

1. Einleitung: Direkte Verdrängung durch ›Leerkündigungen‹

Miriam Meuth und Christian Reutlinger

Einsteigen in das Thema dieses Buches wollen wir mit Textauszügen aus zwei Medienmitteilungen. Das erste Beispiel aus der Neuen Zürcher Zeitung (NZZ) verdeutlicht, wie bauliche Verdichtung mitunter zu Abriss, Wohnungskündigungen und Neubau führt. Das zweite Beispiel aus der Zeitschrift des Mieterinnen- und Mieterverbandes in der Schweiz bezieht sich auf aktuelle Entwicklungen der Praxis des ›Entmietens‹ in der Immobilienbranche.

»Rund um die beiden markanten Wohnhochhäuser an der Zürcherstraße, gleich vis-à-vis der NZZ-Druckerei, wird sich in den kommenden Jahren einiges verändern. Wie die Besitzerin der rund 16 000 Quadratmeter großen Parzelle, die Schindler Pensionskasse, gestern mitteilte, sollen sechs Gebäude aus den 1930er-Jahren abgerissen und durch drei Wohnbauten und einen Gewerbebau mit vier bis fünf Geschossen ersetzt werden. Aktuell bieten die Gebäude 50 Wohnungen. Dereinst sollen 145 Wohnungen im mittleren Preissegment angeboten werden.« (Rudolf 2017)

»Der Livit-Vertreter [Livit ist eine Immobilienverwaltung, Anm. d. V.] überreichte uns die Kündigungen per 31. März 2022, ganz nüchtern, ohne Emotionen«, schildert Zaugg den Vorgang. Sie musste den Erhalt sofort unterzeichnen. [...] Die Immobilienbranche nennt das und weitere Maßnahmen, damit die Menschen schnell und geräuschlos ausziehen, ›Mieterspezialberatung‹ oder auch ›Immocare‹. Und dem ganzen Prozess des Rauswerfens kompletter Hausbewohnerschaften, dem Zerstören ganzer Nachbarschaftsstrukturen, sagt man jetzt ›Entmieten‹. [...] ›Entmieten‹ wird in der Immobilienbranche gerade als großes Ding gesehen, als eine notwendige Entwicklung, gerade in den Städten. Eine neue Weiterbildung, die der Verband der Immobilienbranche SVIT anbietet, soll die Bewirtschafter*innen für viele anstehende Kündigungen fit machen. Sie nennen den Lehrgang ›Immo-Change‹. Der Intensivkurs vermittelt die ›richtigen Prozessabläufe‹. Denn: ›Vorbereitung ist die halbe Miete!‹, damit es keine schlechte Presse und keine Verzögerungen gibt.« (Banz 2020)

Der Erhalt und der Zugang zu leistbarem Wohnraum sind gegenwärtig für viele Menschen nicht beziehungsweise nur erschwert möglich. Das zeigt sich unter anderem darin, dass sozial- und wohnungspolitische Missstände, prekäre Wohnbedingungen oder der Verlust von Wohnraum und die damit in Zusammenhang stehenden Folgen für betroffene Mieter*innen in den Medien, durch soziale Bewegungen und in wissenschaftlichen Diskursen verstärkt problematisiert werden. Und zunehmend betrifft dies nicht mehr nur als benachteiligt verstandene Gruppen und Personen. Vielmehr sind mittlerweile durch eine ökonomisch prekäre Situation, einen Jobverlust, eine Trennung oder die bauliche Aufwertung und Verdichtung ganzer Wohngebiete auch die Wohnverhältnisse der Mittelschicht nicht mehr dauerhaft abgesichert. Insbesondere die bauliche Verdichtung, die seit Inkrafttreten des revidierten Schweizer Raumplanungsgesetzes (RPG) – im Jahr 2014 – verstärkt umgesetzt wird, hat zu einer Verschärfung auf den Wohnungsmärkten geführt; konkretere Ausführungen zu dem RPG folgen im anschließenden Abschnitt *Verdichtung nach innen*. Das Vorhaben, mit dem revidierten Gesetz die Zersiedelung der Schweiz zu stoppen, bereits bebaute Flächen nach innen zu verdichten und somit Bodenressourcen zu schonen, hat die baulichen Aktivitäten auf bereits genutzten Flächen ausgeweitet. Unter dem Credo der Verdichtung wurden und werden vielerorts Ersatzneubauten errichtet sowie Umbauten und (Total-)Sanierungen vorgenommen. Jedoch ist der in diesem Kontext entstandene, umgebaute beziehungsweise sanierte Wohnraum – nach Abschluss der baulich-strategischen Aufwertungen – in der Regel teurer. Für manche Altmietler*innen sind die entsprechenden Preissteigerungen, besonders in den attraktiven Wohnquartieren der Städte und Agglomerationsräume, nicht mehr tragbar und eine Rückkehr beziehungsweise ein Wiedereinzug nicht möglich. Letzteres kann auch dann eintreten, wenn Mieter*innen seitens der Eigentümerschaft gekündigt wird und ein Wiedereinzug nicht in Aussicht gestellt wird. Der Wegzug des betroffenen Haushaltes beziehungsweise der Verlust der angestammten Wohnung sowie des gewohnten Wohnumfeldes sind die Folgen. Die vorliegende Studie ist in diesem brisanten Spannungsfeld, das sich in den vergangenen Jahren in der Schweiz entwickelt hat, angesiedelt.

Viele Liegenschaften, die in der Nachkriegszeit und insbesondere in den 1970er Jahren entstanden sind, sind heute in die Jahre gekommen. In vielerlei Hinsicht entsprechen die Gebäude nicht mehr den aktuellen Bau-, Energie- und Wohnstandards; auch die einzelnen Wohnungen sind nicht mehr zeitgemäß ausgestattet. Der schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband spricht diesbezüglich von einem »Sanierungsfall« (Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz 2018: 7). Entsprechende bauliche Maßnahmen orientieren sich seit einigen Jahren vielerorts in der Schweiz an der Doktrin der »Verdichtung nach innen«. Auf dieser Grundlage werden ganze Siedlungen saniert, umgebaut, eventuell abgerissen oder (teilweise) erneuert; weitere werden folgen.

Verdichtung nach innen

Im Kontext der vor einigen Jahren revidierten nationalen Raumentwicklungsstrategie (Revision des Schweizerischen Raumplanungsgesetzes 2014) sind sämtliche Gemeinden dazu angehalten, Siedlungsgebiete mittels baulicher Verdichtung kompakt zu halten und der sogenannten Zersiedelung Einhalt zu gebieten. Bauliche Verdichtung wird dabei zunächst als Anstieg der Anzahl von Wohneinheiten innerhalb der bestehenden Gemeindegrenzen verstanden; damit ist noch nichts über eine soziale Verdichtung ausgesagt, also darüber, ob auch die Zahl der Bewohner*innen ansteigt (Kemper 2022; Roskamm 2022). Während in ländlichen Gebieten eher angebaut wird oder Einfamilienhäuser umgewandelt werden, wird in Städten primär mittels (Total-)Sanierungen, Ersatzneubauten oder Aufstockungen verdichtet. Die entsprechenden Auflagen sind in der Schweiz gemäß Bauer (2020: 11) sehr gering und auch das Raumplanungsgesetz bleibt diesbezüglich sehr diffus. Durch den Paradigmenwechsel in der Raumplanung in Richtung Siedlungsentwicklung nach innen (ARE 2009; Reutlinger 2015) – es ist gar vom »business of densification« die Rede (Debrunner et al. 2020) – entstehen aktuell eine Vielzahl gebietsbezogener baulich-planerischer Strategien. Diese haben zum Ziel, Siedlungsentwicklungen auf bestimmte Gebiete zu fokussieren und damit die nationalen Vorgaben auf der Ebene der Gemeinden umzusetzen. In diesem Zusammenhang wird aktuell verstärkt Altbestand saniert, aufgestockt oder auch abgerissen und die Parzelle neu bebaut. An der Um- und Durchsetzung solcher Verdichtungsstrategien wirken unterschiedliche öffentliche und private Akteur*innen mit. Mit Blick auf das übergeordnete Ziel kommt es vermehrt zu Kooperationen, bei denen die Akteur*innen durchaus unterschiedliche Interessen verfolgen. Ermöglichend wirkt dabei der Gebietsbezug: Betrachtet werden nicht mehr einzelne bauliche Objekte oder Grundstücke, sondern übergreifende (Teil-)Flächen einer Gemeinde. Diese Gebiete sollen sich insgesamt in eine bestimmte Richtung entwickeln, nämlich baulich und implizit auch sozial verdichtet werden. Besonders in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten kommt es in diesem Zusammenhang häufig in großem Stil zu Verdrängungsprozessen (siehe ausführlich den Abschnitt zu den angespannten Wohnungsmärkten unten) mit massiven Folgen für die bisher dort wohnenden Personen, aber auch für die lokalen sozialen Zusammenhänge und Strukturen. Die soziale Verträglichkeit von Verdichtungsprozessen auf Gemeindeebene hat in der Schweiz jüngst auch wissenschaftliche Aufmerksamkeit gefunden (Debrunner 2022, 2021). Denn bauliche Verdichtung, die im Falle von Totalsanierungen oder Ersatzneubauten oftmals mit Kündigungsprozessen einhergeht, »[...] verdrängt [...] nicht nur eine bestehende Mieterschaft, sondern sie zerstört auch eine Nachbarschaft, ein gewachsenes Quartier. Bei dieser Art von Verdichtung spielt die soziale Dimension eine zentrale Rolle [...]«, wie Gabriela Debrunner in einem Interview festhält (Bauer 2020:

11). Ökologische Zielsetzungen wie das Ansinnen, weniger Fläche zu verbrauchen, und deren politisch-raumplanerische Umsetzung bringen soziale Folgen insbesondere für die betroffenen Menschen mit sich. So hält Debrunner fest, dass durch die Verdichtung im Bestand in den Städten Liegenschaften mit zuvor günstigen Mieten verschwinden. Sie gelangt zu dem Schluss, dass insbesondere die »unteren und mittleren Einkommensschichten [...] die negativen, ökonomischen Konsequenzen der Verdichtung« zu tragen hätten (ebd.). Debrunner konstatiert weiter, dass der politische Diskurs um Verdichtung in der Schweiz bisher sehr positiv konnotiert gewesen sei. Sie bemängelt, dass zu wenig darüber diskutiert werde, was »sozial, ökologisch oder ökonomisch nachhaltige Verdichtung« genau bedeute (ebd.).

Aufwertung und Verdrängung

Im Fahrwasser dieser politisch-motivierten gebietsbezogenen Strategien der baulichen Verdichtung werden immobilienwirtschaftliche Akteur*innen dazu animiert (bzw. muss es ihnen besonders legitim erscheinen), genau in den entsprechenden Gebieten zu investieren und den Wohnungsbestand im Zuge der Verdichtung aufzuwerten. Verdichtung stellt insofern ein Investitionspotenzial dar (Bauer 2020: 11). Die Investition in Wohnraum ist in den Jahren vor 2022 in besonderem Maße durch das besondere Umfeld an den Finanzmärkten (Nullzinspolitik) attraktiv geworden (Helbrecht 2016b: 9) und hat als Marktsegment auf nationaler und internationaler Ebene enorm an Bedeutung gewonnen. Die Rede ist hier von der »Finanzialisierung von Immobilien« (Heeg 2013: 75). Investitionen in gewinnversprechende Wohnviertel beziehungsweise Siedlungen ziehen besonders renditeorientierte Investor*innen an. Internationale Studien zeigen, dass diese profitorientierten Eigentümerschaften der Logik einer »kurzfristigen bilanzorientierten Inwertsetzung« folgen, was im Konkreten den »Übergang von der Wohnungsverwaltung zur Wohnungsverwertung« (Holm 2012: 666) bedeutet. Neben Banken und Bau- sowie Immobilienunternehmen gehören auch Schweizer Pensionskassen zu den profitorientierten Eigentümerschaften, die in der Schweiz – unter den aktuellen Vorzeichen der Verdichtung nach innen – in umfassende Sanierungen, Umbauten oder auch Ersatzneubauten investieren und damit unternehmerische sowie renditeorientierte Zwecke verfolgen. Ihnen kommt angesichts hoher Preise für Bauland und Bestandsimmobilien, hoher Baukosten und nur punktuell intervenierender wohnungspolitischer Steuerung durch Bund, Kantone und Gemeinden aufgrund ihrer Finanzkraft eine privilegierte Position auf dem Schweizer Wohnungsmarkt zu. Dementsprechend verfolgen diese Eigentümerschaften gewisse Strategien, um vielversprechende Immobilien zu erwerben, aufzuwerten, mit ihnen Profite zu generieren und somit unternehmerische Ziele zu verfolgen.

Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die vorliegende empirische Studie verstehen wir *Gentrifizierung* als jeden gebietsbezogenen »Aufwertungsprozess, bei dem immobilienwirtschaftliche Strategien der Inwertsetzung und/oder politische Strategien der Aufwertung den Austausch der Bevölkerung« (Holm 2018: 152) bewirken. Dieser ›Austausch der Bevölkerung‹ beziehungsweise die Verdrängung ist kein »ungewollter Nebeneffekt« (ebd.) der Gentrifizierung, sondern ihr Wesen. Damit folgt die Studie einem Verständnis, das gemäß der Systematisierung verschiedener Interpretationen des Gentrifizierungsbegriffs durch Jan Glatter und Michael Mießner (2022: 12) dem »vierten Strang« zuzuordnen ist: »[Im] Unterschied zu den solitären Definitionen, die auf den Austausch der Bewohner*innen abstellen, der mit Verdrängung einhergehen kann, aber nicht muss, ist Gentrifizierung nach dieser Interpretation immer an Verdrängung gekoppelt« (ebd.). Daher ist Gentrifizierung für uns immer zugleich Aufwertung *und* Verdrängung; Helbrecht (2016b: 13) spricht diesbezüglich von den »zwei Seiten der Medaille« der Gentrifizierung. Solange die Wohnraumversorgung überwiegend marktförmig organisiert ist (Vollmer 2019a: 114), geht die Aufwertung ganzer städtischer Gebiete mit verschiedenen Formen der Verdrängung einher, wovon besonders vulnerable und weniger kaufkräftige Bevölkerungsgruppen betroffen sind.

Die im Zuge von Totalsanierungen und Ersatzneubauten stattfindenden Kündigungen der bisherigen Mieterschaft und der daran anschließende Wegzug der Bewohnerschaft sind insofern die »Voraussetzung für den Erfolg der Bewirtschaftungsstrategie« (Holm 2012: 667) dieser Investor*innen. Wie bereits erwähnt, handelt es sich demnach bei Verdrängung nicht um einen Nebeneffekt von Aufwertung und Erneuerung (Holm 2011: 12), sondern sie ist ihr Wesen (Holm 2018: 152). Das trifft nach unserer Beobachtung für die Deutschschweiz, zumindest für lokal angespannte Wohnungsmärkte, zu (siehe Kapitel 2).

Es sind aber oftmals nicht nur immobilienwirtschaftliche Strategien, die Aufwertung und Verdrängung hervorrufen, sondern diese Strategien sind in politische Entscheidungen eingebettet und durch diese gerahmt; dieser Sachverhalt wird schlagwortartig als »state-led gentrification« (Sakizlioğlu 2014a: 15) oder »statemade-rental-gap« im sozialen Wohnungsbau bezeichnet (Ertelt et al. 2016). Die Ausweisung von Sanierungsgebieten durch die Gemeinden verdeutlicht die Rolle von Stadtpolitik im Gentrifizierungsprozess (Holm 2012: 662) ebenso wie die Verdrängung als Folge von Verdichtungspolitiken (Kronauer 2018; Baeten/Listerborn 2021). Kritisiert werden diese »städtischen Revitalisierungsstrategien« mitunter dahingehend, dass sie »Ausdruck einer neoliberalen Neuordnung des Städtischen« darstellten (Holm 2012: 670-671). Oder auch andersherum: Immobilienwirtschaftliche Akteur*innen werden durch bestehende politische Strategien der Aufwertung dazu animiert, in bestimmte Immobilien zu investieren.

Angespannte Wohnungsmärkte

Historisch und gesellschaftlich sind diese skizzierten Entwicklungen gerahmt durch die Tatsache, dass Städte seit den letzten zwei Jahrzehnten wieder mehr Zuzug von Bewohner*innen erleben. Dieser Trend wird unter den Schlagworten der Reurbanisierung (Brake/Herfert 2012) oder der Metropolitanisierung (Helbrecht 2016b: 9) diskutiert. Für den vorliegenden Kontext interessieren insbesondere die Folgen dieser Entwicklung für die Wohnungsmärkte¹: »Mit der Zahl der Menschen nimmt auch die Nachfrage nach Wohnraum zu, während das Wohnungsangebot insbesondere in den Innenstädten der Metropolen bei Weitem nicht im selben Maße mitwächst« (Nuissl/Beran 2019: 8). Die Folge davon ist eine Anspannung dieser Wohnungsmärkte als weiteres städtisches Phänomen, das sich mit den bereits beschriebenen Entwicklungen vermengt und erhebliche Konsequenzen sowohl für die Stadtentwicklung als auch für die Wohnsituation der Mieter*innen hat.

Nachverdichtungen stellen eine Möglichkeit dar, auf die steigende Nachfrage in städtischen Gebieten zu antworten. Wie jedoch zu Beginn dieser Einführung bereits skizziert wurde, werden in der Schweiz unter dem Credo der Verdichtung vielerorts Ersatzneubauten errichtet sowie entsprechende Umbauten und (Total-) Sanierungen vorgenommen – eine Entwicklung, die zu keiner sozial nachhaltigen Entspannung der Wohnungsmärkte führt. Segregationsprozesse innerhalb bestimmter Städte (z.B. Zürich, Basel, Winterthur) (Heye 2008; Drilling/Oehler 2011; Heye/Fuchs 2012) wie auch die Verdrängung der bisherigen Mieter*innen aus bestimmten Gebieten (für Zürich siehe Heye 2008) werden in einzelnen Studien für die Deutschschweiz als Folge steigender Bodenpreise und des allgemeinen Preisniveaus belegt. Eine Studie, die die Verdrängungsrichtung von Personen anhand von sechs Agglomerationen untersuchte (Wanner 2017: II), kommt zu dem Schluss, dass ärmere Haushalte tendenziell an den Stadtrand, jedoch nicht weiter

1 Wohnungsmärkte werden in der deutschsprachigen Literatur nach der sachlichen, regionalen und sozioökonomischen Dimension unterschieden (Beran/Nuissl 2019a: 14). Grundsätzlich teilt sich der Wohnungsmarkt in einen Miet- und einen Eigentumsmarkt auf (Herzog 2016: 49) und differenziert sich in weiterer Folge unter anderem nach Größe, Zuschnitt und Ausstattung der Wohnungen, nach Wohnlagen und Gebäudetypen aus (Beran/Nuissl 2019a: 14). Eine weitere Dimension bildet diejenige der regionalen Teilmärkte. Diese kommen dadurch zustande, dass Immobilien an den Boden gebunden sind. Regionale Teilmärkte unterscheiden sich nach ihren Ausmaßen, die unter anderem von der Qualität des Verkehrsnetzes und der Größe des Einzugsgebietes eines regionalen Arbeitsmarktzentrums abhängen (ebd.). Zu guter Letzt lassen sich Wohnungsmärkte nach ihrer sozioökonomischen Dimension unterscheiden, denn der Zugang zu den sachlichen Teilmärkten ist nicht für alle Bevölkerungsgruppen gleich. Einer der bedeutendsten Faktoren sind die finanziellen Ressourcen eines Haushalts. Weitere wichtige Faktoren sind Zugehörigkeit zu einer Ethnie und ähnliche segregierende Merkmale beziehungsweise Zuschreibungen (Beran/Nuissl 2019a).

auf das Land verdrängt werden. Eine weitere Schweizer Studie von der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) belegt, dass Gebäudesanierungen zu Mietzinserhöhungen führen. Ob es sich bei diesen baulichen Maßnahmen um energetische oder nicht-energetische Sanierungen handle, sei aufgrund der Datenlage jedoch schwer zu bestimmen. Die Studie verweist somit darauf, dass Sanierungen (im Allgemeinen) zu einem Verlust von günstigem Wohnraum führen, wovon besonders vulnerable Gruppen betroffen sind (ZHAW 2019: 25). Besonders in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ist zu beobachten, dass das Verfolgen immobilienwirtschaftlicher Strategien von Eigentümerschaften und die damit verknüpfte bauliche Aufwertung, die den politischen Vorgaben der Siedlungsentwicklung nach innen offensichtlich Sorge tragen, zur Verdrängung der bislang dort lebenden Menschen führen.

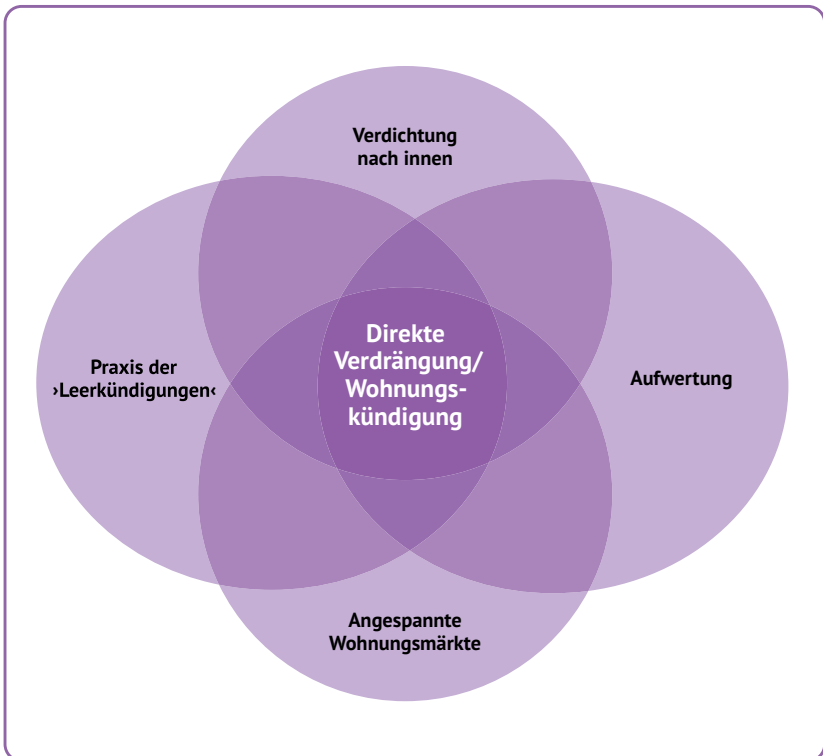
Praxis der ›Leerkündigungen‹

Dieses Geflecht aus unterschiedlichen Entwicklungen führt zur Verteuerung von Wohnraum. Die ansässigen Mieter*innen können ihre Wohnung nicht mehr bezahlen und müssen sich eine andere suchen (UNO 2009; Rérat et al. 2010). Wie bereits im vorherigen Abschnitt skizziert, verschärft sich im Zuge baulicher Verdichtungsbestrebungen und Aufwertungsabsichten die Situation auf den Schweizer Wohnungsmärkten. Sanierungen ganzer Liegenschaften, sogenannte Total-sanierungen, oder die Errichtung von Ersatzneubauten nach dem Abriss der alten Gebäudebestände führen dazu, dass ganzen Mieterschaften flächendeckend gekündigt wird. In der Immobilienbranche bezeichnet man dieses Vorgehen als ›Leerkündigungen‹. Teilweise nutzen profitorientierte Eigentümerschaften den ›Deckmantel‹ der Verdichtung nach innen, um Leerkündigungen zu legitimieren. Sie kündigen die bestehenden Mietverhältnisse mit den Altmietern*innen, um dann im Zuge der Neu- und Wiedervermietung eine Mietzinserhöhung durchzuführen (Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz 2018: 8). Gegen ein solches Vorgehen vonseiten der Eigentümerschaften sind die Mieter*innen in der Schweiz aus mietrechtlicher Sicht nur bedingt geschützt. Durch die Leerkündigung verlieren alle Mieter*innen einer Liegenschaft oder einer Wohnsiedlung ihre Wohnungen und müssen aus diesen ausziehen. Insofern lassen sich die entsprechenden Bauprojekte und damit einhergehenden Kündigungen als spezifische Fälle von Aufwertung und Verdrängung auf angespannten Mietwohnungsmärkten beschreiben.

Zwischenfazit: Besonders in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten führen bauliche Maßnahmen wie Sanierung oder Errichtung von Ersatzneubauten zu Mietpreissteigerungen und/oder Kündigungen der Mieter*innen. Diese problematische Situation für Mieter*innen lässt sich unter anderem auf Entwicklun-

gen zurückführen, die seit dem Inkrafttreten neuer rechtlicher, raumplanerischer Vorgaben zur Verdichtung nach innen zu beobachten sind. Insbesondere finanzkräftige Eigentümerschaften werden durch attraktive Bedingungen, die ihnen die Verdichtung bietet, zur Umsetzung rentabler, baulicher Aufwertungen angeregt. Oftmals mündet ihr Vorgehen in eine Praxis des Leerkündigens ganzer Liegenschaften oder Wohnsiedlungen. Damit wird deutlich, dass sich im Kontext von Reurbanisierung und der Finanzialisierung von Wohnraum verschiedene Interessen und Praktiken unterschiedlicher Akteur*innen überschneiden und vermischen. Insofern stellen die in den letzten Jahren vermehrten empirischen Untersuchungen von Verdrängung im Kontext von Gentrifizierung auch keine zufällige Entwicklung dar. Vielmehr lässt sich diese Entwicklung unserer Ansicht nach als wissenschaftliche Reaktion auf ein immer präsenter werdendes gesellschaftliches Phänomen deuten. Diese diskursive Rahmung stellt sowohl den Kontext als auch die Ausgangslage des Erkenntnisinteresses der vorliegenden Studie dar, mit der eine spezifische Form von *direkter Verdrängung* – erzeugt durch massenhafte Wohnungskündigungen innerhalb einzelner Siedlungen – untersucht wird.

Abb. 1: Diskursive Rahmung und Ausgangslage der vorliegenden Studie



Inspiziert durch die Studie »Urbane Raum(re)produktion – Soziale Arbeit macht Stadt« (Dirks et al. 2016) betrachten wir diese Gemengelage aus Verdichtung, baulicher Aufwertung, angespannten Wohnungsmärkten sowie der Praxis von Leerkündigungen als Ausdruck einer *urbanen Raumordnung*. Wir gehen davon aus, dass unter diesen gesellschafts-, stadt- und wohnungspolitischen Umständen der durch Kündigung herbeigeführte Wohnungsverlust als Fall von Ausschließung und Verdrängung für die (ehemaligen) Mieter*innen eine »Bewältigungsaufforderung« darstellt (Knabe/Leitner 2017: 236; Meuth/Reutlinger 2020).

Aus unserer bisherigen Einführung geht hervor, dass wir im Rahmen der vorliegenden Studie eine spezifische Form von Verdrängung untersucht haben: Die bisherigen Mieter*innen werden aufgrund der Leerkündigung ganzer Liegenschaften oder Siedlungen zum Auszug bewegt. Die Haushaltsmitglieder können die Gründe für den Auszug nicht kontrollieren oder beeinflussen, sie werden seitens der Verwaltung damit konfrontiert und ihnen bleibt nur, irgendwie damit umzugehen (Grier/Grier 1980: 256). Damit fokussieren wir unser Erkenntnisinteresse auf *direkte Verdrängung*, im Englischen als »direct displacement« (Marcuse 1985: 205) bezeichnet. Diese diskutieren wir im Weiteren primär in Zusammenhang mit Gentrifizierung (*gentrification-induced displacement*). Andere Ursachen und Spielarten von direkter Verdrängung, zum Beispiel Naturkatastrophen, großangelegte Bauprojekte von Autobahnen, bleiben in dieser Studie unberücksichtigt.

Verdrängung verweist im Weiteren auf einen durch die Wohnungskündigung erzwungenen Auszug nicht nur ärmerer Mieter*innen. Eine hilfreiche Abgrenzung zu anderen Formen eines Aus- und Umzugs, welche nicht als Verdrängung zu bezeichnen sind, haben Grier und Grier im Rahmen einer Studie vorgenommen (1980: 256): Demnach ist Verdrängung dann gegeben, wenn erstens die Gründe für den Auszug nicht von den Haushaltsmitgliedern kontrolliert oder verhindert werden können; zweitens, wenn der Auszug notwendig ist, obwohl alle Vertragskonditionen eingehalten wurden und somit keine unsachgemäße Nutzung des Wohnobjektes oder inadäquates Verhalten durch die Wohnenden vorliegt. Drittens werden Auszüge dann als Verdrängung erfasst, wenn sie notwendig sind, weil ein zukünftiges Wohnenbleiben unmöglich oder beschwerlich ist – zum Beispiel aufgrund baulicher Mängel oder weil aufgrund eines steigenden Mietzinses der Wohnraum nicht mehr leistbar ist. Wer wen verdrängt, wird hier offengelassen; das erscheint uns zentral. Unser Verdrängungsverständnis ist somit *nicht personalisiert* und grenzt sich von Auffassungen ab, in denen davon ausgegangen wird, dass eine wohlhabendere Gruppe eine ärmere Mieterschaft verdrängt (siehe u.a. Helbrecht 2016b: 9; Alisch/zum Felde 1990: 277).

Wohnungskündigungen, der Auszug aus der Wohnung und die oftmals damit verbundene Abwanderung aus dem Quartier im Zuge von baulichen Aufwertungs- und Verdichtungsprozessen bedeuten auf einer individuellen Ebene den Verlust der Wohnung, die anstrengende Suche nach einer neuen Bleibe und die

Notwendigkeit eines Umzugs. Leistbarer Wohnraum in der Nähe ist zumindest in dicht besiedelten Gebieten und auf angespannten Mietwohnungsmärkten selten vorhanden. Wie wir im empirischen Teil dieser Studie genauer aufzeigen werden, kommt die Wohnungskündigung für viele Mieter*innen einer ortsgebundenen und sozialen »Entwurzelung« gleich, der sie fremdbestimmt ausgesetzt sind. Wie von der Wohnungskündigung betroffene Mieter*innen es erleben, wenn sie *entmietet² und verdrängt werden*, und wie sie damit umgehen, ist bislang (international) im Vergleich zu Prozessen, Mechanismen oder Akteur*innen von Gentrifizierung wenig erforscht worden; das wissenschaftliche Interesse daran nimmt allerdings in jüngster Zeit zu (ausführlich zum Forschungsstand siehe Kapitel 2). Für eine umfassende Untersuchung des Phänomens der (direkten) Verdrängung (im Kontext von Gentrifizierung) ist es wichtig, neben den makro- und mesoanalytischen Faktoren (wie Ursachen und Formen von Verdrängung) auch einen mikroanalytischen Blick auf die Erfahrungen, die Perspektiven und Umgangsweisen der Verdrängten zu richten (siehe dazu Sakizlioglu 2014a: 259). Dabei sollte der Blick allerdings nicht nur verkürzt auf die Auswirkungen auf den Alltag der Betroffenen vor und nach der Verdrängung gerichtet werden, sondern auch auf die facettenreichen Erlebensperspektiven im Verdrängungsprozess. Dadurch rückt die Frage in den Blick, wie die Betroffenen – ob individuell oder kollektiv – mit diesem Erlebnis umgehen und wie sie es gegebenenfalls bewältigen.

-
- 2 Etymologisch hat der Begriff »entmieten« im Kontext der Wohn(ungs)forschung der letzten Jahre einen Bedeutungswandel erfahren. Der Duden erklärt den Begriff bezogen auf ein Gebäude oder eine Wohneinheit: »das Leerstehen eines Hauses, einer Wohnung bewirken, indem die Mieter, Mieterinnen zum Auszug veranlasst werden« (<https://www.duden.de/rechtschreibung/entmieten>). Allerdings lässt sich beobachten, dass »entmieten« zunehmend auch auf Personen bezogen verwendet wird, die von einer Wohnungskündigung betroffen sind – nicht zuletzt, um deren Position und Perspektive in den Mittelpunkt zu stellen, wie es auch im hier vorgestellten Forschungsprojekt intendiert war. Schon im Falle des sogenannten »Entmietungsgesetzes« (Gesetz über Mietverhältnisse mit Juden [30.4.1939 RGB], siehe auch Kapitel 6), welches den Nationalsozialisten im Zweiten Weltkrieg als Grundlage für die Wohnungskündigung jüdischer Mieter*innen diente, konnte der Begriff in diesem Sinne, das heisst auf die Menschen bezogen gelesen werden. Weiter lassen sich Analogien herstellen zu den Begriffen *enteignen*, bei welchem Menschen ihr Hab und Gut verlieren, *entrechten*, bei welchem Menschen um ihre Rechte gebraucht werden, sowie *evakuieren*, welches sich im heutigen Sprachgebrauch sowohl auf Gebäude bezieht, die geräumt werden, als auch auf Menschen, die in Sicherheit gebracht werden.

1.1 Das Forschungsprojekt WOHSOG – Fragestellung und Forschungsdesign

An dieser Perspektive auf Verdrängung setzt unsere vom Schweizerischen Nationalfonds (SNF) finanzierte Studie *»Entmietet und verdrängt werden – eine qualitative Studie zum Umgang mit Wohnungskündigungen im Zuge von baulichen Aufwertungen und Verdichtungen (Akronym: WOHSOG³)«* an. Deren Fragestellung und Forschungsdesign werden wir hier kurz skizzieren. Konkret interessierte uns die Perspektive von Menschen, die mittels Leerkündigungen wegen Totalsanierungen oder Ersatzneubauten aus ihren Wohnungen verdrängt wurden (Meuth/Reutlinger 2021, 2020; Furrer et al. 2021; Furrer et al. 2020; Reutlinger et al. 2021; Reutlinger et al. 2019). Vielfach wird diese als »Froschperspektive« (Eckardt 2018: 22) beschreibbare Sichtweise übergangen oder bleibt weniger sichtbar, da strukturelle Aspekte und damit die Vogelperspektive oder die Normalperspektive den öffentlich-politischen Diskurs dominieren; dies hat sich allerdings während der Projektlaufzeit deutlich verändert. So wird auch medial wie im wissenschaftlichen Diskurs zunehmend die Perspektive der Verdrängten ins Bewusstsein gerufen. Die vorliegenden, in dieser Publikation aufgearbeiteten Befunde zeigen die Relevanz dieser bislang immer noch zu wenig berücksichtigten Perspektiven auf.

Die von der hier untersuchten Form der Verdrängung betroffenen Mieter*innen stehen individuell vor der Herausforderung, eine neue und bezahlbare Wohnung zu finden. Vielfach gehen mit dem notwendigen Umzug der Verlust gefestigter sozialer Kontakte im Nahraum sowie die Sorge vor einem sozialen Abstieg einher. Hinzu kommen kaum sichtbare emotionale, psychische oder gesundheitliche Folgen. Verdrängung ist eine Erfahrung, die nicht nur alltagspraktisch, sondern auch emotional und biografisch zu verarbeiten ist. Was dieses soziale Phänomen für die betroffenen Menschen bedeutet, ist bisher in der Öffentlichkeit und in Kreisen der Raumplanung und Stadtentwicklung, aber auch im wissenschaftlichen Diskurs kaum diskutiert worden. Deshalb wurde im Projekt WOHSOG folgende Fragestellung verfolgt: *Wie erleben Mieter*innen ihre Wohnungskündigung im Zuge baulicher Aufwertungs- und/oder Verdichtungsprozesse und wie gehen sie damit um?*

Um die untersuchten subjektiven Perspektiven auf die Wohnungskündigung innerhalb konkreter Prozesse kontextualisieren zu können, boten sich Fälle zu spezifischen Sanierungs- beziehungsweise Ersatzneubauprojekten an. In diesem Sinne haben wir exemplarisch Fallstudien zu drei ausgewählten Totalsanierungs- respektive Ersatzneubauprojekten im Mietwohnungssektor durchgeführt. Die entsprechenden Projekte werden im Zuge baulicher Verdichtung und/oder

3 Der ursprüngliche, im Laufe des Projektes angepasste Titel lautete: Bewältigung von drohendem Wohnungsverlust – die soziale Seite gebietsbezogener baulich-planerischer Strategien (Akronym: WOHSOG).

baulicher Aufwertung in Deutschschweizer (Groß-)Städten mit angespannten Wohnungsmärkten umgesetzt. Den Mieter*innen in den von uns beforschten Liegenschaften beziehungsweise Siedlungen wurde bereits vor Beginn unserer Erhebung gekündigt beziehungsweise sie wurden bereits davor über eine anstehende Kündigung informiert. Ziel war es, vergleichbare, aber auch unterschiedliche Fallstrukturen und Bedingungen zu berücksichtigen, um kontrastierende Fälle (Fallebene: Siedlung/Gebiet) zu generieren. Alle drei Fallstudien beziehen sich auf Wohnungsbestände in unterschiedlicher Eigentümerschaft: Konkret handelt es sich um einen in der Schweiz ansässigen und global tätigen Finanzdienstleister, eine städtische Liegenschaft und die Pensionskasse einer regionalen Bank. Die Liegenschaften der ausgewählten Fälle werden durch dafür beauftragte Verwaltungen bewirtschaftet.

Die Datengrundlage bilden offene, erzählgenerierend gehaltene Leitfadeninterviews mit Mieter*innen sowie Begehungen und Beobachtungen in den Siedlungen vor Ort (siehe ausführlich Kapitel 3). Die Analyse der Daten orientierte sich an den methodischen und forschungspraktischen Zugängen der Grounded Theory, speziell dem handlungstheoretisch fundierten Kodierparadigma (Strauss/Corbin 1996). Für jede Fallstudie wurde zudem ein Gebietsporträt erstellt, welches der Kontextualisierung der erhobenen Daten dient. Es beschreibt das konkrete Planungsverfahren, die in das jeweilige Projekt involvierten Akteur*innen aus Eigentümerschaft, Hausverwaltung, Planung, Gemeinde und Sozialer Arbeit sowie die Wohnsituation in der Siedlung (siehe ausführlich Kapitel 4).

1.2 Aufbau der vorliegenden Publikation, Lesehinweise und Danksagung

Die vorliegende Publikation liefert neben dieser einleitenden diskursiven Konturierung als Ausgangslage der empirischen Studie auch eine Übersicht zum aktuellen Stand der Forschung mit Fokus auf die Perspektiven von Menschen, die verdrängt wurden. Außerdem stellen wir im weiteren Verlauf konzeptionelle sowie methodisch-methodologische Überlegungen zum Konzept der Verdrängung an. Kernstück des vorliegenden Buches bildet die Darstellung zentraler empirischer Befunde zum Erleben seitens der Mieter*innen und zu deren Umgang mit der Wohnungskündigung im Zuge baulicher Aufwertung und/oder Verdichtung.

Das zweite Kapitel von Teil I steht im Zeichen des Kontextwissens, um die empirische Studie verstehen und einordnen zu können. Zu diesem Kontextwissen gehört zum einen der Stand der internationalen Forschung über die Perspektive der von Verdrängung Betroffenen (Kapitel 2.1). Daneben sind aber auch Informationen zu Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik, zu Miet- und Eigentumsverhältnissen, zu den die Sanierung betreffenden gesetzlichen Bestimmungen und

zu dem politischen Ziel der baulichen Verdichtung in der Schweiz wichtig, um die Wohn- und Siedlungsdynamiken hierzulande besser nachvollziehen zu können (Kapitel 2.2).

Im dritten Kapitel führen wir in die drei Fälle und das Konzept der Fallstudien ein (Kapitel 3.1). Zudem beschreiben wir die Generierung sozialer Daten mittels qualitativer Interviews, das Sample und den Analyseprozess (Kapitel 3.2), um schließlich eine erkenntnistheoretische Rückbindung unseres forschungspraktischen Vorgehens an die Grounded Theory zu schaffen (Kapitel 3.3). Wir zeigen erstens auf, dass gerade die methodologischen Prämissen der Grounded Theory dazu geeignet sind, die Kontextualisierung der Subjektperspektive vorzunehmen. Zweitens ist auf Basis des handlungstheoretischen Kodierparadigmas eine qualitative Operationalisierung der Forschungsfragestellung möglich. Drittens zeigen wir auf, dass die erkenntnistheoretischen Prämissen der Grounded Theory dazu geeignet sind, die Prozesshaftigkeit von Verdrängung, das Erleben eines Wohnungsverlustes und den Umgang der Mieter*innen mit diesem Erlebnis zu erforschen.

Im Zuge des vierten Kapitels führen anschließend Eva Lingg und Anja Speyer im Teil II durch die Porträts der drei Fälle in die gebietsbezogenen, baulich-planerischen Strategien und deren Akteur*innen ein. Über die Porträts der Siedlungen *Wiesentalweg*, *Stadtpark* und *Bürgerstraße* kontextualisieren sie die jeweilige exemplarisch ausgewählten Fallbeispiele. Dadurch werden die Zusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen gebietsbezogenen, baulich-planerischen Strategien, dem ›Entmietungsprozess‹ und dem jeweiligen Fallbeispiel nachvollziehbar. Ziel des Kapitels ist es, den Lesenden kontextualisierendes Wissen an die Hand zu geben, vor dessen Hintergrund dann im weiteren Verlauf des Buches die Perspektiven der Mieter*innen betrachtet werden können.

Die dann folgenden Kapitel stehen ganz im Zeichen der Fülle an empirischen Ergebnissen zum Erleben der Wohnungskündigung seitens der Mieter*innen sowie deren Umgang damit. Die Kapitel 5 bis 7 sind jeweils ähnlich aufgebaut. Diese Struktur ergibt sich aus dem für die Studie leitenden methodischen Vorgehen im Stil der Grounded Theory. Die Analyse des umfassenden Datenmaterials führt zu drei zentralen Phänomenen: erstens dem *Erleben und den Effekten der Wohnungskündigung*, zweitens dem *Entmietetwerden* und drittens den *Ereignisdeutungen der Mieter*innen*. Diese drei Phänomene stellen bereits Abstraktionen zahlreicher empirischer Details dar (Grounded Theory: Ebene der Kategorien). Jeder dieser Kategorien widmen wir ein Kapitel.

Im fünften Kapitel fokussieren Miriam Meuth und Nicola Hilti das *Erleben sowie die Effekte der Wohnungskündigung* aus Sicht der Mieter*innen. Ursächliche Bedingungen, die zum Erleben und den Effekten der Wohnungskündigung führen, werden in der Darstellung ebenso berücksichtigt wie die Kontexte und Faktoren, die den Umgang der Mieter*innen mit dem Erleb(t)en bedingen. In diesem Zusammenhang wird ein besonderes Augenmerk auf das Thema der Emotionen gelegt.

Heidi Furrer und Miriam Meuth stellen im sechsten Kapitel die Sicht der interviewten Mieter*innen auf ihr *Entmietetwerden* dar und differenzieren die unterschiedlichen Umgangsweisen damit. Hierbei verdeutlichen sie insbesondere die Bedeutung von Macht respektive von Machtasymmetrien und Deutungshoheiten der verschiedenen Akteur*innen.

Anja Speyer, Eva Lingg und Christian Reutlinger gehen im siebten Kapitel den *Ereignisdeutungen der betroffenen Mieter*innen* rund um die Ursache, den Verlauf und die Folgen der Wohnungskündigungen nach. Sie erläutern, inwiefern aus dem entsprechenden Interviewmaterial die Pluralität der Betroffenheit und der Wahrnehmung von Verdrängung offengelegt werden kann. Anhand ihrer Erkenntnisse belegen sie den Einfluss von nahräumlichen Bezügen der Mieter*innen und ihren Auffassungen von gesellschaftlichen Mechanismen, Strukturen und Dynamiken auf die individuellen Deutungen, die im Umgang mit dem Wohnungsverlust zum Tragen kommen.

Im abschließenden Teil III führen wir die Ergebnisse zusammen und nehmen einen methodisch-reflexiven Ausblick vor: Im achten Kapitel verdichten und relationieren wir die gewonnenen empirischen Ergebnisse und binden diese zurück an bereits bestehende Erkenntnisse der Verdrängungsforschung sowie an unsere Diskussion der empirischen Ergebnisse. Es zeigt sich, dass im Fokus der Perspektiven der Mieter*innen das *Erleben des Entmietetwerdens als komplexer, machtvoller und widersprüchlicher Prozess* zulasten der Mieter*innen steht (Grounded Theory: Kernkategorie). Davon ausgehend lässt die methodische Verdichtung des empirischen Materials diverse *Umgangsweisen und modi* erkennen; sofern ein Kausalverhältnis eindeutig auszumachen ist, führen wir auch Einflussfaktoren auf, die die eine oder andere Umgangsweise eher bedingen.

Im neunten und letzten Kapitel reflektieren wir systematisch den im Projekt vollzogenen Forschungsprozess hinsichtlich der jeweiligen Positionalität der Forscher*innen. Wir rahmen diese Überlegungen und Explikationen durch methodisch-methodologische Perspektiven rund um (Selbst-)Reflexivität und Perspektivität im Kontext einer reflexiven Grounded Theory. Dies erachten wir nicht nur aus Gründen der Gütekriterien qualitativer Sozialforschung als zentral, sondern auch aufgrund des Charakters des Forschungsgegenstandes als unabdingbar.

Lesehinweise

Kursivsetzungen werden im Weiteren für Betonungen, Hervorhebungen, für englische Begriffe sowie für Bezeichnungen der empirisch rekonstruierten Phänomene verwendet.

Einfache Anführungszeichen verwenden wir dann, wenn wir uns von einer Aussage oder einem Begriff kritisch distanzieren.

Für *Querleser*innen* ist noch der Hinweis wichtig, dass besonders der Teil I für Leser*innen mit Interesse an konzeptionellen, methodischen und methodologischen Fragen der Verdrängungsforschung informativ sein könnte. In Kapitel 2.1 präsentieren wir eine Übersicht zu aktuellen Verdrängungsstudien aus Sicht der Betroffenen; eine derartige Übersicht gibt es bisher im deutschsprachigen Raum nicht (Leser*innen mit begrenzten Zeitressourcen seien auf das Zwischenfazit am Ende von Kapitel 2.1 verwiesen). Für methodologisch Interessierte stellen wir in Kapitel 3.3 dar, wie die qualitative Verdrängungsstudie in unserem Fall mittels der Grounded Theory erkenntnistheoretisch rückgebunden werden kann. Reflexive und methodologische Fragen diskutieren wir ferner in Kapitel 9.

Wer besonderes Interesse an den wohnungspolitischen Rahmungen hat, die für das Projekt WOHN-SOG zentral sind, findet diese in Kapitel 2.2 und im Detail in den einzelnen Beschreibungen der Fälle und entsprechenden Fallstudien in Kapitel 4. Informationen zum Projekt WOHN-SOG finden sich überblickshaft in Kapitel 1.1 und detaillierter im Hinblick auf das methodische Vorgehen in Kapitel 3.1 und 3.2.

Leser*innen, die mehr über die Fülle an Erkenntnissen zur Perspektive der Verdrängten erfahren möchten, finden das Gewünschte in den Kapiteln 5 bis 7. In diesen gibt es jeweils zum Ende der Unterkapitel Zwischenfazits sowie zum Ende der Kapitel Zusammenfassungen der zentralen Erkenntnisse zu dem jeweils analysierten Phänomen sowie den damit zusammenhängenden subjektiven Umgangsweisen. Die Synthese der empirischen Ergebnisse findet in Kapitel 8 statt, hier erfolgt die Darstellung jedoch in sehr abstrakter Form.

Danksagung

An dieser Stelle möchten wir uns als Hauptautor*innen dieses Buches bei allen Beitragenden bedanken, die zugleich gemeinsam mit uns das interdisziplinäre Projektteam zur Erforschung des Umgangs mit Wohnungskündigungen im Zuge von baulichen Aufwertungen und Verdichtungen gebildet haben. Namentlich sind das Heidi Furrer (Soziale Arbeit), Nicola Hilti (Soziologie), Eva Lingg (Architektur), Patricia Roth (Urban Design) und Anja Speyer (Soziologie/Geographie). Diese Vielfalt an unterschiedlichen Forschungsperspektiven unserer Mitautorinnen hat unsere Perspektiven als Co-Leitende (Miriam Meuth als Erziehungswissenschaftlerin mit einem Interesse an methodologischen und konzeptionellen Fragen der Wohn- und Verdrängungsforschung und Christian Reutlinger als Sozialgeograph und Erziehungswissenschaftler mit einem sozialräumlichen Blick) in einer Weise ergänzt, die das gemeinsame Verstehen und differenzierte Betrachten des Umgangs mit Wohnungskündigungen in hohem Maße gefördert hat. Ferner gilt unser Dank dem transcript Verlag und insbesondere Johanna Tönsing und Jakob Horstmann für die gute Zusammenarbeit bei der Entstehung die-

ses Buches. Madeleine Vetterli danken wir für die Übersetzungsleistung unserer Gedanken in eine grafische Sprache. Eleni Spiroudis hat uns bei der Fertigstellung des Manuskripts tatkräftig unterstützt. Zu guter Letzt möchten wir einen großen und aufrichtigen Dank aussprechen an alle Mieter*innen, die sich im Rahmen des Forschungsprojektes für ein Interview zur Verfügung gestellt, sich trotz der für sie sehr belastenden Situation für das Forschungsanliegen Zeit genommen und Energie aufgewendet haben. Die Interviewten waren sich dessen bewusst, dass sich an der von ihnen erlebten Situation durch unser Forschungsprojekt nichts verändern würde; gleichwohl hegten einige von ihnen die Motivation, dass sich durch ihre Beteiligung zukünftig etwas verändern möge. Der Widerspruch oder die Spannung zwischen diesen beiden Regungen bleibt bestehen.

Wohl wissend, dass sich durch ein solches Forschungsprojekt zukünftige ähnliche Fälle von Verdrängung aus der Wohnung und den Quartieren nicht verhindern lassen, hegen wir doch die Hoffnung, dass die an dieser Stelle verfolgte *subjektorientierte Sicht auf Verdrängung* nicht nur eine notwendige Ergänzung der wissenschaftlichen Debatten um Gentrifizierung und Verdrängung darstellt, sondern auch zu einer stärkeren öffentlichen Problematisierung von Wohnungskündigungen im Zuge von baulichen Aufwertungen und/oder Verdichtungen führen wird. Nicht zuletzt deshalb stellten sich für uns in diesem Projekt besonders Fragen nach der eigenen Positionalität und der eigenen (Ohn-) Macht im Forschungsprozess. Zudem ist es uns ein Anliegen, dass unsere Erkenntnisse mittels dieser Publikation nicht nur einem wissenschaftlichen Kreis, sondern weiteren Akteur*innen zur Verfügung stehen.