgebiete* des Schweizer Mittellandes konzentriert (Hochschule Luzern 2019: 9). Neben den Alpen und dem Jura stellt das Schweizer Mittelland das dritte große landschaftliche Gebiet der Schweiz dar. Kennzeichnend für das Schweizer Mittelland sind seine wirtschaftliche und verkehrstechnische Relevanz und die dichte Besiedelung, die vergleichbar ist mit anderen europäischen Verdichtungsgebieten (BWO 2006: 6). Funktional sind die Gemeinden in diesem Gebiet eng miteinander verflochten, was sich auf die Siedlungsstruktur auswirkt: Zwischen den Ortschaften, zwischen urban und ländlich geprägten Siedlungen und Gemeinden lassen sich kaum scharfe Grenzen bestimmen. Im Ergebnis lassen diese fließenden Übergänge das »Stadtland Schweiz« (Eisinger/Schneider 2005) entstehen, mit vielen uneindeutigen Siedlungen mit offenen Konturen »dazwischen« (Schöffel et al. 2010) – also zwischen Stadt und Land (Sieverts et al. 2005) – im Sinne einer »Zwischenstadtlandschaft Schweiz« (Devecchi 2016).

Seit rund zwei Dekaden lässt sich darüber hinaus ein »Trend zur *Reurbanisierung*« beschreiben (BWO 2006: 14), was zu einem zusätzlichen Zuzug von Personen in diese Agglomerationen führt. Begünstigt wird dieser Trend durch den Sanierungs- und Erneuerungsbedarf vieler älterer Immobilien, die aktive Förderung des Wohnungsbaus sowie eine Politik der baulichen Verdichtung im Rahmen der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes 2014.

»Hauptziel [...] der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPC) ist die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, um kompakte Siedlungen zu schaffen und dadurch die Landschaft zu schonen. Bauliche Verdichtung ist dabei ein Mittel, das eine höhere Nutzungsdichte ermöglichen und somit den haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden fördern kann« (Hochschule Luzern 2019: 2).

In der Konsequenz bedeutet *bauliche Verdichtung* den Ausbau, die Erweiterung oder die Aufstockung im Bestand oder den Abriss und den Neubau von Gebäuden, die die vorhandenen Flächen besser ausnutzen (Hochschule Luzern 2019: 5). Diese politisch forcierten Strategien zur Verdichtung werden im internationalen Fachdiskurs unter den Stichworten »residential density«, »housing density« und »urban densification/urban intensification« beschrieben (siehe z. B. Jun/Morrow-Jones 2011; Dunse et al. 2013; Filion et al. 2010; Hawbaker et al. 2005). Der politische Vorstoß der Verdichtung nach innen, der einerseits aufgrund des Wohnraummangels in den bereits charakterisierten angespannten Wohnungsmärkten und einer enormen Zersiedelungstendenz in der Schweiz planungs- und wohnungspolitisch sinnvoll ist, spielt nun andererseits den profitorientierten Investoren legitimatorisch in die Hände. Problematisch an diesen (Total-)Sanierungs- und Ersatzneubauarbeiten im Zuge der baulichen Verdichtungsprojekte ist, dass im großen Stil günstige Wohnungen ersetzt werden und damit sukzessive vom Markt verschwinden. Denn verdichtet wird oftmals nicht mit sanften Methoden während bestehender Mietverhältnisse (Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz 2018), so dass es im Zuge von Verdichtungen, Sanierungen oder auch Ersatzneubauten nicht zur Verdrängung der Mieter*innen käme. Dass ein solches behutsames Vorgehen grundsätzlich möglich ist, zeigen in der Schweiz insbesondere Wohnbaugenossenschaften, etwa durch Sanierungen im bewohnten Zustand, ausreichend Ersatzwohnungen für eine Übergangsphase, eine Etappierung sowie eine langfristige Planung (Banz 2020: 11).

Unsere WOHSOG-Studie verortet sich, neben den in der Einleitung dargelegten diskursiven Rahmungen, genau in diesem spezifischen schweizerischen Kontext. Wir haben im Forschungsprozess drei Gebiete als exemplarische Fälle ausgewählt, welche charakteristisch sind für die beschriebenen Wohn- und Siedlungsdynamiken hierzulande (zur Sampling-Strategie und den konkreten Auswahlkriterien siehe genauer Kapitel 3): Bauliche Verdichtung und Aufwertung rahmen Projekte der Totalsanierung respektive des Ersatzneubaus von Mietwohnungen in den ausgewählten Gebieten. Alle drei befinden sich in dicht besiedelten Zentren im Schweizer Mittelland, wo die Wohnungsmärkte angespannt und die Leerstandsquote gering sind.