

6. Entmietetwerden

Heidi Furrer und Miriam Meuth

Im folgenden Kapitel fokussieren wir das zweite zentrale Phänomen, welches sich mit Blick auf die leitende Forschungsfrage nach dem Erleben und dem Umgang mit einer Wohnungskündigung im Zuge von baulichen Aufwertungen und/oder Verdichtungen aus dem empirischen Datenmaterial herauskristallisieren lässt. Das Phänomen fassen wir unter dem Begriff *Entmietetwerden*.

»Entmieten« ist ein Begriff, der in der Immobilienwirtschaft (Banz 2020), in Romanen (Köhler 2019), aktuell vermehrt in den Medien und auch in den von uns untersuchten Fällen gebräuchlich ist (siehe zur Herleitung auch die Fußnote 2 in unserer Einleitung). Der Begriff steht in der Immobilienwirtschaft dafür, dass der Leerstand eines Hauses beziehungsweise einer Wohnung erzielt werden soll, und zwar dadurch, dass die Mieter*innen zum Auszug motiviert oder genötigt werden. Hierzu muss seitens der Eigentümerschaft möglichst plausibel begründet werden, dass im bewohnten Zustand nicht saniert werden kann. Oftmals ist dies ein Graubereich und es werden subtile Strategien gewählt, um Mieter*innen zum Auszug zu bewegen. Dieser Versuch lohnt sich aus Perspektive der Immobilienwirtschaft, da vielfach »im Anschluss das Immobilienprojekt lukrativ« neu vermietet oder gar als Eigentumswohnungen verkauft werden kann (Bühlmann et al. 2011: 19).

Neben diesen aktuellen Praktiken von Eigentümerschaften und Verwaltungen, um den Leerstand von Häusern voranzutreiben und im weiteren Verlauf eine möglichst hohe Rendite zu erzielen, existiert mit Blick auf die historische Begriffsverwendung eine weitere, negativ besetzte Konnotation, die wir bereits in Kapitel 3.3 – als es um unser Prozessverständnis von »Entmieten« ging – kurz ansprachen. Negativ besetzt ist sie deshalb, weil im Nationalsozialismus ein *Gesetz über Mietverhältnisse mit Juden* (30.4.1939 RGB) in Kraft trat, das auch als »Entmietungsgesetz« bezeichnet wurde. Damit wurden nicht nur die Mietrechte von Jüd*innen außer Kraft gesetzt, sondern auch deren Enteignung ermöglicht (Bühlmann et al. 2011: 19).

Vor dem Hintergrund dieser historischen Konnotation sowie mit Blick auf die Schilderungen der aus ihren Wohnungen verdrängten Mieter*innen in dem vorliegenden Buch verwenden wir diesen Begriff aus der Immobilienwirtschaft be-

wusst, jedoch kritisch distanziert. In Hinblick auf die Leerkündigungen und die dahinterstehende Idee einer gewinnsteigernden Neuvermietung steht der Begriff im Weiteren für eine »menschenfeindliche« (Bühlmann et al. 2011: 19) Haltung respektive eine Art und Weise, wie mit den Mieter*innen umgesprungen wird. Das von den Interviewten wahrgenommene strategische und renditeorientierte Vorgehen der Eigentümerschaften ist in diesem Begriff also impliziert; der Kündigungsbegriff würde diese Sinnzusammenhänge beispielsweise nicht ausreichend berücksichtigen. Wenn es im Folgenden um das *Entmietetwerden* geht, gerät stets ein zeitlich gestaffelter *Prozess* aus Sicht der Interviewten, welcher durch die Eigentümerschaften und Verwaltungen initiiert wird, ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Zu diesem immobilienwirtschaftlich getriebenen Prozess zählt die Projektanalyse und Projektplanung (z.B. die Totalsanierung einer Liegenschaft oder die Erstellung eines Ersatzneubaus), eine allfällige Vorabinformation an die Mieter*innen über die baulich-planerischen Vorhaben der Eigentümerschaft und Verwaltung, gefolgt von einem Kündigungsschreiben und dem durch die Liegenschaftsverwaltung prozessierten Kündigungs- und Auszugsprozedere bis hin zum erzielten Leerstand der Gebäude.

Das Suffix *werden* verdeutlicht, dass es im Weiteren speziell um die Perspektive der aus ihren Wohnungen verdrängten Mieter*innen auf das »Entmieten« geht, um deren Erleben, deren Perspektiven und auch Kritikpunkte an einem solchen Vorgehen (analog beispielsweise zum Begriff des Enteignetwerdens). Zugleich ist darin die Position der Mieter*innen in der von ungleichen Handlungschancen geprägten Konstellation beschrieben: Von den Eigentümerschaften und Verwaltungen – ihnen kommt im Prozess eine aktiv steuernde und produzierende Rolle zu – werden die Mieter*innen zum Auszug gezwungen, mit ihnen wird etwas gemacht, das sie so nicht oder nur unter bestimmten Umständen beeinflussen können. Sie sind bezüglich des Auszugs und des damit einhergehenden Wohnungsverlustes fremdbestimmt, da sie über dieses Ereignis nicht verfügen oder entscheiden können.

Diese thematische Einordnung des Begriffs, mittels dessen wir das für dieses Kapitel zentrale Phänomen benannt haben, wird im Weiteren sukzessive veranschaulicht. Dazu legen wir jeweils in Unterkapiteln strukturiert vier *Facetten* (Grounded Theory: Subphänomene) des *Entmietetwerdens* dar. Durch diese Facetten wird das Phänomen weiter spezifiziert und differenziert. *Entmietetwerden* konkretisiert sich zunächst in der ersten Facette, in den Schilderungen der Mieter*innen zum *Verhalten der Eigentümerschaften und Verwaltungen* (Kapitel 6.1). Dieses wahrgenommene Verhalten hängt dann wiederum eng mit Beschreibungen der Interviewten von erlebten *Strategien der Eigentümerschaften und Verwaltungen* (Kapitel 6.2) zusammen. *Entmietetwerden* kann aber auch mittels empirischer Bezüge zum *Wandel in der Siedlung* (Kapitel 6.3) als einer dritten Facette beschrieben werden. Schließlich erweist sich die *Ungewissheit über die zukünftige Wohnsitua-*

tion (Kapitel 6.4) als eine letzte Facette, mittels derer das Phänomen spezifiziert und differenziert werden kann. Für die Beschreibung der Facetten wird in den jeweiligen Unterkapiteln exemplarisch auf die Perspektive einiger Mieter*innen zurückgegriffen; sei es durch Zitate aus den Interviews, sei es mittels Paraphrasierungen. Herausgestellt wird im Verbund mit diesen beispielhaften Bezügen zu den Betroffenen auch jeweils ihr *Umgang* mit dem *Entmietetwerden*. In Kapitel 6.5 fassen wir dann zentrale Ergebnisse des Phänomens *Entmietetwerden* zusammen und nehmen dabei einen systematischen Vergleich zwischen den Perspektiven der Mieter*innen aus den drei Siedlungen vor. Die Ergebnisse setzen wir mit machtheoretischen Blickwinkeln in Bezug, da diese theoretische Perspektive sich nicht nur mit Blick auf das empirische Material aufdrängt, sondern uns im Analyseprozess auch geholfen hat, die Ergebnisse begrifflich zu schärfen. Abschließend fokussieren wir die mit dem Phänomen *Entmietetwerden* deutlich gewordenen Umgangsweisen der Mieter*innen. Mit diesen *Umgangsweisen* clustern und abstrahieren wir den bis dahin in Kapitel 6 dargelegten Umgang der unterschiedlichen Mieter*innen (Kapitel 6.6) (zur Abstraktionsebene der Umgangsweisen siehe Kapitel 3.2).

6.1 Verhalten der Eigentümerschaften und Verwaltungen aus Sicht der Mieter*innen

Wenden wir uns nun der *ersten* von vier Facetten des *Entmietetwerdens* – namentlich der Facette des *Verhaltens der Eigentümerschaften und Verwaltungen*, wie es aus Sicht der Interviewten beschrieben wird – und dem damit zusammenhängenden Umgang der Mieter*innen zu. Anhand exemplarisch ausgewählter Interviewpartner*innen und ihrer Aussagen veranschaulichen wir nun diese Facette, mit der die Interviewten thematisieren, wie die Eigentümerschaften und teilweise auch die Verwaltungen sich ihnen gegenüber im Prozess des ›Entmietens‹ verhalten. Sie problematisieren die »Art und Weise« des Umspringens mit ihnen als Mieter*innen. Sie bewerten und kritisieren deren Verhalten als »nicht richtig«, als »unfair«, »unanständig«, »Schweinerei« und als »jenseits von Gut und Böse«. So könne man nicht mit Menschen umgehen, erklärt Frau Tanner (*Bürgerstraße*), eine ältere Dame, die schon drei Jahrzehnte in der nun gekündigten Wohnung lebt und wegen harter biografischer Erfahrungen sehr eng mit dem Quartier verbunden ist. Sie fragt sich: »Was sind das für Menschen, die da dahinterstecken?«

Die Interviewten führen das seitens der Eigentümerschaft und der Verwaltungen erlebte Verhalten auf deren Renditeorientierung zurück. Sie wünschen sich, dass sie als Mieter*innen »menschlicher« behandelt werden, was für sie kurz gesagt bedeutet, dass sie nicht nur in ihrer Rolle als kündbare Mietparteien, sondern auch als in den Wohnungen lebende Menschen adressiert werden. Unter

Rückgriff auf vier exemplarische Perspektiven von Interviewten sowie deren Umgang damit veranschaulichen wir dies nun.

Beispielsweise setzt sich Frau Neumann (*Bürgerstraße*) im Interview immer wieder intensiv mit dem Verhalten der Eigentümerschaft sowie der Verwaltung auseinander. In Kapitel 5 wurde diese Mieterin bereits dahingehend eingeführt, dass sie sehr eng mit ihrer spezifischen Wohnung verbunden ist, da diese »atmosphärisch« für sie perfekt sei und sie sich sicher ist, dass sie sich eine solche Wohnung in der Stadt nicht mehr wird leisten können. Sie äußert ihre Kritik an der Art und Weise des Umspringens mit den Mieter*innen nicht nur im Interview, sondern auch direkt gegenüber einem Mitarbeiter der Pensionskasse. Damit erhofft sie sich für die Zukunft ein anderes Vorgehen der Eigentümerschaft:

»Überlegt euch das nächste Mal gut, was ihr macht, und ich hoffe, ihr habt auch etwas draus gelernt, und man muss ja auch nicht so einfahren, und man muss ja auch nicht grad mit so Anwälten, die dann nachher alle Leute devastated zurücklassen, das ist ja nicht, finde ich, der Sinn und Zweck!« (Frau Neumann, *Bürgerstraße*)

Zugleich geht sie trotz dieser Anrufung und dieses Appells an eine andere Praxis des »Entmietens« davon aus, dass die Eigentümerschaft die Mieter*innen weiterhin derart behandeln werde; sie rechnet also nicht mit einem Erfolg. Das erklärt sie sich damit, dass die Eigentümerschaft an einem offenen und respektvollen Umgang mit ihnen als Mieter*innen nicht interessiert sei, da sie von »ganz einem anderen Ort« käme. Diese Aussage kann dahingehend gedeutet werden, dass Frau Neumann neben den unterschiedlichen Positionen und Rollen auch auf verschiedene Ziele und Wertorientierungen, insbesondere ein unterschiedliches Gerechtigkeitsempfinden bei der Eigentümerschaft und bei ihr als Mieterin verweist. In diesem Zusammenhang formuliert sie im Interview gewissermaßen als Umgang mit diesem Verhalten ihren Wunsch beziehungsweise Gegenvorschlag: Aus ihrer Sicht wäre es notwendig und sinnvoll, dass sich alle Beteiligten an einen Tisch setzen und »offen miteinander rede[n]«. Für sie ist die ganze Entwicklung »einfach wahnsinnig«. Man solle sich klarmachen, was die Kündigungen und deren Ablauf für die Menschen bedeuten. Die scharfe Kritik sowie das Formulieren von Gegenentwürfen gelingt Frau Neumann aufgrund ihres im Verlauf des *Entmietetwerdens* angeeigneten Wissens, welches wiederum durch den Einbezug eines lokalen Politikers möglich wurde. Weiter entwickelt Frau Neumann durch diese Erfahrung der Kündigung eine neue politische Haltung, die dazu beiträgt, dass sie sich kritisch gegenüber dem Vorgehen der Eigentümerschaft und Verwaltung äußert.

Ein weiteres Beispiel stellt die Position des pensionierten Herrn Niederer (*Wiesentalweg*) dar, der sehr wütend ist über die Art und Weise, wie die Mieter*innen behandelt werden und der bereits im vorherigen Kapitel als wütender und enttäuschter Pensionist eingeführt wurde. Er steht für seine Rechte ein, vertritt diese

vehement. Er kritisiert die Vorgehensweise der Eigentümerschaft dahingehend, dass sie von einer Profitorientierung geprägt sei, aufgrund deren ohne Rücksicht auf die Mieter*innen gehandelt werde. Es würden also Verluste bewusst in Kauf genommen, zum Beispiel dass Menschen in der Wohnungslosigkeit enden könnten. Ebenso wenig werde auf »den kleinen Mann« geschaut. Herr Niederer spricht die strukturelle Ersetzbarkeit von Mieter*innen an; man sei nur noch eine Nummer in einer Wohnung. In seinem Erleben sei es der Verwaltung »scheißegal«, wie es ihnen als Mieter*innen gehe. Von einer Vertreterin der Pensionskasse spricht er als einer »himmeltraurige[n] Frau«, da ihr das Geld mehr wert sei als die Menschen. Vor dem Hintergrund der »Entmietungspraxis« der Verwaltung verlangt Herr Niederer aktive Unterstützung durch diese. Er markiert, was er als recht und unrecht empfindet, und bespricht dies auch mit Dritten (Bekannten aus dem Quartier), denen er empfiehlt, ihr Recht einzufordern. Seine Einschätzung des Verhaltens gegenüber den Mieter*innen hängt stark mit seiner Haltung und seinen persönlichen Werten zusammen. Vor diesem Hintergrund empfindet er das Umspringen mit ihm als verletzend.

Frau Tanner (*Bürgerstraße*), die sich ja fragt, was das für Menschen seien, setzt sich intensiv mit der Renditeorientierung auseinander, die sie als prägend für das Verhalten der Eigentümerschaft erlebt. Sie empört sich darüber, dass man mit der Eigentümerschaft nur auf der »Geldebene« reden könne, da sie sich vor allem am Geld orientiere. Das drückt sich für sie auch in ihrer Erfahrung aus, dass ein Vertreter der Pensionskasse sie primär als »Kundin« adressiere. Darauf reagiert Frau Tanner gegenüber der Eigentümerschaft mit Kritik: »Und dann sage ich: ›Wissen Sie was? Wir sind keine Kunden, wir sind Menschen!‹, oder: ›Und das macht ihr mit Menschen! Einfach zack, drei Monate, rauswerfen!‹, und das finde ich, einfach wirklich das Hinterletzte.« Sie verdeutlicht, dass sie sich angesichts der Art und Weise, wie die Eigentümerschaft mit ihr umspringe, als Mensch nicht ernst genommen fühle, ihr vielmehr die Funktion einer »Geldmaschine« zugewiesen werde. Gleichzeitig äußert sich mit der negativen Kritik ihr Umgang mit solch einer als menschenunwürdig erlebten Renditeorientierung.

Eine Ausnahme stellen zwei Interviewte dar, die selbst von Kapitalerträgen leben. Diese äußern generell ihr Verständnis für das Prinzip der Gewinnorientierung, fügen allerdings ebenfalls hinzu, dass diese nicht gänzlich für einen solchen Prozess leitend sein dürfe. Die rund 60-jährige Frau Iten (*Bürgerstraße*), die aktuell nicht erwerbstätig ist und mit ihrem Partner in einer großzügigen Fünfstückwohnung lebt, erlebt die skurrile Situation, dass sie von derjenigen Pensionskasse »entmietet« wird, bei deren Bank sie selbst vermögende Privatbankkundin ist. Vor diesem Hintergrund kritisiert sie denn auch nicht die Renditeorientierung oder die Kündigung per se. Sie erhebt jedoch ebenso wie die anderen Mieter*innen Einwände bezüglich der Art und Weise, wie die Kündigung übermittelt und legitimiert wurde: ohne Anteilnahme, ohne Entschuldigung.

»Und dann ist's auch noch grad der Tag gewesen, wo wir vorher in der (NAME)-Straße beim Privatbanker gewesen sind und als wir zurückgekommen sind, ist der Zettel, eben [...], und dann gleichzeitig der kalte Brief, also wirklich der Brief ohne eigentlich, ja, ganz am Schluss kommt dann etwas von Bedauern, aber fängt einfach an, dass man jetzt müsse total sanieren, weil man für den Destinatär einfach eine bessere Ausnutzung haben muss.« (Frau Iten, Bürgerstraße)

Vor dem Hintergrund ihrer Erfahrung als Bankkundin und zugleich Mieterin macht sie klar, dass das Verhalten der Eigentümerschaft auf deren Menschenbild zurückgehe, fügt dann aber zugleich auf Nachfrage hinzu, dass die Pensionskasse beziehungsweise Bank eigentlich kein anständiges Menschenbild habe, sondern lediglich am Profit orientiert sei. Für sie stellt sich ein solches Verhalten der Eigentümerschaft im *Entmietetwerden* als verletzend dar. Ihr zentraler Umgang mit der als menschenunwürdig erlebten Renditeorientierung stellt insofern auch ihre Kritik gegenüber der Eigentümerschaft und Verwaltung dar. Kritik als Umgang mit dem wahrgenommenen Verhalten ist bei ihr durch ihre Erfahrungen mit Verdichtungs- respektive Totalsanierungsmaßnahmen bedingt, ebenso wie durch das ihr zur Verfügung stehende Wissen, wie die »Wirtschaftswelt« funktioniere.

Zusammenfassend zeigt sich im *Verhalten der Eigentümerschaften und Verwaltungen* als eine erste Facette des Phänomens *Entmietetwerden*, dass sich jenes Verhalten im Erleben der Mieter*innen besonders auf zwei thematische Nuancierungen zu spitzen lässt:

- Modus des Umspringens mit den Mieter*innen: Die Mieter*innen fühlen sich aufgrund des *Verhaltens der Eigentümerschaften und Verwaltungen* nicht als Menschen oder in ihrer Rolle als Mieter*innen ernst genommen. Sie haben den Eindruck, einen Objektstatus zu erhalten, zur »Ware« zu werden, eine »Nummer« unter vielen und austauschbar zu sein. Dadurch fühlen sie sich mit ihren Gefühlen, Erfahrungen und in ihrer Wohnsituation nicht ernst genommen, sondern menschenunwürdig, ja, teilweise auch skrupel- und schonungslos behandelt.
- Renditeorientierung, die als menschenunwürdig erlebt wird: Diese wird sehr negativ thematisiert und führt dazu, dass die Mieter*innen den Eindruck haben, nichts wert zu sein, dass die Eigentümerschaften beim »Entmieten« nur auf den Gewinn, die Investition aus sind und nicht auf die Bedürfnisse der Mieter*innen achten.

Insbesondere auf diese Renditeorientierung bezieht sich die *Kritik* der Mieter*innen als eine wichtige Form des Umgangs mit dem *Entmietetwerden*. Dies ist besonders denjenigen Interviewten möglich, die über Wissen zu gesellschafts-

politischen Strukturen und Ungleichheitsverhältnissen verfügen und ihre Kündigungs- und Verdrängungserfahrung in einem größeren Ganzen zu verorten und zu reflektieren in der Lage sind.

6.2 Erleben der Strategien der Eigentümerschaften und Verwaltungen

Eng mit der ersten Facette ist die zweite Facette des *Entmietetwerdens* verbunden, namentlich *Strategien der Eigentümerschaften und Verwaltungen*, wie sie aus der Erlebensperspektive der Interviewten wahrgenommen und beschrieben werden. Ihr Erleben des *Entmietetwerdens* wird also auch von in bestimmter Weise wahrgenommenen Strategien der Eigentümerschaften mitbedingt. Die Mieter*innen beschreiben sehr detailreich Strategien, die aus ihrer Sicht vonseiten der Eigentümerschaften und Verwaltungen im ›Entmietungsprozess‹ eingesetzt werden. Fasst man unter Strategie einen »genaue[n] Plan des eigenen Vorgehens, der dazu dient, ein militärisches, politisches, psychologisches, wirtschaftliches o. ä. Ziel zu erreichen, und in dem man diejenigen Faktoren, die in die eigene Aktion hineinspielen könnten, von vornherein einzukalkulieren versucht« (Dudenredaktion o.D.), so wird mit Blick auf die Beschreibungen und Erzählungen in den Interviews deutlich, dass die Eigentümerschaften aus Sicht der Mieter*innen derart planvoll handeln. Vergegenwärtigt man sich das zu Beginn des Kapitels 6 dargelegte Ziel des ›Entmietens‹, den Leerstand der Gebäude zu erreichen, so stellen sich die von den Mieter*innen beschriebenen Strategien der Eigentümerschaften, die das *Entmietetwerden* ihrer Ansicht nach prägen, geradezu als für dieses Ziel funktional heraus.

Die von den Mieter*innen wahrgenommenen Strategien der Eigentümerschaften und Verwaltungen können zu zehn Strategien geclustert und verdichtet werden. Dieses Bündel an Strategien führen wir im Weiteren aus, und zwar unter Einbezug exemplarischer Bezüge zu Aussagen der Interviewten sowie zu deren Umgang mit den erlebten Strategien. Teilweise sind zudem Bezüge zum empirischen Material aus den Beobachtungen sowie Protokolle von Gesprächen mit Vertreter*innen der Eigentümerschaften als ergänzende Illustrationen passend. Die Reihenfolge, wie wir diese darlegen, ist insofern willkürlich gewählt, als die Strategien sehr eng miteinander verwoben sind und sich teilweise überlappen. Dennoch lohnt sich diese analytische Trennung im Interesse einer Strukturierung dieser Facette des *Entmietetwerdens*.

Die geschilderten Strategien verbindet ein bewusstes »Taktieren« der Eigentümerschaft mit der »menschlichen Psyche«, um die klaren Worte von Frau Lantos (*Bürgerstraße*) diesbezüglich zu verwenden. Frau Lantos kennen wir aus Kapitel 5 bereits als sehr reflektierte, informierte und kritische Person, die seit gut 30 Jahren in der Wohnung lebt, die ihr nun gekündigt wurde. Perspektivisch möchte sie dann mit ihrem Partner, der ebenfalls in der Siedlung lebt, in eine neue Wohnung

ziehen. Auch in Hinblick auf die unterschiedlichen »Entmietungsstrategien«, die die Interviewten schildern, wird erneut deutlich, dass ihnen die Zusammenhänge und Abhängigkeitsverhältnisse sehr bewusst sind. Das Verhalten der Eigentümerschaft den Mieter*innen gegenüber sei eingelagert in ein systematisches Vorgehen, eben in die Strategien, die für Frau Lantos gebündelt einem »*Demoralisierungsverfahren*« und einem Spiel mit der menschlichen Psyche gleichen:

»Also eben, auch wieder so, also ich habe das Gefühl, das war wirklich eine absolute Taktik, Psychologie und Erfahrung, wie der Mensch funktioniert. Und wenn man's so anwendet und den kleinstmöglichen Spielraum gibt, der überhaupt rechtlich möglich ist, dann funktioniert der Mensch völlig anders, dann funktioniert er eben mehr oder weniger kopflos. Und, ich bin sehr von dieser Taktik überzeugt, dass es so die Überlegungen waren.« (Frau Lantos, Bürgerstraße)

Ihrer Ansicht nach ist genau dies das Ergebnis einer »aggressiven Rechtsberatung«, die die Eigentümerschaft herangezogen habe und die das »radikale« Vorgehen begünstige. Zudem spricht sie an, dass sie Strategien berücksichtigen würden, wie die menschliche Psyche funktioniere, dass die Menschen zum Reagieren gebracht würden, zum »kopflosen« Handeln, und zwar angetrieben durch zeitlichen Druck, der schließlich auch den Widerstand der Mieter*innen erschwere. Der knappe zeitliche Handlungsspielraum zwingt schließlich die Mieter*innen dazu, lediglich zu reagieren statt zu agieren:

»Die Leute haben genau so funktioniert, wie's die Psychologie des Menschen voraussetzt. Also man, es wird einem etwas entzogen, etwas sehr Unerwartetes und man weiß nicht recht, was man tun soll, will und man macht einfach mal. Und ich glaube, wenn dann die Mieter etwas mehr Zeit zur Verfügung hätten, die hätten sich anders formiert und deshalb, sage ich, ist es ein Demoralisierungsverfahren, weil den Menschen wird keine Zeit gegeben, sich zu formieren.« (Frau Lantos, Bürgerstraße)

Frau Lantos' Umgang mit den als demoralisierend empfundenen Strategien erweist sich als vielfältig und differenziert. Als prägnantester Umgang zeigt sich jedoch die sehr scharfsinnige und reflektierte Kritik an der Eigentümerschaft und Verwaltung. Hierfür spielen Frau Lantos' Lebensphilosophie, ihre persönlichen Werte und ihre Haltung sowie ihr Wissen und ihre Reflexionsfähigkeit über gesellschaftspolitische Prozesse förderlich hinein.

Nun kommen wir zu den einzelnen Strategien, welche dieses Konglomerat der »Demoralisierungsverfahren« ausmachen. Wir haben versucht, soweit dies möglich und sinnvoll ist, eine zeitliche Sortierung vorzunehmen, die dem Verlauf des »Entmietungsprozesses« folgt. Häufig erstrecken sich die Strategien aber auch über den gesamten Prozess und betreffen nicht nur einen Zeitpunkt.

Immobilie über Jahrzehnte verwahrlosen lassen

Den baulichen Zustand der Häuser über Jahre beziehungsweise Jahrzehnte zu vernachlässigen, wird seitens der Interviewten als eine wichtige Strategie des ›Entmietens‹ von Häusern und auch ihres damit einhergehenden, persönlichen *Entmietetwerdens* erlebt und kritisiert.

So steht für Frau Illic (*Stadtspark*) – die seit ihrer Geburt und auch noch nach dem Tod ihrer Eltern mit ihrer Schwester in der nun gekündigten Wohnung lebt – fest, dass die Eigentümerschaft vor dem Hintergrund der geplanten Erneuerung die Immobilie aufgegeben habe:

»Ich meine jetzt haben sie das Haus aufgegeben. Da wird nicht mehr so vieles gemacht. Es ist ein bisschen traurig. Ich meine, seit 20 Jahren ist da nie etwas gemacht worden. Es muss ja nicht eine komplette Renovation mit dem Gasherd oder so sein. Streichen oder irgendetwas. Das hat man hier vollkommen vernachlässigt.« (Frau Illic, *Stadtspark*)

Auch Herr Euler spricht die gezielte Verwahrlosung als bewusste ›Entmietungsstrategie‹ der Eigentümerschaft an. In dem Haus, in dem Herr Euler wohnte, sei das Dach schon länger undicht gewesen (noch vor der Kündigung), und es habe lange gedauert, bis es repariert wurde:

»Die Dächer waren ja bei uns oben undicht, dass es überall durchgeregnet hat. Und das war vor dem Winter, also da hätte sich die NAME-Liegenschaftsverwaltung darum kümmern können. Da haben sie gesagt: ›Ja, da können wir gerade nichts machen, da müssen wir warten bis der Winter vorbei ist.‹ Und dann hat es den ganzen Winter durch da reingeregnet. Die Wohnung war nachher komplett verschimmelt, die ganzen Wände. Und nachher hat man es einfach übergestrichen und dann die nächsten Mieter reingeschickt. Ja dann, und hat denen natürlich nichts davon erzählt.« (Herr Euler, *Wiesentalweg*)

Wieder einmal geht Herr Euler – zumindest retrospektiv und in der Interviewsituation – mit dieser erlebten Strategie der Eigentümerschaft in der Weise um, dass er sie kritisiert. Dabei bezieht er auch vorhandenes Wissen mit ein, wie Sanierungsprozesse andernorts anders gestaltet werden.

Eine weitere Argumentationslinie bringt Frau Iten (*Bürgerstraße*) vor, die vor dem Hintergrund ihres Verständnisses der Investitionslogiken von Anleger*innen die beobachtete bauliche Verwahrlosung der Immobilie, in der sie wohnt, als klares Indiz für eine anstehende Totalsanierung deutet. Das Nichtstun, Nichtinvestieren und damit die bauliche Verwahrlosung der Immobilie seien eine gezielte

renditeorientierte Strategie, so zumindest unsere Lesart ihrer impliziten Andeutung zum Ende des folgenden Zitats:

»Man hat aber nie mehr davon geredet, dass man Fensterfassaden streicht, also es hat sich so abgezeichnet, [...] dass man gar keinen Unterhalt mehr macht. Also dass man sanieren muss, ist für mich nicht die Frage, [...] sondern einfach, wie, und ob man denn wirklich alle, eben, diese Kündigungen braucht und so, aber dass sie nichts mehr investiert haben, das hat sich abgezeichnet, also das ist wirklich, das ist eine Frage gewesen von der Zeit. Und wenn man gleichzeitig ein bisschen die Wirtschaftswelt versteht, ist's auch klar, um was es am Schluss geht.« (Frau Iten, Bürgerstraße)

Als Umgang mit dieser Strategie des *Entmietetwerdens* formuliert sie Gegenentwürfe und was sie sich stattdessen von der Eigentümerschaft und Verwaltung gewünscht hätte, nämlich wie man anders hätte sanieren können.

»Radikale« und zeitgleiche Kündigung

Hier werden die Planung und das gesamte Management kritisiert, verbunden mit der Betonung der Betroffenen, dass es nicht so »radikal« hätte sein müssen. Was juristisch formal und als Absicherung für die Eigentümerschaften und Verwaltungen dient, wird von den betroffenen Mieter*innen jedoch als nicht adäquat, sondern als »radikal« und skrupellos, ja, gar »dilettantisch« (siehe ausführlich Kapitel 5) erlebt.

Von einer solchen »dilettantische[n] Planung« spricht Herr Euler (*Wiesentalweg*), denn er ist sich sicher, dass diese »radikale« und zeitgleiche Kündigungsstrategie nicht notwendig gewesen wäre. Gerade solch große Projekte müssten anders geplant und umgesetzt werden, davon ist er überzeugt:

»So eine große Menge, das kann man nicht sozialverträglich machen. Da muss man gestaffelt umbauen über ein paar Jahre, so dass man nicht so viele Leute auf einmal rauswirft. Und dass man eben auch einen Plan hat, wie die Leute untereinander umziehen können, oder in eine andere Wohnung wieder rein. So eine Renovierung, das ist ja möglich.« (Herr Euler, Wiesentalweg)

Diese Kündigungsstrategie ist für ihn einmal mehr Ausdruck des Desinteresses der Eigentümerschaft an den Leuten. Sein Misstrauen und sein Unrechtsempfinden werden hier deutlich. Damit einhergehend kritisiert er auch das Desinteresse der Eigentümerschaft an den »sozialen Folgen« der Kündigung und eines so geplanten Vorhabens, bei dem kein Blick auf die dort wohnenden Menschen gerichtet werde, lediglich das finanzielle Interesse habe gezählt.

»Schon mal das Ganze gestaffelt zu planen, also die Umbauarbeiten so gestaffelt zu planen, dass es nicht nötig ist, so viele Leute auf einmal auf die Straße zu setzen. Das wäre möglich gewesen. Also das war ja völlig dilettantisch geplant oder einfach mit einem Desinteresse. Kein Interesse an den sozialen Folgen. Keine Sicht auf die Leute, die da drin wohnen, sondern einfach nur finanzielles Interesse.« (Herr Euler, Wiesentalweg)

Herr Euler kritisiert hier nicht nur die Praktik, sondern erachtet sie grundsätzlich als illegitim und nicht notwendig. Durch den Zusatz, dass es der Eigentümerschaft lediglich um die Finanzen gehe, wird klar, dass aus seiner Sicht die Menschlichkeit, die »sozialen Folgen« diesem Gewinndenken untergeordnet werden. Die geäußerte Kritik an den Strategien der Eigentümerschaft und Verwaltung stellt für Herr Euler insgesamt einen wichtigen Umgang mit seiner Erfahrung des *Entmietetwerdens* dar. Dies ist ihm möglich, da er über Wissen zu gesellschaftspolitischen Strukturen verfügt. Die Interview-Interaktion ermöglicht es ihm, diese Kritik zu formulieren.

Diese massive Form der Kündigung stösst seitens der Mieter*innen auf Unverständnis. Besonders in der Siedlung *Wiesentalweg*, da man dort unter den Bewohner*innen zum Teil (durchaus auf der Basis von Fachwissen) davon ausgeht, dass auch im bewohnten Zustand hätte saniert werden können.

Einhalten mietrechtlicher Mindeststandards

Rechtlich sind in den drei Fällen die Mindeststandards der Kündigungen durch die Eigentümerschaften eingehalten, teilweise auch ausgereizt worden. Das heißt, dass die mindestens dreimonatige Kündigungsfrist in schriftlicher Form auf einem amtlich zugelassenen Formular formal richtig vollzogen wurde. Die Interviewten nehmen wahr, dass sich die Eigentümerschaft dadurch juristisch unangreifbar machen und so ein Machtungleichgewicht entsteht. Auch vor der Schlichtungsbehörde haben sie den Eindruck, durch das formal juristisch vollzogene Verfahren der Eigentümerschaft am »kürzeren Hebel« (Frau Neumann) zu sitzen, und sehen sich selbst als chancenlos.

Dass allfällige Anfechtungen der Wohnungskündigungen durch die Mieter*innen und damit die eingeschaltete Schlichtungsbehörde bereits im »Entmietungsmanagement« eingeplant werden, davon ist Frau Nolde (*Bürgerstraße*) überzeugt. Frau Nolde ist uns aus Kapitel 5 bereits dadurch bekannt, dass ihre Familie vorausschauend und die Kündigung antizipierend im lieb gewonnenen Quartier eine Eigentumswohnung kaufte. Dass strategisch die dreimonatige Kündigungsfrist eingehalten worden sei, erklärt sie sich mit der bereits im Planungsprozess einkalkulierten Erstreckung (Verlängerung) der Mietverhältnisse: »Zuerst ein Schock, und dann gibt man ihnen noch ein kleines Zuckerli, dann freuen sich alle

und sind zufrieden, und dann gehen sie sowieso!« Das sei alles »anwälterisch-taktisch« geplant:

»Das war alles so anwälterisch-taktisch abgestimmt, habe ich den Eindruck. Im Sinne von: ›Man macht jetzt einmal einen Schock vor Weihnachten, ist egal. Man macht diesen Schock und dann gibt man ihnen schon noch etwas, weil eben, wir müssen sowieso verlängern, aufgrund von den Schlichtungsbehörden und so weiter! Ich glaube, damit haben sie sowieso gerechnet. Und offensichtlich hat's funktioniert. Der Plan ist für sie aufgegangen. Also ich glaube, Ende November wird niemand mehr da in den Wohnungen sein.« (Frau Nolde, Bürgerstraße)

Ihr Umgang mit dieser Strategie der Einhaltung mietrechtlicher Mindeststandards besteht in ihrer scharfsinnigen Reflexion darüber sowie in ihrer erneut geäußerten Kritik an der Eigentümerschaft und Verwaltung.

Genau diese Wahrnehmung des »anwälterisch-taktisch[en]« Planens kann anhand von Äußerungen aus einem Interview mit Herrn Dähler, einem recht jungen Mitarbeiter der Verwaltung, der gezielt für die Abwicklung des ›Entmietens‹ eingestellt wurde, unterstrichen und belegt werden:

»Also, es fängt dann halt mal an, dass wir Sitzungen gehabt haben mit dem Herrn NAME-Vertreter-Eigentümerschaft und mit dem Rechtsanwalt, weil wir haben müssen Fragen klären wie: ›Wann tut man künden, also zu welchem Zeitpunkt?‹ Nicht, dass es zu früh ist oder zu spät. ›Wie tut man diese Kündigung überhaupt schreiben? Was nimmt man rein?‹ Die Begründung und so weiter, dass das dann auch rechtlich solide ist, wenn es dann angefochten wird.« (Herr Dähler, Verwaltung Wiesentalweg)

Aus Gesprächen mit der Eigentümerschaft einer der Siedlungen geht hervor, dass diese vorab und zu ihrer optimierten Projektplanung neben einer juristischen Absicherung auch noch einen Auftrag zur Abklärung von »Härtefällen« unter den aktuellen Mieter*innen vergab. Auf diese Weise sollte sichergestellt werden, dass mögliche Einsprachen keinen Erfolg haben werden; den als Härtefälle identifizierten Personen wurde aktiv geholfen, eine neue Wohnung zu finden, damit es nicht infolge von Einsprachen zu Bauverzögerungen kommt.

Angst machen und in die Enge treiben

Diese Strategie, *Angst zu machen und in die Enge zu treiben*, wird beispielsweise von Frau Neumann (*Bürgerstraße*) herausgestellt, die nicht nur – wie bereits weiter oben (Kapitel 6.1) dargestellt – ihre atmosphärisch stimmige Wohnung sehr schätzt, sondern sich in ihrem *Entmietetwerden* auch eine neue politische Haltung aneignet. Sie

moniert, dass sie ins »Bockshorn« gejagt worden sei: Denn bei einer Informationsveranstaltung der Eigentümerschaft und Verwaltung zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen seien Fotos von Bauarbeiten gezeigt worden – es sah aus »wie aus dem Krieg«, so Frau Neumann – und das sei herangezogen worden, um ihnen zu zeigen, dass man in so einem Zustand nicht in den Wohnungen bleiben könne. Dieses Vorgehen habe den Zweck gehabt, ihnen als Mieter*innen Angst zu machen. Sie fühlt sich durch diese Praxis nicht nur beängstigt, sondern auch in die Enge getrieben, eingeschüchtert und verunsichert beziehungsweise verwirrt und getäuscht. Aber nicht nur Angst sei erzeugt worden, sondern Frau Neumann spricht auch von gezielter Panikmache. Diese wahrgenommene »Entmietungsstrategie« ist für Frau Neumann die Erklärung dafür bereits binnen kürzester Zeit so viele Mieter*innen ausgezogen seien: »Und, es funktioniert, diese Panikmache, denke ich, also wie schnell die Leute draußen gewesen sind, ist krass.« Frau Neumann reagiert auf die von ihr beschriebene »Panikmache« auf unterschiedliche Weise und findet zeitlich gestaffelt einen variierenden Umgang: »Zuerst bin ich ja regrediert, würde ich sagen. Vorher heulst du viel, und dann habe ich einfach gemerkt: ›Okay, gut, so einfach hinnehmen, das geht ja auch nicht, wir wohnen in einem Rechtsstaat.« Wie bereits im oben betrachteten Umgang Frau Neumanns mit der Vorgehensweise der Eigentümerschaft stellt ihr neu gewonnenes politisches Bewusstsein auch bezüglich des Umgangs mit der Strategie, Angst zu machen und in die Enge zu treiben, eine wichtige Grundlage dar; sie setzt sich rechtlich wie auch politisch zur Wehr.

Taktieren mit Wissen

Wissen nur bedingt zur Verfügung zu stellen respektive dieses teilweise sogar bewusst vorzuenthalten, wird seitens der Interviewten als weitere Strategie der Eigentümerschaften und teilweise der Verwaltungen erlebt und thematisiert. Dieses Taktieren mit Wissen führt dazu, dass sich die Mieter*innen schlecht informiert fühlen und dass sie teilweise den Verdacht hegen, dass ihnen Informationen bewusst vorenthalten werden. Neben dieser Kritik wird auch deutlich, dass die Prozesse und Entscheidungen im *Entmietetwerden* für sie in der Regel intransparent bleiben beziehungsweise undurchsichtig sind, wodurch sich Diffusität und Unwissen breitmachen. Daraus wiederum resultierten Skepsis und Misstrauen den Eigentümerschaften und Verwaltungen gegenüber.

Beispielsweise deutet Frau Iten (*Bürgerstraße*) – die vermögende Privatkundin der »entmietenden« Pensionskasse, die zudem über wirtschaftliche Zusammenhänge aufgrund ihrer Ausbildung Bescheid weiß – die unzureichende Information, ja, das Vorenthalten von Wissen über die zukünftigen Kosten als bewusste Strategie der Eigentümerschaft. Diese wisse zum Zeitpunkt der Kündigung genau, wie teuer die Wohnungen werden: »Ich meine, die wissen haargenau, wie viel diese Wohnungen nachher kosten, also die sind nicht blöd, dass sie jetzt nicht transpa-

rent machen, wie viel diese Wohnungen kosten.« Das schürt nicht nur den Argwohn, dass die Mieten deutlich steigen werden, sondern nimmt ihnen als jetzigen Mieter*innen auch die Möglichkeit, sich aufgrund der Kenntnis des Mietzinses gegebenenfalls für einen Wiedereinzug zu entscheiden. Mit diesem Taktieren, das aufseiten der Mieter*innen Unwissenheit hinterlässt, geht Frau Iten um, indem sie Kritik äußert und Gegenentwürfe beziehungsweise Verbesserungswünsche formuliert:

»Eben, ich hätte mir gewünscht, dass man uns frühzeitig sagt, wie das aussieht. Ich hätte mir gewünscht, dass man uns auch wahrnimmt, und ich hätte mir gewünscht, dass man ein Haus nach dem anderen macht. Und eben, zumindest einfach diese Transparenz: ›Was kostet's nachher?‹« (Frau Iten, Bürgerstraße)

Für ihren Umgang ist förderlich, dass sie ein Verständnis der Zusammenhänge von Verdichtung und ›Entmietung‹ sowie allgemein wirtschaftlicher Prozesse besitzt.

Das Vorenthalten von Wissen und Informationen bezüglich des zukünftigen Mietzinses ist ein Beispiel für das erlebte Taktieren. Ein weiteres Beispiel liefert Frau Manser (*Wiesentalweg*), die in Kapitel 5 durch ihre starken Metaphern zur Beschreibung ihres Erlebens der Kündigung bereits präsent war. Sie verdeutlicht mit Blick auf das Taktieren mit Wissen, dass es auch um die *Form* der Wissensvermittlung, der Informationspolitik gehe. Sie habe das Gefühl, dass teilweise andere, nicht in der Siedlung wohnende Personen mehr wüssten als sie selbst, was sie als negativ erlebt und was auch Anlass für Gerüchte gab:

»Also am Anfang ist mir das wirklich so vorgekommen, als wir auch gefragt haben: ›Ja, wie ist es denn vorne mit den anderen Wohnungen?‹ Wir haben keine Auskunft bekommen. Dann haben sie uns immer abgespeist und auch quasi gesagt, ja, das wissen wir jetzt noch nicht, was da läuft und so, und wenn, müsst ihr euch wieder, also da haben andere, Außenstehende, mehr gewusst als wir, die wir da gewohnt haben. Und da hast du dich schon ein bisschen verarscht gefühlt, muss ich ehrlich sagen. Das ist nicht so schön gewesen.« (Frau Manser, Wiesentalweg)

Das Taktieren mit Wissen führt bei Frau Manser dazu, dass sie proaktiv tätig wird und sich bei der Verwaltung nach internen Umzugsmöglichkeiten erkundigt. Hilfreich für diesen Umgang mit den Strategien der Eigentümerschaft und Verwaltung ist Frau Mansers Selbstbild, durch welches sie sich als »die Handelnde« betrachtet, was für sie in diesem Moment eine Ressource darstellt.

Taktieren mit dem Faktor Zeit

Eng mit der vorherigen Strategie hängt aus Sicht der Mieter*innen das *Taktieren mit dem Faktor Zeit* zusammen. Beispielsweise wird kritisiert, dass eine Informationsveranstaltung zur Kündigung am Tag vor Ablauf der Einsprachefrist an einem schwer erreichbaren Ort abgehalten wurde. Die Interviewten erleben dies seitens der Eigentümerschaft als ein bewusstes Spiel mit der *Zeit*, das darauf abziele, Einsprachen zu erschweren beziehungsweise zu verhindern. Die Mieter*innen fühlen sich durch künstlich erzeugten Zeitmangel unter Druck gesetzt beziehungsweise in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt oder gar behindert.

Frau Tanner (*Bürgerstraße*) beispielsweise findet eine dreimonatige Kündigungsfrist und eine Zustellung der Kündigungen kurz vor Weihnachten das »Hinterletzte«; es sei nicht zumutbar, so etwas mit Menschen zu machen. Das ist eine Position, die zu ihrer Frage passt, was das, also die Eigentümerschaft, für Menschen seien. Sie interpretiert dieses Taktieren mit der Zeit als bewusste Strategie seitens der Eigentümerschaft und Verwaltung, um die Mieter*innen möglichst schnell »loszuwerden«: »Ja, klar, sie haben ja ein Treffen gemacht, und zwar haben sie es extra so spät gemacht, dass man nicht mehr hätte Einsprache erheben können. Es ist alles so geplant gewesen, um die Leute einfach loszuwerden.«

Auch Frau Neumann (*Bürgerstraße*) schildert den Druck, den der Zeitmangel bei der Wohnungssuche bei ihr auslöst; zu den angespannten Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt, derer die sie sich bewusst ist, kommt auch noch ihre enge Verbindung zu ihrer atmosphärisch so stimmigen Wohnung hinzu und die begründete Sorge, so etwas auf die Schnelle nicht mehr zu finden. Generell stellt sie die These auf, dass die Betroffenen aufgrund des erlebten Drucks Kompromisse eingehen: »Man ist so unter Druck, man hat so Angst, nachher auf der Straße zu stehen, weil man nichts findet, was einigermaßen okay ist. Da glaube ich schon, dass Sachen eingegangen werden, einfach damit auch dieser Druck weg ist.« Sowohl Frau Tanner als auch Frau Neumann gehen mit diesem Taktieren derart um, dass sie direkt gegenüber der Eigentümerschaft Kritik äußern und außerdem – mit anderen Mieter*innen aus der Siedlung – den Mieterinnen- und Mieterverband einschalten. Per gemeinsamer Einsprache gelingt es ihnen schließlich, eine Fristerstreckung zu erzielen.

(Pro forma) Unterstützung anbieten

Im *Entmietetwerden* erleben die Interviewten eine weitere Strategie der Eigentümerschaften und vor allem der Verwaltungen, nämlich eine häufig als »pro forma« aufgefasste Unterstützung. Wenn die Interviewten – wie es einige im Sinne eines proaktiven Umgangs mit ihrer Situation tun – aktiv auf die Verwaltungen zugehen, dann schildern sie, wie diese sich ihnen gegenüber *bedeckt halten* und bloß zu-

sehen. Deutlich machen sie auch, dass aus ihrer Sicht die Verwaltungen *nicht proaktiv* unterstützen, nur *auf Anfrage reagieren* oder auch die Mieter*innen »abspeisen« beziehungsweise sich nicht oder nur *wenig um sie kümmern*. Der Tenor hinsichtlich der Unterstützung durch die Eigentümerschaften und vor allem die Verwaltungen ist, dass eine solche als mangelhaft oder auch inexistent erlebt wird. Dennoch ist in dieser Strategie der Eigentümerschaften beziehungsweise der Verwaltungen aus der Perspektive der Interviewten eine weitaus größere Varianz gegeben als bei den anderen Strategien, die in diesem Kapitel 6.2 vorgestellt werden. Grundsätzlich wird betont, dass die in den Kündigungsschreiben verkündete Unterstützung oftmals für die Betroffenen keine solche darstelle; dass es gewissermaßen lediglich angebotene Pseudo- oder Pro-forma-Unterstützung sei. Beispielsweise sei ein Link auf eine allgemeine Wohnungssuchplattform im Begleitschreiben zur Kündigung keine ausreichende Hilfe im Prozess der Wohnungssuche.

Herr Niederer (*Wiesentalweg*) beschreibt, dass er sich nach der Kündigung von der Verwaltung nicht unterstützt fühlte. Sie hätte nichts unternommen, was die Mieter*innen als hilfreich empfunden hätten, und sich nicht um sie gekümmert, zum Beispiel in Form von Auskünften oder anderen Hilfen. Das bezieht er besonders auf die Zeit der Wohnungssuche oder auch des Umzugs: »Aber da fragt niemand: ›Brauchst du irgendwie mal ein wenig etwas?‹ Das ist denen scheißegal.« Positiv hebt er lediglich hervor, dass ihm die Verwaltung, als er intern innerhalb der Siedlung umziehen wollte, entgegengekommen sei. Er betont jedoch im gleichen Atemzug, dass dieser interne Umzug erst möglich geworden sei, nachdem er selbst aktiv geworden sei und zu einem späteren Zeitpunkt danach gefragt habe.

Frau Manser (*Wiesentalweg*) hingegen, für die die Kündigung brutal ist, da sie ihre als positiv konnotierte dörfliche Nachbarschaft verlassen muss, betont nichtsdestotrotz positiv, dass die Kündigung rechtzeitig ein bis anderthalb Jahre zuvor ausgesprochen wurde und dass man jederzeit ohne Kündigungsfrist wegziehen könne, so dass keine doppelten Monatsmieten anfallen würden.

Von Herrn Euler (*Wiesentalweg*) wissen wir aus Kapitel 5, dass sich sein psychischer Zustand durch die Kündigung enorm verschlechtert hat; er hätte sich eigentlich gerne mehr zur Wehr setzen wollen, habe aber dazu keine Kraft. Nichtsdestotrotz übt er besonders im Interview häufig an der Vorgehensweise des »Entmietens«, aber auch an politischen Strukturen Kritik. Positiv hebt auch er hervor, dass der ihn betreffende Eintrag im Betreibungsregister (d.h. im gerichtlichen Schuldnerverzeichnis) gelöscht wurde. Aber hier relativiert er diese Unterstützung, indem er betont, dass dies nicht von der Verwaltung als ein Entgegenkommen den Mieter*innen gegenüber aktiv vorgeschlagen worden sei, sondern er habe dies lediglich auf Nachfrage und dank seiner Hartnäckigkeit erreichen können. Hilfreich sei auch, dass er und seine Partnerin beim Auszug die Wohnung nicht ordentlich hinterlassen mussten und dass bei der Übergabe nicht so genau hingeschaut worden sei.

Entscheidungen treffen, ohne die Mieter*innen einzubeziehen

Als eng mit der Strategie der *Pro-forma-Unterstützung* verknüpft erweist sich ein weiteres als systematisch erlebtes Vorgehen von Eigentümerschaften und Verwaltungen, nämlich den gesamten Prozess ohne Einbezug der Mieter*innen vorzunehmen.

So beschreibt Frau Neumann (*Bürgerstraße*) ihre Enttäuschung als zuverlässige Mieterin, die sich immer sorgsam um ihre so liebgewonnene Wohnung gekümmert und diese so behandelt habe, als sei sie ihr Eigentum – so auch andere Mieter*innen der Siedlung. Sie erzürnt sich darüber, dass sie trotz ihrer Rolle als »gute Mieterin« nicht in den Prozess einbezogen worden sei:

»Wir haben dieser Wohnung, also finde ich, auch Acht gegeben, weil wir haben das auch sehr geschätzt und gernehabt und haben's wie als unser Daheim angeschaut. Und dann hätte ich mir ein bisschen mehr Achtsamkeit und einfach auch etwas anderes erwünscht und einfach auch eine Chance, wir haben ja keine Chance, um da wieder reinzukommen.« (Frau Neumann, *Bürgerstraße*)

Darüber hinaus bringt sie ein bizarres plakatives Beispiel an, das illustrieren soll, inwiefern die Verwaltung sie nicht als Mieterin informiert und einbezieht in Veränderungen. So muss sie feststellen, dass plötzlich an der Tür des von ihr gemieteten Zusatzraums ein Schloss montiert wurde. In diesem Zusammenhang formuliert sie, dass man mit ihr hätte reden können – dann hätte sie ihre Sachen aus dem Raum entfernt. Aber diese Form des Umspringens mit ihr findet sie unmöglich. »Also man wird ja behandelt als wie der, ich weiß auch nicht« – ihr fehlen dafür die Worte. Auch diesbezüglich äußert Frau Neumann ihre Kritik an den Strategien der Eigentümerschaft und Verwaltung. Ihr Umgang damit ist nicht nur durch ihr erstarktes politisches Bewusstsein bedingt, sondern primär durch ihre grundlegenden, durch ihre Herkunftsfamilie vermittelten Werte geprägt. Für sie sind eine wertschätzende Haltung einander gegenüber sowie ihr ausgeprägtes Gerechtigkeitsempfinden sehr wichtige Einflussgrößen sowohl auf ihr Erleben als auch auf den Umgang mit dem *Entmietetwerden*.

Auch Frau Manser (*Wiesentalweg*), die sich mit anderen Nachbar*innen über Jahrzehnte in der Nachbarschaft engagiert hat und langjährige Mieterin ist, teilt eine ähnliche Einschätzung. Die Mieter*innen im Prozess zu involvieren und ihnen das Gefühl der Wertschätzung und Unterstützung entgegenzubringen, wäre ihrer Ansicht nach bereits sehr hilfreich gewesen:

»Und es gibt Leute, die vielleicht schon noch froh gewesen wären, wenn sie etwas Unterstützung gehabt hätten, so ein bisschen. Das ist eine große Verwaltung, die hätte ja auch sagen können, »wir machen euch Vorschläge«. Es geht ja manchmal nur um das Angebot. Wer es dann nutzt ist vielleicht ein kleiner Teil, aber einfach

nur schon wissen, die haben uns als Mieter geschätzt und nicht: »Ja, jetzt könnt ihr gehen.« (Frau Manser, Wiesentalweg)

Aber nicht nur der fehlende Einbezug der Mieter*innen wird kritisiert, auch die Kündigung per Brief, ohne die Situation sozial aufzufangen, ist aus Sicht der Mieter*innen problematisch. Der fehlende Einbezug prägt aus Sicht der Interviewten jedoch über den Kündigungsmoment hinaus den gesamten Prozess des *Entmietetwerdens*.

Leerstand durch Zwischenmietverträge vermeiden

Einige Interviewte thematisieren, dass der Leerstand der Wohnungen nach den Kündigungen von der Eigentümerschaft strategisch genutzt werde, indem Zwischenmietverträge vergeben würden. Das betrifft besonders die Siedlung im Stadtzentrum. Über Jahrzehnte werden hier neu Zuziehenden nur noch befristete Mietverträge ausgestellt, um im Fall einer Baubewilligung direkt und zeitnah die Häuser leer zu haben. Die Folge für das Alltagsleben in der Siedlung ist, dass die langjährigen Mieter*innen eine große Fluktuation aushalten müssen. Für die noch verbleibenden Altmietter*innen führt das zu einem erlebten Wandel innerhalb der Siedlung; hierauf werden wir in Kapitel 6.3 näher eingehen. Zwischenvermietungen sind in der Wahrnehmung der Interviewten deshalb vorgenommen worden, weil die Eigentümerschaft nicht erwartet habe, dass so viele aktuelle Mieter*innen unmittelbar nach der Kündigung ausziehen und nicht etwa die verbleibenden 12 bis 18 Monate Mietdauer ausnutzen würden. Diese Strategie der Eigentümerschaft, bei Bedarf auf Zwischenvermietungen zurückzugreifen, bedingt denn auch das individuell erlebte *Entmietetwerden*.

»Zur Sozialverträglichkeit betont Herr Tomasko während eines Treffens mehrfach, dass man keine soziale Einrichtung sei und letztlich ginge es darum, keine rechtlichen Scherereien und damit schlechten Ruf, Bauverzögerungen und höhere Kosten zu generieren. Darum hätte man sich letztlich auch zu einer Etappierung der Bauvorhaben entschieden.« (Protokoll Kick-off-Meeting, Juli 2017, Wiesentalweg)

Die bereits zuvor beschriebene Strategie wird auch hier im Protokollauszug eines Treffens mit Vertretern der Eigentümerschaft der Siedlung *Wiesentalweg*, der Bauentwicklerin sowie der Verwaltung (Protokoll Kick-off-Meeting, Juli 2017, *Wiesentalweg*) deutlich. Ziel der Etappierung des Projektes und damit auch der Kündigungen war es, hohen Leerstand und damit Gewinnverlust zu vermeiden. Die Etappierung wird in diesem Treffen zudem unter dem Schlagwort »Sozialverträglichkeit« verhandelt. Diese wird jedoch von einem Vertreter der Eigentümerschaft nicht aus der Sicht der Mieter*innen illustriert, sondern schlicht aus der Logik der

Investition begründet. Er schildert, worum es bei einem ›sozialverträglichen‹ Vorgehen gehe: Es komme mittels Etappierung zu weniger Mieterstreckungen und Anfechtungen, was wiederum zentral für die Eigentümerschaft sei. An anderer Stelle bestätigt sich dieses zweckrationale Verständnis von ›Sozialverträglichkeit‹ der Eigentümerschaft im *Wiesentalweg*. Das heißt, dass die Strategien der Zwischenutzung und der Etappierung vor allem dazu dienen, den Leerstand und damit die Kosten für die Eigentümerschaft zu senken, und weniger dazu, den Prozess für die Mieter*innen besser zu gestalten. Zumindest wird letzteres Motiv argumentativ nicht angeführt. Genau diese Haltung nehmen die interviewten Mieter*innen im Prozess auch wahr und formulieren dies in den Interviews.

Delegation von Verantwortung des ›Entmietens‹ an (externe) Verwaltungen

Schließlich nehmen die Interviewten eine Strategie der Eigentümerschaften im *Entmietetwerden* sehr deutlich wahr: die Delegation der Verantwortung für die Durchführung und Abwicklung des ›Entmietungsprozesses‹ an externe Verwaltungen. Damit führen Letztere Entscheidungen durch, die Erstere getroffen haben. Diesen Mechanismus, der ihnen im *Entmietetwerden* auffällt, missfällt ihnen auch. Denn die Delegation der Abwicklung führt für die betroffenen Mieter*innen dazu, dass die Verwaltungen die einzige Ansprechstelle für sie sind, und in der Regel haben sie keinen Kontakt zu den Eigentümerschaften, die ja eigentlich die Kündigung initiiert haben. Das geht so weit, dass manche Mieter*innen nicht wissen, wem ihre Wohnung gehört. Der Frust und die Hilflosigkeit der Mieter*innen können insofern auch nicht an die Eigentümerschaft adressiert werden, sondern landen bei den Verwaltungen.

Der pensionierte Herr Signer (*Bürgerstraße*), der weiter oben bereits implizit als ein vermögender Privatkunde der ihn ›entmietenden‹ Pensionskasse und als Partner von Frau Iten erwähnt wurde, beschreibt genau diese Erfahrung. Außerdem benennt er den Effekt, den die Verlagerung der Durchführung der ›Entmietung‹ von der Eigentümerschaft zur Verwaltung habe: »Jetzt ist's nur noch eine Handelsware, eine Commodity«, wobei die Mieter*innen dann egal beziehungsweise nur in ihrer Rolle als Einnahmequelle von Bedeutung seien: »Das ist kein Mensch, das sind einfach die, die das Geld dann bringen, aber die müssen rein und raus!« Diese Strategie kritisiert Herr Signer nicht nur inhaltlich, sondern auch durch den Widerspruch, den es erzeugt, einerseits als Mieter so behandelt zu werden und andererseits als vermögender Privatkunde der gleichen Bank, deren Pensionskasse ihn ›entmietet‹, ganz anders behandelt zu werden.

Herr Niederer (*Wiesentalweg*) geht mit dieser Strategie der Eigentümerschaft einmal mehr sehr dezidiert und selbstbewusst um, indem er die Verwaltung zumindest mit dem problematischen Vorgehen konfrontiert. Er beschreibt dann weiter genau eine solche Delegation von Verantwortung sowie das wechselseitige

Hin- und Herschieben dieser Zuständigkeit zwischen Eigentümerschaft und Verwaltung, bis niemand mehr verantwortlich sei:

»Frau NAME hat dann mir damals noch die Wohnung abgenommen und ihr habe ich auch noch mal gesagt: »Sie, was ihr hier macht«, und sie »Ach, wir können nichts für, wir verwalten bloß, das ist die NAME-Pensionskasse, wir haben nur die Verwaltung«. Es schiebt immer jeder alles ab und sagt: »Ja, wir können nichts für, da müsst ihr dort hin, müsst hier hin.« Das war immer überall dasselbe, es wird alles abgeschoben, da sagte ich nur: »Jaja, ich weiß, Sie können nichts für, es ist überall dasselbe, es ist keiner mehr verantwortlich für irgendwas, wenn so was passiert.« (Herr Niederer, Wiesentalweg)

Er habe mit dieser Verantwortlichen der Liegenschaftsverwaltung »grauenhafte« geschimpft, ein Zeichen seines Umgangs mit dem *Entmietetwerden*.

Zugleich gehen die Interviewten davon aus, dass die Mitarbeiter*innen der Verwaltungen zwar auch ihren Anteil am *Entmietetwerden* der Mieter*innen haben, jedoch selbst in einem Abhängigkeitsverhältnis zu den Eigentümerschaften stehen. Herr Euler (*Wiesentalweg*) benennt diese komplexe Abhängigkeits- und Verantwortungskonstellation sehr präzise:

»Bei der NAME-Liegenschaftsverwaltung, weiß ich nicht, ob die einfach nur so gehandelt haben, wie ihnen das von oben, von der Eigentümerin dann vorgegeben wurde, oder ob sie einfach, ob sie einen Auftrag entgegengenommen haben und dann einfach, sie die Folgen nicht interessiert haben und sie uns deshalb so behandelt haben. Ich denke, es wird wahrscheinlich von beidem ein bisschen was sein.« (Herr Euler, Wiesentalweg)

Die wahrgenommene Strategie der Eigentümerschaften, die Durchführung des »Entmietens« zu delegieren, führt schließlich dazu, dass die Verwaltungen für die Mieter*innen nicht als *Dienstleistungsunternehmen* funktionieren, sondern im Auftrag und abhängig von der Eigentümerschaft der Renditelogik unterworfen sind; so erleben es die Mieter*innen.

Kontextualisiert und ergänzt man diese von den Mieter*innen erlebten Strategien der Eigentümerschaften und Verwaltungen anhand weiterer Datenquellen, die wir erhoben haben – konkret der Sichtweise eines Mitarbeiters aus der Verwaltung sowie der Beobachtungsprotokolle –, so wird nicht nur deutlich, dass zwischen den beteiligten Akteur*innen – den »Entmieter*innen« und den »Entmieteten« – ungleiche Kräfteverhältnisse herrschen, sondern dass das »Entmieten« auch von den direkt ausführenden Akteur*innen zu bearbeiten ist respektive auch diese einen Umgang damit finden müssen. Ebenso zeigt sich, dass die »Entmieter*innen« verschiedene Rollen und unterschiedlichen Einfluss haben.

Kommen wir zum Interview mit Herrn Dähler aus der Verwaltung, die den Prozess im *Wiesentalweg* abwickelte. Hier wird offensichtlich, dass dieser wiederum Strategien entwickelt hat, sich die Dramatik, die Kritik und das Erleben der betroffenen Menschen nicht zu nahe kommen zu lassen. Eine wichtige Strategie von ihm scheint zu sein, seine Arbeit als einen *Managementprozess* zu verstehen: Er arbeitet technokratisch ab, was zu tun ist, ohne das Wohl der Menschen zu berücksichtigen. Zumindest spricht er in Berichten über seinen Arbeitsalltag nur wenig über soziale Situationen, über Menschen. Zwar ist ihm klar, dass viele der Mieter*innen frustriert und traurig seien, ihm gegenüber sei das aber nicht vorgebracht worden. Insgesamt beschäftigen ihn andere Themen: der massive Arbeitsdruck für ihn, der aus dem ›Entmieten‹ folgt, sein damit verbundener beruflicher Aufstieg mit der für ihn neuen Stelle, der Stress und der Aufwand, den das ›Entmieten‹ für ihn bedeute. Er plant, führt durch, hakt ab und optimiert das ›Entmietungsmanagement‹. Das drückt sich nicht nur im Gegenstand seiner Erzählungen aus – dem *Was* des Gesprochenen –, sondern auch im *Wie* des Gesprochenen. Er verwendet eine technische Sprache und äußert sich nicht emotional. Das gelingt ihm derart, dass mit Blick auf das gesamte Interview der Eindruck entsteht, dass man, drastisch ausgedrückt, einen ›Entmietungsroboter‹ vor sich hat. Im Interview äußert er sich zudem nicht kritisch, problematisiert nicht die sozialen Verhältnisse oder auch die ungleich verteilten Handlungsoptionen, in denen er agiert. Denkbar wäre jedoch, dass er zumindest Ambivalenzen oder Herausforderungen auf der zwischenmenschlichen Ebene benennt. Da er diese Ambivalenzen oder machtvollen Konstellationen entweder total ausblendet oder zumindest nicht im Interview thematisiert, findet eine Rationalisierung und Entpersonalisierung des gesamten Kündigungsprozesses statt, der primär auf das Organisatorische fokussiert und nicht auf das Befinden der Mieter*innen. Bereits direkt nach dem Interview – also ohne Analysen vorgenommen zu haben –, ist diese Haltung der Interviewerin derart präsent aufgefallen, dass sie im Postskript zum Interview unter der Rubrik »wie fühlte sich die Interviewerin während des Gesprächs« notierte:

»Ich fühlte mich ganz gut im Interview, was das Interviewen angeht. Manchmal war es schwierig, nicht zu sehr in eine Frage-Antwort-Logik zu kommen. Mir wurde es eher manchmal ob seiner Positionen mulmig. Ich habe gemerkt, dass man es hier mit einer ganz anderen Denke zu tun hat. Ein anderes Reden über Menschen und soziale Situationen.« (Postskript, Interview Herr Dähler, Verwaltung, *Wiesentalweg*)

Neben der Vermutung, dass eine derartige Handlungsorientierung auch aus Entscheidungen und Vorgaben der Eigentümerschaft im Sinne ihrer Renditeorientierung resultiert, liegt die These nahe, dass sich das Alltagsgeschäft des ›Entmietens‹ nur auf diese Weise aushalten und auch bewältigen lässt. All diese Facetten des Verhältnisses von Eigentümerschaft und Verwaltung im ›Entmieten‹ führen

schließlich dazu, dass Letztere nicht oder wenig wie ein *Dienstleistungsunternehmen* für die Mieter*innen funktioniert, sondern im Auftrag und abhängig von der Eigentümerschaft ebenfalls der Renditelogik unterworfen ist. Mit Blick auf Beobachtungsprotokolle aus der Siedlung *Wiesentalweg* zum ersten (und einzigen) Treffen mit Vertretern der Eigentümerschaft sowie des Bauentwicklers und der Verwaltung, lassen sich genau diese verschiedenen Facetten von ungleichen Kräfteverhältnissen bestätigen. Im Beobachtungsprotokoll wird klar, dass das Verhältnis zwischen Eigentümerschaft und Verwaltung auch von einem Machtungleichgewicht geprägt ist (zugunsten ersterer).

Während in den Interviews mit den Mieter*innen die Bauentwickler*innen nicht erwähnt werden – vermutlich, weil sie ihnen in keiner Form bekannt oder für sie sichtbar sind – stellt die Bauentwicklung beim Treffen eine wichtige Koalitionspartnerin der Eigentümerschaft dar. Während der Vertreter der Eigentümerschaft eher als Moderator und Chef des ganzen Projektes agiert, steht der Vertreter der Bauentwicklung für die Inhalte und den Planungsprozess. Was bereits als Strategie der Eigentümerschaften weiter oben benannt wurde – das Taktieren mit Wissen – kann auch durch das protokollierte Treffen belegt werden. Schließlich wird in diesem Protokoll erneut deutlich, welche Rolle den Mieter*innen im *Entmietetwerden* aus Sicht der Eigentümerschaft zukommt: ein Objektstatus.

Neben diesen verschiedenen Macht- und Abhängigkeitsverhältnissen der bereits benannten Akteur*innen erfährt man in den Protokollen sowie dem theoretischen Memo dieses Treffens mit den ›Entmieter*innen‹ aus der Siedlung *Wiesentalweg* auch etwas über die Verstrickung von Forscher*innen in solche Machtverhältnisse sowie deren Abhängigkeit von der Koalition mit den ›Entmieter*innen‹ zu Zwecken eines gelingenden Zugangs zu Daten (ausführlich siehe Kapitel 9).

Zusammenfassend wurden in diesem Kapitel folgende Strategien der Eigentümerschaften und Verwaltungen, die seitens der Mieter*innen in ihren Schilderungen zu ihrem *Entmietetwerden* enthalten sind, deutlich:

- Immobilie über Jahrzehnte verwahrlosen lassen,
- »radikale« und zeitgleiche Kündigung,
- Einhalten mietrechtlicher Mindeststandards,
- Angst machen und in die Enge treiben,
- Taktieren mit Wissen,
- Taktieren mit dem Faktor Zeit,
- (pro forma) Unterstützung anbieten,
- Entscheidungen treffen, ohne die Mieter*innen einzubeziehen,
- Leerstand durch Zwischenmietverträge vermeiden und
- Delegation von Verantwortung des ›Entmietens‹ an (externe) Verwaltungen.

Dieses Bündel an *Strategien der Eigentümerschaften und Verwaltungen* als eine zweite Facette des Phänomens *Entmietetwerden* und das damit einhergehende Taktieren gegenüber den Mieter*innen führen dazu, dass sich die Mieter*innen zum Regieren genötigt fühlen, statt selbst agieren zu können. Sie leben teilweise über Jahrzehnte in renovierungsbedürftigen Wohnungen oder entscheiden sich dazu, bereits vor der Kündigung auszuziehen. Sie müssen mit der »radikalen« Kündigung und der juristischen Abklärtheit der Eigentümerschaften zurechtkommen, ebenso wie sie mit der ihnen eingejagten Angst, der schlechten Wissensbasis sowie dem erzeugten Zeitdruck umgehen müssen. Dabei erleben sie die Unterstützung häufig nur als eine Pro-forma-Begleitung und konstatieren, dass über ihre Köpfe hinweg »entmietet« werde. Sie sprechen aber auch hinsichtlich des »Entmietungsmanagements« funktionale Strategien der Eigentümerschaften an, namentlich die Strategie, durch Zwischenmietverträge Leerstand zu vermeiden und die Verantwortung des »Entmietens« an (externe) Verwaltungen zu delegieren. Insgesamt zeigt sich, dass das Bündel der wahrgenommenen Strategien, die ihr *Entmietetwerden* bedingen, sich als eine Mischung aus *personenbezogenen* sowie *prozessbezogenen* Strategien darstellt. Im Gesamten erweisen sich diese, um den Begriff von Frau Lantos aufzugreifen, als »Demoralisierungsverfahren«.

Der Umgang mit den unterschiedlichen *Strategien der Eigentümerschaften und Verwaltungen* zeigt sich vor allem durch das individuelle Äußern von Kritik, sei dies gegenüber den Eigentümerschaften beziehungsweise Verwaltungen oder auch im Rahmen des Interviews. Weiter versuchen die Mieter*innen proaktiv eine neue Wohnung zu finden und fragen die Verwaltungen direkt nach Unterstützungsmöglichkeiten; parallel setzen die Mieter*innen rechtlich-politische Mittel als kollektive Form des Umgangs gegen diese Strategien ein, als ein Versuch, diesem entgegenzuwirken. Einige der Mieter*innen sind in ihren Vorhaben erfolgreich, andere weniger; diese Mieter*innen kommen dann, mehr oder weniger freiwillig, zu einem akzeptierenden Umgang, um die eigenen Energiereserven zu schonen.

6.3 Wandel in der Siedlung

Kommen wir nun zur *dritten* Facette des in diesem Kapitel 6 fokussierten Phänomens *Entmietetwerden*, dem *Wandel in der Siedlung*. Die Interviewten schildern immer wieder die beobachtete Veränderung innerhalb der Siedlung, und zwar hinsichtlich zweier Dimensionen: Zum einen wird eine veränderte Zusammensetzung der Bewohner*innenstruktur konstatiert. Zum anderen bezieht sich der von den Befragten beschriebene Wandel auf die Art und Weise, wie die Mieter*innen innerhalb der Siedlung die *Infrastruktur behandeln*. Auch in diesem Unterkapitel veranschaulichen wir diese Facette unter exemplarischen Bezügen zur Per-

spektive der Mieter*innen und stellen damit zugleich deren jeweiligen Umgang mit dem von ihnen beobachteten Wandel im Kontext des *Entmietetwerdens* dar.

Für Frau Illic (*Stadtpark*), die Studentin, die seit ihrer Geburt in der nun gekündigten Wohnung lebt, stellt sich das Thema des *Wandels in der Siedlung* als bedeutend heraus. Diesen thematisiert sie sehr stark hinsichtlich der veränderten Zusammensetzung der Bewohner*innenstruktur. Grund dafür seien die umgewandelten Mietverträge von unbefristeten in befristete Verträge. Dieser Wandel ist in ihren Erzählungen negativ konnotiert:

»Jetzt ist halt einfach noch ein bisschen blöd, dadurch, dass immer alles befristet ist, lassen sie auch nicht mehr Familien rein, sondern nur noch irgendwie Studenten oder verschupfte Leute, wenn man das jetzt so nett ausdrücken kann. [...] Eben, wir haben jetzt schon ein bisschen komische Gestalten. Das ist das Blöde.« (Frau Illic, *Stadtpark*)

Aus Frau Illics Sicht hat sich aber über die letzten Jahre hinweg auch die Art und Weise verändert, wie die Mieter*innen die *Infrastruktur behandeln*.

»Richtig schwere Veränderungen da hier. Jetzt haben wir ein bisschen alles im Treppenhaus. Und halt wirklich, es hat angefangen. Es ist immer schön friedlich hier gewesen, wir haben, für mich wie man es halt kennt. Und dann, Waschküche ist mega schlimm. Also ich bin so reingekommen, wir haben eine Waschküche und wir müssen Sachen aufhängen. Und es gibt einen Raum, eine Waschmaschine und dort ist alles auf dem Boden gelegen. Und Säcke und Waschmittel. Und wir haben gedacht, gut, das ist jetzt vielleicht ein Mal. Aber es ist jetzt immer wieder so. Und das ist mega das Mühsame gewesen.« (Frau Illic, *Stadtpark*)

Diesen negativ konnotierten Wandel innerhalb der Siedlung, den Frau Illic beschreibt, rahmt ein Kommentar von ihr über positiv erlebte Aufwertungsprozesse innerhalb des Quartiers. Das sind für sie bauliche Veränderungen, ein neu gestalteter Park, ein neues Schulhaus, aber auch ihr Gefühl von Sicherheit im Quartier und die »soziale Durchmischung« hätten sich verbessert.

In der Quintessenz betont Frau Illic, dass es trotz des Wandels für sie »wirklich nichts Schlechtes gibt zum Sagen« und sie deshalb auch nicht wegziehen würde. Offensichtlich fokussiert sie sich pragmatisch auf das für sie Stimmige, weshalb der Wandel als solcher für sie keinen Grund darstellt, auszuziehen. Dieser Umgang mit dem Wandel ist dadurch mitbedingt, dass sie immer wieder betont, nach ihrem Studium ohnehin aus der Siedlung wegziehen zu wollen. Das heißt, ihre biografischen und berufsbezogenen Pläne führen für sie mittelfristig ohnehin zu einer neuen Wohnsituation.

Auch das Beispiel einer älteren Dame verdeutlicht diese doppelte Wahrnehmung des Wandels in der Siedlung: Frau Arnold (*Stadtpark*) wohnt seit dem Erstbezug in der Wohnung. Sie sei mit ihrem Mann noch während der letzten Bauarbeiten eingezogen, da sie zu jenem Zeitpunkt bereits ein Kind erwarteten. Im Interview stellt der Vergleich zwischen der Siedlung früher und heute ein für sie wichtiges Thema dar. Die Veränderungen werden von ihr in der Tendenz negativ bewertet. Die Siedlung sei für sie früher ein idealer Ort für Familien mit Kindern gewesen. Früher habe sie zu »ein paar Familien« Kontakt gehabt, man habe sich auf einen Kaffee getroffen, gesprochen oder in der Laube getroffen. Sie habe dort sehr gut gewohnt, es habe für sie sehr gut gepasst, »gute Leute« hätten hier gewohnt und es sei für sie als Familie ideal gewesen. Aber nicht nur das, auch für sie als Witwe und ohne Kinder im Haus sei es ideal, auch heute noch. Auch sie beschreibt den von ihr wahrgenommenen *Wandel der Siedlung* hinsichtlich der Zusammensetzung der Bewohner*innenstruktur: Heute gebe es einen »Mischmasch«; dabei spiele für sie der große Anteil an Ausländer*innen und Studierenden und der immer geringere Anteil an Familien eine Rolle. Der Wandel drückt sich für sie auch in den Alltagspraktiken in der Siedlung aus: Während die Familien früher viel vor Ort waren, gespielt und dort gekocht hätten, verlassen viele der heutigen Mieter*innen tagsüber die Siedlung. Aber auch das Verhalten untereinander habe sich verändert; man grüße nur noch teilweise, dazu stört sie sich an der Unordnung, unter anderem in der Waschküche, dem Dreck und Müll, so dass es für sie in der Siedlung in der Quintessenz »schon schlechter geworden« sei.

»Sie haben es vielleicht gesehen, als Sie zu mir kamen, jetzt sind drei Tage die Kehrichtsäcke auf der Laube, ich habe sie jetzt vor die Tür gestellt, ob sie kapieren oder nicht, weiß ich nicht. Nein, also so etwas! Ich bin die Letzte hier hinten, aber ich würde mich nicht getrauen, einen offenen Sack vor die Türe zu stellen, und wenn noch andere Leute durchlaufen, also nein! [...] Verstehen Sie, was ich meine? Ein bisschen Anstand sollten wir schon noch haben. Und eben in der Waschküche! Sie glauben es nicht.« (Frau Arnold, Stadtpark)

Sie selbst führt diesen Wandel auf die veränderte Zeit, aber auch die veränderten Leute zurück. Sie ist sich diesbezüglich jedoch nicht sicher, was der entscheidende Faktor sei.

Trotz der verschiedenen Veränderungen findet Frau Arnold immer wieder neue, lohnenswerte Gründe, in der Siedlung wohnen zu bleiben. Und sie kommt zu dem Schluss: »Nein, ich muss sagen, im Großen und Ganzen ist es schön, hier zu wohnen.« Trotz der von ihr wahrgenommenen und beschriebenen Veränderungen sowie ihrer veränderten familiären Situation entschließt sie sich immer wieder aufs Neue, in der Siedlung *Stadtpark* wohnen zu bleiben. Ihren Umgang könnte man als das Bewahren des Bewährten trotz Wandels bezeichnen. Gewis-

sermaßen akzeptiert sie damit den Wandel in der Siedlung, wenngleich es für sie in der Konsequenz »schon ein anderes Wohnen« geworden ist.

Zusammenfassend stellt sich die Facette *Wandel in der Siedlung* wie folgt dar: Die Mieter*innen thematisieren den (eher) negativ oder zumindest ambivalent wahrgenommenen und beschriebenen Wandel in der Siedlung. Verändert habe sich

- die Bewohner*innenstruktur sowie
- die Tatsache, dass die Mieter*innen seit einigen Jahren die Infrastruktur nicht mehr gleichermaßen ordentlich und sorgend behandelten.

Aus Sicht der Interviewten ist dieser erlebte Wandel in der Siedlung eine Konsequenz der auf Leerstand und Zwischenvermietung abzielenden Praktiken der Eigentümerschaft. Denn dadurch, dass über zwei Jahrzehnte neu Zuziehende nur noch befristete Mietverträge erhalten, gibt es in der Wahrnehmung der langjährigen Mieter*innen eine große Fluktuation. Außerdem beobachten die Interviewten, dass mit den kurzzeitigen Mietverhältnissen auch eine andere Mietklientel angesprochen werde; auch das ist aus ihrer Sicht ein Grund für den von ihnen beschriebenen Wandel. So sei es anonym geworden, man wisse nicht mehr, wer in der Siedlung wohne. Es seien weniger Familien als früher, dafür sei die Anzahl der jungen Leute, Wohngemeinschaften und »komischen Gestalten« merklich gestiegen. Für die Interviewten ist unter anderem auch die andere Bewohner*innenstruktur ein Grund dafür, dass es nicht mehr so ordentlich ist wie früher.

Um mit dem *Wandel in der Siedlung* umzugehen, deuten die Mieter*innen ihre derzeitige Wohnsituation um oder finden immer wieder nennenswerte Gründe, trotz des negativ erlebten Wandels weiterhin dort wohnen zu bleiben; sei es der günstige Mietzins, die gute Verkehrsanbindung oder seien es die Einkaufsmöglichkeiten vor Ort.

6.4 Ungewissheit über die zukünftige Wohnsituation

Das *Entmietetwerden* erzeugt bei den Mieter*innen eine *Ungewissheit über die zukünftige Wohnsituation*; diese stellt somit die *vierte* Facette des Phänomens dar. Diese Ungewissheit wird besonders im Fall eines Jahre zuvor angekündigten Ersatzneubaus sowie über Jahre hinweg nur noch befristet vergebener Mietverträge erlebt. Knapp zwei Jahrzehnte hängen gewissermaßen ein Abriss und damit verbunden der erzwungene Auszug in der Luft, werden aber immer wieder verschoben, und es bestehen keine klaren Informationen, die den Mieter*innen Orientierung und Halt geben würden. Für sie ist ihre Wohnsituation damit diffus, unklar und unsicher.

Im Folgenden wird diese Facette, die sich aus dem empirischen Material herauskristallisierte, exemplarisch ausgeleuchtet sowie der individuelle Umgang der Mieter*innen damit beschrieben.

Für Frau Ilic, die Studentin, die seit ihrer Geburt in der Wohnung lebt, ist es »schwierig«, »mühsam« und »verunsichernd«, dass sie ihre Wohnsituation nicht klar planen kann. Sie verdeutlicht, dass die Informationen seitens der Eigentümerschaft diffus seien und dass sie weniger über den Stand des Erneuerungsvorhabens wisse als die Forscher*innen. Sie berichtet, wie sie zufällig erfahren habe, dass ihr dauerhafter/unbefristeter Mietvertrag in einen befristeten umgewandelt werden sollte, als sie diesen nach dem Tod ihrer Eltern auf sich und ihre Schwester umschreiben lassen wollte. Frau Ilics Beispiel kann als Hinweis gelesen werden, dass die Informationspolitik oder zumindest der Informationsfluss seitens der Eigentümerschaft oder auch der Verwaltung sehr diffus und unklar ist. Die Missverständnisse und das Unwissen sind unserer Einschätzung auf Basis der Interviews sowie der informellen Gespräche mit weiteren Mieter*innen vor Ort nicht nur auf (fremd-)sprachliche Barrieren und Verständigungsschwierigkeiten zurückzuführen. Vielmehr liegt nahe, dass dies auch Ergebnis des langanhaltenden *Entmietetwerdens* ist. Um dem diffusen Zustand ein Ende zu setzen, wird Frau Ilic proaktiv. Sie versucht die Ungewissheit und Unsicherheit aufzulösen, indem sie sich selbst Informationen von der Verwaltung beschafft, die zur Klärung ihrer zukünftigen Mietsituation führen könnten:

»Und dann haben wir angerufen und gesagt: ›Ja, wie sieht das aus, wann ist das jetzt genau?‹ Und am Telefon haben sie halt nicht so viel, also haben sie gesagt, ja, der Vertrag mit den Informationen sollte dann bald kommen, sollte dann bald kommen, so hat es dann geheißt. Aber wir haben uns dann immer gefragt, wann kommt er, wann kommt er. Dann haben wir angerufen. Und dann ist er gekommen [...].« (Frau Ilic, Stadtpark)

Was auf den ersten Blick widersprüchlich erscheinen mag, kann bei genauerer Betrachtung plausibel eingeordnet werden: Frau Ilic ist nicht traurig, als die unbefristeten Mietverhältnisse umgewandelt werden. Das Gegenteil ist der Fall; sie ist erleichtert, als die diffuse Wohnsituation im Zuge der Umwandlungen in befristete Mietverhältnisse ein Ende findet. Dies erklärt sie folgendermaßen: »Und dann haben wir gewusst, o.k., jetzt ist Ruhe für vier Jahre, aber wir hätten eh sowieso geplant, dann wegzuziehen.« Mit dieser Information kehrt für sie nun Gewissheit bezüglich der Planung ihrer Wohnzukunft ein. Weiter reflektiert Frau Ilic über die diffuse Informationspolitik der Eigentümerschaft und vermutet, dass die Verwaltung selbst keine Informationen über die Weiterentwicklung der Siedlung besitze und insofern selbst mit Ungewissheit konfrontiert sei: »Die haben selber nicht gewusst, weil das Projekt ist noch nicht ganz genehmigt gewesen,

aber es ist in Planung gewesen und alles.« Die Interviewte kritisiert trotz dieses Verständnisses das undurchsichtige Vorgehen der Verwaltung beziehungsweise Eigentümerschaft und die diffuse Informationspolitik: »Ja, eigentlich wirklich. Also vielleicht hätten sie schon kommen können, sagen, es gibt hier eine Veränderung und so. Und der [Brief] ist halt auch nicht ganz gut gewesen, muss ich ehrlich sagen. Wir haben es irgendwie immer noch nicht gecheckt.«

So beschreibt auch Herr Natale, dass im Anschluss an die Ankündigung baulicher Veränderungen eine unklare Situation herrschte. Das führt er direkt auf den diffusen, unklaren Informationsfluss seitens der Verwaltung zurück, und auch er schildert, wie dies bei einigen Bewohner*innen zu Unsicherheit führte. Herr Natale berichtet, dass in der Vergangenheit seitens der Verwaltung zunächst von Sanierungen die Rede gewesen sei und dann erst von einem Abriss. Er konstatiert jedoch, dass ein Unterschied zwischen »sanft umzubauen«, »gröberen« Veränderungen und einem Abriss bestehe. Es wird deutlich, dass auch er nicht über den aktuellen Stand Bescheid weiß, da er davon ausgeht, dass die Eigentümerschaft ihrerseits noch nicht wisse, was sie wolle. Die Wahrnehmung diffuser und undurchsichtiger Absichten der Verwaltung kommt auch in seiner Reaktion auf einen Brief derselben zum Ausdruck:

»Der Brief, der dann gekommen ist, eben, sie hätten im Sinne, hier etwas Neues zu machen, und sie werden die bestehenden Verträge natürlich einhalten. Mit den Mietern werden dann provisorische Verträge ausgehandelt. Man hat es zur Kenntnis genommen. Man hat sich so keine Gedanken darüber gemacht.« (Herr Natale, Stadtpark)

Zwei Jahre später habe er wieder einen Brief erhalten, aus dem hervorgegangen sei, dass immer noch nichts beschlossen worden sei. Das sei dann »zwei, dreimal passiert«. Zudem erfährt man von ihm, dass es offensichtlich zu verzögertem Informationsfluss seitens der Eigentümerschaft oder der Verwaltung kam, so dass er aus der Zeitung Dinge erfuhr, während »von der Liegenschaftsverwaltung [...] eigentlich immer noch Funkstille« herrsche. Die derart als unsicher erlebte zukünftige Wohnsituation führt nach Angaben von Herrn Natale in der Siedlung zu Verunsicherung und Angst. Nachbar*innen seien auf ihn zugekommen, diskutierten mit ihm über die anstehenden Veränderungen oder fragten ihn um Rat. Er persönlich schildert einen gelassenen und zuversichtlichen Umgang mit dieser Ungewissheit: »Ich nehme es gelassen, ich lasse es auf mich zukommen. Ich kann mir nicht den Kopf zerbrechen, habe keine Zeit für das.« Hilfreich dafür ist sein Wissen über seine Rechte, im Spezifischen über Mietrechte, die ihn zuversichtlich stimmen, da er sich im Klaren darüber ist, dass man ihm nicht mit einer Frist von zwei oder drei Monaten kündigen könne; er hätte vielmehr sechs Monate oder mehr Zeit, sich eine neue Wohnung zu suchen. Außerdem habe er gute Beziehungen zur

Liegenschaftsverwaltung der Stadt, kenne in der Stadt zudem viele Leute und gehe deshalb davon aus, dass er schnell zu einer neuen Wohnung kommen würde. Solange alles nur ein »Gerücht« sei, möchte er »in Frieden« weiter dort leben und sich auch nicht von anderen Nachbar*innen mit ihren Sorgen anstecken lassen.

Zusammenfassend zeigt sich für die vierte Facette des *Entmietetwerdens* – *Unge-
wissenheit über die zukünftige Wohnsituation* – aus Sicht der Mieter*innen, dass ein
langer und offener Planungsprozess, über den frühzeitig informiert wurde –
wohl aber nicht klar und verständlich genug für alle Mieter*innen –, nicht folgen-
los bleibt für sie. Denn sie müssen viele Jahre

- mit einer diffusen und unklaren Wohnsituation leben,
- die Offenheit aushalten,

was die Folge hat, dass

- sich bei einigen Angst und Unsicherheit breitmachen und
- einige langjährige Mieter*innen bereits ein gutes Jahrzehnt vor Baubeginn ausziehen.

Ganz deutlich wird, dass ein großer Teil der Diffusität und Unklarheit nicht nur aus der Ergebnisoffenheit des Planungsprozesses resultiert, sondern daraus, dass augenscheinlich sowohl Eigentümerschaft als auch Verwaltung nicht klar und für alle verständlich kommunizieren. Anstehende Fristen, der Ablauf des Planungsverfahrens, ja, sogar die Tatsache, dass die Mietverträge in befristete umgewandelt wurden – was de facto einer Kündigung gleichkommt –, ist für viele Bewohner*innen nicht klar.

Im Zuge dessen versuchen einige Mieter*innen durch das proaktive Anfragen bei der Verwaltung Informationen über das weitere Vorgehen zu beschaffen und Klarheit über den gesamten Prozess zu gewinnen. Weiter nehmen einige Mieter*innen Druck aus der Situation, indem sie aus Gründen guter Vernetzung oder Beziehungen zur städtischen Liegenschaftsverwaltung darauf vertrauen, am Ende ohne größere Probleme eine neue Wohnung zu finden; sie reagieren gelassen.

6.5 Zusammenfassung zum *Entmietetwerden* als machtvoller Prozess

In diesem Kapitel fassen wir die Ergebnisse zum Phänomen *Entmietetwerden* zusammen. Dazu greifen wir wichtige Resultate zu den vier betrachteten Facetten (Grounded Theory: Subphänomene) des *Entmietetwerdens* auf (siehe Abb. 4). Eingewoben in die Erklärung des Schaubildes respektive die Zusammenfassung zum

Entmietetwerden arbeiten wir Unterschiede, aber auch Gemeinsamkeiten zwischen den drei betrachteten Siedlungen heraus. Es erweist sich nämlich, dass bei diesem Phänomen die unterschiedlichen strukturellen Bedingungen der Siedlungen als Erklärungsmöglichkeiten für auffällige Unterschiede im Erleben und in der Thematisierung des *Entmietetwerdens* in Betracht kommen. Schließlich greifen wir in diesem Kapitel auf machttheoretische Bezüge zurück, da sich das *Entmietetwerden* im Erleben der Mieter*innen als ein deutlich ungleiches Kräftespiel, als ein machtvoller, von Machtbeziehungen strukturierter Prozess erweist. Während die Eigentümerschaften und teilweise auch die Verwaltungen Macht ausüben und absichern, wird die Handlungsmacht der Mieter*innen im gleichen Zuge verringert oder blockiert. Diese machtanalytische Diskussion der Ergebnisse drängt sich vor allem für das Erleben der Mieter*innen in den Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße* auf und damit für das von ihnen beschriebene *Verhalten* und die *Strategien der Eigentümerschaften und Verwaltungen*. In abgeschwächter Form erweist sich aber auch das *Entmietetwerden* im *Stadtpark* mit dem beschriebenen *Wandel der Siedlung* sowie der erlebten *Ungewissheit über die zukünftige Wohnsituation* als ein von Macht durchzogener Prozess. Deshalb gehen wir in diesem zusammenfassenden Kapitel immer wieder auf Momente der Macht ausführlicher ein.

Fassen wir nun also die einzelnen Erkenntnisse zu den Facetten in der beschriebenen Weise zusammen; dies geschieht in zwei Schritten, und zwar werden zunächst die beiden Facetten erläutert, die für den *Wiesentalweg* sowie die *Bürgerstraße* kennzeichnend sind, und dann die beiden, die das *Entmietetwerden* in der Siedlung *Stadtpark* charakterisieren.

Verhalten und Strategien der Eigentümerschaften und Verwaltungen (Siedlungen *Wiesentalweg*/*Bürgerstraße*)

Entmietetwerden hängt für die Mieter*innen zunächst mit einem spezifischen *Verhalten der Eigentümerschaften und Verwaltungen* ihnen gegenüber zusammen (siehe Abb. 4 oben rechts). Charakteristisch ist ein von den Interviewten sehr negativ erlebter Modus des Umspringens mit ihnen als Mieter*innen, bei dem sie mehr als »Ware«, als »Objekt« oder »Nummer« denn als Menschen behandelt würden. Bedingt sei dieses Verhalten durch eine als menschenunwürdig erlebte Renditeorientierung seitens der Eigentümerschaften. Diese Facette des *Entmietetwerdens* erweist sich in den Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße* als prägend, wohingegen sie in der Siedlung *Stadtpark* keine Rolle spielt. In den ersten beiden Siedlungen ist das Verhalten der Eigentümerschaften im Erleben der Mieter*innen durch eine zweckrationale Haltung der Renditeorientierung geprägt. Unter Rückgriff auf theoretische Konzepte zur Logik des Wohnungsmarktes kann pointiert werden, was die Interviewten deutlich wahrnehmen und konstatieren: Den Eigentümerschaften geht es in der Wahrnehmung der Betroffenen primär um den »Tauschwert« (Holm

Abb. 4: Zusammenfassung des Phänomens Entmietetwerden



2011: 10) der Wohnung, das heißt dass der Fokus auf die Profitorientierung in der Bewirtschaftungsstrategie gerichtet wird, und somit der »Gebrauchswert« (ebd.) der Wohnung für die Mieter*innen seitens der Eigentümerschaften und teilweise der Verwaltungen nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt wird. Genau diese Entkopplung von Gebrauchs- und Tauschwert und die damit einhergehenden unterschiedlichen Interessen von Mieter*innen und Eigentümerschaft verdeutlichen den Interessenkonflikt, der für eine marktförmig organisierte Wohnraumversorgung, besonders in Zeiten von Nullzinspolitiken, prägend sei (ebd.).

Dass diese Facette im *Stadtspark* nicht präsent ist, während sie in den beiden anderen Siedlungen das *Entmietetwerden* für die Mieter*innen sehr stark prägt, könnte auf die Struktur der Eigentümerschaften zurückgeführt werden. So ist es naheliegend, dass das global tätige Finanzdienstleistungsunternehmen als Eigentümerschaft der Siedlung *Wiesentalweg* sowie die Pensionskasse einer lokalen Bank als Eigentümerschaft der Siedlung *Bürgerstraße* mit der Sanierung andere Zwecke, nämlich viel stärker wirtschaftliche, renditeorientierte Interessen verfolgen als möglicherweise die städtische Siedlung *Stadtspark*. Während in den

Siedlungen mit renditeorientierten Eigentümerschaften sehr kurzfristige bis relativ kurzfristige Kündigungsfristen bestanden, zieht sich der Kündigungs- und damit auch der ›Entmietungsprozess‹ in der Siedlung *Stadtspark* über fast zwei Jahrzehnte hin.

Mit Blick auf die *Strategien der Eigentümerschaften und Verwaltungen*, mit denen sich die Mieter*innen im Prozess des *Entmietetwerdens* konfrontiert sehen (siehe Abb. 4 oben links), zeigt sich erneut, dass diesbezüglich zwischen den Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße* auf der einen und *Stadtspark* auf der anderen Seite deutliche Unterschiede bestehen respektive diese Strategien im *Stadtspark* nicht derart beschrieben werden. Die Interviewten aus dem *Wiesentalweg* und der *Bürgerstraße* bringen teilweise explizit und sehr reflektiert vor, dass diese erlebten Strategien für die Eigentümerschaften als Mittel zum Zweck dienlich sind, nämlich effizient und reibungslos den Leerstand zu erreichen. Zusammengefasst lassen sich personenbezogene und prozessbezogene Strategien unterscheiden, die zusammengenommen als »Demoralisierungsverfahren« beschrieben werden können. Diese Kombination von Strategien führt im *Entmietetwerden* dazu, dass sich die Mieter*innen zum Reagieren genötigt fühlen, statt selbst agieren zu können. Sie müssen mit geringem Wissen und unter Zeitdruck handeln, sie fühlen sich in die Enge getrieben, sodass sich Panik und Angst verbreiten. Die Kombination der wahrgenommenen Strategien und das Spiel mit der »menschlichen Psyche«, das Ausnutzen von »Psychologie und Erfahrung, wie der Mensch funktioniert« (Frau Lantos, *Bürgerstraße*), führen im *Entmietetwerden* dazu, dass die Mieter*innen eigene Handlungsfähigkeit einbüßen. Den unterschiedlichen Strategien ist insgesamt gemein, dass sie von den Mieter*innen als unangenehm und problematisch erlebt werden, und zwar deshalb, weil sich die Betroffenen weniger handlungsfähig, abhängig und fremdbestimmt fühlen. Den Mieter*innen ist das Machtgefälle, die ungleiche Verteilung von Chancen, Wahl- und Handlungsmöglichkeiten im *Entmietetwerden* äußerst bewusst.

Einen besonderen Stellenwert erhält die Wahrnehmung, dass die Eigentümerschaften strategisch die Verantwortung des ›Entmietens‹ an externe Verwaltungen delegieren. Diese Strategie möchten wir hier deshalb auch in ihren Konsequenzen für die Mieter*innen ausführlicher diskutieren: Problematisch ist diese Delegation für sie, weil sie die verantwortlichen Entscheidungsträger*innen nicht greifbar vor sich haben. Sofern sie gegenüber Mitarbeiter*innen aus den Verwaltungen ihre Kritik an der Art und Weise des *Entmietetwerdens* äußerten, wurden sie wiederum darauf verwiesen, dass nicht sie, sondern die Eigentümerschaften verantwortlich seien. Den Mieter*innen ist bewusst, dass die Liegenschaftsverwaltungen die Aufgabe haben, dieses brutale und unangenehme ›Geschäft‹ abzuwickeln. Diese von den Interviewten beschriebene Rolle der Verwaltungen im *Entmietetwerden* bezeichnen wir als *Prellbockfunktion* der Verwaltungen; sie hat die

Konsequenz, dass der Ärger, die Trauer und die Kritik der Mieter*innen nicht oder nur sehr selten bis zu den Entscheidungsträger*innen durchdringen, sondern gewissermaßen an einzelnen Personen aus den Verwaltungen abprallen. Die Verantwortung werde, so ein Interviewter, hin und her geschoben, bis am Ende niemand mehr verantwortlich sei.

Im Verbund mit ihrer kritischen Thematisierung der Delegation von Verantwortung nehmen die Mieter*innen das Machtverhältnis und -ungleichgewicht zwischen Eigentümerschaften und Verwaltungen, aber auch Machtasymmetrien innerhalb der Eigentümerschaften sowie der Verwaltungen in den Blick. Auf den Punkt gebracht wird dies seitens der Interviewten mit starken Metaphern aus dem *Kriegs- und Kampfkontext*. Das ungleiche Verhältnis von Eigentümerschaft und Liegenschaftsverwaltung wird besonders in der Siedlung *Bürgerstraße* mit Kampfmetaphern beschrieben: Es ist davon die Rede, dass ein Vertreter an die »Front« geschickt werde, sie hätten einen unerfahrenen, jungen Mitarbeiter der Verwaltung »geopfert«, was eine andere Mieterin veranlasst, den Begriff des »Kanonenfutters« zu verwenden. Es ist ferner von »Säbelrasseln«, »Schlachtfeld« oder »Kampf« die Rede. Kurz: Diese Metaphern verdeutlichen, dass die Interviewten eine Machtasymmetrie auch zwischen den Eigentümerschaften und Verwaltungen wahrnehmen, und zwar zuungunsten Letzterer. Sie bringen damit die hierarchischen Verhältnisse im *Entmietetwerden* und die ungleiche soziale Situation zum Ausdruck. Sie beobachten, dass im Sinne der übergeordneten Taktik der Eigentümerschaften für die »Entmietung« einzelne Personen »geopfert« werden – Verluste seien einkalkuliert. Um nur ein Beispiel ausführlich zu zitieren:

»Die haben einfach einen Dummen gesucht: »Jetzt kriegst du eine neue Aufgabe.« Und diejenigen, die jetzt diese Entscheidungen getroffen haben und die Fehler gemacht haben, dass die sich zurücklehnen können und nicht mit den Leuten konfrontiert werden, deren Leben sie da so aus den Fugen gerissen haben. Und sie schicken dann einfach jemanden vor, der dann, wie nennt man so was? Kugelfänger. Ja, so vorne an die Front und der kriegt alles ab.« (Herr Euler, Wiesentalweg)

Ein weiterer Effekt dieser von den Mieter*innen kritisierten Delegationsstrategie besteht unserer Ansicht nach darin, dass der Prozess des *Entmietetwerdens* sich für die Betroffenen *entpersonalisiert darstellt* und für die *Initiant*innen rationalisierbar* wird. Genau das ermöglicht, so unsere These, dass eine Renditeorientierung unabhängig vom Gegenstand und der Art der Investition zum Maßstab des Handelns werden kann. Denn für die Eigentümerschaften und deren Gewinnmaximierungsstrategie stellen sich die Menschen nur als eine abstrakte Masse beziehungsweise in ihrer Rolle als zahlungspflichtige Mieter*innen fass- und erlebbar dar. Deren Wahrnehmung der Kündigung und die Kritik daran wiederum bleiben den Entscheidungsträger*innen fern.

Hinzu kommt die Erkenntnis, dass die Verwaltungen den Mieter*innen gegenüber nur bedingt als Dienstleistungsunternehmen agieren; in dieser spezifischen Konstellation handeln sie abhängig von den Vorgaben der Eigentümerschaften und ziehen sich insofern im Konfrontationsfall aus der Verantwortung. Deutlich wird zudem in einem Interview mit einem Verwaltungsmitarbeiter, dass sich die Verwaltungen wiederum zur Bewältigung ihrer Pflicht zum ›Entmieten‹ selbst Strategien aneignen, die besonders der Wahrung der Distanz zum Erleben der Mieter*innen dienlich sind. Aus den Schilderungen Herrn Dählers, einem Mitarbeiter der Verwaltung, kann abgeleitet werden, dass die Mitarbeiter*innen der Verwaltungen sich selbst als Akteur*innen an der »Front«, als »Kugelfänger« erleben. Nicht nur die Mieter*innen beschreiben also die Rolle der Verwaltungsmitarbeiter*innen in dieser Weise, sondern auch derjenige, der das ›Entmieten‹ praktisch vollzieht, fühlt sich so. Deutlich wird im Interview mit ihm, dass auch er diese Praktiken, diesen Prozess psychisch aushalten muss, denn im Unterschied zu den Eigentümerschaften ist er täglich mit dem sozialen Geschehen, den Aushandlungsprozessen und den Informationsstrategien gegenüber den betroffenen Mieter*innen konfrontiert. Gerade weil Herr Dähler sehr stark in das soziale Geschehen involviert ist, ist seine sprachlich und emotional distanzierte Haltung im Interview folgendermaßen deutbar: Um sich persönlich nicht zu sehr zu strapazieren, sich psychisch durch seine Rolle als ›Entmieter‹ nicht zu sehr zu belasten, vollzieht er diesen zutiefst sozialen und konfliktreichen Prozess als einen sachlichen Managementprozess. Er arbeitet technokratisch ab, was zu tun ist, augenscheinlich ohne das Wohl der Menschen zu berücksichtigen beziehungsweise dieses als handlungsleitend zu betrachten. Schilderungen auf individueller Ebene über das Erleben der Menschen, über ihre Wut und die Problematik der gekündigten Wohnung spricht Herr Dähler im Interview nicht an und auch auf Nachfrage bleibt diese Bezugnahme auf die Perspektiven der Betroffenen sehr sachlich und vage.

All diese Facetten des Verhältnisses von Eigentümerschaften und Verwaltungen im ›Entmieten‹ führen schließlich dazu, dass Letztere nicht oder wenig wie ein *Dienstleistungsunternehmen* für die Mieter*innen funktionieren, sondern im Auftrag und abhängig von den Eigentümerschaften einer Rendite-logik unterworfen sind.

Schließlich liegt die Vermutung nahe, dass ein derartiges *arbeitsteiliges Vorgehen* sowohl die Eigentümerschaften als auch die Verwaltungen im ›Entmietungsprozess‹ entlastet.

Im Umgang mit dem *Entmietetwerden* bestehen zwischen den Siedlungen erkennbare Unterschiede: In der Siedlung *Wiesentalweg* versuchen viele, so schnell wie möglich das »sinkende Schiff« zu verlassen. In der *Bürgerstraße* werden die oftmals bereits gehegten (Umzugs-)pläne aufgrund der Vorahnung einer Kündigung in die Tat umgesetzt. Demgegenüber herrscht im *Stadtpark* aufgrund der ganz anderen Kündigungsrahmenbedingungen das Prinzip Hoffnung sowie die Zuversicht, dass die Betroffenen durch die Verwaltung optimal unterstützt werden.

Denkt man nun diese beiden Facetten des *Entmietetwerdens* zusammen – also das Verhalten von Eigentümerschaften und Verwaltungen den Mieter*innen gegenüber sowie deren Strategien –, so lässt sich Folgendes pointieren: Die Konstellation des *Entmietetwerdens* zwischen den Mieter*innen und den Eigentümerschaften, aber auch zwischen Letzteren und den Verwaltungen sowie zwischen den Mieter*innen und den Verwaltungen ist von einem großen Machtungleichgewicht zugunsten der Eigentümerschaften geprägt. Das Verhalten den Mieter*innen gegenüber, aber auch die benannten Strategien dienen, abstrakt gesagt, dazu, dass den Betroffenen die Handlungsoptionen entzogen oder diese zumindest reduziert werden, bei gleichzeitiger Stärkung und Konsolidierung der Handlungsmacht der Eigentümerschaften. Beispielsweise werden das strategische Vorenthalten von Wissen und die Erzeugung von zeitlichem Druck als bewusstes Taktieren der Eigentümerschaften erlebt, um die Mieter*innen ohne Wissen und Informationen handlungsunfähig dastehen zu lassen. In diesem Zuge wird zudem benannt, dass es zumindest in der *Bürgerstraße* darum gehe, den Widerstand mittels derartiger Taktiken unmöglich zu machen. Genau diese Erfahrungen drücken die Interviewten aus, wenn sie formulieren, dass sie »am kürzeren Hebel« oder »chancenlos« seien.

Das Verhältnis von Mieter*innen und Eigentümerschaften erweist sich immer wieder als eine machtdurchzogene Konstellation, die auch seitens der Mieter*innen intensiv in dieser Weise wahrgenommen wird. Deshalb haben wir unsere Interpretationen mit dem *handlungstheoretisch ausgerichteten Machtbegriff* Max Webers respektive Heinrich Popitz' grundiert; die Wahl eines solchen Machtbegriffs liegt darin begründet, dass ein handlungstheoretisches Verständnis von Macht sehr gut anschlussfähig ist an unsere handlungstheoretische Operationalisierung von »Umgang« (siehe dazu Kapitel 3). Mit einer machtsensiblen Analyseperspektive kann die Position der Eigentümerschaften im sozialen Gefüge des beschriebenen *Entmietetwerdens* sehr gut pointiert werden: »Macht bedeutet jede Chance, innerhalb einer Beziehung den eigenen Willen auch gegen Widerstreben durchzusetzen, gleichviel worauf diese Chance beruht« (Weber 1972: 28). Aufbauend auf diesem Verständnis unterscheidet der Soziologe Popitz (1992) in seinem phänomenologisch-anthropologischen Verständnis von Macht unterschiedliche Formen derselben. Popitz folgend verwenden wir hier ein enges Machtverständnis, mit dem nur dann von Macht gesprochen wird, wenn eine »Intention, Macht auszuüben, vermutet werden kann, also die Absicht zu verletzen, die Absicht, Verhalten und Einstellungen anderer zu steuern, die Absicht, Lebensbedingungen zu verändern« (ebd.: 34). Genau diese Absicht, diese Modi des Umspringens mit den Mieter*innen sowie die von den Befragten als zweckrational erlebten Strategien erweisen sich aus Sicht der Mieter*innen beim *Entmietetwerden* als zentral. Die von uns vorgenommenen machtanalytischen Deutungen der Schilderungen zum *Entmietetwerden* sind insofern vom Standpunkt der Subjekte her formuliert worden.

Popitz arbeitet historische Prämissen von Machtverhältnissen heraus. Eine solche Prämisse ist das Verhältnis von Macht und Freiheit. So zeigt sich auch in der Wahrnehmung der Mieter*innen, dass ihre Wahlmöglichkeiten, ihre Freiheiten begrenzt werden – und damit wird deutlich: Im *Entmietetwerden* erweist sich die »Machtausübung als Eingriff in die Selbstbestimmung« (Popitz 1992: 19), »alle Machtanwendung ist Freiheitsbegrenzung: Jede Macht ist daher rechtfertigungsbedürftig« (ebd.: 17). Auch Letzteres stellt sich im *Entmietetwerden* für die Mieter*innen als problematisch heraus. Das Verhalten und die Strategien ihnen gegenüber, mit denen sie die Eigentümerschaften und Verwaltungen teilweise direkt konfrontieren, werden ihnen gegenüber nicht annehmbar plausibilisiert. So zweifeln die Mieter*innen teils an, dass eine Totalsanierung des Wohnungsbestandes tatsächlich nötig ist. Dass die Mieter*innen sich nicht angemessen informiert und in den Prozess eingebunden gefühlt haben, dass ihnen die Kündigungen und vor allem die Art und Weise, wie diese vollzogen wurden, illegitim und menschenunwürdig erscheinen, hat bestimmte Konsequenzen aufseiten der Mieter*innen: Sie sind misstrauisch und wütend. Die Eigentümerschaften sind aus Sicht der Betroffenen nicht in der Lage, ihr Tun zu begründen, was laut Popitz in modernen Gesellschaften jedoch notwendig ist. Genau dieses Argument, dass die von den »entmietenden« Akteur*innen ausgehende »Fremdbestimmung« mit einem Anspruch auf »Selbstbestimmung« seitens der Mieter*innen kollidiert, sowie die Frage nach dem *Warum* (ebd.: 20) des *Entmietetwerdens* stellen einen wichtigen Hintergrund für einige der Umgangsweisen der Mieter*innen dar (siehe Kapitel 6.6).

Macht wird von Popitz ferner immer von zwei Seiten her gedacht, und zwar im Sinne von »Macht als Können und Macht als Erleiden« (Popitz 1992: 21). Dieses Wechselverhältnis, diese Konstellation ist ebenfalls Thema in den Auseinandersetzungen der Interviewten: Die Mieter*innen fühlen sich im Gros als diejenigen, die die Macht im *Entmietetwerden* erleiden müssen, während die Eigentümerschaften und teilweise auch die Verwaltungen die »Macht als Können« ausüben. Immer wieder wurde in diesem Kapitel deutlich, dass das »Durchsetzungsvermögen« (Popitz 1992: 23) der Eigentümerschaften von den Mieter*innen als massiv erlebt wird, dass die Handlungsfähigkeit der Eigentümerschaften mit dem Gefühl von Abhängigkeit aufseiten der Mieter*innen einhergeht. Gleichwohl zeigen besonders die konfrontativen Umgangsweisen, auf die wir noch ausführlich zu sprechen kommen (siehe Kapitel 6.6), dass sich die Mieter*innen zumindest situativ auch ihrer Mittel des »Könnens« bedienen, in den untersuchten Siedlungen allerdings nicht mit dem Ergebnis, dass sie weiterhin in ihrer bisherigen Wohnung wohnen bleiben können.

Mit Blick auf die Beobachtung, dass sich die gewachsene Solidarität innerhalb der Mieterschaft im Kündigungsprozess verliert beziehungsweise brüchig wird (siehe Kapitel 5.4), kann vor dem Hintergrund der Analysen des Umspringens mit den Mieter*innen sowie der Strategien von Eigentümerschaften und Verwaltungen noch einmal mit Nachdruck dahingehend argumentiert werden, dass sich die

Betroffenen nicht von sich aus »entsolidarisieren«, sondern dass sie dazu genötigt werden. Daraus folgt, dass ihre Solidarität brüchig wird und damit widerständige Praktiken geschwächt oder verhindert werden, und zwar deshalb, weil der Leerstand möglichst reibungslos für diejenigen erzielt wird, die das »Können« im Kündigungsprozess auf ihrer Seite haben.

Wandel der Siedlung und unsichere Wohnsituation (Siedlung *Stadtspark*)

In der Siedlung *Stadtspark* lässt sich das Phänomen *Entmietetwerden* nicht mit den eben beschriebenen Facetten pointieren, sondern vielmehr mit den Facetten des *Wandels in der Siedlung* (siehe Abb. 4 unten links) sowie der *Ungewissheit über die zukünftige Wohnsituation* (siehe Abb. 4 unten rechts). Beides stellt sich als eine Folge des jahrelang im Vorhinein angekündigten Bauprojektes, der später eingetretenen Umwandlung unbefristeter in befristete Mietverträge sowie einer unklaren Informationspolitik seitens der Eigentümerschaft heraus.

Der Wandel in der Siedlung wird hinsichtlich der veränderten *Bewohner*innenstruktur* (weniger Familien und mehr »komische Gestalten«) beschrieben sowie an der Tatsache festgemacht, dass die (neuen) Mieter*innen die *Infrastruktur* wie zum Beispiel Waschküche, Treppenhäuser oder auch Außenanlagen weniger sorgsam behandelten. In der Folge wird das Zusammenleben als anonymer erlebt. Zurückgeführt wird der erlebte Wandel der Siedlung auf die langjährige Praxis der Eigentümerschaft respektive Verwaltung, nur noch kurzzeitige Mietverhältnisse zu vergeben.

Das *Entmietetwerden* aus Sicht der Mieter*innen im *Stadtspark* macht auch deutlich, dass ein langer und offener Planungsprozess, über den frühzeitig informiert wurde – wohl aber nicht klar genug und verständlich für alle Mieter*innen –, für die noch dort wohnenden, zum Teil langjährigen Mieter*innen Folgen hat. Ihre Wohnsituation wird unsicher, was teilweise zu Angst und vorzeitigen Wegzügen führt. Mit Blick auf das Wissen, das den Interviewten zur Verfügung steht, sowie das Wissen, das wir selbst im Zuge der Fallstudie *Stadtspark* generieren konnten, wird klar, dass ein großer Teil der Diffusität und Unklarheit nicht nur aus der Ergebnisoffenheit des Planungsprozesses resultiert, sondern dass anscheinend sowohl Eigentümerschaft als auch Verwaltung nicht eindeutig und für alle verständlich kommunizieren. Anstehende Fristen, der Ablauf des Planungsverfahrens, ja sogar die Tatsache, dass die Mieterträge in befristete umgewandelt wurden – was de facto einer Kündigung gleichkommt –, ist für viele Bewohner*innen nicht verständlich geworden. Eine naheliegende Erklärung stellt der hohe Anteil an Mieter*innen mit Deutsch als Zweitsprache dar. In unseren Interaktionen vor Ort war es besonders in dieser Siedlung sehr schwierig, eine gemeinsame Sprache zu finden. Möglicherweise reichen insofern die schriftlichen Informationen der Verwaltung, obwohl sie in mehreren Sprachen verfasst worden seien, nicht für ein

Verständnis aller Betroffenen aus und tragen neben den jahrelangen baubedingten Unwägbarkeiten zur informationellen Unklarheit bei.

Auffällig ist im Vergleich zu den beiden anderen Siedlungen, dass Kritik im *Stadtspark* eher an der Verwaltung geäußert wird und nicht an der Eigentümerschaft. Mit Ersterer stehen die Mieter*innen dieser Siedlung in engem Kontakt, sie ist für sie greifbar. Hinzu kommt, dass viele der Befragten aufgrund des Typus der Eigentümerschaft, nämlich wegen des gemeinnützigen Charakters, großes Vertrauen in diese hegen – auch und gerade vor dem Hintergrund des Erlebten.

In der Quintessenz erweist sich das *Entmietetwerden* aus der Perspektive der Mieter*innen der Siedlung *Stadtspark* trotz der womöglich wohlgemeinten frühen Information über geplante bauliche Veränderungen nicht nur als positiv. So verlieren sie durch den Wegzug langjähriger Nachbar*innen nicht nur gewachsene Kontakte, sondern müssen nebst dem meist negativ erlebten Wandel der Siedlung auch noch die ungewisse Wohnsituation aushalten und damit umgehen. Zentraler Unterschied zu den beiden anderen Siedlungen ist, dass die frühe und teils unverständliche Information seitens der Eigentümerschaft nicht als Strategie oder Taktieren erlebt wird; daher spielt auch das ungleiche Machtverhältnis in diesem Fall keine große Rolle. In der Siedlung *Stadtspark* erweist sich also das *Entmietetwerden* als massiv *entschleunigt und gedehnt*. Dass ein solches, über viele Jahre anhaltendes *defensives Entmietetwerden* gleichwohl nicht folgenlos ist, liegt jedoch auf der Hand.

Richten wir nun abschließend in der Gesamtschau erneut einen machtanalytischen Blick auf das *Entmietetwerden* in den unterschiedlichen Facetten. Deutlich wird dann, dass sich, egal in welcher Ausprägung, das *Entmietetwerden* als ungleiche Konstellation zwischen den Mieter*innen und Eigentümerschaften erweist, die geprägt ist von dem, was Popitz (1992: 24) als »Aktionsmacht« bezeichnet. Diese Form der Macht gehe auf die Verletzbarkeit des Menschen zurück, insbesondere als »ökonomische Verletzbarkeit«, verstanden als die »Möglichkeiten des Entzugs von Subsistenzmitteln, von Raum und Zerstörung und von Beschränkungen des Zugangs zu Ressourcen, vor allem des Zugangs zu kultivierbarem Grund und Boden« (ebd.: 24-25). Genau diese »Aktionsmacht«, die den Eigentümerschaften zukommt, da sie den Mieter*innen die bisherige Wohnung und damit zusammenhängend auch den Zugang zu unterschiedlichen Ressourcen in der Siedlung entziehen können, prägt dieses Verhältnis. In der Gentrifizierungs- und Verdrängungsforschung ist bei einem solchen Kräfteverhältnis von direkter Verdrängung beziehungsweise »direct displacement« (Marcuse 1985: 205) die Rede.

»Aktionsmacht« besteht aber auch dahingehend, dass durch die Wohnungskündigung die »Verletzbarkeit durch den Entzug sozialer Teilhabe« (Popitz 1992: 25) aufgerufen ist. Dieser Entzug der sozialen Teilhabe durch das *Entmietetwerden* bleibt nicht folgenlos, wie in den Analysen ebenfalls aufgezeigt werden konnte.

Denn: »Der Verlust von Zugehörigkeiten kann in einer unendlichen Reihe von Ausgrenzungen und Herabsetzungen die individuelle Existenz bedrohen« (ebd.). Das konkretisiert sich in dem durch die Mieter*innen konstatierten Verlust von gewachsenen sozialen Beziehungen; sie sind verletzt worden, indem ihnen ihre Zugehörigkeit zur Wohnung, zu sozialen Kontakten im Nahraum entzogen worden ist oder auch die emotionale Bindung zur Wohnung bedroht wird beziehungsweise wurde (siehe auch Kapitel 5.3).

Die dargelegten Perspektiven der Befragten auf ihr *Entmietetwerden* verdeutlichen jedoch, dass es nicht nur die »Aktionsmacht«, sondern immer wieder auch die »instrumentelle Macht« (Popitz 1992: 26) ist, mit denen die Mieter*innen konfrontiert werden. Die »Sorge um die Zukunft«, auf die die instrumentelle Macht setze, ist für einige von ihnen handlungsleitend (z. B. zukunftsorientiertes Planen und Entscheiden, siehe Kapitel 6.6). Aber Wirkungen instrumenteller Macht zeigen sich auch dahingehend, dass »Menschen vor anderen Menschen Angst haben« und dass »ihr Handeln durch Angst und Hoffen bestimmbar ist« (Popitz 1992: 32); Letzteres ist uns bereits hinsichtlich der Strategien von Eigentümerschaften und Verwaltungen bekannt. Ein anschauliches Beispiel stellt die Erfahrung der Mieter*innen vor der Schlichtungsbehörde dar. Sie beschreiben in der Siedlung *Wiesentalweg*, dass ihnen zwar eine Fristerstreckung gewährt wird, sie im gleichen Atemzug jedoch dazu genötigt werden, ihre Einsprache rechtswirksam durch ihre Unterschrift zurückzuziehen. Damit sind sie in eine Situation geraten, die ihnen gar nicht die Möglichkeiten bietet, die sie sich zu Anfang mit ihrem rechtlichen Vorgehen erhofften. Ferner stellt sich heraus, dass zumindest teilweise die akzeptierenden Umgangsweisen (auch hierfür siehe Kapitel 6.6) von Angst und Hoffnung geleitet sind – es handelt sich um eine »Macht des Angstmachens« (Popitz 1992: 27), die laut Popitz (1992: 26) Konformität erzeuge. Vor dem Hintergrund wirkender instrumenteller Macht ist es dann plausibel, dass sich einige Mieter*innen schnell individuelle Lösungen suchen, sich möglichst schnell aus der Abhängigkeitssituation lossagen und eben aus Angst, aber auch aus Hoffnung heraus nicht widerständig werden. Diese Umgangsweisen stehen in engem Zusammenhang mit der von den Mieter*innen erlebten Strategie des Angstmachens und In-die-Enge-Treibens; die Eigentümerschaften werden hier also durchaus auch hinsichtlich ihrer konkreten Machtausübung erlebt.

Situative Momente der Umkehrung des dominierenden Machtverhältnisses oder zumindest des Widerstandes dagegen stellen die frühen Wegzüge aus der Siedlung *Wiesentalweg* dar, mit denen die Eigentümerschaft – das geht aus Gesprächen mit Vertreter*innen der Eigentümerschaft hervor – nicht gerechnet hatten. Auch wenn der Wegzug aufgrund einer Drucksituation erfolgt, also in der Rolle der Machterleidenden, wendet sich mitunter die Konstellation. Der massive Leerstand verweist auf die ökonomische Verletzbarkeit der Eigentümerschaft und reduziert die Renditeerwartung. Das wiederum führt dazu, dass die Eigentümerschaft den

noch dort wohnhaften Mieter*innen anbietet, vorübergehend in die leerstehenden Häuser zu ziehen, um später in ihre sanierte Wohnung zurückziehen zu können. Diese Strategie stellt sich deshalb auch als eine nachgelagerte heraus und kann als Reaktion auf den Druck des massiven Leerstands gedeutet werden.

Der Umgang der Mieter*innen mit der Kündigung, sich öffentlich Gehör zu verschaffen, an die Medien und Lokalpolitiker*innen heranzutreten, aber auch den Mieterinnen- und Mieterverband mit einzubeziehen, zeigt, dass sie sich das Erlebte nicht bieten lassen, zeigt, dass die ihnen fremdbestimmt auferlegte Kündigung für sie nicht ausreichend begründet ist und sie deshalb öffentlich Kritik daran üben. Das wiederum zeigt ihre »Aktionsmacht«, da eine öffentliche Diskussion der Praktiken der Eigentümerschaften rufschädigend sein kann. Dies ist den Eigentümerschaften auch bewusst. Bereits bei der Auswahl der Fälle äußerten die angefragten Eigentümerschaften mitunter, dass ihr Projekt in dieser sensiblen Phase nicht beforscht werden solle. Man könnte hier, Popitz weiterdenkend, von einer »Aktionsmacht« der Mieter*innen aufgrund der Verletzbarkeit des Ansehens, des Rufs der Projektentwickler*innen und Eigentümerschaften sprechen.

Schließlich kann die von den Interviewten erfahrene Machtkonstellation im *Entmietetwerden* auch hinsichtlich der »Macht des Datensetzens«, verstanden als das »Zurechtstutzen der Natur für menschliche Zwecke« (ebd.30), theoretisiert werden. Die Eigentümerschaften, aber eben nicht nur diese, sondern auch die raumplanerische Gesetzgebung, kantonale oder auch städtische Strategien der Stadterneuerung sind maßgebend darin involviert, »Daten« zu verändern und damit Entscheidungen über die »materiell-artifiziellen Lebensbedingungen« (ebd.: 34) anderer Menschen zu treffen. Das wiederum bedeutet, dass sie Macht über andere ausüben; Popitz spricht hier von »objektvermittelte[r] Macht« (ebd.: 31). Nicht nur das politische Credo der Verdichtung, sondern in den Siedlungen ganz konkret die Entscheidung der Eigentümerschaft, ein Haus umfassend zu sanieren oder abzureißen, erweist sich abstrakt gesprochen im Erleben der Mieter*innen als eine »Macht des Datensetzens«, und zwar ausgeübt durch die entsprechenden »Daten-setzer« (ebd.: 30), nämlich die Eigentümerschaften und Verwaltungen.

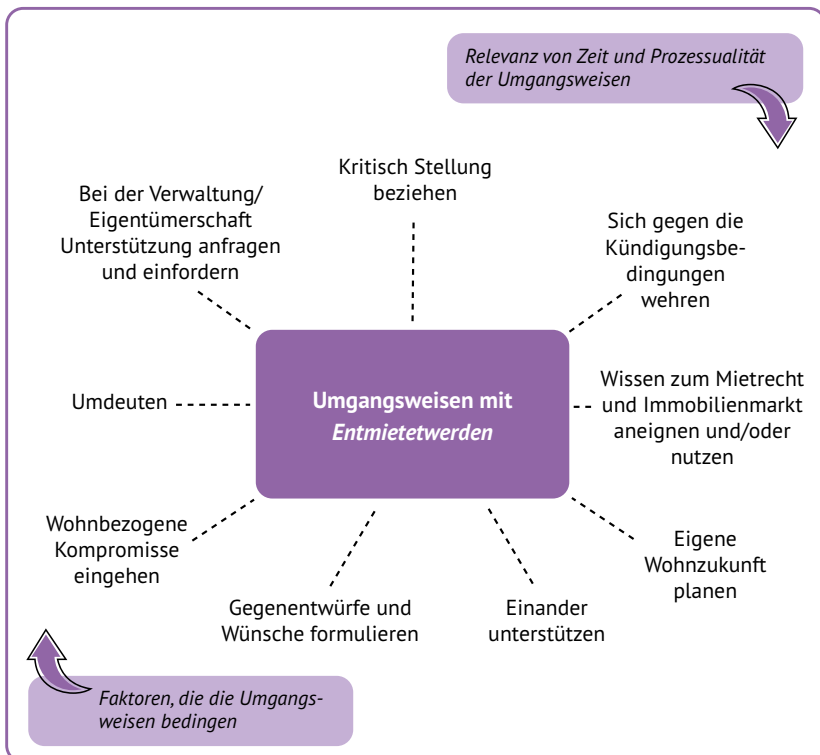
6.6 Zusammenfassung zu den Umgangsweisen mit dem *Entmietetwerden*

Um dem zweiten Teil der leitenden Forschungsfrage des Projektes Rechnung zu tragen, nämlich der Frage danach, wie die Mieter*innen mit dem Erlebten umgehen, wenden wir uns nun abschließend systematisch dieser Frage zu. In den vergangenen Kapiteln wurde jeweils der Umgang von einzelnen Personen exemplarisch nachgezeichnet. Nun geht es darum, die übergreifenden *Umgangsweisen* herauszuarbeiten, indem wir die einzelnen Strategien und Handlungen der Mie-

ter*innen clustern. Forschungspraktisch hat hierbei das handlungstheoretische Kodierparadigma der Grounded Theory im Stil von Strauss und Corbin (1996) – dem zufolge der Umgang mit einem Phänomen stets kontextualisiert zu betrachten ist – eine wichtige Analyseheuristik dargestellt. Die Umgangsweisen bringen wir mit den sie *rahmenden Bedingungen* und Voraussetzungen (Grounded Theory: intervenierende Bedingungen) in Zusammenhang und arbeiten heraus, welche *Konsequenzen* daraus resultieren (ausführlich siehe Kapitel 3.3).

Mit Blick auf die verschiedenen Strategien und Handlungen im Umgang mit dem *Entmietetwerden* können neun *Umgangsweisen* gebündelt werden, die wir nun zusammenfassend vorstellen und die nur analytisch voneinander getrennt werden können. Oftmals überlappen sie sich, oder was sich in einer Situation als förderliche Bedingung für eine Umgangsweise herausstellt, wird in einer anderen Konstellation zur Umgangsweise selbst. Auch hier zeigt sich also erneut, wie auch im Erleben und der Perspektive auf das *Entmietetwerden*, dass auch die Umgangsweisen fluide und prozesshaft zu verstehen sind.

Abb. 5: Umgangsweisen mit dem Entmietetwerden



Bei der Verwaltung/Eigentümerschaft Unterstützung anfragen und einfordern

In Zusammenhang mit den Strategien der Eigentümerschaften (Kapitel 6.2) wurde bereits aufgezeigt, dass die Mieter*innen die Unterstützung seitens der Verwaltungen häufig als Pro-forma-Unterstützung erleben, die an ihren Bedürfnissen mehrheitlich vorbeigeht. Eine Umgangsweise damit zielt vor diesem Hintergrund darauf ab, neben der von den Verwaltungen und teilweise den Eigentümerschaften angebotenen Hilfestellungen gezielt selbst Unterstützung anzufragen und einzufordern. Aber auch in diesen Fällen machen die Interviewten oftmals eher negative Erfahrungen und fühlen sich nicht ernst genommen oder gar »verarscht«. Denn immer wieder müssen sie feststellen, dass niemand auf ihre Anfragen reagiert, ihre Umgangsweise also ins Leere läuft.

Diese Umgangsweise zielt sowohl auf spezifische Formen der punktuellen Unterstützung, wie zum Beispiel dass ein Eintrag im Betreibungsregister gelöscht wird, als auch darauf, differenzierte Informationen zu erhalten. Letztere dienen den Mieter*innen wiederum dazu, für weitere Umgangsweisen, unter anderem das zukunftsorientierte Planen und Entscheiden, ausreichend Wissen zur Verfügung zu haben. Umfassende Informationen dienen aber auch dazu, die Ungewissheit und Unsicherheit der zukünftigen Wohnsituation proaktiv aufzulösen. Das zeigt jedoch auch, dass Wissen und Ressourcen notwendig sind, um überhaupt anfragen und etwas einfordern zu können; dafür haben nicht alle Interviewten die gleichen Voraussetzungen. Zudem erweist es sich als hilfreich, wenn die Betroffenen ihre Handlungsspielräume erkennen und für sich nutzbar machen. In der Konsequenz zeigt sich, dass gegenüber einzelnen Mieter*innen Zugeständnisse gemacht werden und sich insofern gewisse Parameter ihrer Situation durch diese Umgangsweise verändern. Bei anderen wird dadurch jedoch nichts erzielt, sondern eher die erlebte Handlungslosigkeit zementiert.

Kritisch Stellung beziehen

Eine sehr häufige und zentrale Umgangsweise mit dem *Entmietetwerden* besteht darin, dass die Mieter*innen zum Erlebten kritisch Stellung beziehen. Dies nimmt verschiedene Formen an. So äußern manche ihre negative Kritik den Verwaltungen und Eigentümerschaften gegenüber face-to-face, per Telefon oder E-Mail. Aber auch kritische Stellungnahmen vor der Schlichtungsbehörde oder bei Informationsveranstaltungen der Eigentümerschaften gehören dazu; schließlich aber auch kritische Perspektiven auf ihr *Entmietetwerden* im privaten Kontext gegenüber Dritten oder auch in der Interviewsituation selbst. Im Reden über die eigene Erfahrung äußern viele Interviewte ihre Kritik an der Vorgehensweise der Verwaltungen, den erlebten Strategien, aber auch der schlechten Informationspolitik während des langen »Entmietungsprozesses« im *Stadtspark*. Dies ist teilweise mit der Hoffnung verbunden, dass gewissermaßen die Forschung als

Sprachrohr ihrer Perspektive fungieren kann und die Forschung als solche auch zur Kritik am *Entmietetwerden* werden könnte (siehe Kapitel 9).

Kritisch Stellung zu nehmen als Umgangsweise steht in engem Zusammenhang mit sinnstiftenden persönlichen Haltungen und Werten der Mieter*innen. Das wird besonders plakativ in deren Auseinandersetzung mit der Art und Weise, wie ihnen gekündigt wurde. Darüber hinaus erweist sich die Fähigkeit zur Reflexion und zur Einordnung des Geschehens in einen größeren Zusammenhang als zentrale biografische Ressource, welche die Umgangsweise förderlich bedingt. Ferner stellt sich mietrechtliches Wissen als bedeutend für eine fordernde und kritische Haltung dar. In der Konsequenz führt die Umgangsweise dazu, dass Mieter*innen sich gezielt gegen die Eigentümerschaften und Verwaltungen wehren können.

Insgesamt führt diese kritische Stellungnahme nicht zu einer gänzlich veränderten Gesamtlage, also etwa dazu, dass die Mieter*innen in ihren Wohnungen bleiben könnten, sondern vereinzelt zu punktuellen Verbesserungen wie einer Fristverlängerung. Bis auf kleine Zugeständnisse erfolgt also keine grundlegende Veränderung an den Rahmenbedingungen des *Entmietetwerden*.

Allerdings entsteht mit Blick auf die Interviews der Eindruck, dass allein schon die Tatsache, Kritik zu äußern – in welchem Format auch immer, persönlich und emotional den Menschen gutzutun scheint. Häufig kommen in diesem Zuge die Wut, der Ärger über ihr *Entmietetwerden* heraus und erhalten zumindest im Interview, auch ihren Raum. Es ist naheliegend, zu vermuten, dass es den Menschen guttut, gewissermaßen ›Dampf ablassen‹ zu können, möglicherweise erleichtert dies etwas. Zumindest sprechen einzelne Befragte genau diese Funktion des Interviews für sie an. Gerade wenn die Umgangsweise kollektiv praktiziert wird, führt sie in der Konsequenz auch zu gemeinsamen Erfahrungen und Unterstützung unter den beteiligten Mieter*innen, es wird gemeinsam Hoffnung gehegt oder man tauscht sich aus.

Sich gegen die Kündigungsbedingungen wehren

Eine weitere Umgangsweise mit dem *Entmietetwerden* clustert Strategien, mit denen sich die Mieter*innen gegen die erlebten Kündigungsbedingungen sowie das Umspringen mit ihnen zur Wehr setzen – etwa mittels rechtlicher Einsprachen, unterstützt durch den Mieterinnen- und Mieterverband, dadurch, dass die lokale politische Öffentlichkeit involviert wird oder auch durch die Einschaltung von Medien.

Neben kritischen Porträts in einigen (Boulevard-)Medien führt diese Umgangsweise dazu, dass gemeinsam eine Petition lanciert wird. Besonders ein Lokalpolitiker unterstützt die betroffenen Mieter*innen einer Siedlung aktiv, da sich dies mit seinem politischen Interesse deckt. Er gibt wichtiges Wissen und Know-how weiter, ermutigt die Betroffenen, sich zu wehren, und berät sie strategisch.

Wer noch nicht Mitglied im Mieterinnen- und Mieterverband ist, tritt nach der eigenen Erfahrung bei; das betrifft zumindest die widerständigen Mieter*innen und solche, die sich im Prozess politisieren.

Hintergrund all dieser Strategien, sich auf verschiedenen Wegen zu wehren, ist, dass sich die Mieter*innen ganz oder teilweise nicht adäquat, nicht rechtens behandelt fühlen; ein Verständnis von Rechtsstaatlichkeit und Wissen darüber stellt – nebst anderen Ressourcen – insofern eine wichtige förderliche Komponente für diese Umgangsweise dar. Ferner stellen die persönliche Haltung und Werte sowie die biografischen Erfahrungen wichtige intervenierende Bedingungen dafür dar, eine solche Umgangsweise mit dem *Entmietetwerden* zu finden. Erneut ist schließlich von Vorteil, seine eigenen Handlungsspielräume zu erkennen und zu nutzen.

In der Konsequenz führt diese Umgangsweise des Sich-zur-Wehr-Setzens mit rechtlichen, medialen und/oder politischen Mitteln dazu, dass die Betroffenen Zeit gewinnen und damit etwas mehr Handlungsspielraum erhalten; das betrifft besonders die derart erwirkte Fristerstreckung in der Siedlung *Bürgerstraße*. Zugleich führt jedoch die Erfahrung, trotz rechtlichen Vorgehens nur minimal etwas verändern zu können, dazu, dass sich die Mieter*innen in der Konsequenz erneut am »kürzeren Hebel« fühlen und erleben, »vor Gericht keine Chance zu haben«. So folgern retrospektiv einige der Interviewten, dass sie sich im Wiederholungsfall nicht mehr wehren würden, da das sehr zeit- und energieaufwändig sei und das gewünschte Resultat trotzdem nicht erzielt werde. Vielmehr würden sie in Zukunft lieber die Zeit nutzen, aktiv und zielgerichtet eine Wohnung zu suchen.

Sind einige anfangs noch widerständig und setzen sich zur Wehr, so stellt sich generell im Verlauf des *Entmietetwerdens* Ernüchterung ein sowie die Erfahrung, dass sie als Mieter*innen die Verhältnisse nicht großartig verändern können. Diese Ernüchterung wiederum führt bei einigen der Mieter*innen zu einem veränderten Umgang, indem sie sich eher nicht mehr widersetzen, sondern den Stauts quo akzeptieren oder resignieren.

Wissen zum Mietrecht und Immobilienmarkt aneignen und/oder nutzen

Besonders eng hängt mit der Umgangsweise, sich zur Wehr zu setzen, die Umgangsweise zusammen, dass sich Mieter*innen strategisch Wissen zum Mietrecht und zum lokalen Immobilienmarkt aneignen. So informieren sie sich zum Beispiel über den Mieterinnen- und Mieterverband, recherchieren anderweitig ihre Rechte als Mieter*innen. Diese Umgangsweise führt dazu, dass sie ihre Handlungsspielräume vergrößern.

Weiter verschaffen sich die Interviewten proaktiv und strategisch einen Überblick und Wissen über den lokalen Wohnungsmarkt, und zwar bereits vor der ausgesprochenen Kündigung. Dies basiert auf dem Wissen, dass die lokalen Wohnungsmärkte der betroffenen Siedlungen allesamt angespannt sind. Die Personen, die diesen Umgang wählen, gewinnen damit nicht nur einen ersten Überblick, son-

dern im Fall der Kündigung haben sie bereits einen Vorteil gegenüber den anderen Mieter*innen, da sie sich einen »Vorsprung« erarbeitet haben; sie erhoffen sich davon »bessere Startmöglichkeiten«. Eine Familie hat sich bereits mit genau dieser Strategie vorahnend eine Wohnung im gleichen Quartier der dann gekündigten Wohnung gekauft. Erneut zeigt sich der Einfluss, den hohes kulturelles, soziales und ökonomisches Kapital für eine solche Umgangsweise hat.

Eigene Wohnzukunft planen

Eine weitere Umgangsweise – die sich wiederum oftmals in die vorherige einwebt – stellt das (wohn-)zukunftsorientierte Planen und Entscheiden dar. Dieses zieht sich über das gesamte *Entmietetwerden*: seien es nun die persönlichen Überlegungen als Folge der Vorahnung, dass es zu Kündigungen kommen könnte, oder die ganz konkreten Vorbereitungen nach der unmittelbaren Kündigung. Neben praktischen Dingen wie der Wohnungssuche, der Anmeldung in einer Alterssiedlung, der Klärung der Frage, wohin man gerne ziehen würde, sofern das aussuchbar wäre, spielen hier Strategien hinein, mit denen an den eigenen Sinnstiftungen gearbeitet wird (siehe die Umgangsweise *Umdeutungen des Entmietetwerdens* weiter unten). Wer auf diese Weise schnell die eigene wohnbezogene Zukunft plant und sich entscheidet, lange vor dem spätesten Auszugsdatum auszuziehen, und dafür auch die nötigen Ressourcen zur Verfügung hat, schafft sich in der Konsequenz schnell neue Gewissheit und eine Perspektive; die Ungewissheit wird also bewusst und eilig umgangen. Aber auch die Entscheidung dagegen, sich sofort auf Wohnungssuche zu begeben, stellt eine Strategie dieser zukunftsorientierten Umgangsweise dar. Dies entscheiden Personen, die sich nicht unter Druck setzen lassen wollen und auch das Erlebte erst einmal setzen lassen möchten beziehungsweise die maximale Frist, auch als politisches Statement, aussitzen wollen. Eine Frau spricht explizit davon, dass sie sich nicht so schnell vertreiben lasse, und entscheidet insofern, selbstverständlich unter sehr restriktiven Rahmenbedingungen, so lange wie möglich in ihrer Wohnung zu bleiben, allein schon aus Prinzip. Diese abwartende Haltung ist nicht nur als widerständige Praktik üblich, sondern resultiert bei anderen Mieter*innen auch aus deren Grundvertrauen, dass es schon gut ausgehen werde und man »mal abwarten und Tee trinken« könne. Der Wunsch, lieber in Ruhe und wohlüberlegt umzuziehen als pragmatische und übereilte Lösungen zu finden, schwingt hier mit. Diese Umgangsweise verschafft den Mieter*innen wieder das Gefühl, in einem gewissen Rahmen selbst entscheiden und bedacht agieren zu können. Das ist aber nur denen möglich, die noch mehrere Monate oder gar Jahre Zeit haben, die auch finanziell so ausgestattet sind, dass sie reale Chancen auf eine neue Mietwohnung haben, und die auch die biografisch-persönlichen Voraussetzungen haben, unter zeitlichem Druck und Unsicherheit dennoch gelassen zu agieren. Schließlich erweist sich soziales Kapital, sei es in Form eines guten »Drahtes« zur Verwaltung, sei es in Form der

Sicherheit, dass die Familie einen bei der Suche und beim Umzug unterstützen wird, als förderlich für diese Umgangsweise.

Einander unterstützen

Die geteilte Kündigungserfahrung sowie das *Entmietetwerden* münden immer wieder in eine gestärkte gegenseitige Unterstützung und Solidarisierung unter den Mieter*innen; das ist auch dort der Fall, wo bisher wenig Austausch und Kontakt unter den Nachbar*innen innerhalb der Häuser oder Siedlungen bestand. Über die Erfahrung zu sprechen und sich auszutauschen stellt sich als wichtig heraus; man hilft sich gegenseitig bei der Wohnungssuche, tauscht Tipps aus oder leitet gemeinsame rechtliche Schritte ein; hier ist also offensichtlich die Umgangsweise, sich zur Wehr zu setzen, eng mit der gegenseitigen Unterstützung verwoben.

Diese Momente schildern die Mieter*innen als »Solidarisierung« untereinander. Man unterstütze sich gegenseitig. Förderlich erweist sich hierfür besonders Wissen über mögliche Unterstützungsressourcen rechtlicher oder politischer Art, aber auch ein reflektiertes Verständnis gesellschaftlicher Strukturen im Allgemeinen.

In der Konsequenz führte die gegenseitige Unterstützung zumindest im Fall der *Bürgerstraße* dazu, dass mittels der erwirkten Fristerstreckung Zeit gewonnen werden konnte. Der Austausch untereinander hat aber auch zur Konsequenz, dass die Mieter*innen spüren, nicht allein zu sein. Geteiltes Leid ist halbes Leid, und so führen der Austausch und die gegenseitige Unterstützung zumindest in den sich bildenden Grüppchen – zum Beispiel der »Widerstandsgruppe« in der Siedlung *Wiesentalweg* – zu einem Gefühl der Solidarität. Aber auch hier zeigt sich eine Entwicklung, wie sie bereits in der vorherigen Umgangsweise geschildert wurde: Durch die realen Erfahrungen und den massiven Druck, eine neue Wohnung finden zu müssen, fokussieren viele im Verlauf des *Entmietetwerdens* auf die Wohnungssuche, auf ihre individuellen Lösungen, und haben nicht mehr die Kraft oder Zeit für kollektive Unterstützung, Austausch oder Widerstand. Mehrmals betonten wir bereits, dass dieser Verlauf nicht mit Entsolidarisierung zu verwechseln ist, sondern dass es sich um eine strukturell erzeugte brüchige Solidarität handelt. Nur wenige Mieter*innen unterstützen andere solidarisch im Widerstand oder auch bei der Wohnungssuche weiter, wenn sie selbst für sich bereits eine Lösung gefunden haben. Das sind dann aber Mieter*innen, die bereits vom Handlungsdruck der Wohnungssuche entlastet sind und über ausreichend Kapitalien verfügen.

Gegenentwürfe und Wünsche formulieren

Im Zuge ihrer Kritik am gesamten Prozess des *Entmietetwerdens* formulieren einige der Betroffenen konkrete Gegenentwürfe und Wünsche, wie ein solcher – ohnehin nicht schöner – Prozess halbwegs »menschenwürdig« ablaufen könnte. Sie schildern, was und wie aus ihrer Sicht der Prozess besser gestaltet werden könnte.

Was die Art und Weise des Umspringens mit ihnen als Mieter*innen betrifft, erachten sie frühzeitige und transparente Informationen für wichtig; ferner wollen sie bei der Planung und einer Lösungssuche beteiligt werden und mitentscheiden können; Beteiligung statt erlebter Fremdbestimmung und Entmachtung als Mieter*innen wird hier also zentral gefordert. Zudem wird eine andere Projektplanung für möglich und sinnvoll erachtet, bei der in Etappen saniert (und nicht abgerissen) wird und gegebenenfalls Zwischenwohnungen bereitgestellt werden. Besonders dann, wenn die Mieter*innen das Gefühl haben, dass nur aus renditeorientierten Gründen leergekündigt wurde und dies von den baulichen Gegebenheiten her nicht notwendig gewesen wäre, werden diese Forderungen mit Nachdruck angeführt. Außerdem verlangen manche eine psychologische Begleitung im *Entmietetwerden*, und zwar als Angebot, das von den Eigentümerschaften bereitgestellt werden muss. Einige der Interviewten gehen weit über die Formulierung von Wünschen hinaus und fordern ein Umdenken, veränderte gesellschaftliche Strukturen, in denen rechtliche Rahmenbedingungen derart gestaltet sind, dass sie solche ›Entmietungsprozesse‹ nicht mehr gestatten. Es ist vom ›Troubleshootingverfahren‹ für die Mieter*innen die Rede, von der Notwendigkeit, Fachstellen für solche Angelegenheiten zu schaffen; ferner wird der Vorschlag geäußert, dass die Eigentümerschaften, ähnlich wie bei Massenkündigungen von Arbeitskräften in Unternehmen, einen Sozialplan vorlegen müssten. Deutlich wird, dass es aktiv angebotene Hilfsmöglichkeiten und Unterstützungsformen geben muss und nicht gewissermaßen die Holschuld bei den Betroffenen liegt. Das scheint uns sehr wichtig zu sein, denn immer wieder wird im Zuge der Interviews deutlich, dass zwar Hilfe oder Beratung erwünscht ist, sich die Leute aber entweder nicht trauen, diese anzufragen, oder auch gar nicht wissen, wo sie diese in Anspruch nehmen können. Hochschwellige Hilfesettings sind hier also offensichtlich nicht angebracht, sondern eher aufsuchende Angebote, die zum Beispiel die Betroffenen in der Hilfe zur Selbsthilfe unterstützen oder zum Empowerment anregen. An dieser Stelle sei auch darauf verwiesen, dass in allen drei Fällen keinerlei professionelle Hilfe durch Soziale Arbeit, speziell Gemeinwesen- oder Quartierarbeit, respektive Soziokulturelle Animation involviert war. Die wenigen Personen, die von professioneller Hilfe sprechen, waren bereits vor der Kündigung in Beratung oder Psychotherapie.

Alles in allem wird mit Blick auf diese Umgangsweise, dass Gegenentwürfe und Wünsche formuliert werden, deutlich, dass die Menschen lieber in einer älteren und mäßig sanierten Wohnung leben bleiben möchten, als ausziehen zu müssen. Diese Umgangsweise basiert stark auf Wissensbeständen darüber, dass Wohnungsbestände auch mit einer anderen Haltung beziehungsweise in einem anderen Planungs- und Ausführungsstil saniert und erneuert werden können. In diesem Zusammenhang wird immer wieder positiv auf die Praktiken von Wohnbaugenossenschaften rekurriert.

Wohnbezogene Kompromisse eingehen

Wer aus unterschiedlichen Gründen nicht mit einer geeigneten Wohnung rechnet oder rechnen kann – seien dies finanzielle Gründe, die Vermutung, eine atmosphärisch gleichwertige Wohnung nicht mehr zu finden, oder auch psychische Gründe, die eine langwierige Wohnungssuche ausschließen, um nur einige Beispiele zu nennen –, kommt mehr oder weniger freiwillig zu der Umgangsweise, Kompromisse bezüglich der neuen Wohnsituation einzugehen. Diese Umgangsweise kommt speziell durch Zeitdruck zustande, aber auch durch das Bedürfnis, nicht mehr länger dem *Entmietetwerden* ausgesetzt zu sein. Hinzu kommen die bereits benannten ökonomischen oder psychischen Gegebenheiten, die zu einer solchen Umgangsweise drängen. Einige Betroffene mögen sich auch aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes dessen bewusst sein, dass sie keine oder wenig Wahlmöglichkeiten haben. Deutlich zeigt sich zudem, dass besonders in Siedlungen mit offensiveren ›Entmietungsstrategien‹ diese Umgangsweise als Folge davon zu lesen ist, dass die Menschen zum Reagieren statt Agieren genötigt werden, und es sich somit oftmals nicht um einen selbstbestimmten Pragmatismus handelt, sondern für manche keine andere Lösung besteht als diese Umgangsweise. In der Konsequenz führen diese pragmatischen und kompromisshaften Entscheidungen bei der Wohnungssuche mitunter dazu, dass die Mieter*innen ihre Bedürfnisse ans Wohnen, ihre Werte und Vorstellungen herunterschrauben und sich damit gewissermaßen an die gegebenen (Wahl-)Möglichkeiten anpassen müssen. Im Ergebnis zieht dann eine noch sehr aktive und rüstige Frau ohne Notwendigkeit in eine Alterswohnung, andere ziehen an eine laute Straße oder auch in ein Quartier, das sie sich eigentlich nicht ausgesucht hätten.

Umdeuten

Was in manchen Situationen als eine für den Umgang förderliche Bedingung in Erscheinung tritt, stellt manchmal auch eine eigene Umgangsweise dar: Das *Entmietetwerden* und vor allem der damit einhergehende Zwang, ausziehen zu müssen, wird mitunter subjektiv biografisch stimmig sinnstiftend umgedeutet. Ganz im Sinne des produktiven Momentes von Krisen deuten die Betroffenen ihre Situation um, sie finden neue Deutungen, warum ein Auszug entweder ohnehin bald notwendig gewesen wäre oder zumindest auch seine Vorteile hat. So sind in der Siedlung *Stadtspark*, in der der Auszug erst in der mittelfristigen Zukunft ansteht, genau solche biografisch und die eigene Lebensphase berücksichtigende Umdeutungen deutlich zu beobachten; sei das die Idee, dass ein Auszug aufgrund des Familienzuwachses ohnehin notwendig geworden wäre, die Perspektive, mit der Partner*in zusammenziehen zu wollen, auch eine schöne ist, oder dann aufgrund des Alters ein Auszug in naher Zukunft sowieso angestanden hätte. In der Konsequenz führt diese Umdeutung oder das Reframing der anfänglichen Not eines erzwungenen Auszugs bei diesen Mieter*innen dazu, dass für sie das *Ent-*

mietetwerden teilweise oder ganz besser auszuhalten ist oder gar das Gefühl erzeugt, dass es positive Seiten hat.

So weit haben wir die neun zentralen Umgangsweisen mit dem *Entmietetwerden* vorgestellt. Mit den Bedingungen und Folgen der Umgangsweisen hängt eng zusammen, wie die betroffenen Mieter*innen die Ereignisse rund um die Wohnungskündigung deuten: Wo liegt aus ihrer Sicht die Ursache? Wie sehen sie den Verlauf und wie deuten sie die Folgen? Diesen Fragen widmet sich das nächste Kapitel, in dem diesen Ereignisdeutungen systematisch auf den Grund gegangen wird.

