

4. Porträts der drei Fälle

Eva Lingg und Anja Speyer

Im folgenden Kapitel werden die drei für die Fallstudien ausgewählten Siedlungen beschrieben. Im Zentrum dieser Porträts steht die Geschichte des baulich-planerischen Vorhabens, ausgehend von den dokumentierten Zielen für die ausgewählte Siedlung beziehungsweise das Quartier sowie dem konkreten Vorgehen im Verlauf des Planungs- und Umsetzungsprozesses. Soziodemografische und ökonomische Merkmale der Mieter*innen, Mietpreise beziehungsweise -steigerungen, bisherige und neu geplante Wohntypologien, der jeweilige Anteil subventionierter Wohnungen, einwirkende sozialpolitische Programme und Strategien sowie institutionalisierte Unterstützungsstrukturen (oder ihr Fehlen) werden in den Porträts dargestellt. Deren Basis bilden statistische Daten, öffentlich zugängliche Planungsunterlagen und konzeptionelle Ausführungen zu den planerischen und baulichen Maßnahmen, Medienberichte, Werbemaßnahmen der Bauträgerschaften etc., welche nicht bei allen Siedlungen gleichermaßen zugänglich waren. Alle drei Siedlungen befinden sich in rasch wachsenden Städten und Agglomerationen der Schweiz, in welchen der Wohnungsmarkt als angespannt betrachtet werden kann und der Verdichtungsdruck und die Bautätigkeit sehr groß sind, wie im vorherigen Kapitel 3.1 ausführlich beschrieben wurde. Hinsichtlich der Eigentümerschaft, aber auch der dort ansässigen Bewohnerschaft weisen sie jedoch Unterschiede auf, und auch die Planungs- und Bauprozesse sowie die Prozesse rund um die Wohnungskündigung zeigen sich in jedem der Fallbeispiele anders. Aufgrund der unterschiedlichen Charakteristika der Siedlungen variieren Aufbau und Inhalte der Porträts.

Die deskriptive Beschreibung der Fälle in der Form von Porträts diente uns im Forschungsprozess einerseits als Grundlage zum Sampling für die qualitativen Erhebungsteile und andererseits zur Kontextualisierung der Analyse der qualitativ erhobenen Daten (siehe dazu auch Kapitel 3.3). Die folgenden drei Porträts beschreiben die Charakteristik der jeweiligen Siedlung, etwa wie sich die Siedlung strukturell hinsichtlich der Baustruktur sowie der Infrastruktur darstellt, wie die Wohnsituation für die Mieter*innen vor, während und nach den baulichen Maßnahmen war, welche Überlegungen es für diese Siedlungen seitens der Stadt, des Kantons oder anderer politischer oder administrativer Ebenen gab und wie sich der Prozess rund um die Wohnungskündigung gestaltete.

4.1 Siedlung Wiesentalweg

Siedlung Wiesentalweg – bauliche Aufwertung und Verdichtung vor dem Hintergrund der kantonalen Raumentwicklungsstrategie

Die Siedlung *Wiesentalweg* liegt am Rande eines Wohngebietes einer Schweizer Kleinstadt, die sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufs-, Sport-, Bildungs- und Kulturangebote sowie leichten Zugang zu den umliegenden Naherholungsgebieten auszeichnet. Die Kleinstadt liegt im Pendel-einzugsgebiet einer Schweizer Großstadt und ist ein beliebter Wohnort. Ihr starkes Wachstum in den vergangenen Jahren ist auf die Attraktivität des Standortes, die vorhandenen Baureserven und das konzentrierte Angebot von Arbeitsplätzen zurückzuführen. Im kantonalen Strategiepapier für die langfristige räumliche Entwicklung wird die umliegende Region als stark genutzt eingestuft und auf das bedeutende Potenzial der Region zur Bewältigung des prognostizierten Wirtschafts- und Bevölkerungswachstums hingewiesen. Gebietsweise ließen sich hohe Nutzungsdichten realisieren. Die Verfasser*innen des kantonalen Strategiepapiers weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Bewältigung des Wachstums und die Erhaltung der Raumqualitäten eine Abstimmung mit den örtlichen Spezifika erfordern. Zudem müsse man die Skepsis der ansässigen Bevölkerung gegenüber dem prognostizierten Wachstum und der zunehmenden Siedlungsentwicklung nach innen ernst nehmen. Bei der räumlichen Entwicklung sollen gemäß dem kantonalen Strategiepapier hohe Qualitätsansprüche erfüllt und Partizipationsmöglichkeiten für die Bewohner*innen geschaffen werden. Die Gemeinde selbst hat bereits einige Jahre zuvor, unter anderem aufgrund des überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstums, des verbesserten Verkehrsanschlusses an das Ballungszentrum und des Bedarfs der Siedlungserneuerung, mit interessierten Bürger*innen der Kleinstadt in Workshops eine Basis für ein behördenverbindliches Führungs- und Planungsinstrument für die städtische Raumentwicklung erarbeitet. Aus dem daraus resultierenden räumlichen Entwicklungskonzept geht hervor, dass man ein Wachstum der Gemeinde besonders durch Nachverdichtungen erreichen will, ohne das Siedlungsgebiet weiter auszudehnen. Dieses Vorhaben soll durch die Aufstockung von bestehenden Häusern mit einer geringen Nutzungsdichte, die Erweiterung von Gebäuden durch Anbauten oder die Errichtung von Ersatzneubauten mit einer höheren Nutzungsdichte erreicht werden.

Auch die Eigentümerschaft der Siedlung *Wiesentalweg* verfolgt das Ziel einer Nachverdichtung auf einem bereits bebauten Areal. Der in der Schweiz beheimatete und global tätige Finanzdienstleister betreibt Anlagemanagement in Immobilien für Vorsorgeeinrichtungen. Bei den Investitionen berücksichtigt er vorwiegend profitabel vermietbare Mehrfamilienhäuser in Ballungsräumen. In Kooperation mit einem großen, international tätigen Schweizer Bau- und Baudienstleistungs-

unternehmen hat der Finanzdienstleister die Durchführung von baulichen Aufwertungen und Verdichtungen auf dem Areal *Wiesentalweg* beschlossen. Bereits vor einigen Jahren hat die heutige Eigentümerschaft die seit Jahrzehnten nicht sanierte Siedlung erworben und die Verantwortung für die Bewirtschaftung an eine große Liegenschaftsverwaltung übertragen. Aus einem Gespräch zwischen einer Mitarbeiterin des WOHN-SOG-Forschungsteams und der Eigentümerschaft geht hervor, dass im Vorfeld des Erwerbs ein Baudienstleistungsunternehmen mit einer Objektanalyse beauftragt wurde, um das Verdichtungspotenzial des Areals festzustellen. Aus baurechtlicher Sicht sei das Siedlungsareal »unternutzt«; eigentlich sei etwa ein Viertel mehr an Baumasse möglich. Dieses Verdichtungspotenzial ermögliche der Eigentümerschaft eine Steigerung der Mietzinseinnahmen um die Hälfte. Bei der weiteren Planung des Bauprojektes müssten, so stellen es die von der Eigentümerschaft beauftragten Fachpersonen in der besagten Objektanalyse fest, die vorhandene Bausubstanz der Siedlung und die Qualität der Wohnungsgrundrisse, die Lage auf dem angespannten lokalen Wohnungsmarkt und die soziodemografischen Entwicklungen berücksichtigt werden.

Vonseiten des städtischen Bewertungsausschusses wird das Projektvorhaben unter ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeitskriterien und hinsichtlich der baulichen Umsetzbarkeit positiv beurteilt – eine optimistische Perspektive, die die betroffenen Mieter*innen in den Interviews mit Mitarbeiterinnen des Forschungsteams nicht teilen. Ein Planungsexperte der Stadt begrüßt die verschiedenen Umbaustufen innerhalb des Projektes (Abbruch, Teilumbau, Neubau) sowie die Kostenreduktion durch den Verzicht auf überflüssige technische Gebäudeausstattung als sozial verträgliches Sanierungsvorhaben. Es sei nachvollziehbar, dass die Stadt hinter dem Projekt stehe und »wenn das qualitativ und so ein gutes Verfahren ist, [...] dann werden ihnen keine Steine in den Weg gelegt«.

Im Zuge der Leerkündigung und der darauf folgenden Totalsanierung wurde allen Mieter*innen die Wohnung gekündigt, wodurch eine Abwanderung aus der Siedlung in Gang gesetzt wurde. Während des Zeitraums unserer Recherchen für das Forschungsprojekt und auch noch im Zeitraum nach Abschluss der Interviews wurden auf einer Website des Immobilienunternehmens als zukünftige Mieterschaft besonders Haushalte angesprochen, die auf eine familien- und kinderfreundliche Umgebung Wert legen und deren Wünschen die Mixtur aus städtischem Angebot und gleichzeitig ländlichem Flair entspricht. Durch die zusätzliche Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen – in einer Lage am Rand der Siedlung – will man zusätzlichen attraktiven Wohnraum für Menschen mit dem Wunsch nach Eigentum schaffen. Das Marketing für die Eigentumswohnungen sowie Neuvermietungen lässt darauf schließen, dass man neue Zielgruppen mit hohen Ansprüchen an einen modernen Wohnstandard adressiert. Hinweise darauf, dass die Eigentümerschaft nebst der baulichen Verdichtung auch eine soziale Verdichtung anvisiert, gibt es nicht.

Merkmale der Siedlung *Wiesentalweg*

Die Siedlung wurde in einer ersten Etappe Mitte der 1970er Jahre in Plattenbauweise errichtet und in den 1980er Jahren erweitert. Insgesamt umfasst der Altbestand auf mehrere Häuser verteilt rund 150 Wohnungen mit Größen von dreieinhalb bis fünfeinhalb Zimmern. Aus den verfügbaren anonymisierten soziodemografischen Daten der Bewohner*innen – die uns durch die Liegenschaftsverwaltung zur Verfügung gestellt worden sind – und den Eindrücken und Begegnungen der vor Ort forschenden Projektmitarbeiterinnen geht hervor, dass zum Zeitpunkt unserer Erhebung in der Liegenschaft ein klassisches Arbeiter*innen-/Angestelltenmilieu vorzufinden ist. So gehen die meisten Mieter*innen einer handwerklichen Erwerbstätigkeit nach oder sind im Dienstleistungsbereich tätig. Im Verhältnis dazu ist der Anteil an Personen mit akademischem Ausbildungshintergrund relativ gering. Über die Hälfte der Bewohner*innen besitzt eine Schweizer Staatsbürgerschaft, rund ein Fünftel stammt aus dem EU-Raum und ein Zehntel aus Nicht-EU-Ländern. Die Angaben der Interviewten und die zur Verfügung gestellten Daten lassen vermuten, dass die meisten Haushalte über ein niedriges bis mittleres Einkommen verfügen. Aus den soziodemografischen Daten der Verwaltung geht hervor, dass die meisten Bewohner*innen zwischen 26 und 45 Jahre alt sind. Daran schließt sich die Altersgruppe der 46 bis 65 Jahre alten Personen an, gefolgt von der Gruppe der Personen über 65 Jahren. Bewohner*innen unter 26 Jahren sind zu diesem Zeitpunkt am geringsten vertreten.

Heute, nach dem Sanierungs- und Ersatzneubauprozess, stellt sich die Zusammensetzung der Bewohnerschaft folgendermaßen dar: Aus den soziodemografischen Daten geht hervor, dass die meisten Mieter*innen weiterhin handwerklich oder im Dienstleistungsbereich tätig sind. Der überwiegende Teil der neuen Bewohnerschaft besitzt wie zuvor eine Schweizer Staatsbürgerschaft, gefolgt von EU-Bürger*innen und einem geringen Anteil von Personen aus weiteren Herkunftsländern. Der Anteil an Personen mit akademischem Hintergrund ist minimal gestiegen. Auffallend ist aber, dass sich durch den Einzug der Bewohner*innen in der Verteilung der Altersgruppen eine eindeutige Abnahme der Anzahl älterer Bewohner*innen zugunsten junger Erwachsener ergeben hat. Personen unter 26 Jahren sind im Vergleich zur früheren Altersverteilung in der Siedlung nun zahlreicher vertreten. Die Anzahl der Personen im Ruhestand ist zurückgegangen und bildet nun die kleinste Altersgruppe der Erwachsenen. Leider gehen aus der uns zur Verfügung gestellten soziodemografischen Übersicht keine Daten über in der Siedlung wohnhafte Kinder nach der Sanierung hervor, so dass sich eine Zu- oder Abnahme von Familien nicht eindeutig bestätigen lässt. Wir nehmen an, dass sich der Rückgang der Personen im Ruhestand unter anderem damit erklären lässt, dass die kleinste verfügbare Wohneinheit erst bei dreieinhalb Zimmern beginnt und dass ein Einzug in eine aufgewertete Mehrzim-

merwohnung für diese Gruppe sowohl finanziell als auch unter dem Aspekt der Wohnungsgröße nicht interessant ist.

Die Eigentümerschaft hat uns neben den soziodemografischen Daten auch die Mietspiegel vor und nach der Sanierung zukommen lassen, jedoch ohne Angaben zur Wohnfläche, zu deren Veränderung im Zuge des Umbaus und zur Ausstattung der einzelnen Wohnungen. Wir können somit Aussagen über das Preissegment der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer treffen, jedoch nicht zu eventuell gestiegenen Quadratmeterpreisen. Dadurch ist es uns lediglich möglich, eine Tendenz in der Mietzinsentwicklung vor und nach der Sanierung nachzuzeichnen. So zeigt sich bei den Dreieinhalbzimmerwohnungen, dass der durchschnittliche Mietzins nach der Sanierung um fast ein Drittel (+ 380 Schweizer Franken) angestiegen ist. Bei den Viereinhalbzimmerwohnungen stieg der Mietzins um die Hälfte (ca. + 590 Schweizer Franken) an. Bei der größten Wohnungskategorie, den Fünfeinhalbzimmerwohnungen, zeichnet sich ein durchschnittlicher Anstieg des Mietzinses um fast zwei Drittel (ca. + 790 Schweizer Franken) ab. Interessanterweise lagen vor der Sanierung die Viereinhalb- und Fünfeinhalbzimmerwohnungen auf einem ähnlichen durchschnittlichen Preisniveau, monatlich circa 1.200 Schweizer Franken, wie die Dreieinhalbzimmerwohnungen. Innerhalb der einzelnen Wohnungskategorien nach Zimmeranzahl stoßen wir auf preisliche Schwankungen. So kostet in einem extremen Fall in der Siedlung *Wiesentalweg* eine ebenerdige Viereinhalbzimmerwohnung vor dem Umbau circa 800 Schweizer Franken und nach den Bautätigkeiten circa 1.800 Schweizer Franken. Eine zweite ebenerdige Viereinhalbzimmerwohnung im gleichen Gebäude kostete vor der Erhöhung 900 Schweizer Franken, anschließend circa 1.750 Schweizer Franken. Hingegen liegt der geringste Anstieg des Mietzinses bei einer weiteren Viereinhalbzimmerwohnung auf dem Areal bei circa 280 Schweizer Franken; der Mietzins beträgt danach circa 1700 Schweizer Franken. Diese Schwankungsbreite der Mietzinserhöhungen in den einzelnen Wohnungskategorien lässt sich wohl auf die unterschiedliche Dauer der zuvor bestehenden Mietverhältnisse zurückführen; da uns jedoch keine Daten hierzu vorliegen, können wir diese Ursache nur vermuten. Der Unterschied des Mietzinses zwischen einer unsanierten Wohnung und einer sanierten Wohnung ist besonders dann höher ausgeprägt, wenn Mieter*innen dort lange gewohnt haben und über viele Jahre oder sogar Jahrzehnte von einem günstigen Mietzins profitiert haben. In letzteren Fällen kann die Differenz zwischen dem alten und dem neuen Mietzins nach baulichen Maßnahmen wesentlich drastischer ausfallen als bei Haushalten mit einer Wohndauer von wenigen Jahren. Die Neuvermietung der Wohnungen erlaubt es der Eigentümerschaft, unter Berücksichtigung der wertvermehrenden Investitionen und der Marktsituation das Preisniveau aller Wohnungen auf dem Areal einheitlich anzuheben.

Ziele der baulichen Aufwertung und Verdichtung

Aus der Projektkonzeption des Baudienstleistungsunternehmens geht hervor, dass auf dem Areal alle bestehenden Wohnungen auf dem ersten Baufeld in einem reduzierten Umfang saniert werden sollen; die Maßnahmen sollen nur die energetische Sanierung der Fassaden und der Wärmeerzeugung umfassen. Durch den geringeren Aufwand will man einen niedrigen Mietzins beibehalten, damit Altmietler*innen die Möglichkeit zu einem Umzug innerhalb der Siedlung haben. In den späteren Interviews mit betroffenen Mieter*innen – die Bauphase hat auf dem Areal bereits begonnen – kritisieren diese, dass die Möglichkeit eines Wiedereinzugs erst circa ein halbes Jahr vor dem anvisierten Leerstand und somit viel zu spät kommuniziert worden sei.

Auf zwei weiteren Baufeldern sollen die Wohnungen umgebaut werden, um einen neuwertigen Gesamteindruck zu erschaffen. Man will Wohnflächen durch horizontale Anbauten erweitern, Attikawohnungen gestalten und die Fassade und Wärmeerzeugung energetisch sanieren. Zudem soll in diesen Bauabschnitten die Anzahl der Wohnungen durch Aufstockungen erhöht werden. Aus einem früheren Protokoll der Stadtbildkommission und dem Programm des Studienauftrags für die Überbauung geht hervor, dass die Wohnungen auf einem weiteren Baufeld – welches künftig Eigentum des Baudienstleistungsunternehmens sein soll – rückgebaut werden sollen, um Eigentumswohnungen als Ersatzneubauten zu realisieren.

Ablauf der Kündigungen/»Entmietungen« und aktuelle Entwicklungen

Im gesamten Kündigungsprozess ist die Eigentümerschaft nicht präsent, sondern sie lässt den Prozess durch die Liegenschaftsverwaltung abwickeln. Letztere ist für die Mieter*innen die Ansprechpartnerin und hat zum Zeitpunkt der Interviews bereits alle Mietverhältnisse gekündigt. Einige Betroffene schildern, dass sie durch frühere Substanzanalysen, die in ihren Wohnungen vorgenommen worden waren, »vorgewarnt« gewesen seien, doch erst in einem Begleitschreiben zur Kündigung wurden sie offiziell, kurz und knapp über das Sanierungs- und Bauvorhaben informiert. Da die Kündigungen bereits vor der Baueingabe erfolgt sind, haben die Mieter*innen aufgrund der unterschiedlichen Baustarts auf dem Areal ein bis eineinhalb Jahre Zeit gehabt, eine neue Wohnung zu finden.

Das strategische Vorgehen vonseiten der Eigentümerschaft verfolgt das Ziel, Anfechtungen und Sperrfristen zu vermeiden. Laut einem Vertreter des Finanzdienstleisters wurden vorab mögliche Szenarien, wie etwa Härtefallregelungen, in Form einer Mieter*innenanalyse erarbeitet, um Verzögerungen des Sanierungs- und Bauvorhabens wegen potenzieller Fristerstreckungsklagen abzuwenden.

In einem Begleitbrief zur Kündigung offeriert die Liegenschaftsverwaltung den Mieter*innen die Beendigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist, um ihnen den vorzeitigen Auszug zu erleichtern. Aus diesem Schreiben geht zudem hervor, dass man den Bewohner*innen Unterstützung bei der Suche nach einem Ersatzobjekt innerhalb des verfügbaren eigenen Immobilienbestandes anbieten will. Dazu sei nur eine Kontaktaufnahme vonseiten der Mieter*innen mit Angaben zu den erwünschten Objekteigenschaften erforderlich. Dieses Angebot wurde jedoch von den Mieter*innen kaum in Anspruch genommen. Ein Grund dafür dürfte sein, dass laut der Eigentümerschaft nach dem Eingang der Kündigungen bereits innerhalb der ersten Monate mehr als die Hälfte der Betroffenen weggezogen sind. Etwa ein halbes Jahr vor dem anvisierten Leerstand habe man den verbliebenen Mieter*innen den Umzug in fertiggestellte Wohnungen innerhalb der Siedlung angeboten. Aufgrund der uns zur Verfügung gestellten Datengrundlage können wir aber nicht nachvollziehen, wie viele Wiedereinzüge von ehemaligen Mieter*innen stattgefunden haben.

Die Siedlung *Wiesentalweg* lässt sich eindeutig als Beispiel für Gentrifizierung einordnen. Nach dem Wechsel der Eigentümerschaft wurde aufgrund des überfälligen Sanierungsbedarfs und basierend auf einer Objektanalyse eine Entwicklungsstrategie verfolgt, die die Leerkündigung der gesamten Siedlung erforderlich machte. Aus der Projektkonzeption des Baudienstleistungsunternehmens geht die Absicht hervor, die Wohnungen und das Areal mit dem Ziel zu erneuern, eine attraktive bauliche Aufwertung zu erlangen. Die vorzeitige Analyse der Mieter*innenstruktur und die daraus abgeleitete Vermeidung von Härtefallregelungen lassen auf einen bewusst herbeigeführten Austausch der Bewohnerschaft schließen. Diese Beobachtung deckt sich auch mit dem hochprofessionellen Marketingauftritt der fertiggestellten Siedlung, die sich an eine moderne, stilbewusste und komfortorientierte Bewohnerschaft richtet. Aus unserer Perspektive werden als neue Zielgruppen vorwiegend mittelständische Familien und Paarhaushalte angesprochen.

Insgesamt kann die Entwicklung der Siedlung *Wiesentalweg* in den vergangenen Jahren als Hinweis darauf gelesen werden, dass sich das Interesse der Eigentümerschaft auf eine maximale Ausnutzung des verfügbaren Bodens und auf eine Aufwertung der Siedlung ausrichtet. Die wenig hilfreichen und daher kaum in Anspruch genommenen Unterstützungsleistungen bei der Wohnungssuche oder auch die intransparente Informationsweitergabe durch die Liegenschaftsverwaltung verstärken den Eindruck, dass die angestammte Bewohnerschaft bewusst verdrängt worden ist. Objektiv betrachtet lassen sich keine Rückschlüsse auf eine sozial verträgliche Sanierung finden, denn überraschenderweise führt selbst die geplante etappierte Sanierung nicht zu einer Umsiedlung der Mieter*innen in bereits fertiggestellte Wohnungen innerhalb der Siedlung.

4.2 Siedlung *Stadtspark*

Siedlung *Stadtspark* – bauliche Aufwertung und Verdichtung vor dem Hintergrund städtischer Entwicklungsziele

Die Siedlung *Stadtspark* ist eine städtische Liegenschaft, die zentral in einem sogenannten Entwicklungsgebiet einer größeren Stadt in der Schweiz liegt. Im Zuge der Industrialisierung etablierte sich das ehemalige Brachland als Arbeitsstandort. Angetrieben durch die Prosperität der großen Industriebetriebe erfolgte eine rege Entwicklung von Gewerbe- und Bürobauten, Sport- und Freizeitanlagen sowie von Wohnsiedlungen. Heute wird das ehemalige Industriegebiet als inselartige, heterogene Mischung verschiedenster baulicher Strukturen und vielförmiger Nutzungen wahrgenommen. Diese Eigenschaften werden im städtischen Konzept der Gebietsentwicklung als Stärke und eigentümliche Charakteristik hervorgehoben, worauf auch in Zukunft aufgebaut werden soll. Anfang der 2000er Jahre wurden im Rahmen eines kooperativen Verfahrens die Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklung des Stadtgebietes erarbeitet. Im dazugehörigen Grundsatzpapier steht, dass der hohe Anteil an Wohnraum in dem städtischen Mischgebiet für eine große Bandbreite an Bevölkerungsschichten vorgesehen sei.

Merkmale der Siedlung *Stadtspark*

Die Siedlung wurde Anfang der 1960er Jahre errichtet, galt als Vorzeigeprojekt des städtischen Wohnbaus und befindet sich seit Anbeginn im Eigentum der Stadt. Laut einer interviewten Mieterin hat die Verwaltung sie bereits Jahre vor dem Kündigungsereignis im Zuge von Mietvertragsverhandlungen darüber in Kenntnis gesetzt, dass eine Sanierung oder sogar ein Abriss der Siedlung in einem noch unbekannten Ausmaß und zu einem unbekannten Zeitpunkt in Planung ist. Seit circa 10 Jahren vergibt die Liegenschaftsverwaltung nur noch befristete Mietverträge und es besteht ein Zwischennutzungskonzept mit einem Mieter. Dementsprechend besteht zum Zeitpunkt unserer Erhebungen nur noch für ein Drittel der Haushalte ein langjähriges Mietverhältnis.

Die Siedlung wird sowohl von Hochhäusern aus den 1970er Jahren als auch von Blockrandbebauungen der 1920er Jahren eingefasst. Ein alter Baumbestand, PKW-Stellplätze und ein großer öffentlicher Park prägen die umliegenden Freiräume. Aufbauend auf den erarbeiteten Entwicklungszielen der Stadt hat sich das Umfeld der Wohnsiedlung in den letzten Jahren stark gewandelt. Mehrere städtische Bauvorhaben – besonders im Bereich des Schulwesens – wurden realisiert oder befinden sich noch in der Umsetzung. Im Rahmen der vielfältigen Quartierentwicklungsmaßnahmen hat die Stadt der Freiraumgestaltung große Aufmerksamkeit gewidmet. Das gesamte Quartier wird seit mehr als einem Jahr-

zehnt systematisch städtebaulich aufgewertet und wird als Schweizer Beispiel für Gentrifizierung wahrgenommen.

Der in die Jahre gekommene Altbestand der Siedlung besteht aus einigen mehrgeschossigen Blöcken, die vorwiegend Anderthalb- bis Dreieinhalbzimmerwohnungen aufweisen. Im Fall der Siedlung *Stadtspark* liegen uns seitens der Liegenschaftsverwaltung keine aktuellen soziodemografischen Daten über die Mieter*innen und kein entsprechender Mietspiegel vor. Daher greifen wir zur Darstellung der ansässigen Bevölkerung auf ein Porträt der Siedlung – publiziert von der Stadt – aus der Mitte der 2010er Jahre zurück. Es zeigt, dass fast ein Drittel und somit die relative Mehrheit der Wohneinheiten in der Siedlung Zweipersonenhaushalte sind, was den quartiersüblichen und gesamtstädtischen Anteil von jeweils weniger als einem Fünftel übersteigt. Aufgrund des Zwischennutzungskonzepts in der Wohnsiedlung liegt der Anteil der Wohngemeinschaften ohne Kinder mit fast einem Viertel mehr als das Doppelte über den Werten auf der Quartiers- und Stadtebene. Der Anteil der Einpersonenhaushalte entspricht etwa demjenigen auf der Quartiers- und der Stadtebene, sie machen jeweils weniger als ein Fünftel der Haushalte aus. Die Anzahl der Haushalte, in denen Ehepaare mit Kindern leben, liegt mit weniger als einem Zehntel um mehr als die Hälfte unter dem Quartiersanteil und dem städtischen Anteil. Der Anteil an Mieter*innen ohne Schweizer Staatsbürgerschaft liegt mit mehr als zwei Fünfteln deutlich über dem städtischen Durchschnitt von nicht ganz einem Drittel.

Aus einer schriftlichen Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung geht hervor, dass manche älteren und langjährigen Mieter*innen teilweise seit Jahrzehnten in der Siedlung wohnhaft sind. Sie sind damals mit ihren Familien zugezogen und nach dem Auszug der Kinder geblieben. Im von der Stadt erstellten Siedlungsporträt wird auf einen im Laufe der vergangenen Jahre erfolgten leichten Rückgang bei der Altersgruppe 65+ hingewiesen. Ihr Anteil lag im Jahr 2016 bei unter einem Zehntel und somit unter dem städtischen Durchschnitt sowie leicht unter dem des Quartiers. Dieser Rückgang ist unter anderem auf die Wiedervermietung der freierwerdenden Wohnungen an eine gemeinnützige Organisation, die sich für bezahlbaren Wohnraum für junge Erwachsene einsetzt, zurückzuführen. Entsprechende Zahlen aus dem städtischen Siedlungsporträt belegen, dass diese Form der Zwischennutzung zu einem Überhang an jungen erwachsenen Mieter*innen führt. Drei Fünftel der Mieter*innen waren im Jahr 2016 zwischen 20 und 29 Jahre alt.

Da uns keine aktuellen soziodemografischen Daten der Bewohnerschaft der Siedlung *Stadtspark* vorliegen, basieren die Angaben auf dem Kurzfragebogen im Rahmen unserer Interviews. Die befragten Mieter*innen wohnen mindestens seit zehn Jahren bis zu mehreren Jahrzehnten in der Siedlung *Stadtspark*. Die Hälfte unserer Interviewpartner*innen sind bereits pensioniert. Ihre frühere Erwerbstätigkeit und die der noch erwerbstätigen Interviewten lassen sich dem Arbeiter*innen- und Angestelltenmilieu zuordnen. Lediglich eine Person befindet sich

in der akademischen Ausbildung. Aus den Kurzfragebögen geht zudem hervor, dass sich die Nettohaushaltseinkommen zwischen 3000 und 6000 Schweizer Franken bewegen.

Ziele der baulichen Aufwertung und Verdichtung

Die Siedlung *Stadtpark* soll einem Ersatzneubau weichen. Aus einer Pressemitteilung der Stadt geht hervor, dass die bisherigen 80 Wohnungen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen im Bereich des Lärmschutzes, der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz entsprechen. Ebenso ist aus Sicht der Stadt der schlechte Zustand der Gebäude und das stark abgenutzte Interieur mit ausschlaggebend für die Umsetzung einer neuen Überbauung. Als weitere wesentliche Gründe für den Ersatzneubau werden das deutliche Verdichtungspotenzial des Areals und das Ziel einer optimalen Bodennutzung durch bauliche Verdichtung angegeben. Aufgrund der ausreichenden Baulandreserven will man auf der Parzelle – nach dem Abriss – eine Bebauung mit über 120 neuen Wohnungen ermöglichen. Die Stadt wolle mit dem entstehenden Wohnraumangebot besonders Familien mit einem geringen Haushaltseinkommen einen höheren Komfort und größere Grundrisse bieten. Dafür seien rund zwei Drittel der künftigen Wohnungen in Form von Vierzimmerwohnungen für diese Zielgruppe vorgesehen. Circa ein Drittel der Wohnungen sollen dann drei Zimmer umfassen und nur ein geringer Anteil soll den Wohnraumbedarf nach zweieinhalb und fünf Zimmern abdecken. Im Zuge des Neubaus wolle man, gemäß dem Trend der funktionalen Durchmischung, Flächen für Dienstleistungen und Gewerbe, künstlerische und gemeinschaftsorientierte Aktivitäten und einen Kindergarten schaffen.

Aktive Wohnungspolitik und Ausbau des leistbaren Wohnungsangebots in der Stadt

Aus städtischen Presseaussendungen geht hervor, dass der Stadtrat eine aktive Wohnungspolitik verfolgt, da seit Jahren ein Nachfrageüberhang nach Wohnraum im unteren bis mittleren Preissegment besteht. In diesem Kontext lässt sich auch die Entwicklung der Siedlung *Stadtpark* verorten. Da die noch vorhandenen Baulandreserven gering sind, erfahren Ersatzneubauten im gesamten Stadtgebiet einen Aufwärtstrend. Über zwei Drittel der im Jahr 2019 neu gebauten Wohnungen beruhen auf vorausgehendem Abriss alter Liegenschaften. Da im Stadtgebiet nur noch wenig verfügbares Gelände umgenutzt werden kann und es kaum noch unbebaute Flächen gibt, kann der Wohnungsbestand in der Stadt lediglich durch das Errichten von Wohnersatzbauten angehoben werden – eine Entwicklung, die wir als treibenden Faktor für weitere Verdrängung von Mieter*innen beurteilen.

Die städtische Finanzabteilung begründet im Fall der Siedlung *Stadtpark* die Entscheidung gegen eine Sanierung und für die Umsetzung eines Ersatzneubaus damit, dass die geschätzten Sanierungskosten zu einem Anstieg des künftigen Mietzinses von über 40 Prozent führen würden, ohne eine wesentliche Verbesserung der Wohnqualität herbeizuführen. Daher hat die Stadt eine maximale Ausnutzung der Parzelle durch einen Ersatzneubau beschlossen, wodurch auch die geplante höhere Anzahl an leistbaren Wohnungen finanzierbar wird. Die Stadt ist davon überzeugt, dass eine künftige Vierzimmerwohnung in der Siedlung bei einer Nettomiete von 1400 Schweizer Franken (subventioniert) beziehungsweise 1700 Schweizer Franken (freitragend) Nettomiete für »tiefe bis mittlere Einkommen bezahlbar« bleibt. Künftige Mieter*innen würden bei gleichzeitig sinkendem Flächenverbrauch pro Kopf, sprich sozialer Verdichtung, von einer höheren Wohnqualität profitieren. Aus den Interviews wissen wir, dass der bisherige Mietzins für eine Drei- bis Dreieinhalbzimmer-Wohnung im Altbestand circa 1000 Schweizer Franken beträgt. Da die vorliegende Publikation vor der Fertigstellung des Ersatzneubaus entstanden ist, können wir keinen Vergleich zwischen der Mietbelastung der früheren und der künftigen Haushalte durchführen.

Projektwettbewerb und Start der Planung

Ende der 2010er Jahre fand für die Siedlung *Stadtpark* ein Projektwettbewerb im offenen Verfahren statt. Der entsprechende Kredit zur Wettbewerbsfinanzierung wurde vom Stadtrat bewilligt. Der Entwurf eines Planungsbüros aus der Schweiz konnte die Jury überzeugen. Der Stadtrat begrüßt das Projekt, weil man durch die Realisierung des Neubaus einen Beitrag zur Aufwertung und Verbesserung der Lebensqualität im Quartier leisten werde. Vonseiten eines Finanzvorstehers wird im Parlament kommuniziert, dass man mit der Vorlage den Bedürfnissen der Bevölkerung entgegenkommen wolle. Zudem ließen sich verkehrsbedingte Lärmschutzprobleme beheben und man könne durch das Vorhaben Wohnraum für viel mehr Personen schaffen. Eine endgültige Abstimmung durch das Stimmvolk über den Objektkredit steht jedoch noch aus; wird diesem zugestimmt, dann wird der Baustart erfolgen. Kurz vor dem Abschluss der Projektplanung wolle man laut der Liegenschaftsverwaltung eine Informationsveranstaltung für die Mieter*innen durchführen.

Ablauf der Kündigungen/»Entmietungen« und aktuelle Entwicklungen

Laut einer Mitarbeiterin der Liegenschaftsverwaltung gab es seit längerer Zeit Überlegungen bezüglich baulicher Veränderungen in der Siedlung. Über die Jahre wurden mögliche Sanierungs- beziehungsweise Bauvorhaben immer wieder thematisiert, jedoch ohne konkrete Informationen an die Mieterschaft weiter-

zugeben. Mitte der 2010er Jahre informierte man die Mieter*innen durch die städtische Liegenschaftsverwaltung erstmals schriftlich über den geplanten Ersatzneubau und die künftig anstehenden Bautätigkeiten. Mieter*innen mit unbefristeten Mietverhältnissen wurden in dem Schreiben dazu aufgefordert, sich im Fall einer vorzeitigen Wohnungssuche mit der Liegenschaftsverwaltung in Verbindung zu setzen. Man könne ihnen dann innert zwei Jahren zwei Wohnung aus dem Portfolio der städtischen Liegenschaften anbieten. Im Anschluss an das Informationsschreiben erhielten laut einer Mieterin die Hausbewohner*innen neue, zu unterzeichnende befristete Mietverträge. Laut dem Mieterinnen- und Mieterverband handelt es sich bei dem Vorgehen der Liegenschaftsverwaltung im weitesten Sinne um eine Kündigung. Aufgrund von Bauverzögerungen erhielten die Mieter*innen nach Ablauf der vorläufigen Mietfrist eine Verlängerung der befristeten Mietverträge um weitere drei Jahre. Da die Interviews mit den Mieter*innen bereits zwei Jahre vor dem endgültigen Auszugsdatum stattgefunden haben, haben alle Interviewpartner*innen noch keine neue Wohnung in Aussicht gehabt beziehungsweise nicht aktiv danach gesucht.

Unsere Beobachtung ist, dass die bisherige Mehrheit der kleinen Haushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte ohne Kinder) nicht mehr der Zielgruppe der künftigen Angebotsausrichtung des geplanten Wohnraums entspricht. Zugunsten von Familien mit geringen Haushaltseinkommen wird es zu einem Austausch der bisherigen Bewohnerschaft und nach der Fertigstellung des Ersatzneubaus zu einem Wandel in der Haushaltsstruktur kommen. Diese Entwicklungen werden durch die Aufwertungstendenzen der vergangenen Jahre in dem Quartier und die Lage auf dem angespannten gesamtstädtischen Wohnungsmarkt ergänzt. Die Stadt verfolgt zwar offiziell das Prinzip der Kostenmiete, wodurch Mieten leistbar bleiben sollen, jedoch sind heute neu gebaute Wohnungen in der Regel teurer als Altbauwohnungen. Die Stadt räumt ein, dass im Vergleich der durchschnittliche Mietzins pro Quadratmeter und pro Jahr in dem Ersatzneubau um drei Viertel höher liegen wird als im alten Bestand. Dieser sei für niedrige bis mittlere Haushaltseinkommen immer noch leistbar und die Bewohner*innen würden trotz des niedrigeren Flächenkonsums pro Kopf hochwertigen Wohnraum erhalten. Die Preissteigerungen und die bisherigen Entwicklungen rund um die bauliche Aufwertung der Siedlung *Stadtspark* sowie des Quartiers lassen sich als Hinweise auf Gentrifizierungsprozesse deuten. Denn durch den Abriss der Altbestände und die Errichtung neuer Überbauungen sowie bauliche Veränderungen im Bestand findet ein Wandel in der Bewohnerschaft statt. Diese schleichenden Veränderungen vor Ort, so unsere Beobachtung, zeigen sich insbesondere in einem Rückgang von mehrheitlich älteren Personen und einem Zuwachs von Familien.

4.3 Siedlung *Bürgerstraße*

Siedlung *Bürgerstraße* – zentrumsnahe Lage in städtischem Quartier mit reger Bautätigkeit

Die Liegenschaft in der *Bürgerstraße* befindet sich in bester innerstädtischer Lage einer Schweizer Großstadt und verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Im unmittelbaren Umfeld gibt es zahlreiche gastronomische Betriebe, Läden sowie Park- und Grünanlagen. Die Stadt verzeichnet als beliebter Wohn- und Arbeitsort ein stetiges Bevölkerungswachstum. Durch die bauliche Verdichtung von Flächen sowie bestehender Siedlungen soll zusätzlicher Wohnraum und, basierend auf den Vorgaben der Nutzungsmischung, Raum für zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Das Quartier, in dem sich die *Bürgerstraße* befindet, gilt als attraktiver Wohnort. Es wird dort schon seit vielen Jahren rege gebaut und saniert. Eine themenspezifische Arbeitsgruppe des ansässigen Quartiervereins geht davon aus, dass bei anhaltender Erneuerungsdynamik das gesamte Gebiet in mehr als 40 Jahren erneuert sein wird. Diese Entwicklung führt der Verein auf die anhaltende und rege Bautätigkeit in dem Gebiet zurück, welche besonders auf nachfragegesteuerte Aspekte (z.B. die gute zentrumsnahe Lage) sowie Renditeerwartungen der Eigentümerschaft (z.B. erzielbare Marktpreise durch den Zuzug gut ausgebildeter Arbeitskräfte wie Expats) zurückzuführen ist. Die baulichen Entwicklungen gingen weniger aus einer baulich-energetischen Notwendigkeit hervor. Vielmehr folge man aufgrund der steigenden Nachfrage nach attraktiven, großzügigen Wohn- und Büroräumen, besonders in den innenstadtnahen Lagen, einer Logik der Aufwertung. Aus den Beobachtungen des Quartiervereins geht zudem hervor, dass sich eine Tendenz zu größeren Grundrissen – im Zuge von zielgruppenorientierten Umbaumaßnahmen – und somit zum Anstieg des Flächenkonsums pro Kopf und Haushalt abzeichne. Dementsprechend gibt es laut dem Verein im Quartier kaum soziale Verdichtung, welche aber aus einer energiepolitischen Perspektive wichtig wäre.

Laut dem Verein geraten langjährige Bewohner*innen durch den baulich induzierten Anstieg des Mietzinses unter Druck. In den entsprechenden Lagen führten die beschriebenen Entwicklungen dazu, dass es immer weniger bezahlbaren Wohnraum gebe. Die angestammte Bewohnerschaft müsse zwangsläufig wegziehen, wohingegen finanzstärkere, gut ausgebildete Bewohner*innen in das Quartier zuzögen. Bei Totalsanierungen und Ersatzneubauten beobachtet der Quartierverein in der Regel die Durchführung sogenannter Leerkündigungen. Dies bestätigt sich auch in einer städtischen Statistik im gesamtstädtischen Kontext, die eine starke Zunahme von Leerkündigungen belegt. Aus einem weiteren Bericht des Quartiervereins geht hervor, dass der Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau innerhalb des Quartiers weit unter dem städtischen Durchschnitt

liegt. Dies trägt wesentlich dazu bei, dass im Zuge der Aufwertungen der Verbleib in dem angestammten Umfeld besonders für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen häufig nicht mehr möglich ist.

Im Laufe unserer weiteren Recherchen zeigt sich, dass das Quartier bereits seit Jahrzehnten ein Inbegriff von immer wieder stattfindenden Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen ist. Medial werden die entsprechenden Ereignisse wiederholt als drastisches Beispiel für Gentrifizierung in der Schweiz herangezogen. Die betroffenen Mieter*innen der *Bürgerstraße* wohnen teilweise seit Jahrzehnten in dem Wohngebäude und sind zugezogen, als das ehemalige Außenquartier noch mit einem negativen Image behaftet und der Mietzins bezahlbar war. Im Laufe der Zeit hat sich das Image so positiv gewandelt und ist die Nachfrage nach zentrumsnahe Wohnraum so angestiegen, dass die Liegenschaft in der *Bürgerstraße* als klassischer Fall der sogenannten ›Hypergentrifizierung‹ zu identifizieren ist. Aufgrund einer geplanten Totalsanierung, die retrospektiv betrachtet zu einer deutlichen ›Luxussanierung‹ der Wohnräume geführt hat, hat die Eigentümerschaft allen Mieter*innen gekündigt.

Merkmale der Liegenschaft *Bürgerstraße*

Die Liegenschaft in der *Bürgerstraße* ist zum Zeitpunkt der Interviews und somit vor der Sanierung für etwas mehr als 30 Mieter*innen das Zuhause und befindet sich im Eigentum der Pensionskasse einer Schweizer Bank, die sich mit starkem regionalem Bezug bei gleichzeitiger internationaler Vernetzung positioniert. Die denkmalgeschützte Liegenschaft besteht aus drei fünfgeschossigen Wohngebäuden in geschlossener Bauweise mit einem ausgebauten Sockel- und einem Dachgeschoss, welches nachträglich bei einer Renovierung in den 1980er Jahren aufgestockt wurde. Im Innenhof der Anlage befindet sich eine Gartenanlage mit altem Baumbestand. Aus der Online-Präsenz des Immobilienportfolios der Pensionskasse geht hervor, dass die Liegenschaft gemäß einer Matrix zur Einschätzung der Markt- und Objektattraktivität die nahezu höchstmögliche Bewertung erreicht. Im Fall der *Bürgerstraße* hatten wir keinen Kontakt zu der Eigentümerschaft, weshalb uns keine internen soziodemografischen Daten zur gesamten ehemaligen Mieterschaft und den mittlerweile neu eingezogenen Mieter*innen vorliegen. Die von uns in einem Kurzfragebogen zusätzlich zum Interview erfassten Daten der befragten Mieter*innen belegen, dass diese häufig mehr als zwanzig und in den meisten Fällen sogar mehr als dreißig Jahren in ihren dortigen Mietwohnungen gewohnt haben. Aufgrund der langen Wohndauer sind die meisten von ihnen schon älter als 60 Jahre und ihre Kinder – sofern sie Eltern sind – bereits ausgezogen. Die Interviewpartner*innen lassen sich in der Regel einer gut situierten, mittleren Einkommensklasse zuordnen, sind gut (aus)gebildet und haben teilweise akademische Ausbildungsabschlüsse erworben. Im Gegensatz zu den Liegen-

schaften *Wiesentalweg* und *Stadtpark* ist die Bewohnerschaft der *Bürgerstraße* in puncto Migrationshintergrund und Staatsbürgerschaft weniger heterogen. Der überwiegende Teil der Interviewpartner*innen besitzt die Schweizer Staatsbürgerschaft, gefolgt von EU-Bürger*innen (u.a. aus Deutschland).

Ziele der baulichen Aufwertung und Verdichtung

Die Eigentümerschaft hat die Liegenschaft in den 1980er Jahren letztmalig renovieren lassen. Die damals notwendigen Renovierungsarbeiten wurden ausgeführt, ohne dass die Mieter*innen ausziehen und massive Mietzinserhöhungen in Kauf nehmen mussten.

Aus einem Briefwechsel zwischen der Eigentümerschaft und dem sich für die betroffenen Mieter*innen engagierenden Quartierverein geht hervor, dass die Liegenschaft umfassend saniert werden soll. Ein Verbleib der Mieter*innen in den Wohnungen ist daher – aus Sicht der Eigentümerschaft – nicht mehr möglich. Durch die baulichen Maßnahmen wolle man die in die Jahre gekommene Infrastruktur durch einen zeitgemäßen, modernen Standard ersetzen. Deswegen plane man auch eine Küchen- und Badezimmersanierung, die Erneuerung der Leitungen, die Optimierung der Grundrisse im Küchen- und Wohnbereich, eine (teilweise) wärmetechnische Sanierung der Gebäudehülle, eine Verbesserung der Trittschalldämmung durch abgehängte Decken, die Auffrischung von Boden- und Wandbelägen, die Erneuerung der Fenster sowie den Austausch der Wohnungstüren und der Haustechnik. Zwei der drei Dachwohnungen (bisher ca. 150 m²) wolle man verkleinern, damit man Einzelpersonen sowie Familien ein »attraktives Wohnangebot« offerieren könne. Nach dem Abschluss der Sanierung sollen dann 35 Mietwohnungen mit zwei bis vier Zimmern sowie drei Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Basierend auf einem Vergleich der Online-Mietinsserate der vergangenen fünf Jahre lässt sich nach der Fertigstellung des Projektes nachvollziehen, dass die Quadratmeterpreise für die Wohnungen vor der Sanierung in den Liegenschaftsgebäuden zwischen 10 und 18 Schweizer Franken lagen. Seit dem Abschluss der Sanierung liegt der Quadratmeterpreis bei circa 36 bis 38 Franken, man kann also mindestens von einer Verdopplung des Mietzinses nach der Fertigstellung ausgehen.

Der ansässige Quartierverein beobachtet seit geraumer Zeit und mit wachsender Sorge die Entwicklungen des lokalen Liegenschaftsmarktes, was er auch im Rahmen seiner Öffentlichkeitsarbeit thematisiert. Im Zuge der Verdrängung angestammter Bewohner*innen aus dem Quartier befürchtet der Vorstand des Quartiervereins eine sukzessive Entmischung der Quartierbevölkerung. Der Quartierverein hat sich aktiv an die Eigentümerschaft der Liegenschaft gewendet, um ihr Vorgehen sachlich, aber kritisch in Frage zu stellen. Es gab eine intensive mediale Berichterstattung zum Umgang der Eigentümerschaft mit den

Mieter*innen der Liegenschaft und auch diverse lokalpolitische Aktivitäten, allerdings nicht proaktiv, sondern als Reaktion auf die Leerkündigung.

Ablauf der Kündigungen/»Entmietungen« und aktuelle Entwicklungen

Den Mieter*innen wurden die Kündigungen unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zugestellt. In dem Schreiben wurden sie den gesetzlichen Vorgaben entsprechend auf die Möglichkeit der Anfechtung innert 30 Tagen bei der lokalen paritätischen Schlichtungsbehörde verwiesen. Laut einem Schreiben als Antwort auf die schriftliche Intervention des Quartiervereins ist es der Eigentümerschaft ein »großes Anliegen, die Kündigungen so sozialverträglich wie möglich umzusetzen«. Kurzfristig und erst nach dem Eingang der Kündigungen wurden die betroffenen Mieter*innen zu einer Informationsveranstaltung über das geplante Sanierungsvorhaben eingeladen. Auf dieser zeigten sich die Mieter*innen gegenüber der Eigentümerschaft als kooperativ und kompromissbereit: Im Fall einer Sanierung im Bestand und dem damit verknüpften Verbleib wären die Bewohner*innen dazu bereit, eine Anhebung des Mietzinses zu akzeptieren. Jedoch lehnte die Eigentümerschaft dieses Angebot ab beziehungsweise ging auf dieses nicht weiter ein.

Im Fallbeispiel der *Bürgerstraße* haben sich die Mieter*innen zur Wehr gesetzt, einige von ihnen haben mit Unterstützung des Mieterinnen- und Mieterverbandes eine Einsprache vorgenommen und sich auch öffentlich, besonders medial, kritisch zum Verfahren der Eigentümerschaft geäußert. Politische Akteur*innen unterstützten sie unter anderem bei der Umsetzung einer Unterschriftenaktion gegen die geplanten Sanierungsabläufe. Im Fall der *Bürgerstraße* konnten die Mieter*innen den lokalen Quartierverein als Verbündeten gewinnen und mit ihm gemeinsam eine schriftliche Intervention an die Eigentümerschaft richten. Basierend auf diesem Vorgehen bot man den Mieter*innen in einem Antwortschreiben eine Fristerstreckung an. Dadurch wurden die Mietverhältnisse, um ein Jahr verlängert, mit der Option, die Wohnung zu jedem Monatsende zu kündigen.

Mittlerweile wissen wir, dass die Sanierungsarbeiten abgeschlossen worden sind und nun neue Mieter*innen in den aufgewerteten Wohnungen zu einem wesentlich höheren Mietzins leben. Von unseren neun Interviewteilnehmer*innen aus besagter Siedlung haben zu dem Zeitpunkt der Interviews bereits sechs Haushalte eine neue Wohnung im Stadtgebiet oder auch außerhalb gefunden, in einem Fall bestand die Aussicht auf eine Wohnung und in zwei Fällen war die zukünftige Wohnsituation noch unklar.