Miriam Meuth, Christian Reutlinger
Entmietet und verdrängt

Interdisziplinäre Wohnungsforschung | Band 5

Editorial

Die Schriftenreihe **Interdisziplinäre Wohnungsforschung** versammelt Beiträge aus Architektur, Geographie, Geschichtswissenschaft, Ökonomie, Planungswissenschaften, Politikwissenschaft und Soziologie, die sich in interdisziplinärer Weise mit der Wohnraumversorgung auseinandersetzen. Im Zentrum steht hierbei das widersprüchliche Verhältnis von Wohnraum als Grundbedürfnis und als Ware, dem ein komplexes Wechselspiel aus gesellschaftlicher Steuerung und Regulierung, sozialen Praktiken, räumlichen Materialisierungen und gesellschaftlichen Aushandlungsprozessen zugrunde liegt. Ziel der Reihe ist die Zusammenführung fächerübergreifender Untersuchungen, die sich einerseits mit den theoretischen und konzeptionellen Fragestellungen und andererseits mit den historischen und aktuellen Transformationsprozessen der Wohnraumversorgung auseinandersetzen.
Die Integration der Wohnungsforschung wird durch das interdisziplinäre Herausgebergremium der Reihe vorangetrieben.
Herausgegeben wird die Reihe von Uwe Altrock, Ingrid Breckner, Laura Calbet i Elias, Björn Egner, Stephan Lessenich, Sebastian Schipper, Barbara Schönig, Lisa Vollmer und Daniela Zupan.
Ansprechpartnerinnen bei Interesse an der Publikation in dieser Reihe sind Barbara Schönig und Lisa Vollmer.

Miriam Meuth (Dr. phil.), geb. 1984, ist Dozentin und Projektleiterin an der Hochschule Luzern am Departement für Soziale Arbeit. Ihre Arbeitsschwerpunkte sind u.a. prekäres und institutionelles Wohnen, das Verhältnis von Wohnen und Sozialer Arbeit, Verdrängung/Gentrifizierung, Partizipation und Ausschluss in der Stadtentwicklung.
Christian Reutlinger (Dr. phil. habil.), geb. 1971, leitet das Institut für Soziale Arbeit und Räume der OST – Ostschweizer Fachhochschule in St. Gallen. Seine Arbeitsschwerpunkte sind sozialräumliche Wohnforschung, internationale Ansätze zu Communitys und Nachbarschaften sowie Studien zur (Re-)Figuration öffentlicher Räume.

Miriam Meuth, Christian Reutlinger

Entmietet und verdrängt

Wie Mieter*innen ihren Wohnungsverlust erleben

Unter Mitarbeit von Heidi Furrer, Nicola Hilti, Eva Lingg und Anja Speyer

[transcript]

Die Open-Access-Ausgabe wird publiziert mit Unterstützung des Schweizerischen Nationalfonds zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative Commons Attribution 4.0 Lizenz (BY). Diese Lizenz erlaubt unter Voraussetzung der Namensnennung des Urhebers die Bearbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung des Materials in jedem Format oder Medium für beliebige Zwecke, auch kommerziell.
Die Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz gelten nur für Originalmaterial. Die Wiederverwendung von Material aus anderen Quellen (gekennzeichnet mit Quellenangabe) wie z.B. Schaubilder, Abbildungen, Fotos und Textauszüge erfordert ggf. weitere Nutzungsgenehmigungen durch den jeweiligen Rechteinhaber.

Erschienen 2023 im transcript Verlag, Bielefeld
© Miriam Meuth, Christian Reutlinger

Umschlaggestaltung: Kordula Röckenhaus, Bielefeld
Korrektorat: Norbert Axel Richter
Satz: Jan Gerbach, Bielefeld
Druck: Majuskel Medienproduktion GmbH, Wetzlar
https://doi.org/10.14361/9783839467237
Print-ISBN 978-3-8376-6723-3
PDF-ISBN 978-3-8394-6723-7
Buchreihen-ISSN: 2702-248X
Buchreihen-eISSN: 2702-9565

Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier mit chlorfrei gebleichtem Zellstoff.
Besuchen Sie uns im Internet: *https://www.transcript-verlag.de*
Unsere aktuelle Vorschau finden Sie unter *www.transcript-verlag.de/vorschau-download*

Inhalt

Teil I: Zur diskursiven Rahmung und Konzeption einer subjektorientierten Erforschung von Verdrängung

1. Einleitung: Direkte Verdrängung durch ›Leerkündigungen‹
Miriam Meuth und Christian Reutlinger 11
1.1 Das Forschungsprojekt WOHNSOG – Fragestellung und Forschungsdesign 21
1.2 Aufbau der vorliegenden Publikation, Lesehinweise und Danksagung 22

2. Direkte Verdrängung aus Sicht der Betroffenen und der Schweizer Kontext – fachlicher Beitrag und Perspektiven der WOHNSOG-Studie
Miriam Meuth und Christian Reutlinger 27
2.1 Verdrängung aus Sicht von Betroffenen – Darstellung einschlägiger Studien ... 28
2.2 Der schweizerische Kontext – einige wohn- und siedlungspolitische Eckpunkte 42

3. Verdrängung erforschen: Design, Methodik und Methodologie
Miriam Meuth und Christian Reutlinger 47
3.1 Fälle und Samplingstrategie 49
3.2 Datengenerierung der qualitativen Interviews, Sample und Analyseprozess 52
3.3 Erkenntnistheoretische Rückbindung an die Grounded Theory: Kontextualisierung, Kodierparadigma, Prozesshaftigkeit und zentrale Begriffe für die Studie 61

Teil II: Empirische Erkenntnisse zum Erleben und zum Umgang mit der Wohnungskündigung

4. Porträts der drei Fälle
Eva Lingg und Anja Speyer 73
4.1 Siedlung *Wiesentalweg* 74

4.2 Siedlung *Stadtpark* 80
4.3 Siedlung *Bürgerstraße* 85

5. Erleben und Effekte der Wohnungskündigung
Miriam Meuth und Nicola Hilti 89
5.1 Vorahnung und ungewisse Wohnsituation 90
5.2 Erleben im Augenblick der Wohnungskündigung 94
5.3 Verlusterfahrung und erlebter Druck 112
5.4 Effekte der Wohnungskündigung 117
5.5 Zusammenfassung zu *Erleben* und *Effekte der Wohnungskündigung* 126
5.6 Zusammenfassung zu den Umgangsweisen mit dem *Erleben und den Effekten der Wohnungskündigung* 126

6. *Entmietetwerden*
Heidi Furrer und Miriam Meuth..... 141
6.1 Verhalten der Eigentümerschaften und Verwaltungen aus Sicht der Mieter*innen 143
6.2 Erleben der Strategien der Eigentümerschaften und Verwaltungen 147
6.3 Wandel in der Siedlung 163
6.4 Ungewissheit über die zukünftige Wohnsituation 166
6.5 Zusammenfassung zum *Entmietetwerden* als machtvoller Prozess 169
6.6 Zusammenfassung zu den Umgangsweisen mit dem *Entmietetwerden* 180

7. Ereignisdeutungen rund um die Ursachen, den Verlauf und die Folgen der Wohnungskündigung
Anja Speyer, Eva Lingg und Christian Reutlinger..... 191
7.1 Nahräumliche Ein-/Entbettung 194
7.2 Individuelle (Ohn-)Macht 201
7.3 Öffentliches und politisches (Des-)Interesse 204
7.4 (Fehlende) Verantwortlichkeit 207
7.5 Zusammenfassung der Ereignisdeutungen..... 210
7.6 Zusammenfassung zu den Umgangsweisen mittels Deutungen der Ereignisse rund um die Wohnungskündigung 216

Teil III: Synthese der Kernergebnisse und Reflexionen

8. *Entmietet* und verdrängt werden: Synthese der Ergebnisse
Miriam Meuth und Christian Reutlinger 227
8.1 Erleben des *Entmietetwerdens* als komplexer, machtvoller und widersprüchlicher Prozess zulasten der Mieter*innen 229

8.2 Umgangsweisen mit dem Erleben des *Entmietetwerdens* zulasten der Mieter*innen 238

9. Positionalitäten: Reflexionen zur (Verdrängungs-)Forschung als sozialem Prozess
Miriam Meuth und Christian Reutlinger 259
9.1 Methodisch-methodologische Überlegungen zu Positionalitäten einer reflexiven Grounded Theory 261
9.2 Diskussion thematischer Reflexionen unserer Positionalitäten 263

Literatur 271

Teil I: Zur diskursiven Rahmung und Konzeption einer subjektorientierten Erforschung von Verdrängung

1. Einleitung: Direkte Verdrängung durch ›Leerkündigungen‹

Miriam Meuth und Christian Reutlinger

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

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

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

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

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

Verdichtung nach innen

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

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

Aufwertung und Verdrängung

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

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

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

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

Angespannte Wohnungsmärkte

Historisch und gesellschaftlich sind diese skizzierten Entwicklungen gerahmt durch die Tatsache, dass Städte seit den letzten zwei Jahrzehnten wieder mehr Zuzug von Bewohner*innen erleben. Dieser Trend wird unter den Schlagworten der Reurbanisierung (Brake/Herfert 2012) oder der Metropolitanisierung (Helbrecht 2016b: 9) diskutiert. Für den vorliegenden Kontext interessieren insbesondere die Folgen dieser Entwicklung für die Wohnungsmärkte[1]: »Mit der Zahl der Menschen nimmt auch die Nachfrage nach Wohnraum zu, während das Wohnungsangebot insbesondere in den Innenstädten der Metropolen bei Weitem nicht im selben Maße mitwächst« (Nuissl/Beran 2019: 8). Die Folge davon ist eine Anspannung dieser Wohnungsmärkte als weiteres städtisches Phänomen, das sich mit den bereits beschriebenen Entwicklungen vermengt und erhebliche Konsequenzen sowohl für die Stadtentwicklung als auch für die Wohnsituation der Mieter*innen hat.

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

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

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

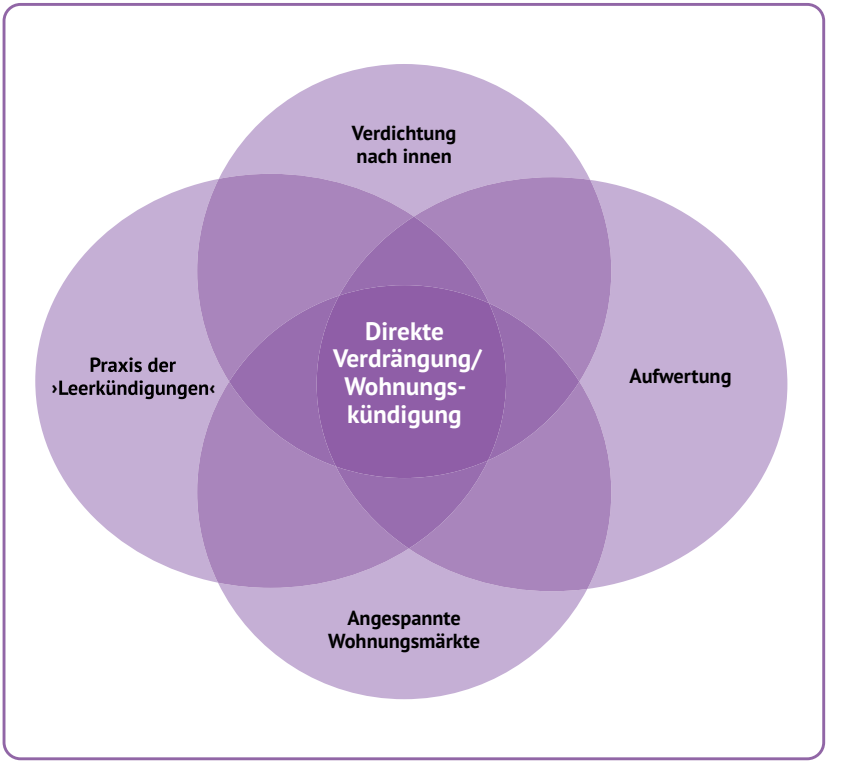
Praxis der ›Leerkündigungen‹

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

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

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

Abb. 1: Diskursive Rahmung und Ausgangslage der vorliegenden Studie



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

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

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

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

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

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

1.1 Das Forschungsprojekt WOHNSOG – Fragestellung und Forschungsdesign

An dieser Perspektive auf Verdrängung setzt unsere vom Schweizerischen Nationalfonds (SNF) finanzierte Studie »*Entmietet und verdrängt werden – eine qualitative Studie zum Umgang mit Wohnungskündigungen im Zuge von baulichen Aufwertungen und Verdichtungen (Akronym: WOHNSOG*[3])« an. Deren Fragestellung und Forschungsdesign werden wir hier kurz skizzieren. Konkret interessierte uns die Perspektive von Menschen, die mittels Leerkündigungen wegen Totalsanierungen oder Ersatzneubauten aus ihren Wohnungen verdrängt wurden (Meuth/Reutlinger 2021, 2020; Furrer et al. 2021; Furrer et al. 2020; Reutlinger et al. 2021; Reutlinger et al. 2019). Vielfach wird diese als »Froschperspektive« (Eckardt 2018: 22) beschreibbare Sichtweise übergangen oder bleibt weniger sichtbar, da strukturelle Aspekte und damit die Vogelperspektive oder die Normalperspektive den öffentlich-politischen Diskurs dominieren; dies hat sich allerdings während der Projektlaufzeit deutlich verändert. So wird auch medial wie im wissenschaftlichen Diskurs zunehmend die Perspektive der Verdrängten ins Bewusstsein gerufen. Die vorliegenden, in dieser Publikation aufgearbeiteten Befunde zeigen die Relevanz dieser bislang immer noch zu wenig berücksichtigten Perspektiven auf.

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

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

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

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

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

1.2 Aufbau der vorliegenden Publikation, Lesehinweise und Danksagung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lesehinweise

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

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

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

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

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

Danksagung

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

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

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

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

Miriam Meuth und Christian Reutlinger

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

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

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

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

2.1 Verdrängung aus Sicht von Betroffenen – Darstellung einschlägiger Studien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Quellen für punktuelle Hinweise zur Perspektive der Verdrängten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Der schweizerische Kontext – einige wohn- und siedlungspolitische Eckpunkte

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

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

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

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

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

Kriterien wie Wohnkosten, Wohnfläche pro Person, Wohnungsqualität, Wohnlage oder Wohnsicherheit werden zur Bestimmung der Wohnraumversorgung beigezogen. Dabei sticht besonders die hohe Wohnkostenbelastung hervor. Sie gilt dann als problematisch, wenn sie über der Marke von 30 Prozent des Brutto-Haushaltseinkommens (minus Unterhaltsbeiträge) liegt. Jeder fünfte Miethaushalt gibt »mehr als ein Viertel[2] des Einkommens für den Mietzins aus. […] Diese Belastungen, aber auch die Tatsache, dass in der Schweiz je nach Definition zwischen einer halben und einer ganzen Million Menschen von Armut betroffen sind, zeigen, dass ein grosser Bedarf an preisgünstigen Wohnungen besteht und deren Bereitstellung eine wichtige Aufgabe ist« (BWO 2006: 43).

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

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

Vor dem Hintergrund dieser Logik der Wohnungsmärkte, der schwierigen Wohnraumversorgung von immer mehr Haushalten und des *Fehlens sanierungs- und baurechtlicher Restriktionen in der Schweiz*, durch die Totalsanierungen und Ersatzneubauten politisch anders gesteuert werden könnten, liegt die These nahe, dass sich besonders in angespannten Wohnungsmärkten durch renditeorientierte Erneuerungen die Finanzialisierung von Wohnraum enorm zuspitzt beziehungsweise bereits zugespitzt hat und dadurch auch die Verdrängung von Personen vermutlich weiterhin zunehmen wird. Es zeigt sich plakativ: Das Quartier changiert »zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt« (Niermann et al. 2014: 24), und vielfach bleibt unberücksichtigt, dass das »Wohnquartier […] – neben den sozial- und bildungspolitischen Institutionen und der Familie – ein wichtiger Raum [ist], in dem gesellschaftliche Teilhabe ermöglicht oder eben blockiert wird« (Ansen/Güntner 2013: 4). Dies lässt sich mit weiteren Kontextinformationen für die Schweiz illustrieren: Die Lage spitzt sich weiter zu, wenn man berücksichtigt, dass viele der Liegenschaften in (Groß-)Städten in der Schweiz einen *Sanierungsstau* aufweisen. »Rund ¾ aller Gebäude« (Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz 2018: 7) sind vor den 1970er Jahren gebaut worden und circa die Hälfte wurde noch nie saniert. Auch wenn laut des Mieterinnen- und Mieterverbandes der Ostschweiz ein Großteil der Renovierungen dieser Liegenschaften im bewohnten Zustand vorgenommen wird, geben die Eigentümerschaften häufig an, dass dies im Bestand nicht möglich sei (ebd.). Allerdings zeigen sich diesbezüglich kantonale, aber auch im Städtevergleich deutliche Unterschiede. Für die Stadt Zürich wird beispielsweise festgehalten, dass zwischen 2008 und 2016 ein Drittel aller Umbauten mit einer Leerkündigung einherging, und zwar mit steigender Tendenz, so dass zwischen 2014 und 2016 der Anteil der sanierungsbedingten Leerkündigungen in der Stadt Zürich bei 46 Prozent lag (Stadt Zürich Präsidialdepartement 2020).

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

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

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

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

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

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

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

3. Verdrängung erforschen: Design, Methodik und Methodologie

Miriam Meuth und Christian Reutlinger

In der Forschungsliteratur wird immer wieder konstatiert, dass Verdrängungsphänomene zu wenig differenziert untersucht werden. Das wird unter anderem auf methodische, forschungspraktische, aber auch methodologische Herausforderungen zurückgeführt. Für Helbrecht (2016b: 14) beispielsweise sind sowohl »konzeptionelle (vielleicht manchmal sogar ideologische) als auch schwer zu lösende methodische und forschungspraktische Herausforderungen« die Gründe dafür, dass es relativ wenig Studien zu Verdrängten beziehungsweise deren Sichtweisen gibt (siehe auch Holm 2013: 59). In methodisch-methodologischer Hinsicht werden in der Literatur unter anderem folgende Gründe benannt sowie Weiterentwicklungsvorschläge unterbreitet (ausführlich siehe Meuth/Reutlinger 2021: 11-12): unzureichende statistische Daten, forschungspraktische Fragen des Zugangs, oftmals unzureichende Operationalisierung von Verdrängung, Einseitigkeit und blinde Flecken, notwendige Erweiterung des methodischen Spektrums. Angemerkt wird zudem, dass der Zugang zu Verdrängten äußerst schwierig ist und eher gelingt, wenn sich Verdrängung bereits manifestiert hat (Helbrecht 2016b: 13; Holm 2013: 60). Als herausfordernd stellt sich außerdem heraus, *wen* man in der Forschung überhaupt erreicht und *wen* nicht. Darüber hinaus stellen sich ethische Fragen danach, wie der vulnerablen Situation der Betroffenen im Forschungsprozess Rechnung getragen werden kann. Quantitative, aber auch qualitative Längsschnittstudien (Holm 2013: 59; Easton et al. 2019: 14) oder auch wohnbiografische Zugänge (Betancourt 2016) in diesem Bereich wären hilfreich, um Verdrängung nicht nur punktuell und retrospektiv, sondern über einen längeren Zeitraum untersuchen zu können. Die Herausforderung, mikro- und makroanalytische Zugänge zu verbinden, wird darüber hinaus in der Literatur diskutiert (Sakizlioğlu 2014a). Forschungspraktisch wird außerdem die Frage formuliert, wann Verdrängung beginnt und wann sie aufhört (Beran/Nuissl 2019b: 72).

Schließlich finden sich in der Literatur auch Fragen dahingehend, wie der konzeptionellen Annahme der Prozesshaftigkeit von Verdrängung forschungspraktisch, methodisch, aber auch methodologisch Rechnung getragen werden kann. Genau die Berücksichtigung des Zeitbezuges wird in der Literatur immer

wieder eingefordert: »Thus we need to bring the crucial element of temporality into the analysis of displacement« (Sakizlioğlu 2014a: 17; oder auch speziell mittels Longitudinalstudien Holm 2013: 65).

Mit dem folgenden ausführlichen Kapitel zum Forschungsdesign, zum methodischen Vorgehen, aber auch zu den methodologischen Annahmen möchten wir aufzeigen, wie wir mit diesen eben skizzierten Herausforderungen in der Studie WOHNSOG umgegangen sind. Ziel des Kapitels ist es, erstens weiter in die forschungspraktischen Annahmen und das methodische Vorgehen der zugrunde liegenden Studie einzuführen. Zweitens möchten wir damit aber auch einen exemplarischen Beitrag zu methodologischen Fragen einer qualitativen Verdrängungsforschung vom Standpunkt der Subjekte aus leisten.

Diese Fragen und die möglichen Lösungswege können unseres Erachtens nicht pauschal formuliert und dargelegt werden, sondern jeweils nur konkret unter der spezifischen Berücksichtigung des Erkenntnisinteresses, der Fragestellung und des fokussierten Forschungsgegenstandes. Nichtsdestotrotz können solche differenzierten Darstellungen des methodischen Vorgehens und der methodologischen Einbettung auch für weitere Studien angepasst genutzt werden oder als Inspiration dienen.

Wie in den bisherigen Ausführungen bereits dargelegt wurde, fokussiert die vorliegende Verdrängungsstudie das subjektive Erleben der Mieter*innen angesichts der Wohnungskündigung. Im Speziellen wurde folgender forschungsleitenden Fragestellung nachgegangen: *Wie erleben Mieter*innen ihre Wohnungskündigung im Zuge baulicher Aufwertungs- und/oder Verdichtungsprozesse und wie gehen sie damit um?* Dazu bietet sich ein qualitatives Forschungsdesign an. Qualitative Forschungsdesigns können die Sichtweisen der Betroffenen von Verdrängung beschreiben und eine vertiefte Innensicht auf diesen sozialen Tatbestand geben. Je nach methodischem und methodologischem Design, das durch das Erkenntnisinteresse der Studien bedingt ist, geraten somit unter anderem subjektive Deutungen, Sinnkonstruktionen, Erfahrungen oder auch Praktiken ins Zentrum der Aufmerksamkeit.

Im Weiteren geht es um das Design und die Methodologie der vorliegenden qualitativen Verdrängungsstudie vom Standpunkt der Verdrängten aus. Zunächst legen wir unser Vorgehen mittels des methodischen Prinzips der Fallstudien dar und explizieren damit die Samplingstrategie, die bei der Fallauswahl leitend war (Kapitel 3.1). Dann wird das Forschungsdesign der interviewbasierten qualitativen Studie vorgestellt; dies beinhaltet das Vorgehen bei der Datengenerierung, Überlegungen zum Sample sowie eine Übersicht des empirischen Datenmaterials. Außerdem beschreiben wir, wie wir den mehrstufigen Kodierprozess im Stil der Grounded Theory umgesetzt haben (Kapitel 3.2). Abschließend binden wir unser Forschungsdesign sowie Vorgehen zurück an erkenntnistheoretische Annahmen der Grounded Theory (Kapitel 3.3). Damit gelingt es darzulegen, dass

und wie in dem Studiendesign eine *Kontextualisierung der Subjektperspektive* vorgenommen wird, dass das *Kodierparadigma* als vielversprechende Form einer *qualitativen Operationalisierung* des Umgangs mit dem Wohnungsverlust starkgemacht werden kann, und schließlich verdeutlichen wir, wie unter Rückbezug auf methodologische Annahmen der Grounded Theory der *Prozesshaftigkeit* von Verdrängung systematisch als integralem Bestandteil des Analyseprozesses Rechnung getragen werden kann.

Die folgende Darstellung einzelner Arbeitsschritte und methodischer Vorgehensweisen suggeriert eine zeitliche Linearität dieses Prozesses. Im iterativ-zirkulären Forschungsprozess erhoben wir allerdings zunächst Daten in einem Fallbeispiel, begannen auszuwerten, formulierten erste theoretische Überlegungen; dann folgten die Datengenerierung in den zwei weiteren Fallstudien und vertiefte weitere Analysen, und mit zunehmender Abstraktion der empirischen Ergebnisse erfolgte fortschreitend die Theoretisierung.

3.1 Fälle und Samplingstrategie

Um die subjektiven Perspektiven auf den Wohnungsverlust im Zuge baulicher Aufwertung und Verdichtung mit den rahmenden strukturellen Bedingungen relationieren zu können, bietet sich das methodische Prinzip der *Fallstudien* an. In diesem Sinne haben wir exemplarisch Fallstudien zu drei ausgewählten großen Totalsanierungs- respektive Ersatzneubauprojekten im Mietwohnungssektor durchgeführt. Die drei Beispiele stehen für bauliche Verdichtung und/oder bauliche Aufwertungsprojekte in Deutschschweizer (Groß-)Städten mit angespannten (Miet-)Wohnungsmärkten; Letzteres machen wir fest an einer geringen ›Leerstandsquote‹ (siehe Kapitel 2.1). Ziel dieses Samplingprozesses war es, vergleichbare, aber auch unterschiedliche Fallstrukturen und Bedingungen zu berücksichtigen, um kontrastierende Fallstudien (Fallebene: Siedlung/Gebiet) zu generieren. Die Fallstudien wurden entlang folgender, im Forschungsprozess weiterentwickelter Kriterien des *theoretical samplings* (Glaser/Strauss 1967) konzipiert:

Bauliche Verdichtung und/oder immobilienwirtschaftliche Aufwertung: Die fokussierten Bauprojekte sollten weder auf der grünen Wiese vollzogen werden noch eine Erstbebauung, zum Beispiel bisher freier Areale, darstellen. Nur so konnte die Situation eintreten, dass Menschen schon vorher dort wohnten und durch die Bautätigkeit ihre Wohnung verloren. Bezogen auf die konkreten Fallbeispiele handelt es sich bei zweien um bauliche Verdichtungsprojekte nach innen. Beim dritten Fallbeispiel hingegen liegt eine Totalsanierung im Stil einer Luxussanierung der bestehenden Wohnungen vor. In diesem Beispiel wurde kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen, vielmehr führte der Umbau zur Verkleinerung einiger Wohnungen.

Konkretheit des Sanierungs- oder Ersatzneubauprojektes: Damit ein (bevorstehender) Wohnungsverlust für die Mieter*innen wirklich gegeben war, musste eine Wohnungskündigung ausgesprochen beziehungsweise der Mietvertrag in eine Befristung umgewandelt worden sein. Dies ist meistens der Fall, wenn Bauprojekte bereits bewilligt sind oder deren Ausschreibungsprozess weit vorangeschritten ist. Aus forschungspraktischen Gründen war es aber wichtig, dass in den Liegenschaften zumindest größtenteils die bisherigen Mieter*innen noch wohnhaft waren (denn nur so waren auch Menschen erreichbar, die wir befragen konnten).

*Offizielle Information der Mieter*innen:* Es wurden nur solche Bauprojekte ausgesucht, bei denen bereits über die Sanierung oder Ersatzneubauten und die damit verbundene (bevorstehende) Kündigung informiert worden war. Dies deshalb, weil wir als Forscher*innen nicht in die Situation kommen wollten, dass wir die Mieter*innen gegebenenfalls mit einer noch nicht übermittelten Information vor den Kopf stoßen. Im Sample enthalten sind ein Fall, in dem lediglich die dreimonatige Kündigungsfrist eingehalten wurde, ein Fall mit einem und eineinhalb Jahren bis zum Auszug sowie ein Fall, in dem über ein gutes Jahrzehnt bis zum Zeitpunkt der Interviews (2017/2018) bei Neuvermietungen lediglich befristete Mietverträge ausgestellt und inzwischen auch alle unbefristeten in befristete Mietverträge umgewandelt wurden.

Verschiedene Eigentumsverhältnisse: Je nach Struktur der Eigentümerschaft wird den Mieter*innen unterschiedlich sensibel gegenübergetreten, weshalb wir auch auf unterschiedliche Eigentumsverhältnisse der Siedlungen geschaut haben. Das Sample berücksichtigt deshalb einen in der Schweiz ansässigen und global tätigen Finanzdienstleister, eine städtische Liegenschaft und eine Pensionskasse einer regionalen Bank. Sowohl Pensionskassen als auch das auf Immobilien fokussierte Asset Management von Banken sind Beispiele für renditeorientierte institutionelle Investor*innen, bei denen die »kurzfristige bilanzorientierte Inwertsetzung« (Holm 2012: 666) im Vordergrund steht. Die städtische Liegenschaft hingegen ist anderen Bewirtschaftungskriterien als der schlichten Gewinnmaximierung verpflichtet und bildet deshalb einen guten Kontrast.

Art des Zugangs zu den Fällen: In zwei der Fallstudien wählten wir den Zugang über die Eigentümerschaft und Liegenschaftsverwaltung; dadurch erhielten wir ausführlich Einblick in Plandaten und Prozesse der Sanierung beziehungsweise des Ersatzneubaus. In einem Fall bestand kein Kontakt zur Eigentümerschaft; hier erfolgte der Zugang durch Präsenz vor Ort und im direkten Kontakt mit den Mieter*innen. Kontextrelevantes Wissen wurde, soweit möglich, in diesem Fall über bereits bestehende mediale Berichterstattung sowie durch Interviews mit lokalen Vereinen rekonstruiert. Hier handelte es sich also um einen Bottom-up-Zugang, bei dem keinerlei Kontakt zur Eigentümerschaft, der Pensionskasse, bestand. Die Liegenschaften wurden alle von einer externen Verwaltung bewirtschaftet.

Den *Feldzugang* über die Eigentümerschaft und Liegenschaftsverwaltung zu wählen, hatte wiederum den Nachteil, dass der Zugang zu Projekten enorm von der Eigentümerschaft abhing; ihnen kam als Gatekeeper*innen somit auch im Forschungsprozess eine steuernde und mächtige Rolle zu. Zu Projektbeginn wurden über ein halbes Jahr hinweg im Internet sowie in zahlreichen Telefonaten mit Akteur*innen aus Stadtverwaltungen, besonders Stadtplaner*innen, mit Pensionskassen und Bauentwickler*innen, Architekt*innen sowie auch Vertreter*innen von Genossenschaften laufende oder geplante Sanierungs- und Ersatzneubauprojekte recherchiert. Sofern diese den genannten Kriterien entsprachen, wurde die Recherche vertieft und im Fall der Passung die Eigentümerschaft beziehungsweise zentrale involvierte Akteur*innen, wie Projektentwickler*innen oder Verwaltungen, kontaktiert. Diese waren jedoch in den Phasen, die für das Forschungsprojekt interessant waren, sehr zurückhaltend, da es sich zugleich um eine sehr sensible und heikle Phase für ihr Projekt und für die Mieter*innen handelte. Die Eigentümerschaften beziehungsweise Projektentwickler*innen, mit denen wir Kontakt aufnahmen, lehnten in der Regel mit der Begründung ab, dass sie kein mediales Aufsehen erregen wollten, dass es um sensible Daten gehe und ein Forschungsprojekt zu viel Aufruhr, auch für die betroffenen Mieter*innen, bedeute. Einen solchen Einblick in das Vorhaben zu geben, wäre für sie zu riskant gewesen, und auch die Sorge, dass ihr bauliches Vorhaben gekippt werden könnte, wurde geäußert.

Der Feldzugang lieferte bereits erste Erkenntnisse zum Gegenstand: Insgesamt zeigte sich in den Gesprächen, dass die Eigentümerschaften in der Regel ein Bewusstsein davon hatten, dass ihre Kündigungspraktiken heikel waren und auch öffentlich kritisiert werden. Einige der Gesprächspartner*innen hinterfragten zudem den Nutzen der Studie für ihr bauliches Vorhaben und waren deshalb nicht bereit, die erforderliche Einwilligung zu erteilen. Schließlich gelang es uns dennoch, von zwei Eigentümerschaften die Erlaubnis zum Forschen zu erhalten und mit ihnen eine *strategische Allianz* einzugehen, um auf diesem Wege auch Dokumente zum Bauprojekt zu erhalten.

Zusammenfassend können die drei ausgewählten Fälle der drei Siedlungen *Wiesentalweg*, *Stadtpark* und *Bürgerstraße* (Pseudonyme) hinsichtlich der vier Kriterien *angespannter Wohnungsmarkt, Leerkündigung, Verdichtung* nach innen sowie *Aufwertung* differenziert dargestellt werden (siehe Tab. 1):

Tab. 1: Überblick über die Struktur der drei Fallstudien

Fall	Angespannter Wohnungsmarkt	Leerkündigung	Verdichtung nach innen	Aufwertung
Wiesentalweg	x	x	x	x
Stadtpark	x	x	x	x
Bürgerstraße	x	x		x

Dieser Überblick verdeutlicht, dass sich die Fälle hinsichtlich des Kriteriums *Verdichtung nach innen* am meisten unterschieden; dieses Kriterium war nur in zwei der drei Fälle erfüllt. Blickt man jedoch ein wenig genauer auf die bauliche Aufwertung, so war diese im Stil von Gentrifizierung in der Agglomerationsgemeinde gegeben, in der sich die Siedlung *Wiesentalweg* befindet. In der Siedlung *Bürgerstraße* handelte es sich um eine ausgewiesene Luxussanierung und gewissermaßen um eine erneute Aufwertungswelle innerhalb des Quartiers, das bereits in den 1970er Jahren systematisch von Gentrifizierung geprägt war; ein Prozess, der dort kontinuierlich vonstattenging und noch anhält. Die Siedlung *Stadtpark* befindet sich in einem Quartier, das seit Jahrzehnten, und besonders im letzten Jahrzehnt, ein Prototyp von baulicher und ›sozialer‹ Aufwertung ist. Hierbei kam und kommt es über die Jahre hinweg zur direkten und indirekten Verdrängung von Personengruppen mit niedrigerem sozioökonomischem Status – ein klassischer Fall von Gentrifizierung. Allerdings verfolgt die Eigentümerschaft weiterhin das Ziel, ein niedriges Mietsegment zu bedienen. Da aber noch nicht gebaut wurde, steht hier noch aus, ob nicht auch in dieser Liegenschaft durch bauliche Aufwertung und an den aktuellen Mietspiegel angepasste Mietzinse die bisherige Mieterschaft nicht nur direkt verdrängt wird, sondern auch ein ähnlich ausgestattetes Milieu in Zukunft keine Chancen mehr auf diese Wohnungen haben wird. Dieser erste formale Eindruck zu den drei Fällen wird in Kapitel 4 durch detailliertere Porträts der Siedlungen und Projekte vertieft.

3.2 Datengenerierung der qualitativen Interviews, Sample und Analyseprozess

Die leitende Forschungsfragestellung nach dem Erleben und Umgang mit der Wohnungskündigung beantworten wir primär auf Basis von *leitfadengestützten Interviews* mit von Verdrängung betroffenen Mieter*innen. Der Leitfaden diente dabei als thematische Orientierung und wurde nicht starr abgehandelt, sondern

sollte sicherstellen, dass über die verschiedenen Interviews hinweg die gleichen Themen behandelt wurden (Helfferich 2011; Meuser/Nagel 2009). In der Interview-Interaktion hingegen rückte der Leitfaden in den Hintergrund und ließ Raum für individuelle Strukturierungen seitens der Interviewten (Meuth 2018: 75). Der Leitfaden bestand aus fünf Themenbündeln, die jeweils mittels erzählgenerierender, offener Fragen ausdifferenziert waren: Wohnbiografie, Siedlung und lokaler Kontext, Netzwerke/soziale Kontakte/Beziehungen, gekündigte Wohnsituation samt Ressourcen und Belastungen und schließlich ein Themenkomplex zur Einschätzung der eigenen Rolle/Person, Perspektiven und Meinungen. Um die Forschungsfrage umfassend beantworten zu können, waren die Leitfadeninterviews stark narrativ gehalten, um neben Meinungen und Beschreibungen auch Erzählungen zu ermöglichen beziehungsweise zu generieren (Schütze 1984, 1983). Letzteres ist deshalb sinnvoll, weil im Sinne der Homologiethese (so die erzähltheoretische Annahme Schützes) die Textsorte des Erzählens auch retrospektiv dem Erlebten noch relativ nahekommt und damit Empfindungen, Gefühle und Gedanken sowie Eigentheorien bezüglich der Kündigungserfahrung erfassbar sind. Genau diese Vorabüberlegung erwies sich im Nachhinein als äußerst gewinnbringend und als sehr wichtige Grundlage, um die subjektiven Perspektiven auf die Wohnungskündigung differenziert zu erfassen.

Nach mündlicher Einwilligung zu Beginn des Gesprächs zeichneten wir die Interviews auf. Am Ende des Interviews holten wir dann schriftlich die Einverständniserklärung zur Audioaufnahme und zur anonymisierten Weiterbearbeitung und Veröffentlichung der Aussagen ein. Diese Vorgehensweise ist forschungsethisch begründet: Die Interviewten haben so auch noch nach dem Interview die Möglichkeit, ihre Einwilligung zu verweigern, nachdem für sie klar geworden ist, was sie im Gespräch tatsächlich zu Wort gebracht haben.

Die Interviews mit den Mieter*innen wurden vollständig und systematisch anhand einer Mischung spezifischer Regeln (Langer 2010: 523; Przyborski/Wohlrab-Sahr 2009: 168) transkribiert und anonymisiert. Auch wenn die meisten der Interviews auf Schweizerdeutsch stattfanden, entschieden wir uns aus Gründen besserer Verständlichkeit für eine nicht schweizerdeutsche Leserschaft, die Interviews im Transkriptionsprozess ins Schriftdeutsche zu übertragen; lediglich vereinzelte schwer übersetzbare Begriffe wurden beibehalten. Dieses Vorgehen ist nicht ideal, da jegliche Übersetzung bereits eine Interpretation darstellt (zum Verhältnis von Übersetzung und Interpretation siehe Meuth 2018: 88-90). Die pragmatischen Vorteile waren für uns letztlich aber ausschlaggebend.

Ergänzend zu den Interviews und zum Zweck der Anreicherung der Fallstudien, aber auch des Zugangs zu Interviewpartner*innen hielten wir uns mehrere Tage jeweils vor Ort in den Siedlungen auf und stellten Beobachtungen an. Dabei richteten wir den Fokus auf physisch-materielle Bedingungen der Siedlungen sowie auf die Atmosphäre. Die angefertigten Beobachtungsprotokolle enthalten

auch Notizen von Kurzgesprächen mit den Mieter*innen. Da wir jeweils nur kurze Phasen beobachteten und die Fragestellung auch nicht primär mit diesem Datenmaterial beantwortbar ist – unser Fokus liegt ja nicht auf den Praktiken der Betroffenen –, liegt der Mehrwert dieses Materialtypus darin, dass er die Interviews ergänzt (Rosenthal 2014: 104). Zusammengefasst liegt folgendes Datenmaterial den Analysen zugrunde (siehe Tab. 2):

Tab. 2: Überblick über Methoden der Datengenerierung und Datenmaterial

Datengenerierung	Datenmaterial
Erzählgenerierende Leitfadeninterviews mit Mieter*innen	• Transkribierte Interviews • Postskripte zu den Interviews • Soziodemografische Kurzfragebögen
Begehungen und Beobachtungen vor Ort in den Siedlungen	• Beobachtungsprotokolle (besonders Fokus auf physisch-materielle Bedingungen, Atmosphäre und Gesprächsnotizen von Kurzgesprächen)
Sammeln von Dokumenten	• Planmaterial und Beschriebe (wenn vorhanden: Ausschreibungstexte, Juryprotokolle, Richtpläne und Berichte dazu, Masterplanungen oder Testplanungen, Studien, Vermarktungsdokumente) • Pressemitteilungen, Medienberichte • Diverse Korrespondenzen an die Mieter*innen, wie Informations- und Kündigungsschreiben
Expert*inneninterviews mit Stadtplanerin und Liegenschaftsverwalter	• Audiodateien • Gesprächsnotizen

Zugang und Sample

In der Literatur zu Verdrängung wird, wie zu Beginn dieses Kapitels bereits angemerkt wurde, immer wieder darauf verwiesen, wie schwierig der Zugang zu Verdrängten sei und dass dieser eher gelingt, wenn sich Verdrängung bereits manifestiert hat. Daher geraten im Zuge der Forschung besonders spezifische Formen von Verdrängung in den Blick, nämlich solche, die deutlich sichtbar sind und bei denen forschungspraktisch der Zugang zu Betroffenen strukturell einfacher möglich ist als zum Beispiel zu Personen, die von Verdrängungsdruck betroffen sind (Helbrecht 2016b: 13; Holm 2013: 60). Aufgrund der ausgewählten Fälle und der untersuchten Form der *direkten Verdrängung* trifft dieser Selektionseffekt für das Projekt WOHNSOG zu – die betroffenen Mieter*innen sind zumindest formal für die Fallstudien sehr klar lokalisierbar.

Der Zugang zu den interviewten Mieter*innen erfolgte über Aushänge in den Treppenhäusern. Zusätzlich erhielten alle Mieter*innen noch ein Anschreiben und eine Interessensbekundung für ein Interview in den Briefkasten gelegt. Darüber hinaus wurden Mieter*innen vor Ort von uns gezielt über das Forschungsprojekt informiert und für ein Interview motiviert. Neben den direkten Kontakten, die sich durch unsere Präsenz vor Ort ergaben, wurden weitere Interviewpartner*innen über das Schneeballprinzip erreicht.

Herausfordernd war in der Siedlung *Wiesentalweg*, dass bereits viele Mieter*innen ausgezogen waren und diejenigen, die noch dort wohnten, intensiv auf Wohnungssuche waren. Letzteres traf auch für die *Bürgerstraße* zu. Während einer solchen aufwändigen und existenziell bedeutsamen Phase der Wohnungssuche, aber auch der Verarbeitung des Erlebten haben viele Mieter*innen schlicht keine Zeit, kein Interesse oder keine emotionale Kapazität für ein Interview. Einige äußerten im direkten Gespräch vor Ort, dass ihnen persönlich das Interview nichts bringe, es sei nun zu spät. Forschungsethisch wäre es insofern für einige Menschen sicher angemessener, retrospektive Interviews zu führen und nicht im unmittelbaren Vorfeld des Auszugs. Allerdings würde ein retrospektives Interview den Zugang zu Personen noch weiter erschweren, da zumindest in den von uns kontaktierten Projekten die Eigentümerschaften aus datenschutzrechtlichen Gründen die Adressen der ehemaligen Mieter*innen nicht bekanntgaben.

In unserem Sample zeigte sich aber auch, dass für einige der Interviewten (vor allem im *Wiesentalweg* und in der *Bürgerstraße*) das Interview eine Form der Unterstützung darstellte, nämlich den Raum bot, sich mit dem Erlebten auseinanderzusetzen und vor allem auch Kritik an den Praktiken der Eigentümerschaften und der Verwaltungen zu äußern. Einige Interviewte hofften, durch das Gespräch und die Forschung öffentlich ein Bewusstsein zu schaffen, damit zukünftige Sanierungs- und Ersatzneubauten (im Zuge von Verdichtungsmaßnahmen) nicht derart verlaufen können, wie sie es erleben mussten.

In der Erhebungsphase reflektierten wir in Memos und Beobachtungsprotokollen unsere Rolle als Forscher*innen und Interviewer*innen. Es war auffällig, dass sich der Versuch, möglichst viele Interviewpartner*innen zu mobilisieren, vor dem Hintergrund des untersuchten Forschungsgegenstandes oftmals nicht gut anfühlte und insofern auch nicht immer handlungsleitend sein konnte. Zu dem fokussierten Themenkomplex der Vulnerabilität kam noch hinzu, dass es im weitesten Sinne um *Wohnen* ging; um einen Bereich, der nicht lediglich als emotionale individuelle Sphäre, sondern auch als sozialstrukturell geprägt zu denken ist, und zudem einer, der sich kulturgeschichtlich in unseren Breitengraden als privates Phänomen etabliert hat (ausführlich für dieses mehrdimensionale Wohnverständnis siehe Meuth 2018). Wichtig war auch das Erkennen und Benennen der im Feld auftretenden Emotionen aufseiten der Forscher*innen (siehe ausführlich Kapitel 9 zur emotionalen Reflexivität).

Tab. 3: Soziodemografische Angaben zu den Interviewten (pseudonymisiert)

Siedlung Wiesentalweg				
Pseudonym	*Jahrzehnt der Geburt*	*Ausbildung*	*Aktuelle Tätigkeit*	*Haushaltsnetto-einkommen*
Herr Euler	1970er	Berufslehre/ Berufsmaturität	Softwareent-wickler	CHF 9'000.-
Frau Hauser	1950er	Berufsfachschule	pädagogische Mitarbeiterin, Klassenassistenz	k. A.
Frau Manser	1960er	Lehre	pädagogische Mitarbeiterin	k. A.
Herr Niederer	1950er	Berufslehre Galvaniker	Rentner	CHF 3'500.-
Siedlung Stadtpark				
Pseudonym	*Jahrzehnt der Geburt*	*Ausbildung*	*Aktuelle Tätigkeit*	*Haushaltsnetto-einkommen*
Frau Arnold	k. A.	8 Jahre Schule	Rentnerin	k. A.
Frau Ilic	1990er	Bachelorstudium	Studentin	Job, Renten, Erbe (k. A.)
Herr Juric	1960er	Studium Politologie	Fitnesstrainer	CHF 6'000.-
Herr Natale	1940er	Berufslehre	Rentner	CHF 2'900.-
Frau Esposito (Telefon)	1930er	Vermutlich Pflichtschulzeit	Rentnerin	k. A.
Siedlung Bürgerstraße				
Pseudonym	*Jahrzehnt der Geburt*	*Ausbildung*	*Aktuelle Tätigkeit*	*Haushaltsnetto-einkommen*
Frau Lantos	1950er	Diplom	Sekretärin, Management	CHF 6'350.-
Frau Neumann	1960er	Höhere Fachschule	Sozialpädago-gin, Hortleitung	CHF 5'600.-
Frau Tanner	1940er	Studium	k. A.	k. A.
Herr Signer	1940er	Matura	Rentner	k. A.
Frau Iten	1950er	Nachdiplom Studium	Privatière	k. A.
Frau Nolde	1960er	AZEK AG (Ausbildungs-zentrum)	Analystin	CHF 12'000.-
Herr Richard	1960er	Architekt ETH	Architekt (selbstständig)	CHF 5'000.-

Aufgrund dieses erschwerten Zugangs zu Personen, die sich in einer derart herausfordernden Situation zu Forschungszwecken interviewen ließen, haben wir für das Sample keine Kriterien festgelegt; stattdessen haben wir alle Personen, die sich zu einem Interview bereiterklärten, interviewt. Im *Wiesentalweg* konnten wir fünf, im *Stadtpark* sechs und in der *Bürgerstraße* neun ausführliche erzählgenerierende leitfadengestützte Interviews führen. Da einige Interviews strukturell sehr ähnlich waren, haben wir bei der Analyse nicht alle erhobenen Interviews für die Feinanalyse verwendet. Die in dieser Publikation berücksichtigten Personen stellen wir anhand ihrer Pseudonyme sowie soziodemografischer Kriterien dar (siehe Tab. 3).

Auffällig ist besonders, dass sich überwiegend Frauen zu einem Interview bereiterklärten (13 Frauen/7 Männer). Eine Erklärung hierfür liegt in der nach wie vor geschlechterdifferenzierten Arbeitsteilung von Paaren und besonders in Familien, wobei das Häusliche, die Reproduktionsarbeit und der Wohnalltag auch heute noch eher von Frauen (re-)produziert wird und gewissermaßen als ›weibliche Sphäre‹ konnotiert ist. Diese Lesart bestätigt sich auch in den Interviews, in denen deutlich wird, dass viele der interviewten Frauen im Alltag viel mehr Zeit in der Siedlung verbracht haben, besonders wenn sie Kinder haben, und insofern auch das Erleben und der Umgang mit dem Wohnungsverlust anders verhandelt wird als von dem Großteil der interviewten Männer. Im Sample fällt zudem auf, dass die Altersgruppe 60+ deutlich stärker vertreten ist als jüngere Personen. Besonders im *Wiesentalweg* lässt sich das dadurch erklären, dass viele der bisherigen Mieter*innen mit ihren Familien schon vor Jahrzehnten in die Siedlung gezogen sind. Auch im *Stadtpark* ist festzustellen, dass diejenigen, die in einem unbefristeten Mietverhältnis standen (also nicht, wie später üblich, mit einem Kurzmietvertrag eingezogen sind), bereits am Ende der Erwerbsphase beziehungsweise im Ruhestand waren. Eine weitere, eher pragmatische Erklärung liegt darin, dass nicht (mehr) erwerbstätige Personen eher die Zeit für ein ausführliches Interview aufbringen können. Die drei Fälle *Wiesentalweg, Stadtpark* und *Bürgerstraße* werden im folgenden Kapitel 4 genauer porträtiert.

Unterschiede im Sample zwischen den Siedlungen

Die Struktur des Samples unterscheidet sich zwischen den Siedlungen über das Gesagte hinaus folgendermaßen: Im *Wiesentalweg* wurden Personen interviewt, die sich auf die ausgeteilte Interessensbekundung hin aktiv meldeten und zu einem Interview bereiterklärten. Es sind alles Personen, die aufgrund ihrer Erfahrungen motiviert waren, offen und durchaus auch kritisch über den Prozess der Kündigungen im Zuge der Sanierungen beziehungsweise Ersatzneubauten zu sprechen; teilweise war diese Bereitschaft auch mit der Hoffnung verbunden, dass durch die Forschung öffentlich Druck gemacht werden kann. Lediglich eine

Interviewte konnte darüber hinaus über unsere Präsenz vor Ort gewonnen werden. Alle anderen Menschen, die wir in dieser Siedlung anfragten, hatten kein Interesse, keine Kapazität beziehungsweise war es in den meisten Fällen allein sprachlich nicht möglich, das Forschungsprojekt und unser Anliegen vorzustellen. Sprachlich war es auch im *Stadtpark* schwierig, in Gesprächen vor Ort mit den Mieter*innen in Kontakt zu sein. Außerdem leuchtete hier vielen der Sinn unserer Forschung nicht ein – häufig deshalb, weil sie unsere Frage nach der Wohnungskündigung, nach dem erzwungenen Auszug nicht auf sich bezogen. Daran wurde deutlich, dass für einige der Mieter*innen dieser Siedlung nicht verständlich kommuniziert wurde, dass ihr Mietvertrag befristet war, was de facto mittelfristig einen erzwungenen Auszug bedeutet. Eine andere Erklärung dafür, dass sich die Leute oftmals nicht thematisch angesprochen fühlten, könnte sein, dass der Auszug noch zu weit in der Zukunft lag, um bereits ein persönliches Thema zu sein. Diejenigen, die wir dort interviewten, waren Personen, die wir in längeren Gesprächen und mit viel Überzeugungsarbeit für ein Interview gewinnen konnten. In der *Bürgerstraße* schließlich gestaltete sich der Zugang zu den Interviewten verhältnismäßig leicht. Einige Personen erklärten sich im direkten Kontakt zu einem Gespräch bereit, andere wurden uns von den bereits Interviewten weiterempfohlen. Die Mieter*innen in dieser Siedlung waren bereits teilweise mit Medien im Gespräch und insgesamt sehr offen und daran interessiert, dass ihre Erfahrungen zu Forschungszwecken verwendet werden; auch hier war das mit der Hoffnung verbunden, dass ihre so geäußerte Kritik an den Praktiken der Eigentümerschaft und der Verwaltung, ihr Skandalisieren und Politisieren, Gehör finden. Im Unterschied zu den beiden anderen Siedlungen wohnten zum Zeitpunkt der Interviews in dieser Liegenschaft viele gut ausgebildete Personen, die über diverse Kapitalsorten, etwa ökonomisches wie auch kulturelles Kapital, verfügen. Möglicherweise ist genau diese Zugehörigkeit zu einer (akademischen) Mittelschicht eine Erklärung dafür, dass besonders in diesem Fall eine große Offenheit gegenüber dem Forschungsprojekt bestand und der Nutzen der Forschung nicht hinterfragt wurde; vielmehr war im Bewusstsein, dass ihre Erfahrung exemplarisch für viele andere steht.

Insgesamt zeigt sich, dass eine auf Sprache und Rekapitulation des Erlebten bezogene Forschung auch Exklusion produziert. Viele der Verdrängten, die möglicherweise aufgrund ihrer sozioökonomischen Verhältnisse durch die Wohnungskündigung besonders herausgefordert sind, waren im Sample aufgrund des erschwerten Zugangs unterrepräsentiert. So liegt die These eines Bias in den Daten nahe, denn sprachbasierte Forschungsdesigns, sei es in Fragebögen, sei es in qualitativen Interviews, setzen spezifische Ressourcen zur Teilnahme voraus.

Trotz dieser unterschiedlichen Herausforderungen verliefen die geführten Interviews allesamt gut. Größtenteils wurden diese in der bisherigen Wohnung und nur vereinzelt in der neuen Wohnung geführt. In der Regel war nur die interviewte Person anwesend.

Auswertungsprozess und Abstraktionsebene

Das unterschiedliche Datenmaterial werteten wir für die Beantwortung der Forschungsfragestellung mittels diverser forschungspraktischer Techniken im Stil der Grounded Theory (Strauss/Corbin 1996) aus. Zentral war der mehrstufige Kodierprozess (offenes, axiales und selektives Kodieren), in dem es um ein theoretisches Kodieren und nicht nur um eine Klassifikation oder Sortierung und Beschreibung des untersuchten Phänomens geht (Breuer 2010: 41). Die einzelnen Kodierschritte nahmen wir sukzessive pro Interview vor. Zunächst sind wir beim *offenen Kodieren* Zeile für Zeile vorgegangen, haben thematische Sequenzen eingeteilt und diese kodiert, also mittels einer »beschreibenden Kategorie« (Tiefel 2005: 90) benannt. Wir verwendeten dafür entweder Invivo-Codes, also direkte Zitate, oder interpretative Begriffe oder Phrasen. Damit ist aus der subjektiven Logik des Interviews heraus das zentrale Phänomen einer Passage benannt. Auf das Kodieren mittels einer QDA-Software haben wir deshalb verzichtet, weil wir die Sinnhaftigkeit der Aussagen der einzelnen Personen in der Analyse nicht aus dem Kontext herauslösen wollten. Stattdessen haben wir pro Person eine ausführliche schriftliche Falldarstellung vorgenommen, in der soziodemografische Daten, der Interviewkontext, Typisches oder Auffälliges in der Darstellung dieser Person sowie die zentralen Phänomene des Interviews enthalten sind.

Darauf aufbauend wurde dann mittels des *axialen Kodierens* eine Feinanalyse der eingeteilten thematischen Sequenzen vollzogen. Dies erfolgte unter Verwendung des Kodierparadigmas (Strauss/Corbin 1996) (ausführlich siehe Kapitel 3.3). Forschungspraktisch bedeutet die Arbeit mit einem Kodierparadigma, dass systematisch *W-Fragen* gestellt werden: Um *welches* Phänomen geht es in der vorliegenden Sequenz? Die Benennung des zentralen Phänomens einer Passage ist herausfordernd und oft erst nach ausführlicher Interpretation und Bearbeitung des Interviewtextes möglich; hier vermischt sich häufig das offene und axiale Kodieren in der Forschungspraxis. Für unsere Analyse war jeweils wichtig, dasjenige Thema (Phänomen) herauszukristallisieren, das in der eigenen Darstellungslogik der interviewten Person im Mittelpunkt stand; oftmals wird dieses Thema oder Phänomen daran deutlich, dass es von den Interviewten mehrfach in verschiedenen Wendungen dargelegt und benannt wird. *Welche* ursächlichen Bedingungen führen zum Phänomen? *Welche* Kontextdaten spezifizieren das Phänomen? *Welcher* Umgang mit dem Phänomen ist zu verzeichnen (Handlungen, Strategien, Interaktionen)? *Welche* intervenierenden Bedingungen beeinflussen, ermöglichen oder behindern diesen Umgang? *Welche* Konsequenzen ergeben sich aus dem je spezifischen Umgang mit den einzelnen Phänomenen? Diese Fragen haben wir in der Analyse jeweils an thematisch in sich geschlossene Sequenzen herangetragen und den Text damit argumentativ aufgebrochen und die Zusammenhänge herausgearbeitet. Konkrete Beispiele am empirischen Material für dieses Vorgehen sind in den empirischen Kapiteln 5, 6 und 7 enthalten.

Nachdem alle Interviews in dieser sehr zeitintensiven feinanalytischen Vorgehensweise interpretiert waren, wurden die herausgestellten Phänomene nach Verbindungslinien und Unterschieden betrachtet, systematisiert und geclustert. Die Methode des *ständigen Vergleichens (minimaler Kontrast* und *maximaler Kontrast*), sowohl innerhalb des Interviews (Intrafallvergleich) als auch zwischen den Interviews (Interfallvergleich), war wichtig. Auch Phänomene und verschiedene Kontexte wurden verglichen (Strübing 2010: 15; Schröer/Schulze 2010: 282). Ziel des Vergleichens ist es, die Eigenschaften und Ausprägungen, die Dimensionalisierungen eines Phänomens herausstellen zu können. Dadurch wurden die »Verbindungslinien« (Dörner/Schäffer 2011: 251) zwischen den Konzepten herausgearbeitet, was zu verdichteten *Kategorien* führte. »Diese Kategorien fassen thematisch zusammengehörende Konzepte zusammen. Aufgrund dieses Bündelungsprozesses können die identifizierten Phänomene mittels weiterer Subphänomene differenziert werden.« (Meuth 2018: 79)

Auf der Basis der analysierten Interviews mit den Mieter*innen stellten sich im Wesentlichen drei Kategorien als bedeutend heraus, die aus einem zentralen Phänomen sowie Subphänomenen bestehen: *Erleben und Effekte der Wohnungskündigung* (1), *das Entmietetwerden* (2) sowie das Phänomen *Ereignisdeutungen der betroffenen Mieter*innen* (3) (siehe Kapitel 5-7). Mit dem Gegenstand dieser drei Kategorien müssen die Interviewten einen Umgang finden. Bündelt man die unterschiedlichen Strategien jenseits der Personen und verschiedenen Siedlungen, lassen sich thematische Cluster des Umgangs, gleiche oder ähnliche Strategien und Handlungen der Mieter*innen zu dem verdichten, was wir *Umgangsweisen* nennen (siehe Kapitel 5.5, 6.4 und 7.7). Diese Umgangsweisen erweisen sich über die einzelnen Interviews hinweg sowie im Vergleich zwischen den Positionierungen der Mieter*innen in den verschiedenen Fallstudien als heterogen, jedoch durchaus auch als wiederkehrend und thematisch ähnlich.

Schließlich verglichen wir im Prozess des *selektiven Kodierens* die drei Kategorien miteinander, um Gemeinsamkeiten und Unterschiede feststellen zu können. Werden diese *empirischen Ergebnisse* unter Rückgriff auf den *Forschungsstand* mit *theoretischen Überlegungen* verwoben, entsteht gewissermaßen der rote Faden der »Geschichte« (Strauss/Corbin 1996: 94). Auf diese Weise erhält man also auf hoher Abstraktionsebene die sogenannte *Kernkategorie* oder auch die *Schlüsselkategorie*. Für die vorliegende Studie kann mittels des folgenden Satzes, der Kernkategorie, das seitens der Verdrängten Erlebte auf den Punkt gebracht werden: *Erleben des Entmietetwerdens als komplexer, machtvoller und widersprüchlicher Prozess zulasten der Mieter*innen*. Auch hierfür lassen sich *Umgangsweisen* der Mieter*innen abermals verdichten, und zwar indem die einzelnen Umgangsweisen der drei Kategorien in der Zusammenschau weiter abstrahiert werden. Wir sprechen bewusst nicht von Umgang*stypen*, denn auf eine Typenbildung haben wir aus inhaltlichen Gründen

verzichtet. Typen würden einen Status quo abbilden, wären zu starr und würden daher der Prozesshaftigkeit des untersuchten Phänomens nicht gerecht werden (Tiefel 2005: 101). Insbesondere gelänge es bei einer Typenbildung nicht, der Entwicklung der Umgangsweisen über die Zeit hinweg oder auch der Gleichzeitigkeit unterschiedlicher Umgangsweisen Rechnung zu tragen.

Diese Darstellung des für die Fragestellung zentralen Phänomens sowie der Umgangsweisen damit (Kapitel 8) ist sehr abstrakt und besitzt *Modellcharakter*: Es ist ein empirisch generiertes Modell zum Erleben und Umgang mit der Wohnungskündigung im Zuge baulicher Verdichtung und/oder Aufwertung. Und dennoch sind die Ergebnisse dieser Art durch die vorausgehenden Analyse- und Darstellungsschritte in den Daten verankert. In der Sprache der Grounded Theory stellt die Ergebnispräsentation auf dieser Abstraktionsebene eine *gegenstandsbezogene* oder auch *materiale Theorie* dar (Tiefel 2005: 265).

3.3 Erkenntnistheoretische Rückbindung an die Grounded Theory: Kontextualisierung, Kodierparadigma, Prozesshaftigkeit und zentrale Begriffe für die Studie

Nach dieser forschungspraktischen Darlegung unseres Vorgehens im Stil der Grounded Theory geht es im Folgenden um eine erkenntnistheoretische Rückbindung und konkret um methodologische Fragen und Explikationen. Neben der Begründung, warum sich für die Forschungsfragestellung eben diese Methodologie als gegenstandsangemessen erweist (Punkt 1), schildern wir Annahmen zur Kontextualisierung des Datenmaterials respektive der Subjektperspektive (Punkt 2). Sodann führen wir das handlungstheoretisch fundierte Kodierparadigma und dessen Bedeutung für die qualitative Operationalisierung unserer Teil-Forschungsfrage nach dem subjektiven Umgang mit der Wohnungskündigung ein (Punkt 3). Ferner zeigen wir auf, dass methodologisch in der Grounded Theory von der Prozesshaftigkeit sozialer Phänomene ausgegangen wird (Punkt 4). Schließlich erläutern wir vor dem Hintergrund der in diesem Kapitel 3 erfolgten Ausführungen zum Forschungsdesign sowie zu methodologischen Überlegungen einige für das Buch zentrale Begriffe respektive unser Verständnis dieser Begriffe (Punkt 5).

(1) Begründung der Gegenstandsangemessenheit der Grounded Theory für unser Erkenntnisinteresse

Gerät in der qualitativen (Verdrängungs-)Forschung ein »konkretes Handlungs- oder Interaktionsphänomen« (Breuer 2010: 88) in den Blick, welches prozessorientiert ist (Strauss/Corbin 1996: 23), wie dies im vorliegenden Projekt der Fall

ist, erweist sich die Grounded Theory methodisch und methodologisch als angemessener Forschungsstil. Strauss und Corbin (1996: 83) halten diesbezüglich fest:

> »Grounded Theory ist eine handlungs- und interaktionsorientierte Methode der Theorieentwicklung. Ob man Individuen, Gruppen oder Kollektive untersucht, immer gibt es Handlung und Interaktion, die auf ein Phänomen gerichtet ist, auf den Umgang mit ihm und seine Bewältigung, die Ausführung oder die Reaktion darauf, wobei das Phänomen immer in einem Kontext oder unter einem spezifischen Satz von Bedingungen auftritt.«

Mit diesem Hinweis wird deutlich, dass wir – erkenntnistheoretisch fundiert – das subjektive *Erleben* sowie den *Umgang* mit der Wohnungskündigung nicht nur *handlungstheoretisch* und *prozesshaft*, sondern immer auch *kontextualisiert* verstehen.

(2) Kontextualisierung der Subjektperspektive: subjektorientierte Verdrängungsforschung

Wir gehen davon aus, dass differenzierte und methodisch-methodologisch durchdachte qualitative Studien neben der Innensicht aus der »Froschperspektive« (Eckardt 2018: 22) und abseits der Fokussierung auf lokale mikro-soziologische Prozesse (ebd.) stets auch Erkenntnisse struktureller Art über das Feld liefern (Sakizlioğlu 2014a: 17-18; Wießner 1990). Damit sind Einblicke in das sogenannte ›Entmietungsmanagement‹ der Eigentümerschaften möglich, aber auch Einsichten in Mechanismen sozialer Ungleichheit und Machtverhältnisse oder auch in politische Prozesse, um nur einige Beispiele zu benennen, die jenseits der persönlichen Interaktionsebene der Verdrängten auf der mikroanalytischen Ebene verortet sind. Entscheidend ist, dass die Blickrichtung auf weitere Aggregatsebenen (Meso- und Makroebene) durch derartige qualitative Studien jeweils *vom Standpunkt der Subjekte* (also der Verdrängten) aus vorgenommen werden. Insofern sind qualitative Verdrängungsstudien zum Beispiel nicht dazu geeignet, Fragen nach dem Ausmaß oder der Verbreitung von Verdrängung zu diskutieren – für diese »Vogelflug-Perspektive, die mit statistischen Analysen große städtische Räume betrachtet« (Eckardt 2018: 22) sind quantitative Zugänge adäquat.

Die von den Interviewten dargelegten zentralen Phänomene und ihr Umgang damit finden in einem vorgegebenen Rahmen und rückgekoppelt an verschiedene kontextuelle Ebenen statt. Diese methodologische Annahme der Grounded Theory plausibilisiert, dass der Blick auf das Erleben sowie den Umgang mit der Wohnungskündigung zwar vom Erleben, den Meinungen und Wahrnehmungen der Mieter*innen aus vorgenommen wird – deshalb sprechen wir auch von einer *subjektorientierten Verdrängungsstudie*. Das ist jedoch nicht mit einer subjektivistischen und individualisierenden Analyse von Umgangsweisen zu verwechseln. Letzteres

birgt nämlich die Gefahr, dass es zu einer Individualisierung der Verdrängungsfrage kommt, und zwar in dem Stil, dass Forschungen Erkenntnisse liefern, wie der Umgang mit und die Bewältigung von Verdrängung positiv gestaltet oder optimiert werden könnte, zum Beispiel durch Selbstoptimierung und Arbeit am Selbst der Betroffenen. Dies ist eine Tendenz, die in der Stadtforschung aus wohnungspolitischen und residualen Logiken heraus bekannt ist, die aber auch in einer individualisierenden Problembearbeitung im Rahmen Sozialer Arbeit zum Ausdruck kommt.

Neben Kontext- und Einflussfaktoren auf individueller Ebene werden durch die Analyse im Stil der Grounded Theory auch strukturelle Faktoren wie rechtliche Regelungen, angespannte Wohnungsmärkte oder auch ausbleibende Hilfsangebote berücksichtigt (Meso- und Makroebene). Damit stehen die Umgangsweisen seitens der Mieter*innen (Mikroebene) über die je spezifischen »biografische[n] Auseinandersetzungs- und Gestaltungsprozesse« (Wiezorek 2016: 185) hinaus in direktem Zusammenhang mit den Bedingungen der jeweiligen Totalsanierungen beziehungsweise Ersatzneubauprojekten, den Praktiken der Verwaltungen und Eigentümerschaften, aber auch mit soziokulturellen Werten, Normen und Rollenbildern, die den symbolischen Orientierungsrahmen für den Umgang darstellen. Insofern sind die rekonstruierbaren Handlungsbezüge der Mieter*innen, ihre Umgangsweisen, nicht Ergebnis individueller Entscheidungen, sondern abhängig von einer »jeweiligen raum-zeitlichen und sozialen Gebundenheit«, weshalb wir »darin immer nur eine unter einer Vielzahl möglicher Perspektiven« verwirklichen können (Strübing 2008: 38). Ein solches Verständnis plausibilisiert, dass der Blick auf den Umgang mit Wohnungsverlust und Verdrängung zwar vom Erleben, von Meinungen und Wahrnehmungen der Mieter*innen aus vorgenommen wird, dass *Umgang* aber nicht subjektivistisch analysiert, sondern immer von den gegebenen individuellen Ressourcen und der Lebenslage, den Verhältnissen und rahmenden Bedingungen aus betrachtet wird. Teils werden Letztere explizit in den Interviews angesprochen.

Darüber hinaus sind die Umgangsweisen durch das methodische Prinzip der Fallstudien kontextualisiert, das bereits eingeführt wurde (siehe Kapitel 3.1). Durch die Arbeit mit Fallstudien gelingt es, das zu entwickelnde gegenstandsbezogene handlungstheoretische Erklärungsmodell in die vorherrschenden strukturellen Rahmenbedingungen, politische, soziale und ökonomische Machtverhältnisse, soziale Einbettungen der Individuen, vorhandene Ressourcen, subjektive Einstellungen und Erwartungen, biografische Verläufe und Lebenserfahrungen als die subjektive Perspektive bedingend einzubeziehen. Insofern geht es mit einem solchen, die Subjektperspektive kontextualisierenden Blick, immer auch um die »Herausarbeitung gesellschaftlich vermittelter Handlungsmöglichkeiten. Es kommt dabei darauf an, dass die subjektive Sinneinheit des Falles analytisch nicht verloren geht – allerdings auch nicht jener reale Weltbezug, der subjektiven Sinn formiert und der im Sinne einer Handlungsforschungsorientierung zu verändern ist« (Markard 2000: Absatz 31).

Die von uns verdichteten *Umgangsweisen* mit der Wohnungskündigung und der Verdrängungserfahrung verstehen wir also nicht als persönliche oder individuelle Lösungen, sondern diesem Verständnis folgend als *gesellschaftlich vermittelte Handlungs(un)möglichkeiten*.

Forschungspraktisch ist entscheidend, dass diese Kontextualisierung des Umgangs nicht nachgelagert, summativ oder abgelöst von der Analyse des untersuchten Gegenstandes vollzogen wird. Die Analysearbeit mittels des Kodierparadigmas ermöglicht eine permanente Integration der strukturellen, aber auch individuellen Kontexte, womit Verdrängung systematisch aus einer *Subjektperspektive* in den Blick gerät, die stets in weitere kontextuelle Ebenen und Bedingungen eingebettet ist.

(3) Kodierparadigma als Heuristik zur qualitativen Operationalisierung der Forschungsfragestellung

Unsere Forschungsfrage nach dem Erleben sowie dem Umgang mit der Wohnungskündigung lässt sich sehr gut mit den methodologischen Annahmen des Kodierparadigmas operationalisieren und handlungstheoretisch grundieren. Im Projekt WOHNSOG steht *Umgang* für konkrete Handlungen, Strategien und Interaktionen in Bezug auf die Erfahrung der interviewten Mieter*innen mit der Kündigung und des damit einhergehenden erzwungenen Auszugs respektive dem gesamten Verdrängungsprozess. Im Sinne Webers (1984) fokussieren wir nicht nur auf das *Tun*, sondern auch auf das *Dulden* oder *Unterlassen*.

Ein solcher Fokus auf und ein Interesse am Umgang lässt sich forschungspraktisch (wie bereits beschrieben) sehr gut mittels des handlungstheoretischen Kodierparadigmas, das für die Grounded Theory im Sinne von Strauss und Corbin (1996: 78) wesentlich ist, *qualitativ operationalisieren*. Strauss (1993) fundiert das Paradigma in einer interaktionalen Handlungstheorie. Dem Kodierparadigma liegt die erkenntnistheoretische Annahme zugrunde, dass Sachverhalte, Ereignisse und Handlungen kausal miteinander verwoben und untereinander bedingt sind (Breuer 2010: 85). Sie sind »zweckgerichtet, zielorientiert« (Strauss/Corbin 1996: 83), und zwar als Reaktionen auf ein zu lösendes Problem. »Deshalb wird sie [die Handlung] mittels Strategien und Taktiken vollzogen. Obgleich nicht jede Handlung/Interaktion absichtlich ist, ist sie in einigen Fällen wohlüberlegt« (ebd.).

Durch den Blick auf die Zusammenhänge und Bedingungen von Ursachen, Kontexten, Strategien und Konsequenzen ist dieser handlungstheoretisch fundierte Zugang auf das Datenmaterial stets relational (Strübing 2008: 28). Das Kodierparadigma stellt für uns also eine Heuristik dar und ist Ausdruck einer *abduktiven* Haltung: Theoretische Vorannahmen, die erkenntnistheoretisch betrachtet nicht aus dem Analyse- und Theoriegenerierungsprozess selbst resultieren, sondern als »synthetische Urteile a priori« (Breuer 2010: 85) wirksam werden, fließen in den Forschungsprozess ein. Diese werden dann unter Rückgriff auf das

Kodierparadigma explizierbar und dienen damit der intersubjektiven Nachvollziehbarkeit (Meuth 2018: 82; Tiefel 2016, 2005).

Ist in der Grounded Theory im Sinne Strauss und Corbins allgemein von *Handlungen* die Rede, scheint mit Blick auf unser primäres Datenmaterial in Form von Interviews eine theoretische Präzisierung erforderlich (ausführlich für dieses Argument siehe Meuth 2018: 83). Während mittels der Erhebungsmethode der Beobachtung Handlungen erfasst werden können, sind diese in Interviews nicht direkt erfassbar. Vielmehr sind im versprachlichten Datenmaterial »Handlungsbezüge« (ebd.) erhebbar und nicht lediglich vollzogenes Handeln. In den Interviews mit den Mieter*innen lassen sich einem solchen Verständnis folgend *Handlungsbezüge* rekonstruieren, und zwar in zweierlei Hinsicht: Zum einen werden *Handlungen*, mit Hörster (2010: 36) verstanden als die Idee, der Sinn und der Entwurf des Handelns, empirisch erfassbar. Zum anderen ist auf Basis des versprachlichten Interviewmaterials auch *Handeln*, verstanden als »Realisation des Handlungsentwurfs« (ebd.), retrospektiv erfassbar. Damit erhalten auch Ideen, Vorstellungen und Handlungsentwürfe eine Relevanz und nicht lediglich das vollzogene, abgeschlossene Handeln.

Eine letzte Präzisierung unseres handlungstheoretischen Verständnisses von Umgang sei hier noch erwähnt: Mit Markard (2000: Absatz 14) gehen wir davon aus, dass aufgrund von bestehenden gesellschaftlichen Machtverhältnissen »Handlungsmöglichkeiten dem Individuum nicht ungebrochen, sondern immer in einem je zu klärenden und konfliktträchtigen Verhältnis zu gesellschaftlich vermittelten Handlungs*behinderungen* gegeben sind«. Und zugleich nehmen wir mit Markard an: »Gesellschaftliche Bedingungen determinieren menschliches Handeln nicht, sondern sie sind als ›*Bedeutungen*‹ zu fassen, die für die Menschen Handlungsmöglichkeiten repräsentieren, zu denen sie sich verhalten können und müssen.« (ebd.: Absatz 8) Das bedeutet dann auch, dass unter Bedingungen der Handlungsbehinderung beziehungsweise »einer *aktuellen Einschränkung/Bedrohung der Handlungsfähigkeit die subjektive Handlungsnotwendigkeit zur Überwindung der Bedrohung* besteht« (Holzkamp 1985: 370, Herv. i. Orig.) – in unserem Fall zum Umgang mit dem Wohnungsverlust. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus der »aktuellen Situation« (ebd.) – also der Wohnungskündigung –, die die Subjekte dazu auffordert, ihren »Möglichkeitsraum der Handlungen« (ebd.) auszuloten, der zwar eingeschränkt sein kann, »aber *niemals verschwindet*« (ebd., Herv. i. Orig.).

(4) Zur Prozesshaftigkeit von Verdrängung: einige konzeptionelle und methodologische Annahmen

Wie bereits mit dem Zitat von Strauss und Corbin eingangs zu diesem Kapitel (3.3) hervorgehoben wurde, bedeutet diese handlungstheoretische Grundierung des Analyseprozesses erkenntnistheoretisch begründet die Annahme der *Prozesshaftigkeit* des untersuchten Gegenstandes: Handlungen werden in diesem Sinne stets

prozessual verstanden und sind deshalb in ihren Abfolgen immer im zeitlichen Verlauf zu untersuchen (Strauss/Corbin 1996: 83). Unser forschungsleitender Fokus ist unter diesen erkenntnistheoretischen Voraussetzungen also sehr gut kompatibel mit unserem *Verdrängungsverständnis* (siehe einleitend Kapitel 1 sowie Kapitel 3.3). Das in der Studie untersuchte Phänomen der Wohnungskündigung im Zuge baulicher Aufwertung und/oder Verdichtung begegnete uns konzeptionell als ein *Prozess*. Vor dem Hintergrund der Prämisse der Grounded Theory verstehen wir das subjektive Erleben und den Umgang mit der gekündigten Wohnung nicht als ein einmaliges und punktuelles Ereignis, sondern als *Kontinuum* und *Prozess* sowie als etwas, das über die Zeit potenziell wandelbar ist. Somit spielt der *Faktor Zeit* eine wichtige Rolle: Erleben und Umgang betrachten wir im zeitlichen Verlauf, sie sind potenziell wandelbar. Forschungspraktisch ist dies vom Datenmaterial her durch die retrospektiven Erzählungen gewährleistet, da mit dieser Textsorte die Erlebnisse und Erfahrungen meist aufeinander aufbauend darlegt werden. Unter der Voraussetzung eines solchen prozesshaften Verständnisses ist also anzunehmen, dass nicht nur zwischen den interviewten Mieter*innen unterschiedliches Erleben sowie Umgangsweisen bestehen (interpersonelle Varianzen) sondern dass sich diese auch intrapersonell im Laufe der Zeit verändern.

Dieses Realitätsverständnis des Pragmatismus setzt eine »prozessuale, multiperspektivische Realitätsauffassung« (Strübing 2008: 39) voraus. Dies stimmt mit dem prozessualen Theorieverständnis der Grounded Theory überein, aus dem der Anspruch resultiert, dass generierte Theorien den »Wandel des Wirklichkeitsausschnittes nachvollziehen, über den sie Aussagen machen wollen« (ebd.).

Forschungspraktisch gibt es verschiedene methodische Kniffe, der Prozesshaftigkeit von Phänomenen in der Analyse Rechnung zu tragen: »Strauss und Corbin bieten mit der Kodierung ein Verfahren, dass [sic!] Strukturen, Handeln und Subjektivität unter einer Prozessperspektive miteinander in Beziehung setzen kann.« (Tiefel 2005: 71) Auf Basis der stark narrativ gehaltenen Leitfadeninterviews, in denen retrospektiv, aber auch bis zum Zeitpunkt des Interviews der Blick auf die Kündigungserfahrung gerichtet wird, ist es möglich, Prozesse herauszuarbeiten. Genau das ist Strauss und Corbin (1996: 123) zufolge die Aufgabe der Analysierenden; die Forscher*innen bringen das Berichtete, Erlebte der interviewten Personen in einen zeitlich gerahmten Zusammenhang.

Mit Blick auf die zu Beginn des Kapitels 3 aufgeworfenen Fragen aus der Literatur, wie man dem Anspruch der Prozesshaftigkeit von Verdrängung methodisch, aber auch methodologisch gerecht werden kann, sollte nun deutlich geworden sein, dass dies im Studiendesign sehr gut möglich ist. Die methodologische Konturierung der vorliegenden Studie verdeutlicht, dass eine Prozessperspektive nicht nur mittels Längsschnittdesigns, sondern auch mittels einer punktuellen Datengenerierung möglich ist, sofern diese – in unserem Fall mittels retrospektiver, stark narrativer Interviews – eine prozesshafte Sicht auf den Gegenstand

zulassen. Das Erleben der Wohnungskündigung und der Umgang damit können besonders gut mittels der Grounded Theory methodologisch fundiert, aber auch forschungspraktisch erfasst werden. Denn mit dieser qualitativen Methodologie könne »Übergangsphänomene[n]« (Strauss/Corbin 1996: 126) besonders gut Rechnung getragen werden. Wenn die Prozessperspektive in der Analyse berücksichtigt werde, so sei die Grounded Theory eine »dynamische Theorie« und der Prozess sei »ein Weg, den Daten Leben zu geben, indem man Schnappschüsse von Handlungen/Interaktionen macht und diese zu einer Sequenz oder Serie verknüpft« (ebd.: 119).

(5) Präzisierung zentraler Begriffe der Studie vor dem Hintergrund methodologischer Annahmen

Unser Verständnis von Begriffen, die für die vorliegende Studie zentral sind, ist zurückzuführen auf beziehungsweise anschlussfähig an die eben geschilderten methodologischen Annahmen zur Prozesshaftigkeit. Bereits in unserer Einleitung zum vorliegenden Buch haben wir unser Verständnis von *Gentrifizierung* in einem ersten Schritt expliziert. Kennzeichnend ist für uns nicht nur, dass Gentrifizierung sowohl mit Aufwertung als auch mit Verdrängung verbunden ist. Es handelt sich darüber hinaus um einen gebietsbezogenen Prozess, der ein Konglomerat aus »immobilienwirtschaftliche[n] Strategien der Inwertsetzung und/oder politische[n] Strategien der Aufwertung« bildet und der den »Austausch der Bevölkerung« (Holm 2018: 152) voraussetzt.

Wenn wir von *Wohnungskündigung* sprechen, legen wir ebenfalls ein breites und prozesshaftes Verständnis derselben zugrunde und verstehen die Wohnungskündigung als ein »Übergangsphänomen« (Strauss/Corbin 1996: 126). Genau für solche Phänomene eignet sich, wie oben deutlich gemacht wurde, die Grounded Theory. Nicht nur der Moment der Kündigung, sondern bereits die Ahnungen davor, aber auch die Phase danach fallen für uns unter diesen Begriff beziehungsweise dieses Phänomen.

Ferner kann auf Basis der methodischen und methodologischen Ausführungen dieses Kapitels unser Verständnis von *Verdrängung* weiter spezifiziert werden. Wir erachten es demnach für wichtig, bei der Konzeptualisierung dieses Phänomens von einer personifizierenden Vorstellung Abstand zu nehmen, der zufolge eine Gruppe neuer Mieter*innen die vorherigen verdrängt. Das ist vor dem Hintergrund unseres Studiendesigns nämlich nicht gegeben. Verdrängung ist vom Erkenntnisinteresse der vorliegenden Studie ausgehend auch nicht als aktiver Akt von zahlungskräftigen Mieter*innen misszuverstehen. Bei der Praxis der Leerkündigungen werden die bisherigen Mieter*innen vielmehr durch die Praktiken der (profitorientierten) Investoren, teils legitimiert durch politische Bestrebungen, verdrängt. Erst in einem nächsten Schritt ziehen dann andere – in der Regel

zahlungskräftigere – Personen in die sanierten oder neugebauten Wohnungen ein. Die Haushalte, die erzwungenermaßen wegziehen mussten, könnten, wenn sie aus einer zwischengenutzten Wohnung in ihre frühere Wohnung zurückkehren würden, in der Regel die neuen Mieten nicht mehr bezahlen. Sie sind somit neben ihrer direkten Verdrängung auch von der *ausschließenden Verdrängung* (»exclusionary displacement«, Marcuse 1985: 205) betroffen. Verdrängung stellt sich im vorliegenden Fall also als das Ergebnis eines *Prozesses* der baulichen Aufwertung und/oder Verdichtung dar. Als ein solcher wird er nicht durch zukünftige Mieter*innen initiiert. Als weitere Präzisierung unseres Verständnisses von Verdrängung fokussieren wir im Projekt nicht nur Personen, die bereits weggezogen sind (also bereits verdrängt wurden). Vielmehr interessieren uns auch Personen, denen der Wohnungsverlust noch bevorsteht. In der Siedlung *Stadtpark* erstreckt sich die Frist über gut zwei Jahrzehnte, weshalb in diesem Fall auch ein *Verdrängungsdruck* (»displacement pressure«) (ebd.: 205) zu beobachten ist. Vor diesem Hintergrund liegt dem Projekt ein *prozessuales und mehrdimensionales* Verdrängungsverständnis zugrunde, mit dem die zeitliche Spanne vor, während und nach den ausgesprochenen Kündigungen in den Blick genommen wird und außerdem die unterschiedlichen Ausprägungen und Konstellationen des Phänomens berücksichtigt, respektive mehrdimensional analysiert werden. Mit einem solchen Verständnis kann der Wandelbarkeit sowie der Komplexität dieses Phänomens über die Zeit hinweg Rechnung getragen werden (Sakizlioğlu 2014a).

Dem Begriff des ›Entmietens‹, der sich aktuell in der Immobilienbranche zu etablieren scheint, stehen wir kritisch gegenüber. Dies besonders deshalb, weil er Gefahr läuft, die komplexen und von den Betroffenen als brutal erlebten Prozesse der Wohnungskündigung und Verdrängung zu verdecken, zu beschönigen. Berücksichtigt man zudem die historische Bedeutung vom ›Entmieten‹ während des Nationalsozialismus, so gibt es noch mehr Gründe gegen eine analytische Verwendung dieses Begriffs (ausführlich siehe Kapitel 6). Zugleich erweist sich jedoch die Erfahrung des *Entmietetwerdens* aus der Betroffenenperspektive auf Verdrängung in der vorliegenden Studie als äußerst zentral, verbunden mit deren massiver Kritik an diesem Prozess. Das Suffix ›werden‹ ist für uns insofern entscheidend, als damit die Position der Leute in der von ungleichen Handlungschancen geprägten Konstellation auf den Punkt gebracht wird: Von den Eigentümerschaften und Verwaltungen – ihnen kommt im Prozess eine aktive, 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 (ausführlich siehe Kapitel 6). ›Entmietung‹, ›Entmieten‹ oder ›Entmietungsmanagement‹ stehen im Weiteren für eine »menschenfeindliche Weltanschauung« (Bühlmann et al. 2011: 19) respektive für

eine renditeorientierte Haltung, bei der die Bedürfnisse der Mieter*innen nicht oder nur bedingt in den Blick geraten. Das *Entmietetwerden* aus Sicht der von uns befragten Mieter*innen erweist sich als ein zeitlich gestaffelter Prozess, welcher durch die Eigentümerschaften und Verwaltungen initiiert wird, mit dem sie als Betroffene konfrontiert werden und mit dem sie umgehen müssen. Insofern ist auch unser analytisches Verständnis von *Entmietetwerden* ein prozesshaftes. Dies haben wir jedoch nicht vorab und konzeptionell festgelegt, sondern dieses Verständnis resultiert aus den empirischen Ergebnissen der Studie. Gewissermaßen kann genau dieses Ergebnis als weitere Bestätigung der Einsicht gelesen werden, dass ein prozesshaftes und mehrdimensionales Verständnis von Verdrängung konzeptionell sehr wichtig ist.

Teil II: Empirische Erkenntnisse zum Erleben und zum Umgang mit der Wohnungskündigung

Lesehinweis für den Teil II

Zunächst führen wir mit den Porträts der drei Fälle in die ausgewählten Bauprojekte respektive die betroffenen Siedlungen ein (Kapitel 4). Dies geschieht zur Wahrung der Anonymität der Bauprojekte, aber auch der Mieter*innen abstrakt, unter Verwendung von Pseudonymen und ohne direkte, zuzuordnende Quellen. Ziel des Kapitels ist es, den Leser*innen kontextualisierendes Wissen an die Hand zu geben, vor dessen Hintergrund dann im Weiteren die Perspektiven der Mieter*innen betrachtet werden können.

Die dann folgenden Kapitel (5 bis 7) stehen ganz im Zeichen der Fülle an empirischen Erkenntnissen zur Erlebensperspektive der Mieter*innen und zu ihrem Umgang mit der Wohnungskündigung im Zuge baulicher Aufwertung und/oder Verdichtung. Die Kapitel folgen jeweils der gleichen Grobstruktur; kleinere Abweichungen (Kapitel 7) werden expliziert. Diese ergeben sich aus dem für die Studie leitenden methodischen Vorgehen im Stil der Grounded Theory (siehe Kapitel 3). Die Analyse des umfassenden Datenmaterials führt zu drei zentralen Phänomenen: Erstens, das *Erleben und die Effekte der Wohnungskündigung*, zweitens das *Entmietetwerden* und drittens die *Ereignisdeutungen der Mieter*innen*. Diese drei Phänomene stellen bereits Abstraktionen zahlreicher empirischer Details dar (Grounded Theory: Ebene der Kategorien).

Je Kapitel fokussieren wir ein *Phänomen*, beispielsweise das *Erleben und die Effekte der Wohnungskündigung*. Nach einem thematischen Intro in die jeweiligen Kapitel werden dann in weiteren Unterkapiteln die einzelnen *Facetten* des Phänomens (Grounded Theory: Subphänomene) ausgebreitet. Dies geschieht unter Rückgriff auf Zitate aus Interviewsequenzen. Auf diese Weise veranschaulichen wir in den einzelnen Unterkapiteln sukzessive das jeweils fokussierte Phänomen. In die Unterkapitel eingewoben erfahren die Leser*innen darüber hinaus auch den jeweiligen *Umgang* der Mieter*innen mit dem in Kapitel fokussierten Phänomen. Das heißt insbesondere, dass unterschiedliche Strategien und Handlungen der Mieter*innen aufgezeigt werden (zum Verständnis des Begriffs ›Umgang‹ siehe Kapitel 3).

Die empirischen Erkenntnisse bündeln wir zum Ende der jeweiligen Kapitel mittels einer Grafik. Neben diesen Zusammenfassungen wird jeweils ein theoretischer Bezug aufgegriffen. Diese Bezüge dienen zur analytischen Schärfung bestimmter, sehr auffälliger Themen, die in den Analysen zutage traten. Außerdem nehmen wir in diesen Zusammenfassungen einen Vergleich zwischen den Siedlungen vor, das heißt wir legen auffallende Gemeinsamkeiten sowie Unterschiede in den Perspektiven der Mieter*innen auf das jeweilige Phänomen sowie den Umgang damit dar.

Wer nähere und überblickshafte Informationen zu den Interviewten wünscht, findet eine Übersicht über (pseudonymisierte) Namen der Interviewten, soziodemografische Daten und die Siedlung, in der die Befragten leben beziehungsweise lebten, in Kapitel 3.2, in dem es um das Sample geht. Des Weiteren führen wir in den Kapiteln 5 bis 7 diejenigen Personen kurz mittels markanter Charakteristika ein, auf deren Positionen Bezug genommen wird, mit dem Ziel, dass die Interviewten nicht abstrakt bleiben, sondern über die Lektüre hinweg ein Wiedererkennungseffekt besteht. Selbstverständlich handelt es sich bei den Bezügen auf individuelle Merkmale nicht um eine umfassende Vorstellung von Personen, sondern eher im assoziativen Sinne um anschauliche Hinweise.

Abgerundet werden die empirischen Kapitel schließlich mit einem Fokus auf den Umgang der Mieter*innen mit dem jeweils fokussierten Phänomen: Die bis dahin in den einzelnen Kapiteln erwähnten Strategien und Handlungen, respektive die konkreten Umgangspraktiken der Personen, werden dann systematisiert und geclustert dargelegt. Die daraus resultierenden *Umgangsweisen* (zum Verständnis siehe Kapitel 3) mit dem in dem jeweiligen Kapitel fokussierten Phänomen fassen wir in einer Grafik zusammen.

4. Porträts der drei Fälle

Eva Lingg und Anja Speyer

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

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

4.1 Siedlung *Wiesentalweg*

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

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

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

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

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

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

Merkmale der Siedlung *Wiesentalweg*

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

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

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

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

Ziele der baulichen Aufwertung und Verdichtung

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

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

Ablauf der Kündigungen/›Entmietungen‹ und aktuelle Entwicklungen

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

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

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

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

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

4.2 Siedlung *Stadtpark*

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

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

Merkmale der Siedlung *Stadtpark*

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

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

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

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

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

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

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

Ziele der baulichen Aufwertung und Verdichtung

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

Aktive Wohnungspolitik und Ausbau des leistbaren Wohnungsangebots in der Stadt

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

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

Projektwettbewerb und Start der Planung

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

Ablauf der Kündigungen/›Entmietungen‹ und aktuelle Entwicklungen

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

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

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

4.3 Siedlung *Bürgerstraße*

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

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

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

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

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

Merkmale der Liegenschaft *Bürgerstraße*

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

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

Ziele der baulichen Aufwertung und Verdichtung

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

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

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

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

Ablauf der Kündigungen/›Entmietungen‹ und aktuelle Entwicklungen

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

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

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

5. Erleben und Effekte der Wohnungskündigung

Miriam Meuth und Nicola Hilti

Im folgenden Kapitel wenden wir uns einem von drei zentralen und empirisch begründeten Phänomenen zu, die wir in dieser Studie fokussieren: *Erleben und Effekte der Wohnungskündigung*. Im Mittelpunkt steht dabei die Perspektive der betroffenen Mieter*innen auf ihre Wohnungskündigung; dies speziell hinsichtlich deren Erlebensperspektive sowie den von ihnen benannten Effekten, die für sie aus der Wohnungskündigung resultieren. Denn in den thematischen Schilderungen zum Erleben benennen die Interviewten immer wieder *Effekte der Kündigung*. Diese können aus Sicht der Befragten nicht durch ihre individuellen Strategien und Handlungen beeinflusst werden, sondern sind schlicht gegeben. Vor diesem Hintergrund bringen wir mit dem Begriff der *Effekte* zum Ausdruck, dass die Wohnungskündigung für die Mieter*innen »bezweckte oder auch nicht bezweckte [überraschende, beeindruckende] Wirkung[en], Auswirkung[en]« (Dudenredaktion, o.D.) hat. Zudem legen wir im Weiteren – die Perspektive der Interviewten aufgreifend – ein weites und prozesshaftes Verständnis von *Wohnungskündigung* zugrunde. Dieses umfasst nicht nur den Augenblick der Information über die Kündigung respektive des Kündigungsschreibens, sondern den gesamten Prozess vor und während des Augenblicks der rechtlich ausgesprochenen Kündigung sowie der Zeit danach (siehe Punkt 5 in Kapitel 3.3). An dieser Stelle sei in Erinnerung gerufen, dass in den von uns fokussierten Siedlungen neben kurzfristig ausgesprochenen Wohnungskündigungen (mit einer 3-monatigen bis anderthalbjährigen Frist) auch Wohnungskündigungen bestehen, die qua einer Umwandlung von einem unbefristeten in ein befristetes Mietverhältnis vollzogen wurden und die zum Zeitpunkt der Interviews noch nicht mit dem definitiven Auszugsdatum terminiert waren (siehe Kapitel 4).

Wie die Menschen die Wohnungskündigung erleben, welche Effekte für sie daraus resultieren und wie sie damit umgehen, lässt sich entlang der folgenden vier Facetten (Grounded Theory: Subphänomene) systematisch differenzieren und veranschaulichen: *Vorahnung und ungewisse Wohnsituation* (Kapitel 5.1), *Erleben im Augenblick der Wohnungskündigung* (Kapitel 5.2), *Verlusterfahrung und erlebter Druck* (Kapitel 5.3) sowie *Effekte der Wohnungskündigung* (Kapitel 5.4). Eingewoben in diese Darstellungen der vier Facetten respektive der Perspektiven der Mieter*innen

auf ihr *Erleben und die Effekte der Kündigung* sind zudem die Strategien und Handlungen der Befragten, wie sie mit diesem *Erleben und den Effekten der Wohnungskündigung* umgehen. Während in den Unterkapiteln 5.1 bis 5.4 die unterschiedlichen Facetten des Phänomens *Erleben und Effekte der Wohnungskündigung* primär unter Rückbezug auf Interviewzitate und Paraphrasierungen entfaltet werden, nehmen wir in Kapitel 5.5 eine systematisierende Zusammenfassung zum Phänomen vor. Besonders berücksichtigen wir die Rolle von Emotionen, da besonders negative Emotionen einen wichtigen Bestandteil in denjenigen Äußerungen der Interviewten ausmachen, welche wir in diesem Phänomen des Erlebens und der Effekte gebündelt haben. Eine solche Deutung vermag nämlich Erkenntnisse über den untersuchten Gegenstand zu generieren. Außerdem vergleichen wir an dieser Stelle die Perspektiven der Mieter*innen der drei unterschiedlichen Siedlungen auf ihr *Erleben und die von ihnen benannten Effekte der Wohnungskündigung*. Wir schließen unsere Ausführungen mit einer Darstellung von Umgangsweisen, die auf der Basis dieses hier betrachteten Phänomens *Erleben und Effekte der Wohnungskündigung* verdichtet werden können (Kapitel 5.6) (siehe auch den Lesehinweis zum Einstieg in Teil II des Buches).

Insgesamt ist auffällig, dass die Interviewsequenzen, in welchen die Mieter*innen ihre Erlebensperspektive schildern, erzähltheoretisch in der Textsorte der Narration gehalten sind (siehe Kapitel 3.3). Das wird sprachlich daran deutlich, dass die Schilderungen sehr detailreich sind, im Präsens formuliert werden und die Interviewten in ihren Erzählungen direkte Rede verwenden. Durch diese Textsorte werden sowohl die Erzähler*innen wie auch die Zuhörer*innen/Interpret*innen direkt ins Geschehen mit hineingenommen; wir befinden uns in diesen Schilderungen direkt im Moment der Kündigung oder unmittelbar davor oder danach.[1]

5.1 Vorahnung und ungewisse Wohnsituation

Sprechen die Mieter*innen über ihr Erleben der Wohnungskündigung, so wird deutlich, dass sie oft bereits Jahre vor der übermittelten Kündigung eine Vorahnung davon haben, dass sich in der Siedlung baulich und damit auch für sie als Mieter*innen etwas verändern könnte. Frau Neumann (*Bürgerstraße*) bringt diesen Zustand mit der Redewendung »etwas liegt in der Luft« auf den Punkt; sie formuliert dies etwas abgewandelt, dass die Kündigung »ja immer in der Luft gewesen« sei. Diese *Vorahnung* über eine (mögliche) Wohnungskündigung geht für viele der Interviewten mit einer als ungewiss erlebten *Wohnsituation* einher.

1 Hier bedienen wir uns einer erzähltheoretischen Annahme der Narrationsanalyse, der zufolge die Erzählung die Textsorte ist, mit der man am nächsten ans Erlebte herankommt (Homologiethese; Schütze 1984).

Damit sind wir bei der ersten der vier Facetten, in die sich das Phänomen *Erleben und Effekte der Wohnungskündigung* differenzieren lässt und um die es in diesem Unterkapitel geht. Diese erste Facette entfalten wir nun sukzessive mittels exemplarischer Perspektiven einzelner Interviewter und von ihnen unterschiedlich nuancierter Anlässe, die ihre Vorahnung einer (möglichen) Wohnungskündigung wecken. Zudem stellen wir jeweils den damit individuell gewählten Umgang dar, das heißt konkrete Strategien und Handlungen im Umgang mit dieser Vorahnung und mit der Ungewissheit der Mieter*innen.

Beginnen wir mit Herrn Euler aus der Siedlung *Wiesentalweg* – er ist Softwareentwickler, circa 40 Jahre alt, und lebt mit seiner Frau zusammen –, der davon spricht, dass »Gerüchte« bestanden, dass »was gemacht werden soll«, und zwar schon Jahre vor der Kündigung. Mit der Zeit wurden die Indizien für Herrn Euler immer klarer: Für ihn habe es aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustandes der Wohnungen auf der Hand gelegen, dass in naher Zukunft etwas passieren werde. Er spricht zudem davon, dass andere Leute etwas »gesehen« und »gehört« hätten. Zudem gab es einen Wechsel der Eigentümerschaft von ehemals einer Versicherung hin zur jetzigen Eigentümerschaft, einem Finanzdienstleister, sowie einen Wechsel der Verwaltung. Die frühere Eigentümerschaft habe eine Erneuerung der Siedlung »irgendwie probiert«, aber Herr Euler vermutet, dass das Sanierungsprojekt für sie nicht finanzierbar gewesen sei. Herr und Frau Euler streben angesichts der kursierenden Gerüchte an, sich einen Überblick und mehr Wissen zu verschaffen, aber weniger über die definitiven Zukunftspläne der Eigentümerschaft bezüglich der Siedlung, sondern vielmehr über den angespannten lokalen Wohnungsmarkt. Es geht Herrn Euler darum, sich gewissermaßen auf den Worst Case, nämlich dass er die jetzige Wohnung verliert, ein bisschen vorzubereiten, wodurch er sich, sollte dieser Fall eintreten, »bessere Startmöglichkeiten« bei der Wohnungssuche verspricht. Dabei hilft ihm, dass er schon einiges darüber weiß, wie unterschiedlich Sanierung gestaltet werden können, nämlich unter anderem so, dass eine Leerkündigung erfolgen kann – und damit rechnet er auch. Durch die proaktive, vorauseilende Beschäftigung mit der möglicherweise anstehenden Wohnungskündigung und ihren Folgen kann Herr Euler dem unbefriedigenden Zustand der Ungewissheit und Spekulation ein Stück weit entkommen, zumindest gewinnt er Zeit und erhält seine Handlungsfähigkeit aufrecht.

Herr Niederer, ein von der Eigentümerschaft und Hausverwaltung sehr enttäuschter Pensionist aus der Siedlung *Wiesentalweg*, beschreibt eine schleichende Veränderung im Quartier, die auch ihm eine Ahnung gibt, dass wahrscheinlich langsam etwas passieren werde, aber »man wusste es nie wirklich genau«. Dieser Ungewissheit begegnet er proaktiv, indem er zunächst den Hauswart auf die schleichende Veränderung der Siedlung anspricht. Nachdem dieser ihm keine nähere Auskunft gibt, erkundigt er sich auch bei der Verwaltung nach verlässlichen Informationen und sucht damit Gewissheit. Als diese Gewissheit mit dem

Kündigungsschreiben eintritt, fühlt er sich nichtsdestotrotz vor vollendete Tatsachen gestellt, es sei ein »Schlag« und er stellt fest, dass vonseiten der Verwaltung keine Diskussionsbereitschaft und kaum Entgegenkommen gezeigt worden seien. Darüber ist er zunächst »so wütend«, entscheidet aber rasch, dass er nach vorne schauen, proaktiv handeln und seine Zukunft selbst in die Hand nehmen wolle, denn: »Wir müssen nicht lange herumweinen, es nützt nichts.« Also setzt er sich hin und sucht so schnell wie möglich eine Wohnung, nicht zuletzt weil er weiß, dass seine Chancen als Pensionist auf einem dermaßen angespannten Wohnungsmarkt eher schlecht sind. Hinzu kommt, dass er keinesfalls in eine andere Stadt ziehen will, da er sich am aktuellen Wohnort verwurzelt fühle. Die Nachteile, die er sich bei der Wohnungssuche zuschreibt, wolle er mit schnellem proaktivem Handeln kompensieren, was ihm letztlich auch gelingt.

Für weitere befragte Mieter*innen ist ferner der niedrige Mietzins ein Indiz dafür, dass möglicherweise baulich und damit auch für sie als Mieter*innen eine Veränderung anstehen könnte. Frau Nolde aus der Siedlung *Bürgerstraße* – sie hat für sich und ihre Familie frühzeitig im Quartier eine Eigentumswohnung erworben – spricht beispielsweise von »fairen Mieten«, wie sie derzeit (noch) bestehen würden, und darüber, dass man für die Wohnungen aktuell auch mehr verlangen könnte. Sie spricht davon, dass dies den Mieter*innen aus der *Bürgerstraße* bewusst sei und insofern die Kündigung wie ein »Damoklesschwert über einem« hänge:

> »Ich glaube, wenn man ein bisschen rechnen hat können, hat man schon davon ausgehen müssen, dass es irgendwann kommt! Nicht weil die Wohnungen sanierungsbedürftig sind, sondern ich glaube, dass es in erster Linie darum geht, dass man eine bessere Rendite möchte.« (Frau Nolde, Bürgerstraße)

Die Vorahnung, dass sie möglicherweise bald ein Kündigungsschreiben in der Hand hält, führt bei Frau Nolde dazu, dass sie sich frühzeitig eine Eigentumswohnung im selben Quartier kauft.

> »Wir haben vor eineinhalb Jahren eine Wohnung gekauft, schon immer mit diesem Hintergrund: ›Irgendwann können wir hier nicht mehr wohnen und eine neue Wohnung finden hier im Quartier!‹ Wir haben eine Tochter, die hier in die Schule geht, und auch ich wohne gerne hier im Quartier, ich wohne gerne hier in der Stadt. Eine Wohnung finden mit einer gewissen Größe, die zahlbar ist oder was man wirklich möchte an Miete zahlen, ist schwierig. Aus dem Grund haben wir dann mal eine Wohnung gekauft.« (Frau Nolde, Bürgerstraße)

Durch den vorausschauenden Wohnungskauf, für den sie offensichtlich auch über die entsprechenden finanziellen Ressourcen verfügt, sind Frau Nolde und ihre Familie zum Zeitpunkt der Kündigung dann in der vergleichsweise guten

Lage, dass sie zwar die Wohnung, aber nicht das Quartier verlassen müssen. Auch ersparen sie es sich, »von einer Wohnungsbesichtigung zur nächsten rennen zu müssen« oder mit hohen Mietzinsen konfrontiert zu sein. Diese vorteilhafte Situation ist Frau Nolde durchaus bewusst: Im Vergleich zu anderen Mieter*innen »haben wir's einfacher gehabt, obwohl wir immer noch nicht gerne ausziehen«. Daher seien sie als Familie nicht so stark betroffen wie andere, die eine Wohnung suchen mussten beziehungsweise müssen.

Für wiederum andere betroffene Mieter*innen ist besonders die Tatsache, dass sich über die Jahre hinweg ihr Quartier verändert und baulich aufgewertet wird, ein Indiz für eine mögliche Kündigung. So bringt beispielsweise Frau Lantos – eine kritische, informierte Mieterin, die seit über 30 Jahren in der Siedlung *Bürgerstraße* lebt – im Interview immer wieder ihre Beobachtungen und ihr Wissen über städtische Aufwertungsprozesse ein und spricht explizit von Gentrifizierung und Verdrängung. Sie ist sich darüber bewusst, dass diese Prozesse auch sie treffen könnten. Ihr Umgang mit dieser Vorahnung und der daraus resultierenden Unsicherheit führen dazu, dass sie mit ihrem Lebensgefährten, der in der gleichen Siedlung, aber in einer anderen Wohnung wohnt, überlegt, in Zukunft eine gemeinsame Wohnung zu beziehen. »Wenn das einmal kommt, wenn wir hier irgendwann einmal raus müssten, dann war es völlig klar, dass wir dann zusammen etwas suchen«, erklärt sie. Dieser proaktive Umgang mit der Vorahnung einer möglichen Kündigung hat wesentlich damit zu tun, dass die Vorstellung für das Paar, nach zehn Jahren Beziehung zusammenzuziehen, sehr schön ist.

Zusammenfassend zeigt sich mit Blick auf die *Vorahnung und ungewisse Wohnsituation* als eine Facette des in Kapitel 5 betrachteten Phänomens, dass diese Facette auf unterschiedliche Indizien zurückgeht. Die Mieter*innen mutmaßen, ja, befürchten, dass sie irgendwann in (naher) Zukunft aufgrund von baulichen Veränderungen ausziehen werden müssen, und zwar auf Basis folgender Hinweise:

- Verwahrlosung der baulichen Substanz seitens der Eigentümerschaft,
- pfuschhafte Renovierungen,
- Wechsel von Eigentümerschaft und Verwaltung,
- Begehungen durch Gutachter*innen/Externe vor Ort,
- Wissen über im Verhältnis zum aktuellen lokalen Mietniveau teilweise niedrige Mietzinse sowie
- wahrgenommene Veränderung im gesamten Quartier (z.B. vermehrte Mieter*innenwechsel, erste Abklärungen oder Bauarbeiten).

Beleuchtet man, wie die Mieter*innen mit dieser Vorahnung und der damit einhergehenden Ungewissheit über die eigene Wohnsituation umgehen, zeigt sich Folgendes: Diejenigen Mieter*innen, die diese Vorahnungen haben beziehungs-

weise Befürchtungen hegen, werden proaktiv und setzen sich mit Lösungswegen auseinander, die ihnen im Fall der Wohnungskündigung helfen sollen. Vorauseilend verschaffen sich die einen bereits einen Überblick über den angespannten Wohnungsmarkt, andere kaufen sich eine Wohnung oder treffen die Entscheidung, diesen potenziellen Fall der Kündigung zu nutzen, um zusammenzuziehen. Neben diesen individuell sehr unterschiedlich gelagerten Verhaltensweisen zieht sich als kollektiver Umgang durch, dass sich die Mieter*innen über ihre Beobachtungen, über »Gerüchte« austauschen. Trotz der Vorahnung vieler, dass sie möglicherweise in Zukunft mit einer Kündigung zu rechnen haben, trifft diese dann im Ernstfall einen großen Teil der Mieter*innen unvermittelt und hart. Andere Personen hingegen hatten diese Vorahnung nicht, weshalb dann das Ereignis der schriftlichen Kündigung umso unvermittelter eintritt.

5.2 Erleben im Augenblick der Wohnungskündigung

Während wir die Wohnungskündigung, wie einleitend zu Kapitel 5 bereits erwähnt, als einen Prozess verstehen, fokussieren wir in diesem Unterkapitel nun die Facette des *Erlebens der Wohnungskündigung direkt nach dem Erhalt des Schreibens* beziehungsweise – wie im Fall der Siedlung *Stadtpark* – der Information, dass bisherige Mietverträge in befristete Verträge umgewandelt werden, was einer Kündigung de facto gleichkommt. Es geht also im Folgenden um Schilderungen der Mieter*innen, wie sie den Augenblick der Kündigung erleben und was dabei für sie wichtig ist. Diese Facette des Phänomens *Erleben und Effekte der Wohnungskündigung* sprechen viele Interviewte von sich aus und in der Regel sehr ausführlich und mit persönlichen Nuancen an.

Diese Bandbreite des *Erlebens des Augenblicks der Kündigung* stellen wir nun unter Rückgriff auf exemplarische Perspektiven von Interviewten und auf deren Umgang mit dem Erlebten dar. Dabei gehen wir zunächst der Frage nach, was die Befragten mit den Metaphern ausdrücken, anhand derer sie dieses Erleben schildern. Fasst man diese systematisch zusammen, so wird deutlich, dass hier fünf verschiedene Formen des Erlebens hervortreten: 1) der Augenblick der Wohnungskündigung als (von außen kommender) Gewaltakt, 2) der Augenblick der Wohnungskündigung als innere Erschütterung, 3) der Augenblick der Wohnungskündigung als Verlust, 4) der Augenblick der Wohnungskündigung als Verunsicherung, 5) der Augenblick der Wohnungskündigung als Erleichterung.

Mit diesen jeweiligen Formen des Erlebens gehen wiederum spezifische Umgangsweisen einher, wie noch zu zeigen ist. Allerdings sind die fünf Formen des Erlebens nur analytisch voneinander zu trennen, denn im konkreten Fall hängen sie eng zusammen: So kann der Moment der Kündigung als Gewaltakt erlebt werden und zugleich als Schock- und/oder Verlusterlebnis und/oder Verunsiche-

rung beschrieben werden, oder die Verunsicherung kann im Zuge der Kündigung durch Erleichterung abgelöst werden. Die Systematisierung knüpft daran an, dass die jeweiligen Merkmale ›äußere Gewalt‹, ›innere Erschütterung‹, ›Verlust‹, ›Verunsicherung‹ und ›Erleichterung‹ im Vordergrund der Erzählung beziehungsweise der darin verwendeten Metaphern stehen.

Der Augenblick der Wohnungskündigung als Gewaltakt

Der offizielle Kündigungsmoment, in dem die Mieter*innen schwarz auf weiß erfahren, dass sie ausziehen müssen, ist einschneidend. Viele erleben diesen Moment als einen Akt der Gewalt, der wie eingangs erläutert, im Einzelfall mit einer inneren Erschütterung, einem Verlusterlebnis und/oder einer Verunsicherung einhergehen kann, aber betont wird eben vor allem das Gewalterlebnis. So ist in den Interviews etwa die Rede davon, dass die Wohnungskündigung wie ein *(Faust-)Schlag*, eine *Verletzung* oder eine *Bombe* erlebt werde. Diese erlebte Gewalt geht von einer übermächtigen Eigentümerschaft und Verwaltung aus und hat zerstörerische Auswirkungen, denen man kaum etwas entgegensetzen kann, wie Frau Lantos (*Bürgerstraße*) betont: »Und dann kommt das! Das war wie ein Faustschlag auf diese Sicherheit und dieses Geborgenheitsgefühl. Denn plötzlich: ›Du hast gar kein Recht, geborgen zu sein!‹ Da gibt's Mächte, die stehen über dir und die haben über dich zu bestimmen, natürlich nicht im esoterischen Sinn, aber faktisch!«

Den »Faustschlag«, also die Situation, in der sie das Einschreiben mit der Kündigung erhält, beschreibt Frau Lantos wie folgt: Sie kommt abends heim und findet eine Benachrichtigung für einen eingeschriebenen Brief im Briefkasten, den sie merkwürdig findet. Als sie auf ihr Mobiltelefon schaut, sieht sie, dass es eine neue WhatsApp-Gruppe gibt: »NAME-Straße«. In der Gruppe hat bereits ein emotionaler Austausch über das Kündigungsschreiben begonnen, und so weiß auch Frau Lantos, dass sie bald ausziehen muss. Den Brief hat sie sich gleich am nächsten Morgen abgeholt.

Gewalt, Zerstörung und Fremdbestimmung kommen auch im Bild von Frau Neumann, einer Sozialpädagogin mittleren Alters aus der Siedlung *Bürgerstraße*, zum Ausdruck, die davon spricht, wie ihr das Häuschen weggerissen worden sei und wie sie sich dadurch nackt fühle: »Man ist nachher wie eine blutte Schnecke, oder, das Häuschen wird einem weggerissen und du stehst mal da, blutt, nackt, und sehr verletzlich halt. Und man kann's auch fast nicht glauben.« Durch den Gewaltakt, so erlebt sie es, wird ihr etwas existenziell Schützendes weggenommen, das Häuschen: Sie wird im übertragenen Sinn quasi zur Nacktschnecke, obwohl sie eigentlich eine Häuschenschnecke ist.

Eine weitere in den Interviews häufig verwendete Metapher, welche den Augenblick der Wohnungskündigung als Gewalterlebnis veranschaulicht, ist diejenige der *Entwurzelung*. Frau Tanner beispielsweise fühlt sich im Moment der

Wohnungskündigung wie ein Baum, der »ausgerissen wird«. Sie betont, es sei ein »Losreißen auf der Wurzelebene«. Hierin steckt das Gewaltförmige des Reißens, es wird aber auch das Lebenswichtige des Wohnens an diesem Ort angesprochen. Sie verdeutlicht, wie ihr gewissermaßen die Lebensenergie, der Lebenssaft, der durch die Wurzeln in den Baum gelangt, genommen wird. Ein entwurzelter Baum ist nicht mehr standhaft, wird vertrocknen und absterben. Diese existenzielle Bedrohung sei für sie sehr belastend, es sei »wirklich eine Welt zusammengefallen«.

Die Entwurzelung, der Verlust an Stabilität – bezogen auf den Ort, aber vor allem auch die Menschen in der Nachbarschaft – führen dazu, dass für Frau Tanner ein Neustart notwendig wird. Dieser ist für sie negativ konnotiert und wird als »wirklich sehr hart« beschrieben. Die Wohnungssuche stellt für sie einen Prozess dar, und es braucht Zeit, bis sie – in ihrer Metapher gesprochen – wieder Wurzeln schlagen kann.

Auch in anderen Zusammenhängen spielen Bäume für Frau Tanner eine Rolle, nämlich als Erinnerungsartefakte: Im Quartier, wo die Siedlung *Bürgerstraße* steht, gibt es zwei Bäume, die eine starke symbolische Bedeutung haben, weil sie symbolisch mit ihrer verstorbenen Tochter in Verbindung stehen. Ein Wegzug aus der Wohnung und dem Quartier bedeutet also nicht nur, dass sie von ihrer Wohnung und den Menschen rundherum losgerissen wird, sondern auch von diesen für sie so wichtigen und symbolträchtigen Bäumen.

Frau Tanner beschreibt an dieser Stelle keinerlei Umgangsweisen bezogen auf den Moment der Kündigung. Dies deutet auf ein ausgeprägtes Gefühl der Ohnmacht hin, und darauf, dass sie erst noch einen Weg finden muss, wie sie mit der Situation umgehen kann.

Als einen gewaltförmigen Akt empfindet auch Frau Manser – eine Mieterin mittleren Alters in der Siedlung *Wiesentalweg*, deren Erzählung durch besonders prägnante Metaphern auffällt – die Kündigung, als sie das per Post übermittelte Schreiben erhält. In diesem Zusammenhang spricht sie von »Erdbeben« und »Bombenschlag«, aber auch von »Ausnahmezustand«, womit sie betont, dass die Kündigung einen unüblichen und außergewöhnlichen Zustand für die Mieter*innen darstelle. Die staatsrechtliche Bedeutung dieses Begriffs verweist auf sozial andere Zusammenhänge: So tritt der Ausnahmezustand ein »in Ausnahmesituationen, wie sie zum Beispiel durch Krieg, Aufruhr, eine Naturkatastrophe hervorgerufen werden können«, er ist »geltender Rechtszustand, in dem bestimmte Staatsorgane (z.B. Regierung, Polizei, Militär) besondere Vollmachten erhalten« (Dudenredaktion o.D.). Denkt man diese Begriffsbedeutung zusammen mit den weiteren von Frau Manser verwendeten Metaphern, zeigt sich eine Verbindung zu den Katastrophen- und Kriegsmetaphern. Frau Manser erläutert es folgendermaßen:

> »Eigentlich ist es wie ein Ausnahmezustand gewesen. Also wir haben auch viel geweint miteinander und jeder hat gesagt, oh, hoffentlich sehe ich dich doch wieder

> und so. Und du hast es jedem gesagt, ah, wir halten den Kontakt, aber du merkst auch, es ist einfach nicht mehr das Gleiche. Und das ist einfach so, da kannst du nicht mehr zurück.« (Frau Manser, Wiesentalweg)

Als unmittelbare Folge dieses drastischen Erlebens des Kündigungsmomentes beschreibt Frau Manser, wie sich die Hausgemeinschaft zum Widerstand formiert: »Und dann hat man schon mal gesagt: ›Ah, wir müssen mal zusammen schauen, was wir alles machen können!‹« In weiterer Folge habe man Kontakt zu einem Politiker aufgenommen, der die Mieter*innen dann dabei unterstützt hat, Unterschriften zu sammeln, und auch sonst »mit guten Ideen gekommen« sei und »viel gemacht« habe; praktischerweise lag der Zeitpunkt kurz vor den Wahlen, was ihm nebenbei vielleicht auch gelegen gekommen sei. Ferner habe sich Frau Manser informiert, sich die Möglichkeit der Fristerstreckung bewusst gemacht und erkannt, dass es bei einer dreimonatigen Kündigungsfrist wie im Fall der Siedlung *Wiesentalweg* gute Chancen gebe, eine Erstreckung zu erwirken. Zudem habe jemand den Mieterinnen- und Mieterverband eingeschaltet und dieser dann einen Informationsabend für die betroffenen Mieter*innen abgehalten und informiert: »Und eben mit der Schlichtungsbehörde und dann kann man das weiterziehen, und solange nicht das Bundesgericht – also, wenn man's immer wieder weiterzieht bis das Bundesgericht entschieden hat, kann man praktisch hier wohnen bleiben.«

Dass Frau Manser in der hier beschriebenen Weise reagiert, hängt mit ihrer persönlichen Haltung und ihrem Bewusstsein zusammen, dass sie als Mieterin Rechte hat. Konkret folgt daraus, dass sich die Mieter*innen über eine WhatsApp-Gruppe organisieren, dass eine Gruppe von Mieter*innen auf lokalpolitischer Ebene eine Petition einreicht, dass der besagte Informationsabend durch den Mieterinnen- und Mieterverband stattfindet und dass um eine Fristerstreckung angesucht wird – ein Ersuchen, das letztlich erfolgreich ist.

Allerdings wird in weiterer Folge deutlich, wie sich Frau Manser mit der Zeit vom kollektiven Widerstand zurückzieht und sich auf das Wohl ihrer Kernfamilie besinnt. Denn sie habe in diesem »Gremium«, das mit Hilfe des Mieterschutzes eine Fristerstreckung erwirken wollte, nur anfangs mitgemacht. Es ging ihr um den Austausch, das Gespräch mit anderen, das Gefühl der »großen Familie«, des »Dorfes« sei für sie wichtig gewesen. Parallel dazu habe sie aber eine Wohnung gesucht – so wie viele andere auch. Als sie dann fündig wird, hat sie keinen Sinn mehr gesehen, sich noch weiter in der alten Siedlung zu engagieren. Auch andere sind frühzeitig weggezogen, das »Grüppli« der Wehrhaften sei kleiner geworden, und am Schluss waren es »zu wenige, um noch etwas bewirken zu können«. Auch das Ziel der Fristerstreckung bewertet sie inzwischen als nutzlos, da man ja ohnehin gehen müsse.

Frau Mansers Umgangsweisen zeigen, dass sie letztlich stark auf die individuelle Situation beziehungsweise die Situation innerhalb der Kleinfamilie bedacht ist, also auf den Bereich, in dem sie aus ihrer Sicht etwas bewirken kann.

Dies zeigt sich auch in der Entscheidung der Familie, weiterhin gemeinsam unter einem Dach zu wohnen, obgleich die drei Kinder schon erwachsen und erwerbstätig sind und die Gelegenheit hätten nutzen können, aus dem Familienhaushalt auszuziehen. Diese Entscheidung hat auch den finanziellen Hintergrund, dass es mit dem entsprechend höheren Haushaltseinkommen eher gelingt, eine leistbare Wohnung zu finden. Eine Tochter habe auch vorübergehend für sich eine Wohnung gesucht, aber keine bezahlbare gefunden. Die andere Tochter habe soeben ihre Lehrausbildung abgeschlossen und sei temporär ins Ausland gegangen, der Sohn habe eine Behinderung und solle nicht in einer Institution, sondern zu Hause leben. Herr Manser arbeitet freiberuflich und benötigt daher zu Hause ein Zimmer zum Arbeiten. Alle fünf Familienmitglieder haben ein Einkommen und tragen die Wohnkosten mit – auch in der neuen Wohnung.

Die neue Wohnung, die eine Art Reihenhaus ist, hat für Frau Manser einige Nachteile: Einerseits sei sie abgelegen und habe eine schlechte Anbindung an den Öffentlichen Verkehr, was die Alltagsorganisation aufwändig und vom Auto abhängig mache. Diese Nachteile des Lebens in eher peripherer Lage kontrastiert sie mit dem früheren Leben in der Siedlung *Wiesentalweg*, die die ideale Mischung von städtischen und ländlichen Vorzügen aufgewiesen habe. Abgesehen von der Lage sei die neue Wohnung aber vor allem so teuer, dass sie nur leistbar sei, wenn die Kinder mitzahlen. Aus diesem Grund ist die Wohnung für Frau Manser auch klar nur eine Zwischenlösung. Denn wenn die Töchter einmal ausgezogen seien, sei sie nicht mehr bezahlbar. Im Bewusstsein, dass später ein weiterer Umzug ansteht, nimmt Frau Manser die jetzige Situation erst einmal an und die damit verbundenen zeitlichen und finanziellen Mehraufwände in Kauf.

Die Beziehungen zur Siedlung *Wiesentalweg* werden teilweise noch gepflegt: So erzählt Frau Manser von Routinen, die teilweise aufrechterhalten werden, etwa von ihrer Tochter, die auch vom neuen Wohnort aus ab und zu an den alten Wohnort zum Joggen gehe. Sie selbst fahre immer wieder in die Siedlung, schaue sich um, besuche ihr wichtige Plätze dort. Weiter war ihr wichtig, dass sie »ziemlich schnell reagiert«. Dabei betont sie ihre Kompromissbereitschaft, auch weiter weg nach einer neuen Wohnung zu suchen. Diese neue Wohnung nehme sie zwar nicht als Zuhause wahr, aber immerhin sei sie dort zur Ruhe gekommen.

Die Folge der kompromissreichen Wohnungssuche ist, »dass wir das durch haben«, also den schlimmen Zustand zwischen Wohnungsverlust und neuer Wohnung. Ein neues »Daheim« habe die Familie aber nicht gefunden. Es ist ihr zwar gelungen, die physisch-materielle Situation des Wohnens zu erneuern und zu sichern, nicht aber die emotional-kognitive Dimension von Wohnen, ein Gefühl des Zuhauses.

Stattdessen habe Frau Manser die Hoffnung gehabt, dass sie die Kontakte zu früheren Nachbar*innen aufrechterhalten könne. Sie macht aber dann die Erfah-

rung, dass diese Beziehungen nicht mehr genauso sind wie früher und dies auch nicht mehr zu ändern ist.

Gewalt, Zerstörung, Fremdbestimmung – dies alles deutet sich auch an, wenn bezogen auf den Kündigungsmoment die Rede von einer *Katastrophe* ist, also einem »schweren Unglück, Naturereignis mit verheerenden Folgen« (Dudenredaktion o.D.). Zur Veranschaulichung dessen, was hinter der Katastrophenmetapher steht, dient ein vertiefter Blick in die Aussagen von Herrn Signer – einem Pensionisten aus der Siedlung *Bürgerstraße*, der auch vermögender Privatkunde der Pensionskasse ist, welche die Siedlung besitzt – und von Frau Lantos. Für Herrn Signer ist der Kündigungsmoment vor allem deshalb eine Katastrophe, weil die Art und Weise, wie die Kündigung vonstattengeht, »lächerlich und abschätzig« sowie »grauenhaft« sei. Er kritisiert das von ihm als unmenschlich und herabwürdigend empfundene Kündigungsschreiben, die Renditeorientierung und den Kommunikationsstil der Verwaltung (siehe ausführlich Kapitel 6.1):

> »Ja, die Erträge von dieser Pensionskasse müssen stimmen, der Destinatär braucht seine Rente. Das war das Einzige, was mit Menschen zu tun gehabt hat in diesem Brief. Sonst ist nur: ›Ja, man muss sanieren und ihr geht jetzt einfach raus. Und basta!‹ Einfach wirklich grauenhaft! Wirklich grauenhaft!« (Herr Signer, Bürgerstraße)

Kritik an der Art und Weise der Kündigung, das ist die zentrale Umgangsweise, die bei Herrn Signer zum Ausdruck kommt. Dahinter steht, dass er einiges über städtebauliche Verwertungsprozesse weiß und dies auch reflektiert. Unter anderem hieraus schöpft er die Möglichkeit und Fähigkeit, gegenüber dem Vorgehen der Liegenschaftsverwaltung Kritik zu üben, sich zu wehren und seine Rechte einzufordern.

Und wie für Herrn Signer hängt auch für Frau Lantos aus der Siedlung *Bürgerstraße* das Erleben des Kündigungsmoments als Gewaltakt – als *Faustschlag*, als *Katastrophe* – eng mit der Art und Weise zusammen, wie mit ihnen als Mieter*innen umgesprungen wird (siehe ausführlich Kapitel 6): »Es war weniger die Kündigung an sich, sondern diese Art und Weise, wie man mit der ›Ware Mieter‹ umgeht. Also ja, wir sind eine Ware letztendlich, der Mensch geht da vollständig verloren.«

Auch für Herrn Niederer aus der Siedlung *Wiesentalweg* liegt die Dramatik, die Katastrophe im Augenblick der Kündigung stark in der Art und Weise, wie die Eigentümerschaft und Verwaltung den Prozess gestaltet haben. Dass es so kommen würde, hätte man »niemals gedacht«. Die Radikalität und Alternativlosigkeit der Kündigung, den Moment der Katastrophe und des Schocks, als er den Kündigungsbrief in Händen hält, bringt Herr Niederer folgendermaßen auf den Punkt: »Zack, bumm, fertig. Ein Brief, entweder so oder so. Tschüss«. Das sei brutal; und er fügt zeitdiagnostisch hinzu, dass heute alles so brutal sei.

Mit dem Kündigungsmoment geht Herr Niederer folgendermaßen um: Zunächst ist ihm wichtig, dass er sich mit anderen in der Siedlung austauschen

kann, nachfragen, ob diese auch den Kündigungsbrief erhalten hätten. Das habe der Großteil der *Wiesentalweg*-Bewohner*innen so gemacht. Dabei sei viel geflucht und auch protestiert worden. Er selbst sei zwar auch »so wütend« gewesen, sehe aber keinen Sinn darin, herumzufluchen oder sich zu wehren, denn so gehe es »heute« halt einfach zu, es nütze nichts, »lange herum[zu]weinen«.

Im weiteren Umgang mit dem Erleben der Kündigung zeigt Herr Niederer zwei Umgangsweisen: Einerseits setzt er sich zur Wehr und signalisiert Widerstand, indem er bei der Verwaltung anruft und die empfundene Ungerechtigkeit dieser gegenüber artikuliert. Er nimmt es nicht hin, dass man ihn »vor vollendete Tatsachen« stellt. Andererseits ist er sich bewusst, dass seine Chancen auf Erfolg, sprich auf Verbleib in der Siedlung, marginal sind. Darum macht er sich rasch auf die Suche nach einer neuen Wohnung, um nicht mit den anderen gekündigten Nachbar*innen auf dem bereits angespannten Wohnungsmarkt konkurrieren zu müssen. Denn das gäbe ein »riesiges Theater«, meint er, weswegen er sich »sofort auf den Weg gemacht« habe.

Die erste Umgangsweise, die Herr Niederer wählt, ist davon geprägt, dass er ein starkes Ungerechtigkeitsempfinden hat: Für ihn ist klar, dass es »nicht sein kann«, dass jemandem als langjährigem Mieter, wie er einer sei, auf diese Art und Weise gekündigt werde.

Die zweite, parallel verfolgte Umgangsweise ist rationaler geprägt, denn es ist ihm bewusst, dass die Wohnungssuche auf dem angespannten Wohnungsmarkt nicht leicht und die Konkurrenz groß sein wird (siehe Kapitel 5.4). Für die Wohnungssuche formuliert er die ihm wichtigen Kriterien: Zuvorderst will er keine Wohnung, bei der möglicherweise ebenfalls eine Sanierung ansteht. Ob dem so ist, habe er beim Suchen jeweils direkt nachgefragt, »weil ich gehe nicht mehr in eine Wohnung, wo ich keine Garantie habe, dass ich mindestens 20 Jahren bleiben kann, ohne dass diese Wohnung saniert wird – weil dieses Theater mache ich nicht mehr mit«. Das habe er schon bei seinem Einzug in die Siedlung *Wiesentalweg* so gehandhabt; er habe sich schriftlich bestätigen lassen, dass in den nächsten 15 Jahren keine Sanierungen anstünden. Dies zeigt, dass Herr Niederer sich schon länger sehr bewusst ist, dass man als Mieter vor einem Wohnungsverlust nicht gefeit ist, sich aber zu einem gewissen Grad davor schützen kann, wenn man diese Eventualität bedenkt und vorausschauend agiert. Weiter wünscht er sich eine ähnliche Größe der Wohnung, wie er sie jetzt hat, und eine Trennung von Bad und WC. Auch die Altersgerechtigkeit der Wohnung ist ihm mit Blick aufs eigene Älterund möglicherweise Gebrechlichwerden wichtig. Schließlich ist auch bedeutsam, dass er in der Umgebung wohnen bleiben kann und Zugang zu notwendiger Gesundheits- und Versorgungsinfrastruktur hat, insbesondere da seine Partnerin aufgrund einer Erkrankung darauf angewiesen ist. Auch der Preis müsse stimmen, stellt Herr Niederer klar, wiewohl er weiß, dass er für die nächste Wohnung ein wenig mehr wird bezahlen müssen.

Aus Herrn Niederers Umgangsweisen ergeben sich zwei Folgen: Erstens gelingt es ihm aus seiner Sicht, ein »Privileg« herauszuholen, indem er bei der Liegenschaftsverwaltung vorstellig wird und Unterstützung einfordert. Denn daraufhin sagt ihm diese zu, dass er den Vorzug erhalte, sollte er in der Umgebung eine freie Wohnung derselben Verwaltung finden. Solchermaßen privilegiert seien nur langjährige Mieter*innen, die der Verwaltung nicht negativ aufgefallen seien, etwa weil sie ständig reklamiert hätten, ist Herr Niederer überzeugt. Zweitens gelingt ihm durch die sofortige Wohnungssuche, eine seinen Vorstellungen gemäße Wohnung zu finden. Über die neue Wohnung sagt er: »Die Wohnung will ich und wir haben sie dann auch bekommen.« Im späteren Verlauf des Gesprächs wird deutlich, dass er auf seinem Privileg, Vorrang vor anderen Bewerber*innen zu erhalten, gegenüber der Liegenschaftsverwaltung nochmals nachdrücklich bestehen musste. Heute ist er der Meinung: »Alles in allem haben wir alles richtig gemacht« – auch wenn im Nachhinein diverse unvorhergesehene Mängel wie unangenehme Fußbodenheizung, trockene Luft und Eisenbahnlärm die Freude an der neuen Wohnung ein wenig trüben.

Herr Niederers Umgang mit der Situation ist geprägt von seiner Grundhaltung, dass er nach vorne schauen will, nicht zurück, dass er proaktiv handeln und sein Schicksal selbst in die Hand nehmen will. Dementsprechend ist sein Ziel auch, so schnell wie möglich eine neue Wohnung zu finden, nicht zuletzt, weil ja viele andere demnächst ebenfalls eine bezahlbare Wohnung suchen werden und er nicht in eine andere Stadt ziehen will. Hinzu kommt, dass er seine Chancen auf dem angespannten Wohnungsmarkt als Pensionist geringer einschätzt als diejenigen von Jüngeren. Zudem hält er die Vorstellung, dass die Mieter*innen durch eine frühzeitige Wohnungskündigung mehr Möglichkeiten haben, etwas Neues zu finden, für »nur Theorie« und »Blödsinn«, denn wenn man zu Beginn nichts finde, werde es später auch nicht einfacher. Schließlich erreicht Herr Niederer sein Ziel und findet eine passende andere Wohnung, wobei er betont, dass er dabei auch Glück gehabt habe.

Der Augenblick der Wohnungskündigung als innere Erschütterung

Einige befragte Mieter*innen fühlen sich im Augenblick der Wohnungskündigung erschüttert, was sie wiederum in mitunter drastischen Metaphern ausdrücken. Dabei kann diese innere Erschütterung mit dem oben dargestellten Erleben von Gewalt und Verlust eng zusammenhängen, steht aber hier in den Erzählungen explizit im Vordergrund. Dementsprechend wird dieser Moment von einigen als *Schock* beschrieben. Mit dem Begriff des Schocks wird zunächst in sinnbildlicher medizinischer Verwendung ein bedrohlicher Moment benannt, während dessen die »Sauerstoffversorgung lebenswichtiger Organe« (Dudenredaktion o.D.) ungenügend ist. Zweitens wird mit dieser Metapher alltagssprachlich eine »durch

ein außergewöhnlich belastendes Ereignis bei jemandem ausgelöste seelische Erschütterung [aufgrund derer die Person nicht mehr fähig ist, ihre Reaktionen zu kontrollieren]« (Dudenredaktion o.D.) bezeichnet. Frau Tanner (*Bürgerstraße*) spricht von dem Moment, als sie den Kündigungsbrief öffnet: »Als ich diese Kündigung geöffnet habe, ist grad die Spitex[2] hier gewesen, und dann sage ich zu dieser Frau: ›Jetzt brauche ich einen Whiskey!‹ Ja, es ist wirklich ein Schock gewesen.« Die Kündigung habe sie sehr »geschlaucht«, das heißt erschöpft, und sie habe nicht gewusst, wie sie das durchstehen könne, zumal sie gesundheitlich angeschlagen sei und bereits eine Hirnblutung und einen Herzinfarkt hinter sich habe.

Betrachtet man hier weiter, wie Frau Tanner mit dem Kündigungsmoment umgeht, so zeigt sich Folgendes: Im ersten Schock trinkt sie erst einmal ein Glas Whiskey; einen solchen brauche sie ansonsten nur alle fünf Jahre, erklärt sie. Anschließend, so sagt sie, macht sie »zuerst einmal nichts«, und dann erhebt sie – letztlich folgenlos – Einsprache gegen die Kündigung.

Auch für Frau Hauser aus der Siedlung *Wiesentalweg* – eine Rentnerin, bei der die Kündigung heftige Gefühle und Kollektivierungs- und Protestbestrebungen auslöst – stellt die Kündigung einen Schock dar. Zusätzlich lässt sich an ihrem Beispiel nicht nur differenziert ihr Erleben des Kündigungsmoments zeigen, sondern auch ihr schrittweise veränderter Umgang damit. Auf die Frage, wie sie den Kündigungsmoment erlebt habe, erzählt sie:

> »Ja, das ist speziell, ich glaube, das vergesse ich nie mehr. Ich bin ja nicht daheim gewesen, aber ich habe dann so einen Zettel von der Post gehabt mit einem ›Eingeschriebenen‹, und dann habe ich NAME-Liegenschaftsverwaltung drauf gelesen und dann habe ich gedacht: ›Oha!‹ Aber es hat dann Leute im Haus gehabt, die dann ganz aufgeregt gekommen sind und gesagt haben: ›Du, wir bekommen die Kündigung!‹ Dann habe ich gesagt: ›Hört auf!‹ Und dann bin ich auf die Post, um das zu holen, und ich habe diesen Brief fast nicht aufmachen können. Ich habe gedacht: ›Hoffentlich steht bei mir etwas anderes drinnen!‹ Aber das ist ja völlig daneben, völlige Illusion. Ja, dann bin ich einfach mal dagesessen und habe diesen Brief angeschaut; also ich habe wirklich zuerst weinen müssen. Ich habe gedacht: ›Nein, in anderthalb Jahren sollte ich das jetzt alles verlassen! Ich schaffe das einfach nicht!‹ Man hat so ein bisschen einen Berg gesehen. Und, ja, dann habe ich einfach gesagt: ›So, jetzt legst du den Brief hin, ziehst die Schuhe an und machst eine Runde! Frische Luft tut immer gut!‹« Und dann ist alles ein bisschen runtergekommen. Aber es ist schon eine Ohnmacht gewesen. Vielleicht dramatisiere ich es ein bisschen, aber für mich ist es dann sehr schlimm gewesen. Ich habe gedacht: ›Nein, oh, was kommt da auf mich zu? Und wo komme ich hin?‹ Ich wollte einfach

2 Spitex ist in der Schweiz die Bezeichnung für spitalsexterne (d.h. ambulante) Gesundheits- und Pflegedienstleistungen.

> nicht weg. Und eigentlich ist es vielen so gegangen. Es ist auch ein bisschen ein Frust, eine Wut da gewesen. Ja, es war einfach so kein Umgang, also man ist sich nicht wie ein Mensch vorgekommen, sondern wie eine Ware, wie einen Kasten, den man jedoch dort in jene Ecke stellen kann.« (Frau Hauser, Wiesentalweg)

Nach diesem ersten Schockmoment und dem Wechselbad der Gefühle habe Frau Hauser sich intensiv mit anderen Mieter*innen ausgetauscht, sei gemeinsam traurig, aber auch wütend gewesen; und gemeinsam habe man Möglichkeiten erwogen, sich zur Wehr zu setzen. Dadurch habe sie gemerkt: »Hey, ich bin ja nicht alleine, es betrifft nicht mich alleine! Wir sind im gleichen Boot!« Während andere eher »panikartig« reagiert hätten, etwa indem sie sofort die erstbeste alternative Wohnung genommen hätten, habe sie sich vorgenommen: »Nein, das ist nicht meine Art, das will ich nicht! Ich will jetzt diese Gefühle zuerst einmal ein bisschen in den Griff bekommen! Einfach so ein bisschen runterkommen!« Dabei hätten ihr ihre Kinder sehr geholfen, die ihr gesagt hätten, sie solle »nicht so ein Theater« machen, denn »das Leben geht weiter«. Vielleicht falle ihr das Loslassen aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters schwerer, aber sie habe sich dann gesagt: »Ich lasse es jetzt auf mich zukommen, ich mache jetzt einen Schritt nach dem anderen!« So habe Frau Hauser ihre Situation langsam ein bisschen akzeptieren können, »natürlich immer noch mit Höhen und Tiefen, aber es ist so ein bisschen ruhiger geworden, also nicht mehr so wallend«.

Hier zeigt sich zunächst, wie Frau Hauser individuell mit der Kündigung umgeht. Zunächst quittiert sie die Information über die Kündigung mit Erstaunen und Unglauben: »Hört auf!« Dann hofft sie, dass es bei ihr anders sein werde, dass ihr Einschreiben keine Kündigung enthalte, das aber sei »ja völlig daneben, völlige Illusion« gewesen. Anschließend scheint sie sich in einem ohnmächtigen, handlungsunfähigen, passiv-getriebenen Zustand zu befinden. Darauf wiederum reagiert sie mit Betroffenheit und Trauer: Sie habe sich hingesetzt, den Brief angeschaut und geweint. Verzweiflung und Hilflosigkeit machen sich breit: Sie erlebt sich als handlungsunfähig, sie weiß nicht, wie sie »das alles jetzt verlassen« soll, das erscheint ihr als schier unüberwindbarer »Berg«. Nach einer Zeit gewinnt Frau Hauser ihre Handlungsfähigkeit wieder zurück, indem sie sich selbst gewissermaßen Regieanweisungen erteilt. Frau Hauser reguliert ihre Emotionen, indem sie sich bewusst entscheidet, nicht panisch zu reagieren, wie sie es bei anderen beobachtet, sondern mit Bedacht einen Schritt nach dem anderen zu unternehmen. Weiter hilft es ihr, das Erlebte, ihre Gefühle, die anfänglich empfundene Dramatik zu relativieren. Wegziehen zu müssen, sei für sie ein »bisschen ein Berg« gewesen, wobei sie im Interview dann lacht und ihre Kinder zitiert, die ihr gesagt hätten, sie solle nicht »so ein Theater« machen, das Leben gehe weiter. Das sei ihr »auch eine Hilfe gewesen«. Und schließlich habe sie durch das Erlebte gelernt, Dinge auf sich zukommen zu lassen und einen Schritt nach dem anderen zu machen.

Nachdem Frau Hauser also den ersten Schock verwunden hat, kann sie auf Ressourcen zurückgreifen, dir ihr einen Umgang mit dem Erlebten und ihren Gefühlen ermöglichen. Wichtig ist etwa, zu reflektieren, was ihr in der Krisensituation guttut, was ihr helfen könnte, und dies dann auch umzusetzen. Durch ihren aktiven und bewussten Umgang mit ihren Emotionen wird sie wieder handlungsfähig. Daraus ergibt sich auch, dass sie zur Ruhe kommt. In weiterer Folge kann sie die Situation, dass sie wegziehen muss, aber nicht wegwill, auch annehmen: »Es ist jetzt einfach, wie's ist!«

Sodann erfährt man von Frau Hauser auch etwas über den kollektiven Umgang mit der Kündigungserfahrung, nachdem sich der Schock gelegt hat:

> »Es ist das Hauptthema gewesen bei uns in der Siedlung, wir haben also über nichts anderes mehr diskutiert. Und für mich ist es auch irgendwie ein Schlag gewesen. Also man hat gewusst, dass das mal kommt, aber wir haben eigentlich knapp anderthalb Jahre Zeit gehabt zum Ausziehen. Da haben wir einfach gefunden: ›Nein, das können sie nicht machen, das geht nicht!‹ So viele Leute müssen eine Wohnung suchen! Also das ist unglaublich! Es hat schon Wohnungen da, aber einfach teure! Wir haben uns dann sofort ein paar zusammengetan und haben überlegt: ›Was könnte man machen?‹ Wir haben den Mieterverband kontaktiert, wir haben Rechtsschutz beansprucht, und die haben uns dann geraten, Mietfristerstreckung einzureichen. Und dann sind diese Zettel herumgereicht worden, man hat sich gegenseitig geholfen beim Ausfüllen und so. Und ja, man hat dann irgendwie Hoffnung geschöpft. Und parallel dazu haben natürlich viele Leute auch schon Wohnungen gesucht, und die haben dann natürlich das zurückgezogen, ist verständlich.« (Frau Hauser, Wiesentalweg)

Der Austausch der Betroffenen untereinander tue ihr gut, es trage sie, zu wissen, dass sie nicht alleine sei. Die von Kündigung betroffenen Mieter*innen treffen sich, reden, tauschen sich aus; sie trauern und weinen zusammen. Einige sind wütend und frustriert, fühlen sich ungerecht behandelt und wehren sich darum auch: Sie ziehen vor Gericht, da sie die Art und Weise, wie mit ihnen umgesprungen wird, nicht akzeptieren wollen. Denn angesichts des Umgangs seitens der Eigentümerschaft und der Verwaltung würden sie sich nicht wie Menschen, sondern wie »Ware« vorkommen, wie ein »Kasten«, den »man jetzt dort in jene Ecke« stellen könne, das sei »unbeschreiblich hart« gewesen, wie Frau Hauser sagt. Einige Betroffene, so erzählt sie weiter, hätten mit panikartiger Wohnungssuche reagiert und dann auch die erstbeste Wohnung gleich genommen.

Hier zeigt sich weiter, dass Frau Hauser unter anderem den Umstand, dass allen gleichzeitig gekündigt wird, als »Schock« erlebt. Schockiert ist sie auch von der für sie zu kurzen Kündigungsfrist von eineinhalb Jahren. Das begründet sie vor allem damit, dass es schwierig sei, eine neue bezahlbare Wohnung in der Nähe

zu finden, insbesondere weil allen Parteien auf einmal gekündigt worden ist und daher alle gleichzeitig auf Wohnungssuche seien. Vor diesem Hintergrund erzählt Frau Hauser dann, wie sich die Mieter*innen kollektiviert und zur Wehr gesetzt haben – wobei der Wermutstropfen ist, dass sich einige zurückgezogen und die Schlagkraft der Gruppe damit geschwächt haben. Gleichwohl hätten sich die verbliebenen Gruppenmitglieder gegenseitig Mut gemacht, sagt sie: »Doch, gescheiter als gar nichts machen! Gescheiter als die Faust im Sack, ein bisschen was unternehmen!« Man habe nichts zu verlieren, und obwohl ein Erfolg relativ unwahrscheinlich ist, können die Bewohner*innen auf diese Weise ihre Handlungsfähigkeit aufrechterhalten. Allerdings ist ihnen auch klar, dass sie im Machtgefüge unterlegen sind: »Wir sind am kürzeren Hebel! Wir haben keine Chance gegen die!« Und so scheitert die gerichtliche Einsprache zwecks Mietzinserstreckung schließlich auch. Die Rechtsprechung befindet, dass eine Wohnung in anderthalb Jahren zu finden sei. Die Mieter*innen hätten dann sogleich vor Ort unterschreiben müssen, dass man mit dem Urteil einverstanden sei und das Verfahren nicht fortsetze. Damit zerschlägt das Rechtsurteil alle verbliebenen Hoffnungen.

Auch für Herrn Euler aus der Siedlung Wiesental ergibt sich der erlebte Schock nicht nur aus der Kündigung als solcher, sondern vor allem aus der Art und Weise, wie die Kündigung übermittelt worden ist, wie der Prozess seitens der Verwaltung oder Eigentümerschaft begleitet beziehungsweise eben nicht oder schlecht begleitet worden ist. Schockierend ist für ihn ebenso wie für Frau Hauser das Ausmaß der Kündigung, das heißt dass allen Mieter*innen in der Siedlung zum gleichen Zeitpunkt gekündigt worden ist, wodurch alle miteinander zeitgleich am angespannten Wohnungsmarkt konkurrieren: »So jetzt wussten wir, dass wenn die 140 anfangen würden zu suchen, die den Markt überschwemmen und die ganzen Wohnungen wegnehmen, obwohl die noch ein halbes Jahr länger hatten. Und wir kriegen keine Wohnung mehr.« (Siehe dazu ausführlich Kapitel 6.)

Bezüglich des Umgangs erfahren wir von Herrn Euler, dass seine Frau ebenfalls gleich nach Erhalt des Kündigungsschreibens das Gespräch mit anderen Siedlungsbewohner*innen sucht. Und sie beide begeben sich aufgrund von Vorahnungen (siehe Kapitel 5.1) sogar schon vor der offiziellen Kündigung auf Wohnungssuche, in der Hoffnung auf einen zeitlichen Vorsprung vor den anderen Betroffenen. Als hilfreich erweist sich hierbei auch das erworbene Überblickswissen bezüglich des Wohnungsmarktes.

Durch die neue Wohnung, die das Paar findet, erzeugt es wieder (Wohn-)Sicherheit für sich selbst. Die mit dem Kündigungserleben einhergehende Erschütterung und Verunsicherung lösen sich auf. Die Strategie, sich möglichst früher als andere Gekündigte auf die Wohnungssuche zu machen, zeigt das Bewusstsein der wohnungsmarktbezogenen Konkurrenzsituation (siehe Kapitel 5.4).

Frau Iten – eine rund 60-jährige Mieterin in der Siedlung *Bürgerstraße*, die mit ihrem Partner zusammenlebt und deren Pensionsgelder bei der Eigentümer-

schaft der Siedlung liegen – erlebt ebenfalls eine innere Erschütterung, die sie als »eine Art Trauma« beschreibt. Dieser Begriff verweist auf eine »starke psychische Erschütterung, die [im Unterbewusstsein] noch lange wirksam ist« (Dudenredaktion o.D.) und die in diesem Fall durch die Wohnungskündigung ausgelöst worden ist. Bei einer zweiten sinnbildlichen Analyse bringt diese Metapher aber zusätzlich auch den bereits angesprochenen gewaltsamen Charakter dieses Ereignisses zum Ausdruck: Trauma verstanden als »durch Gewalteinwirkung entstandene Verletzung des Organismus« (ebd.). Frau Iten spricht auch explizit davon, dass das Kündigungserleben »verletzend« gewesen sei.

Und auch für Frau Iten hängt dieses Erleben damit zusammen, dass allen Mietparteien zeitgleich gekündigt worden ist. Zudem beschreibt sie verschiedene Phasen ihres Erlebens der Kündigung: »Ich habe dann auch so gemerkt: Ich habe eine Phase gehabt, wo ich innerlich wie richtig aggressiv gewesen bin, aber eigentlich ist es mehr diese Verletzung.« Dann spricht sie davon, dass sie trauere und zwar »jeden Tag« und im Moment des Interviews mache es sie erneut »ein bisschen wütend«.

Auch bei Frau Iten zeigt sich, dass die Schwere der seelischen Verletzung mit der Art und Weise der Kündigung zusammenhängt. Die kurze Kündigungsfrist, aber auch der Umgang der Eigentümerschaft und Verwaltung mit ihnen als langjährigen Mieter*innen tragen dazu bei, dass sie diese Verletzung als so schwerwiegend empfindet: »Ich bin eigentlich verletzt über die Art und Weise der Kündigung, den Umgang, das ist verletzend.«

Unmittelbar nachdem Frau Iten den Kündigungsbrief gelesen hat, ist sie »zuerst einmal eine Stunde lang hier durchs Quartier gelaufen«, weil sie »den Moment raus« gemusst habe. Am Abend dann sei sie mit ihrem Mann noch ins Stammrestaurant für einen Apéro und ein Abendessen. Weiter spricht Frau Iten davon, dass sich eine »Schicksalsgemeinschaft« gebildet habe, dass es Austausch, Solidarität, Unterstützung untereinander gegeben habe, und da habe sie mitgemacht, auch wenn ihr selbst es »vielleicht jetzt im konkreten Fall nichts nützt, aber ich bin ja nicht die Alleinige in der Welt«. Im Bewusstsein um ein kollektives gesellschaftliches Problem ruft die »Schicksalsgemeinschaft« Mieterinnen- und Mieterverband, Medien und Politik auf den Plan. Frau Iten beschreibt, wie »alles losgegangen« sei, »blitzartig«, vor allem seit die Boulevardzeitung »Blick« Wind von der Sache bekommen habe: »Dann ist ja noch der ›Blick‹ dagewesen und Fernsehen dagewesen.« Auch in der Politik sei es »blitzartig« gegangen, dass von den linken Parteien eine Petition eingereicht worden sei, passenderweise »natürlich dann grad vor den Wahlen«. Diese vergleichsweise großen Handlungsmöglichkeiten, sich zur Wehr zu setzen, sind gebunden an entsprechende Ressourcen, an kulturelles und soziales Kapitel.

Verschiedene Phasen und entsprechende Umgangsweisen treten auch in der Erzählung von Frau Lantos hervor, die sich folgendermaßen zusammenfassen

lässt: Im Moment der Kündigung kann Frau Lantos erst einmal nichts aktiv tun. Sie beschreibt, dass sie gewissermaßen fremdbestimmt in einen Zustand der Schockstarre versetzt worden sei. Sie habe »absolute Sprachlosigkeit« erlebt: »Ich war wie blockiert, ich konnte nicht einmal weinen. Ich kann bis heute noch nicht weinen, unmöglich.« Sie empfinde Gefühllosigkeit und Leere. Nach dem ersten Schock kritisiert sie dann aber vehement die Art und Weise, wie mit den Mieter*innen umgesprungen wird. Hier spielt ihre Erkenntnis mit hinein, dass Mächtige über sie bestimmen; vor diesem Hintergrund beschreibt sie das Erlebte auch im Kontext gesellschaftlicher Ungleichheitsstrukturen und -verhältnisse. Persönlich steckt sie noch mitten in der Anforderung, einen Umgang mit der Situation zu finden.

Der Augenblick der Wohnungskündigung als Verlust

Eine weitere Form des Erlebens bezogen auf den Augenblick der Wohnungskündigung zeigt sich dort, wo besonders das Verlusterlebnis im Vordergrund steht, welches im Einzelfall natürlich wiederum als etwas Gewaltförmiges und innerlich Erschütterndes wahrgenommen werden kann. Das Erleben des Verlustes bezieht sich hier explizit auf den Moment, in dem die Betroffenen von der Kündigung der Wohnung erfahren. Verlusterleben prägt aber auch den weiteren Prozess ab diesem Moment stark und wird in diesem Sinne als eigene Facette in Kapitel 5.3 ausgeführt.

Der Augenblick der Wohnungskündigung als Verlusterlebnis tritt etwa zutage, wenn Frau Manser (*Wiesentalweg*) diesen mit dem Erleben eines »Todesfalls« vergleicht. Sie empfindet unmittelbar ein starkes Verlustgefühl, das dazu führt, dass sie eine »Trauerzeit« benötigt, in der sie sich bewusst Zeit für den Abschied von der Wohnung und vom Leben in der Siedlung Wiesental nimmt, ja, nehmen muss. Zwar hätte sie schon rund zwei Monaten nach Erhalt der Kündigung in die neue Wohnung umziehen können, aber das sei ihr zu schnell gegangen, weil sie noch »die Zeit des Abschiednehmens« gebraucht habe. Denn, so vergleicht sie, es sei wie bei einem »Todesfall«, bei dem man auch die »Trauerzeit« benötige, bis sich das Ganze etwas gesetzt habe.

Dieses von großer Trauer über das Zurücklassenmüssen der geliebten Siedlung begleitete Verlusterlebnis hat Analogien in Frau Mansers Umgangsweisen damit: Diese sind geprägt von ihrer starken Heimatverbundenheit, dem ihr wichtigen »Gefühl von Heimat«, von »Daheimsein«, das sie mit der Siedlung *Wiesentalweg* verbindet. Diesen Heimatbezug habe sie auch ihren Kindern stark mitgegeben.

All dies geht für sie verloren, ihre Gefühle von Geborgenheit und Sicherheit werden brüchig (siehe auch Kapitel 5.3). Und dieses Verlusterlebnis leitet ihre Erzählung über das *Erleben im Augenblick der Kündigung*: Sie spricht gar davon, dass ihr durch die Kündigung das Recht auf Geborgenheit genommen worden sei. Bereits vor der Kündigungserfahrung ist sie dankbar, ein Dach über dem Kopf zu haben, was keine Selbstverständlichkeit sei. Sie spricht auch von der Wohnung als

Nest, um das herum sich ein soziales Netz gebildet habe. Sie wohne immerhin seit 31 Jahren in der nun gekündigten Wohnung, ihre Kinder seien dort aufgewachsen und ihr Leben habe dort stattgefunden. Im Interview spricht sie bereits mehrfach im Präteritum, wenn es um ihr Wohnen in der Siedlung geht, obwohl sie noch nicht ausgezogen ist. Deshalb liegt die Lesart nahe, dass mit der Kündigungserfahrung und dem Verlust des Geborgenheitsgefühls dieser Ort auch nicht mehr den gleichen Ort des Wohnens für sie darstellt.

Dass etwas Existenzielles verloren geht, das ist auch bei Frau Neumann zu spüren, wenn sie davon spricht, dass sie sich im Augenblick der Kündigung »völlig aus der Mitte« geworfen fühle:

> »Also ich finde erstens mal, es wirft einen ja völlig aus der Mitte, das finde ich wirklich schwierig. Weil es gibt so Standbeine: das Arbeiten, Partnerschaft oder Freundschaften, was auch immer, und das Wohnen. Und für mich ist das ein wichtiger Teil gewesen, oder ist es immer noch. Und das Schlimmste finde ich, jetzt einfach im Nachhinein, ist das Ausgeliefertsein.« (Frau Neumann, Bürgerstraße)

In dieser Schilderung zeigt sich, dass Frau Neumanns Wohnsituation sinnbildlich ins Wanken geraten ist, denn ein nur vermeintlich stabiles Standbein fällt weg. Dementsprechend fällt es ihr im ersten Moment schwer, die Tragweite des Ganzen zu erfassen: »Ich glaube, das Problem ist, dass man das wie gar nicht zuerst realisiert. Doch, ich bin zu der NAME-Freundin rauf. Wir haben eine Flasche Champagner aufgemacht, aus Trauer dieses Mal.«

Das Schlimmste, sagt Frau Neumann weiter, sei für sie das »Ausgeliefertsein«. Dahinter steht ihr Gefühl, fremdbestimmt und ohnmächtig zu sein. Gerne würde sie es der Eigentümerschaft und der Liegenschaftsverwaltung »zeigen«, etwa indem sie sich dank eines Lottogewinns einfach ein Haus kaufe. Aber das sei ja unrealistisch, und ohne Geld gehe das eben nicht.

Die Kritik und die Reflexion des ungleichen Machtgefüges und der ungleichen Handlungsmöglichkeiten zwischen Mieter- und Eigentümerschaft ändern zwar Frau Neumanns Situation als solche nicht, sie führen aber dazu, dass sie sich zur Kündigung verhalten kann und nicht passiv bleiben muss.

Dazu zählt auch, dass Frau Neumann Abschied von der Siedlung *Bürgerstraße* nimmt, obgleich sie noch dort wohnt. Das Gehenmüssen ist schwierig, weil sie sich sehr wohl fühlt im Haus. Mit dem Abschiednehmen nimmt auch das Gefühl des Zuhauseseins ab: »Also das Abschiednehmen hat ja schon angefangen. Ich habe letzthin auch gedacht: ›Ja, jetzt gehe ich dann heim!‹ Dann habe ich gemerkt: ›Ja, es ist nicht mehr so mein Daheim, also schon, aber …‹«.

Der Verlust und das Loslassenmüssen treten auch im Interview mit Frau Hauser aus der Siedlung *Wiesentalweg* hervor: Ab dem Moment der Wohnungskündigung erlebt sie in kurzer Zeit ein Wechselbad von Gefühlen. Es fällt ihr sehr

schwer, loszulassen, weg zu müssen, aber nicht weg zu wollen. Die Kündigung ist für sie ein krisenhaftes Ereignis, weil sie gezwungen ist, auszuziehen, sich fremdbestimmt fühlt. Die Siedlung als »das Alles«, das sie verlassen müsse, beschreibt sie als eine Art idyllisches Dorf (ausführlich siehe Kapitel 7.1)

Der Augenblick der Wohnungskündigung als Verunsicherung

Der Moment der Befristung der Mietverträge in der Siedlung *Stadtpark* führt zu einer Verunsicherung bei den Mieter*innen: Herr Juric beispielsweise schildert, wie die Umwandlung der unbefristeten in befristete Mietverträge bei einigen in der Siedlung zu Angst führt. Er selbst ist auch verunsichert, findet aber insgesamt einen pragmatischen Umgang mit dieser Situation. Zugute kommt ihm, dass er mit seiner Familie ohnehin in eine größere Wohnung umziehen möchte.

Besonders Frau Ilic macht die langanhaltende Unsicherheit über die eigene Wohnsituation in der Siedlung *Stadtpark* zu schaffen. Viele Jahre hätten die Mieter*innen zwar »gewusst, dass etwas stattfindet«, aber nichts Genaues. Frau Ilic wohnt gemeinsam mit ihrer Schwester seit ihrer Geburt in dieser Wohnung, die Großmutter in einem Haus nebenan. Zwar schätzen die Schwestern die Wohnung als renovierungsbedürftig ein, aber es sei »sehr gut«, dort zu wohnen; Frau Ilic lobt die gute Verkehrs- und Dienstleistungsinfrastruktur und die günstige Wohnungsmiete. Der Weg, auf dem sie von der befristeten Wohnsituation erfährt, gibt einen Hinweis darauf, wie diese bei den Mieter*innen zu Verunsicherung führt. Denn Frau Ilic erfährt per Zufall, dass in der Siedlung eine Renovierung oder ein Ersatzneubau geplant ist, nämlich als sie nach dem Tod ihrer Mutter den Mietvertrag auf sich und die Schwester umschreiben lässt: »Und dann ist halt herausgekommen: ›Ja, wir wissen noch nicht, wie lange es geht, bis es renoviert wird, es wird aber etwas renoviert.‹ Und dann ist aber Abreißen ein Thema gewesen, haben sie gesagt, und das ist dann wirklich ein bisschen mühsam gewesen.«

Sowohl in den Interviews als auch in den Kurzgesprächen vor Ort zeigt sich, dass auch viele weitere Mieter*innen nicht darüber Bescheid wissen, dass ihre Mietverhältnisse befristet sind. Beispielsweise betont Frau Esposito, dass sie die Siedlung perfekt finde, da alles in der Nähe sei. Als sie noch mobiler gewesen sei, sei sie viel im Quartier unterwegs gewesen. Sie berichtet auch von einer veränderten Nachbarschaft. Über die neuen Nachbar*innen sagt Frau Esposito, sie hätten davon gesprochen, dass die Siedlung nun renoviert werde – sie selbst habe keine Ahnung, wovon da die Rede sei. Augenscheinlich ist sie nicht in einer für sie nachvollziehbaren Weise informiert worden. Frau Esposito spricht nur wenig Deutsch; der Brief seitens der Verwaltung sei, so die Verantwortliche der Eigentümerschaft, unter anderem auch auf Italienisch übersetzt worden. Nichtsdestotrotz ist die Information, dass sie am Tag X ausziehen muss, nicht zu Frau Esposito durchgedrungen.

Der Augenblick der Wohnungskündigung als Erleichterung

Die Mieter*innen in der Siedlung *Stadtpark* wissen über viele Jahre hinweg nicht, wie es mit der Siedlung und infolgedessen ihrer Wohnsituation in Zukunft aussieht. Frau Ilic beschreibt, wie sie immer wieder Verlängerungen des Mietvertrags mit neuen Auszugsdaten und dem Hinweis erhalten habe, dass es noch unbestimmt lange dauere. Deshalb ist dann 2016 die konkrete schriftliche Information seitens der Liegenschaftsverwaltung, dass bis 2020 alle ausziehen müssen, mit Erleichterung verbunden: Als dann »definitiv Bescheid gekommen ist, der Brief, dann ist man erleichtert gewesen, man hat gewusst, was jetzt Sache ist«. »Und dann haben wir gewusst, dass jetzt Ruhe ist für vier Jahre.« Dann sei es »besser gewesen«. Weiter erzählt sie:

> »Und eben vor, vor einem Jahr, glaube ich, eineinhalb, haben sie dann durchgegeben, das heißt eben im Sommer 2020 müssen wir dann definitiv raus. Und dann ist auch der Vertrag gekommen, und wir mussten unterschreiben, dass es befristet ist. Aber jetzt stimmt es für uns, weil dann werden wir genau mit dem Studium fertig. Das ist eigentlich ok, wenn du weißt, du hast deine Wohnung noch vier Jahre. Und uns hat es gepasst.« (Frau Ilic, Siedlung Stadtpark)

Die definitive Information, wann ausgezogen werden muss, verbunden mit der Umwandlung der Mietverträge, löst die vage Mietsituation von Frau Ilic auf. Sie erlangt Klarheit, Gewissheit und Planungssicherheit, zudem passe der Zeitpunkt des Auszugsdatums für sie, da sie dann das Studium beende. Dieser neue ausbildungs- und berufsbezogene Übergang und der Wohnübergang fallen für sie also stimmig zusammen. Das krisenhafte Potenzial der Kündigung wird hier abgemildert durch ein subjektiv sinnhaftes lebenslagen- und lebenslaufspezifisches Bedürfnis nach Veränderung. Dies bedingt auch ihren Umgang mit der Wohnungskündigung. Sie hofft darauf, dass die zukünftige (Wohn-)Situation sich für sie und ihre Schwester günstig gestalten wird. Diese Gestaltung der zukünftigen (Wohn-)Situation kann Frau Ilic nun in die Hand nehmen; sie wird durch die entstandene Gewissheit planbar, und Frau Ilic kann den Umstand, dass sie eine neue Wohnung suchen muss, akzeptieren und mit der bisherigen Wohnsituation abschließen. So gelingt es ihr, den Wohnungsverlust anzunehmen, damit proaktiv umzugehen und somit handlungsfähig zu bleiben.

Zusammenfassend lässt sich in Bezug auf die Facette *Erleben im Augenblick der Wohnungskündigung* festhalten, dass sich zunächst fünf Formen des Erlebens systematisieren lassen. So stellt sich der Augenblick der Wohnungskündigung dar als:

- Gewaltakt,
- als innere Erschütterung,
- als Verlust,
- als Verunsicherung,
- als Erleichterung.

Mittels der Analyse der von den Interviewten der Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße* verwendeten Metaphern, wenn es um ihr Erleben im Augenblick der Wohnungskündigung geht, lassen sich eine Reihe von *Strukturmerkmalen* der Wohnungskündigung aus der Erlebensperspektive der Subjekte ableiten. Die Wohnungskündigung wird als

- zerstörender,
- irreversibler,
- gewaltförmiger,
- fremdbestimmter und
- (existenz-)bedrohender

Akt beschrieben, der von der Eigentümerschaft verursacht wird und dem die Mieter*innen ausgeliefert sind. Durch dieses ungleiche Kräfteverhältnis werden die Mieter*innen dazu gezwungen, etwas zu tun, auch gegen ihren Willen und ihre Bedürfnisse. In diesen Situationen geraten die Mieter*innen, im Unterschied zur aktiv agierenden Eigentümerschaft beziehungsweise Verwaltung, in eine passive Rolle: Mit ihnen wird etwas gemacht.

Sowohl ein Erdbeben als Naturereignis mit verheerenden Folgen als auch ein Bombenanschlag oder Ähnliches sind von außen eintreffende zerstörerische Akte, mitunter (existenz-)bedrohend. Diese sind verbunden mit dem Moment der Fremdbestimmung, dem Gefühl, den Ereignissen gegenüber ohnmächtig und ausgeliefert zu sein.

Einige der Themen, die durch die Metaphernanalyse pointiert werden können, treten auch in den weiteren Unterkapiteln auf: In vielen Schilderungen zeigt sich, dass diese Formen des Erlebens der Wohnungskündigung eng mit dem *Entmietetwerden* (siehe ausführlich Kapitel 6) zusammenhängt und hier speziell mit der Art und Weise, wie die Eigentümerschaften, aber auch die Verwaltungen mit den Menschen als Mieter*innen umgehen. Ferner sticht heraus, dass auch die interviewten Männer ihr Erleben und ihre Betroffenheit zum Ausdruck bringen, und zwar durch die Verwendung von Metaphern – während sie sonst größtenteils eher sachlich und wenig persönlich über das Erlebte sprechen.

5.3 Verlusterfahrung und erlebter Druck

Das *Erleben und die Effekte der Wohnungskündigung* sind aus Sicht der Betroffenen von einer weiteren Facette gekennzeichnet, nämlich derjenigen der *Verlusterfahrung und des erlebten Drucks*. Dabei bezieht sich der Verlust hier nicht auf das *Erleben im Augenblick der Wohnungskündigung* wie in Kapitel 5.2, sondern auf den umfassenderen Prozess des *Erlebens und der Effekte der Wohnungskündigung*, der auf diesen Augenblick folgt. Bezogen auf diesen Prozess schildern die Interviewten ausführlich, was sie, durch die Wohnungskündigung ausgelöst, alles hinter sich lassen müssen, was sie verlieren. Das Verlusterleben lässt sich auf physisch-materielle Aspekte (z.B. Wohnung, Siedlung, Möbel, Bäume), soziale Aspekte (Beziehungen zu Nachbar*innen und Einwohner*innen des Ortes) sowie emotional-biografische Aspekte (mit den materiellen und sozialen Aspekten verbundene Gefühle, Erfahrungen, Erlebnisse) beziehen, die allerdings eng zusammenhängen und daher in den nachfolgenden empirischen Ausführungen auch in Zusammenhang dargestellt werden.

Neben der Verlusterfahrung ist außerdem der entstehende Handlungsdruck von großer Bedeutung: Die mit der Kündigung einhergehende zeitliche Frist, um eine neue Wohnung zu finden, sowie der daraus resultierende Zeit- und Handlungsdruck erweisen sich in den Interviews als zentrale Gegenstände der Auseinandersetzung und erfordern einen Umgang.

Erlebter Verlust und der Zwang, etwas hinter sich zu lassen

Kennzeichnend für die Schilderungen des erlebten Verlustes ist: Sie machen deutlich, dass das Verlusterleben extern ausgelöst wird und die betroffenen Mieter*innen in einen Prozess zwingt, in dem sie weit mehr als ein Dach über dem Kopf verlieren. Sie müssen sich von Materiellem, von Menschen, von Erfahrungen und Erlebnissen rund um die Wohnung und die Siedlung lösen, verabschieden und trennen.

Zunächst geht die Wohnung als Dach über dem Kopf verloren, als materielle private Hülle zum Schutz vor Wetter, Gefahren, Unbill. Hinzu kommt der Verlust von liebgewonnenen und biografisch bedeutsamen Artefakten, weil diese in der neuen Wohnung, in die die Menschen umziehen, weniger Platz haben. Was diese Art von Verlust bedeuten kann, lässt sich an Frau Lantos illustrieren; sie muss sich – unfreiwillig – aktiv mit den Artefakten und den damit verbundenen Erinnerungen und Emotionen befassen: Was behalte ich von diesen Dingen? Wo bringe ich diese hin? Was mache ich? Sie steht unter Druck, sich bei jedem Ding aktiv zu entscheiden, ob sie es behalten kann beziehungsweise will oder nicht. Folglich muss sie sich von den Dingen verabschieden, diese »loslassen«, wie sie sagt. Derlei Verluste zu verhindern, steht nicht in der Macht der Betroffenen. Sie können lediglich versuchen, einen Umgang damit zu finden. In diesem Umgang, der von Handlungsdruck und zwang gekennzeichnet ist, tragen sie paradoxerweise zum Verlust – unfreiwillig – aktiv bei.

Dass über das Materielle hinaus noch viel mehr verloren geht, schildert Frau Lantos (*Bürgerstraße*) eindringlich: Es gehe »viel mehr verloren als einfach nur die Wohnung«, »man verliert auch die Gemeinde und all die Leute«. Sie spricht zudem davon, dass »das, was war«, nun »Geschichte« sei, und kommt zu dem Schluss: »Ein großer Teil ist verlorengegangen.« Nichts könne das Gewesene ersetzen, es sei Geschichte. Sie erklärt gar, dass ihr das »Recht, geborgen zu sein« abhandengekommen sei.

Hierin deutet sich bereits an, wie sehr gewachsene emotionalen Bezüge zur Wohnung, zu den Menschen vor Ort, zur Siedlung insgesamt eine Rolle spielen und den Befragten in der Verlusterfahrung besonders bewusst werden. Diese Bezüge gehen vielfach unwiederbringlich verloren beziehungsweise können künftig nur noch in der Erinnerung weiterbestehen. Und es ist für manche ein sehr einschneidender und umfassender Verlust, wie die folgenden Schilderungen von Frau Manser (*Wiesentalweg*) verdeutlichen:

> »Im Wiesentalweg sind wir wie ein kleines Dörfchen gewesen. Ja, wir haben da wirklich auch wie ein Dorfleben gehabt. Und all die Leute, also wir haben zum Beispiel in unserem Block eine ältere Frau gehabt, man hat natürlich die Geschichte zu jeder Person gehabt. Also zu jeder? Aber einfach zu vielen hat man die Geschichte gehabt, oder, die die ja über 20, 30 Jahre oder noch länger da gewohnt haben, das sind die Alteingesessenen gewesen. Dann sind wir gekommen, wir sind auch 18 Jahre da gewesen, ist auch lang, also eben unsere Kinder sind da groß geworden. Und da hat man Geschichten, also man ist zusammengewachsen, weil man hat diese Geschichten gekannt. Zum Beispiel bei uns im Block hat es eine ältere Frau gehabt […]. Und dann ist ihr der Mann gestorben […], die ist dann nachher allein gewesen. Und dann hat sich das entwickelt, sie ist dann fast zu unserem Grosi [schweizerisch für ›Großmutter‹] geworden, weil wir haben nur noch eines und das ist NAME-Region. Und dann hat sie natürlich wie diese Rolle übernommen, es hat sich dann so ergeben, dann hat sie mal zu den Kindern geschaut oder mal unserer Katze, und wir haben dafür wieder ihr sonst Sachen gemacht oder sie mal eingeladen. Es hat einfach wie so eine Zusammengehörigkeit gegeben. […] Oder ganz früher haben wir ja auch noch den Samichlaus im Quartier gehabt, er ist gekommen mit Esel und allem, wir haben sogar Quartierfeste gehabt, das ist ein riesiges Ding gewesen, es ist einfach sehr schön gewesen, also wirklich so eine Zusammengehörigkeit. […] Es ist alles sehr stark verwurzelt gewesen. Man hat einander geschaut, wenn jemand in die Ferien ist, hat man halt dem zu den Tieren geschaut und so.« (Frau Manser, Wiesentalweg)

Frau Manser ist zum Zeitpunkt des Interviews bereits umgezogen. Viele ihrer Bekannten, so Frau Manser, sagen ihr, dass sie eine tolle neue Wohnung habe. Diese könne aber den erlebten Verlust nicht wettmachen; das Materielle zähle für sie nicht, sagt sie:

> »Aber es ist einfach der Verlust, den man gehabt hat, auch von den Leuten und all diese Geschichten und da geht viel mehr verloren als einfach nur diese Wohnung. Erinnerungen, Erlebtes und das, was wir gelebt haben, das ist alles weg. Und mit dem Grosi, das ich vorher als Beispiel gebracht habe, wir sehen sie noch ab und zu, ich hole sie, aber dann muss ich sie nach NAME-Stadt holen gehen, nehme sie hierhin, und dann bringe ich sie wieder heim. Und dann geht wieder eine Woche, zwei, drei, vorbei. […] Ich habe immer gewusst, wenn ich sie einmal einen Tag nicht gesehen habe, was ist, und sie hat gewusst, sie kann herunterkommen schnell, im Pyjama oder was immer, und sie hat gewusst, sie kann bei uns läuten. Und diese Sicherheit hat sie jetzt zum Beispiel auch nicht mehr. Und wir haben wirklich in dem Sinn ein Grosi verloren, weil wir haben wie eines im Haus gehabt, wir haben wie zusammengewohnt; Generationen, die da zusammengewohnt haben.« (Frau Manser, Wiesentalweg)

Die soziale (also nicht die biologische) Großmutter verkörpert hier nicht nur einen liebgewonnenen sozialen Kontakt, der verloren geht, sondern auch den gelebten Alltag mit seinen täglichen Begegnungen, dem spontanen Zusammentreffen, der Niedrigschwelligkeit der Nachbarschaft, der sozialen Kontrolle, aber auch des gegenseitigen Sorgens und Aushelfens. All das ist für Frau Manser durch ihren Umzug verloren gegangen – im Grunde das ganze »Umfeld«, in dem sie sich »bewegt« hat, wie sie beschreibt.

Frau Manser fällt es schwer, einen Umgang mit dieser umfassenden Verlusterfahrung zu finden; sie bleibt weitgehend passiv. Es scheint, dass sie auch rund ein Jahr nach dem Umzug noch in einer Ablöse- und Trauerphase steckt, in der sie die Verlusterfahrung des Umzugs zu verarbeiten sucht. Weil für sie gewissermaßen alles weg ist, was vorher da war, will sie am »alten Leben« festhalten, zumindest teilweise, indem sie sich bemüht, die Beziehungen zu früheren Nachbar*innen aufrechtzuerhalten. Das ist aufwändig und letztlich dennoch erfolglos, wie sie bilanziert. Frau Manser erzählt auch vom gemeinsamen Trauern mit anderen Betroffenen und davon, dass es schon helfe, ein neues »Plätzchen« zu haben, auch im sozialen Sinne, dies aber eben nicht allen gelinge. Zum Beispiel habe die soziale Großmutter, mit der sie am früheren Wohnort so einen intensiven Kontakt hatte, durch den Umzug ihre Lebensfreude verloren.

Es tritt in den Interviews aber nicht nur die *Verlusterfahrung* hervor, sondern auch der mit der Wohnungskündigung einhergehende *Zwang*, etwas verlassen, hinter sich lassen, Abschied nehmen zu müssen: »Das alles verlassen [zu] müssen«, aber nicht zu wollen beziehungsweise zu können, auch »loslassen [zu] müssen«, aber nicht zu wollen beziehungsweise zu können (Frau Hauser, *Wiesentalweg*) oder auch »ausziehen [zu] müssen«, aber nicht zu wollen beziehungsweise zu können (Frau Tanner, *Bürgerstraße*; Frau Hauser, *Stadtpark*) macht es für die Betroffenen besonders schwer.

Der Zwang, auszuziehen, setzt auch Frau Lantos aus der Siedlung *Bürgerstraße* zu. Sie schildert, wie der erzwungene Wegzug für sie unfreiwillig, fremdbestimmt, ja, gar ein »Übergriff« ist und dazu führt, dass sie sich im Zuge des Umzugs »mit dem Leben auseinandersetzen« müsse. Zunächst erklärt sie: »Ich hätte das gern freiwillig gemacht. […] Dieser Übergriff, von dieser Unfreiwilligkeit, von dieser Fremdbestimmung […]«. Weiter wird deutlich, wie das Wohnen eng mit ihrer Lebensgeschichte zusammenhängt: Ihr Leben, ihre Erinnerungen manifestieren sich in vielen Artefakten innerhalb der Wohnung, die sie darum »Memory-Hof« nennt. Diese erinnerungsreichen Artefakte (z.B. Fotos, Aufsätze und Vorträge ihrer Kinder) muss sie nun einpacken und aussortieren – keine einfache Aufgabe angesichts der biografischen Bedeutung derselben. Weiter hängen auch gelebte Beziehungen und speziell Liebesbeziehungen für sie mit der Wohnung zusammen.

Zeitmangel und sich unter Druck fühlen

Über die Verlusterfahrungen hinaus erzählen die Befragten, dass sie sich im Kündigungsprozess stark unter Zeitdruck fühlen. Dieser wird dadurch erzeugt, dass der Zeitpunkt des Auszugs aus der Wohnung fremdbestimmt ist und die von außen gesetzten Fristen für die Betroffenen oft knapp bemessen sind. Der Zeitmangel führt dazu, dass die Menschen Entscheidungen schneller oder auch anders treffen müssen, als sie dies sonst täten. Denn die gegebene Zeit reicht für einige nicht aus, sich ausreichend mit dem Kündigungserlebnis auseinanderzusetzen. Besonders prägnant werden die Zeitknappheit und der damit einhergehende Druck von Frau Hauser sowie Herrn Euler thematisiert, beide aus der Siedlung *Wiesentalweg*.

Beginnen wir mit Frau Hauser: Für sie ist es ein Problem, dass sie aufgrund des Zeitmangels nicht in Ruhe die Kündigung verarbeiten und eine neue Wohnung suchen kann. Sie erzählt auch davon, wie einige Nachbar*innen sich unter Zeitdruck schnell eine Wohnung gesucht hätten, mit der sie dann aber nicht zufrieden gewesen seien, und sich daher bereits nach einigen Wochen erneut auf Wohnungssuche begeben hätten. Für sie ist ein solches voreiliges Handeln Resultat davon, dass »man nicht in Ruhe etwas suchen kann«. Zudem steht für sie fest, dass eine längere Kündigungsfrist den Prozess im Erleben insgesamt anders gestaltet hätte:

> »Ich denke einfach, wenn man länger Zeit hätte, könnte man wie das länger verarbeiten. Der Prozess wäre besser, man hätte so ein bisschen wie mehr Luft. Ich habe gefunden: ›Man ist so unter Druck!‹, oder: ›Jetzt muss man raus!‹ […] ›Diese Frist ist gesetzt!‹ und das hat so einen Druck ausgelöst, also ich habe manchmal wirklich schlecht geschlafen.« (Frau Hauser, Wiesentalweg)

Der Druck besteht für Frau Hauser aber nicht nur aufgrund der knappen zeitlichen Frist, sondern auch, weil sie durch die Kündigung fremdbestimmt und in ihren Entscheidungsmöglichkeiten eingeschränkt ist.

Auch Herr Euler beschreibt, wie er »unter Druck« stehe. So schildert er, wie ihn sein Wunsch, weiterhin in der Nähe der gekündigten Wohnung zu bleiben, in Verbindung mit der erlebten Zeitknappheit massiv unter Druck setzt. Denn nicht nur der angespannte Wohnungsmarkt in der Kleinstadt, in der er lebt, sondern auch die Tatsache, dass allen Mieter*innen in der Siedlung auf einmal gekündigt worden ist, versetzt ihn in Zugzwang. Zudem erwähnt er die Auswirkungen des Drucks auf seine psychische Gesundheit.

Die rasche aktive Wohnungssuche, auf die er sich zusammen mit seiner Frau begibt, ist der Versuch, mit diesem Druck umzugehen. Aber auch der dann recht zeitnah nach der Kündigung folgende Umzug, der mit organisatorischen und finanziellen Herausforderungen verbunden ist, belastet ihn. Retrospektiv stellt er fest, dass er sich im Zuge der Wohnungskündigung dermaßen unter Druck fühlte, dass für ihn keine andere Lösungsmöglichkeit bestanden habe, als schnellstmöglich umzuziehen. Dies wiederum führt dazu, dass er und seine Frau zu diesem Zeitpunkt nicht erwägen, eine der neuen Wohnungen in der Siedlung *Wiesentalweg* zu kaufen – was er später zum Zeitpunkt des Interviews aber als eine attraktive Möglichkeit benennt. Er fokussiert im Interview vor allem Optionen, die nicht realisierbar sind, zum Beispiel in die Siedlung zurückzuziehen.

Herrn Eulers Schilderungen machen deutlich, dass er große Mühe hat, mit dem ihm durch die Wohnungskündigung auferlegten Druck aktiv umzugehen, und legen die These nahe, dass er nach wie vor darum ringt, einen Umgang mit den Folgen der Wohnungskündigung zu finden, und sich nach wie vor in einer Krise befindet, die er noch bewältigen muss. Zwar hat er zusammen mit seiner Frau zügig eine neue Wohnung gesucht und diese pragmatisch eingerichtet, allerdings scheint er dazu eher durch die Not getrieben worden zu sein, als dass darin ein proaktiver Umgang zum Ausdruck käme. Dies zeigt sich auch darin, dass es ihm bisher nicht gelungen ist, sich in der neuen Wohnung einzuleben und sich dort wohlzufühlen. Wesentlich verstärkend wirkt in dieser krisenhaften Situation der Umstand, dass Herr Euler psychisch krank ist; seine Krankheit verunmöglicht ihm einen produktiven Umgang mit dem durch die Wohnungskündigung entstandenen (Zeit-)Druck. Folglich bleibt dieser Druck auch erhalten.

Zusammenfassend können für die Facette der *Verlusterfahrung und des erlebten Drucks* folgende Erkenntnisse zur Perspektive der Betroffenen sowie deren Umgang damit herausgestellt werden:

Die Verlusterfahrung bezieht sich auf verschiedene Lebensbereiche. Verloren gehen

- Orte und Dinge im physisch-materiellen Sinne (z.B. Wohnung, Siedlung, Artefakte),
- soziale Beziehungen zu Nachbar*innen und Einwohner*innen des Ortes sowie
- emotional-biografische Aspekte, Erfahrungen und Erlebnisse am (früheren) Wohnort und mit den Menschen vor Ort.

Die Folgen der Zeitknappheit und des damit verbundenen Zeit- und Handlungsdrucks beschreiben die Interviewten auf zwei Ebenen: Zum einen können sie nicht in Ruhe und bedacht eine neue Wohnung suchen – ein Problem, welches durch die Angespanntheit der lokalen Wohnungsmärkte noch verschärft wird. Angesprochen wird hier also die *organisatorische und praktische* Konsequenz, die mit dem Zeitmangel einhergeht. Zum anderen hat dieser aber auch *emotionale* Folgen, da sich die Betroffenen unter Zeit- und Handlungsdruck gesetzt *fühlen*.

5.4 Effekte der Wohnungskündigung

Die letzte Facette des Phänomens *Erleben und Effekte der Wohnungskündigung* fokussiert die Auswirkungen, welche die Wohnungskündigung aus Sicht der Befragten auf verschiedene Lebensbereiche hat. Die Facette *Effekte der Wohnungskündigung* lässt sich in sechs Bereiche untergliedern, in denen diese Effekte besonders deutlich werden: Die Kündigung der Wohnung bewirkt, 1) dass die Betroffenen das Dach über dem Kopf, soziale Beziehungen zu Nachbar*innen und Einwohner*innen des Ortes sowie auch damit verbundene Gefühle, Erfahrungen, Erlebnisse verlieren (siehe dazu auch Kapitel 5.3). Weiter lassen sich 2) subjektive Beeinträchtigungen der physischen und psychischen Gesundheit sowie 3) die Angst vor sozialem Abstieg als Kündigungsfolgen festhalten. Zudem problematisieren die Befragten, dass es 4) zu einer Konkurrenz am (angespannten) Wohnungsmarkt kommt, weil sich alle betroffenen Mieter*innen etwa zeitgleich auf Wohnungssuche begeben (müssen); damit in Zusammenhang stehen 5) eine brüchige Solidarität unter den Betroffenen sowie 6) ein Verlust des Vertrauens in Eigentümerschaft, Verwaltung und öffentliche Hand. Diese sechs Facetten werden im Folgenden weiter ausgeführt und empirisch unterfüttert.

Verlust von Materiellem, Sozialem und Emotional-Biografischem

Frau Arnold, eine alleinlebende Rentnerin aus der Siedlung *Stadtpark*, beschreibt die Auswirkung der Kündigung kurz und bündig: »Und jetzt muss ich was suchen.« Der Gedanke, wegziehen zu müssen, mache sie unglücklich: »Ich werde unglücklich, wenn ich woandershin gehen muss.« Sie sei es *gewohnt*, hier zu sein. Frau Arnolds

Umgang mit dem Umstand, dass sie nun eine neue Wohnung suchen muss, ist von einer gewissen Gelassenheit und Zuversicht geprägt, nach dem Motto »Mal abwarten und Tee trinken«, wie sie sagt. Wichtig ist ihr, dass sie eine wirklich passende Wohnung findet, so dass sie in Zukunft nie mehr umziehen muss – abgesehen von einem letzten Umzug auf den Friedhof, sobald sie gestorben sei, wie sie humorvoll anmerkt. Folglich hat sie einige unpassende Angebote seitens der Hausverwaltung ausgeschlagen, vertraut aber darauf, dass diese sie nicht »auf die Straße« werfen werde. Auch auf die Hilfe ihres Sohnes zählt sie und bleibt zuversichtlich, dass sie beizeiten eine angemessene Wohnung finden werde. Gleichwohl benennt sie indirekt das extreme Szenario, dass sie obdachlos werden könnte: »Also auf der Straße auf einer Bank schlafe ich sicher nicht (Lachen). […] Nein, nein, ich habe das Gefühl, sie geben schon etwas.« Notfalls will sie auch einen Kompromiss eingehen, etwa indem sie eine Wohnung in einem Hochhaus annimmt, Hauptsache sie kann im Quartier bleiben. Pragmatisch meint sie: »Zuletzt musst du halt nehmen, was es gibt, das ist klar.« Bis dahin wahrt sie jedoch eine breite Handlungs- und Entscheidungsfreiheit. Für den Umgang mit diesem bevorstehenden Verlust spielt für Frau Arnold der Austausch mit weiteren Betroffenen – anders als für viele andere Interviewpartner*innen – keine große Rolle; aus ihrer Sicht gilt: »Jeder ist für sich.«

Wie eingangs zu Kapitel 5.4 angesprochen, geht als Folge der Wohnungskündigung nicht nur das Dach über dem Kopf verloren, sondern auch viele soziale Beziehungen in der Nachbarschaft und darüber hinaus, verbunden mit Gefühlen, Erfahrungen und Erlebnissen. Frau Tanner aus der Siedlung *Bürgerstraße* schildert die spontanen und niederschwelligen Kontakte, die über viele Jahre gewachsen sind und die sie nun verliert:

> »Und ab und zu trinke ich einen Espresso, hier, in einem von diesen Restaurants, draußen, wenn es schön ist. Und dann ergeben sich immer wieder Gespräche, kommt irgendein Nachbar vorbei und trinkt auch noch einen Espresso, einfach, nicht abgemacht, so Zufallsbegegnungen, genau. Ja, ich meine, das ist halt auch, puh, wenn Sie jetzt wieder 32 Jahre zurückgehen, oder.« (Frau Tanner, Bürgerstraße)

In diesem letzten Satz des Zitates wird besonders deutlich, wie belastend der Verlust dieser langjährigen Beziehungen und Möglichkeiten der Kontaktaufnahme für Frau Tanner ist.

Der Verlust nicht nur der Beziehungen selbst, sondern auch der spezifischen Qualitäten derselben ist auch für Frau Manser, die zusammen mit Mann und erwachsenen Kindern die Siedlung *Wiesentalweg* bereits verlassen hat, erwähnenswert: Diese sozialen Beziehungen waren alltäglich, spontan und ungezwungen, jetzt sind sie es aber nicht mehr. Vom neuen Wohnort aus ist es für Frau Manser ungleich schwieriger, die ihr wichtigen Kontakte aus der früheren Siedlung zu pflegen – trotz redlichen Bemühens. Sie hat eine neue Wohnung mit ausreichend

Platz, um Besuch ehemaliger Nachbar*innen zu empfangen. Aber auch das gebe ihr »einfach nicht das zurück, was gewesen ist«. Außerdem ist sie gemeinsam mit ihrem Mann häufig unterwegs und am Wochenende »meistens weg«, so dass sie selbst den Effekt der Kündigung auf die sozialen Beziehungen – nämlich, dass diese brüchig werden – noch verstärkt. Gut möglich, dass dies zusammenhängt: Frau Manser vermisst die alten Beziehungen, kann sie nicht mehr im gewünschten Ausmaß pflegen, und ist stattdessen häufiger unterwegs, auf Reisen, an anderen Orten als dem nunmehrigen Wohnort.

Am neuen Ort spielen die sozialen Beziehungen für Frau Manser keine große Rolle: Sie selbst betont, dass es dort kein Leben gebe, jeder sei für sich, es sei »tot« und »öde«. Dieser Umstand sei für sie aber in der heutigen Lebensphase nicht so schwerwiegend, da die Kinder aus dem Haus seien und sie nicht mehr so sehr auf den lokalen Nahraum angewiesen sei wie früher in der Familienphase. Diese lebenszyklische Einordnung hilft Frau Manser vermutlich, mit dem Zurücklassen von Beziehungen leichter zurechtzukommen. Zugleich zeigt sich, dass es ihr persönlich wichtig ist, Leben um sich zu haben: »Es muss leben, es muss pulsieren, […] ich habe es einfach gern wie eine Großfamilie.«

Das Bild der »Großfamilie« gilt bei Frau Manser für die frühere Nachbarschaft. Nach dem Wegzug sind die geschätzten spontanen, niedrigschwelligen Begegnungen untereinander nicht mehr möglich – nicht zuletzt, weil die wenigsten in der Nähe eine Wohnung finden und die frühere Gemeinschaft deshalb »auseinandergerissen« und »verzettelt« werde, wie sie sagt. Ähnlich sieht es Frau Hauser: »Allen hat es ein bisschen leidgetan, dass man jetzt so ein bisschen auseinandergerissen wird; wir sind noch so ein harter Kern gewesen.« Sinnbildlich werden hier also die bisherigen Nachbar*innen wie Gegenstände (z.B. Stroh oder Heu) verzettelt und dabei auseinandergerissen. In diesen Ausdrücken kommen erneut die erlebte gewaltförmige und von außen auf den eigenen Wohn- und Lebensalltag einwirkende Kraft sowie die Fremdbestimmung zum Ausdruck (siehe auch Kapitel 5.2).

Mit der Tatsache, dass sie auseinandergerissen werden, müssen die Menschen einen Umgang finden. Zum einen kehrt Frau Manser nach der Kündigung vermehrt zurück in ihr Elternhaus, da sie wisse, dass dort »alles noch so« sei wie zuvor; dadurch erzeugt sie für sich Vertrautheit und Kontinuität angesichts ihrer eigenen unsicheren Wohnsituation, denn das nunmehr gemietete Haus kann sie sich nur leisten, solange ihre erwachsenen Kinder sich finanziell beteiligen; sie wird also später wieder weiterziehen müssen.

Angesichts dessen zeigt Frau Manser eine akzeptierende Haltung: Sie nimmt die Situation an und ordnet sich ihr unter. Sie zeigt sich sogar dankbar dafür, dass sie und ihre Familie in »diesem Quartier haben wohnen dürfen«. Dieser Dankbarkeit liegt Frau Mansers Annahme zugrunde, dass es ihr als Mittelschichtsangehöriger eigentlich gar nicht zusteht, in einer solchen Wohnlage überhaupt wohnen

zu dürfen, an der sie die schöne Aussicht, Ruhe, Natur, ausreichenden Platz und Bewegungsmöglichkeiten für Menschen und Tiere, Verkehrssicherheit, Verkehrsabwesenheit etc. schätzt. Hierin offenbart sich ein marktlogisches Denken ganz im Sinne eines Werbeslogans für Luxuswohnungen im Norden Zürichs: »Bessere Aussicht für bessere Leute«.

Mit den sozialen Beziehungen und ihren Qualitäten sind auch Gefühle, Erfahrungen und Erlebnisse verbunden, die die betroffenen Mieter*innen hinter sich lassen müssen. Den Verlust bringt der pensionierte Herr Signer aus der Siedlung *Bürgerstraße* wie folgt auf den Punkt: »Das Quartier kann ich nicht mitnehmen, also ich kann diese Sozialkontakte nicht mitnehmen. Klar, es hat überall eine Beiz [schweizerisch für Gaststätte im Quartier, Kneipe], aber es sind andere Leute drin.« Er schildert verschiedene Erlebnisse aus den letzten 30 Jahren, aus der Zeit also, während der er in der nunmehr gekündigten Wohnung lebte. Diese Erlebnisse verweisen auf Aspekte, die über die sozialen Kontakte hinausgehen. So spricht er davon, dass er in der Siedlung *Bürgerstraße* »sesshaft« geworden sei, und beschreibt seine »Verbundenheit« nicht nur mit dem Haus, sondern dem Quartier insgesamt. Neben der für ihn wichtigen Quartierbeiz habe er sich auch schon im Rahmen früherer Proteste, Aktionen und Demonstrationen gegen einen Häuserabriss im Quartier mit Nachbar*innen vernetzt und diese Kontakte dann auch langfristig gepflegt. Diese bereits frühe Kritik an Aufwertungsprozessen im Quartier ist für Herrn Signer prägend:

> »Das ist eine Entwicklung, die, ja, die ist natürlich für uns prägend, ist klar, und ja, mit dem könnte man dann vielleicht sagen, verwurzelt, oder, das ist darum, ich merke dann, wäre das nicht der Fall gewesen […] Ich meine, jeder hat die Telefonnummer vom anderen oder die E-Mail-Adresse, was weiß ich. Das ist eine Art eine Verwurzelung, und das führt dazu, dass man eben im Quartier bleiben will.« (Herr Signer, Bürgerstraße)

Wie Herr Signer mit diesem Effekt der Wohnungskündigung auf seine sozialen Beziehungen und die »Verwurzelung« im Quartier umgeht, thematisiert er nicht. Weg ist, was war, und das über Jahre Aufgebaute kann nicht mitgenommen werden.

Beeinträchtigungen der physischen und psychischen Gesundheit

Die Wohnungskündigung hat weiter Folgen für die physische und psychische Gesundheit, wie in mehreren Interviews deutlich wird. In diesem Zusammenhang wird besonders auf ältere betroffene Mieter*innen innerhalb der untersuchten Siedlungen Bezug genommen. Dabei bleibt offen, ob bei einigen der individuelle Gesundheitszustand durch die Kündigungserfahrung de facto schlechter ge-

worden ist oder ob der bisherige gesundheitliche Zustand angesichts der Kündigungssituation respektive der neuen Wohnsituation als größere Belastung erlebt wird. Beide Lesarten sind möglich. Auch Frau Tanner fühlt sich durch den Kündigungsprozess selbst in ihrer Gesundheit gefährdet und fragt sich, ob sie diese aufreibende Zeit überstehen wird:

> »Also es hat mich schon ziemlich geschlaucht. Also, im Moment habe ich nicht gewusst, ob ich das überhaupt durchstehe oder ob ich nochmal eine Hirnblutung bekomme und einen Herzinfarkt (Lachen), habe ich alles schon mal überlebt, es ist schon heavy.« (Frau Tanner, Bürgerstraße)

Aber auch die psychische Gesundheit ist bei einigen herausgefordert. So sind die offene Zukunft, die weggebrochenen oder noch wegbrechenden gewachsenen Beziehungen, aber auch der Ärger und die Wut auf die Eigentümerschaft emotional belastend. Und auch zu noch drastischeren psychischen Belastungen kommt es: So hat sich laut eigener Aussage die Depression eines Befragten in der Zeit nach der ausgesprochenen Kündigung massiv verschlechtert, bis hin zur vorübergehenden Handlungsunfähigkeit.

Angst vor sozialem Abstieg

Weiter führt die Wohnungskündigung dazu, dass die Menschen sich in ihrem sozialen Status bedroht sehen. So befürchten manche, künftig an einem anderen Ort mit einem anderen sozialstrukturellen Zusammenhang leben zu müssen, der nicht dem ihren entspricht; sie haben Angst vor dem sozialen Abstieg. Frau Neumann aus der Siedlung *Bürgerstraße* expliziert diese Angst eindrücklich und ohne durch die Interviewführung darauf gestoßen zu werden: Für sie bedeutet der Auszug aus ihrer für sie atmosphärisch sehr stimmigen Wohnung (siehe auch Kapitel 6) zum einen den »Abstieg von einer so schönen Atmosphäre«, zum anderen aber auch den »Abstieg« in eine andere »Schicht«. In den Schilderungen darüber werden mitunter Stereotype über Personen anderer Milieus sowie eine Abgrenzung von *deren* Wohn- und Lebensstil erkennbar. Für sich selbst verhandelt Frau Neumann diese Facetten ihres bedrohten sozialen Status und legt offen, dass noch nicht klar sei, wie es diesbezüglich für sie weitergehe, denn noch habe sie keine neue Wohnung:

> »Es hat, oder, diese Form von Abstieg, das habe ich mir auch überlegt. Und es ist, glaube ich, nicht einmal der soziale Abstieg, sondern der Abstieg von einer so schönen Atmosphäre in etwas, was zu teuer ist und nicht schön. Und das andere, der soziale Abstieg, ich weiß es noch nicht, das kann ich wie noch nicht sagen, ob sich jetzt das wirklich so wird zeigen. Oder, es kommt drauf an, wo ich hinziehe, wenn ich jetzt nach NAME-Stadt-Wohnort-Mutter ziehe, ist das vielleicht nicht so. Wenn

> ich jetzt hierbleibe und dann, zum Beispiel am XY-Platz dort, dann, also ich habe dort nicht ein Problem mit dem, aber ich bin mir vorgekommen wie im Behinderten-Heim, also wo ich vorher gearbeitet habe. […] Als ich die Wohnung anschauen gegangen bin, sind schon alle gehockt und haben geraucht draußen wie wild und dann habe ich so gedacht (Lachen): ›Okay!‹ Und dort, er hat schon gesagt, sie vermieten auch viel an sozial benachteiligte Menschen, was für mich okay ist, eigentlich. Aber auch dort sind wir beim gleichen Thema, die, die jetzt drinnen wohnt, zahlt 1'450, von mir will er 1'600.« (Frau Neumann, Bürgerstraße)

Aber nicht nur das soziale Milieu wird hier angesprochen, sondern auch, dass durch Bewohnerwechsel bedingte Erhöhungen der Miete zu erwarten sind, auch in einer gemeinnützigen Wohnung im Eigentum der Stadt. Frau Neumann macht deutlich, wie wichtig Geld als Ressource bei der Wohnungssuche ist, um den bisherigen Wohnstandard halten zu können. Zugleich relativiert sie, dass ihre finanzielle und soziale Lage nicht schlecht sei beziehungsweise dass sie auch noch schwieriger sein könnte:

> »Gut, es hat im Vorderhaus ein paar, die auch noch Geld gehabt haben und so – Geld, was natürlich einiges vereinfacht. Ja, und halt auch zu merken, wo man jetzt steht. Also, das muss man jetzt auch wieder im rechten Licht sehen, also wie soll ich das? Sie müssen mich recht verstehen, ich arbeite mit Frauen mit Migrationshintergrund, die erzählen ja auch viele Sachen, die wohnen oft in Stadtwohnungen. Ich meine, wenn ich jetzt anstehe für eine Wohnung, stehe ich an mit vielen, die auch halt wahrscheinlich weniger Geld haben als ich, oder, und das muss ich auch sagen, also das ist ein Schichtthema, auch. Ich sacke jetzt in eine andere Schicht, also, Sie verstehen mich recht, es ist nicht wertend, ich sacke in eine andere Schicht ab.« (Frau Neumann, Bürgerstraße)

Die Feststellung, dass Frau Neumann durch den erzwungenen Umzug voraussichtlich in »eine andere Schicht« absacken wird, wie sie befürchtet, verdeutlicht einmal mehr das Gefühl der Fremdbestimmung. Frau Neumann erscheint passiv hinnehmend, sie kann wenig tun gegen einen potenziellen sozialen Abstieg (den sie eher analytisch als emotional beschreibt). Obwohl sie sich in einer für sie schlechten Lage befindet, relativiert sie diese, indem sie verdeutlicht, dass es Menschen gibt, die es am Wohnungsmarkt aufgrund schlechter Kapitalausstattung noch viel schwerer haben, etwa Frauen mit Migrationshintergrund. Für diese Menschen, meint sie, sind städtische Wohnungen in erster Linie gedacht; nun sieht aber auch sie sich nach einer solchen um, obwohl sie sich ursprünglich nicht zur Zielgruppe dieses Wohnungsangebots zählt. Bei derlei günstigen Wohnungen ortet sie ein ähnliches Problem wie beim Wohnungsverlust, wie sie ihn gerade erlebt: Die Neuzuziehenden (wie möglicherweise sie eine sein wird) bezahlen eine höhere Miete als die angestammte

Bewohnerschaft, was mit der Zeit auch zu einer Verteuerung der gesamten Siedlung und zur Verdrängung niedrigverdienender Menschen führen kann.

Auch Frau Lantos reflektiert im Zuge der Wohnungskündigung, wie sich die gesellschaftlichen Ungleichheitsstrukturen und der drohende soziale Abstieg bei der Wohnungssuche bemerkbar machen:

> »Und ich merke aber, da wird man auf das zurückgeführt, oder, auf diese sozial unterschiedlichen Schichten, und das merke ich jetzt, wenn ich höre oder auch schon mitgegangen bin, um Wohnungen anzuschauen in diesem Preissegment, in dem sie schauen müssen, dann ist das beelendend, muss ich sagen, und entwürdigend.« (Frau Lantos, Bürgerstraße)

Die fehlende Möglichkeit, eine angemessene andere Wohnung zu finden, kann drastische Folgen haben, wie Frau Manser aus der Siedlung *Wiesental* berichtet: Sie kennt ein Ehepaar, das ursprünglich aus einem afrikanischen Land stammt, nun aber in der Schweiz eingebürgert ist, ebenso wie die vier Kinder. Diese Familie habe die Schweiz im Zuge der Wohnungskündigung verlassen, zunächst zurück nach Afrika, später nach Belgien. Auch wenn es möglicherweise noch andere Auslöser dafür gegeben habe, so habe das Problem, eine leistbare Wohnung zu finden, die Entscheidung, die Schweiz zu verlassen, wesentlich befeuert.

Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt

Durch die Leerkündigungen in den untersuchten Siedlungen erhalten viele Menschen zeitgleich den Kündigungsbrief – mit der Folge, dass sich auch viele zeitgleich auf Wohnungssuche begeben, bevorzugt im angestammten Quartier oder zumindest in dessen Umgebung. Dies bewirkt, dass die bisherigen Nachbar*innen zu Konkurrent*innen am bereits angespannten Wohnungsmarkt werden, worunter sie auch leiden, wie Frau Neumann aus der Siedlung *Bürgerstraße* schildert:

> »Auch diese Beziehung hat ein bisschen gelitten. Also ich denke mir jetzt, einfach, weil man dann eben auch Konkurrent ist bei gewissen Wohnungen, und das, finde ich, ist auch etwas Schlimmes. Wenn das so schnell geht, werden alle zu Konkurrenten, und das finde ich auch eine ganz schwierige Situation.« (Frau Neumann, Bürgerstraße)

Auch Frau Manser aus der Siedlung *Wiesentalweg* spricht dieses Konkurrenzverhältnis zwischen den Nachbar*innen an: Allen sei klar, »einer bekommt es dann halt« und der Rest nicht. Das führe auch dazu, dass man anderen nicht mehr von ausgeschriebenen Wohnungen berichte.

Frau Manser schildert diesbezüglich keinen Umgang. Mit Blick auf das Gesamtinterview mit ihr kann der frühe Wegzug aus der Siedlung als eine Strategie gelesen werden, dieser für sie tragischen und bedauerlichen Konkurrenzsituation zu entkommen.

Brüchige Solidarität

Mit dieser Konkurrenzsituation bezogen auf die Wohnungssuche geht einher, dass die Solidarität innerhalb der betroffenen Mieterschaft brüchig wird – auch das ist ein Effekt der Wohnungskündigung. Zunächst steht, wie bereits ausgeführt, das Miteinander der Betroffenen im Vordergrund: Sie tauschen sich aus, sie solidarisieren sich miteinander, sie wehren sich gemeinsam. Manche Befragte sprechen davon, dass sie sich für die gemeinsame Sache einsetzen und andere unterstützen, selbst dann, wenn der Nutzen für sie persönlich nicht direkt gegeben ist. Beispielsweise gibt es Mieter*innen, die mit vor die Schlichtungsbehörde ziehen, obwohl sie selbst bereits eine neue Wohnung haben.

Doch mit der Zeit schwächen sich der Austausch untereinander, das solidarische Handeln, der gemeinsame Widerstand ab. Stattdessen geht es nunmehr darum, sich selbst gewissermaßen *in Sicherheit zu bringen*. Der Effekt der Wohnungskündigung zeigt sich hier also in einem zunehmend schwindenden Zusammenhalt und einer *brüchigen Solidarität*, die aus der Abkehr von kollektiven und widerständigen Umgangsweisen resultiert. Herr Euler, Siedlung *Wiesentalweg*, beschreibt diese brüchige Solidarität klar und deutlich und erklärt sich diese damit, dass die Leute sich selbst »in Sicherheit« bringen müssten und »nach vorne« schauten:

> »Alle anderen sind ziemlich schnell, ich sag jetzt mal, eingeknickt und haben eher nach vorne geguckt […]. Aber für viele war es dann einfach auch, ja, wirklich sehen, dass man dann schnell, ja, sich selber in Sicherheit bringt, und möglichst nicht so sehr wirklich mit der Thematik dann, zu viel Energie darauf vergeuden, sondern lieber nach vorne zu gucken und sehen, dass man dann weiterkommt.« (Herr Euler, Wiesentalweg)

Frau Lantos aus der Siedlung *Bürgerstraße* reflektiert dieses Phänomen der brüchig werdenden Solidarität in Zusammenhang mit den Mechanismen und Strategien der Eigentümerschaft und Verwaltung (siehe Kapitel 6.2) und hält Folgendes fest:

> »Ich glaube, wenn die Mieter etwas mehr Zeit zur Verfügung hätten, die hätten sich anders formiert, und deshalb, sage ich, ist es ein Demoralisierungsverfahren, weil den Menschen keine Zeit gegeben wird, sich zu formieren.« (Frau Lantos, Bürgerstraße)

Und sie folgert, dass es diese Taktiken der Eigentümerschaften und Verwaltungen sind, die dazu führen, dass die Mieter*innen »kopflos« funktionieren, also kaum aktiv handeln können, sondern sich gewissermaßen reaktiv verhalten müssen.

> »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.« (Frau Lantos, Bürgerstraße)

Durch den Zeitmangel und Zeitdruck werden die Mieter*innen eher zum Reagieren denn zum Agieren gebracht. Dadurch werden sich formierender oder bereits gewachsener Widerstand sowie die Solidarisierung zwischen den von Wohnungskündigung Betroffenen abgeschwächt, gebrochen oder sogar verhindert (für eine Theoretisierung dieser Erkenntnisse siehe Kapitel 8). Die brüchige Solidarität ist ein Effekt der Mechanismen des *Entmietetwerdens* (siehe auch Kapitel 6), keine individuell wählbare Handlungsstrategie angesichts des Wohnungsverlustes. Daher ist an dieser Stelle auch nicht von Entsolidarisierung, sondern von brüchiger Solidarität die Rede.

Verlust des Vertrauens in Eigentümerschaft, Verwaltung und öffentliche Hand

Ein weiterer Effekt der Kündigung ist der *Verlust des Vertrauens* zum einen *in die Eigentümerschaft und die Hausverwaltung*, zum anderen aber auch *in die öffentliche Hand*.

So berichtet Herr Richard, Architekt und *Bürgerstraße*-Mieter im Pensionsalter, dass er, aber auch andere, der Eigentümerschaft und der Hausverwaltung zunehmend misstrauen. Er betont, dass aus seiner Sicht ein Mietverhältnis ein Vertrauensverhältnis sei, und dieses durch die Kündigung und speziell durch die Art und Weise des *Entmietetwerdens* gebrochen sei (siehe auch Kapitel 6).

Auch Frau Lantos aus derselben Siedlung hätte niemals von ihrer Eigentümerschaft, einer Pensionskasse, erwartet, dass sie so vorgehen würde. Sie berichtet von einem Gespräch mit ihrer Freundin: »Meine Freundin hat das immer schon vermutet: ›Das wird kommen‹, und ich habe gesagt: ›Ja, Pensionskasse, komm, mach dir keine Sorgen! Da gibt's schon eine Lösung!‹« Aber am Ende hat sich diese Hoffnung nicht erfüllt; Frau Lantos muss wie alle anderen von Kündigung betroffenen Mieter*innen die Wohnung verlassen.

Auch in die öffentliche Hand setzen die Mieter*innen zunächst große Hoffnungen, insbesondere in die lokalen Gemeinde- und Stadtverwaltungen sowie die Lokal- und Bundespolitik. Besonders groß ist das Vertrauen dort, wo die gekündigten Wohnungen in städtischem Besitz sind. Die Betroffenen hoffen und glau-

ben, dass es staatliche Akteur*innen gibt, die ihnen zur Seite stehen – schließlich sind auch sie Einwohner*innen und Steuerzahler*innen der betreffenden Gemeinden und Städte. Viele erleben jedoch, dass ihnen am Ende niemand hilft, weder aus den kommunalen Verwaltungen noch der Politik – worüber sie sehr enttäuscht und erzürnt sind.

Zusammenfassend zeigen sich die *Effekte der Wohnungskündigung* aus Sicht der Befragten vor allem in folgenden sechs Bereichen:

- Verlust von Materiellem, Sozialem und Emotional-Biografischem (Wohnung, soziale Beziehungen, Gefühle, Erfahrungen, Erlebnisse),
- (subjektive) Beeinträchtigungen der physischen und psychischen Gesundheit (durch den Wohnungsverlust ausgelöst oder verschlimmert),
- Angst vor sozialem Abstieg (durch den zwangsläufigen Umzug in ein statusniedrigeres Quartier),
- Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt (durch zeitgleiche Wohnungssuche aller gekündigten Mieter*innen),
- brüchige Solidarität (durch Konkurrenz am angespannten Wohnungsmarkt, Ohnmachtsgefühl) sowie
- Verlust des Vertrauens in Eigentümerschaft, Verwaltung und öffentliche Hand (aufgrund enttäuschter Erwartungen, echte Hilfe zu bekommen).

5.5 Zusammenfassung zu *Erleben und Effekte der Wohnungskündigung*

Lassen wir nun abschließend noch einmal die zentralen Ergebnisse zum Phänomen *Erleben und Effekte der Wohnungskündigung* Revue passieren. Zunächst halten wir allgemeine Auffälligkeiten und Ergebnisse zu besagtem Phänomen fest und fokussieren dann, unter Rückbezug auf die Grafik (siehe Abb. 2), zentrale Erkenntnisse zu den vier Facetten des Phänomens. Dabei nehmen wir auch eine vergleichende Perspektive bezüglich der drei Fälle (Siedlungen *Wiesentalweg*, *Stadtpark*, *Bürgerstraße*) ein, da sich teilweise deutliche Unterschiede zwischen diesen offenbaren. Das Thema Emotionen fand besondere Berücksichtigung, da es im empirischen Material sehr präsent war. Mit der Fokussierung auf Emotionen gelingt es, die empirisch begründeten Ergebnisse zu schärfen, indem verdeutlicht wird, warum die Emotionen an dieser Stelle so wichtig sind, welche Bedeutung ihnen im Erleben der von Wohnungskündigung betroffenen Mieter*innen zukommt und welche Funktion sie darin einnehmen.

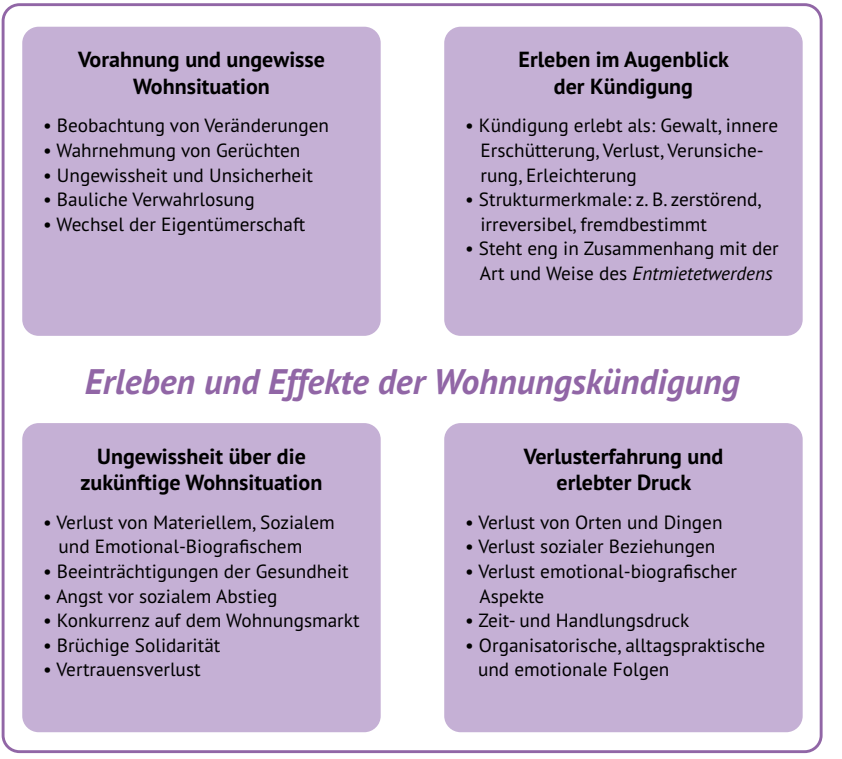
Generell ist im vorliegenden Kapitel deutlich geworden, dass die Wohnungskündigung aus der Perspektive der Mieter*innen ein einschneidendes und fol-

genreiches Lebensereignis darstellt, mit dem sie einen Umgang finden müssen. Dabei zeigen sich *Unterschiede hinsichtlich der Kündigungsfrist*: Ist diese eher knapp bemessen – in zwei unserer Fälle, den Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße*, betrug sie maximal eineinhalb Jahren –, so setzt dies die Menschen unter Zeit- und Handlungsdruck. Ist die Kündigungsfrist hingegen sehr lang – in einem unserer Fälle, der Siedlung *Stadtpark*, war der Zeitraum zunächst unbestimmt und betrug am Ende acht Jahre –, so ist eher die lange anhaltende Ungewissheit für die Betroffenen problematisch.

Ein weiteres übergeordnetes Ergebnis betrifft die prozessuale Abfolge, das heißt die allmähliche Veränderung des Erlebens der Wohnungskündigung. So können die dargestellten Facetten des Phänomens abstrahierend in einen *zeitlichen Verlauf* gebracht werden und folgen in der Tendenz einer Chronologie: Das Erleben der Wohnungskündigung beginnt retrospektiv zunächst mit Vorahnungen und Spekulationen respektive der damit einhergehenden Unsicherheit über die Wohnsituation. Dann folgt das Erleben direkt im Augenblick der Kündigung. Sodann werden die ersten Folgen deutlich, konkret der von den Interviewten thematisierte Verlust und der erlebte Zeit- und Handlungsdruck. Schließlich zeigt sich, dass sich die Wohnungskündigung in Form von *Effekten auf* unterschiedliche Lebensbereiche der Befragten auswirkt.

Fassen wir nun die Ergebnisse entlang der vier Facetten und der grafischen Darstellung derselben zusammen, beginnend oben links mit der Facette *Vorahnung und ungewisse Wohnsituation*: Vor der offiziellen Wohnungskündigung herrscht unter den Mieter*innen eine diffuse Vorahnung und eine daraus resultierende belastende Ungewissheit darüber, was wohl auf sie zukommen wird. Die Interviewten aus der Siedlung *Wiesentalweg* sprechen allesamt an, dass sie im Vorfeld der Kündigung (bauliche) Veränderungen in der Siedlung wahrgenommen und Gerüchte gehört hätten. Aber auch in den beiden anderen Siedlungen *Wiesentalweg* und *Stadtpark* gab es immer wieder Anlässe zu Vorahnungen und Spekulationen, was dazu führte, dass die Mieter*innen ihre Wohnsituation als unsicher erlebten. Ebenso werden in beiden Siedlungen unsachgemäße Renovierungen (Pfusch) sowie ein Wechsel in der Verwaltung als Verdachtsmomente geäußert, die darauf hinweisen, dass es zu einer Totalsanierung oder einem Ersatzneubau kommen könnte. Allerdings zeigen sich auch Unterschiede zwischen letztgenannten Siedlungen: In der Siedlung *Wiesentalweg* führen vor allem die bauliche Verwahrlosung, die daraus folgende Sanierungsbedürftigkeit sowie die entsprechenden Begutachtungen, die vor Ort durchgeführt werden, zu Spekulationen. In der Siedlung *Bürgerstraße* sind es vor allem die relativ betrachtet niedrigen Mieten, die zu der Ahnung führen, dass sich dies durch eine Sanierung verändern könnte. Außerdem wird die Aufwertung des gesamten Quartiers, die bereits seit einiger Zeit im Gange ist, von einigen Mieter*innen der Siedlung *Bürgerstraße* kritisch beobachtet. Auch in der Siedlung *Stadtpark* spekulieren die Bewohner*innen über mögliche anstehende Veränderungen. Dies

Abb. 2: Zusammenfassung des Phänomens Erleben und Effekte der Wohnungskündigung



geht hier aber vor allem auf einen langanhaltenden diffusen Informationsstil seitens der Eigentümerschaft beziehungsweise der Verwaltung zurück. In den Interviews wird deutlich, dass zumindest einige der Befragten die über die Jahre hinweg eintreffenden Informationsbriefe seitens Eigentümerschaft und Verwaltung nicht verstanden haben. Die daraus resultierende Verwirrung und Unklarheit verunsichert und beängstigt einige Mieter*innen in der Siedlung. In diesem Zusammenhang empfinden die Menschen also vor allem Unsicherheit und Angst. Solche Emotionen sind direkt verbunden mit der Bedrohung der Wohnsituation, die sich entsprechend der Vorahnung zusammenbraut. Selbst wenn (noch) keine Gewissheit besteht, ob die Wohnung tatsächlich verlassen werden muss, sind diese Emotionen wirkmächtig, wie auch im Kontext der Erforschung von ›emotional displacement‹ im Zuge von Gentrifizierung und Verdrängung festgestellt wird: »The perceptions of the threats of displacement have real impacts on people's livability and affect their sense of home and belonging, their ways of relating to city spaces, and their stability and security«, resümiert Valli (2021: 68) diesbezügliche Erkenntnisse.

Kommen wir nun zur Facette *Erleben im Augenblick der Wohnungskündigung*, in der Grafik oben rechts abgebildet: In den Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße* äußern die Interviewten durchwegs negative Wahrnehmungen und Emotionen und üben Kritik an der Art und Weise, wie ihnen gekündigt worden ist. Sie schildern – anders als die Bewohner*innen der Siedlung *Stadtpark* – ihr Erleben des Kündigungsmoments dramatisch und emotional aufgeladen. Das *Erleben im Augenblick der Kündigung* lässt sich in fünf Formen des Erlebens systematisieren: Die Wohnungskündigung als Gewaltakt, als innere Erschütterung, als Verlust, als Verunsicherung, als Erleichterung. Die Befragten insbesondere der Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße* veranschaulichen ihr Erleben dieses Moments mit brutalen Metaphern, die pointieren, dass die Kündigung als zerstörender, irreversibler, gewaltförmiger, fremdbestimmter und (existenz-)bedrohlicher Akt empfunden wird. In der Siedlung *Stadtpark* fällt vor allem auf: Auf der einen Seite zeigen sich Unsicherheit, aber auch Erleichterung, auf der anderen Seite lässt sich auch fehlendes Wissen über den anstehenden Wohnungsverlust feststellen. Deutlich wird, dass seitens der Eigentümerschaft und der Verwaltung offenbar nicht ausreichend klar und für alle nachvollziehbar kommuniziert worden ist. Erschwerend kommt hinzu, dass in dieser Siedlung ein spezifischer Fall der Wohnungskündigung vorliegt; das heißt die Mieter*innen erhielten kein klassisches Kündigungsschreiben, das auch vom Wording her klar verständlich ist, sondern haben mit ihrer Unterschrift einer Umwandlung in ein befristetes Mietverhältnis zugestimmt. Dabei war offensichtlich nicht allen klar, dass dies auch bedeutet, dass sie definitiv ausziehen müssen, diese Vertragsumwandlung also im Grunde einer Kündigung gleichkommt. Die Art und Weise, wie der Kündigungsmoment erlebt wird, hängt ferner auch mit der Art und Weise des *Entmietetwerdens* zusammen.

Bei dieser Facette spielen Emotionen eine besonders zentrale Rolle: Der Augenblick der Wohnungskündigung wird als hochemotional erlebt und beschrieben. Die Betroffenen empfinden, dass ihnen Gewalt angetan wird, dass sie ungerecht behandelt werden, dass über sie bestimmt wird; darüber sind sie wütend, erschüttert und verunsichert. Eine Ausnahme dazu findet sich teilweise in der Siedlung *Stadtpark*, wo Betroffene auch Erleichterung verspüren ob der Klarheit, die die Kündigung für sie endlich bringt. Besonders die Wut, der Ärger als emotionale Reaktion auf das Geschehene erweisen sich als wichtig für die Inblicknahme von Verdrängung im Zuge von Gentrifizierung, wie auch Studien von Valli verdeutlichen (2021, 2015). Auffällig ist, dass in diesem Phänomen des *Erlebens und der Effekte der Wohnungskündigung* durchweg von allen Interviewten Metaphern der Erschütterung verwendet werden, um ihr Erleben auszudrücken. Ebenso ist auffällig, dass auch die interviewten Männer, die sich sonst in den Interviews nicht so sehr über ihre persönlichen Empfindungen ausgelassen haben, emotionale Äußerungen tätigen. Zentral ist bei einer solchen Deutung der Ergebnisse nicht, dass diese Regungen als individuelle, subjektive Betroffenheit interpretiert werden. Vielmehr

kann über diesen analytischen Zugang ein strukturelles Moment des Erlebten herausgestellt werden. Die geäußerten Emotionen und deren Präsenz resultieren aus dem ungleichen Machtverhältnis (ausführlich siehe Kapitel 6.5) respektive symbolischer Gewalt, denn »intangible and emotional dimensions of displacement have deep and longstanding roots in the social, political, and economic production of urban space« (Valli 2021: 78). Diese Ungleichheit ist den Betroffenen bewusst und irritiert ihr Gerechtigkeitsempfinden in höchstem Maße: »[M]isrecognition can provoke emotional displacement in the form of frustration, outrage, and rage« (ebd.). Es ist für die Interviewten nicht akzeptabel, dass jemand – in diesem Fall die Eigentümerschaft und Verwaltung – sie derart behandelt.

Die Facette *Verlusterfahrung und erlebter Druck*, in der Grafik unten links abgebildet, wird ausschließlich von Interviewten aus den Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße* thematisiert. Die Verlusterfahrung hat sich bezogen auf drei eng miteinander verknüpfte Aspekte gezeigt: Es geht um materielle, soziale und emotional-biografische Verluste – Wohnen ist auch ein Dach über dem Kopf, aber noch viel mehr. Aus alldem sowie den gesetzten Kündigungsfristen und dem angespannten Wohnungsmarkt entsteht ein Zeit- und Handlungsdruck für die Betroffenen. Sie müssen sich schnell mit der neuen Situation zurechtfinden, insbesondere eine angemessene neue Wohnung finden. Dabei stehen bei den einen eher die *organisatorischen und praktischen* Konsequenzen im Vordergrund, die mit dem Zeitmangel einhergehen und Druck erzeugen. Bei den anderen löst die Kündigungserfahrung vor allem *emotionalen Druck* aus. Anders sieht dies in der Siedlung *Stadtpark* aus, denn dort ist das Auszugsdatum lange Zeit offen, so dass der Verlust sich weniger konkretisiert und der Zeit- und Handlungsdruck nicht akut sind.

Schließlich werden in den Interviews mit gekündigten Mieter*innen immer wieder Effekte angesprochen, das heißt konkrete Auswirkungen der Wohnungskündigung auf verschiedene Lebensbereiche; diese können zu sechs Bereichen verdichtet werden (Kapitel 5.4). Zusammengefasst *verlieren die Menschen* zunächst 1) *ihr Dach über dem Kopf, ihre sozialen Beziehungen in der Nachbarschaft und im Ort, und die mit beidem verbundenen Gefühle, Erfahrungen und Erlebnisse*. Bei einigen wirkt sich die Wohnungskündigung negativ auf die 2) *physische und psychische Gesundheit* aus, sei es durch den Wohnungsverlust ausgelöst oder verschlimmert. Die 3) *Angst vor dem sozialen Abstieg* wiederum wird genährt durch den befürchteten zwangsläufigen Umzug in ein statusniedrigeres Quartier. Auch hier werden wiederum starke Emotionen sichtbar. Verluste und Verlustängste, so zeigt sich im Übrigen in der Forschung, treten nicht nur bei effektiv erfolgten Wohnungskündigungen auf, sondern bereits dann, wenn ein Quartier sukzessive transformiert wird. So führen sowohl direkte Verdrängung als auch Verdrängungsdruck dazu, dass sich die Menschen zunehmend nicht mehr ›zu Hause‹ fühlen: »Gentrification processes change the social and cultural context, and this can provoke a loss of sense of identity and self, even when not connected to direct spatial displacement.« (Valli 2021: 70)

Weiter zu nennen ist die 4) *Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt*, die aus der Situation folgt, dass alle von Kündigung betroffenen Mieter*innen mehr oder weniger zeitgleich auf Wohnungssuche gehen. Damit in Zusammenhang wird aus einer anfänglich vor allem in der Siedlung *Bürgerstraße*, aber auch in der Siedlung *Wiesentalweg* ausgeprägten Solidarität eine 5) *brüchige Solidarität*, ausgelöst durch das *Entmietetwerden*, die Konkurrenzsituation, das Gefühl der Machtlosigkeit.

Auch wenn dieser negative Effekt von vielen der von uns befragten Mieter*innen angesprochen wurde, ist zugleich deutlich geworden, dass gerade aus dem geteilten Unverständnis, aus gemeinsamer Wut, Ärger und Trauer für die Betroffenen ein Motiv erwächst, sich zusammenzutun, sich zu solidarisieren. In der Studie von Valli wird deutlich, dass die interviewten »long-time residents«, gewissermaßen angeheizt durch ihre negativen Emotionen, gemeinsam Widerstand leisteten. Für Valli (2021: 78) geht deshalb von den (kollektiven) Gefühlen ein »empowering potential for resistance« aus. Allerdings erleben die Befragten in der Studie von Valli zwar Verdrängungsdruck, es ist ihnen aber die Wohnung (noch) nicht gekündigt worden. Daher bleibt fraglich, ob sie auch in der Situation des effektiven Wohnungsverlustes den Widerstand längerfristig aufrechterhalten könnten. Auf der Basis unserer Studie ist die These naheliegend, dass der aus kollektiver Emotionalität entstandene Widerstand rasch versiegt, nämlich dann, wenn der Wohnungsverlust seine Effekte zeigt und die Menschen unter Zeit- und Handlungsdruck sind, eine neue Wohnung zu finden.

Und schließlich wirkt sich die Wohnungskündigung, insbesondere die Art und Weise derselben, auf das Vertrauen der Mieter*innen negativ aus: In Mitleidenschaft gezogen wird das 6) *Vertrauen in die Eigentümerschaft und die Verwaltung* ebenso wie in die *öffentliche Hand*. Von diesen Akteur*innen hatten sich die Befragten mehr Unterstützung erhofft und erwartet, sind aber enttäuscht worden.

Diese sechs Bereiche, in denen die Wohnungskündigung Effekte hat, sind vor allem für die Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße* relevant: Dort gibt es über viele Jahrzehnte gewachsene Nachbarschaftsbeziehungen, Menschen, die zusammenhalten und sich auch zusammen gegen die Kündigung zur Wehr setzen. Die Kündigungsfristen sind vergleichsweise kurz und setzen die Betroffenen unter Druck – und demzufolge sind die Effekte viel deutlicher zu spüren als in der Siedlung *Stadtpark*. Denn in dieser sind zum Zeitpunkt der Befragung schon viele Mieter*innen mit befristeten Verträgen eingezogen; dass sie irgendwann ausziehen müssen, ist den meisten klar, der Druck ist daher geringer.

Die Auseinandersetzung mit Emotionen im Kontext unserer Befunde zum *Erleben und den Effekten der Wohnungskündigung* macht schließlich nicht nur die ungleichen Machtverhältnisse sichtbar, sondern deutet auch auf verletzte Moralvorstellungen der Interviewten hin. Denn die Art und Weise, wie sich die Mieter*innen von den Eigentümerschaften behandelt fühlen, befördert Wut und Ärger. Ihre Werte- und Normensysteme, wie man miteinander umzugehen hat,

werden hier verletzt, und genau das erzeugt Wut. Trauer und Angst spielen hingegen in diesem Phänomen besonders im Kontext der geschilderten Verlusterfahrungen eine Rolle.

Da nicht nur die Interviewten immer wieder starke und besonders als negativ konnotierte Emotionen äußerten, sondern im Forschungsprozess auch die Forscher*innen in Beobachtungsprotokollen und Postskripten immer wieder ihre emotionale Ergriffenheit thematisierten, wird eine emotionssensible Analyseperspektive auch noch einmal unter dem Aspekt des reflexiven Forschens und der Perspektivität im Forschungsprojekt aufgegriffen (Kapitel 9).

5.6 Zusammenfassung zu den Umgangsweisen mit dem *Erleben und den Effekten der Wohnungskündigung*

Abschließend fokussieren wir nun die Frage, wie die Menschen mit ihrem *Erleben und den Effekten der Wohnungskündigung* respektive den in den vorherigen Kapiteln dargelegten vier Facetten dieses Phänomens umgehen. Mit all diesen Facetten gilt es für die betroffenen Mieter*innen immer auch einen Umgang zu finden, zum Beispiel einen Umgang mit der diffusen Vorahnung, dass sich in der Siedlung etwas verändert, von dem sie möglicherweise betroffen sein werden, einen Umgang mit dem Moment, in dem sie das Kündigungsschreiben öffnen und damit vor vollendete Tatsachen gestellt werden, einen Umgang mit den Verlusterfahrungen, dem Zeitdruck im Zuge der Kündigung, und einen Umgang mit den Folgen, die die Kündigung mit sich bringt. Die Umgangsweisen können aber nicht nur den vier Facetten zugeordnet werden, sondern lassen sich vielmehr übergeordnet respektive quer zu diesen beschreiben.

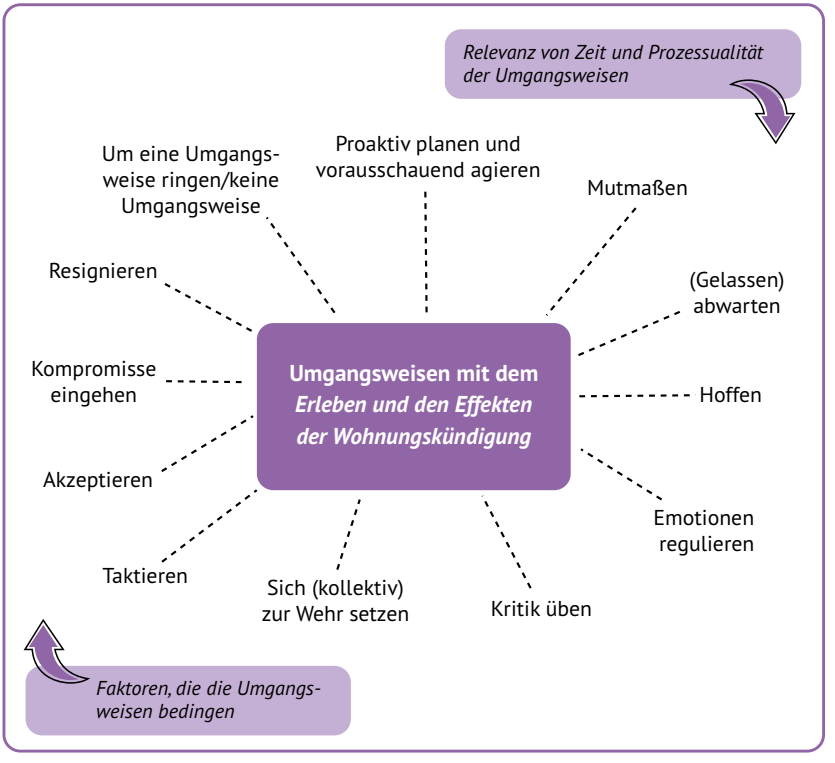
Dazu fassen wir im Folgenden zunächst allgemeine Erkenntnisse zu den Umgangsweisen mit diesem Phänomen zusammen. Sodann werden im Einzelnen zwölf typische Umgangsweisen dargelegt, welche angesichts des *Erlebens und der Effekte der Wohnungskündigung* aus den jeweiligen einzelnen Umgängen der Mieter*innen systematisierend geclustert werden können.

In der Analyse der Umgangsweisen mit dem *Erleben und den Effekten der Wohnungskündigung* zeigt sich tendenziell ein Verlauf, der aber nicht unbedingt linear ist. Sie bauen auch nicht aufeinander auf, sondern existieren vielmehr parallel und widersprechen sich bisweilen auch. Gleichwohl lassen sich bezogen auf die Umgangsweisen schematisch *fünf typische Phasen* beschreiben: In einer *ersten Phase* vor der Kündigung gibt es eine Vorahnung, vielleicht ein Vorwissen darüber, was sich in der Siedlung ändern wird und dass möglicherweise eine Wohnungskündigung bevorsteht. Hierauf wird beispielsweise mit Spekulationen, Informationsbeschaffung, aber auch mit Abwarten reagiert. In *Phase zwei* während und unmittelbar nach Erhalt des Kündigungsschreibens herrschen häufig sehr emo-

tionale Umgangsweisen vor. Wenn in *Phase drei* die Informationen ein wenig verarbeitet sind und die betroffenen Mieter*innen realisiert haben, was die Kündigung bedeutet, werden viele wütend, wollen sich zusammentun und Widerstand leisten. Als in *Phase vier* deutlich wird, dass derlei Aktivitäten wenig Aussicht auf Erfolg haben, tritt angesichts der Situation Akzeptanz, mitunter auch Resignation ein. Und schließlich gilt es in *Phase fünf*, den Neustart am neuen Wohnort anzugehen und umzusetzen.

Die Umgangsweisen sind höchst vielfältig und dynamisch: Die Palette reicht von Hoffen und Abwarten über Kritik und Widerstand bis hin zu Akzeptanz und Resignation. Dabei finden sich unterschiedliche Zwischenformen und Schattierungen, je nach individueller Lage und Persönlichkeit respektive biografischen Prägungen, Erfahrungen und Ressourcen (im Duktus der Grounded Theory: intervenierende Bedingungen für den Umgang mit einem Phänomen). Diesbezüglich zeigt sich die hohe Bedeutung der persönlichen Lebenslage, prägender Werte und Normen, Menschenbilder und Selbstverständnisse, der nahräumlichen Bin-

Abb. 3: Umgangsweisen mit dem Erleben und den Effekten der Wohnungskündigung



dungen, des Kontextwissens über den Wohnungsmarkt und der Möglichkeit, sich dieses anzueignen, der Bekanntschaft mit potenziell ›nützlichen‹ Personen und ganz generell der Ausstattung mit finanziellem, sozialem und kulturellem Kapital, wenn es darum geht, wie mit der Kündigung umgegangen wird und welche Folgen sich daraus ergeben. So können wir etwa feststellen, dass, wer über mehr Ressourcen und Kapitalien verfügt (Wissen, Geld, Kontakte, neue schöne Wohnung etc.), sich eher für andere einsetzt und das Erleben der Kündigung eher rational, eher mit Humor und quasi ›leichter‹ nehmen kann.

Fokussiert man nun die Frage, wie die Mieter*innen mit den unterschiedlichen dargelegten Facetten des *Erlebens und der Effekte der Wohnungskündigung* umgehen, so lassen sich zwölf Umgangsweisen verdichten (siehe Abb. 3).

Proaktiv planen und vorausschauend gestalten

Die Umgangsweise, die individuelle Wohnsituation *proaktiv zu planen und vorausschauend zu gestalten*, zeigt sich insbesondere angesichts der diffusen Vorahnung vieler befragter Mieter*innen, dass sich in ihrer Wohnsiedlung baulich etwas verändern wird. Einige der Interviewten reagieren darauf proaktiv, ja vorauseilend, da sie sich mit der möglicherweise anstehenden Wohnungskündigung und ihren Folgen auseinandersetzen. Dabei zeigt sich, dass Mieter*innen, die vor der Kündigung Zusammenhänge erahnen, verstehen und einordnen können, auch leichter vorausschauend agieren können. Der Wissensvorsprung bringt einen zeitlichen Vorsprung und damit auch einen persönlichen Vorteil mit sich. In der Konsequenz führt das dazu, dass sie dem für sie unbefriedigenden Zustand der Ungewissheit und der Spekulation ein Stück weit entkommen, ihre Handlungsfähigkeit aufrechterhalten. Zudem hoffen sie, auf den Fall der tatsächlichen Wohnungskündigung vorbereitet zu sein, indem sie sich zeitig einen Überblick über den lokalen Wohnungsmarkt verschaffen. Umgekehrt gelingt es Mieter*innen, denen Zusammenhangswissen über die Vorgänge im Vorfeld der Kündigung und damit der entsprechende Wissensvorsprung fehlt, nicht, ihre Situation proaktiv anzugehen, so dass sie in der Folge an Handlungsfähigkeit einbüßen.

Mutmaßen

Dem proaktiven, vorausschauenden Umgang mit der Vorahnung, dass in der Siedlung eine Kündigung anstehen könnte, geht häufig das *Mutmaßen und Gerüchte-Teilen* voraus. Diese Gerüchte werden untereinander ausgetauscht und verbreiten sich so; hinzu kommen Spekulationen, dass etwas Einschneidendes mit der Siedlung und letztlich auch mit den betroffenen Mieter*innen passieren wird. In der Folge löst sich die Ungewissheit aber nicht auf; vielmehr bleibt das Wissen diffus, mitunter verstärkt sich die Konfusion durch das Mutmaßen sogar noch.

(Gelassenes) Abwarten

Eine weitere Umgangsweise, die sich bezogen auf verschiedene der eingangs erläuterten Facetten zeigt, ist das *Abwarten*, teilweise gepaart mit Gelassenheit und Zuversicht. Bei einigen Befragten beruhen Gelassenheit und Zuversicht auf dem Vertrauen, dass sie leicht eine neue Wohnung finden werden, etwa weil sie über das dafür nötige soziale Kapital verfügen (z.B. Zugang zu Insider-Wissen über den Wohnungsmarkt, Bekanntschaft mit einflussreichen Personen). Andere entscheiden sich ganz bewusst dafür, erst einmal abzuwarten, nichts zu überstürzen und sich nicht hetzen zu lassen. Denn sie haben keine Lust und keine Eile, den Umzug rasch anzugehen; oder aber sie haben Mühe, sich für eine neue Option zu entscheiden, etwa weil sie gefühlsmäßig noch nicht bereit zum Abschied sind oder weil sie die Hoffnung, bleiben zu können, doch noch nicht aufgeben möchten. In der Konsequenz führt diese Umgangsweise zu mehr Zuversicht und ist daher weniger belastend.

Hoffen

An das (gelassene) Abwarten schließt eine weitere Umgangsweise an, das *Hoffen*, mitunter gepaart mit dem Vertrauen darauf, dass sich die Situation für einen persönlich doch noch zum Guten wendet. Das Hoffen als Umgangsweise zeigt sich teilweise im Moment, in dem die Menschen von der Kündigung erfahren: Sie klammern sich (kurzzeitig) an die Hoffnung, dass es vielleicht doch anders kommen könnte als es im Kündigungsbrief steht. Andere schöpfen Hoffnung daraus, dass sie versuchen, der Situation auch Positives abzugewinnen, dass sie darauf bauen, im Leben schon andere Krisen gemeistert zu haben. Lebenseinstellung und Lebenserfahrungen sind daher wichtige Bedingungen dafür, auf welche Art und Weise respektive in welcher Hinsicht jemand trotz der Kündigung hoffnungsvoll ist. Ist es ein aussichtsloses Hoffen, dass die Kündigung nicht wahr sein kann, so gründet es auf einer inneren Verzweiflung und führt in weiterer Folge zu einer großen emotionalen Erschütterung. Ist es hingegen ein Hoffen, dass sich die persönliche Situation am Ende trotz der Kündigung zum Guten wenden wird, so hilft dies den Menschen, gelassen und zuversichtlich in die Zukunft an einem neuen Wohnort zu schauen.

Emotionen regulieren

Für die Befragten ist der bevorstehende Wohnungsverlust mit intensiven negativen Gefühlen verbunden, beispielsweise Ärger und Wut, Angst, Trauer, Niedergeschlagenheit, Abneigung und Abscheu etc. In den Schilderungen ihrer Gefühlslagen wird abermals die Dramatik des Erlebens der Wohnungskündigung in Verbindung mit der Art und Weise des *Entmietetwerdens* deutlich (ausführlich siehe Kapitel 6). Dementsprechend wichtig ist es für die Menschen, mit den starken Emotionen einen Umgang zu finden, ihre *Emotionen zu regulieren*. Dies gilt für den

Moment, in dem sie von der Kündigung erfahren, aber auch weit darüber hinaus, bei manchen noch in der Zeit nach dem Wegzug. Hilfreich für die Regulierung (negativer) Emotionen im Kontext der Wohnungskündigung ist eine positive Lebenseinstellung, oft verbunden mit einer gewissen Ausstattung mit strukturell wichtigen Ressourcen. Sie hilft, nach vorne zu schauen, sich zu motivieren, sich auf eine Zukunft an einem anderen Ort einzustellen, die eigene Situation zu relativieren, auch im Austausch mit anderen, Ratschläge anzunehmen, sich von den negativen Gefühlen nicht zu sehr runterziehen zu lassen – und somit die eigene Handlungsfähigkeit aufrechtzuerhalten. Demgegenüber verstärkt zum Beispiel eine bestehende Depression oder eine eher pessimistische Grundhaltung, mitunter in Verbindung mit einem Mangel an Ressourcen, tendenziell eher die erlebte Ohnmacht, Fremdbestimmtheit, Sprachlosigkeit, Wehrlosigkeit, innere Leere, Verzweiflung, Trauer, Sehnsucht oder Melancholie.

Kritik üben

Viele der befragten Mieter*innen *kritisieren* das Sanierungsvorhaben, konkret etwa den Umgang mit der Bausubstanz, und die Art und Weise, wie die Eigentümerschaft und die Liegenschaftsverwaltung mit ihnen umspringen. Sie kritisieren aber auch übergeordnete gesellschaftliche Entwicklungen, die in der Situation ihrer Kündigung offenkundig werden, insbesondere die soziale Ungleichheit, die Ungerechtigkeit, die Abnahme des sozialen Zusammenhalts und der fehlende Gemeinsinn.

Die Menschen adressieren ihre Kritik direkt an Eigentümerschaft und Liegenschaftsverwaltung (etwa in einer Informationsveranstaltung), aber auch an potenzielle Verbündete wie den Quartierverein, den Mieterinnen- und Mieterverband und die Presse – und nicht zuletzt auch uns als Forschende. Weiter versuchen sie, sich über die lokale Politik und Verwaltung Gehör zu verschaffen.

Den Menschen geht es nicht darum, Wohnungssanierungen oder -neubauten grundsätzlich infrage zu stellen – im Gegenteil: Den befragten Mieter*innen ist klar, dass Liegenschaften saniert werden müssen, dass Wohnraum neu geschaffen werden muss und dass es gewisse ökonomische Zwänge gibt. Was sie aber nicht akzeptieren wollen, ist die Art und Weise dieser Immobilienentwicklungsprozesse, in denen die betroffenen Mieter*innen und deren Erleben nichts zählten und ihre Bedürfnisse schlicht übergangen würden.

Weitere Kritik richtet sich darauf, wie Eigentümerschaft und Liegenschaftsverwaltung mit den betroffenen Mieter*innen umspringen, das heißt wie der Kündigungsprozess ›abgewickelt‹ wird. Angesichts dessen fühlen sich die Menschen unwürdig behandelt. Damit einher geht der Kritikpunkt, fremdbestimmt zu werden, nicht mehr über die eigene Wohnsituation verfügen zu können. Spezifischere Kritikpunkte betreffen unter anderem die Kommunikation seitens der Entscheidungsträger*innen, zum Beispiel die kalte Sprache, die Unerreichbarkeit

der Eigentümerschaft, die sich mittels der Verwaltung abschirmt, so dass niemand die Sorgen und Nöte der Mieter*innen hört und aufnimmt.

Weiter wird explizit der Zeitdruck kritisiert: Die (teilweise) kurzen Kündigungsfristen setzen die Menschen unter Stress. Aber auch eine lange Zeit ohne klare Kommunikation und Information steht in der Kritik (Siedlung *Stadtpark*). All dies schränkt die Handlungsfähigkeit der betroffenen Mieter*innen ein – manche von ihnen vermuten sogar, dass dies ein bewusstes strategisches Ziel der Eigentümerschaft und Liegenschaftsverwaltung sei.

Voraussetzung für diese Art des Kritikübens ist ein Wissen und eine kritische Auseinandersetzung mit der Funktionsweise von Wohnungsmärkten und deren Akteur*innen, etwa damit, dass ja gerade die Mieter*innen die strukturelle Voraussetzung dafür sind, dass Pensionskassen mit ihren Wohnungen Geld verdienen können. Dahinter steht auch ein ausgeprägtes Bewusstsein sozialer Ungleichheit und Ungerechtigkeit. Aus der Kritik ergibt sich die Forderung nach gesetzlichen Regelungen, die die Praktiken der Eigentümerschaften und Liegenschaftenverwaltungen eindämmen. Weiter kritisch bewertet werden die Auswirkungen der Art und Weise der Wohnungskündigung, nämlich die Fremdbestimmung und eigene Ohnmacht, der man als Mieter*in kaum etwas entgegensetzen kann. Kritik richtet sich zudem gegen andere betroffene Mieter*innen, etwa bezüglich der Frage, ob gegenüber Eigentümerschaft und Liegenschaftsverwaltung eine konfrontative oder eine konsensorientierte Strategie zu bevorzugen sei.

Sich (kollektiv) zur Wehr setzen

Trotz eingeschränkter Handlungsfähigkeit führt die Kritik bei einigen dazu, dass sie *sich aktiv zur Wehr setzen* gegen die Wohnungskündigung – überwiegend gemeinsam mit anderen: Sie tun sich zusammen, um gemeinsam bei der Eigentümerschaft und der Hausverwaltung zu protestieren, mit dem Ziel, den Wohnungsverlust entweder noch abzuwenden oder aber zumindest eine Fristerstreckung bis zum Auszug zu erwirken. Sie kollektivieren sich aber auch, um gemeinsam rechtliche Schritte einzuleiten, etwa indem sie den Mieterinnen- und Mieterverband einschalten oder gleich vor Gericht ziehen. Weiter verbünden sie sich mit anderen Akteur*innen wie zum Beispiel dem Quartierverein oder Lokalpolitiker*innen. Und schließlich nehmen sie auch Kontakt zu Medien auf, um die Öffentlichkeit auf ihre Lage aufmerksam zu machen. Ob und wie sich die Menschen kollektiv zur Wehr setzen oder nicht, hängt von verschiedenen Aspekten ab: Die Kollektivierung des Widerstandes ist förderlich, selbst dann, wenn sie den Menschen individuell keinen Nutzen (mehr) bringt, weil sie zum Beispiel schon eine Wohnung gefunden haben. Das Ernstnehmen und die Unterstützung seitens des Mieterinnen- und Mieterverbandes, das Interesse und die Aufmerksamkeit seitens der Medien und der Politik bestärken die Menschen in ihrem Widerstand. Um Forderungen zu formulieren, sind Wissensressourcen hilfreich, zum Beispiel

über rechtliche Grundlagen. Hinter dem Widerstand steht die Haltung der Mieter*innen, dass ihnen Unrecht geschieht, dass sie unverschuldet und ungewollt in eine Notlage geraten sind, die sie sich nicht gefallen lassen wollen. Auch biografische Erfahrungen mit Protesten tragen dazu bei, dass die Menschen in der Situation der Wohnungskündigung eine widerständige Strategie wählen.

Insbesondere die Mieter*innen eines Hauses der Siedlung *Bürgerstraße* sind als Wehrhafte aufgefallen, die schon sehr lange vor Ort wohnen und sich mehrheitlich kennen. Demgegenüber engagieren sich aus den anderen beiden Häusern nur vereinzelt Personen in dieser Gruppe. Dementsprechend bröckelt der Widerstand relativ rasch; verschiedene Umstände führen dazu, dass die Betroffenen ihr Engagement aufgeben, weil sie keinen Sinn mehr darin sehen. Ein weiteres Hindernis auf dem Weg zum Widerstand gegen die Wohnungskündigung ist die Sorge um das persönliche Wohl: Einige, so die Auskunft in den Interviews, würden die Öffentlichkeit meiden, weil sie Angst hätten, das Gesicht zu verlieren oder sogar ihrer beruflichen Laufbahn zu schaden. Darunter sind auch Mieter*innen, die sich zuerst exponiert hätten, denen dies aber dann zu viel geworden sei. In der Folge versiegt der Widerstand, der Austausch innerhalb der (engagierten) Gruppe von Bewohner*innen nimmt ab, die Kontakte untereinander verflüchtigen sich. In der Siedlung *Bürgerstraße* führen die verschiedenen widerständigen Umgangsweisen zu einem Zeitgewinn: Die Eigentümerschaft kommt – unter anderem unterstützt vom Mieterinnen- und Mieterverband und angetrieben durch kritische Medienberichte – zumindest mit einer Fristerstreckung entgegen.

Taktieren

Angesichts der Wohnungskündigung entwickeln einige Befragte spezifische *Taktiken*, die ihnen in der misslichen Lage bestmöglich helfen sollen. Sie gehen planmäßig vor mit dem Ziel, ihre Handlungs- und Entscheidungsfähigkeit im Hinblick auf ihre aktuelle respektive spätere Wohnsituation aufrechtzuerhalten. Ein solcher Plan wird strategisch verfolgt, indem verschiedene auf diesen einwirkende Faktoren bedacht werden, beispielsweise die Möglichkeit, mit einer gerichtlichen Einsprache zur Verhinderung des Wohnungsverlustes zu scheitern, die Möglichkeit, auf dem angespannten Wohnungsmarkt keine passende Wohnung zu finden, oder die Möglichkeit, von der Eigentümerschaft und Verwaltung nicht wie erwartet unterstützt zu werden. Daraus ergeben sich konkrete Vorgehensweisen, manchmal auch Doppelstrategien, etwa wenn vorsorglich eine Wohnung gekauft und zugleich der Widerstand aufrechterhalten wird oder wenn bewusst Wohnungsangebote der Eigentümerschaft und Verwaltung abgelehnt werden, mit dem Ziel, ein besser passendes Angebot, zum Beispiel im Quartier, zu bekommen.

Akzeptieren

Die Umgangsweise *Akzeptieren* zeigt sich zumeist in einer späteren Phase nach Erhalt des Kündigungsschreibens. Bei einigen entsteht eine akzeptierende Haltung, obwohl immer noch ein innerer Widerstand gegen das Wegmüssen da ist. Für andere ist das Akzeptieren ein rationalerer Prozess, verbunden mit der Haltung, dass man gleichwohl privilegiert sei, weil andere viel mehr unter der Kündigungssituation zu leiden hätten. Zu dieser Haltung trägt auch das Selbstverständnis als Mieter*in bei, das den Gedanken der prinzipiellen Kündbarkeit einer Wohnung einschließt. Allerdings heißt dies für die Betroffenen nicht, dass sie alles akzeptieren müssen, insbesondere nicht die Art und Weise der Sanierung und die schlechte Behandlung seitens der Eigentümerschaft und der Liegenschaftsverwaltung.

Die Haltung, dass die Situation als solche aber zu akzeptieren sei, gründet auch in der (wahrgenommenen) Unveränderbarkeit derselben: Die Mieter*innen wissen oder machen mit der Zeit die Erfahrung, dass sie ihre Lage nicht verändern können. Dementsprechend erscheint es zielführender, den Wohnungswechsel zu akzeptieren, als (weiter) zu opponieren.

Kompromisse eingehen

Die betroffenen Mieter*innen müssen früher oder später eine neue Wohnung finden, manche sind bereits an einen anderen Ort gezogen. In den meisten Fällen stellt die neu bezogene oder in Aussicht stehende neue Wohnung subjektiv keine Verbesserung der Wohnsituation dar; vielmehr handelt es sich um einen *Kompromiss*, den die Menschen mit dem Umzug dorthin *eingehen*. Die ›Kompromisswohnung‹ ist mitunter am subjektiv falschen Ort, im falschen Quartier, in der falschen Nachbarschaft, falsch ausgestattet und in der falschen Preiskategorie (zu teuer). Gleichwohl entscheiden sich die Menschen, diesen Kompromiss einzugehen, etwa weil sie befürchten, ohnehin nichts Besseres zu finden, oder weil sie sich dafür entscheiden, von der ›Kompromisswohnung‹ aus dann etwas wirklich Passendes zu suchen. In der Folge zeigt sich für einige Interviewte, dass sie bereits kurze Zeit nach Einzug in die neue Wohnung wieder auf Wohnungssuche sind, diesmal aber mehr Zeit und Selbstbestimmung haben als nach der Kündigung des früheren Mietverhältnisses.

Resignation

Eine andere Umgangsweise ist das *Resignieren* angesichts der als unveränderbar wahrgenommenen Lage infolge der Wohnungskündigung. Anders als das Akzeptieren, das von vornherein die gewählte Umgangsweise sein kann, folgt das Resignieren in der Regel auf eine Reihe von aktiv auf Veränderung zielenden Umgangsweisen, insbesondere *Kritik üben* und *Widerstand leisten*. So machen einige die Erfahrung, dass es sie viel Zeit und Kraft kostet, sich (gemeinsam) gegen die

Praktiken und Folgen der Wohnungskündigung zu wehren – sich dies am Ende aber nicht lohnt, etwa weil die Gruppe der Mieter*innen vor Gericht scheitert (wie auch Gerichtsgänge anderer Gruppen aus anderen Siedlungen, von denen sie hören, ebenfalls ins Leere laufen). In der Folge versiegt der Kampfgeist und es treten Ernüchterung, Enttäuschung und Resignation ein.

Um eine Umgangsweise ringen/keine Umgangsweise

Abschließend lassen sich eine Reihe von Beobachtungen zusammenfassen, die *keine eigentlichen Umgangsweisen* darstellen respektive erst einmal nur das Ringen darum. Immer wieder finden sich im Datenmaterial Episoden, in denen deutlich wird: Die betroffenen Mieter*innen finden keine Umgangsweise, sie erscheinen wie gelähmt angesichts der misslichen Lage, in der sie sich durch die Wohnungskündigung wiederfinden. Die Traurigkeit über den (bevorstehenden) Verlust verhindert, dass die Betroffenen einen Umgang mit ihrer Situation finden können. Und selbst wenn sie etwas unternehmen, zum Beispiel rasch in eine andere Wohnung ziehen, können sie sich handlungsunfähig fühlen. Denn sie reagieren bloß auf eine akute äußere Notsituation und suchen in dieser nach wie vor nach einer Umgangsweise, die ihnen aus ihrer leidvollen Situation heraushilft; sie schaffen es (vorerst) nicht, proaktiv mit dieser umzugehen; die Niedergeschlagenheit, das Gefühl von ›Heimatlosigkeit‹, der gefühlte Druck bleiben aufrecht.

Diese 12 dargelegten Umgangsweisen sind verdichtet aus den in den Unterkapiteln 5.1 bis 5.4 ausgeführten individuellen und kollektiven Umgängen mit dem *Erleben und den Effekten der Wohnungskündigung*. Sie alle gehen einher mit spezifischen intervenierenden Bedingungen und haben spezifische Folgen, die hier gleichfalls kurz erläutert wurden. Sowohl das Erleben der Kündigung als auch die dargelegten Umgangsweisen stehen in engem Zusammenhang mit dem erlebten Prozess des *Entmietetwerdens*. Auf diesen wird im folgenden Kapitel 6 nun näher eingegangen, wiederum aus der Perspektive der betroffenen Mieter*innen.

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 machttheoretischen 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 Fünfzimmerwohnung 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 zuspitzen 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 zwinge 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 Ilic (*Stadtpark*) – 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, Stadtpark)

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 setzten. 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 *Entmietetwerden*s 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 liebgewonnenen 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 Zückerli, 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 gerngehabt 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 Altmieter*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 Zwischennutzung 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 »grauenhaft« 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*nnen 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 vorgetragen 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 Reagieren 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 Abgeklärtheit 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 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 Ilics 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 Ilic 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 Ilic, dass es trotz des Wandels für sie »wirklich nichts Schlechtes gibt zum Sagen« und sie deshalb auch nicht wegwollen 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 spielt 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 anonymer 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 geheißen. Aber wir haben uns dann immer gefragt, wann kommt er, wann kommt er. Dann haben wir angerufen. Und dann ist er gekommen […].« (Frau Illic, 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* – *Ungewissheit 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 folgenlos 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 verdeutliche den Interessenkonflikt, der für eine marktförmig organisierte Wohnraumversorgung, besonders in Zeiten von Nullzinspolitiken, prägend sei (ebd.).

Dass diese Facette im *Stadtpark* 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 *Stadtpark*. 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 *Stadtpark* 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 *Stadtpark* auf der anderen Seite deutliche Unterschiede bestehen respektive diese Strategien im *Stadtpark* 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 Renditelogik 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 *Stadtpark*)

In der Siedlung *Stadtpark* 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 *Stadtpark* 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 *Stadtpark* 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 *Stadtpark* 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 *Stadtpark* 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 *Stadtpark* 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 »Datensetzer« (ebd.: 30), nämlich die Eigentümerschaften und Verwaltungen.

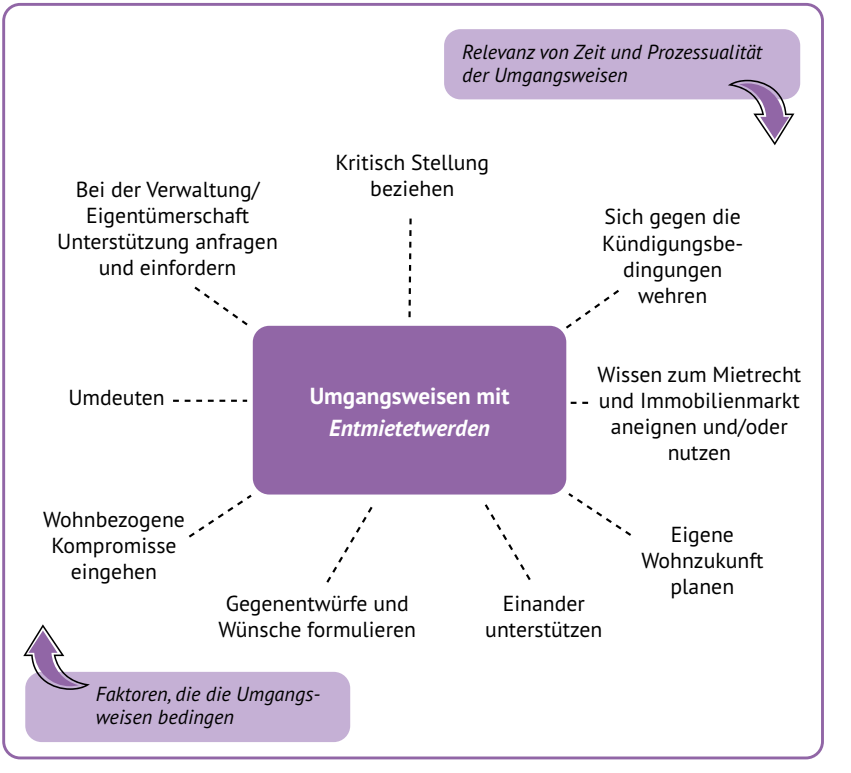
6.6 Zusammenfassung zu den Umgangsweisen mit dem *Entmietetwerden*

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 Handlungsohnmacht 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 *Stadtpark*. 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 wiederständig 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 *Stadtpark*, 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.

7. Ereignisdeutungen rund um die Ursachen, den Verlauf und die Folgen der Wohnungskündigung

Anja Speyer, Eva Lingg und Christian Reutlinger

Im nachfolgenden Kapitel widmen wir uns dem letzten der drei zentralen Phänomene, die mit Blick auf die leitende Forschungsfrage in diesem Buch entfaltet werden: den *Ereignisdeutungen der betroffenen Mieter*innen*. Dessen Kern beinhaltet die Sichtweisen der Mieter*innen auf die Ereignisse rund um die Ursachen, den Verlauf und die Folgen der Wohnungskündigung. Dadurch werden aus der Sicht der Betroffenen die Sachverhalte, die zur Wohnungskündigung geführt und den prozessualen Ablauf des *Entmietetwerdens* begleitet haben, sowie der erlebte Prozess des *Entmietetwerdens* selbst genannt und dessen Auswirkungen auf das Leben der einzelnen betroffenen Mieter*innen und in weiterer Folge für das soziale Miteinander innerhalb der Liegenschaft, in der Nachbarschaft und im Quartier dargestellt.

Die uns gegenüber offengelegten Sichtweisen verstehen wir als Ereignisdeutungen, denen ein subjektiver Prozess des Erkennens und (Re-)Konstruierens im Interview vorausgeht. Im Gespräch ordnen die Betroffenen die Ereignisse und verknüpfen diese mit ihren Erkenntnissen und Meinungen beziehungsweise sie ›durchleuchten‹ die Genese der Wohnungskündigung sowie den dazugehörigen Prozess und stellen Zusammenhänge zwischen bestimmten Ereignissen und Akteur*innen her. Gemäß der Logik der stark narrativ gehaltenen Leitfadeninterviews, die den interviewten Mieter*innen Raum für Erzählungen, Argumentationen, Deutungen lassen (siehe Kapitel 3.2), haben die Befragten die Möglichkeit, die von ihnen bereits getätigten Aussagen im Laufe des Gesprächs zu bestätigen, zu revidieren oder zu ergänzen. Die bereitwillige Teilnahme an den Interviews für die vorliegende Untersuchung, die Interviewsituation und die Beantwortung unserer Fragen verstehen wir als Umgang der Mieter*innen mit der Wohnungskündigung, denn ihnen bietet sich – salopp formuliert – die Möglichkeit, in einem geschützten Rahmen ›Dampf abzulassen‹, ihre Sichtweise mitzuteilen und über das bisher Erlebte zu sprechen.

Die befragten Mieter*innen nehmen in den Interviews Deutungen vor, in denen sie das Geschehen rund um den sie betreffenden Verdrängungsprozess in Bezug zu der sie umgebenden *Welt* setzen. In Anlehnung an den Begriff der *sozialen Welt* (siehe beispielsweise Schütze 2016a, 2016b; Zifonun 2016) teilen uns die

Personen in den Gesprächen somit ihre »Erfahrungszusammenhänge« (Schütze 2016a: 78) mit. Die Mieter*innen gewähren uns Einblicke in ihre *Welt*, setzen uns über für sie relevante Ereignisse, Aktivitäten, Subjekte und Objekte und ihre damit verknüpften Verdrängungserfahrungen und Vorstellungen in Kenntnis und stellen Bezüge zu sozialen, sozialräumlichen, ökonomischen, politischen, gesellschaftlichen Themen, Entwicklungen und Veränderungen her. Wir sprechen somit von einer Welt, in die ein Mensch eingebettet ist, die er wahrnimmt und in der er auf sich selbst Bezug nimmt. In dieser Welt bilden die darin befindlichen Elemente der physisch-materiellen Umwelt und Gebilde der sozialen Umwelt eine Ordnung, die vom Subjekt täglich aufs Neue bewertet und organisiert wird. An dieses Weltverständnis schließen aktuelle sozialgeografische Diskussionen an, welche Räumlichkeit als spezifische Form gesellschaftlicher Wirklichkeit und des (geografischen) Weltbezugs verstehen – als *Welt-Bindungen* beziehungsweise *Aneignungen* der Welt (Werlen/Reutlinger 2019). »Dementsprechend wird die Welt-Bindung, die Art und Weise, wie die Handelnden ›Welt‹ zu sich bringen, in ihre Tätigkeitsabläufe integrieren und somit zu eigen machen, zum Ort des Geschehens, zur handlungszentrierten Fokussierung der Weltsicht, des geographischen Weltbildes« (Werlen 2015: 88). Basierend auf dieser theoretischen Leitlinie haben wir aus den Perspektiven der befragten Mieter*innen das Phänomen *Ereignisdeutungen rund um die Ursachen, den Verlauf und die Folgen der Wohnungskündigung* herausgearbeitet und die vier Facetten (7.1 bis 7.4) abgeleitet, die wir nun genauer darstellen.

Anhand der von uns gemachten Beobachtungen und der Auswertung des Interviewmaterials aus den Befragungen von betroffenen Mieter*innen haben wir im Rahmen der Untersuchung und gemäß der Grounded Theory bisher zwei Phänomene und die damit in Zusammenhang stehenden Umgangsweisen herausgearbeitet: *Erleben und Effekte der Wohnungskündigung* und *Entmietetwerden* (siehe Kapitel 6 und 7). Das nun vorliegende dritte Phänomen basiert auf Interviewmaterial aus den Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße*, denn aus den Interviews mit den Mieter*innen in der Liegenschaft *Stadtpark* sind keine Umgangsweisen hervorgegangen, die zur Bildung des Phänomens beigetragen hätten. Begründen lässt sich dieser Umstand unserer Ansicht nach damit, dass die Befragten aus der Siedlung *Stadtpark* zum Zeitpunkt der Interviews erst vor Kurzem die Wohnungskündigung erhalten haben. Die Mieterschaft stand somit gerade erst am Anfang des *Entmietetwerdens*, denn der Auszugstermin lag noch in weiter Ferne, mehr als zwei Jahre, und somit war der bevorstehende Auszug noch nicht präsent. Zudem gewannen wir den Eindruck, dass manche Mieter*innen in dem Prozess auf die Unterstützung der städtischen Liegenschaftsverwaltung vertrauen. Auch das Vorgehen der städtischen Liegenschaftsverwaltung erweist sich unserem Eindruck nach im Vergleich zu den Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße* als weniger offensiv. Weil die Siedlung *Stadtpark* im Phänomen *Ereignisdeutungen* nicht präsent

ist, führen wir in Kapitel 7.5 keinen umfassenden systematischen Vergleich zwischen den drei Fällen durch.

Das Phänomen *Ereignisdeutungen der Mieter*innen rund um die Ursachen, den Verlauf und die Folgen der Wohnungskündigung* lässt sich in vier Facetten (Kapitel 7.1 bis 7.4) unterteilen, welche jene Sachverhalte aufzeigen, die aus der Sicht der Betroffenen zur Wohnungskündigung geführt und den Prozess des *Entmietetwerdens* in Gang gesetzt haben.

Die Erzählungen der Mieter*innen ermöglichen es uns, das Erleben des prozesshaften *Entmietetwerdens* nachzuvollziehen und die Auswirkungen auf individueller und nahräumlicher Ebene (Liegenschaft, Nachbarschaft, Quartier) zu begreifen. Das dritte Phänomen der *Ereignisdeutungen* unterscheidet sich jedoch von den Phänomenen *Erleben und Effekte der Wohnungskündigung* und *Entmietetwerden* darin, dass die Perspektiven der Mieter*innen sowohl den Kern des Phänomens *Ereignisdeutungen* bilden als auch einen kommunikativen Umgang mit dem Prozess der Wohnungskündigung darstellen. In Kapitel 7 konzentrieren wir uns daher auf die uns gegenüber geschilderte Gesamtlage der Ereignisse rund um die Wohnungskündigung.

Damit verorten wir die Umgangsweisen mittels Deutungen der Ereignisse, die wir in Kapitel 7.6 zusammenfassen werden, auf einer kommunikativen Ebene, da das Interview selbst auch zum Umgang beiträgt.

In den nun folgenden Kapiteln 7.1 bis 7.4 stellen wir die vier Facetten des Phänomens (Grounded Theory: Subphänomene) dar. Kapitel 7.1 widmet sich der *nahräumlichen Ein-/Entbettung*, die den Grad der sozialen Integration der interviewten Mieter*innen und der Verbundenheit zur Wohnung und zum Wohnumfeld umfasst und das Handeln der einzelnen Bewohner*innen beeinflusst. Das daran anschließende Kapitel 7.2 thematisiert die *individuelle (Ohn-)Macht*, die die befragten Mieter*innen erleben. Einerseits wird aufgezeigt, inwiefern die Entwicklung eines Quartiers durch das Zutun der Bewohner*innen vorangetrieben werden kann; andererseits, wie Entwicklungen in einem Quartier das Leben der Bewohner*innen nachhaltig negativ beeinflussen können. Daran anschließend greifen wir die Facette *öffentliches und politisches (Des-)Interesse* in Kapitel 7.3 auf, welches die Folgen der fehlenden ›Sichtbarkeit‹ der Mieter*innen in der Öffentlichkeit beschreibt, aber auch, inwiefern einzelne Mieter*innen durch das ›Sichtbarwerden‹ wohltuende Unterstützung erfahren haben. Und zum Schluss widmen wir uns in Kapitel 7.4 der *(fehlenden) Verantwortlichkeit* bei Akteur*innen der Siedlungsentwicklung sowie den Forderungen und Wünschen, die die Mieter*innen an diese und künftige Sanierungsprojekte richten. Die einzelnen Facetten des Phänomens der Ereignisdeutungen verstehen wir als Puzzleteile, die ein von uns zusammengesetztes Bild ergeben und zur Beantwortung der leitenden Forschungsfrage nach dem individuellen Erleben und dem Umgang mit einer Wohnungskündigung im Zuge von baulichen Aufwertungen und/oder Verdichtungen beitragen.

Mit Kapitel 7.5 schließen wir dann an die Darstellung der vier Facetten mit einer Zusammenfassung an, in der wir auch die zentralen Inhalte des Phänomens der *Ereignisdeutungen* darlegen. Zudem gehen wir darauf ein, welche Funktion das Verstehen der Gesamtlage, in die die betroffenen Mieter*innen eingebettet sind und die wir als *Verdrängungskonstellationen* bezeichnen, übernimmt. Die dazugehörigen theoretischen Ausführungen über die *Verdrängungskonstellationen* haben wir in Kapitel 7.5 bewusst ausführlicher gehalten als den emotionstheoretischen Bezug in Kapitel 5.5 und den machttheoretischen Bezug in Kapitel 6.5. Im abschließenden Kapitel 7.6 fassen wir die Umgangsweisen mittels der Ereignisdeutungen zusammen und zeigen auf, wie die einzelnen Ereignisdeutungen sowohl Perspektiven auf die Wohnungskündigung als auch Umgangsweisen darstellen. Wie in den Kapiteln 5 und 6 wurden die Umgangsweisen am Ende geclustert, verdichtet und abstrakt, ohne Bezug zu den einzelnen Personen herzustellen, beschrieben.

7.1 Nahräumliche Ein-/Entbettung

Im Zuge der Auswertung der Interviews haben wir darauf geachtet, wie die Mieter*innen ihren *Nahraum* (siehe dazu Lingg/Stiehler 2010: 170) und ihr darin eingebundenes *Wohnumfeld* beschreiben und benennen. In diesem liegt ihr Wohnort und sie beschreiben das Umfeld, in das sie sich als Wohnende, als Nachbar*innen, als Quartierbewohner*innen mehr oder weniger *eingebettet* beziehungsweise eingebunden fühlen. Die Gespräche mit den einzelnen Mieter*innen zeigen aber auch, dass belastende oder störende Prozesse und Aktivitäten im Kontext der Verdrängung, aber auch darüber hinaus, zu einer Entfremdung, einem Sich-Loslösen beziehungsweise zu einer *Entbettung* führen können. Dieser Beobachtung sind wir bei der Auswertung der Interviews nachgegangen, denn mit Ein- und Entbettung sind sozialräumliche und emotionale Aspekte verknüpft, die das Erleben und den Umgang der Verdrängung beeinflussen und auch durch diese beeinflusst werden und somit für die Interpretation der Daten wichtig sind.

In den Interviews stellen die befragten Personen immer wieder Bezüge zum Nahraum, dem Wohnumfeld und dem Wohnort her. Uns hat sich gezeigt, dass die Mieter*innen Begriffe wie *Quartier* oder *Nachbarschaft* zwar gebrauchen, damit jedoch nicht immer das Gleiche meinen. Den Begriffen liegen unterschiedliche Auffassungen zugrunde. Dementsprechend impliziert für manche Interviewpartner*innen der Begriff *Quartier* sozialräumliche Aspekte wie *Gemeinschaft* oder *Lebensqualität*, während er für andere nur ein alternativer territorialer Begriff für das Wohngebiet ist. Anhand der *nahräumlichen Ein-/Entbettung* lassen sich die Dimensionen der unterschiedlich stark beziehungsweise gering ausgeprägten Verbindungen der Mieter*innen zur *physisch-materiellen Umwelt* und/oder zur *sozialen Umwelt* sowie die Reichweiten der Einbettung in die nähere Umgebung

abbilden. Dadurch können wir unter anderem auf die Ausprägung der emotionalen Verbindung von interviewten Personen zu ihrem engeren Umfeld und dessen Bedeutung für sie schließen. Beides verstehen wir als einflussgebende Faktoren für den Umgang der Mieter*innen mit der Kündigungssituation und dem Verlust der vertrauten Wohnung (siehe Kapitel 7.7). Je nach Mieter*in können die Bezüge zur physisch-materiellen Umwelt (z.B. Gebäude, Plätze, Parks, Infrastruktur, Natur) und zur sozialen Umwelt (z.B. Nachbarschaft, Familienmitglieder und Freund*innen in naher Umgebung, Kontakte zu Mitarbeiter*innen im Stamm-Supermarkt) stark, gering oder zueinander asymmetrisch ausgeprägt sein.

Insgesamt betrachtet gibt die Facette nahräumliche Ein-/Entbettung das Ausmaß des individuellen Eingebundenseins der befragten Personen in ihre Hausgemeinschaft, in die Nachbarschaft und in das Quartier, wie sie sich ihnen gegenüber positionieren sowie deren Relevanz für die einzelnen Personen wieder. Die Reflexion von Begriffen wie *Quartier* oder *Nachbarschaft* sowie ihr Einsatz haben uns in der Analyse – wie eingangs angesprochen – bereits darauf verwiesen, dass die Bedeutung der einzelnen Begriffe variieren kann und ihre Verwendung nicht deckungsgleich erfolgt. Diese Abweichungen sind wichtige und zu berücksichtigende Indizien, um die Bezüge zur *nahräumlichen Ein-/Entbettung* und die damit vollführten Positionierungen der Mieter*innen zu deuten. Diese Erkenntnis haben wir als strukturierendes Moment für die vorliegende Facette aufgegriffen, wonach die Verbindungen der dargestellten Personen zur physisch-materiellen Umwelt und/oder zur sozialen Umwelt sowie die Reichweite ihrer Einbettung in die nähere Umgebung in einem Spektrum variieren, das von einer stark ausgeprägten, intensiven Bindung zu einer relativ losen bis kaum kommunizierten Bindung reicht.

Die in der *Bürgerstraße* wohnhafte, circa sechzig Jahre alte Frau Lantos, die wir, wie unter anderem in Kapitel 6.2 erwähnt, als sehr scharfsinnige und reflektierte Person wahrgenommen haben, stellt im Gespräch Bezüge zwischen der Kündigung und den nahräumlichen Entwicklungen sowie den Aufwertungstendenzen im Quartier her. Da sie seit mehr als dreißig Jahren in der *Bürgerstraße* lebt, kann sie den Wandel ihres Quartiers über einen langen Zeitraum beschreiben. Sie wirkt mit dem Quartier eng verbunden und ist in dieses sozial gut integriert. Ein gut funktionierendes Quartierleben verkörpert für sie Lebensqualität und sie ist davon überzeugt, dass dies auch für weitere Bewohner*innen gilt. Als Bewohnerin habe sie immer dafür gekämpft, das Quartierleben aufrechtzuerhalten. Zusammen mit anderen engagierten Eltern habe sie sich unter anderem aktiv für eine kindergerechte Umgebung eingesetzt, denn vor mehr als dreißig Jahren seien Prostitution und Drogenkonsum alltägliche, prägende Bestandteile des Quartiers gewesen. Besonders spannend ist bei Frau Lantos, dass sie das von ihr beschriebene Engagement aus den vergangenen Jahrzehnten – zur Verbesserung der lokalen Qualitäten und deren Erhalt sowie zur Förderung des Lebens im Quartier – als

mitbestimmenden Faktor für die Aufwertung des Quartiers bewertet: Sie habe dadurch an ihrem »eigenen Ast gesägt« (Frau Lantos, *Bürgerstraße*); eine Facette der Ereignisdeutungen, der wir in Kapitel 7.2 auf den Grund gehen.

Auch wenn die unbeliebte Prostitution und der nicht gerne gesehene Drogenhandel sowie -konsum in dem Quartier nicht mehr (offenkundig) stattfinden und sich das ehemalige Außenquartier zum Positiven gewandelt hat, will Frau Lantos dort nicht mehr wohnen. Denn die lokalen Aufwertungsprozesse haben einen von Frau Lantos als negativ wahrgenommenen strukturellen und kulturellen Wandel hervorgebracht. Sie ist davon überzeugt, dass eine Stadt ein »Herz [braucht], das dort schlägt« (Frau Lantos, *Bürgerstraße*). Folgt man ihrer weiteren Erzählung, dann entwickelt sich bei uns die Vorstellung eines ehemalig lebendigen, nun sterbenden Quartiers, dessen Herz immer schwächer schlägt: Teilweise würden kleine, vertraute Geschäfte im Quartier verschwinden und Restaurants hätten nur noch zur Mittagszeit offen, weil abends die Gäste ausblieben. Wir gewinnen somit immer mehr den Eindruck, dass sich die vormals hohe soziale und emotionale Bindung von Frau Lantos an das Quartier mehr und mehr abgeschwächt hat; ein Umstand, der ihr den Umgang mit der Wohnungskündigung und den bevorstehenden Umzug in einen anderen Stadtteil erleichtert und für sie zum Ausgangspunkt für einen Neuanfang wird. In Kapitel 7.7 werden wir ihr Beispiel wieder aufgreifen und erläutern, was das konkret für den Umgang mit der Erfahrung der Wohnungskündigung bedeutet.

Auf eine immer noch starke bestehende Verbindung mit ihrem ehemaligen Wohnumfeld stoßen wir bei Frau Manser aus der Siedlung *Wiesentalweg*. Wir kennen sie bereits unter anderem aus Kapitel 5.2 als Interviewpartnerin, die ihre Eindrücke anschaulich durch ihre metaphorische Sprache verdeutlicht. Zum Zeitpunkt der Interviews wohnt sie mit ihrer Familie bereits in einer neuen Wohnung in einem nahegelegenen Dorf. Im Gespräch erzählt sie von den Qualitäten und Eigenschaften des Quartiers und blickt zurück auf ihr dortiges Leben:

> »Und wir haben im [Wiesentalweg] auch eine wunderschöne Aussicht gehabt. Dazu haben wir ein sehr ruhiges Quartier gehabt und eigentlich zu einem Preis, wo man sich das leisten kann. Also vor allem für so den Mittelstand oder auch die, die weniger haben, ist das eigentlich ein Quartier gewesen, das halt wirklich ideal gewesen ist. Im Gegensatz zu dem, was wir da haben, das hätten wir uns vor zehn Jahren, als die Kinder klein gewesen sind, eigentlich gar nicht leisten können.« (Frau Manser, Wiesentalweg)

Sie stellt ihre Wertschätzung für das Zusammenleben der Bewohner*innen in den Vordergrund, wenn sie exemplarisch von den ehemaligen Quartierfesten berichtet und erklärt, dass man untereinander das Prinzip von ›Leben und Leben lassen‹ praktiziert habe. Ihr *Wir*-Gefühl drückt sich immer wieder in ihrer geschilder-

ten Wahrnehmung der gelebten Zusammengehörigkeit in der Siedlung aus und mündet in einer positiv konnotierten Vorstellung eines dörflichen Zusammenlebens im städtischen Kontext. Dieses fungiert als ein Idealbild einer Gemeinde, in der man sich kennt und wie in einer »großen Familie« zusammenlebt. Im Laufe des Interviews nutzt sie den Begriff »Ghetto« als Gegenentwurf zu ihrer positiven Vorstellung, ihrer Beschreibungen des quasi dörflichen Zusammenlebens innerhalb einer städtischen Siedlung. Sie spezifiziert den Begriff »Ghetto« zwar nicht näher, aber aus dem Kontext des Gesprächs können wir schließen, dass sie darunter eine heruntergewirtschaftete Gegend versteht, in der Haushalte – vorwiegend mit einem geringen Einkommensniveau sowie mit einem hohen Anteil an Ausländer*innen – wohnen. Das Ghetto wird somit zu einem Sinnbild für den sozialen Abstieg, wenn sie behauptet, dass leistbares Wohnen für Familien des Mittelstandes »eigentlich nur noch so irgendwo fast in einem Ghetto« möglich sei.

Die positiven Zuweisungen von Frau Manser zu ihrem ehemaligen Quartier ergeben hingegen das Bild eines Wohnumfeldes, in dem man als Bewohner*in Wurzeln schlagen kann, soziale Kontakte wachsen können und Begegnungen mit Nachbar*innen und weiteren Bewohner*innen des Quartiers möglich sind. Dadurch, dass sie über Jahrzehnte gerne dort gewohnt hat, hat das Quartier ihre Biografie des Wohnens geprägt. Sie spricht eindeutig davon, dass sie und ihre Familie dort glücklich gewesen seien und dass es ihnen gut gefallen habe.

> »[W]ir haben das geschätzt und wir sind auch dankbar gewesen, dass wir das haben durften. Also dass wir uns das, dass wir wirklich in diesem Quartier haben wohnen dürfen […].« (Frau Manser, Wiesentalweg)

Das Wohnen in der Liegenschaft der Siedlung *Wiesentalweg* hat sie sogar so weit geprägt, dass sie dem Wohnumfeld charakterbildende Eigenschaften zuschreibt:

> »Ich merke es ja nur schon bei den Kindern. Und ich bin froh, unsere sind zum Glück immer am Boden geblieben. Bin ich froh, sind noch so Bodenständige so, und das haben wir ihnen da weitergeben können und ich bin froh, dafür hat sicher auch dieses Quartier geführt. Wir haben auch den [UNV.] gerade in der Nähe gehabt, halt auch noch viel so Bauernhäuschen. Und ich bin froh, haben wir nicht in so einem top modernen neuen Quartier unsere Kinder aufziehen müssen. Weil da hinten, unsere Kinder haben auch von da hinten Kolleginnen gehabt und so, das sind natürlich, als wir am Anfang da gewesen sind, ist da noch nichts gewesen. Und die haben natürlich auch top moderne Wohnungen und alles, und ja, unsere sind ja meistens zu ihnen, denen hat ja das bei uns nicht äh, haben das vielleicht manchmal gar nicht verstehen, dass uns das egal ist, dass es eigentlich reicht, was wir haben.« (Frau Manser, Wiesentalweg)

Die neue Wohnung von Frau Manser und ihrer Familie befindet sich in einem nahegelegenen Dorf, circa 15 Autominuten entfernt vom ehemaligen Quartier. Das Zusammenleben innerhalb der neuen Nachbarschaft empfindet sie als separierter und den Standort beurteilt sie als weniger qualitätsvoll. Die neue Distanz zu den noch am alten Wohnort ansässigen sozialen Kontakten schmerzt sie, und sie beschreibt den Verlust des ehemaligen Konglomerats aus sozialräumlichen Eigenschaften – die Qualität der Kontakte und des Wohnumfeldes, die Art des Zusammenlebens und der Begegnungsmöglichkeiten, die geschlagenen Wurzeln – als etwas, das nun zu einer Geschichte geworden sei. An ihrem neuen Wohnort gehe es ihnen so weit gut, jedoch fehlten die sozialen Kontakte aus der früheren Nachbarschaft und die spontanen Begegnungen:

> »Es geht ja manchmal vielleicht nur um eine halbe Stunde, zum schnell etwas schwatzen, abladen, dann gehst du wieder. Und da musst du extra ins Auto irgendwo hin oder sie holen und eben, das ist ein Hin und Her, das geht gar nicht mehr. Das meine ich ja. Da hast du einmal an einem Abend im Pyjama noch zusammensitzen und hast wieder heim können. Oder auch die, hast mal einen Mantel angezogen, und das ist einfach ganz etwas anderes. Wenn ich jetzt da rüber gehe, kann ich auch nur schnell so gehen, aber ich meine, wir haben diese Beziehung nicht. Zum Beispiel sie [Anmerkung: die Nachbar*innen] haben wir den ganzen Sommer nie gesehen draußen sitzen oder so.« (Frau Manser, Wiesentalweg)

> »Sie [Anmerkung: die Nachbar*innen] haben da einen riesigen Tisch, aber ich habe die vielleicht zweimal da draußen sitzen sehen. Also es ist nicht, dass, wie so in einem Quartier, du hast wahrscheinlich, gehst anders um, als wenn du wieder so separat, dann hast vielleicht, wahrscheinlich jedes ein bisschen sein Ding, keine Ahnung, ich weiß es nicht. Ich habe das jetzt zum ersten Mal, also wir genießen es, aber es ist nie mehr das, was es gewesen ist. Nein, ein bisschen tut es schon noch weh. Also vielleicht merkt man es auch von meiner Stimme [lächelt].« (Frau Manser, Wiesentalweg)

Auch Frau Hauser aus der Siedlung *Wiesentalweg* beschreibt das Leben in der Siedlung, in die sie in den 1980er mit ihrer noch jungen Familie gezogen ist, als durchwegs positiv, es sei »wirklich eine gute Zeit gewesen«. Auch sie beschreibt die Siedlung als »Dorf«, das für sie Attribute wie Gemeinschaftssinn, Familienfreundlichkeit, gegenseitige Unterstützung, großzügigen Freiraum, Lage im Grünen, aber auch eine gute Anbindung ins Stadtzentrum vereint. Sie sei in der Siedlung »recht glücklich« (gewesen) und das Naherholungsgebiet sei »wunderschön«. Wenn die Bewohner*innen nicht gerade bei der Arbeit waren, habe man sich regelmäßig zufällig »auf einen Schwatz« oder gezielt zum Beispiel zum Picknicken mit den Kindern getroffen. Sie beschreibt gewissermaßen eine gemein-

same Grundhaltung vieler Bewohner*innen, einen impliziten Konsens über ein unverbindliches Miteinander und über die Pflege beziehungsweise den Erhalt der Siedlung und der Gemeinschaft. Dieser Zustand scheint für Frau Hauser bis zu dem Moment angehalten zu haben, als der vor Ort lebende Hauswart nach seiner Pensionierung durch eine externe Verwaltung ersetzt worden sei und sich die Bewohnerschaft durch Wegzug und den Zuzug neuer Mieter*innen zunehmend gewandelt habe. Durch den Zuzug habe sich die Bewohner*innenstruktur »[…] dann so ein bisschen durchmischt […] mit Kulturen hier [.] [Das] ist eigentlich auf die eine Seite schön, und auf der anderen Seite ist es gar nicht einfach, oder.« Ab diesem Moment sei alles »zurückgegangen« und »verfallen«. Frau Hauser bezieht dies einerseits auf die Materialität der Siedlung und meint: »Ja, und, äh, jetzt bin ich, 32 Jahre wohne ich hier oben […] und man hat schon immer gewusst: ›Man muss mal etwas machen!‹, also es ist einfach, die Außenfassade und gewisse, die Küche, Bad und so […] ist schon ein bisschen verlottert, oder.« Und andererseits beschreibt sie einen erlebten sozialen Verfall beziehungsweise ein Auseinanderbrechen der Gemeinschaft. Frau Hauser erklärt, dass sich die Gemeinschaft, die Praktiken und die Grundhaltung »›Miteinander schafft man mehr, miteinander ist man stärker!‹« durch den Zuzug neuer Bewohner*innen und eine stärkere kulturelle Durchmischung verändert hätten. Vorher habe man sich gegenseitig unterstützt und Nachbarschaftshilfe geleistet und gemeinsame Veranstaltungen wie das jährliche Quartierfest oder den Samichlaus [Nikolaus] organisiert. »Ja, es ist eigentlich wirklich ein *Wir* gewesen, nicht ein *Ich*.« Dies habe sich durch die neue Bewohnerschaft verändert: »Die haben unsere Traditionen nicht verstanden und, äh, ja, man hat dann auch kei-, also überall sind dann diese Helfer zurück, also man hat einfach nur wollen profitieren und feiern kommen und, aber nicht mithelfen.« Sinnbild für Frau Hausers Wahrnehmung ist die ehemalige »Kompostgruppe«, in der sie sich mit Nachbar*innen engagiert hat und die unter anderem immer wieder mit einer »Hockete« (Zusammensitzen) verbunden war. Diese Gruppe verkörpert für sie Zusammenhalt, Sauberkeit, Einhaltung von Regeln und Normen sowie Geselligkeit. Der von Frau Hauser erlebte und beschriebene Wandel im »Dorf« zeigt sich am Zerfall der Kompostgruppe. Sie erzählt: »Es ist dann alles ein bisschen verfallen, die Kompostgruppe hat's dann auch nicht mehr gegeben, weil es ist unmöglich gewesen, was die Leute immer dann dort reingeworfen haben, dass wir gefunden haben: ›Das ist nicht mehr zumutbar!‹« Frau Hauser bedauert den Wandel; sie findet es schade und trauert dem damaligen Zustand nach.

Frau Neumann, die sich mit ihrer Wohnung in der Liegenschaft der *Bürgerstraße* eng verbunden fühlt (siehe Kapitel 5.2) und die Praxis des ›Entmietens‹ scharf kritisiert (siehe Kapitel 6.1), erzählt vom Zusammenleben im Haus und meint, dass man dort aufeinander schaue, sich gegenseitig helfe und füreinander sorge. Jedoch nimmt sie innerhalb der Nachbarschaft zugleich eine gewisse soziale Kontrolle wahr. Frau

Neumann nimmt im Gespräch und im Vergleich mit anderen Mieter*innen aus der *Bürgerstraße* eine deutlich weniger positive Haltung gegenüber dem Quartier ein: »[I]ch merke, für mich ist ein Quartier nicht so wahnsinnig wichtig, weil es hat ja nicht einen Kern – gut, der Migros und der Coop – aber ein Kern, es hat ja keine Metzgerei, es hat nichts, oder, du triffst ja gar niemanden, oder« (Frau Neumann, *Bürgerstraße*). Sie begründet das mit dem fehlenden Kern – einem zentralen Ort, an dem Menschen aufeinandertreffen – in einem (bzw. ihrem derzeitigen) Quartier. Die in der Nähe des Hauses vertretenen Supermarktketten erfüllen ihrer Ansicht nach diese Funktion nicht. Sie stellt dann einen Vergleich zu einer Mittelstadt im Norden der Deutschschweiz her, in der ihre Eltern leben, und meint:

> »Ich meine, in [NAME-Ort] kenne ich, also ich kenne nicht mehr Leute, ich kenne mehr alte Leute, die winken mir, weil ich mit meinem Mami unterwegs bin, aber ich meine, der Chocolatier kennt mich. Wenn ich wahrscheinlich, auf dem Markt kenn ich dann die Marktfrau teilweise; weil, ich würde immer in die gleiche Metzgerei gehen, das ist dort viel kleiner und dann ist es wie, eben, das ist dann vielleicht noch, wo ich denke, es könnte mir schon auch noch gefallen dort.« (Frau Neumann, Bürgerstraße)

Die Eigenschaft, Leute zusammenzubringen, ordnet sie eher kleinen, ansässigen und handwerklichen Gewerbebetrieben, wie zum Beispiel einer Metzgerei, zu. Das Quartier, in dem sich die *Bürgerstraße* befindet, verkörpere diese Eigenschaft nicht: Dass man sich untereinander kenne, wie es in ihrem Heimatort üblich sei, das gebe es im entsprechenden Quartier nicht. Zum Ende der Aussage kristallisiert sich heraus, dass sie sich durchaus vorstellen kann, in der Stadt, in der ihre Eltern leben, nach einer neuen Wohnung zu suchen und dorthin zurückzuziehen.

Herr Euler aus der Siedlung *Wiesentalweg* konzentriert sich im Interview im Gegensatz zu den bisher vorgestellten starken nahräumlichen Bezügen der Mieterinnen Frau Lantos, Frau Manser und Frau Hauser zu den Nachbar*innen, der Siedlung und dem Quartier und dem weniger ausgeprägten nahräumlichen Bezug einer Frau Neumann vermehrt auf die Adressierung unterschiedlicher Akteur*innen. In seinen Deutungen tauchen im Vergleich zu den genannten Mieterinnen nur wenige emotionale Bezüge zum Nahraum auf. Ihn beschäftigt im Gespräch vielmehr die Frage danach, ob das Desinteresse von Öffentlichkeit und Lokalpolitik »ethisch« vertretbar ist, denn von ihnen habe er Unterstützung und Anteilnahme erwartet beziehungsweise erhofft. Konkrete Ausführungen dazu sind in Kapitel 7.3 über die Facette *öffentliches und politisches (Des-)Interesse* zu lesen.

Das Spektrum der Facette der *nahräumlichen Ein-/Entbettung* der interviewten Mieter*innen zeigt, dass eine gute soziale Integration und eine tiefe emotionale Verbundenheit zur Nachbarschaft die Bindung der Bewohner*innen an ihre

Wohnung und ihr Wohnumfeld stärken, ihr Interesse an der sozialen und physischen Umwelt in der Regel positiv beeinflussen und sie dazu anregen, sich für das Quartier und/oder die Gemeinschaft zu engagieren. Im Rahmen unserer Interviews kristallisieren sich besonders die sozialen Aspekte einer Hausgemeinschaft, einer Nachbarschaft oder eines Quartiers heraus. Starke Veränderungen der sozialen und physischen Umwelt im Nahraum und ein Wandel der ansässigen Kultur und Struktur können die positive Bindung schwächen und dazu führen, dass Bewohner*innen sich in dem Quartier nicht mehr wohlfühlen und den erzwungenen Wegzug qua Kündigung in einen anderen Stadtteil oder in eine andere Stadt beziehungsweise Gemeinde sogar als Neuanfang wahrnehmen. Letzteres deutet – wie im Fall von Frau Lantos – auf einen Prozess des Sich-Loslösens beziehungsweise einen Bruch mit ihrer bisherigen Wohnbiografie hin, während andere Mieter*innen wie Frau Manser nach dem Umzug dem sozialen Gefüge am alten Standort nachtrauen und unter dem Verlust der sozialen Kontakte leiden.

7.2 Individuelle (Ohn-)Macht

Im Rahmen der Interviews haben die befragten Personen die Möglichkeit genutzt, über ihre Erfahrungen mit den vorausgehenden und laufenden Ereignissen und Veränderungen in der Nachbarschaft und im Quartier zu sprechen. Dadurch sind wir auf die Eigentätigkeit mancher Mieter*innen als engagierte Bewohner*innen gestoßen. Durch ihr Engagement innerhalb der Nachbarschaft und des Quartiers haben sie in den vergangenen Jahren bis Jahrzehnten Wandel angestoßen, vollführt, begleitet, das Zusammenleben mitgestaltet und beobachtet, wie Bewohner*innen ihr Quartier mitgestalten können. Somit haben sie als Gestalter*innen eine Form der ›Macht zur Veränderung‹ ausgelebt, und als Bewohner*innen beobachten können, wie Gegebenheiten durch eigentätiges Handeln positiv beeinflusst und verändert werden können. Nun, als betroffene Mieter*innen, erleben sie die Wohnungskündigung, ihre Effekte und das *Entmietetwerden* als ›gewaltvollen Akt‹ (siehe Kapitel 5.2) respektive als ungleiches Kräfteverhältnis, das von einem Machtungleichgewicht zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen gekennzeichnet ist. Fremdbestimmung zeigt sich darin, dass Eigentümerschaften und Liegenschaftsverwaltungen ihr Machtpotenzial durchsetzen und den Bewohner*innen keine Möglichkeit zur Mitsprache respektive Mitgestaltung gewährt haben (siehe Abschnitt 6.5). Wir ordnen diese Facette bewusst vorwiegend den Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße* zu, weil sich diese im Gegensatz zur Siedlung *Stadtpark* bereits im Sanierungs- und Auszugsprozess befinden. Die Mieter*innen der zwei Siedlungen erleben im Zuge der Konstellationen dieses Prozesses Gefühle der Ohnmacht – jede und jeder für sich, jedoch auch im Kollektiv als betroffene Haus- beziehungsweise Siedlungsgemeinschaft. Unter dem Begriff der Ohnmacht

versammeln sich Wahrnehmungen der Mieter*innen, in denen sie ihre Machtlosigkeit im Prozess der Verdrängung gegenüber den Eigentümerschaften und der Liegenschaftsverwaltung ausdrücken. Zudem weist der Begriff der Ohnmacht auf die eingeschränkten Handlungsoptionen der Mieter*innen, zum Beispiel bedingt durch rechtliche Rahmenbedingungen, Zeitdruck, limitierte finanzielle Mittel, in einem Verdrängungsprozess hin (siehe Abschnitt 8.1 über »(Ohn-)Machtserfahrungen«). Dieses Wechselspiel der geschilderten Erfahrungen innerhalb der Ereignisdeutungen über die individuelle Macht beziehungsweise das Vermögen zu handeln und die individuelle Ohnmacht gegenüber dem Vorgehen der Eigentümerschaften und Liegenschaftsverwaltungen haben zur Herausbildung der Facette *individuelle (Ohn-)Macht* geführt. Anhand zweier Personen, Frau Lantos und Frau Nolde, lässt sich diese wie folgt darstellen.

Frau Lantos berichtet in ihren Deutungen eindrücklich und reflexiv über den von ihr in den vergangenen Jahrzehnten wahrgenommenen Wandel des Quartiers, in dem sich die *Bürgerstraße* befindet. Ergänzend schildert sie ihre Beobachtungen der baulichen, sozialen und kulturellen Aufwertungen in ihrer Umgebung. Besonders interessant ist bei ihr, dass sie sich selbst – neben weiteren Akteur*innen – eine Mitverantwortung für die Aufwertungsprozesse zuschreibt.

> »[I]ch meine, vor 35 Jahren, als ich ins [NAME-Quartier] gekommen war, dann war das [NAME-Quartier] nicht das [NAME-Quartier] wie wir es heute kennen, das war ein [NAME-Quartier], ein Außenquartier, […] wir hatten den Babystrich, also die jungen Drogensüchtigen, die abhängig waren und auf den Strich gingen. De facto hatten wir den Freierverkehr. Wo fand der Freierverkehr statt? Natürlich am liebsten auf dem Schulhof. Also was hat man gemacht? Am Morgen hat man vorwiegend als Eltern Spritzen und Kondome aufgesucht, bevor die Kinder dann, [lacht], auf dem Schulhof waren. Äh, […] äh, ja, und es gab noch viele andere Sachen, die man, ähm, wo man dann aktiv war, und in der Konsequenz musste man sich sagen, haben wir wohl an unserem eigenen Baum, an unserem eigenen Ast gesägt, oder: ‚jetzt werden wir abgesägt‹, man war aktiv, hat geholfen, dass dieses Quartier lebendig bleibt und wir haben es nicht geschafft.« (Frau Lantos, Bürgerstraße)

Frau Lantos sieht sich selbst als ein Rädchen im System und beschreibt sich als engagierte Bürgerin, die sich erst für die Belebung des Quartiers und dann für den Erhalt des pulsierenden Quartierlebens eingesetzt habe. Am Ende sei sie dann aber an letzterem Vorhaben gescheitert, denn das Quartier lebe (fast) nicht mehr.

> »Ich werde jetzt nicht so krass sein wie [NAME-Lebenspartner]. Also, er sagt: ›Es ist tot!‹, das […] das finde ich nicht, dass es tot ist, aber […] es hat sehr, sehr viel an Lebensqualität verloren. Weil für mich Luxus, Schickimicki, tolle teure Läden, das

> ist für mich keine Lebensqualität. Lebensqualität ist für mich eine intellektuelle Vielfältigkeit, auch eine kulturelle Vielfältigkeit.« (Frau Lantos, Bürgerstraße)

Ihre vormals positive Wahrnehmung von ihrem Wohnumfeld hat sich im Laufe der Zeit in eine derartig negative umgekehrt, dass sie schlussfolgert: »In so einem Quartier will man sowieso nicht mehr wohnen.« (Frau Lantos, *Bürgerstraße*)

Dass Frau Lantos den Wandel des Quartiers als einen Prozess des Sterbens erfasst, ist insofern interessant, als dieser Begriff eine negativ konnotierte Entwicklung für das Quartier und die dort ansässige Bevölkerung bezeichnet. So geht Frau Nolde – die ebenfalls in der *Bürgerstraße* wohnt und selbst Vermieterin einer Eigentumswohnung im gleichen Quartier ist (siehe Kapitel 6.2) – davon aus, dass der von ihr beobachtete Wandel im Quartier nicht nur weitreichende Folgen für die gekündigten Mieter*innen habe, sondern dass die sozialen Veränderungen auch negative Konsequenzen für die Qualitäten eines Quartiers und dessen Bewohner*innen, die (vorerst) bleiben können, mit sich brächten:

> »Ich glaube, das ist irgendwie […] für das Quartier nicht so gut. Also, für das Quartier nicht, für die Bevölkerung nicht, für, ja. Und darum finde ich, es macht schon Sinn, dass man solche Sachen, äh, nicht überborden lässt, oder.« (Frau Nolde, Bürgerstraße)

Die sich häufenden Kündigungen und der von ihr wahrgenommene Zuzug zahlungskräftigerer Haushalte führten dazu, dass die ›normalen‹ Leute das Quartier verlassen müssten:

> »[…] ist wieder einmal mehr, dass da ein Haus mit normalem Mietzins oder mit Bewohnern mit normalem Hintergrund oder finanziellem Hintergrund wieder, quasi wie das Quartier verlassen müssen, oder.« (Frau Nolde, Bürgerstraße)

Die uns geschilderten Prozesse sind komplex und durchdrungen von unterschiedlichen Aktivitäten und Interessen diverser Akteur*innen. Die Interviews zeigen, dass Verdrängungsprozesse von einer Machtasymmetrie gekennzeichnet sind, weil die profitorientierten Eigentümerschaften das Geschehen auf den Wohnungsmärkten dominieren und beispielsweise von Entwicklungen wie der Verbesserung der Lebensqualität innerhalb des Quartiers durch Tätigkeiten engagierter Bewohner*innen profitieren. Das ungleiche Kräfteverhältnis zwischen den Eigentümerschaften und den Bewohner*innen führt im Kontext der Verdrängungsprozesse dazu, dass sich Letztere gegenüber den Aktivitäten der Eigentümerschaften machtlos beziehungsweise ohnmächtig fühlen. Die von uns betitelte Facette *individuelle (Ohn-)Macht* drückt daher die Ambivalenz aus, dass

Bewohner*innen einerseits das Vermögen innehaben, ihr Quartier mitzugestalten, aber auch den Entwicklungsprozessen im Quartier ausgeliefert sind.

7.3 Öffentliches und politisches (Des-)Interesse

Die Interviews haben gezeigt, dass die meisten befragten Mieter*innen mehr politische und zivilgesellschaftliche Unterstützung und öffentliche Anteilnahme, zum Beispiel in Form medialer Berichterstattung, an ihrem ›Schicksal‹ erwartet haben. Sie drücken zudem ihr Unverständnis gegenüber Akteur*innen aus, die ihrer Ansicht nach für die Durchführung und die Folgen der Sanierungsprojekte (mit-)verantwortlich sind oder sich – wider ihre Erwartungen – nicht für die Interessen der Mieter*innen eingesetzt haben. Dieses »Desinteresse«, so beschreibt es unser Interviewpartner Herr Euler aus der Siedlung *Wiesentalweg* (siehe Abschnitt 6.2), löst bei den befragten Personen negative Emotionen und Unverständnis aus.

Im Vergleich dazu schildern uns einige Mieter*innen, dass sie durchaus Anteilnahme erfahren haben und sich Außenstehende wie beispielsweise andere Quartierbewohner*innen, Lokalpolitiker*innen, Medienvertreter*innen an den Ereignissen interessiert gezeigt haben. Den informellen Austausch mit ihnen haben sie als unterstützend wahrgenommen.

Daher spiegelt die vorliegende Facette *öffentliches und politisches (Des-)Interesse* einerseits die Empörungen, Enttäuschungen und Anklagen der betroffenen Mieter*innen wider. Zum anderen zeigt sich, wie das bloße ›Gesehenwerden‹ als betroffene Person durch die Mitmenschen und durch mediale Berichterstattung eine unterstützende Wirkung entfalten und Mut machen kann. Die Facette vereint zudem Kritik an der Institution Gemeinde beziehungsweise Stadt und den Politiker*innen, die von den Befragten als Interessenvertreter*innen der Einwohner*innen adressiert werden. Diese hätten sich zu wenig bis gar nicht in das Handeln der Eigentümerschaften und Liegenschaftsverwaltungen »eingemischt«.

Frau Manser versteht nicht, warum die Gemeinde die ehemaligen Bewohner*innen im Zuge der Totalsanierung nicht geschützt habe, denn die Leerkündigungen seien wie eine »Schlammlawine« über das »Dorf« beziehungsweise die Siedlung hereingebrochen. Anhand dieser Metapher zeigt sich eindrücklich, als wie gewaltvoll und plötzlich die Leerkündigungen von ihr aufgefasst werden. Frau Manser hat sich von der Gemeinde erwartet, dass sie die Bewohner*innen und zugleich Steuerzahler*innen – besonders ansässige Familien mit geringem Haushaltseinkommen – schützt. »[D]ass die Gemeinde […] das einfach auch so, so in dem Großen zugelassen hat«, bewertet Frau Manser als tragisch.

Eine ähnliche Argumentation führt Herr Euler aus, der wie Frau Manser in der Siedlung *Wiesentalweg* lebt:

> »[…] aber was mich eben so wahnsinnig wundert, das ist wirklich, dass es einfach nicht so hochgekocht ist, es hat wirklich so niemand interessiert, und nicht mal die Politik. Und da habe ich mich natürlich auch gefragt: Irgendwas stimmt doch hier nicht, das kann doch, das kann doch eigentlich nicht sein, dass du, wie kann das sein, dass da eigentlich so was […].« (Herr Euler, Wiesentalweg)

Er erklärt, dass die lokalen Politiker*innen für die Einwohner*innen schließlich da sein müssten und dass er nicht nachvollziehen könne, warum weder diese noch die Medien oder die Öffentlichkeit sich empört gezeigt hätten. Und auch Herr Euler vergegenwärtigt im Interview das Ausmaß der Leerkündigungen, wenn er sagt:

> »Ich muss einfach mal den Vergleich nehmen, als wir das erfahren haben, welcher Umfang das eigentlich ist, wo eigentlich klar wurde: Ok, da werden irgendwie, wir haben da 170 Parteien, da werden irgendwie mal 500 Leute eben auf die Straße, also so überschlagen.« (Herr Euler, Wiesentalweg)

Auch er vergleicht wie Frau Manser die Wohnsiedlung mit einem »Dorf«, bezieht sich dabei jedoch mehr auf die Anzahl der Bewohner*innen, wodurch die Leerkündigung weiter Gewicht erhält:

> »Dürfte so irgendwie hinkommen, also ob es jetzt 100 mehr oder weniger sind, 500 Leute auf die Straße gesetzt. Da habe ich mal gerechnet: 2 Prozent der [NAME-Stadt] Wohnbevölkerung, ja. Das ist schon [UNV.] Nummer, und wenn es nur 1.5 Prozent sind, ja. Aber trotzdem das ist […] als wenn man irgendwie, das ist als wenn man ein kleines Dorf mal eben auf die Straße setzt […].« (Herr Euler, Wiesentalweg)

Für Herrn Euler aus der Siedlung *Wiesentalweg* ist im Interview besonders die Frage relevant, ob das Desinteresse von Öffentlichkeit und Lokalpolitik »ethisch« vertretbar ist, denn von ihnen habe er sich Unterstützung und Anteilnahme erwartet beziehungsweise erhofft. Er stört sich daran, dass wohl niemand, weder aus der Lokalpolitik noch aus der Öffentlichkeit, an der Leerkündigung der Siedlung *Wiesentalweg* und dem Vorgehen der Eigentümerschaft Anteil genommen habe und dagegen aktiv geworden sei. Er kritisiert die Verursacher*innen (Eigentümerschaft, Liegenschaftsverwaltung) und ihre Art und Weise der Umsetzung des Sanierungsvorhabens. Weitere Kritik richtet er an die Lokalpolitik und bezieht sich dabei auf die ausgebliebene Resonanz. Herr Euler stellt seine kritische Haltung gegenüber

der Dimension der ›Entmietung‹ und ihrem Ablauf, der fehlenden politischen Intervention dar und thematisiert die mögliche Rolle der (Lokal-)Politik bei der Mitsprache in Aufwertungsprozessen durch Privatinvestor*innen und der Abfederung der Folgen von Gentrifizierung, zum Beispiel durch rechtliche Mittel des Gesetzgebers. Ebenso adressiert er *die Öffentlichkeit* als Ebene, auf der die negativen Auswirkungen von Verdrängung nicht nur thematisiert werden müssten, sondern auf der man sich darüber empören und dagegen auflehnen müsse. Als wichtige Vermittler versteht er die Medien, deren Berichterstattung im Fall der Siedlung *Wiesentalweg* jedoch nicht effektiv gewesen sei. Das umfassende Desinteresse sei für ihn einfach nicht nachvollziehbar. Daher tritt Herr Euler im Gespräch auch an uns, stellvertretend für die Forschung, heran. Verdrängungsforschung müsse die verantwortlichen Akteur*innen adressieren und zu Konsequenzen für die Eigentümerschaften führen. In seinen Ausführungen formuliert er weniger eine Diagnose des Wandels im Quartier als vielmehr einer Gesellschaft, in der Wohnungskündigungs- respektive Verdrängungsprozesse im großen Stil möglich sind.

Wie unterstützend das Interesse beziehungsweise die Aufmerksamkeit durch Außenstehende sein kann, zeigt der Fall der circa 60 Jahre alte Frau Iten. Sie lebt gemeinsam mit ihrem Partner in der *Bürgerstraße* und ist sowohl Mieterin als auch vermögende Privatkundin der Pensionskasse beziehungsweise der Eigentümerschaft der besagten Liegenschaft (siehe Kapitel 6.1). Sie stellt im Gespräch fest, dass die Anteilnahme der Öffentlichkeit, die aktive Thematisierung in den Medien und der Einsatz von politischen Akteur*innen ihr im Umgang mit der Situation geholfen haben: »Ja, das habe ich eigentlich unterstützend gefunden, weil es ist doch ein Thema, das irgendwo ist, man nimmt uns wahr« (Frau Iten, *Bürgerstraße*). Durch die Anteilnahme habe sich eine Schicksalsgemeinschaft aus Betroffenen und Gleichgesinnten gebildet. Diese könne den Mieter*innen den Umgang mit der schmerzhaften, verstörenden oder ärgerlichen Situation des *Entmietetwerdens* erleichtern – selbst dann, wenn man wie Frau Iten schon eine neue Wohnung im Quartier gefunden hat und sich keine Sorgen um den Verbleib im Quartier machen muss. Solidarisierung hilft somit Betroffenen, mit dem Erleben der Kündigung und der ›Entmietung‹ umzugehen.

Abschließend halten wir fest, dass sich die meisten betroffenen und von uns interviewten Mieter*innen mit ihrem ›Schicksal‹ zu wenig wahrgenommen gefühlt haben. Das deutet darauf hin, dass ihnen eine Art Interessenvertretung beziehungsweise eine Lobby fehlt, an die sie sich wenden, durch die sie auf ihre Betroffenheit aufmerksam machen, ihre Anliegen verkünden und Unterstützung einfordern können. Infolgedessen haben Eigentümerschaften wenig bis keine Konsequenzen, zum Beispiel durch negative Berichterstattung, zu fürchten.

7.4 (Fehlende) Verantwortlichkeit

(Fehlende) Verantwortlichkeit ist eine weitere Facette der *Ereignisdeutungen rund um die Ursachen, den Verlauf und die Folgen der Wohnungskündigung*; sie bezieht sich auf das maßgebende und zu verantwortende Handeln von Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt, die aus der Sicht der Mieter*innen durch ihren Unternehmenszweck, ihr leitbildorientiertes beziehungsweise interessengeleitetes Handeln und ihre Zustimmung respektive Genehmigung zum Zustandekommen und zum Ablauf der Sanierungsprojekte in den Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße* sowie zu den fortbestehenden Dynamiken auf dem bereits angespannten Wohnungsmarkt beigetragen haben. Gleichzeitig umfasst die vorliegende Facette das Fehlen von Verantwortlichkeit und impliziert somit eine Diagnose der Befragten, dass ein gewissenhaftes Vorgehen der Akteur*innen im erlebten Sanierungsprozess, im Interesse und zum Wohl der Mieter*innen, des Quartiers und einer ›gesunden‹ Gesellschaft ausgeblieben sei. Die Siedlung *Stadtpark* spiegelt sich in der Facette *(fehlende) Verantwortlichkeit* nicht wider, weil die befragten Mieter*innen, wie in den vorherigen Facetten, keine prägnanten Aussagen getroffen haben, die zur Formierung der Facette beigetragen hätten. Diesen Umstand führen wir, wie bereits erläutert, auf den zum Zeitpunkt der Interviews noch frühen Prozess des *Entmietetwerdens* in der Siedlung *Stadtpark* zurück.

In den Interviews werden die Eigentümerschaften von den Mieter*innen immer wieder für die Durchführung der Leerkündigung und die damit zusammenhängende Art und Weise des Umspringens mit ihnen kritisiert. In diesem Kontext gehen die Betroffenen davon aus, dass ökonomische Gründe die ›Entmietungsprozesse‹ einleiten und deren Verlauf bestimmen. Herr Signer, der pensioniert und der Lebenspartner von Frau Iten ist, ist gleichzeitig Mieter und Privatkunde der Pensionskasse beziehungsweise der Eigentümerschaft in der *Bürgerstraße* (siehe u.a. Kapitel 6.2). Er beschreibt im Interview seine Beobachtungen städtischer Aufwertungs- und Wandlungsprozesse in dem Quartier, in dem sich die *Bürgerstraße* befindet. Er erläutert wahrgenommene städtebauliche Veränderungen, spricht von steigenden Mietzinsen und Immobilien(wieder)verkäufen:

> »Die Situation ist einfach ganz, ganz extrem geworden in den letzten Jahren, also zehn, zwanzig Jahre, also es ist fast, äh, progressiv ansteigend, indem, äh, die Zinsen explodieren, das heißt, es lässt keinen mehr, also die Mietzinsen, es lässt niemanden mehr aus, oder. Vorher hat's einen großen Teil gehabt, der die Vermietung, die immer noch normal gemacht hat mit so gewissen Ansätzen.« (Herr Signer, Bürgerstraße)

Daran anschließend erläutert er jene Motive der Eigentümer*innen und Investor*innen, die er hinter den allgemeinen baulichen Aufwertungen im Quartier vermutet. Aus seiner Erzählung lässt sich ablesen, dass man das künftige Wohnungsangebot an zahlungskräftigen Mieter*innen und Eigentümer*innen ausrichtet. In seinen Ausführungen stellt er jedoch keine direkten Bezüge zur Eigentümerschaft und zur Liegenschaftsverwaltung der *Bürgerstraße* her:

> »Und dann haben da die im [Quartier] unten eigentlich angefangen, so richtig Sanierungen machen mit einem einzigen Zweck, also, die Häuser teuer zu verkaufen, billig einzukaufen, teuer zu verkaufen, und allenfalls auch teuer vermieten.« (Herr Signer, Bürgerstraße)

Angestammten Mieter*innen werde gekündigt, damit Expats in die neuen Wohnungen einziehen können, also gutverdienende Arbeitnehmer*innen internationaler Unternehmen, die in die Schweiz entsendet werden. Diese wohnten zwar im Quartier, blieben jedoch eher unter ihresgleichen. Herr Signer bringt das Beispiel von guten Kollegen aus dem Quartier, denen man die Wohnung gekündigt habe; dort sei kurz darauf ein amerikanisches Paar eingezogen, die

> »[I]rgendwie [Anmerkung: Mitarbeiter*innen] von Google, oder weiß der Kuckuck woher, oder von einer Bank [sind]. Ähm, den Preis, den fragen die gar nicht, das müssen sie nicht zahlen, das übernimmt irgendwie der Arbeitgeber, endlos, also jede Menge, also schon lukrativ. Und es passt ihnen nicht speziell und sie gehen auch nirgends hin, sie gehen nur dort wohnen, und sonst sind sie unter sich. Dem sagt man auch Gentrifizierung, oder. Und die guten Kollegen sind jetzt draußen, ich weiß nicht, wo die sind.« (Herr Signer, Bürgerstraße)

Er zieht sein Fazit: »[…] man verdrängt da die Sesshaften durch […] die Globalisierungsnomaden!« (Herr Signer, *Bürgerstraße*). Er erahnt hinter dem Vorgehen neoliberale Standpunkte und meint ironisch: »[…] wenn jeder gierig ist, ist's am Schluss am besten für alle!« (Herr Signer, Bürgerstraße) Und weiter schimpft er: »Und das ist natürlich absoluter Beschiss, eine Lüge, ein Scheiß, stimmt hinten und vorne [nicht]. Aber, man merkt einfach, dass dieses Denken, das hat Einfluss auf, auf die meisten, also die Solidarität gibt's nicht mehr, ist ja nicht gut, oder, ist ja schlecht, scheinbar, oder, marktwirtschaftlich gesehen.« (Herr Signer, Bürgerstraße)

Im Fall von Herrn Signer zeigt sich, dass er sein Wissen über städtische Entwicklungsprozesse und sein Verständnis vom Funktionieren des Wohnungsmarktes zur Deutung der Ereignisse hinzuzieht. Er äußert dezidiert Kritik an lokalen Gentrifizierungsprozessen und skizziert einen Gegenentwurf zum geplanten Vorgehen der Eigentümerschaft in der *Bürgerstraße*. Dabei beruft er sich

auf eine frühere Bestandssanierung der Liegenschaft, während derer ihm der Verbleib ermöglicht wurde. Er bezeichnet das aktuelle Vorgehen der Pensionskasse als »schamlos« und nicht fair, denn »[…] uns hat man hier keine Offerte gemacht, oder. Man hat nicht gesagt: ›Ja wir freuen uns, wenn ihr euch bewerbt.‹ [lacht] […] Nicht so, gar nichts.« (Herr Signer, *Bürgerstraße*) Er vermutet, dass die Eigentümerschaft den Mietzins massiv anheben wird und kein Interesse an einer Konfrontation mit den Altmieter*innen habe. Er antizipiert schon zum Zeitpunkt des Interviews, dass es zu einer massiven Anhebung des Mietzinses kommen wird: »[…] die [Wohnung] wird nicht unter 4.200 [CHF] sein am Stand heute […].«

Die Umsetzung einer Totalsanierung in der *Bürgerstraße* bewertet auch Frau Lantos als ein reines »Renditeprojekt« der Pensionskasse: »Aber die Art und Weise ist ganz bestimmt nicht erfreulich […]« (Frau Lantos, *Bürgerstraße*). Ausschlaggebend für die Durchführung von Leerkündigungen, das Verfolgen von ›Entmietungsstrategien‹, die Aufwertungen der Liegenschaft in der *Bürgerstraße* sowie im umliegenden Quartier sei die Verwertungslogik von Wohnraum. Das tatsächliche Vorgehen stimme mit dem öffentlich kommunizierten Leitbild der Eigentümerschaft – der verantwortungsvollen und nachhaltigen Pensionskasse –nicht überein. Am Ende könnten die Normalverdienenden die sanierten Wohnungen nicht bezahlen, sondern nur die zahlungskräftigeren Haushalte. Wie ihr Nachbar Herr Signer sieht sie als künftige Bewohner*innen des Quartiers gutverdienende Erwerbstätige, bei denen »[…] nur noch Geld eine Rolle spielt«. Sie spricht in diesem Kontext davon, dass eine Stadt aber ein schlagendes Herz brauche und keine Business-Nomaden. Mit letzterem Ausdruck assoziiert sie wohl – wie Herr Signer – eine ausbleibende Teilhabe der Neuzuzügler*innen am Quartierleben. Dennoch hofft sie, dass die Pensionskasse in Zukunft ihrem eigenen Leitbild von Verantwortung und Nachhaltigkeit folgt und nicht mehr das Gegenteil ausführt. Für die nahe Zukunft wünscht sie sich, dass Renditeprojekte in Verbindung mit ihrer Vision vom Erhalt eines lebenswerten Quartiers möglich sind. Dafür bedarf es weiterhin des Engagements von Bürger*innen im Quartier und einer Änderung der Strategie der Stadtplanung.

Auch der vehement und dezidiert auftretende pensionierte Herr Niederer aus der Siedlung *Wiesentalweg* übt, wie bereits in Kapitel 6.1 aufgegriffen wird, im Interview harsche Kritik am Vorgehen der Mitarbeiter*innen der Liegenschaftsverwaltung und der Eigentümerschaft. Ihr Handeln folge einer neoliberalen Logik und sei durch die internen hierarchischen Strukturen geprägt. Diese Beobachtung spiegelt sich seiner Ansicht nach im Verhalten sowohl gegenüber den eigenen Mitarbeiter*innen als auch gegenüber den Mieter*innen:

> »Zack! Adieu, weg! Kommt schon der Nächste, es warten Hunderte auf solche Stellen. Das ist schon, was da abgeht, das ist unglaublich. Da wundert es mich nicht mehr, du bist nur noch, nicht mal eine Nummer, in einer Wohnung.« (Herr Niederer, Wiesentalweg)

Herr Niederer stellt für sich fest, dass dieses Vorgehen aus dem »erkrankten« Zustand der Gesellschaft herrühre, einem Zustand, in dem die Austauschbarkeit von Menschen – und im konkreten Fall von Mieter*innen – normal und akzeptiert sei.

Eine ähnlich gesellschaftskritische Haltung nimmt auch Frau Iten aus der *Bürgerstraße* ein, die hinsichtlich der Leistbarkeit von Wohnraum die Frage aufwirft: »Ja, wohin laufen wir denn da hier?« (Frau Iten, *Bürgerstraße*) Auch sie hat wie andere Mieter*innen die Ereignisse und Entwicklungen im Quartier aufmerksam beobachtet. Sie ist davon überzeugt, dass man sich in der Stadt »natürlich auch schlussendlich auf ein Wohnsystem [hinbewege]«, wo man sich fragen muss: »Wer bezahlt diese Wohnungen noch? Und wer lebt am Schluss noch in der Stadt?« (Frau Iten, *Bürgerstraße*)

In der Facette *(fehlende) Verantwortlichkeit* zeigt sich, dass Siedlungsentwicklung, gemäß dem Credo der gesetzlich verordneten *Verdichtung nach innen*, in den Händen von renditeorientierten Eigentümerschaften – mit entsprechendem Kapitalvermögen und profundem Wissen über ›Entmietungen‹ – dazu führt, dass ganze Liegenschaften leergekündigt werden. Die gesamte ansässige Bewohnerschaft wird gemäß den Vorstellungen der Eigentümerschaften und unter dem Einsatz von strategischen ›Entmietungspraktiken‹ durch neue Bewohner*innen ausgetauscht und somit aus ihren Wohnungen verdrängt. Derartige Verdrängungen haben weitreichende Folgen für die betroffenen Haushalte, betreffen aber – je nach Ausmaß und Häufigkeit – auch das soziale Gefüge eines Quartiers oder sogar einer Stadt. Die Interviews zeigen, dass sich die betroffenen Mieter*innen der zugrundeliegenden Mechanismen auf dem angespannten Wohnungsmarkt bewusst sind und die Folgen mit dem Handeln der Eigentümerschaften verknüpfen. Dementsprechend adressieren sie die Akteur*innen des Wohnungsmarktes und äußern den Wunsch beziehungsweise die Hoffnung, dass Sanierungsprojekte in Zukunft sozial verträglicher gestaltet werden (müssen).

7.5 Zusammenfassung der Ereignisdeutungen

Zum Abschluss tragen wir die Ergebnisse zum Phänomen *Ereignisdeutungen rund um die Ursachen, den Verlauf und die Folgen der Wohnungskündigung* noch einmal zusammen und konzentrieren uns auf die wesentlichen Erkenntnisse zu den vier Facetten (Grounded Theory: Subphänomene) des Phänomens sowie die dazugehö-

rige Grafik (siehe Abb. 6). Wie wir bereits in der Einleitung zu Kapitel 7 erläutert haben, führen wir in Kapitel 7.5 keinen umfassenden systematischen Siedlungsvergleich durch, da die Siedlung *Stadtpark* im Phänomen der Ereignisdeutungen aus den bereits dargelegten Gründen nicht aufscheint. Dennoch werden wir nach der Zusammenfassung der einzelnen Facetten kurz auf ein paar Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen den Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße* eingehen.

Das dem Kapitel 7 zugrundeliegende empirische Material hat auf die Bedeutung der individuellen Einbettung der betroffenen Mieter*innen für das Verstehen der Perspektive der befragten Personen – als außenstehende Forschende und Lesende – hingewiesen. Daher sind für uns alle befragten Mieter*innen in eine jeweils einmalige und von uns so benannte *Verdrängungskonstellation* eingebettet. Anhand der *Verdrängungskonstellationen* betonen wir, wie wichtig die Berücksichtigung der individuellen Einbettung der betroffenen Mieter*innen hinsichtlich des Erfassens und des Verstehens ihrer Perspektiven auf die Ereignisse rund um die Wohnungskündigung beziehungsweise ihrer Deutungen ist.

Die Deutungen der Mieter*innen liefern eine Fülle an Informationen darüber, wie die Betroffenen den Prozess der Wohnungskündigung und den (bevorstehenden) Verlust der Wohnung sowie der sozialen Umwelt erleben. Für manche von ihnen ist die Verdrängung erst durch den Eingang des Kündigungsschreibens und die Dimension einer Leerkündigung erfahrbar geworden, für andere deuteten zum Beispiel Veränderungen im Quartier oder vorherige Aktivitäten der Hausverwaltung auf Verdrängungsentwicklungen hin. Im Interview ordnen sie die damit in Zusammenhang stehenden Ereignisse und Entwicklungen ein, deuten und kontextualisieren diese.

Im Weiteren fassen wir zentrale Erkenntnisse zu den vier Facetten zusammen, die wir in der Grafik veranschaulicht haben. Wir beginnen oben links mit der Facette *nahräumliche Ein-/Entbettung*. Diese eröffnet uns die Bandbreite der positiven Aspekte, die die Mieter*innen ihrem Quartier zuschreiben und die zur Generierung eines Wir-Gefühls innerhalb des Nahraums beitragen. Durch die lokalen Veränderungen auf der sozialen, strukturellen und kulturellen Ebene wird das Wir-Konstrukt innerhalb einer Nachbarschaft oder einer Hausgemeinschaft, das über viele Jahre gewachsen und gepflegt worden ist, bedroht. In einer Nachbarschaft überkreuzen sich soziale und räumliche Kategorien, und das »[…] konkreter als in anderen Situationen […]« (Schnur 2012: 449). Die (un-)freiwillige räumliche Nähe am Wohnort bringt eine Vielfalt an nachbarschaftlichen Beziehungen unterschiedlicher Qualitäten, Formen und Naheverhältnisse hervor (ebd.); Eigenschaften, die die Mieter*innen schätzen. Für andere Mieter*innen ist die Gemeinschaft kein wesentlicher Bestandteil ihres Wohnalltags, sondern eher zweckdienlich oder sogar uninteressant. Dem *Wir* wird somit auch im Laufe des Kündigungsprozesses nicht viel Aufmerksamkeit geschenkt, man konzentriert

Abb. 6: Zusammenfassung des Phänomens Ereignisdeutungen rund um die Ursachen, den Verlauf und die Folgen der Wohnungskündigung

sich eher auf die eigene Vorgehensweise. Manche trauern nach dem Umzug in ein neues Quartier dem alten Leben im ehemaligen Quartier und dessen Beschaffenheiten nach oder haben bereits den vorausgehenden Wandel des Quartiers als so negativ empfunden, dass ihnen die Wohnungskündigung zum Anlass wurde, in ein anderes Quartier der Stadt zu ziehen.

Oben rechts in Abbildung 6 stoßen wir auf die Facette *individuelle (Ohn-)Macht.* Diese umfasst die Ambivalenz des eigenen Engagements im Quartier, durch das das Quartier einerseits lebenswert und attraktiv und andererseits für Immobilieninvestor*innen und Neuzuzügler*innen interessant geworden ist. Zum einen hatte man als Bewohner*in die mächtige Rolle der Mitgestalter*in inne, zum anderen fühlt man sich gegenüber den Aufwertungstendenzen und Verdrängungsprozessen sowie dem Handeln der Eigentümerschaften ohnmächtig; ein Umstand, der das Erleben der Wohnungskündigung erschwert.

In der Abbildung 6 ist rechts unten die Facette *öffentliches und politisches (Des-)Interesse* angeordnet, welche wiedergibt, dass sich die Mieter*innen schockiert

und enttäuscht über das mangelnde beziehungsweise fehlende Interesse unterschiedlicher Akteur*innen aus dem öffentlichen und politischen Spektrum wie Medien, Bürger*innen, Gemeinderat an den Verdrängungsereignissen zeigen. Unverständnis über die (fehlende) Unterstützung und Anerkennung jener Akteur*innen, die eigentlich Unterstützung bieten sollten, da sie politisch oder fachlich einen Auftrag hätten, werden in den Interviews thematisiert. Besonders die anfängliche Solidarität innerhalb der Bewohnerschaft, wie im Fall der *Bürgerstraße*, und die Solidarität durch nicht betroffene Quartierbewohner*innen erleichtert den Umgang mit der Wohnungskündigung. ›Sichtbar‹ zu werden, ist für einige Befragte eine wichtige Erfahrung, weil sie sich bis dato als Betroffene von der Öffentlichkeit und der Politik zu wenig wahrgenommen gefühlt haben.

Und zu guter Letzt sehen wir unten links die Facette *(fehlende) Verantwortlichkeit*, anhand derer uns die Mieter*innen Erklärungen darüber liefern, welche Akteur*innen sie dem Wohnungsmarkt zuordnen, inwiefern diese an den Ursachen, dem Verlauf und den Folgen der Wohnungskündigung (in-)direkt beteiligt und ob einzelne Akteur*innen in die Verantwortung zu nehmen sind. Im Speziellen richten sie ihre Kritik an jene Eigentümerschaften, die profitorientiert arbeiten und zum Beispiel – wie im Fall der *Bürgerstraße* – als Pensionskasse einerseits die Pensionseinlagen und -zahlungen ihrer Kund*innen sichern und andererseits zur Sicherung der Einlagen in Immobilien investieren und diese möglichst rentabel verwalten. Zudem kritisieren die Befragten auch das verhaltene oder unterlassene Handeln von Städten und Gemeinden, die aus Sicht der Betroffenen in der Ausübung ihrer Verantwortung – zum Schutz der Mieter*innen vor ›Entmietungen‹ und ihren Folgen – versagt haben. Wie bereits in Kapitel 7.4 erläutert, führt das Credo der *Verdichtung nach innen* in der Schweizer Siedlungsentwicklung dazu, dass renditeorientierte Eigentümerschaften sich den planerischen Leitsatz zunutze machen und ganze Liegenschaften leerkündigen, um diese dann zu verdichten und aufzuwerten und die Wohnungen an neue Bewohner*innen profitabel zu vermieten (siehe ausführlich Kapitel 1). Welche Folgen diese Leerkündigungen auf unterschiedlichen Ebenen haben, dessen sind sich die von uns interviewten Mieter*innen in der Regel bewusst. Demgegenüber finden die Mieter*innen lobende Worte für jene Akteur*innen, zum Beispiel einzelne Lokalpolitiker*innen oder den lokalen Quartierverein, die ihre Verantwortung als Interessenvertreter*innen beziehungsweise ihre Position genutzt haben, um die Betroffenen im Prozess der Wohnungskündigung zu begleiten, zu unterstützen und die Öffentlichkeit auf ihr Schicksal aufmerksam zu machen.

Im gesamten Kapitel 7 haben wir uns mit den Ereignisdeutungen der Mieter*innen aus der Siedlung *Wiesentalweg* und der Liegenschaft in der *Bürgerstraße* beschäftigt, wohingegen die Siedlung *Stadtpark* aus den bereits dargelegten Gründen in dem Kapitel nicht behandelt wird. Die beiden erstgenannten Fälle

verbindet, dass die meisten Mieter*innen von gut funktionierenden Hausgemeinschaften beziehungsweise Nachbarschaften berichten und viele von ihnen sich sozial gut eingebettet fühlen. Die Inhalte der Interviews mit Mieter*innen aus der *Bürgerstraße* zeigen, dass Prozesse der Gentrifizierung schon seit vielen Jahren im Quartier zu beobachten sind und die Mieter*innen somit bereits vor dem Eintreten der Wohnungskündigung geprägt haben. Demgemäß nehmen sie auf entsprechende Ereignisse im Quartier und die Betroffenheit von Bekannten und Freund*innen Bezug. Die Häufigkeit und Schwere der Verdrängungsprozesse im Quartier der *Bürgerstraße* führen auch dazu, dass es mediale, öffentliche und politische Diskurse über die Entwicklungen gibt, die den Umgang der Mieter*innen – in Form der Ereignisdeutungen – prägen. Im Quartier der *Bürgerstraße* existiert bereits eine ›Bühne‹ für die Ereignisse in der *Bürgerstraße*, auf der die Mieter*innen zum Beispiel in Form der medialen Berichterstattung oder durch den Dialog mit weiteren Bewohner*innen des Quartiers – im Zuge einer Unterschriftenaktion – Gehör finden. Diese Bühne fehlt den Mieter*innen in der Siedlung *Wiesentalweg* gänzlich, weil Prozesse der Gentrifizierung in der Kleinstadt, wenn überhaupt, erst am Anfang stehen.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass der durch die Eigentümerschaften herbeigeführte und schmerzvolle Verlust der liebgewonnenen und vertrauten Wohnung, der Wegfall von teilweise seit Jahrzehnten gewachsenen nahräumlichen Beziehungen, die von Mieter*innen wahrgenommenen Aufwertungstendenzen und dementsprechenden Veränderungen im umliegenden Quartier und die Empörung über das profitorientierte Handeln der Eigentümerschaften nur einige der persönlichen Ereignisdeutungen der betroffenen Mieter*innen sind. Die Mieter*innen zeichnen zudem Entwicklungen und Dynamiken innerhalb der (Stadt-) Gesellschaft und auf dem Wohnungsmarkt – (inter-)national, städtisch, kleinräumig – nach. Sie thematisieren die Sichtbarkeit von Verdrängungsereignissen auf nationaler und kleinräumiger Ebene sowie die damit verknüpfte (fehlende) öffentliche Anteilnahme. Darüber hinaus stellen sie Bezüge zu unterschiedlichen politischen Handlungsfeldern auf nationaler und städtischer Ebene her. Dabei adressieren sie Akteur*innen, welche durch ihr Tun, Dulden oder Unterlassen an den Entwicklungen (vermeintlich) beteiligt beziehungsweise mitverantwortlich sind. Im Zuge des Adressierens werden immer wieder Schuldfragen aufgeworfen, hoffnungsvolle oder enttäuschte Äußerungen über die bisherigen Entwicklungen getätigt und auch Annahmen darüber kommuniziert, dass man einen anderen Weg hätte einschlagen können, wenn bestimmte und von ihnen im Interview adressierte Akteur*innen (rechtzeitig) etwas unternommen hätten. Bei den Akteur*innen handelt es sich um einzelne Personen, Gruppen oder Institutionen, die vorwiegend im Bereich der Immobilienbranche, des Finanzdienstleistungsmarktes, der Politik, der Medien, der Stadtverwaltung und -planung sowie des

Bundes angesiedelt sind. Ebenso adressieren sie *die Öffentlichkeit* als mögliche Zeugin, kämpferische Unterstützerin, anteilnehmendes Sozialgefüge oder als desinteressierte Gesellschaft.

Dass in den Fällen der Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße* die Eigentümerschaften große unternehmerische Institutionen sind, führt wohl auch dazu, dass sich die Mieter*innen anlässlich des Eintreffens der Kündigung und des weiteren Erlebens des taktischen Vorgehens der Eigentümerschaften Sorgen um ihren künftigen Verbleib in der Siedlung – nach den baulichen Maßnahmen – machen.

Wie bereits eingangs der Zusammenfassung der Ereignisdeutungen erläutert, haben wir die Perspektiven der befragten Mieter*innen unter der Berücksichtigung ihrer individuellen Verdrängungskonstellation analysiert. Diese besteht jede für sich und pro Interviewpartner*in aus einem Konglomerat der Ereignisdeutungen und der Bezüge zur *Welt*.

Erlebte Verdrängungskonstellation als individuelles Abbild

Der von uns festgelegte Begriff der *Verdrängungskonstellation* beinhaltet den Begriff der *Konstellation*, der eine »Gesamtlage, [die] sich aus dem Zusammentreffen besonderer Umstände, Verhältnisse ergibt« (Dudenredaktion o.D.), beschreibt. Mit dem Begriff bezeichnen wir somit die Gesamtlage eines Verdrängungsprozesses, die uns im Rahmen eines Interviews von einem*einer betroffenen Mieter*in geschildert wird und somit seine*ihre Wahrnehmung und Perspektive und die für ihn*sie relevanten Aspekte beinhaltet. Aus jedem geführten Interview mit Betroffenen und ihren Deutungen geht somit eine individuelle *Verdrängungskonstellation* hervor. Ihren Ausgangspunkt nehmen die *Konstellationen* in geschilderten Aufwertungstendenzen in der Siedlung beziehungsweise im Quartier, die dem Prozess der Kündigung vorgelagert sind, oder spätestens im Eintreffen des Kündigungsschreibens, wenn also die Kündigung der Wohnung und ihr bevorstehender Verlust für die Menschen zu einem Bestandteil ihrer *Welt* geworden sind. Ausgehend davon nimmt die verbale ›Konstruktion‹ der Konstellationen ihren Lauf: In den Interviews schildern die Mieter*innen ihre *Sicht der Dinge* beziehungsweise ihre *Weltansichten* über jene Ereignisse und Akteur*innen, welche die prozesshafte Verdrängung aus der angestammten Wohnung und dem Quartier generiert, gefördert, gehemmt, verhindert oder begleitet haben. Die *Verdrängungskonstellationen* sind somit einerseits ein Ergebnis der von den Mieter*innen vorgenommenen Deutungen und zugleich eine Unterstützung derselbigen, ihre eigene, subjektiv erlebte Gesamtlage rund um die Wohnungskündigung zu erfassen und zu verstehen. Dadurch werden das Erleben und der Umgang der Mieter*innen mit der Wohnungskündigung und mit den Rahmenbedingungen – die den Verdrän-

gungsprozess konstituieren sowie auf diesen einwirken – nicht zuletzt auch für Außenstehende nachvollziehbar.

Der Prozess der Wohnungskündigung und des *Entmietetwerdens* ist kein isolierter Vorgang, das zeigen uns die Ereignisdeutungen der interviewten Mieter*innen. Die Ereignisse spielen sich in einer Gesamtlage ab, in der besondere Umstände und Verhältnisse aufeinandertreffen und sich die *physisch-materielle* sowie die *soziale Umwelt* der Mieter*innen wandelt.

Die Konstruktion von *Verdrängungskonstellationen* ist insofern wichtig, um die Manifestation von wiederkehrenden, modellhaften Vorstellungen von Gentrifizierung und Verdrängung zu überwinden und um die Subjektperspektive zu ergänzen. Dies gelingt durch die Dokumentation und Analyse der subjektiven Deutungen, welche die Pluralität der Betroffenheit und der Wahrnehmung von Verdrängung offenlegen. Zugleich sind die Ergebnisse Belege für den Einfluss von nahräumlichen Bezügen (z.B. zu den Nachbar*innen, zum Quartier) und für die Auswirkung von persönlich geprägten Auffassungen gesellschaftlicher Mechanismen, Strukturen und Dynamiken auf die individuellen Deutungen. Mit den Leerkündigungen, den Verdrängungsprozessen und Veränderungen im nahräumlichen Umfeld sind persönliche Ereignisdeutungen verbunden, welche sich angesichts der zurückhaltenden beziehungsweise ausgebliebenen Reaktion politischer Entscheidungsträger*innen oder der profitorientierten Eigentümerschaften in Empörung aufseiten der Mieter*innen ausdrückt.

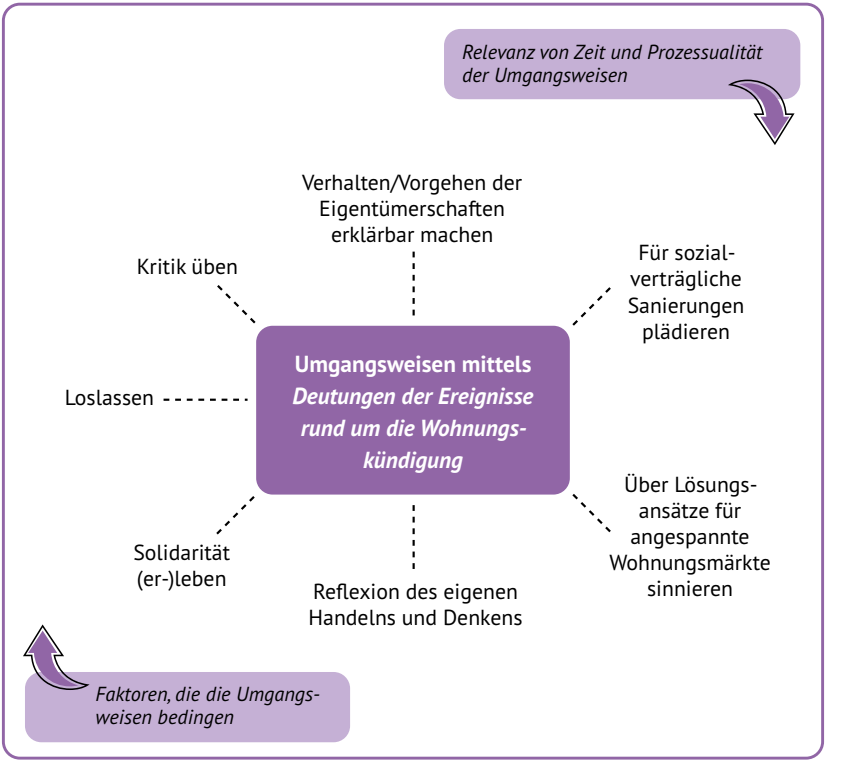
7.6 Zusammenfassung zu den Umgangsweisen mittels Deutungen der Ereignisse rund um die Wohnungskündigung

Die betroffenen Mieter*innen deuten in den Interviews das Geschehen rund um die Wohnungskündigung und den wahrgenommenen Verdrängungsprozess. Sie rekonstruieren im Interview – gemeinsam mit einer Interviewerin – ihre Eindrücke und ihr Befinden und kontextualisieren jene (vorausgehenden) Ereignisse, die sie mit der Wohnungskündigung sowie laufenden oder prognostizierten Entwicklungen verknüpfen. Das Gespräch ist somit eine Form, kontextbezogene Meinungen, Ideen, Erklärungen, Unklarheiten und das eigene sowie fremde Handeln zu explizieren. In den Interviews drücken die Betroffenen sowohl ihre Ansprüche an bestimmte Adressat*innen (die Öffentlichkeit, die Gesellschaft, Akteur*innen des Wohnungsmarktes usw.) als auch ihre Vorstellungen von Recht und Gerechtigkeit aus. Sie äußern ihre Annahmen über grundlegende Logiken, die sie dem Handeln – in Form von Tun, Dulden und Unterlassen – der von ihnen adressierten Akteur*innen zuschreiben und dadurch die bisherigen Entwicklungen

rund um den Verdrängungsprozess und ihre entsprechenden Erlebnisse für sich selbst erklärbar machen. Durch die subjektiven Deutungen der Ereignisse, die sie mit der erlebten Kündigung und den bisherigen Prozessen sowie den prognostizierten Entwicklungen rund um die Wohnungskündigung – in Form der Ko-Rekonstruktion und Kontextualisierung – verknüpfen, wird das geistig-subjektive Abbild ihrer Erinnerungen und Realitäten für sie greifbar und für die Interviewpartner*innen nachvollziehbar. Sie erstellen dabei Bezüge zu gesellschaftlichen, nahräumlichen und individuellen Ebenen. Es kommt somit zu einer Situation des *kommunikativen Umgangs* mit dem Verdrängungsprozess, in dem sie die Ereignisse ordnen, ihre *Sicht der Dinge* im Interview mitteilen und ihre Erkenntnis über das Geschehen mit ihren persönlichen Eindrücken, Interpretationen und Meinungen verbinden.

Wirft man die Frage auf, wie die Mieter*innen mittels der Deutung der *Ereignisse rund um die Ursachen, den Verlauf und die Folgen der Wohnungskündigung* mit der Kündigung der Wohnung umgehen, dann lassen sich sieben zentrale Umgangsweisen darstellen (siehe Abb. 7).

Abb. 7: Umgangsweisen mittels Deutung der Ereignisse



Kritik üben

Einige befragte Personen nutzen die Interviewsituation, um an den Entwicklungen *Kritik zu üben*. Diese Umgangsweise zeigt, dass die Entwicklungen in den Quartieren und Siedlungen, wie zum Beispiel bauliche Aufwertungsprozesse, die Teuerung von Wohnraum, die unverhältnismäßige Anhebung der Mieten, der Mangel an leistbarem Wohnraum, die Spekulation mit Immobilien, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und der Zerfall von seit Jahren gewachsenen sozialen Netzwerken, die betroffenen Mieter*innen nachhaltig beschäftigen. Zudem haben viele der Befragten ein Bewusstsein dafür, dass diese Prozesse weiterhin voranschreiten und sich Nachbarschaften beziehungsweise Quartiere im Laufe der Zeit besonders strukturell und milieuspezifisch nachhaltig verändern werden. Diese Prognosen rufen bei ihnen Sorgen und/oder Empörung hervor. Ihre Kritik bezüglich der Entwicklungen auf dem angespannten Wohnungsmarkt schließt Bedenken über eine fortschreitende Ausweitung der Gegensätze zwischen Arm und Reich und die Beobachtung, dass adäquates Wohnen eines entsprechenden finanziellen Rahmens bedarf, ein. Kritik seitens der Mieter*innen richtet sich ebenfalls gegen die Eigentümerschaften und deren Vorgehen. Zum einen richtet sie sich gegen deren renditeorientierten Interessen und zum anderen gegen die Art und Weise, wie die Eigentümerschaften mit den Mieter*innen umspringen und kommunizieren und/oder ihre Macht gegenüber den vulnerablen Mieter*innen ausüben. Ebenso kritisieren manche Mieter*innen im Interview das fehlende beziehungsweise gering ausgeprägte Interesse der Öffentlichkeit und der Politik, wodurch Betroffene nicht ›sichtbar‹ werden und kaum oder gar keine Anteilnahme an ihrer Situation erfahren haben. Es wurde unter den Befragten die Auffassung geäußert, dass ein Mehr an öffentlicher Aufmerksamkeit die Entwicklungslinien hätte anders verlaufen lassen, weil die Eigentümerschaften unter Druck geraten wären. In Zusammenhang mit externer Unterstützung der Betroffenen erwähnen die Mieter*innen besonders häufig die Gemeinden beziehungsweise die Städte, die aus ihrer Sicht zum einen die Entwicklungen in den Siedlungen durch die Genehmigung der Prozesse ermöglicht haben und zum anderen den Betroffenen, insbesondere solchen in prekären sozialen Lebenslagen, im Zuge des *Entmietetwerdens* zu wenig oder keine Unterstützung angeboten haben.

Verhalten/Vorgehen der Eigentümerschaften erklärbar machen

Die befragten Mieter*innen reflektieren im Interview das Verhalten respektive Vorgehen der Eigentümerschaften. Dabei äußern sie Annahmen über die Motivlage der Eigentümerschaften und inwiefern deren Interessen und Unternehmenslogiken das Delegieren von Verantwortung an Mitarbeiter*innen der Liegenschaftsverwaltungen bestimmen, also an jene Personen, die das ›Entmieten‹

anleiten und konkret durchführen. Anhand der Umgangsweise *Verhalten/Vorgehen der Eigentümerschaften erklärbar machen* zeigt sich deutlich, wie betroffene Mieter*innen im Gespräch den Forschenden einerseits ihre Sicht der Dinge erläutern und gleichzeitig, durch die kommunikative Reflexion, das Handeln von verantwortlichen Akteur*innen für sich selbst erklärbar und somit nachvollziehbar machen. Das Verhalten der Eigentümerschaften wird von ihnen durchwegs negativ bewertet: als nicht akzeptabel, als »schamlos« und unfair. Die Mieter*innen kritisieren, dass man mittlerweile auf dem angespannten Wohnungsmarkt mit jeder Wohnung Rendite erwirtschaften wolle und dass sich Sanierungen als lukratives Geschäftsmodell bewährt hätten, denn durch Sanierungen könne man die Mieten durch eine Wieder- beziehungsweise Neuvermietung – im Gegensatz zu bestehenden Verträgen – erheblich anheben. Die Betroffenen sind sich einig, dass finanzielle Interessen den angespannten Wohnungsmarkt und die damit verknüpften Prozesse und Entwicklungen dominieren. Die Unternehmensstrukturen und -philosophien der profitorientierten Eigentümerschaften unterstünden einer Logik, die für interne Hierarchien sowie Karrieremodelle und somit für die Verhaltens- und Arbeitsweisen der Mitarbeiter*innen maßgebend seien. Das Top-down-Verhältnis spiegle sich nicht nur im Verhältnis zwischen Eigentümerschaften und Liegenschaftsverwaltungen wider, sondern übertrage sich auch auf das Verhältnis zwischen Eigentümerschaften und Mieterschaften.

Für sozialverträgliche Sanierungen plädieren

Nicht alle betroffenen Mieterinnen bewerten Sanierungen per se als schlecht. Vielmehr ist für sie entscheidend, wie diese organisiert und durchgeführt werden. Die Befragten nutzen daher die Möglichkeit, im Interview für eine *sozialverträgliche Sanierung zu plädieren* und ihre damit in Zusammenhang stehenden Wünsche zu artikulieren. Manche Mieter*innen schildern, dass sie bereits vor einigen Jahrzehnten in der Liegenschaft gewohnt haben und Sanierungen damals verträglicher abgelaufen seien. Heute müssten Aufwertungsprozesse so gestaltet werden, dass die Veränderungen für die Bewohner*innen und ein Quartier verträglich sind und diese Art und Weise des Vorgehens zugleich für die Eigentümerschaften attraktiv ist. Würden die Projekte einer alternativen Logik folgen, dann wäre ein anderes Handeln der Eigentümerschaften aus der Sicht mancher Betroffenen möglich.

Über Lösungsansätze für angespannte Wohnungsmärkte sinnieren

Anschließend an die vorherige Umgangsweise führen manche Interviewpartner*innen ihre kritischen Überlegungen auf eine weitere Ebene und *sinnieren* im Gespräch mit den Forschenden über mögliche Lösungsansätze für angespannte Wohnungsmärkte. Dafür bräuchte es auf jeden Fall ein breiteres Interesse der

Öffentlichkeit und der Politik sowie Interessenvertretungen wie den Mieterinnen- und Mieterverband, um sich zu verbünden und gegen laufende Prozesse zur Wehr zu setzen. Die Umsetzung eines weitreichenden, gesetzlich verankerten Mieter*innenschutzes könne zwar das Problem der Verdrängung nicht lösen, wäre aber für Betroffene ein wichtiges protektives Instrument. Denn aktuell sei eine *Fristerstreckung* eine der wenigen Möglichkeiten, sich als von Kündigung betroffener Haushalt zumindest mehr Zeit bis zum anstehenden Auszug zu verschaffen. Manche Mieter*innen bleiben jedoch nicht der Ebene verhaftet, dass andere etwas unternehmen müssen, sondern fordern, dass das aktive Engagement der Anwohner*innen für die Entwicklung eines Quartiers wichtig sei, damit es weiterhin und trotz des Wandels lebendig bleibe. Bisher mangelt es aus Sicht mancher Betroffener an effektiven stadtplanerischen Steuerungsmechanismen, die es ermöglichen würden, Aufwertungsprozesse in jeglicher Hinsicht und für diverse Gruppen verträglich ablaufen zu lassen.

Reflexion des eigenen Handelns und Denkens

Die *Reflexion des eigenen Handelns und Denkens* ist eine der dominanteren Umgangsweisen, da sie auf mehr Interviewpassagen basiert und anhand dessen sichtbar wird, wie wichtig das Nachdenken, Abgleichen und Abwägen der eigenen Ansichten und des eigenen Handelns und Denkens beim Verarbeiten der Ereignisse und der Erfahrungen für die Mieter*innen ist. Die Bandbreite ist groß und umfasst unter anderem die Bereitschaft, bei der Wohnungssuche nur in der angestammten Stadt oder auch außerhalb in einer neuen Gemeinde oder sogar in einem anderen Kanton eine neue Wohnung zu suchen. Die Bereitschaft, andernorts sesshaft zu werden, korrespondiert unserem Eindruck nach immer wieder mit dem Grad der sozialen Einbettung in das nahräumliche Umfeld. Fühlt sich jemand mit seinem sozialen und räumlichen Umfeld stark verbunden, dann liegt die Hemmschwelle, von dort wegzugehen, höher. Es sind jedoch auch die Umstände der Wohnungskündigung, das Umspringen der Eigentümerschaften mit den Mieter*innen, Kenntnisse über den Ablauf von ›Entmietungsprozessen‹, zum Beispiel aus den Medien oder aus entsprechenden Ereignissen im umliegenden Quartier, die ihnen helfen, ihre eigenen Chancen für den Verbleib und bei der Suche nach einer neuen Wohnung einzuschätzen, und die, nach dem Eintreffen der Kündigung, einzelne Haushalte zu einem relativ zügigen Handeln bewegen beziehungsweise zu einer schnellen Reaktion bewogen haben. So berichten Befragte davon, dass sie sich mit der krisenhaften Situation – trotz der Fremdbestimmtheit und der emotionalen Betroffenheit – zeitnah arrangiert und nach einer neuen Wohnung gesucht haben. Ihnen war es wichtig, nicht zu lange abzuwarten, sondern selbst aktiv zu werden.

Bei der Suche nach Wohnraum spielt die Leistbarkeit der künftigen Miete fast immer eine Rolle; ein Umstand, der uns zeigt, dass eine Wohnungskündigung viele Betroffene auch mit existenziellen und finanziellen Hürden konfrontiert. Hinzu kommt, dass manche Mieter*innen zum Beispiel aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt in ihrer Position verharren oder bei der Suche nach neuem Wohnraum nur schleppend aktiv werden. Dieses Verhalten lässt sich unter anderem auf einen Mangel an Handlungsalternativen und Ressourcen zurückführen und kann sogar – objektiv betrachtet – in fehlgeleiteten Handlungen resultieren. Das Aussitzen der Situation beziehungsweise das passive Verhalten der Mieter*innen im ›Entmietungsprozess‹ erleichtert den Umgang mit der Kündigung nicht, sondern erhöht den zeitlichen Druck zu handeln und führt zu weiterem Stress. Mitunter sind auch das fehlende Verständnis von ›Entmietungsprozessen‹ oder das Wissen über die Folgen des bevorstehenden Umzugs, etwa über den Verlust der Wohnung und der sozialen Kontakte, ein Grund dafür gewesen, dass manche Mieter*innen nach dem Eintreffen der Kündigung nicht gleich eine neue Wohnung gesucht haben.

In den Gesprächen unterlegen einige Befragte ihre Ansichten mit Informationen aus unterschiedlichen Quellen, wie zum Beispiel aus dem Mietrecht, um ihre Handlungsoptionen zu reflektieren, aus den Medien, um auf die Entwicklung des angespannten Wohnungsmarktes Bezug zu nehmen und die missliche Lage von Mieter*innen zu bekräftigen, oder aus öffentlich einsehbaren Dokumenten wie Protokollen von Gemeinderatssitzungen, um Belege für das ›fehlgeleitete‹ Handeln der Politiker*innen zu finden und ihre Kritik an den politischen Akteur*innen zu untermauern. Diese Verweise werden von wenigen Mieter*innen auch dann hinzugezogen, wenn sie ihr eigenes Denken über die Ereignisse rund um *die Ursachen, den Verlauf und die Folgen der Wohnungskündigung* reflektieren und mit ihren Ansichten und Erwartungshaltungen über ein ethisch vertretbares und sozial verträgliches Vorgehen der Eigentümerschaften hadern.

Psychische Erkrankungen oder ein devotes Verhalten gegenüber den Eigentümerschaften, die den Aktivismus und die Handlungsfähigkeit der Mieter*innen mitbestimmen, werden in den Gesprächen thematisiert und als Begründungen für das Tun, Dulden oder Unterlassen einer Handlung vorgegeben. Uns zeigt das, dass auf persönlicher Ebene wesentliche Einflüsse zu verorten sind, die den Umgang mit der Wohnungskündigung mitbestimmen. Dazu zählen auch die finanziellen Ressourcen, die in den Gesprächen über die Suche nach einer neuen Wohnung immer wieder entweder als Hürde (Leistbarkeit) oder als Chance (größere Auswahl dank finanziellem Spielraum) thematisiert werden.

Solidarität (er-)leben

In den Interviews äußern Mieter*innen ihre Gedanken und Erfahrungen dazu, wie sie die eigene Betroffenheit im Kontext einer kollektiven Betroffenheit erleben. Im Zuge des Sich-Solidarisierens mit weiteren Betroffenen aus der Siedlung relativieren manche der Mieter*innen ihr eigenes Leid und erklären, dass besonders vulnerable Gruppen wie Familien oder Rentner*innen mit größeren Herausforderungen, zum Beispiel bei der Suche nach einer neuen Wohnung, konfrontiert seien. Hier zeigt sich auch, dass vielen Mieter*innen bewusst ist, dass sie kein Einzelfall sind, sondern dass viele betroffen und Wohnungskündigungen basierend auf strategisch-baulichen Aufwertungen keine Seltenheit sind. Zudem kristallisiert sich in den Interviews heraus, ob und mit wem es im Zuge des Kündigungsprozesses zu einer gemeinschaftlichen Stärkung beziehungsweise Schwächung, eventuell sogar zu einem Bruch, oder zu einer neuerlichen Vergemeinschaftung mit Gleichgesinnten (in der Regel weiteren Betroffenen) kommt. Die Mieter*innen kommunizieren darüber hinaus, von wem sie sich (un-)bewusst abgrenzen (z.B. Neuzuzügler*innen), mit wem sie sich solidarisch verhalten oder durch wen sie Solidarität erfahren, wessen Handlungen oder Unterlassungen sie missbilligen (Eigentümerschaften, Liegenschaftsverwaltungen, Politik, Medien, Öffentlichkeit) und wessen Aktivitäten sie wertschätzen (z.B. Petition durch Lokalpolitiker im Fall der *Bürgerstraße*). Die Solidarität mancher Mieter*innen reicht sogar so weit, dass sie sich, obwohl sie bereits eine neue Wohnung gefunden haben, mit ihren Nachbar*innen weiterhin solidarisch zeigen und diese in ihrem Umgang unterstützen, zum Beispiel indem sie diese beim Lancieren einer Unterschriftensammelaktion in Kooperation mit einem Lokalpolitiker unterstützen. Bei derartigen Aktionen kommt man unweigerlich auch mit nicht-betroffenen Bewohner*innen aus dem Quartier ins Gespräch und stellt fest, dass auch diese die Entwicklungen problematisch finden und sich mit den Betroffenen solidarisch zeigen.

Darüber hinaus heben manche Befragte das *Erleben und die Effekte der Wohnungskündigung* und des *Entmietetwerdens* auf eine gesamtgesellschaftliche Ebene und sprechen davon, dass sich Entwicklungen auf dem angespannten Wohnungsmarkt abzeichnen, die sie für problematisch und besorgniserregend halten. Viele weitere Mieter*innen sind betroffen beziehungsweise werden es in Zukunft sein, und die sozialen Folgen für die Quartiere und ihre Bewohner*innen (z.B. soziale Entmischung der Bevölkerung, Wegzug von ›Normalverdiener*innen‹) bereiten manchen von ihnen Sorge.

Loslassen

Sich vom Quartier und den Ereignissen zu lösen und somit *loszulassen*, ist eine weitere Umgangsweise, die wir hier, auch wenn sie nur von wenigen Befragten so klar thematisiert worden ist, aufgreifen wollen. Aus einem Gespräch geht zum Beispiel hervor, dass die Entwicklungen und Veränderungen innerhalb des Quartiers von einer betroffenen Person als negativ empfunden werden, ihre Wohn- und Lebensqualität schmälern und ihre tiefe Verbundenheit zum Wohnort lockern. Dieses *Loslassen* ist eine Erfahrung und erleichtert den Betroffenen den Umgang mit der Kündigung und die Auseinandersetzung mit dem bevorstehenden Umzug in ein anderes Quartier; für manche von ihnen beginnt damit bewusst ein neuer Lebensabschnitt.

Nachdem wir die einzelnen Umgangsweisen des Phänomens *Ereignisdeutungen rund um die Ursachen, den Verlauf und die Folgen der Wohnungskündigung* dargelegt haben, fassen wir zusammen, dass die Mieter*innen vielschichtige Deutungen vornehmen, Verknüpfungen zwischen Akteur*innen und Ereignissen herstellen und persönliche Schlussfolgerungen auf individueller, gesellschaftlicher, politischer und wirtschaftlicher Ebene ziehen. Aus dieser Gesamtheit von Informationen und Meinungen wird für uns der individuelle Umgang mit der Situation nachvollziehbar.

Im folgenden Kapitel 8 werden die drei zentralen Phänomene aufgegriffen und in einer Synthese zusammengeführt. Ebenso werden die eben beschriebenen Umgangsweisen erneut aufgegriffen und mit denjenigen aus den anderen beiden zentralen Phänomenen in einer synthetisierten Form dargestellt.

Teil III: Synthese der Kernergebnisse und Reflexionen

8. *Entmietet* und verdrängt werden: Synthese der Ergebnisse

Miriam Meuth und Christian Reutlinger

Für den Schweizer Kontext, auf den sich die vorliegende Studie bezieht, ist typisch, dass die Aufwertung ganzer Siedlungen verbunden ist mit einer Totalsanierung der Wohnblöcke, deren Abriss und dem Bau neuer Häuser im Zeichen von politisch forcierten baulichen und sozialen Verdichtungsbestrebungen (siehe Kapitel 1 und Kapitel 2.2). Durch die Praxis der Leerkündigung ganzer Häuser und Siedlungen wird der Wohnraum oftmals verteuert oder Mieter*innen werden auch direkt verdrängt, was wiederum zu bedrohten Wohnsituationen und damit »kritischen Lebenskonstellationen« (Böhnisch 2016: 22) für die ansässigen Mieter*innen führen kann. Verschärft wird dadurch die ohnehin prekäre Situation am Wohnungsmarkt, welche sich in vielen städtisch geprägten Siedlungsgebieten im dicht besiedelten Schweizer Mittelland besonders zuspitzt (siehe Kapitel 2.2). Für die betroffenen Gebiete ist sowohl die ungenügende Wohnraumversorgung wie auch die zunehmende Benachteiligung immer breiterer gesellschaftlicher Schichten beim Zugang zu Wohnraum kennzeichnend.

Die Ausgangslage für die vorliegende empirische Studie haben wir als eine spezifische *urbane Raumordnung* einleitend in diesem Buch dargestellt, welche sich als Konglomerat aus dem raumplanerisch-politischen Ziel der *Verdichtung nach innen*, den Prozessen der *Aufwertung und Verdrängung*, dem *angespannten Wohnungsmarkt* sowie der *Praxis der Leerkündigungen* darstellt. Wir haben vor diesem Hintergrund argumentiert, dass sich im Kontext der Reurbanisierung und der Finanzialisierung von Wohnraum verschiedene Interessen und Praktiken unterschiedlicher Akteur*innen überschneiden und mischen. Deutlich gemacht werden kann mit der vorliegenden Studie zudem, wie ein raumplanerisches Ziel der Verdichtung wiederum profitorientierten Eigentümerschaften und Investor*innen legitimatorisch in die Hand spielt, Verdichtung also auch mit Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen einhergehen kann.

Entsprechend wurden für das Forschungsprojekt WOHNSOG drei Siedlungen in der Deutschschweiz ausgewählt. Diese stehen beispielhaft für die im Forschungsprojekt fokussierten Aufwertungs- und Verdrängungsdynamiken, die dann aus der Sicht der Mieter*innen beleuchtet werden. Zwei Fallstudien bezie-

hen sich auf Siedlungen in innerstädtischem Gebiet, eine auf eine Liegenschaft in der Agglomeration (siehe Kapitel 4).

Über die Beobachtung, dass es im Zuge dieser Aufwertungs- und Neubauprozesse zur Kündigung aller Mietverhältnisse in ganzen Siedlungen kommt – sogenannte Leerkündigungen – gelangten wir zu einem zentralen Thema in der Wohn- und Stadtforschung: der *Verdrängung von Mieter*innen* (siehe Kapitel 2.1). Die von *direkter* Verdrängung durch Wohnungskündigung betroffenen Mieter*innen sind zum Umzug gezwungen, was zunächst bedeutet, auf einem angespannten Wohnungsmarkt eine neue und bezahlbare Wohnung finden zu müssen. Mit dem Verlust der Wohnung geht jedoch auch der Wegfall wichtiger sozialer Kontakte im Nahraum einher. Emotionale, psychische oder gesundheitliche Auswirkungen für die Individuen sind die Folge, vielfach verbunden mit der Angst vor einem sozialen Abstieg. Dies alles muss emotional und biografisch verarbeitet werden. Die entsprechenden subjektiven Perspektiven auf Verdrängung haben wir im Projekt WOHNSOG durch folgende Fragestellung auf den Punkt gebracht: *Wie erleben Mieter*innen ihre Wohnungskündigung im Zuge baulicher Aufwertungs- und/oder Verdichtungsprozesse und wie gehen sie damit um?*

Mit diesem Fokus untersuchten wir also eine spezifische Form von Verdrängung, nämlich direkte Verdrängung, und zwar ausgehend von einem *mehrdimensionalen* und *prozessualen* Verdrängungsverständnis (siehe Kapitel 3.3) aus der Sicht der betroffenen Mieter*innen. Indem wir die Perspektiven, das Erleben und die Umgangsweisen der Betroffenen ins Zentrum unserer Forschung gerückt haben, leisten wir einen Beitrag zu einer *subjektorientierten Verdrängungsforschung* (siehe Kapitel 3.3), bei der Verdrängung systematisch vom Standpunkt der Subjekte aus untersucht, jedoch nicht individualisierend gedeutet wird, sondern kontextualisiert. Das heißt, dass die rahmenden Strukturen des individuellen Erlebens und des Umgangs mit Verdrängung in der Datengenerierung und Analyse mitberücksichtigt und rückgebunden an konkrete Wohn- und Mietverhältnisse werden.

In diesem Kapitel verdichten wir nun die empirischen Ergebnisse der WOHNSOG-Studie, die wir in den Kapiteln fünf bis sieben ausführlich entfaltet haben, verknüpfen unsere Ergebnisse mit Erkenntnissen aus anderen empirischen Verdrängungsstudien und greifen die in den vorherigen Kapiteln eingeführten theoretischen Perspektiven zur Pointierung der empirischen Ergebnisse auf. Diese empirisch-theoretische Synthese stellt im methodischen Vorgehen der Grounded Theory den Prozess des *selektiven Kodierens* dar, bei dem die drei Kategorien respektive zuvor untersuchten Phänomene (siehe Kapitel 5 bis 7) miteinander verglichen werden, um Gemeinsamkeiten und Unterschiede feststellen zu können, und das zentrale Thema, die Kernkategorie, benannt wird. Die Verknüpfung der empirischen Ergebnisse mit dem Stand der Forschung sowie den passenden theoretischen Konzepten ermöglicht es, eine gegenstandsverankerte »Geschichte« (Strauss/Corbin 1996: 94) zu erzählen, die die leitende Forschungsfragestellung zu

beantworten vermag (siehe ausführlich zum methodischen Vorgehen Kapitel 3). Im Prozess des selektiven Kodierens lassen sich auch die in den vorherigen Kapiteln herausgearbeiteten Umgangsweisen weiter verdichten, indem die einzelnen Umgangsweisen der drei Kategorien weiter abstrahiert werden. Damit erhält man Antworten auf die zweite Teilfrage, also diejenige, wie mit der Wohnungskündigung umgegangen wird. Mit dieser Synthese liefern wir ein zweiteiliges empirisch generiertes Modell zum Erleben und Umgang mit der Wohnungskündigung im Zuge baulicher Verdichtung und/oder Aufwertung (siehe ausführlich Kapitel 3.2).

Diese Synthese erfolgt nun in zwei Schritten: Zunächst rufen wir in Kapitel 8.1 die drei zentralen Phänomene und ihre Facetten aus den Kapiteln 5 bis 7 in Erinnerung, beziehen Erkenntnisse aus anderen Verdrängungsstudien mit in die Darstellung ein und greifen die unterschiedlichen theoretischen Lesarten aus diesen drei Kapiteln auf. Das Ergebnis dieses Vergleichs zwischen den drei Phänomenen, des Verdichtens und Zusammenführens stellen wir in einer Grafik dar, welche die Kernkategorie der vorliegenden empirischen Studie veranschaulicht. Hinsichtlich der ersten Teilfrage nach *dem Erleben der Wohnungskündigung* lässt sich folgende Kernkategorie formulieren: *Erleben des Entmietetwerdens als komplexer, machtvoller und widersprüchlicher Prozess zulasten der Mieter*innen*.

Dann folgt in Kapitel 8.2 die Synthese und weitere Abstraktion der vorher dargestellten Umgangsweisen (siehe Kapitel 5.6, 6.6 und 7.6). Auch hier beziehen wir wieder Ergebnisse anderer Studien zum Umgang mit Wohnungsverlust und Verdrängung im Kontext von Gentrifizierung ein und stellen unsere Systematisierung der Umgangsweisen sowie zentrale Faktoren, welche diese mitstrukturieren, grafisch dar.

8.1 Erleben des *Entmietetwerdens* als komplexer, machtvoller und widersprüchlicher Prozess zulasten der Mieter*innen

In den vergangenen drei Kapiteln (Kapitel 5 bis 7) wurden das empirische Datenmaterial der WOHNSOG-Studie mit Blick auf drei zentrale Phänomene systematisch ausgewertet und differenzierte Befunde für die leitende Teilforschungsfragestellung dargelegt. Da die einzelnen Kapitel bereits übersichtliche und grafisch dargestellte Zusammenfassungen beinhalten (siehe Kapitel 5.5, 6.5 sowie 7.5 und hier jeweils die Abb. 2, 4 und 6), möchten wir hier nicht mehr ausführlich auf die Ergebnisse eingehen, sondern nur kurz einige Punkte in Erinnerung rufen:

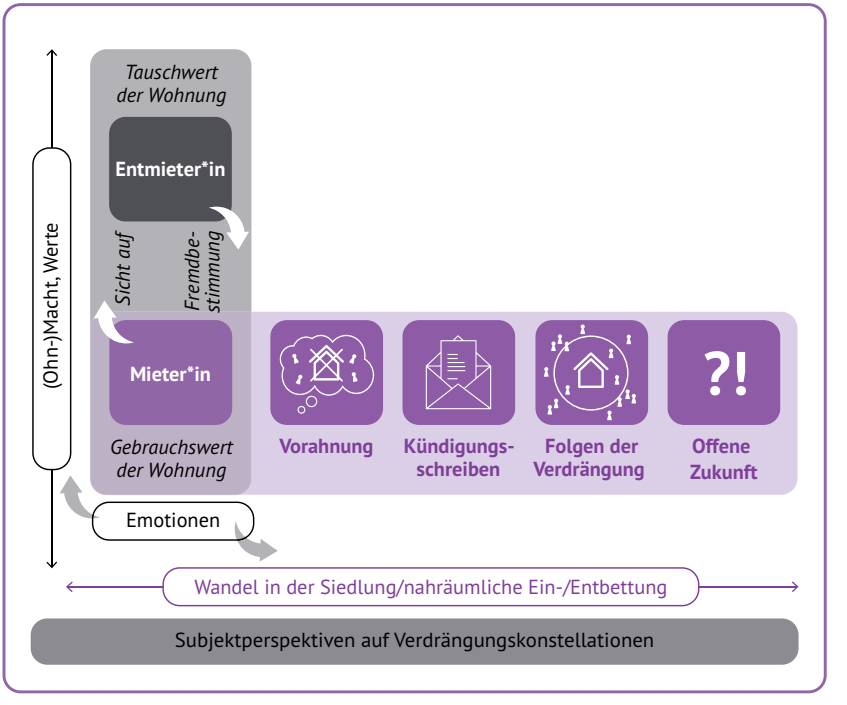
Das erste zentrale und empirisch begründete Phänomen umfasst das *Erleben* und die von den Interviewten benannten *Effekte der Wohnungskündigung* (siehe Kapitel 5). Mittels vier Facetten (Grounded Theory: Subphänomene) haben wir die Nuancen dieses Phänomens genauer beschrieben: die *Vorahnung und die ungewisse*

Wohnsituation, die ihr Erleben prägen; den *Augenblick der Wohnungskündigung*, den sie erleben; die *Verlusterfahrung und den erlebten Druck* sowie die *Effekte der Wohnungskündigung*, die sie spüren.

Als zweites zentrales Phänomen wurde der durch die Eigentümerschaften und die Verwaltungen initiierte zeitlich aufgegliederte Prozess des ›Entmietens‹ dargestellt, welchen die Mieter*innen als *Entmietetwerden* erleben. Entlang von vier Facetten lässt sich dieses Phänomen weiter differenzieren: das *Verhalten der Eigentümerschaften und Verwaltungen*, welches die Mieter*innen schildern; die *Strategien der Eigentümerschaften und Verwaltungen*, die die Mieter*innen erleben und denen sie sich ausgesetzt fühlen; der *Wandel in den Siedlungen*, den die Mieter*innen wahrnehmen; und schließlich die *Ungewissheit über die zukünftige Wohnsituation*, die den Mieter*innen zu schaffen macht.

In einem dritten zentralen Phänomen wurden die Deutungen und Sichtweisen *(Ereignisdeutungen) der betroffenen Mieter*innen* hinsichtlich der Ereignisse und der damit verknüpften Entwicklungen und Faktoren rund um das Werden, den Ablauf und die Folgen der Wohnungskündigung herausgearbeitet. Dieses Phänomen lässt sich wiederum in vier Facetten unterteilen: den Grad und die Art und

Abb. 8: Darstellung der Kernkategorie Erleben des Entmietetwerdens als komplexer, machtvoller und widersprüchlicher Prozess zulasten der Mieter*innen



Weise der *nahräumlichen Ein-/Entbettung*, die ausschlaggebend ist für die Deutung der Ereignisse rund um die Wohnungskündigung durch die betroffenen Mieter*innen; die dabei von ihnen erlebte *individuelle (Ohn-)Macht*; das von ihnen beschriebene *öffentliche und politische (Des-)Interesse*; und schließlich die von ihnen angeprangerte und beklagte *(fehlende) Verantwortlichkeit*.

Wird der Aspekt des Erlebens der Wohnungskündigung nochmals übergreifend über alle drei zentralen Phänomene mit den jeweils vier Facetten betrachtet, lassen sich sowohl Verbindungslinien herausarbeiten als auch Nuancen und Unterschiede benennen. Insgesamt führt dieser Vergleich zur bereits benannten übergeordneten Kernkategorie, mit der das *Erleben des Entmietetwerdens als komplexer, machtvoller und widersprüchlicher Prozess zulasten der Mieter*innen* zutage tritt. Nun möchten wir diese Kernkategorie Schritt für Schritt entfalten und eine grafische Übersicht vorwegnehmen (siehe Abb. 8), die dann nach und nach erklärt wird.

Prozessdimension der Verdrängungserfahrung

Im Erleben der Wohnungskündigung ist für die Mieter*innen die *Prozessdimension* (siehe die x-Achse der Abb. 8), also der zeitlich gestaffelte Ablauf ihrer Verdrängungserfahrung, sehr präsent und zentral: von der *Vorahnung*, dass ihr Mietverhältnis durch Sanierungen oder Ersatzneubauten gefährdet werden könnte, über den *Moment der Wohnungskündigung*, den dann einsetzenden *Prozess des Real-Werdens*, den konkreten Wohnungsverlust als subjektiv hoch aufgeladenen Gegenstand samt der *Abschätzung der Folgen des erzwungenen Umzugs* bis hin zur oftmals sehr anstrengenden *Suche nach einer vergleichbaren und bezahlbaren Wohnung* in der Nähe. Genau diese Relevanz von Zeitlichkeit für die Erforschung von Verdrängung erweist sich als wichtig und ist auch in anderen Untersuchungen konstatiert worden (Sakizlioğlu 2014b).

Neben der Sorge, die gewachsenen sozialen Kontakte aus der angestammten Nachbarschaft zu verlieren (Atkinson 2015: 379-380; Sakizlioğlu 2014a: 210-211), besteht bei den interviewten Mieter*innen die Befürchtung, keinen leistbaren Wohnraum zu finden (Atkinson et al. 2011: 46). Es muss berücksichtigt werden, dass es im Fall einer Verdrängung nicht zwangsweise zu einer Verschlechterung der Wohnsituation kommen muss (Beran et al. 2019: 29-30). Dennoch konstatiert Wießner (1990): »Grosse Wunden haben bei nahezu allen Befragten die Umstände hinterlassen, die sie zum Auszug aus der alten Wohnung veranlaßt haben. Eine nachhaltige Verbitterung, Wut und Enttäuschung über diese Vorgänge kommt […] deutlich zum Ausdruck« (ebd.: 314).

Alle drei Siedlungen sind Beispiele für direkte Verdrängung und konkret »last-resident-displacement« (Marcuse 1985: 206), geben aber auch Hinweise auf Verdrängungsdruck (»pressure of displacement«) (ebd.: 207). Besonders trifft das für

die Siedlung *Stadtpark* zu, da sich hier der gesamte Verdrängungsprozess, also bis die Personen dann längst nach dem Interviewzeitpunkt, spätestens im Jahr 2022 ausziehen werden müssen, über fast zwei Jahrzehnte hin erstreckt hat. Grund dafür ist jedoch nicht direkt der Aufwertungsprozess des Quartiers – auch wenn die Erneuerung der Siedlung durchaus einen Teil dieses Prozesses darstellt –, sondern vielmehr der sich über Jahre hinziehende Kündigungsprozess der Liegenschaftsverwaltung. Ein wichtiges Ergebnis ist, dass die langfristige Vorabinformation über Pläne möglicher baulicher Erneuerungen, gekoppelt daran, dass die Mieter*innen in den Prozess nicht involviert wurden und werden, nicht als positiv erlebt wird in dem Sinne, dass die Mieter*innen ausreichend Zeit für eine Neuorientierung haben. Vielmehr führt diese Erfahrung des *entschleunigten und gedehnten* und zugleich *defensiven Entmietetwerdens* dazu, dass sich der Zustand der Unsicherheit und Ungewissheit und zudem auch der Wandel innerhalb der Siedlung über eine lange Zeit hinzieht. Für die Betroffenen ist also ein derart gedehnter Prozess des *Entmietetwerdens* auch belastend.

Außerdem ist in allen drei untersuchten Siedlungen besonders für langjährige Mieter*innen deutlich, dass die Mieten nach der Sanierung beziehungsweise dem Ersatzneubau derart ansteigen, dass sich finanziell ähnlich ausgestattete Haushalte diese Wohnungen nicht mehr oder nur noch bedingt leisten können. Beobachtbar sind hier also ebenso Mechanismen ausschließender Verdrängung (»exclusionary displacement«) (Marcuse 1985: 206). Werden die höheren Ausgaben für den Wohnraum oder für notwendig gewordenes Pendeln zum Beispiel durch Sparmaßnahmen ausgeglichen, stellt dies auch eine Verdrängung aus dem Lebensstil (Blasius 2004: 23) dar.

Schließlich erhält für den gesamten Verarbeitungsprozess und speziell für die Wohnungssuche der Faktor Zeit für die Mieter*innen in ihren Erfahrungen des *Entmietetwerdens* eine sehr zentrale Bedeutung. Unsere empirischen Befunde zeigen, dass die Mieter*innen unter starken Zeit- und Handlungsdruck geraten, nicht zuletzt erzeugt durch das als strategisch und taktierend erlebte Handeln der Eigentümerschaften und Verwaltungen. Je weniger Zeit vorhanden ist, desto stärker wird der Druck erlebt, was enorme Auswirkungen auf die zur Verfügung stehenden Strategien des Umgangs, besonders der Gegenwehr, hat (siehe Kapitel 8.2).

Wandel in der Siedlung/im Quartier

Die Prozesshaftigkeit des *Entmietetwerdens* drückt sich auch im wahrgenommenen *Wandel innerhalb ihrer Siedlung* sowie des Quartiers aus. In den beiden Siedlungen mit (relativ) kurzen Kündigungsfristen führte der wahrgenommene Wandel in der Siedlung vor allem zu Spekulationen und zu einer Vorahnung der Wohnungskündigung. Die Schilderungen der Mieter*innen in der Siedlung *Stadtpark*, in der der Kündigungsprozess im Gesamten fast zwei Jahrzehnte andauerte,

deuten auf veränderte Verhältnisse in der Siedlung hin, welche von einigen der Mieter*innen als direkte Begleiterscheinung des ›Entmietungsmanagements‹ der Eigentümerschaft gedeutet werden. Unsere Studie belegt, dass Veränderungen in nachbarschaftlichen Strukturen zum Verlust von Stabilität und Kontrolle führen; Veränderungen, die somit auch zu einer Form der Verdrängung führen können (Shaw/Hagemans 2015: 326): Die Bewohner*innen bemerken, dass sich die Siedlung baulich, aber auch sozial verändert; sie fühlen sich verunsichert und streben deshalb nach Informationen und Gewissheiten. Speziell in den zu Beginn des Buches dargelegten Studien zum Verdrängungsdruck (siehe Kapitel 2.1) wird genau dieser Aspekt, dass durch die Vorahnung einer Wohnungskündigung oder auch durch den erlebten Wandel eine Belastung entstehen kann, dargelegt.

So kommt es vielmals zu Gegenüberstellungen des Erlebens einer früheren und der heutigen Situation. Genau das beschreiben auch Üblacker und Lukas auf Basis ihrer primär quantitativen Projektergebnisse: »Die Betroffenen beschreiben ein Spannungsverhältnis zwischen ihren ortsbezogenen Erinnerungen und Erlebnissen und den in der Nachbarschaft wahrgenommenen sozialen und materiellen Veränderungen« (Alisch/zum Felde 1990: 293; Üblacker/Lukas 2019: 98). Durch den Wandel in der Siedlung, der von den Mieter*innen in den Interviews in allen drei Fallstudien anhand einer veränderten Bewohnerschaft beschrieben wird, fühlen sie sich zunehmend fremd in ihrer Siedlung. Dies ist auch aus der Verdrängungsstudie von Sakizlioğlu (2014a: 242) bekannt, die beschreibt, dass sich die sozialen Zusammensetzungen nicht zuletzt durch die langjährig geplanten Erneuerungsprozesse seitens der Eigentümerschaften wandeln – mit der Folge, dass das Zugehörigkeitsgefühl der noch verbleibenden Mieter*innen abnimmt. Die erlebte Unsicherheit in der Siedlung *Stadtpark*, die dort konstatierte mangelnde Informationspolitik seitens der Eigentümerschaft und Verwaltung über den Fortlauf des Projektes, belasten die Mieter*innen sehr (siehe u.a. auch ebd.: 248).

Nahräumliche Ein-/Entbettung

Die drei fokussierten zentralen Phänomene (siehe Kapitel 5 bis 7) vereint ferner, dass die bisherige *Einbettung* und sozialräumliche Strukturierung des Wohnens durch den erlebten Verdrängungsprozess ins Wanken gerät und mittelfristig zur *Entbettung*, zum Wegzug führen wird (siehe Ein-/Entbettung in der Abb. 8). Genau dieses veränderte Verhältnis zu Orten, den Objekten (Infrastruktur), den Nachbar*innen ist auch Gegenstand anderer Verdrängungsstudien. Dieses Thema wird nicht nur von Personen angesprochen, die wegziehen mussten oder müssen, also direkt verdrängt werden oder wurden, sondern auch von Menschen, die die Veränderung der Nachbarschaft, Orte oder auch Praktiken gewissermaßen vor ihrer Haustüre beschreiben (Verdrängungsdruck): »Mit der Veränderung von Orten, mit denen die alteingesessenen Bewohner_innen zahlreiche Erfahrungen,

Bekanntschaften und Erwartungen verbinden, geht auch ein Verlust lokaler Zugehörigkeit und Vergemeinschaftung einher, der den persönlichen Bezug zur Nachbarschaft mindert und letztlich Gefühle der Entfremdung hervorruft (Cole 2013, Shaw/Hagemans 2015)« (Üblacker/Lukas 2019: 97). Mit der Erosion der nachbarschaftlichen Beziehungen geht zudem aufseiten der interviewten Mieter*innen eine zunehmend negative Bewertung der Veränderungen in den Siedlungen einher. Bernien (2017: 52-54) zeigt mit ihrer Studie auf, dass Verdrängung mit dem Verlust von Freund*innen, sozialen Beziehungen, einem geregelten Leben einhergehen kann und dass sie als gewaltförmig, als Zwang erlebt wird.

Werte (Gebrauchswert vs. Tauschwert) und starke Emotionen

Die Dramatik, welche sich in den Metaphern (»Schock«, »Bombenschlag«, »Todesfall«, »Erdbeben«) ausdrückt, die von allen Interviewten verwendet wurden, um ihre Gefühle im Moment der Kündigung der Wohnung zu artikulieren, und ebenso die dann bei vielen der Interviewten einsetzende Trauer oder auch Wut hängen mit einer diametral entgegengesetzten Wertwahrnehmung zusammen, auf deren Basis die ›Entmieter*innen‹ und die Mieter*innen den *Wert und Sinn der Wohnung* betrachten und an der sie jeweils ihr Handeln ausrichten: Während für die befragten Mieter*innen die Wohnung einen »Gebrauchswert« (Holm 2011: 10) darstellt, also biografisch, emotional, sozial, alltagspraktisch, materiell und lebensalterspezifisch bedeutsam ist, stellt die Wohnung für die ›Entmieter*innen‹ – das sind mit Blick auf die Perspektiven der Verdrängten nicht nur die Eigentümerschaften, sondern auch die Verwaltungen, Gemeinden, Städte und ihre politischen Akteur*innen oder auch Akteur*innen, die die raumplanerischen Vorgaben der Verdichtung nach innen umsetzen – im Wesentlichen ein Objekt, das saniert, verdichtet oder eben zu Renditezwecken genutzt werden kann, kurz einen »Tauschwert« (ebd.) dar. Der Tauschwert drücke sich »in den Verkaufspreisen bzw. den Gewinnspannen der Wohnungsvermietungen« (ebd.) aus. Besonders wenn die Eigentümerschaften und ihre Haltung zur Wohnung in den Schilderungen zu ihren Taktiken betrachtet werden – also die als menschenunwürdig bezeichnete renditeorientierte Art und Weise des Umspringens mit den Mieter*innen im ›Entmietungsmanagement‹ –, gewinnt der Tauschwert der Wohnung einen hohen Stellenwert, und das drückt sich aufseiten der Mieter*innen sehr emotional aufgeladen in Wut, Ärger, Enttäuschung oder auch Traurigkeit, Angst, Hoffnungslosigkeit aus (siehe Abb. 8, unten links); auch das ist ein Ergebnis, das bereits in anderen Studien zentral herausgestellt wurde (Kleinhans 2003: 486-487; Schempp 2013: 222; zusammenfassend siehe Kasiske 2014: 146-167; Beran et al. 2019: 29-30). »[M]isrecognition can provoke emotional displacement in the form of frustration, outrage, and rage« (Valli 2021: 78). Das Gefühl von Fremdbestimmung, Machtlosigkeit und widerfahrener Ungerechtigkeit durch die erlebte

Wohnungskündigung gilt als Auslöser für starke Emotionen wie Wut, Erschütterung, Unverständnis oder Verunsicherung; das haben wir unter Bezug auf Vallis emotionstheoretische Ausführungen zu Verdrängung in Kapitel 5 ausführlicher dargelegt. Diesbezüglich fällt der große Unterschied zwischen der Siedlung in städtischer Eigentümerschaft sowie den beiden Siedlungen mit renditeorientierter Eigentümerschaft auf: Zwar sind die Interviewten in ersterer Siedlung zum Teil ärgerlich über das Vorgehen, über den langen Prozess, sie äußern sich aber nicht so stark emotional. Es gibt auch Personen in dieser Siedlung, die starkes Vertrauen in die Eigentümerschaft und deshalb Hoffnung haben. Nicht zuletzt hängt das sicher mit der unterschiedlichen Art und Weise des Umspringens mit ihnen als Mieter*innen zusammen, also mit der gelebten Praxis oder zumindest der Annahme, dass die städtische Eigentümerschaft ihre Mieter*innen adäquat behandeln werde beziehungsweise üblicherweise adäquat behandle.

Unabhängig von der Siedlung wird deutlich: Im Erleben der Mieter*innen ist immer der »Gebrauchswert« relevant; diesen würden wir auf Basis unserer Untersuchung – das wurde bereits deutlich – weiter fassen, als dies im politökonomischen Verständnis von Gebrauchswert der Fall ist; denn in letzterem wird die »Nützlichkeit eines Dings« (Holm 2011: 10), werden also Aspekte wie Ausstattung, Größe oder Qualität einer Wohnung fokussiert und nicht die damit einhergehenden Erfahrungen und Praktiken. So vermag die Zusammenschau des Erlebens der Wohnungskündigung verdeutlichen, dass der Gebrauchswert der Wohnung für die Mieter*innen nicht nur aus der »physisch-materiellen Dimension von Wohnen« resultiert, sondern zusätzlich die »emotional-kognitive«, aber auch die »sozialstrukturelle Dimension« ebenso wie die »Handlungsdimension von Wohnen« (Meuth 2018: 67) subjektiv relevant sind und für viele in einem hohen Maße mit der Wohnung in Verbindung stehen. Das verdeutlicht, dass sich der Verlust der Wohnung im Zuge der direkten Verdrängungserfahrung ganz im Sinne einer mehrdimensionalen Bedeutung des Wohnens (zusammenfassend siehe ebd.: 66-70) als weitaus bedeutungsvoller erweist, als der Wohnung (als einem physischen Gegenstand, der aus vier Wänden und einem Dach besteht) anzusehen ist.

Deutlich wird durch die Zusammenschau der Ergebnisse, dass Gebrauchs- und Tauschwert also entkoppelt sind und dass die damit einhergehende Unterschiedlichkeit der Interessen von Mieter*innen und Eigentümerschaften sich im Erleben des *Entmietetwerdens* als ein massiver Interessenkonflikt erweist. Letzteres wiederum sei für eine marktförmig organisierte Wohnraumversorgung, besonders in Zeiten von Nullzinspolitiken, prägend (Holm 2011: 11). Diese unterschiedliche Wertigkeit der Wohnung für die Wohnenden selbst beziehungsweise die Besitzer*innen, der »Doppelcharakter« (ebd.: 10) der Wohnungen, erzeugt den Interessenkonflikt. Der Prozess des *Entmietetwerdens* vollzieht sich jedoch immer auf Kosten der Mieter*innen, da die Logiken des Marktes in unserem kapitalistischen System immer überwiegen (werden) (ebd.: 11). Solange Wohnraumver-

sorgung warenförmig abläuft, solange die Eigentümer*innen über ihren Boden selbst verfügen können, wird Verdichtung »mehrheitlich zu Ungunsten sozialer Aspekte« (Debrunner 2020: 11) ablaufen.

Und weiter noch: Nach der Logik des Tauschwertes wird nicht nur die Wohnung als Anlageobjekt betrachtet, sondern – so belegt unsere Studie – die *Mieter*innen* werden in der damit verbundenen Logik *selber zu Objekten* reduziert respektive zu störenden Körpern, die ähnlich wie alle sich in einer Wohnung befindenden Gegenstände, also das Mobiliar etc., möglichst termingerecht ›entfernt‹ werden müssen; das subjektiv erlebte Moment der *Fremdbestimmung* aufseiten der Mieter*innen liegt hierin begründet. Wenn der Prozess nicht wie von den ›Entmieter*innen‹ geplant stattfindet, entstehen Verzögerungen, was wiederum Kosten beziehungsweise eine Reduktion des Gewinnes bedeutet. In der Logik der Eigentümerschaften sollen die Mieter*innen nicht stören, wie auch andere Studien herausgearbeitet haben (Alisch/zum Felde 1990: 298). Daraus resultiert ein spezifisches ›Entmietungsmanagement‹ mit ganz bestimmten aufeinander aufbauenden, zeitlich strukturierten Abläufen, die rechtlich abgesichert sind. Sowohl in den uns vorliegenden Projektdokumenten als auch in Gesprächen mit Eigentümer*innen und anderen involvierten Akteur*innen sowie in den Interviews mit den Mieter*innen wird deutlich, dass der Prozess durch eine *spezifische Sprache* aufseiten der Eigentümer*innen, und pauschal gesagt, der Immobilienwirtschaft geprägt ist: zum Beispiel ›entmieten‹, ›leerkündigen‹, ›Härtefall‹, ›sozialverträglich‹. Diese Begriffe und deren Auslegung stehen dem Verständnis, dem Erleben der Mieter*innen oftmals entgegen oder untermauern für sie die als negativ erlebte Art und Weise des Umspringens mit ihnen.

Macht- und Ohnmachtserfahrungen

Während das Verhältnis zwischen den Mieter*innen und der städtischen Eigentümerschaft (*Stadtpark*) in unserer Studie divers beschrieben wird – von vertrauend, positiv, erwartend und hoffend bis hin zu misstrauisch und kritisch –, stellt sich das Verhältnis aus Sicht der Mieter*innen in den beiden anderen Siedlungen mit renditeorientierten Eigentümerschaften – *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße* – als sehr konflikthaft und enttäuschend heraus, spätestens seit der Wohnungskündigung. Dieser Unterschied kommt plakativ im untersuchten Phänomen des *Entmietetwerdens* zum Ausdruck, bei dem sich die Mieter*innen aus den Siedlungen *Wiesentalweg* und *Bürgerstraße* innerhalb der Interviews stark an den Strategien der Eigentümerschaften und ihrem Verhalten sowie deren Umspringen mit ihnen als Mieter*innen abarbeiten, und zwar stark negativ konnotiert und im Modus der Kritik (siehe Kapitel 8.2). Insgesamt zeigt sich aber auch im Vergleich der Fallstudien: Das Erleben der Mieter*innen ist geprägt durch das Gefühl, machtlos zu sein angesichts ungleicher Kräfteverhältnisse, denen sie sich im Verhältnis zu

den Eigentümerschaften ausgeliefert fühlen; seien das die Strategien des arbeitsteiligen Vorgehens zwischen Eigentümerschaften und Verwaltungen (Alisch/zum Felde 1990: 297), der Anonymität gegenüber den Mieter*innen (McElroy 2021), oder der Kommunikation per Rechtsweg (Alisch/zum Felde 1990: 297). Insgesamt prägt besonders das erlebte *Entmietetwerden* ein machtdurchzogenes Kräftespiel, das für die Mieter*innen eng mit *Fremdbestimmung* einhergeht (siehe in Kapitel 6 die Kriegsmetaphern, aber auch die Bilder wie »am kürzeren Hebel sitzen« (Kasiske 2014: 149). Demgegenüber belegen Studien zu Verdrängung durch Abriss im Segment des sozialen Wohnungsbaus, dass die Akzeptanz für Sanierungs- und Ersatzneubauprojekte bei Mieter*innen dann höher ist, wenn sie zeitig genug, umfassend und in einer als angemessen erlebten Weise informiert werden und sich mit ihren Bedürfnissen ernst genommen und abgeholt fühlen beziehungsweise an den Entscheidungsprozessen beteiligt werden (Kleinhans 2003; Kleinhans/Kearns 2013; Varady/Walker 2000).

Machttheoretische Überlegungen betonen das Wechselverhältnis von »Macht als Können und Macht als Erleiden« (Popitz 1992: 21), welches von den Mieter*innen als »Durchsetzungsvermögen« (ebd.: 23) der Eigentümerschaften erlebt wird. Deren Handlungsfähigkeit geht mit einem Abhängigkeitsgefühl und damit mit einer Handlungsunfähigkeit oder Beeinträchtigung der Handlungsfähigkeit seitens der Mieter*innen einher. Zumindest situativ ist es jedoch für Mieter*innen möglich, sich ihrer Mittel des »Könnens« zu bedienen, indem sie auf konfrontative Umgangsweisen setzen, was im Endergebnis aber nichts am Verlust der Wohnung ändert. Besonders im Erleben des *Entmietetwerdens* spielen die ungleich verteilte Macht, die Fremdbestimmung und Abhängigkeitsverhältnisse für die Mieter*innen eine derart große Rolle, dass wir die Ergebnisse mittels einer machttheoretischen Perspektive diskutiert haben (siehe Kapitel 6). Eingewoben in dieses soziale Gefüge ungleich verteilter Machtpositionen sind wiederum die unterschiedlichen Werte und Wertigkeiten sowie die Frage nach dem Nutzen und der Bedeutung der Wohnung (respektive umfassender des Wohnens) für die einzelnen Akteur*innen.

In den von uns untersuchten Fällen fand keinerlei Einbezug der Mieter*innen in den Sanierungs- und Erneuerungsprozess statt. Dass aber auch eher partizipativ gestaltete Informationsprozesse bei Kündigungen nicht viel am erlebten Ungleichgewicht zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen verändern, ist aus anderen Studien bekannt (Sakizlioğlu 2014a: 248).

Schließlich sei an dieser Stelle noch einmal betont, dass aus Sicht der Mieter*innen nicht nur die Eigentümerschaften und Verwaltungen für ihr Handeln und damit das Erleben der Interviewten in die Pflicht zu nehmen sind; die kritische Diagnose eines Desinteresses an der Sicht der Mieter*innen und ihren Lebensvollzügen wird seitens der Interviewten auch an weitere Akteur*innen adressiert. So erachten die Mieter*innen zum Beispiel auch politische Vertreter*innen der Gemeinde, die Stadtplanung und oftmals auch eine wie auch immer geartete

›Öffentlichkeit‹ ebenso wie die Logik des Wohnungsmarktes oder ganz global die »moderne«, »heutige« Gesellschaft als verantwortlich dafür, dass und wie das von ihnen erlebte *Entmietetwerden* zustande kommen konnte.

Zusammengefasst ist der Blick auf die *Verdrängungskonstellation vom Standpunkt der Subjekte* (siehe Kapitel 7) also von zwei zentralen Dimensionierungen geprägt, die wir in der Abbildung 8 zum einen als zeitlich strukturierte Prozessdimension (x-Achse) sowie zum anderen als Dimension unterschiedlicher Wertigkeiten und Machtverhältnisse (y-Achse) veranschaulicht haben. Diese Darstellungsform ermöglicht es, die multidimensionalen und vielschichtigen Akteur*innen, Elemente und Mechanismen, die im Kern den roten Faden der von uns verfolgten Geschichte (Grounded Theory: Kernkategorie) ausmachen, im Sinne eines *Wirkungsgefüges und Prozessgeschehens* aufeinander zu beziehen. Im Kern erweist sich das *Erleben des Entmietetwerdens als komplexer, machtvoller und widersprüchlicher Prozess zulasten der Mieter*innen*. *Machtvoll*, weil sie und ihre Wertigkeit der Wohnung immer der Wertigkeit der Eigentümerschaft nachgelagert ist (und ihrem Wissen nach auch in Zukunft sein wird) und weil sie sich zwar zeitweise als mächtig erleben und Dinge bewirken können, auf lange Sicht aber an dem Faktum nichts ändern können, dass sie ihre Wohnung verlassen müssen beziehungsweise bereits verlassen mussten. *Widersprüchlich* wird der Prozess erlebt, weil das *Entmietetwerden* eben nicht ein lineares Fortschreiten mit klarer Abfolge und Richtung darstellt; die Menschen erleben vielmehr ein Auf und Ab, verschiedene Informationen, die wiederum Hoffnungen wecken, so dass unterschiedliche, auch konträr verlaufende Dynamiken das Erleben, zumindest einiger der Interviewten, bedingen.

In der Grafik wird schließlich deutlich, dass die von uns generierten Ergebnisse aus den *subjektbezogenen Verdrängungssichtweisen* nicht in subjektivistische oder individualisierende Deutungen münden, sondern als widersprüchliches und konflikthaft gerahmtes und strukturiertes Gefüge zu erfassen sind (siehe Kapitel 3.3). Die WOHNSOG-Studie vermag also sowohl die subjektive Erlebensseite der Verdrängten in den Vordergrund zu rücken als auch die diese rahmenden und bedingenden Faktoren und Strukturen, die nicht zuletzt auch systematisch und wesentlich von den Interviewten selbst problematisiert und thematisiert wurden, zu berücksichtigen.

8.2 Umgangsweisen mit dem Erleben des *Entmietetwerdens* zulasten der Mieter*innen

Für jedes der drei wichtigen Phänomene wurde in den vorherigen Kapiteln jeweils eine Variation unterschiedlicher Umgangsweisen mit der Wohnungskündigung im Allgemeinen und den spezifisch damit zusammenhängenden Phänomenen dargelegt (siehe Abb. 3, 5 und 7). Die Annahme zu Projektbeginn, dass die Woh-

nungskündigung für die betroffenen Mieter*innen eine Krise, eine »kritische Lebenskonstellation« (Böhnisch 2016: 22) und damit eine »Bewältigungsaufforderung« darstellt (Knabe/Leitner 2017: 236; Meuth/Reutlinger 2020), hat sich im Projektverlauf bestätigt. Ganz unabhängig davon, in welchem Ausmaß und mit welcher Dramatik das Kündigungsereignis sowie der gesamte Prozess vor, während und danach von den einzelnen Personen erlebt wurde, stellt zumindest der Moment der Kündigung sowie die unmittelbare Zeit danach für alle Befragten einen großen Einschnitt und eine fremdbestimmt verursachte Veränderung des alltäglichen Lebenszusammenhangs dar, mit dem sie konfrontiert werden und einen Umgang finden müssen. Bewusst haben wir offengehalten, welches Ausmaß diese Krise individuell hat, ob es also schlicht um den Umgang geht oder ob Bewältigung im Sinne des sozialpädagogischen Konzeptes der Lebensbewältigung nach Böhnisch (Böhnisch 2019) notwendig wird (Meuth/Reutlinger 2020).

Die in den vorherigen Kapiteln aufgezeigten Umgangsweisen verdeutlichen, dass sie – so unterschiedlich sie gelagert sind – dazu dienen, dass die Mieter*innen die eigene Situation handhaben und ihre individuelle Problemlage angesichts der Wohnungskündigung möglichst lösen können. Daraus ergibt sich ein differenziertes Bild, wie Menschen mit der Wohnungskündigung im Zuge baulicher Aufwertung und/oder Verdichtung umgehen.

Auch wenn der Blick auf die Strategien, Handlungen und Interaktionen stets von den einzelnen Personen vollzogen wird und individuell stark variiert, war es uns wichtig, dass auch die Frage nach dem Umgang mit dem Wohnungsverlust nicht individualisierend und subjektivierend verfolgt wird, sondern Ziel war es, fallübergreifend immer auch Faktoren mit zu berücksichtigen, die spezifische Formen des Umgangs eher befördern oder eher behindern.

Wie wir diesem Anspruch forschungspraktisch und methodologisch rückgebunden in der WOHNSOG-Studie gerecht geworden sind, haben wir ausführlich hergeleitet und begründet (siehe Kapitel 3 und speziell 3.3). Eine zentrale Rolle spielte das *handlungstheoretisch fundierte Kodierparadigma* von Strauss und Corbin (1996: 78), so dass mit dieser Heuristik stets systematisch der Blick auf den *Umgang* mit dem jeweils in den Feinanalysen untersuchten Phänomen berücksichtigt wurde. Aber nicht nur das: Es ging immer auch um die sogenannten *intervenierenden Bedingungen*, also förderliche oder hinderliche Faktoren für bestimmte Handlungen und Strategien des Umgangs. Genau dieser methodische Schritt, der methodologisch begründet ist, schien uns zentral dafür zu sein, keine subjektivistischen Umgangsweisen zu generieren, die womöglich suggerierten, dass die konkreten gewählten Formen willkürlich oder individuell seien. So haben wir schließlich unser handlungstheoretisches Verständnis von Umgang gesellschafts- und machtsensibel präzisiert, indem wir mit Markard (2000: Absatz 14) stark gemacht haben, dass für die einzelnen Personen der Umgang nicht als frei wählbare Handlungsmöglichkeit zu fassen ist, sondern stets vor dem Hintergund der gesellschaftlich

vermittelten und konflikthaften »Handlungs*behinderungen*« (ebd.) zu betrachten ist, ohne dass wiederum einseitig davon ausgegangen werden würde, dass die gesellschaftlichen Bedingungen linear das Handeln der Einzelnen bestimmen. Die von uns verdichteten *Umgangsweisen* sind also nicht als reiner Ausdruck persönlicher oder individueller Lösungen zu lesen, sondern diesem Verständnis folgend immer als *gesellschaftlich vermittelte Handlungs(un)möglichkeiten* ernst zu nehmen. Gerade der krisenhafte Moment der Wohnungskündigung schränkt die bestehende Handlungsfähigkeit der Mieter*innen ein oder bedroht sie zumindest massiv. Daraus entsteht aber wiederum eine »*Handlungsnotwendigkeit zur Überwindung der Bedrohung*« (Holzkamp 1985: 370, Herv. i. Orig.), durch welche die Mieter*innen nicht (nur) als abhängige Betroffene, sondern wiederum selbst auch als Handelnde tätig werden. Trotz der strukturell ungleichen Machtverhältnisse, der Fremdbestimmung, sind die Subjekte aufgefordert, ihren »Möglichkeitsraum der Handlungen« (ebd.) auszuloten. Diese Möglichkeiten sind nicht nur durch biografische und persönliche Faktoren, die Lebenslage oder auch die individuelle Bedeutung der Wohnung bedingt, sondern auch durch unterschiedliche Arten von Ressourcen und Kapitalien im Bourdieu'schen Sinne (Bourdieu 1992).

Nach diesen konzeptionell theoretisch rahmenden Anmerkungen, wie wir in der Studie *Umgang* verstehen und methodisch-methodologisch rückgebunden haben, kommen wir nun zur Synthese der Ergebnisse unserer zweiten Teilforschungsfrage. Analog zu Kapitel 8.1 verweisen wir hier auf die Zusammenfassungen zu den jeweiligen Umgangsweisen des Phänomens *Erleben und Effekte der Wohnungskündigung* (siehe Kapitel 5.5), den Umgangsweisen mit dem *Entmietetwerden* (siehe Kapitel 6.6) sowie den Umgangsweisen mit den *Ereignisdeutungen der Mieter*innen* (siehe Kapitel 7.6) und fokussieren an dieser Stelle auf eine weitere Abstraktion und Darlegung spezifischer Auffälligkeiten sowie auf die einzelnen verdichteten Umgangsweisen sowie die Umgangsmodi.

Nicht-fortschreitende Prozesshaftigkeit der Umgangsweisen

Nicht immer gelingt es den Menschen, überhaupt einen Umgang zu finden, der ihre Situation zentral verändert. Neben weitreichenden Strategien, vor allem der Suche nach einer neuen Wohnung, sind es überwiegend viele kleine Schritte, parallel zueinander ablaufende Umgangsweisen (*Doppelstrategien*), die oftmals im Kleinen spezifische Aspekte verändern. Das heißt, es gibt – wie zu erwarten war – nicht *den* Umgang mit einer solchen Erfahrung, sondern *interindividuell*, aber auch *intraindividuell* sehr verschiedene Umgangsweisen. Bis auf den Moment der Wohnungskündigung selbst und die bei allen eintretende (kurzzeitige) Schockstarre, die Überrumpelung – viele der Mieter*innen sind genau in diesem Moment zunächst handlungsunfähig oder -eingeschränkt – verdeutlicht die WOHNSOG-Studie, dass es zahlreiche Umgangsweisen mit der Wohnungskündigung gibt.

Während es für den Umgang mit einem Todesfall oder einem fundamentalen Wandel in einer Organisation klar ausgearbeitete (therapeutische, psychologische) Modelle gibt, welche die Phasen des Umgangs beschreiben können (z.B. die Abfolge der Trauerphasen nach Kübler-Ross, siehe Kübler-Ross/Kessler 2015), passt diese lineare Prozessvorstellung für die Umgangsweisen mit der Wohnungskündigung nicht. Jegliche Versuche, diese in eine aufeinander aufbauende Abfolge verschiedenster Phasen zu bringen, greifen deshalb zu kurz. Ein typisches Bild der Umgangsweisen stellt sich am ehesten noch in Bezug auf das Phänomen *Erleben und Umgang mit den Effekten der Wohnungskündigung* dar. Bei diesem zeigt sich tendenziell ein Verlauf, der zwar auch nicht unbedingt linear ist, aber doch zugespitzt und schematisch als Sequenz von *fünf typischen Phasen* beschrieben werden kann: In einer *ersten Phase* vor der Kündigung gibt es eine Vorahnung, vielleicht ein Vorwissen darüber, was sich in der Siedlung ändern wird, dass möglicherweise eine Wohnungskündigung bevorsteht. Hierauf wird beispielsweise mit Spekulieren, Sich-Informieren, aber auch mit Abwarten reagiert. In *Phase zwei* während und unmittelbar nach Erhalt des Kündigungsschreibens herrschen häufig sehr emotionale Umgangsweisen vor. Wenn in *Phase drei* die Information ein wenig verarbeitet ist und die betroffenen Mieter*innen realisiert haben, was die Kündigung bedeutet, werden viele wütend, wollen sich zusammentun und Widerstand leisten. Wenn in *Phase vier* deutlich wird, dass derlei Aktivitäten wenig Aussicht auf Erfolg haben, tritt angesichts der Situation Akzeptanz, mitunter auch Resignation ein. Und schließlich gilt es in *Phase fünf*, den Neustart am neuen Wohnort anzugehen und umzusetzen.

Die Umgangsweisen mit der Wohnungskündigung erweisen sich jedoch nicht prozesshaft im Sinne eines linearen, stufenförmigen Verlaufs, sondern als ein *»nicht-fortschreitender« Prozess* (Strauss/Corbin 1996: 130). Dieser setzt sich mit Blick auf die Individuen zusammen aus teilweise *synchronen*, aber auch *diachronen* Bewegungen des Umgangs; teilweise ergänzen sich die einzelnen Umgangsweisen, teilweise widersprechen sie sich auch.

Umgangsweisen mit dem Erleben des *Entmietetwerdens* als komplexen, machtvollen und widersprüchlichen Prozess zulasten der Mieter*innen

Die bereits in den vorherigen Kapiteln ausführlich hergeleiteten, aber auch zusammengefassten einzelnen Umgangsweisen mit den unterschiedlichen Phänomenen können in ihrer Zusammenschau weiter verdichtet und geclustert, damit auch weiter abstrahiert werden. Ein erstes Ergebnis dieser Zusammenschau ist, dass verschiedene Umgangsweisen bei allen drei fokussierten Phänomenen (siehe Abb. 8) auftauchen, andere bei zweien, während es wenige Umgangsweisen gibt, welche nur bei einem Phänomen erscheinen. Während bis hierhin die Umgangsweisen sich auf die jeweiligen drei Phänomene bezogen, sind sie nun übergeordnet auf den Gegenstand der Kernkategorie (welcher ja die drei Phänomene zu ver-

binden mag) bezogen; das heißt, es geht um die Umgangsweisen mit dem *Erleben des Entmietetwerdens als komplexen, machtvollen und widersprüchlichen Prozesszulasten der Mieter*innen*. Konkret sind dies folgende Umgangsweisen, die wir nun auch, wo es möglich ist, mit Verweis auf Ergebnisse anderer Studien verdichten:

Kritisieren ist eine impulsive, nach außen und stark proaktiv gerichtete Umgangsweise im Sinne des Widerspruchs oder des Sich-Widersetzens gegen die Situation, gegen bestimmte Personen oder Handlungen anderer. Die Praxis der Kritikäußerung wird häufig durch negative Emotionen, durch verletzte Werte angetrieben. Diese Umgangsweise ist eine, die Druck aufbaut und das individuell Erlebte oftmals öffentlich macht. Darüber hinaus hat sie aber auch eine gewissermaßen bereinigende Funktion für die Betroffenen. Genau diese doppelte Funktion ist auch aus anderen Studien bekannt (Scheer 2016a: 168; Vollmer 2019b: 194). Manche Interviewten äußerten die Kritik, dass die Gemeinden mehr hätten eingreifen und mitbestimmen können, wie verdichtet wird. Hierzu bestehen in der Schweiz aktuell Instrumente, zum Beispiel die Zonenplanung, mit der den Investor*innen Auflagen für das Verdichten nach Maßgabe sozialer Kriterien gemacht werden können. Gleiches gilt auch für Arealentwicklungen mittels der Sondernutzungsplanung. Gemeinden können so die Zahl preisgünstiger Wohnungen vorschreiben, die Zielgruppe der Mieter*innen mitbestimmen oder auch eine Etappierung sowie das Bereitstellen von Ersatzwohnungen einfordern (ausführlich siehe auch Debrunner/Hartmann 2020: 9-10). Genau das erweise sich Debrunner und Hartmann zufolge aber in der Verdichtungspraxis als schwierig, da viele Gemeinden Angst hätten, die Investor*innen zu verlieren. Kritik als Umgangsweise mündet mitunter aufgrund der immer wieder erfahrenen Ohnmacht, des wahrgenommenen Unvermögens oder auch des mangelnden Willens von Politik und Verwaltung in einen Vertrauensverlust gegenüber etablierten politischen Akteur*innen (Üblacker/Lukas 2019: 94-95).

Sich wehren – ob individuell oder kollektiv – stellt eine weitere übergeordnete Umgangsweise dar. Diesbezüglich gibt es ganz unterschiedliche Wege. Ein bedeutender Weg für die Interviewten in unserem Sample war es, sich durch den Einsatz von juristischen Mitteln zur Wehr zu setzen (Kasiske 2014: 155). In unseren Fallstudien zeigt sich aber, dass dieser Weg, wenn überhaupt, lediglich den Zeitpunkt des Auszugs nach hinten verschob und den Auszug als solchen nicht verhindern konnte. Diese Umgangsweise ist für viele deshalb – neben dem zeitlichen Puffer, der dadurch immer wieder erzielt werden konnte – auch sehr erschöpfend und aufreibend; auch das ist ein Ergebnis, das aus anderen Studien bekannt ist (ebd.: 157). Für die Kollektivierung respektive den gemeinsamen Widerstand erweist sich die Initiative einiger Mieter*innen als sehr wichtig (ebd.: 158); ebenso scheint die eigene Betroffenheit sehr ausschlaggebend zu sein für widerständige Strategien, so dass diese oftmals weniger werden, sobald die Individuen selbst eine neue Wohnung suchen oder gefunden haben.

Sich gegenseitig unterstützen stellt eine weitere Umgangsweise dar, die entweder von Nachbar*in zu Nachbar*in oder Freund*in zu Freund*in verläuft – gewissermaßen eine dyadische Form der Unterstützung darstellt – oder stärker im größeren Kollektiv stattfindet. Eine wichtige Rolle dabei spielen gemeinsam organisierte Treffen des Austauschs, der Informationsweitergabe oder die Vorbereitung gemeinsamer Aktionen. Die regelmäßigen Versammlungen tragen zur Solidarisierung unter Betroffenen und Nachbar*innen bei (Jörg et al. 2014), verdeutlichen, dass man nicht als Individuum allein von der Wohnungskündigung betroffen ist, und so ist gerade diese Umgangsweise Ausdruck davon, dass – zumindest kurz nach der Kündigungserfahrung – die nachbarschaftliche Kollektivität dabei hilft, einzelne Kämpfe zu unterstützen und zu vergemeinschaften (Vollmer 2019b: 87). Aus der geteilten Erfahrung und dem gemeinsamen Unrechtsempfinden entstehen Momente der *Solidarisierung* unter zumindest einigen der Mieter*innen (u.a. Unterstützung bei der Wohnungssuche, beim Umzug, Vollziehen formalrechtlicher Schritte, Petitionen). Diese sind aber oft nur von kurzer Dauer; so haben die vorherigen Kapitel auch aufgezeigt, dass es Kontextvariablen gibt, Mechanismen des *Entmietetwerdens*, die die gegenseitige Unterstützung erschweren oder gar verhindern und damit die *Solidarität brüchig* werden lassen (ausführlich siehe Kapitel 5.4). Als Faktoren, die die Solidarität herausfordern, erweisen sich die mangelnde Zeit, das als strategisch erlebte Handeln der Eigentümerschaften, ihre Taktiken, den Mieter*innen Angst zu machen und sie in die Enge zu treiben, ebenso wie das Wissen darum, dass man um die Wohnungen als Nachbar*innen konkurriert. Eine Erklärung für diese brüchig werdende Solidarität bietet der Begriff der »restriktiven Handlungsfähigkeit« aus der kritischen Psychologie Holzkamps (1985). Er geht davon aus, dass Personen, wenn sie vor Problemen und Herausforderungen stehen, zu deren Überwindung zwei Möglichkeiten des Umgangs haben; Holzkamp spricht von der »restriktiven« und »verallgemeinerten« Handlungsfähigkeit. Für erstere sei kennzeichnend, dass die »Bedrohtheitsüberwindung« mittels »Sich-Einrichten[s] in der Abhängigkeit« (Holzkamp 1985: 459) vollzogen werde. Die Personen verbleiben somit mit ihren Lösungsversuchen im »bestehenden Verfügungsrahmen« (ebd.: 461), und zwar vor dem Hintergrund der »Prämissen der Unveränderbarkeit bestehender Machtverhältnisse« (ebd.: 371). Der dann naheliegende Umgang mit einem Problem sei, dass Dinge oder Situationen angenommen und akzeptiert würden, man finde sich mit etwas ab. Demgegenüber versteht er unter »verallgemeinerter Handlungsfähigkeit« die »Erweiterung des Verfügungsrahmens« (ebd.: 459). Ziel dieser Handlungsfähigkeit ist es gewissermaßen, alleine oder mit anderen die Einschränkungen zu überwinden, die Handlungsmöglichkeiten zu erweitern und damit grundsätzlich die einschränkenden Verhältnisse zu verändern. Damit nimmt eine solche Art des Umgangs mit einem Problem weniger einen pragmatischen als vielmehr einen idealistischen und verändernden Modus ein. Dieser Versuch, die bestehenden Handlungsmöglichkeiten zu erweitern, ist jedoch riskant (ebd.). Mit dieser analytisch-

theoretischen Unterscheidung unterschiedlicher Handlungsmöglichkeiten ist die in unserer Studie zu beobachtende brüchige Solidarität, die von den Interviewten oftmals im Verlauf des *Entmietetwerdens* beschrieben wird, nicht als ein Akt der ›Entsolidarisierung‹ zu deuten, sondern vielmehr als Resultat der gesellschaftlich vermittelten Handlungsbehinderungen und Ausdruck restriktiver Handlungsfähigkeit der Mieter*innen, die in ihrer bedrohten Wohnsituation nicht die Kapazität haben, das Risiko einzugehen, sich für eine Erweiterung der Handlungsmöglichkeiten einzusetzen.

Taktieren ist eine Umgangsweise, die aus einzelnen Taktiken besteht und mit denen versucht wird, die missliche Lage bestmöglich zu meistern. In diesem Fall ist das Handeln der Mieter*innen davon geprägt, dass sie strategisch und planvoll handeln, klare Ziele vor Augen haben und unterschiedliche einwirkende Faktoren bedenken. Daraus ergeben sich konkrete Vorgehensweisen, manchmal auch Doppelstrategien, etwa wenn vorsorglich eine Wohnung gekauft und zugleich der Widerstand aufrechterhalten wird, oder wenn bewusst Wohnungsangebote der Eigentümerschaft und Verwaltung abgelehnt werden mit dem Ziel, ein besser passendes Angebot, zum Beispiel im Quartier, zu bekommen.

Unterstützung einholen ist eine Umgangsweise, die bezogen auf die eingeforderte Unterstützung bei der Verwaltung sehr eng mit der vorherigen Umgangsweise zusammenhängt. Die Mieter*innen holen sich aber auch anderweitig Unterstützung, beispielsweise vom Mieterinnen- und Mieterverband, von Lokalpolitiker*innen oder aus dem privaten Kontext von Freund*innen oder Familie. Bis auf den Quartierverein, der in der *Bürgerstraße* konsultiert wurde, spielen Angebote der Sozialen Arbeit in den von uns untersuchten Fällen keine Rolle; weder als Orte aktiv eingeholter Unterstützung noch im Sinne einer stadtteilbezogenen und aufsuchenden oder auch politisch agierenden Sozialen Arbeit, die sich als Teil von Quartierentwicklung verstünde (für eine disziplinäre Auseinandersetzung hiermit siehe u.a. Hohenstatt 2016; Barloschky/Schreier 2015; Drilling/Oehler 2016; Oehler et al. 2015; Schnur et al. 2014).

Aneignung von Wissen ist eine Umgangsweise, die Strategien der Informationsbeschaffung unterschiedlicher Art umfasst und sich aus unterschiedlichen Quellen speist; sei es nun das gezielte Einfordern von Informationen von der Eigentümerschaft, der Erwerb von Wissen über den lokalen Mietmarkt, über das Mietrecht und Einsprachemöglichkeiten oder auch die Erzeugung von Wissen über verbündete Akteur*innen, bis hin zum Wissen über alternative Wohnmöglichkeiten, zum Beispiel in einer Alterssiedlung. Die wichtige Rolle der Informationsbeschaffung für andere Umgangsweisen, zum Beispiel für Kritik und Widerstand, liegt auf der Hand.

Planung der eigenen Wohnzukunft ist eine sehr individuelle Umgangsweise, die aufgrund des absehbaren Wohnungsverlustes für alle Interviewten früher oder später zentral ist. Ob die Wohnungssuche nun direkt und proaktiv angegangen wird oder eher beiläufig und einige Zeit später, ist ganz unterschiedlich. Diese

Umgangsstrategie ist jedoch eine sehr naheliegende Konsequenz (Kasiske 2014: 151), die irgendwann angegangen wird, um nicht ohne Wohnung dazustehen. Der Umkreis, in dem dabei eine Wohnung gesucht wird, wird in der Regel immer weiter ausgedehnt. Einige Interviewte entscheiden sich aber auch bewusst für ein ganz anderes Quartier oder eine andere Stadt.

Das ***Eingehen von Kompromissen*** ist eine Umgangsweise, die besonders in Bezug auf die Suche nach einer neuen Wohnung zum Tragen kommt; zum Beispiel wird zügig eine nicht optimale Wohnung in der Nähe gemietet, um nicht mehr weiter suchen zu müssen, auch wenn das möglicherweise – und das ist bei einigen Befragten der Fall – zu einer baldigen erneuten Wohnungssuche führt. Kompromisse werden aber nicht nur bezüglich der Ausstattung der neuen Wohnung eingegangen, sondern auch bezüglich des Ortes.

Reflexion ist eine Umgangsweise, die vom Innehalten und bewussten Nachdenken geprägt ist. Sie umfasst besonders Strategien und Handlungen, die sich aus dem situativen Moment herauslösen und oftmals das größere Ganze, Mechanismen oder auch gesellschaftliche Verhältnisse mit umfassen. Neben der Suche nach Erklärungen für das Erlebte, den Bedingungen der Möglichkeit von Verdrängung und der Art und Weise, wie mit ihnen als Mieter*innen umgesprungen wird, sind das auch Reflexionen über die individuelle Bedeutung der Wohnung für einen selbst, über biografische Erfahrungen oder auch prägende Werte und Normen.

Umdeutung ist eine Umgangsweise, die diverse Strategien und Haltungen vereint, durch welche es den Mieter*innen gelingt, sich den Wohnungsverlust als nicht oder weniger dramatisch vor Augen zu führen. Es ist eine Umgangsweise, die sehr stark prozesshaft zu verstehen ist und meistens erst mit der Zeit einkehrt. Sie ist dann besonders wirksam, wenn weitere Lebensumstände ohnehin eine wohnbezogene Veränderung nahelegen beziehungsweise die gekündigte Wohnung Anlass gibt, genau diese weiteren Umstände proaktiv anzugehen, zum Beispiel mit dem/der Partner*in zusammenzuziehen oder auch wegen des Familienzuwachses eine größere Wohnung zu suchen.

Das ***Anstellen von Mutmaßungen*** ist eine Umgangsweise, die vor allem aus Strategien im Umgang mit der bestehenden Vorahnung, dass eine Kündigung wahrscheinlich werden könnte, resultiert. Indizien werden gedeutet, daraus werden eigene Schlüsse gezogen und es wird oftmals auch kollektiv über Gedanken und Ideen gesprochen. Diese Umgangsweise ist aber auch präsent in Bezug auf die Verarbeitung des *Entmietetwerdens*, und hier wiederum bezüglich der durch die Mieter*innen wahrgenommenen Strategien aufseiten der Eigentümerschaften und Verwaltungen.

Hoffnung als Umgangsweise resultiert zum einen aus einer enormen Gelassenheit und Zuversicht, zum anderen aber auch daraus, dass sich bisherige Lösungsversuche oder auch die konkrete Wohnungssuche als schwierig erwiesen haben. Für die einen Mieter*innen ist diese Umgangsweise in einer nicht oder we-

nig erschütterbaren Einstellung zum Leben begründet, aus der heraus die Hoffnung besteht, dass alles gut kommen wird. Bei anderen Mieter*innen ist dieses Hoffen eher im Sinne einer letzten Chance zu verstehen oder ist bereits Ausdruck der erlebten Chancen- oder Hilflosigkeit.

Abwarten – ob aus Gelassenheit oder aus Hilflosigkeit – stellt eine weitere Umgangsweise dar. Besonders plakativ zeigt sich diese Strategie als ein Hinauszögern der Wohnungssuche und damit des Wegzugs. Dahinter steht einerseits die Idee, Zeit zu gewinnen und somit noch eine Weile in der Wohnung bleiben zu können, um die positiven Effekte, zum Beispiel den niedrigen Mietzins, noch nutzen zu können. Abwarten als Umgangsweise ist besonders dann dominant, wenn das Auszugsdatum wegen einer sehr langen Kündigungsfrist noch weit weg oder gar ungewiss ist. Diese Umgangsweise umfasst aber auch das Abwarten aus einer erlebten Hilflosigkeit oder einer emotional sehr aufgeladenen Situation heraus, wobei der Umgang damit zunächst auf regulierende Strategien fokussiert, um wieder handlungsfähig zu werden.

Um einen Umgang ringen als Umgangsweise ist besonders im Moment der Wohnungskündigung sehr präsent und ist gerahmt von den starken Metaphern des Schocks, der Trauer oder des Erdbebens. Gerungen wird aber auch dann, wenn in der Bearbeitung des Erlebten deutlich wird, dass es gewissermaßen keinen individuellen und selbst angeeigneten stimmigen Umgang gibt, zum Beispiel ganz konkret mit dem von außen erzwungenen Auszug. Die hier vereinten Strategien haben gemeinsam, dass genau dieses Moment der Fremdbestimmung sehr massiv auf die Handlungsfähigkeit der Mieter*innen einwirkt, diese beschränkt oder kurzerhand auch sehr stark bedroht.

Loslassen vereint als Umgangsweise solcherlei Strategien und Handlungen, die es den Mieter*innen auf Basis einer erarbeiteten Akzeptanz des Geschehenen ermöglichen, sich von Vorstellungen und Ideen ihres Wohnens oder Lebens, aber auch ganz konkret von der Wohnung, von der Siedlung oder auch sozialen Kontakten zu lösen. Für manche ist dieses Loslassen weniger aufwändig und umfassend, für manche setzt diese Umgangsweise erst die Akzeptanz des Verlustes und des Erlebten voraus. Mit diesem Loslassen geht oftmals neben dem Abschied vom Konkreten auch eine veränderte innere Haltung zur Bedeutung zum Beispiel der bisherigen Wohnung oder des Quartiers einher.

Diese Zusammenschau der diversen Umgangsweisen, welche in der WOHNSOG-Studie rekonstruiert werden konnten, verdeutlicht, dass nicht nur das Erleben der Wohnungskündigung, sondern auch der Umgang damit sehr heterogen und vielschichtig ist. Diese Vielschichtigkeit auch in der Abstraktion zu bewahren, ist uns ein Anliegen gewesen, da eine weitere Verdichtung sonst wegen der Reduktion weitaus zu kurz greifen und das Erforschte unterkomplex darstellen würde. Bernien beispielsweise bezieht sich auf Hirschmans (1974) Unterscheidung diverser

Handlungsstrategien – die er für den unternehmerischen organisationalen Kontext vornimmt –, nämlich *Exit, Voice* und *Loyalty* und systematisiert auf dieser Basis den Umgang mit Verdrängung: Abwandern als Umgang mit der Verdrängung und die Suche nach einer neuen Wohnung (Exit), (öffentlicher) Protest, Widerspruch, aktive Veränderung der Wohnsituation als weiterer Umgang (Voice) oder schlichtes Ausharren, Hinnehmen der Veränderung und Anpassung der eigenen Ansprüche an die neue Wohnsituation (Loyalty) (Bernien 2017: 45). Das mag eine sinnvolle Dimensionierung oder Einteilung unterschiedlicher Umgangsweisen sein, würde aber – zumindest mit Blick auf die Bandbreite an Umgangsweisen in unserer Studie – der Heterogenität und Komplexität nicht gerecht werden. Die Systematisierung von Umgang mit Verdrängungsdruck oder auch direkter Verdrängung, wie sie Kasiske (2014: 164) vornimmt, bildet die unterschiedlichen Dimensionierungen und Ausprägungen des Umgangs mit Verdrängung weitaus differenzierter ab. Zentral unterscheidet er in *widerständige Praktiken* und *»Nicht-Widerstände«*. Dabei spezifiziert er unterschiedliche Ausprägungen, welche wir im Folgenden als *Modi* herausarbeiten: So gibt es direkten, offenen, konfrontativen und widerständigen Umgang oder auch kollektiven beziehungsweise individuellen Umgang. Dabei zielen die direkten, offenen, konfrontativen widerständigen Praktiken darauf ab, die erlebte Ohnmacht und den Verdrängungsdruck zu überwinden. Die »Nicht-Widerstände« hingegen umfassen Taktiken, mit denen Geringverdienende einer Verdrängung aus der Nachbarschaft entgehen und weiterhin dort wohnhaft bleiben, den Raum weiterhin besetzen.

Die Strategien des Umgangs mit Verdrängung werden in einer anderen Studie aber auch in kollektive und haushaltsbezogene Strategien unterschieden (Sakizlioğlu 2014a: 252; Newmann/Wyly 2006). Unter ersteren fasst Sakizlioğlu solche Strategien, mit denen sich die Betroffenen organisieren, widerständig werden, einen rechtlichen Streit eingehen, demonstrieren oder mediale Kampagnen schalten, und zwar immer mit dem Ziel, das erlebte Machtungleichgewicht zu verändern oder umzukehren (Sakizlioğlu 2014a: 253). Demgegenüber fasst sie unter den haushaltsbezogenen Strategien solche, mit denen die Individuen Hilfe von Institutionen oder ihren sozialen Netzwerken anfragen, aber auch den Versuch, in der bisherigen Nachbarschaft wohnen zu bleiben, zu sparen, um die Mieterhöhungen ausgleichen zu können, oder auch passive und akzeptierende Strategien stellt sie heraus (ebd.: 257).

Da in unserer Studie sehr viele verschiedene Umgangsweisen erkennbar werden und diese wiederum mittels verschiedener *Modi* vollzogen werden, erscheint es uns für unser Modell zielführend zu sein, zwischen den *Weisen* und den *Modi* des Umgangs – zumindest analytisch – zu differenzieren und diese Ebenen nicht (unbewusst) zu vermischen, wie das in den eben gebrachten Beispielen teilweise der Fall zu sein scheint. Kommen wir deshalb nun zu den diversen Umgangs*modi*.

Umgangsmodi – mit welcher Haltung etwas getan wird

Mit Blick auf die Umgangsweisen zeigt sich, dass diese zeitlich variabel und im synchronen wie diachronen Umgangsprozess durch verschiedene *Modi* geprägt sind. Während die einzelnen Umgangsweisen sich auf einen spezifischen Gegenstand, ein konkretes Tun beziehen und damit Antwort auf die Frage geben, was die Mieter*innen tun, stellen die unterschiedlichen *Modi* gewissermaßen die mit der Umgangsweise zusammenhängende Haltung der Subjekte dar und geben Antwort auf die Frage, wie sie etwas tun. Zugespitzt sind diese *Modi* mittels Begriffspaaren dimensionalisierbar. Im Folgenden geht es also nicht um eine dualistische Entweder-oder-Gegenüberstellung – etwa in dem Sinne, dass der geleistete Widerstand entweder individuell oder kollektiv vollzogen worden sei –, sondern diese begrifflichen Paare bezeichnen vielmehr die Extrempole, die im Weiteren auch in dieser Form ausbuchstabiert werden; dazwischen gibt es jedoch ein breites Kontinuum an Ausprägungen. Wichtig ist uns anzumerken, dass viele diese Begriffspaare im Alltag mit Wertungen verwoben sind, die etwas als eher gut oder schlecht, passend oder unpassend erscheinen lassen. Uns ist es wichtig, dass die Unterscheidung der Modi einen deskriptiven Charakter hat, um die Unterschiede im Tun der Mieter*innen begrifflich fassen zu können. Uns geht es nicht um eine Beurteilung, ob zum Beispiel ein sich widersetzendes Umdeuten ›geeigneter‹, ›besser‹ ist als ein akzeptierendes Umdeuten.

Widersetzend vs. akzeptierend: In der bisherigen Darstellung der Umgangsweisen sowie den konkreten Beispielen ist deutlich geworden, dass es Umgangsweisen gibt (z.B. kritisieren, sich wehren) die durch einen sich widersetzenden Modus geprägt sind. Demgegenüber sind Umgangsweisen des Abwartens, Hoffens oder auch des Loslassens mitunter von einem akzeptierenden Modus geprägt.

Agierend vs. reagierend: Diese dimensionalisierten Modi machen eine Unterscheidung der Umgangsweisen dahingehend möglich, dass der Blick auf die Handlungsspielräume, das Tun der Mieter*innen gerichtet wird und speziell darauf, ob sie selbst eher über ihre Strategien bestimmen, sie aktiv suchen und wählen, oder ob der Modus des Umgangs als stärker von äußeren Zwängen getrieben, fremdbestimmt und damit als reagierend oder auch passiv gedeutet werden kann.

(Ein-)fordernd vs. empfangend: In eine ähnliche Richtung geht diese Unterscheidung; es wird zum Beispiel Unterstützung eingefordert, oder aber es wird abgewartet, was passiert und ob die Verwaltung gegebenenfalls eine neue Wohnung anbieten wird oder nicht.

Kollektiv vs. individuell: Beispielsweise kann die Umgangsweise des Sich-Wehrens kollektiv vonstattengehen, zum Beispiel im gemeinsamen Unterschriften-Sammeln für eine Petition, oder auch in individueller Form, indem man selbst einen kritischen Brief an die Verwaltung schreibt.

Faktenbasiert vs. spekulierend: Die Vorahnung beispielsweise, dass eine Kündigung kommen könnte, und die Umgangsweise des Mutmaßens darüber basiert häufig auf beobachteten Aktionen der Eigentümerschaft und scheint somit faktenbasiert zu sein. Es gibt aber auch viele spekulierende Momente im Prozess des Mutmaßens, was von den Mieter*innen auch als Reaktion auf diffuse Informationen oder Gerüchte beschrieben wird.

Emotional vs. rational: Für die Umgangsweise, Kompromisse einzugehen, kann als Beispiel genannt werden, dass etwa rational abwägend, kopfgesteuert, zum Beispiel mit Blick auf den angespannten Wohnungsmarkt und mit dem Wissen darum, dass bald alle gleichzeitig suchen werden, lieber schnell eine nicht so gute Wohnung gemietet wird und damit ein Kompromiss in der Wohnqualität eingegangen wird, als sich länger der Sorge auszusetzen, keine (halbwegs gute) Wohnung zu finden. In gewissen Beispielen erweist sich die Umgangsweise des Abwartens stark im emotional geprägten Modus, denkt man an Mieter*innen, die sich in ihrer bisherigen Wohnsituation so verwurzelt fühlen, dass sie dieser starken biografischen und alltagspraktischen emotionalen Bindung bis zum letzten Moment Raum geben.

Differenzierend vs. dogmatisch: Erneut ist die kritische Stellungnahme ein gutes Beispiel dafür, dass diese stärker auf differenzierten Überlegungen und Wissensbeständen, aber auch auf eigenen starren Glaubenssätzen beruhen kann, die oftmals in einem Schwarz-weiß-Duktus formuliert werden (früher war es besser, die moderne Welt ist schlecht).

Regressiv vs. zukunftsorientiert: Diese Modi beziehen sich auf die Richtung, wohin die betroffenen Mieter*innen blicken respektive worauf sich die Energie beim Umgang richtet. Während mit dem Erhalt der Kündigung erst einmal der (drohende) Verlust der eigenen vier Wände bestimmend ist, löst sich die Blickrichtung in dem Moment ab, wenn eine neue Wohnung gefunden wurde oder in Aussicht steht. Entsprechend ließen sich zwei Pole formulieren: zum einen eine eher rückwärts gerichtete, regressive Sichtweise und damit verbundene Umgangsweisen, zum anderen eine nach vorne gerichtete, zukunftsorientierte Sichtweise, die dann ihrerseits für den Umgang prägend ist.

Strategisch vs. spontan: Während einige Mieter*innen im Umgang sehr systematisch, planend, ja, strategisch vorgehen – zum Beispiel aus Angst vor finanziellen Belastungen nach dem Umzug in eine neue Wohnung –, indem sie systematisch Wissen zum angespannten lokalen Wohnungsmarkt erarbeiten, oder ein Konto auf den Wohnungsvermittlungsplattformen bereits vor der Kündigung einrichten. Demgegenüber handeln andere wiederum mitunter sehr spontan, situativ – ein gutes Beispiel ist der Griff zur Whiskyflasche oder der direkte Anruf bei einer Freundin.

Idealistisch vs. pragmatisch: Immer wieder wird deutlich, dass viele Mieter*innen einem idealistischen, von Wünschen geprägten Modus des Umgangs folgen. Beispiele hierfür sind formulierte Ideen und Alternativvorschläge oder

auch Gegenentwürfe zum Geschehenen beziehungsweise zum Faktischen, ganz unabhängig davon, ob diese Strategien dann umgesetzt werden oder nicht. Pragmatisch kann zum Beispiel der Modus der Wohnungssuche gestaltet sein, wenn man auf die optimale Ausstattung verzichtet, um überhaupt eine neue Wohnung am Markt zu bekommen.

Kleinteilig vs. großformatig: Während für manche Mieter*innen in der Umgangsweise des Loslassens zum Beispiel ein sehr kleinteiliger Abschiedsprozess von Dingen, von Erinnerungen, aber auch sozialen Kontakten in Verbindung mit der bisherigen Wohnung sehr wichtig ist, vollzieht sich das Loslassen bei anderen im größeren Stil, zum Beispiel mittels der Entscheidung, ganz aus dem Quartier wegzuziehen, eine neue Wohn- und Eigentümerform zu wählen. Kleinteilig sind aber auch Umgangsweisen geprägt, die sich primär auf die eigene Lebenswelt, die persönliche Wohnsituation richten, während andere Umgangsweisen das größere Ganze als Bezugspunkt haben, wie zum Beispiel gesamtgesellschaftliche Verhältnisse, mit denen sich die Menschen nicht abfinden wollen, etwa die soziale Ungleichheit und erlebte Ungerechtigkeit, die ihnen durch die Verdrängung aus der Wohnung vor Augen geführt wird.

Reduzierend vs. differenzierend: Beispielsweise wird die Reflexion als Umgangsweise unterschiedlich praktiziert. Während einige sich in der Reflexion auf bestimmte, individuell wichtige Aspekte, zum Beispiel bezüglich der erlebten Kündigung, fokussieren und damit die Komplexität reduzieren, gibt es auch Reflexionen, die ganz stark auf differenzierten Überlegungen, Wissensbeständen und Meinungen basieren und in denen folglich die erlebte Komplexität deutlich wird.

Faktoren, die die Umgangsweisen und -modi bedingen

Zu Beginn des Kapitels 8.2 haben wir darauf verwiesen, dass wir in der WOHNSOG-Studie die Umgangsweisen, aber auch die Umgangsmodi nicht als individuell frei wählbar verstehen, sondern es für wichtig erachten, zentrale einflussreiche Faktoren (Grounded Theory: intervenierende Bedingungen) zu berücksichtigen und zu explizieren. Das möchten wir nun tun, indem wir Faktoren, die intraindividuell variieren (können), aber auch interindividuell unterschiedlich ins Gewicht fallen, aufführen. Als besonders wichtig haben sich die folgenden sechs Faktoren herausgestellt, die sich für die jeweiligen Umgangsweisen und -modi als eher förderlich oder hinderlich erweisen.

Lebenslage und -phase: Immer wieder wird deutlich, dass die bei den unterschiedlichen Mieter*innen zum Tragen kommenden Umgangsweisen mitunter mit der eigenen Lebenslage oder auch der biografischen Lebensphase in Zusammenhang stehen. Ein Blick in die Forschung zu Wohnortswahl und Wohnpräferenzen bestätigt, dass die Bedürfnisse und Prioritäten bezüglich der Wohnpräferenzen abhängig sind von der Lebenslage (Betancourt 2016: 274). So stellen sich

für betroffene Mieter*innen, die bereits pensioniert sind, andere Optionen und Fragen für die eigene wohnbezogene Zukunft oder auch das Loslassen von der langjährig bewohnten Wohnung als bei jüngeren Mieter*innen. Neben dem *Alter* hat sich auch der *Gesundheitszustand* als wichtiger bedingender Faktor des Umgangs erwiesen. Eine Person im Rollstuhl ist zusätzlich mit Herausforderungen und Restriktionen konfrontiert; auch eine bestehende Depression erschwert beispielsweise den Umgang mit dem Wohnungsverlust zusätzlich. Das *Geschlecht* der Interviewten erweist sich zumindest für die Interview-Interaktion und die Art und Weise, wie über das Erlebte gesprochen wird, mitunter aber auch für die Umgangsweisen als wichtig. In den Interviews äußerten Personen verschiedenen Geschlechts sich gleichermaßen kritisch, allerdings mit einem großen Unterschied: Die interviewten Männer in der Interviewsituation drückten ihre emotionale Betroffenheit zwar mitunter retrospektiv aus, zeigten sich jedoch in der Situation des Gesprächs selbst gefasst und Emotionen wie Wut oder Trauer äußerten sie nicht; bei einigen interviewten Frauen war das jedoch in hohem Maße der Fall und die Traurigkeit wurde offen gezeigt. Diese Unterschiede im Sich-Darstellen während des Interviews können auf geschlechterdifferenzierte Sozialisation und nach wie vor stereotype Vorstellungen und Bilder ›rationaler Männlichkeit‹ und ›emotionaler Weiblichkeit‹ zurückgeführt werden. Die Interview-Interaktion ist also mitunter auch als Situation performativer Reproduktion von Geschlechterstereotypen zu betrachten. Der festgestellte Unterschied könnte aber auch oder zusätzlich als Indiz dafür gelesen werden, dass es nicht nur Unterschiede im Sich-Darstellen gibt, sondern dass der Wohnungsverlust von den interviewten Männern und den Frauen unterschiedlich erlebt wurde. Sehr auffällig ist zudem, dass sich viel mehr Frauen für ein Interview zur Verfügung stellten als Männer (13 w/7 m). Diese Lesart einer geschlechterdifferenzierten Erlebensperspektive der Wohnungskündigung kann plausibiliert werden, wenn berücksichtigt wird, wie viel Zeit die Personen jeweils in der Wohnung oder der Siedlung verbracht haben. Auffällig ist dann, dass gerade die Mütter und Hausfrauen, mit denen wir sprachen, deren Kinder teils bereits längst erwachsen sind, stark emotional betroffen waren und das im Interview auch offen zeigten. Sehr viel Zeit, viele Erinnerungen und gemeinsame Erlebnisse hängen für sie am Ort des Wohnens, anders als für Personen, die berufsbedingt tagsüber sehr wenig vor Ort in der Wohnung waren oder sind, und so ist es naheliegend, dass der Wohnungsverlust auch unterschiedlich gravierend erlebt wird. Solche geschlechtsabhängigen Unterschiede sind auch aus sozialen Bewegungen und Mieter*innenprotestgruppen bekannt und auch hier wird die These formuliert, dass dieser Unterschied dadurch zu erklären ist, dass »soziale Verantwortung für das Zuhause traditionell Frauen zugeschrieben wird« (Vollmer 2019b: 87) und damit eine Bedrohung dieses Lebensbereichs auch stärker genau jene betrifft. Das heißt, zusätzlich zur geschlechterdifferenzierten gelebten Alltags- und Wohnpraxis kommen noch kulturgeschichtlich-ge-

sellschaftlich etablierte geschlechterdifferenzierte Wohn-Normen zum Tragen, wobei die häusliche Sphäre der Reproduktion tendenziell nach wie vor ›weiblich‹ konnotiert ist.

Aber auch der Zeitpunkt innerhalb der *persönlichen Lebensphase* spielt eine Rolle: Die Studentin, die bald ihr Studium abschließen möchte und dann ohnehin die Wohnung wechseln würde, oder die Familie, die wegen eines weiteren Kindes schon längst hätte ausziehen wollen (Betancourt 2016: 275-276), wird durch die Wohnungskündigung anders getroffen und hat andere Spielräume der Umdeutung des Erlebten als Personen, für die dieser erzwungene Übergang in eine neue Wohnung nicht mit anstehenden Übergängen in anderen Bereichen des eigenen Lebens zusammenfällt. Je nach konkreter Situation kann der zwar von außen angestoßene und erzwungene Umzug als mehr oder weniger *sinnhaft* erlebt und auch proaktiv für weitere Veränderungen genutzt werden oder eben auch nicht. Betancourt (2016: 276) folgert diesbezüglich, dass die Einstellung zu einem Umzug durch eine »Wechselwirkung von veränderten Wohnpräferenzen und Verdrängungsmechanismen« entstehen könne. Verdrängungsmechanismen seien Anlass für eine »Neuorientierung« und für die »Reflexion der persönlichen Wohnbedürfnisse«, bei der die Präferenzen sich auch mit dem erzwungenen Umzug decken könnten und trotzdem Verdrängung als der zentrale »Auslöser von Umzugsüberlegungen« (ebd.) nicht zu unterschätzen sei.

Von diesen Beobachtungen aus erscheint es uns vielversprechend, für zukünftige Verdrängungsstudien vom Standpunkt der Subjekte aus einen *geschlechterdifferenzierten und -theoretisierten* Zugang zu wählen (siehe z.B. das laufende komparative Forschungsprojekt von Sakizlioğlu »Gendered Geographies of Gentrification« und ihren Vorschlag einer intersektionalen Perspektive auf Verdrängung und Gentrifizierung [Sakizlioğlu 2018: 214]) oder auch den Wohnungsverlust übergangstheoretisch zu fokussieren und Wohnen als einen Teilübergang neben anderen zu betrachten (Meuth 2014).

Soziale, kulturelle und ökonomische Kapitalien: Besonders im Siedlungsvergleich wird deutlich, dass die Umgangsweise der Kritik oder des Sich-Wehrens in der Siedlung *Bürgerstraße* viel geläufiger ist als in den beiden anderen Siedlungen. Mit Blick auf die soziodemografischen Kontextinformationen der jeweils interviewten Personen fällt hier besonders auf, dass das Gros dieser interviewten Mieter*innen über mehr kulturelles Kapital (z.B. Wissen über Mietrecht, über die Gesetzeslage aber auch über das Bildungsniveau), aber auch über mehr finanzielles Kapital verfügen als zum Beispiel die interviewten Mieter*innen in der Siedlung *Stadtpark* (Sakizlioğlu 2014a).

Besonders in der auf Artikulation und Versprachlichung basierenden Datengenerierungsmethode des Interviews spiegelt sich mitunter, ob die Personen das kulturelle Kapital haben, ihre Erfahrungen in Worte zu fassen, oder auch in der Lage sind, über dieses singuläre Ereignis hinausreichende Rahmenbedingungen

zu reflektieren. Gerade die Interviewten aus der *Bürgerstraße* – aber auch einige aus dem *Wiesentalweg* – nehmen immer wieder eine stark reflektierende, ordnende Sichtweise auf das Geschehene und Erlebte sowie die eigenen Umgangsweisen oder auch deren Bedingungen ein. Auch zur Verfügung stehendes Wissen über unterschiedlich strukturierte Eigentümerschaften – zum Beispiel städtische Eigentümerschaften oder Genossenschaften, die sich der Kostenmiete verpflichten und denen viele der Interviewten mehr Vertrauen schenken, dass sie Sanierungsprozesse anders gestalten – spielen hier als Ressource eine Rolle.

In unserer Studie wird deutlich, dass besonders diejenigen Personen mehr Raum für Widerspruch oder Widerstand haben, welche über mehr Kapitalien, besonders ökonomischer Art, verfügen und sich deshalb zum Beispiel sicher sein können, dass sie in der Konkurrenz um eine neue Wohnung gute Chancen haben, oder bereits eine neue Wohnung haben (ob gekauft oder gemietet) und sich aus dieser Sicherheitsposition heraus trotzdem weiterhin mit den Nachbar*innen solidarisieren. Schließlich stellt sich aber auch das soziale Kapital als relevant für die Umgangsweisen heraus. Neben dem Rückgriff auf Hilfe aus dem Familien- oder Freundeskreis erweist sich die Vergemeinschaftung unter den Nachbar*innen für viele als ein unterstützender Faktor im Umgang mit der Wohnungskündigung. Soziales Kapital ist nicht zuletzt auch im Sinne von ›Vitamin B‹ wichtig, besonders bei der Suche nach einer neuen Wohnung.

Biografische Erfahrungen: Eng mit der Lebenslage und -phase hängen biografische Erfahrungen zusammen, die mitunter die Umgangsweisen positiv oder negativ beeinflussen; seien das spezifische, über die Jahre akkumulierte Strukturen der Persönlichkeit (Alisch/zum Felde 1990: 295) oder bereits vorhandene beziehungsweise fehlende Erfahrungen mit (Lebens-)Krisen und mit deren Bearbeitung oder auch Bewältigung. Auch die spirituelle oder religiöse Weltsicht erweist sich für manche der Mieter*innen als förderlicher Faktor im Umgang mit dem Wohnungsverlust und gibt Vertrauen, dass es gut kommen wird. Immer wieder zeigt sich auch, dass spezielle biografische Erfahrungen, die an den Ort genau dieser gekündigten Wohnung gebunden sind, den Umgang mit der Kündigung stark beeinflussen; seien das die Erinnerungen an die unterschiedlichen Partnerschaften innerhalb dieser Wohnung, die familienbiografischen Erfahrungen in und um diese Wohnung herum oder auch Schicksalsschläge, die eng mit der Wohnung und deren Nahraum verbunden sind (z.B. der Verlust des Kindes).

Diese biografischen Erfahrungen und Präferenzen im Wohnen paaren sich dann gegebenenfalls mit Verdrängungserfahrungen und ergeben eine komplexe Gemengelage. Entscheidend ist ausgehend von unseren Analysen, dass der Umgang mit dem erlebten Wohnungsverlust dann weniger dramatisch und einschneidend erlebt wird, wenn sich der erzwungene Wegzug mit persönlich biografisch sinnhaften Umzugsmotiven kombiniert (siehe auch den obigen Abschnitt zur Lebenslage und -phase), wohingegen er sich als weitaus schwieriger erweist, wenn

genau diese Wohnung nicht nur ein Dach über dem Kopf bedeutet, sondern vielerlei andere Themen und biografische Erinnerungen darin verflochten sind.

Wohnverständnis: Die Bedeutung der biografischen Erfahrungen wiederum hängt eng mit den unterschiedlichen Wohnverständnissen oder auch der allgemeinen Bedeutung der Wohnung und des Wohnens für die Interviewten zusammen. Während Personen, für die die Wohnung nur oder primär ein Ort des Schlafens und ein Dach über dem Kopf bedeutet (»*physisch-materielle Dimension von Wohnen*«), sich nach der Wohnungskündigung auf die Wohnungssuche konzentrieren und darüber hinaus gegebenenfalls nicht viel bearbeiten müssen, erweist sich die Wohnungskündigung und der Umgang damit besonders für Mieter*innen als dramatisch und komplex, für die ein umfassenderes Wohnverständnis sinnstiftend ist. Mit dem bereits erwähnten *heuristischen* und *mehrdimensionalen Modell* als analytischem Zugang zum Phänomen *Wohnen* (siehe zusammenfassend Meuth 2018: 66-70) gelingt es, diese sich überlagernden Dimensionen und Aspekte des Wohnens in ihrer Komplexität sichtbar zu machen und auch als intervenierende Bedingungen für die einzelnen Umgangsweisen in Rechnung zu stellen. Denn für einen Großteil der Interviewten fällt gerade nicht nur das Dach über dem Kopf weg, sondern auch die Routinen des Alltags, die Prozesse der Aneignung der Wohnung und des Quartiers, die eingespielten Wohn-Tätigkeiten, kurz: das *doing Wohnen* (»*Handlungsdimension von Wohnen*«) ist stark betroffen, was sich wiederum meist hinderlich auf den Umgang mit der Wohnungskündigung auswirkt beziehungsweise dazu führt, dass sich die Bearbeitung des Verlustes als eine schwierige Aufgabe herausstellt. Aber auch die ans eigene Wohnen gekoppelten Erfahrungen, Gefühle, Gerüche, Atmosphäre und Erlebnisse – seien sie positiv oder negativ konnotiert (»*emotional-kognitive Dimension von Wohnen*«) – sind mit einem erzwungenen Umzug herausgefordert und bedingen nicht zuletzt auch den Umgang damit. Ein sehr anschauliches Beispiel hierfür ist die Mieter*in aus der *Bürgerstraße*, für die die Bedeutung ihrer gekündigten Wohnung in deren Atmosphäre gründet, wobei sich der Blick aus dem Fenster als das positiv konnotierte Gefühl des Zuhauses erweist. Gerade das erzeugt immer wieder Momente des Ringens um einen Umgang, das Ausharren/Abwarten und Hoffen bis zuletzt. Für Personen, für die der Zugang zu Infrastruktur in der und um die Wohnung wichtig ist, die spezifische Nachbarschaft oder auch Lage innerhalb eines speziellen Quartiers, ist der Umgang insbesondere durch diese Art des Verlustes bedingt. Nicht zuletzt erweist sich der Status als Mieter*in als ausschlaggebend dafür, dass ein derartiger Wohnungsverlust überhaupt erlebt wird (»*sozialstrukturelle Dimension von Wohnen*«). Gerade der Widerspruch von Gebrauchswert und Tauschwert der Wohnung, und zwar im umfassenden und nicht nur ökonomischen Sinne, wie wir in Bezug auf das Erleben des *Entmietetwerdens* bereits in Kapitel 8.1 aufgezeigt haben, verdeutlicht mit Blick auf die verbreitete Wohn-Norm, die diesen Lebensbereich als ›privat‹ konnotiert (»*kulturgeschichtlich-gesellschaftliche Dimension von Wohnen*«), dass jene Mieter*innen

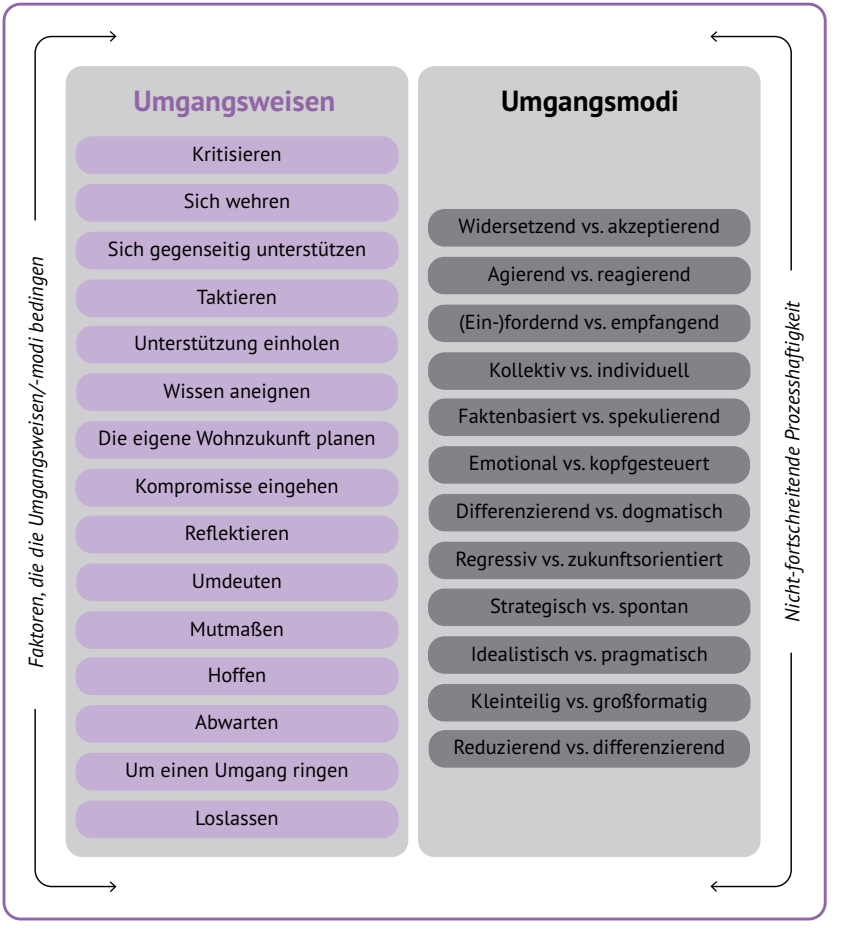
anders auf die Kündigung vorbereitet sind, denen die Verflechtung der öffentlichen Interessen am Wohnen und der öffentlichen Steuerung der Praktiken des Wohnens bewusst ist.

Sinnstiftende Haltungen, Werte und Normen: Vorstellungen darüber, was Gerechtigkeit ist, wie Menschen miteinander umzugehen haben oder eben auch nicht, Ansprüche an eine Gesprächskultur zwischen konfligierenden Parteien oder auch Vorstellungen darüber, wann eine renditeorientierte Vermietung legitim ist und wann illegitim, sind Faktoren, welche das Erleben der Wohnungskündigung besonders in emotionaler Hinsicht stark prägen und deshalb nicht zuletzt auch bestimmte Umgangsweisen eher nahelegen als andere. Die Beispiele des *Entmietetwerdens* und speziell dass sich die Mieter*innen seitens der Eigentümerschaften und Verwaltungen menschenunwürdig behandelt gefühlt haben, dass sie deren Umspringen mit ihnen als Mieter*innen verurteilen, hängt mit diesen Haltungen, Werten und Normen zusammen. Werden diese verletzt, so erzeugt das bei den Mieter*innen Wut und Ärger, die wiederum antreibende Kräfte für Umgangsweisen wie zum Beispiel Kritik oder Widerstand sind – oder aber die Betroffenen fassungslos, erschüttert, im Gefühl der »Entwurzelung« und im Ringen um einen Umgang zurücklassen.

Gesellschaftspolitische Strukturen: Schließlich zeigt sich immer wieder, dass strukturelle Faktoren wie das Mietrecht, die angespannten Wohnungsmärkte, aber auch konkrete Politiken wie das Credo der baulichen Verdichtung nach innen oftmals als hinderliche Faktoren im Umgang mit der Wohnungskündigung fungieren. So ist den Mieter*innen zum Beispiel im Sich-Wehren gegen das Erlebte bewusst (geworden), dass sie schlussendlich im Verhältnis zur Eigentümerschaft wegen der mietrechtlichen Bestimmungen »am kürzeren Hebel« sitzen; oder dass der angespannte Wohnungsmarkt auf das Miteinander, auf die Umgangsweise des Sich-gegenseitig-Unterstützens negativen Einfluss nimmt, da die Nachbar*innen zu Konkurrent*innen um bezahlbare Wohnungen (in der Nähe) werden. Auch die starke Rolle von renditeorientierten Eigentümerschaften, die Beobachtung, dass deren Handeln zum Beispiel von Gemeinden nicht ausreichend zum Schutz der Mieter*innen reglementiert wird, werden von den Interviewten als restriktive Rahmenbedingungen der für sie bestehenden Handlungsmöglichkeiten im Zuge ihres *Entmietetwerdens* benannt. Aber auch bestimmte Praktiken in der Immobilienwirtschaft, die es profitorientierten Eigentümerschaften erlauben, nicht nur arbeitsteilig zwischen ihnen und den Verwaltungen vorzugehen, sondern auch ihren Mieter*innen gegenüber anonym zu bleiben, erschweren es den Mieter*innen, sich gezielt zu wehren (McElroy 2021).

Denkt man die unterschiedlichen *Umgangsweisen*, die zum Gegenstand haben, *was* die Mieter*innen im Zuge ihres Umgangs tun, mit den diversen *Modi des Umgangs*, also *wie* sie etwas tun, und mit den *Faktoren* zusammen, welche förderlich oder auch hinderlich für den einzelnen Umgang sind, so erhält man ein Modell

Abb. 9: Modell der Umgangsweisen und -modi mit der Wohnungskündigung im Zuge baulicher Verdichtung und/oder Aufwertung



der Umgangsweisen mit der Wohnungskündigung im Zuge baulicher Verdichtung und/oder Aufwertung und spezifisch mit dem *Erleben des Entmietetwerdens als komplexen, machtvollen und widersprüchlichen Prozess zulasten der Mieter*innen* (siehe Abb. 9); widersprüchlich insofern, als der Prozess des *Entmietetwerdens* nicht ein lineares Fortschreiten mit klarer Abfolge und Richtung darstellt, sondern die Menschen ein Auf und Ab, Hin und Her mit verschiedenen Informationen erleben, so dass unterschiedliche, auch konträr verlaufende Dynamiken das Erleben bedingen. Entscheidend ist zu berücksichtigen, dass es sich dabei um eine *nicht-fortschreitende Prozesshaftigkeit* der Umgangsweisen und -modi handelt, die prozesshaft sind, aber nicht linear, phasenhaft aufeinander folgen. Was hier in der Grafik

statisch und fixiert ist – zum Beispiel die spezifische Reihenfolge der Umgangsweisen oder auch die der Umgangsmodi –, ist lediglich eine Momentaufnahme; es gibt also ganz unterschiedliche Kombinationen der Umgangsweisen und Umgangsmodi, die wiederum von unterschiedlich kombinierbaren intervenierenden Bedingungen abhängen. Die Modi wiederum sind je nach Dimensionalisierung – zum Beispiel ob ein rein individueller oder ein ganz kollektiver Modus oder eine Zwischenvariante für die Umgangsweise prägend ist – unter Umständen weitaus vielfältiger, als die Abbildung suggeriert.

Der Komplexität halber haben wir die erste Teilforschungsfrage nach dem Erleben der Wohnungskündigung im Zuge baulicher Verdichtung und/oder Aufwertung in einem separaten Schaubild zusammenfassend dargestellt (Abb. 8). Denkt man nun die Grafik zum *Erleben des Entmietetwerdens als komplexen, machtvollen und widersprüchlichen Prozess zulasten der Mieter*innen* mit dieser Grafik zu den Umgangsweisen und -modi zusammen, so erhält man vielschichtige Blickrichtungen und Erlebensperspektiven auf und Umgangsweisen mit dem Wohnungsverlust und dem *Entmietetwerden*. Trotz der Abstraktion war es unser Ziel, die Komplexität und Vielschichtigkeit aufzuzeigen, welche wir systematisch vom Standpunkt der Subjekte auf Verdrängungsprozesse aus verfolgt haben. Die Ergebnisse unserer Studie liefern neben dem Einblick in die persönliche Erlebensdimension auch vielerlei Hinweise auf Verdrängung als Teil von Gentrifizierung und baulicher Verdichtung im Allgemeinen und auf darin eingewobene Prozesse von sozialer Ungleichheit und Ausschluss sowie Machtverhältnisse im Besonderen. Die WOHNSOG-Studie erachten wir als ein Beispiel dafür, wie sowohl Verdrängungsprozesse strukturell erforscht werden können als auch dezidiert die subjektorientierte Perspektive der verdrängten Menschen in den Fokus gerückt werden kann – beziehungsweise umgekehrt, wie ausgehend von einem Blick auf die kontextualisierte Subjektperspektive Erkenntnisse zu Mechanismen und Strukturen sowie zentralen kontextualisierenden Rahmenbedingungen möglich sind. Solcherlei Erkenntnisse sehen wir als Voraussetzung für eine kritische Wohn- sowie Stadtforschung und haben in Kapitel 2 bereits starkgemacht, dass wir den Wert solcher Studien mitunter darin sehen, der (stadtpolitischen) Diskursverschiebung im Feld der Gentrifizierung (Holm 2013; Shaw 2008; Slater 2006; Smith 2008; Newmann/Wyly 2006; Shaw/Hagemans 2015) etwas entgegenhalten zu können. So belegen die empirischen Einblicke nicht zuletzt und plakativ, welche »sozialen Kosten« (Holm 2013: 59) Verdrängung im Zuge von Gentrifizierung mit sich bringt.

9. Positionalitäten: Reflexionen zur (Verdrängungs-) Forschung als sozialem Prozess

Miriam Meuth und Christian Reutlinger

Sozialforscher*innen sind in den seltensten Fällen neutrale Wesen, die soziale Zusammenhänge von außen betrachten und studieren können, ohne Einfluss auf diese Zusammenhänge zu nehmen und ohne dass das Beobachtete etwas mit ihnen machen würde. Vielmehr sind Sozialforscher*innen – oft für eine gewisse Zeit einer Projektphase – vor Ort präsent, indem sie bestimmte Menschen, ihre Handlungen, Aussagen, Interaktionen u.v.a.m. beobachten, aufnehmen, festhalten, rekonstruieren. Auch wenn sie es nicht direkt tun, verändern sie mit ihren Interaktionen und ihrer körperlichen Anwesenheit (temporär) bestimmte Zusammenhänge. Neben der physischen Ordnung, welche Forscher*innen durch ihre Präsenz verändern, geschieht auch etwas auf nicht sofort sichtbarer, nicht-physischer Ebene: Forscher*innen bringen zum Beispiel immer auch eigene Standpunkte über den Gegenstand oder die Situation, die sie erforschen, ein. Vielfach tun sie dies nicht offen und transparent, sondern behalten – ob bewusst oder unbewusst – ihre Position für sich.

Neben den eigenen Perspektiven und der eigenen Standortgebundenheit spielen im Forschungsprozess zudem auch die Erwartungen der Forschungssubjekte an uns als Forscher*innen eine Rolle. Die Interviewten formulierten Erwartungen, etwa dass unsere Forschung einen direkten Nutzen für sie oder zumindest generell für das Thema Verdrängung von Mieter*innen haben möge. Diese Adressierung und die formulierten Hoffnungen wiederum bedingen das soziale Gefüge des Forschungsprozesses.

Die wissenschaftliche Vernachlässigung von Verdrängung im Zuge der Gentrifizierungsforschung wird in der Literatur auf verschiedene Ursachen zurückgeführt (siehe ausführlich Kapitel 2.1). Zum einen werden konzeptionelle und theoretische sowie methodische Gründe angeführt (Helbrecht 2016b: 13; Holm 2013: 59; Easton et al. 2019; Lees et al. 2010). Zum anderen werden explizit die gerade kurz skizzierte *Positionalität* von Wissenschaftler*innen und deren Nähe zu den Gentrifiers anstelle zu den Verdrängten sowie die damit einhergehenden blinden Flecken als Ursachen benannt. So besteht die These der bildungsbürgerlichen Ferne von Forscher*innen

zu den »Verlierer_innen der Gentrification« (Holm 2013: 59; Allen 2008). Andernorts ist in eine ähnliche Richtung argumentierend von der Stadtforschung als einem »einäugige[n] Zyklop« und von der »immensen intellektuellen Einseitigkeit« die Rede (Helbrecht 2016b: 11). Allen (2008b) argumentiert genau in diese Stoßrichtung, wenn er auf Slaters (2006) Positionierung, dass die kritische Perspektive in der Gentrifizierungsforschung vertrieben werde, Bezug nimmt. Allen (2008b: 180) plädiert vor diesem Hintergrund aus erkenntnistheoretischen Gründen dafür, dass auch »marginalized voices of people« und deren Erfahrungen der negativen Folgen von Gentrifizierung respektive von Verdrängung zur Kenntnis genommen werden müssten. Für Allen (2008a: 180) fehlt oftmals in der Gentrifizierungsforschung eine »referential reflexivity«, mit der auch die fehlende Fähigkeit einhergehe, über die ontologische Rolle der eigenen Positionalität zu reflektieren.

Neben diesen Gedanken zur Positionalität aus der Literatur ist für uns im Forschungsprozess des Projektes WOHNSOG dieses Thema immer wieder sehr präsent geworden, sicher nicht zuletzt aufgrund des Charakters des von uns fokussierten Forschungsgegenstandes. In den bisherigen Kapiteln des Buches wurde sowohl unter Rückgriff auf den Forschungsstand als auch mit Bezug auf unsere empirischen Erkenntnisse immer wieder implizit oder auch explizit deutlich, dass Verdrängungsforschung ein »gesellschaftlich vermittelter, d.h. […] ein in Herrschaftsverhältnisse eingebundener und in spezifische Interessens- und Konfliktkonstellationen verstrickter sozialer Prozess« (Anhorn/Stehr 2012: 57) ist. Es handelt sich insofern um ein normativ aufgeladenes Forschungsfeld (Eckardt 2018: VII). Freilich gelten diese Argumente auch für andere Forschungsfelder; gleichwohl sind sie für uns in diesem Zusammenhang – im Vergleich zu unseren sonstigen Projekten – geradezu plakativ zutage getreten. Dies sicherlich aufgrund des politischen Gehaltes des Themenfeldes. So gilt, dass »[…] Gentrification […] gewiss kein reibungsloser, konfliktloser Prozess [ist], den man quasi einfach nur wissenschaftlich distanziert beobachten könnte« (Helbrecht 2016b: 11). Gerade vor diesem Hintergrund scheint uns das Bewusstsein der Positionalität unserer selbst als Forscher*innen als eine wesentliche Aufgabe der Selbstreflexion.

Diese unterschiedlichen Gedanken zur Rolle von Positionalität in der Gentrifizierungs- respektive Verdrängungsforschung sowie unsere Erfahrungen im Forschungsprozess nehmen wir zum Anstoß und Anlass für dieses Kapitel. Darin argumentieren wir dahingehend, dass wir eine reflexive Haltung unter anderem hinsichtlich des Bewusstseins für die eigene Positionalität und die Standpunkt- oder Standortgebundenheit im machtvollen Forschungsprozess für die Verdrängungsforschung als sehr wichtig erachten.

Positionalität*en* verstehen wir im Weiteren als die Bedingungen der eigenen Position, des eigenen Blicks auf den Gegenstand (Vogelpohl 2018: 154). Mit dem Plural markieren wir, dass diese nicht durch eine fixe Position, sondern vielmehr

durch sich im Forschungsprozess durchaus auch wandelnde Positionalitäten gekennzeichnet sind. Daraus resultiert ein prozesshaftes Verständnis von Positionalität (Faist 2012: 18).

Zunächst geht es um methodisch-methodologische Überlegungen zu (Selbst-) Reflexivität und Perspektivität im Kontext einer reflexiven Grounded Theory (Breuer 2010) (Kapitel 9.1). Gewinnbringend ist ein solcher Zugang insofern, als sowohl forschungspraktische Vorgehensweisen, sich der eigenen Positionalität bewusst zu werden, angeführt werden, also auch diese methodologisch hergeleitet und verankert dargestellt werden können. Auch diesbezüglich erachten wir die Grounded Theory als einen Forschungsstil, der sich für die Verdrängungsforschung als sehr gegenstandsangemessen erweist (neben anderen Punkten, wie zum Beispiel, dass mit diesem Stil der Prozessualität von Verdrängung Rechnung getragen werden kann; siehe ausführlich Kapitel 3.3). Dann explizieren und diskutieren wir in einem nächsten Schritt entlang thematischer Punkte unsere Positionalitäten als Forscher*innen (Kapitel 9.2) und legen dar, welche Erkenntnisse zum Gegenstand selbst man durch eine solche Reflexion generieren kann. Damit begeben wir uns in einen Prozess des »Erkennen[s] der Bedingungen der Erkenntnis« (Bourdieu 1987 [1980]: 7).

9.1 Methodisch-methodologische Überlegungen zu Positionalitäten einer reflexiven Grounded Theory

Breuer (2010) misst genau diesem selbstreflexiven Vorgehen und dem Schritt, die eigenen Positionalitäten zu explizieren, im Kontext seiner Konzeption einer *reflexiven Grounded Theory* einen zentralen Stellenwert bei; er spricht vom »selbstbezügliche[n] Charakter des Erkenntnisprozesses« (ebd.: 40) und dem methodologischen Postulat der Rolle von (Selbst-)Reflexivität (ebd.: 118). Dahinter verbirgt sich eine Vorstellung sozialwissenschaftlicher Forschung, die »nicht durch eine universale monolithische Methodologie, […] sondern durch eine Vielfalt von Erkenntnisvarianten« (ebd.: 40) gekennzeichnet sei. Für Breuer sind diese bedingt durch die Prägung der Wissenschaftler*innen, aber auch durch »kulturelle und instrumentelle Denk- und Handlungsweisen« (ebd.). Insofern ist es konsequent, wenn er davon ausgeht, dass die Forscher*innen als Subjekte und Personen in der sozialwissenschaftlichen Erkenntnisarbeit selbst vorkommen (ebd.: 115). Auch in der Wendung der Grounded Theory als Situationsanalyse, wie sie Clarke (2012) vornimmt, oder auch in der Weiterentwicklung durch Thornberg und Chramaz (2014) erhält die Reflexion der Rolle als Forscher*in explizit einen Stellenwert.

Aber auch in der erkenntnistheoretischen Verankerung der Grounded Theory im Sinne Strauss' und Corbins (1996) im *Pragmatismus* ist die Relevanz einer reflexiven Positionalität bereits (implizit) angelegt. Denn die Vorstellung, dass

Wahrheit im Handeln entstehe und im Forschungsprozess die Daten co-konstruiert werden, trägt dem in diesem Kapitel fokussierten Thema bereits Rechnung. Damit hängt dann auch die pragmatische Position zusammen, dass Theorien jeweils Interpretationen vor dem Hintergrund eines spezifischen Standpunktes darstellten (Strübing 2008: 38). Insofern ist eine Theorie »immer auch ein subjektiv geprägtes Produkt« (ebd.: 16), das interaktiv hergestellt wird.

Ausgehend von diesen erkenntnistheoretischen Annahmen – beziehungsweise einer »epistemologischen Perspektivität« (Breuer 2010: 120) einer (weiterentwickelten) Grounded Theory – ist eine »selbstreflexive Herangehensweise« Breuer (ebd.: 115) zufolge unerlässlich und kann als ein »methodologisches Postulat« (ebd.) verstanden werden. Damit wird dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass wissenschaftliche Erkenntnis an »Voraussetzungen und Bedingungen auf Seiten des erkennenden Subjektes« (ebd.: 116) geknüpft ist.

Eine Explikation der Perspektivitäten der Forscher*innen ist vor dem Hintergrund dieser methodologischen Annahmen also nicht als eine Darstellung des persönlichen Innenlebens, nicht als ein idiosynkratischer Prozesse (ebd.: 119) zu verstehen. Vielmehr ist für ein solches reflexives Vorgehen immer der »epistemologische Nutzen« (ebd.: 115) handlungsleitend; zudem muss dieses Vorgehen stets auf das Verhältnis zum beforschten Gegenstand (ebd.: 123) Bezug nehmen.

Anzuerkennen, dass die Positionalitäten der Forscher*in eine zentrale Bedingung des Erkennens darstellen, bedeutet ebenso wenig eine interpretative Beliebigkeit. Denn hier greifen methodisch formulierte und systematische Vorgehensweisen in der Erhebung und Datenanalyse, der Reflexion über die Positionalitäten der Forscher*innen sowie die Gütekriterien qualitativer Sozialforschung. Das mache dann auch den Unterschied aus zwischen »subjektiver Interpretation von Phänomenen und Geschehnissen einerseits und der sozialwissenschaftlichen Variante der Verstehensmethodik« (ebd.: 51) andererseits.

Zusammenfassend lässt sich vor dem Hintergrund der methodologischen Prämissen einer reflexiven Grounded Theory festhalten: Persönliche Charakteristika, kulturelle, biografische Prägungen und damit einhergehende Haltungen, Handlungen und Erleben, aber auch wissenschaftliche Annahmen und Haltungen zum Gegenstand, theoretisches Vorwissen, der eigene Arbeitsstil oder auch die Fokussierungen im Forschungsprozess durch die Forschungsfragestellung – all das sind Faktoren, die den Blick auf den Untersuchungsgegenstand sowie den gesamten Erhebungs- und Forschungsprozess mit bedingen. Aus dieser Verfasstheit der Perspektiven resultieren nicht nur blinde Flecken, sondern auch »gegenstandsbezogene Vorverständnisse« (Breuer 2010: 117), die es aus unserer Sicht wert sind, reflektiert und expliziert zu werden.

9.2 Diskussion thematischer Reflexionen unserer Positionalitäten

Vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen zu einer *epistemologischen Positionalität* werden nun mittels methodischer Verfahren die eigenen Rollen und Perspektiven von uns als Forscher*innen im Projekt WOHNSOG analysiert und herausgestellt, und zwar entlang vier beispielhaft ausgewählter thematischer Aspekte: (1) disziplinäre Positionalität und Präkonzepte, (2) forschungspraktische und forschungsethische Aspekte fordern die professionelle Positionalität der Forscher*innen, (3) (Ohn-)Mächtigkeit der Forscher*innen im Untersuchungsfeld sowie (4) die Reflexivität der Emotionen und parteiliche Positionalität.[1]

Inspiriert ist die folgende Reflexion der Positionalitäten durch einen Blick auf irritierende und störende Momente, sowohl was das Forschungsfeld als auch die Forscher*innen betrifft, sowie durch Verfahren, die zur Selbstreflexivität im Forschungsprozess anregen: *Schriftliche Dokumentationen* – im Projekt sind das neben theoretischen, empirischen, methodischen Memos, die im Verlauf des Forschungsprozesses immer wieder angefertigt wurden, ausführliche Postskripte zu den Interviews sowie die Dokumentation der Beobachtungen mit Blick auf die Rolle und Gefühle der Forscher*innen selbst. Ein weiteres Verfahren stellt die *Selbstkonfrontation* in der Retrospektive dar: zum Beispiel der Blick auf einen schwierigen Zugang zum Feld und die Gründe dafür oder auch die Konfrontation mit dem eigenen Forschungsdesign und den daraus resultierenden ethischen Fragen. Insgesamt stellt ein *kollegialer Austausch* eine wichtige Erkenntnisquelle in der Explikation von Positionalität und Selbstreflexion dar (ausführlich Breuer 2010: 123-139). Die im Weiteren offengelegten Reflexionen sowie die Positionalitäten von uns als Forscher*innen samt »personalen Resonanzen« (ebd.: 127) stellen nur eine Auswahl diverser im Forschungsprozess von uns thematisierter und reflektierter Momente dar.

(1) Disziplinäre Positionalität und Präkonzepte

Bereits mit dem Titel unseres Forschungsprojektes – der Benennung eines *Wohnungsverlustes* – positionieren wir uns als Forscher*innen mit spezifischen Präkonzepten sowie disziplinär bedingten Erkenntnisinteressen. Das von uns fokussierte Feld des groß angelegten ›Entmietens‹ im Rahmen von Totalsanierungen und Ersatzneubauten seitens der profitorientierten Investor*innen könnte auch ganz anders thematisiert und fokussiert werden; zum Beispiel nicht als ein Problem, mit dem der Wohnungsverlust vieler Menschen benannt wird, sondern als bauliche Aufwertungen oder auch als lukrative Finanzanlagen. Außerdem markieren wir, dass diese ›Entmietungsprozesse‹ diskursiv durch das Credo der

1 Dieses Unterkapitel im Besonderen wie auch das gesamte Kapitel 9 basieren auf vorherigen Arbeiten (Meuth 2018, Kapitel 5.4) und denken diese weiter.

Verdichtung nach innen gerahmt sind und richten den Fokus des Forschungsprojektes auf die *soziale Seite* dieser immobilienwirtschaftlichen sowie städte- und raumplanerischen Aktivitäten rund um Verdichtung und Aufwertung. Das Interesse gilt zudem explizit dem Erleben der betroffenen Menschen, sprich den Mieter*innen, denen im Zuge der baulichen Aufwertungen gekündigt wurde, und nicht etwa einer Managementlogik, die ›Entmietung‹ aus einer finanziellen und dienstleistungsbezogenen Sichtweise zu optimieren versucht.

Diese Interessen und Fokussierungen sowie die damit einhergehenden Problematisierungen sind durch die disziplinären Zusammenhänge (Architektur, Soziologie, Sozialgeografie, Erziehungswissenschaft, Soziale Arbeit) der Projektmitglieder sowie die organisationale Verankerung der Forscher*innen im Fachbereich Soziale Arbeit bedingt. Insofern ist es naheliegend, dass die generierten Erkenntnisse als Grundlage der gesellschaftspolitischen Kritik dieser Praktiken um Aufwertung und Verdrängung dienen und nicht etwa als Ausgangspunkt für Empfehlungen zum optimierten ›Entmietungsmanagement‹ in der Immobilienwirtschaft.

Neben dieser grundsätzlichen Positionierung zum erforschten Gegenstand, aber auch der normativen Frage, wie und wem die gewonnenen Erkenntnisse dienen sollten, erwiesen sich die im Projekt vertretenen *interdisziplinären Perspektiven* als sehr fruchtbar; dies deshalb, weil mögliche Fokussierungen und einseitige Sichtweisen im Forschungsprozess immer wieder thematisiert und expliziert sowie erweitert wurden. Den damit einhergehenden Aushandlungsprozessen, die teilweise anstrengend und zeitraubend waren, räumten wir im Projekt deshalb Zeit ein, und zwar im Sinne eines bewussten Umgangs mit der jeweiligen disziplinären Positionalität.

(2) Forschungspraktische und forschungsethische Fragen fordern die Positionalität der Forscher*innen

Im gesamten Forschungsprozess zeigte sich immer wieder mit Blick auf die *Positionalität der Forscher*innen* eine Ambivalenz, die sich daraus ergab, dass wir Mieter*innen interviewten, die kurz vor dem erzwungenen Auszug standen beziehungsweise diesen kurz zuvor erlebt hatten. Die Entscheidung für einen solchen Zeitpunkt ist *forschungspraktisch* begründet, da so der Zugang zu den Mieter*innen über die drei ausgewählten Bau- beziehungsweise Sanierungsprojekte möglich war. Anderweitig wären wir aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht an die Adressen gekommen. Diese Herausforderung im Zugang zu von Verdrängung betroffenen Personen mag mitunter ein Grund für das bestehende Forschungsdesiderat sein. Diesem forschungspraktischen Argument, das zugleich ja auch ein empirisch-theoretisches ist, wenn es darum geht, Erkenntnisse zu solchen Verdrängungsprozessen zu generieren, steht eine *forschungsethische* Abwägung gegenüber: In einer derart von Vulnerabilität geprägten Situation kann ein sol-

ches Projekt als störend, ja gar als ein Affront erlebt werden, das die persönlichen Probleme, zum Beispiel bei der Wohnungssuche, nicht im geringsten löst, mit der Gefahr, dass sich die im ›Entmietungsprozess‹ befindenden Personen funktionalisiert fühlen. Die Mieter*innen haben schlicht keine Zeit, keine emotionale Kapazität oder kein Interesse an einem Interview. Einige Betroffene äußerten im direkten Gespräch vor Ort, dass sie sich von den Interviews keinen persönlichen Nutzen versprechen. Der Zeitpunkt sei zu spät gewählt. Bewertet man diese Statements aus einer forschungsethischen Perspektive, dann wären wohl für einige Kontaktpersonen retrospektive Interviews – nach dem Abschluss des Umzugs – angemessener gewesen. Partizipative Forschungsansätze hätten hier die Positionierung und auch Teilhabe seitens der Forscher*innen stärker mit sich gebracht, als das in dem hier gewählten Forschungsdesign der Fall war.

Auch aus der Perspektive der Forscher*innen stellte sich immer wieder Unbehagen ein, wenn es darum ging, Interviewpartner*innen zu finden oder auch in die als privat konnotierten Räumlichkeiten der Wohnungen einzutreten, aber auch, wenn man aus der Sicht der Verdrängten mit der Frage nach dem Nutzen der eigenen Forschung konfrontiert wird.

Unsere Forschungserfahrung verdeutlicht zugleich, dass es auch Personen gibt, die sich gerade in ihrer prekären Wohnsituation durch ein solches Forschungsprojekt ernst genommen fühlen. Es bot sich ihnen die Möglichkeit, unter anderem ihrem Erleben, ihrem Ärger und ihren Sorgen Raum zu geben. Die soziale Situation des Interviews wurde insofern von einigen Interviewten auch genutzt, die persönliche Kritik an den Praktiken der Eigentümerschaft und der Verwaltung zu äußern. Im Zuge der Interviews drückten manche Gesprächspartner*innen ihre Hoffnung aus, dass durch ihre Teilnahme und ihren Beitrag zur Forschung ein öffentliches Bewusstsein geschaffen wird: ein Bewusstsein dafür, dass zukünftige Sanierungs- und Ersatzneubauten (im Zuge von Verdichtungsmaßnahmen) nicht mehr so ablaufen sollten, wie sie es erleben mussten. Vor diesem Hintergrund achteten wir als Forscher*innen im Interviewprozess bewusst darauf, auf auftretendes Unbehagen zu reagieren, um die außergewöhnliche Gesprächssituation auch sozial einzufangen, ohne jedoch in eine Rolle als sozialarbeiterische*r Berater*in zu kommen.

Die Frage, ob es während eines biografisch so einschneidenden Ereignisses wie der Wohnungskündigung überhaupt vertretbar ist, Menschen zusätzlich mit einem Forschungsanliegen zu behelligen, ist vor dem Hintergrund der Erfahrungen im Projekt nicht einfach zu beantworten, da es von den einzelnen Interviewten sehr unterschiedlich erlebt wurde.

(3) (Ohn-)Mächtigkeit der Forscher*innen im Untersuchungsfeld

Diese Fragen des forschungspraktischen Zugangs zu Personen mit Verdrängungserfahrung und die damit einhergehenden Ambivalenzen und forschungsethischen Herausforderungen verdeutlichen zudem, dass die Machtverhältnisse im Forschungsfeld sehr ungleich verteilt sind. Das wiederum fordert im Forschungsprozess immer wieder die *wissenschaftliche* wie auch die *politische* Positionalität der Forscher*innen heraus und erfordert einen bewussten Umgang mit der eigenen (Ohn-)Mächtigkeit.

Zunächst ist diesbezüglich die privilegierte und handlungsentlastende Position der Forscher*innen zu reflektieren, aus der heraus Wissen allzu leicht auch als Herrschaftswissen genutzt werden kann. Diesbezüglich ist die Reflexion über das in der qualitativen Sozialforschung formulierte *Strukturgleichheitsprinzip* zentral, mit dem davon ausgegangen wird, dass die Sichtweise der Forscher*innen sich nicht hinsichtlich der »epistemologischen Basischarakteristik« unterscheide, sondern der »[…] Vorteil ergibt sich vielmehr aus dem Verfügen über spezifische methodische Erkenntnisverfahren sowie aus der größeren Handlungsentlastung und Muße zur Rekonstruktion, zur Kontrastierung, zur Gegenstands- und Selbst-Reflexion« (Breuer 2010: 122).

Außerdem ist zu reflektieren, dass wir nicht nur als Wissenschaftler*innen, sondern auch teils als Privatpersonen Gefahr laufen, (unbewusst) Teil der kritisierten Prozesse und Probleme zu sein (Eckardt 2018: 2). Ein solches Dilemma, das uns als Forschende in diesem Feld ohnmächtig zurücklässt, besteht darin, dass wir, wenn auch sehr subtil und indirekt, in Bau- und Sanierungsprojekte institutioneller Eigentümerschaften und dadurch produzierte Verdrängungen selbst verstrickt sind. Als Arbeitnehmer*innen haben wir in der Schweiz eine Pensionskassenpflicht: Für alle volljährigen angestellten Beschäftigten, deren jährliches Einkommen mehr als 21.510 Schweizer Franken beträgt (gültig seit dem Jahr 2021) (BSV 2022), existiert eine obligatorische Altersvorsorge. Damit sind rund 80 Prozent der steuerpflichtigen Personen (BFS 2022; EFD 2021) indirekt in diese Praktiken der Pensionskassen respektive in Verdrängungsprozesse involviert.

Ein weiteres Beispiel, das uns die eigene (Ohn-)Mächtigkeit innerhalb des Untersuchungsfeldes vor Augen führt und im Forschungsprozess bereits zur Explikation der eigenen Positionalität herausforderte, stellt die Reflexion von Abhängigkeits- und Machtverhältnissen im Zugang zum Feld dar. Um an Planmaterial und weitere interne Informationen zum Bau- und Sanierungsprojekt zu kommen, wählten wir in zwei von drei Fallstudien den formalen Weg über die Eigentümerschaft. Dieser bewährte sich einerseits hinsichtlich der Fülle an relevanten Informationen, die für eine kontextualisierende Analyse der subjektiven Perspektiven der Mieter*innen zentral und hilfreich waren. Andererseits schränkte diese strategische Allianz mit der Eigentümerschaft, besonders dem Finanzdienstleister

aus der Siedlung *Wiesentalweg*, den freien Zugang in der Datengenerierung ein; dies deshalb, weil Schritte im Kontakt mit den Mieter*innen aus den Siedlungen mit den Eigentümerschaften abgesprochen werden mussten. Sich über die Vorgabe der Eigentümerschaft, besonders im *Wiesentalweg*, im Erhebungsprozess hinwegzusetzen, stellte sich aufgrund der strategischen Allianz sowie des darin zum Ausdruck kommenden Machtverhältnisses (zugunsten der Eigentümerschaften) und der damit verbundenen Sorge, dass der Forschungszugang verweigert werden könnte, als äußerst ambivalent heraus.

Eine Reflexion zum Feldzugang sowie der Rolle und Positionalität von uns als Forscher*innen mit unserem spezifischen Forschungsinteresse expliziert insofern bereits erste Erkenntnisse über den Kontext der zu untersuchenden Fragestellung, was die wirkenden Machtverhältnisse betrifft. Was Ott (2012) in ihrer machtanalytischen Ethnografie beschreibt, passt auch für unseren Forschungskontext: »Davon ausgehend, dass Forschung selbst in gesellschaftliche Machtverhältnisse involviert ist, wird analysiert, wie Forschende in die sozialen Konstellationen des Feldes sowie die darin hervorgebrachten Konflikte verstrickt werden (können)« (ebd.: 165). Dabei geht es um die Frage, wie die Forscher*innen im Feld adressiert werden, wie mit ihnen umgegangen wird und welche Schlussfolgerungen diesbezüglich über das untersuchte Forschungsfeld gezogen werden können (ebd.). Damit geht dann auch unsere Sorge während des Forschens einher, dass die im Projekt gewonnenen Erkenntnisse von den Eigentümerschaften verkürzt und im Sinne von »Forschung als Werbung« (ebd.: 177) oder auch um die Abläufe des sogenannten ›Entmietungsmanagements‹ nach außen in einer gewissen Semantik darstellen zu können, gewissermaßen missbraucht werden könnten. Denn sowohl im Gespräch mit Vertreter*innen der Eigentümerschaften als auch mit Blick auf zentrale Dokumente zeigt sich, dass gewisse Schlagworte wie ›sozial verträglich‹ oder auch die Definition von Personen als ›Härtefälle‹ entsprechend der jeweiligen Positionalität – zum einen der Eigentümerschaft, zum anderen der Forscher*innen – anders belegt sind.

Neben diesen unterschiedlichen Interessen und Perspektiven von uns als Forscher*innen und der Eigentümerschaften waren wir im Feldzugang zudem auch in die dort bestehenden Machtverhältnisse involviert und mit der Frage konfrontiert, wie wir uns innerhalb dieses Kräfteverhältnisses positionieren, bei dem die Eigentümerschaften, Bauentwickler*innen und teilweise auch die Verwaltungen in einer »strukturellen Opposition« (Ott 2012: 177) zu den Mieter*innen stehen. Das forderte uns heraus, »die Balance zwischen einer Positionierung eher auf der einen Seite und einer damit verbundenen Abgrenzung von der anderen Seite – die womöglich den Feldzugang gefährden könnte – sowie einer eigenen Position zu finden« (ebd.).

Sobald der Feldzugang bestand und die strategische Allianz mit den Eigentümerschaften ihren Nutzen (samt den beschriebenen Nachteilen) erwies, prägte eine *parteiliche Positionalität* mit den Mieter*innen den Forschungsprozess, mit der

eine den Interviewten gegenüber verbalisierte Abgrenzung von den Eigentümerschaften und den Verwaltungen einherging. Zu einer solchen expliziten Positionierung wurden wir im Forschungsprozess immer wieder direkt in Gesprächen mit den Mieter*innen gebracht, wenn es ihnen darum ging, genau zu erfahren, in welcher Rolle und mit welchem Ziel wir das Projekt durchführen. Zudem machten wir in diesem Zusammenhang deutlich, dass wir nicht von den Eigentümerschaften beauftragt sind, die Fragestellung zu erforschen. Eine solche Aushandlung unserer Rolle mit den Mieter*innen vollzog sich nicht nur im Prozess der Suche nach Interviewpartner*innen, sondern teilweise auch in den Interviews selbst. So erforderte die soziale Situation des Interviews, also die Interviewinteraktion selbst, eine klare Positionierung unsererseits, was denn auch dazu führte, »dass die persönliche und politische Kritik am Feld plötzlich *im* Feld« (Ott 2012: 178 Herv. i. Orig.) verhandelt wurde.

Die Rekonstruktion der Perspektiven der Mieter*innen auf ihre erlebte Kündigung und die darin manifestierten Machtverhältnisse ist insofern selbst in diese »Machtverhältnisse eingeschrieben« und ist Ausdruck dessen, dass und wie »Forschung selbst mit gesellschaftlichen Machtverhältnissen relationiert ist« (ebd.).

Zu berücksichtigen ist ferner: Als Forscher*innen kommt uns eine mächtige Rolle in der Wissens(re)produktion und Dissemination zu. Das ist den Interviewten teilweise sehr bewusst und sie erhoffen sich, dass die Forschungsergebnisse auch zu einer öffentlichen politischen und kritischen Diskussion führen. Die von den Interviewten geäußerten Hoffnungen, dass das Forschungsprojekt – wenn schon nicht bei ihnen selbst, dann doch wenigstens in Zukunft – zur Problematisierung und im Idealfall auch Veränderung solcher ›Entmietungsprozesse‹ führt, erzeugt wiederum bei den Forscher*innen einen gewissen (Handlungs-)Druck.

Wenn derartige Forschungsprojekte nicht nur zu einem erweiterten wissenschaftlichen Diskurs beitragen sollen, so ist es zentral, zu einer öffentlichen (medialen) Diskussion und Problematisierung derartiger Verdrängungsprozesse beizutragen. Letzteres erfordert dann, die Erkenntnisse auch außerhalb der Wissenschaft zu verbreiten. Ein erster Vorstoß einer solchen Dissemination der wissenschaftlichen Erkenntnisse unserer Studie nahmen wir in Form von dokumentierten Diskussionsrunden mit Akteur*innen aus der Praxis vor (siehe Kapitel 10). Denn der im Projekt gewählte Fokus auf die Perspektive der Verdrängten und die Intention, die Diskussion der baulichen Verdichtung (in der Schweiz) um die *soziale Seite* zu ergänzen, stellt durchaus eine politische Positionierung dar – die es gut zu nutzen gilt.

Solche Erkenntnisse zu Verdrängung als Teil von Gentrifizierung können als Anknüpfungspunkte für weitere Thematisierungen und Problematisierungen dienen, seien das politische Aktionen sozialer Bewegungen, medial öffentlich geäußerte Kritik und Sensibilisierung oder auch politische Initiativen, um nur ei-

nige Beispiele zu nennen. Allianzen und Kooperationen mit den entsprechenden Akteur*innen sind strategisch gut zu bespielen.

Zudem stellen sich folgende sensibilisierende Fragen: Was ist zu berücksichtigen, damit die generierten Erkenntnisse nicht Teil von stabilisierenden Strukturen werden beziehungsweise die Ergebnisse nicht von den Eigentümerschaften oder Verwaltungen instrumentalisiert werden, um ihr ›Entmietungsmanagement‹ zu optimieren, sondern neben wissenschaftlicher Erkenntnis auch politisch-praktische Resultate zugunsten der (potenziell) von Verdrängung betroffenen Menschen erzielt werden? Wie könnte Forschung in diesem Feld die Kollektivierung im Prozess und Gegenwehr der Mieter*innen unterstützen? Erkenntnisse aus Forschungen zu sozialen Bewegungen, speziell in Zusammenhang mit Mieter*innenprotesten, könnten hier aufschlussreich sein (Scheer 2016b; Vollmer 2019b; Gestring et al. 2014).

(4) Reflexivität der Emotionen und parteiliche Positionalität

Während das Medium des Interviews in anderen Forschungskontexten bisher zumeist keine stärkere Irritation für uns Forscher*innen bedeutete, fühlte sich in diesem Projekt bereits die Interview-Interaktion teilweise unbehaglich an. Eine Reflexion über mögliche Gründe hierfür verdeutlicht: Zum einen liegt dies – wie auch aus anderen wohnforscherischen Projekten bekannt ist – in der Tatsache begründet, dass mit dem Übertritt über die Türschwelle in einen Innenraum, der kulturgeschichtlich-gesellschaftlich bei uns als privat konnotiert ist, ein Unbehagen einhergehen kann. Zum anderen liegt es aber besonders am erforschten Gegenstand selbst und an der zwar unausgesprochenen, aber je situativ implizit zu verhandelnden Frage, wann im Interview die Kündigungserfahrung und das Erleben der Menschen aufgegriffen werden; wohl wissend, dass es sich dabei um ein kritisches Thema und eine Vulnerabilitätssituation handelt.

Darüber hinaus kam es in der sozialen Situation (Deppermann 2013; Strübing 2010) des Interviews (für ein solches Verständnis u.a. Bareis/Cremer-Schäfer 2013) immer wieder dazu, dass die Emotionen der Interviewten auch auf das Befinden der Interviewer*innen abfärbten beziehungsweise diese empathisch auf das Befinden der Interviewten reagierten. Fragen der Empathie, aber auch der Distanz und die damit deutlich werdenden Positionalitäten der Forscher*innen stellten sich aus folgendem Grund: Die von den Betroffenen im Interview zum Ausdruck gebrachte Wut auf die Eigentümerschaften und die Erfahrungen mit den Eigentümerschaften und den Verwaltungen lösten bei uns Forscher*innen aus, dass wir reagieren und Partei ergreifen wollten. Letzteres deshalb, weil auch wir das berichtete Verhalten der Eigentümerschaften und Verwaltungen als illegitim empfanden. Mit dieser hier explizierten Positionalität galt es im Forschungsprozess jedoch wiederum bewusst umzugehen. Vor diesem Hintergrund war es für uns

wichtig, authentisch zu interviewen und wiederum die eigene Position und Meinung möglichst wenig einzubringen. Dieses Verhältnis musste ausgelotet werden, um den Interviewverlauf möglichst wenig zu steuern. Eine bewusste *Reflexivität der Emotionen* (Irwin 2007: 10; Rosenthal 2014: 116; Woodthorpe 2007: 7; Becker et al. 2013: 23) war insoweit gegeben, als während des Forschungsprozesses – im Wissen um die *katalysierende Funktion* von Emotionen in diesem Prozess – die eigenen Emotionen als »erkenntnisleitende Elemente« (Müller 2013: 190) ernst genommen wurden. Eine Reflexivität der Emotionen hilft nämlich, die Positionalität der Forscher*innen im Analyseprozess zu explizieren (Meuth 2018: 93-94). Sie ist nicht zu verwechseln mit einer subjektiven Redseligkeit oder der »Frage, was die emotionalen Regungen mit der ForscherIn zu tun haben. Vielmehr geht es darum, wie auf diese Weise die in der Forschung fokussierte Situation, das Phänomen oder der Fall, besser zu verstehen ist« (ebd.: 93) (siehe auch Rosenthal 2014: 117).

Besonders im europäischen Wissenschaftskontext ist eine solche Vorgehensweise allerdings nicht üblich (Hegner 2013), sondern eher mit der Angst verbunden, als unwissenschaftlich herabgesetzt zu werden. Wenn, dann finden sich solche Zugänge eher in qualitativen und hier wiederum vor allem in ethnografischen Forschungszusammenhängen (Monchamp 2007; Mörgen 2020; Woodthorpe 2007). Im Projekt führte ein »reflektierender Bezug auf Emotionen im Forschungsprozess« (Meuth 2018: 94) dazu, die Reflexivität zu erhöhen und dabei die eigenen Positionalitäten zu explizieren.

Fazit: Aufgrund des politischen Gehaltes des untersuchten Gegenstandes (qualitativer) Verdrängungsforschung, aber auch der dargelegten Emotionalität im Forschungsprozess erscheint es uns außerordentlich wichtig, »intersubjektive Nachvollziehbarkeit« oder auch eine »reflektierte Subjektivität« (Steinke 2008) als Gütekriterien qualitativer Sozialforschung ernst zu nehmen. Damit hängt zusammen, sensibel und reflektiert mit Fragen der Positionalität umzugehen, was für uns einen wichtigen Baustein einer Verdrängungsforschung vom Standpunkt der Subjekte aus darstellt.

Literatur

Ahmed, Sara (2004): »Collective Feelings«, in: Theory, Culture & Society 21(2), S. 25-42.

Alisch, Monika/zum Felde, Wolfgang (1990): »›Das gute Wohngefühl ist weg!‹. Wahrnehmungen, Bewertungen und Reaktionen von Bewohnern im Vorfeld von Verdrängungen«, in: Jörg Blasius/Jens S. Dangschat (Hg.), Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Frankfurt a.M./New York: Campus, S. 277-324.

Allen, Chris (2008a): »Gentrification ›Research‹ and the Academic Nobility. A Different Class?«, in: International Journal of Urban and Regional Research 32(1), S. 180-185.

Anhorn, Roland/Stehr, Johannes (2012): »Grundmodelle von Gesellschaft und soziale Ausschliessung. Zum Gegenstand einer kritischen Forschungsperspektive Sozialer Arbeit«, in: Elke Schimpf/Johannes Stehr (Hg.), Kritisches Forschen in der Sozialen Arbeit. Gegenstandsbereiche, Kontextbedingungen, Positionierungen, Perspektiven, Wiesbaden: Springer VS, S. 57-76.

Ansen, Harald/Güntner, Simon (2013): »Das Wohnquartier – eine vernachlässigte Dimension im aktuellen Armutsdiskurs?«, in: vhw Forum Stadtentwicklung 6, S. 3-6.

ARE Bundesamt für Raumentwicklung Schweiz: Bundesgesetz über die Raumplanung. Raumplanungsgesetz RPG.

Atkinson, Rowland (2000): »Measuring Gentrification and Displacement in Greater London«, in: Urban Studies 37(1), S. 149-165.

Atkinson, Rowland (2015): »Losing One's Place. Narratives of Neighbourhood Change, Market Injustice and Symbolic Displacement«, in: Housing, Theory and Society 32(4), S. 373-388.

Atkinson, Rowland/Wulff, Maryann/Reynolds, Margaret/Spinney, Angela (2011): »Gentrification and Displacement. The Household Impacts of Neighbourhood Change«, AHURI Final Report No. 160, Australian Housing and Urban Research Institute Limited, Melbourne.

Baeten, Guy/Listerborn, Carina (2021): »Keeping Out the Poor: Banishment as an Urban Renwal Strategy«, in: Guy Baeten/Carina Listerborn/Maria Persdotter/

Emil Pull (Hg.), Housing Displacement. Conceptual and Methodological Issues, New York: Routledge, S. 113-124.

Banz, Esther (2020): »Kündigen heisst jetzt ›entmieten‹«, Zürich, https://www.mieterverband.ch/mv/mitgliedschaft-verband/zeitschrift-mw/artikel/2020/Kuendigen-heisst-jetzt-entmieten.html vom 09.05.2021.

Bareis, Ellen/Cremer-Schäfer, Helga (2013): »Empirische Alltagsforschung als Kritik. Grundlagen der Forschungsperspektive der ›Wohlfahrtsproduktion von unten‹«, in: Gunther Graßhoff (Hg.), Adressaten, Nutzer, Agency. Akteursbezogene Forschungsperspektiven in der Sozialen Arbeit, Wiesbaden: Springer VS, S. 139-159.

Barloschky, Jochen/Schreier, Maren (2015): »Soziale Arbeit als Akteurin der Stadtpolitik«, in: Patrick Oehler/Nicola Thomas/Matthias Drilling (Hg.), Soziale Arbeit in der unternehmerischen Stadt. Kontexte, Programmatiken, Ausblicke, Wiesbaden: Springer VS, S. 89-107.

Bauer, Andrea (2020): »›Wir müssen Verdichtung gezielter steuern‹«. Interview mit Gabriela Debrunner, in: Mieten + Wohnen 8, S. 10-12.

Beck, Sylvia/Reutlinger, Christian (2019): Die Wiederkehr der Wohnungsfrage. Historische Bezüge und aktuelle Herausforderungen für die Soziale Arbeit, Zürich: Seismo.

Becker, Brigitte/Eisch-Angus, Katharina/Hamm, Marion/Karl, Ute/Kestler, Judith/Kestler-Joosten, Sebastian/Richter, Ulrike A./Schneider, Sabine/Sülzle, Almut/Wittel-Fischer, Barbara (2013): »Die reflexive Couch. Feldforschungssupervision in der Ethnografie«, in: Zeitschrift für Volkskunde 109(2), S. 21-44.

Beran, Fabian/Nuissl, Henning (2019a): »Der Ausgangspunkt der Verdrängungsforschung. Angespannte Wohnungsmärkte«, in: Wüstenrot Stiftung (Hg.), Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin, Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung, S. 14-17.

Beran, Fabian/Nuissl, Henning (2019b): »Konzeptualisierung von Verdrängung«, in: Wüstenrot Stiftung (Hg.), Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin, Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung, S. 68-81.

Beran, Fabian/Nuissl, Henning (2019c): »Verdrängung als Thema der Stadtforschung«, in: Wüstenrot Stiftung (Hg.), Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin, Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung, S. 18-21.

Beran, Fabian/Nuissl, Henning/Hahn, Florian (2019): »Befunde der empirischen Verdrängungsforschung«, in: Wüstenrot Stiftung (Hg.), Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin, Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung, S. 22-30.

Berner, Laura/Holm, Andrej/Jensen, Inga (2015): Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems. Eine Fallstudie in Berlin, Berlin: Humboldt-Universität zu Berlin.

Bernien, Sandra (2017): »Verdrängung hat viele Gesichter. Über städtische Verdrängungsprozesse am Beispiel des Berliner Kaskelkiezes«, in: Uwe Altrock/Ronald Kunze (Hg.), Stadterneuerung und Armut, Wiesbaden: Springer VS, S. 37-63.

Betancourt, Camilo (2016): »Wieso – Weshalb – Wohin? Wohnbiographien als Instrument der sozialräumlichen Verdrängungsanalyse«, in: Ilse Helbrecht (Hg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, Bielefeld: transcript, S. 257-286.

Blasius, Jörg (2004): »Gentrification und die Verdrängung der Wohnbevölkerung«, in: Robert Kecskes/Michael Wagner/Christof Wolf (Hg.), Angewandte Soziologie, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 21-44.

BFS Bundesamt für Statistik (2018): Bau- und Wohnungswesen 2016, https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.assetdetail.4966444.html vom 22.03.21.

BFS Bundesamt für Statistik (2022): Pensionskassenstatistik Kennzahlen 2016-2020, Neuchâtel, https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/soziale-sicherheit/berufliche-vorsorge/einrichtungen-versicherte.assetdetail.21304941.html vom 16.05.2022.

Böhnisch, Lothar (2016): »Der Weg zum sozialpädagogischen und sozialisationstheoretischen Konzept Lebensbewältigung«, in: John Litau/Andreas Walther/Annegret Warth/Sophia Wey (Hg.), Theorie und Forschung zur Lebensbewältigung. Methodologische Vergewisserungen und empirische Befunde, Weinheim/Basel: Beltz Juventa, S. 18-38.

Böhnisch, Lothar (2019): Lebensbewältigung. Ein Konzept für die Soziale Arbeit, Weinheim/Basel: Beltz Juventa.

Bourdieu, Pierre (1987 [1980]): Sozialer Sinn. Kritik der theoretischen Vernunft, Frankfurt a.M.: Suhrkamp.

Bourdieu, Pierre (1989): »Social Space and Symbolic Power«, in: Sociological Theory 7(1), S. 14-25.

Bourdieu, Pierre (1992): Die verborgenen Mechanismen der Macht, Hamburg: VSA-Verlag.

Brake, Klaus/Herfert, Günter (Hg.) (2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland, Wiesbaden: Springer VS.

Breuer, Franz (2010): Reflexive Grounded Theory. Eine Einführung für die Forschungspraxis, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Brown, Lawrence A./Moore, Eric G. (1970): »The Intra-Urban Migration Process. A Perspective«, in: Geografiska Annaler: Series B, Human Geography 52(1), S. 1-13.

BSV Bundesamt für Sozialversicherungen/BWO Bundesamt für Wohnungswesen (2015): Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen, Bern: BBL.

BSV Bundesamt für Sozialversicherungen (2022): Sinn und Zweck der beruflichen Vorsorge, Bern, https://www.bsv.admin.ch/bsv/de/home/sozialversicherungen/bv/grundlagen-und-gesetze/grundlagen/sinn-und-zweck.html vom 16.05.2022.

Bühlmann, Lukas/Haag, Heidi/Jud, Barbara/Kissling, Samuel/Spori, Niklaus (2011): Einführung in die Raumplanung, Bern: VLP-ASPAN.

BWO Bundesamt für Wohnungswesen (2006): Siedlungswesen Schweiz. Raumentwicklung und Wohnungswesen, Grenchen, https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/publikationen/schriftenreihe-wohnungswesen/bd-78.html vom 11.05.2022.

BWO Bundesamt für Wohnungswesen (2019): Leer stehende Wohnungen, https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/zahlen-und-fakten/leer-stehende-wohnungen.html vom 11.05.2022.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2016): Siebter Altenbericht. Sorge und Mitverantwortung in der Kommune – Aufbau und Sicherung zukunftsfähiger Gemeinschaften und Stellungnahme der Bundesregierung, Berlin, https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/service/publikationen/siebter-altenbericht/120148 vom 11.05.2022.

Caroni, Andrea (2014): Fünfzig Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für eine Gesamtschau, Bern, https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20143832 vom 11.05.2022.

Chatterjee, Ipsita (2021): »Overcoming the limits of theory. Conceptual musings on displacement«, in: Guy Baeten/Carina Listerborn/Maria Persdotter/Emil Pull (Hg.), Housing Displacement, London: Routledge, S. 33-52.

Clarke, Adele E. (2012): Situationsanalyse. Grounded Theory nach dem Postmodern Turn (= Interdisziplinäre Diskursforschung), Wiesbaden: Springer VS.

Davidson, Mark (2008): »Spoiled Mixture: Where Does State-led ›Positive‹ Gentrification End?«, in: Urban Studies 45(12), S. 2385-2405.

Debrunner, Gabriela (2020): ResiDENSE – Lokale Governance der Verdichtung zur Steuerung von sozialen Exklusionsprozessen im Schweizer Mietwohnungsmarkt, https://www.geography.unibe.ch/unibe/portal/fak_naturwis/e_geowiss/c_igeogr/content/e39647/e50040/e510763/e789295/ZusammenfassungDissertationdeutsch_ger.pdf vom 20.05.2020.

Debrunner, Gabriela (2021): The business of densification: coping with social challenges under scarce land use conditions in Swiss cities. Dissertation, Bern: University of Bern.

Debrunner, Gabriela (2022): »Gentrifizierung – eine Vertiefung«, in: Christine Hannemann/Nicola Hilti/Christian Reutlinger (Hg.), Wohnen. Zwölf Schlüs-

selthemen sozialräumlicher Wohnforschung, Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, S. 327-339.

Debrunner, Gabriela/Hartmann, Thomas (2020): »Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities«, in: Land Use Policy 99, S. 1-12.

Debrunner, Gabriela/Hengstermann, Andreas/Gerber, Jean-David (2020): »The Business of Densification: Distribution of Power, Wealth and Inequality in Swiss Policy Making«, in: Town Planning Review 91(3), S. 259-281.

Deppermann, Arnulf (2013): »Interview als Text vs. Interview als Interaktion«, in: FQS Forum: Qualitative Sozialforschung 14(3), https://www.qualitative-research.net/index.php/fqs/article/view/2064/3584 vom 11.05.2022.

Devecchi, Lineo U. (2016): Zwischenstadtland Schweiz. Zur politischen Steuerung der suburbanen Entwicklung in Schweizer Gemeinden, Bielefeld: transcript.

Dirks, Sebastian/Kessl, Fabian/Lippelt, Meike (Hg.) (2016): Urbane Raum(re)produktion – Soziale Arbeit macht Stadt (= Raumproduktionen), Münster: Westfälisches Dampfboot.

Döring, Christian/Ulbricht, Klaus (2016): »Gentrification-Hotspots und Verdrängungsprozesse in Berlin. Eine quantitative Analyse«, in: Ilse Helbrecht (Hg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, Bielefeld: transcript, S. 17-43.

Dörner, Olaf/Schäffer, Burkhard (2011): »Neuere Entwicklungen in der qualitativen Erwachsenenbildung«, in: Rudolph Tippelt/Aiga von Hippel (Hg.), Handbuch Erwachsenenbildung/Weiterbildung, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 243-263.

Drilling, Matthias/Oehler, Patrick (2011): Aufwertung oder Verdrängung? Positionen und Einschätzungen in der gegenwärtigen Debatte um »Wohnen für Alle« in Basel. Gutachten zuhanden der Christoph Merian Stiftung, Basel: Fachhochschule Nordwestschweiz.

Drilling, Matthias/Oehler, Patrick (Hg.) (2016): Soziale Arbeit und Stadtentwicklung. Forschungsperspektiven, Handlungsfelder, Herausforderungen (= Quartiersforschung), Wiesbaden: Springer VS.

Dudenredaktion (o.D.): Ausnahmezustand, in: Duden online, https://www.duden.de/rechtschreibung/Ausnahmezustand vom 11.05.2022.

Dudenredaktion (o.D.): Effekt, in: Duden online, https://www.duden.de/rechtschreibung/Effekt vom 11. 05.2022.

Dudenredaktion (o.D.): Katastrophe, in: Duden online, https://www.duden.de/rechtschreibung/Katastrophe vom 11.05.2022.

Dudenredaktion (o.D.): Konstellation, in: Duden online, https://www.duden.de/rechtschreibung/Konstellation vom 22.04.2021.

Dudenredaktion (o.D.): Schock, in: Duden online, https://www.duden.de/rechtschreibung/Schock vom 11.05.2022.

Dudenredaktion (o.D.): Strategie, in: Duden online, https://www.duden.de/rechtschreibung/Strategie vom 19.08.2020.

Dudenredaktion (o.D.): Trauma, in: Duden online, https://www.duden.de/rechtschreibung/Trauma vom 11.05.2022.

Dunse, Neil/Thanos, Sotirios/Bramley, Glen (2013): »Planning policy, housing density and consumer preferences«, in: Journal of Property Research, 30(3), S. 221-238.

Easton, Sue/Lees, Loretta/Hubbard, Phil/Tate, Nicholas (2019): »Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification«, in: Urban Studies 57(2), S. 1-21.

Eckardt, Frank (2018): Gentrifizierung. Forschung und Politik zu städtischen Verdrängungsprozessen, Wiesbaden: Springer VS.

EFD Eidgenössisches Finanzdepartment (2021): Gesamtschweizerische Vermögensstatistik der natürlichen Personen 2018, Bern, https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/estv/steuerstatistiken/vermoegensstatistik/vermoegensstatistik-np-2018.pdf.download.pdf/vermoegensstatistik-np-2018.pdf vom 16.05.2022.

Eisinger, Angelus/Schneider, Michel (2005): Stadtland Schweiz. Untersuchungen und Fallstudien zur räumlichen Struktur und Entwicklung in der Schweiz, Zürich: Birkhäuser.

Ertelt, Greta/Schulz, Carlotta-Elena/Thieme, Georg/Uhlig, Christiane (2016): »Die statemade-rental-gap. Gentrification im Sozialwohnungsbau«, in: Ilse Helbrecht (Hg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, Bielefeld: transcript, S. 107-150.

Faist, Thomas (2012): »Toward a Transnational Methodology: Methods to Address Methodological Nationalism, Essentialism, and Positionality«, in: Revue Européenne des Migrations Internationales (REMI) 28(1), S. 51-70.

Filion, Pierre/Bunting, Trudi/Pavlic, Dejan/Langlois, Paul (2010): »Intensification and Sprawl. Residential Density Trajectories in Canada's Largest Metropolitan Regions«, in: Urban Geography 31(4), S. 541-569.

Förste, Daniel/Bernt, Matthias (2016): »Black Box Verdrängung: Bleiben im Kiez oder Wegzug an den Rand? Kleinräumliche Wanderungen im Zuge von Aufwertungsprozessen in Berlin-Prenzlauer Berg«, in: Ilse Helbrecht (Hg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, Bielefeld: transcript, S. 45-67.

Furrer, Heidi/Hilti, Nicola/Lingg, Eva/Meuth, Miriam/Roth, Patricia (2020): »Solidarisierung und Entsolidarisierung von Mieterinnen und Mietern im Kontext von bedrohtem Wohnen – zum Umgang mit ›Entmietungsstrategien‹«, in: Stefan Paulus/Christian Reutlinger/Eleni Spiroudis/Steve Stiehler/Sibille Hartmann/Sabine Makowka (Hg.), Mechanismen der Sozialen Frage. Hin- und Ableitungen zur Sozialen Arbeit, Berlin: Frank & Timme, S. 231-242.

Furrer, Heidi/Hilti, Nicola/Lingg, Eva/Roth, Patricia (2021): »Soziale Beziehungen im Kontext von bedrohtem Wohnen«, in: Frank Sowa (Hg.), Figurationen der Wohnungsnot. Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen, Weinheim/München: Beltz Juventa.

Gestring, Norbert/Ruhne, Renate/Wehrheim, Jan (Hg.) (2014): Stadt und soziale Bewegungen (= Stadt, Raum und Gesellschaft), Wiesbaden: Springer VS.

Glaser, Barney G./Strauss, Anselm L. (1967): The Discovery of Grounded Theory. Strategies for Qualitative Research, New York: Aldine.

Glass, Ruth (1964): London. Aspects of change (= Centre for Urban Studies report, no. 3), London: MacGibbon & Kee.

Glatter, Jan/Mießner, Michael (2022): »Aktuelle Debatten in der deutschsprachigen Gentrifizierungsforschung. Zur Einleitung«, in: dies. (Hg.): Gentrifizierung und Verdrängung. Aktuelle theoretische, methodische und politische Herausforderungen, Bielefeld: transcript, S. 9-31.

Grier, George/Grier, Eunice (1980): »Urban Displacement: A Reconaissance«, in: Shirley B. Laska/Daphne Spain (Hg.), Back to the City. Issues in Neighborhood Renovation, New York: Pergamon Press, S. 252-268.

Grotefendt, Nelly/Jacobsen, Malve/Kohlsdorf, Tanja/Wengener, Lina (2016): »Die Wohnsituation von ALG-II-Empfänger_innen in Berlin. Prozesse wenn der Umzug naht«, in: Ilse Helbrecht (Hg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, Bielefeld: transcript, S. 185-213.

Harvey, David (2005): The new imperialism, Oxford: Oxford University Press.

Harvey, David (2008): »The Right to the City«, in: New Left Review 53, S. 23-40.

Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (2000): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim: Juventa.

Hawbaker, Todd J./Radeloff, Volker C./Hammer, Roger B./Clayton, Murray K. (2005): »Road Density and Landscape Pattern in Relation to Housing Density, and Ownership, Land Cover, and Soils«, in: Landscape Ecology 20(5), S. 609-625.

Heeg, Susanne (2013): »Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens«, in: s u b \ u r b a n. zeitschrift für kritische stadtforschung 1(1), S. 75-99.

Hegner, Veronika (2013): »Vom Feld verführt. Methodische Gratwanderungen in der Ethnografie«, in: Forum Qualitative Sozialforschung/Forum: Qualitative Social Research 14(3), file:///C:/Users/lea.moser/Downloads/1957-Article %20 Text-8361-1-10-20130924 %20(1).pdf vom 11.05.2022.

Helbrecht, Ilse (2016a): »Danksagung«, in: dies. (Hg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, Bielefeld: transcript, o.S.

Helbrecht, Ilse (2016b): »Gentrification und Verdrängung«, in: dies. (Hg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, Bielefeld: transcript, S. 9-16.

Helbrecht, Ilse (Hg.) (2016c): Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, Bielefeld: transcript.

Helfferich, Cornelia (2011): Die Qualität qualitativer Daten. Manual für die Durchführung qualitativer Interviews, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Herzog, Elena (2016): Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft in Russland, Wiesbaden: Springer Vieweg.

Heye, Corinna (2008): Soziale Auf- und Abwertung in Zürich. Analyse der sozialräumlichen Prozesse in der Stadt und Agglomeration Zürich, Zürich: Präsidialdepartement Stadt Zürich.

Heye, Corinna/Fuchs, Sara (2012): »Die Milieus des Schweizer Mittelstands und ihre räumliche Verteilung. Der strapazierte Mittelstand – Zwischen Ambition, Anspruch und Ernüchterung«, in: Avenir Suisse, S. 213-239.

Hirschman, Albert O. (1974): Abwanderung und Widerspruch. Reaktionen auf Leistungsabfall bei Unternehmungen, Organisationen und Staaten (= Schriften zur Kooperationsforschung Reihe A, Band 8), Tübingen: Mohr.

Hochschule Luzern (2019): Bauliche Verdichtung und Nutzungsverdichtung. Eine explorative und fallstudienbasierte Analyse, Grenchen, https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/bauliche-verdichtung.html vom 03.07.2020.

Hohenstatt, Florian (2016): »Recht auf Stadt. Über die Position Sozialer Arbeit im Konfliktfeld Stadtentwicklung«, in: Matthias Drilling/Patrick Oehler (Hg.), Soziale Arbeit und Stadtentwicklung. Forschungsperspektiven, Handlungsfelder, Herausforderungen, Wiesbaden: Springer VS, S. 203-219.

Holm, Andrej (2010): »Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten – neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung«, in: Informationen zur Raumentwicklung 5, S. 391-402.

Holm, Andrej (2011): »Wohnung als Ware. Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung«, in: Widersprüche 31(121), S. 9-20.

Holm, Andrej (2012): »Gentrification«, in: Frank Eckardt (Hg.), Handbuch Stadtsoziologie, Wiesbaden: Springer VS, S. 661-687.

Holm, Andrej (2013): Wir bleiben alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung (= Unrast transparent Soziale Krise, Band 2), Münster: Unrast.

Holm, Andrej (2014): »Gentrifizierung – mittlerweile ein Mainstreamphänomen?«, in: Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Information für Raumentwicklung (Hg.), Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung – Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel, Stuttgart: Franz Steiner Verlag, S. 277-290.

Holm, Andrej (2018): »Gentrification«, in: Bernd Belina/Matthias Naumann/Anke Strüver (Hg.), Handbuch Kritische Stadtgeographie, Münster: Westfälisches Dampfboot, S. 152-157.

Holzkamp, Klaus (1985): Grundlegung der Psychologie, Frankfurt a.M./New York: Campus.

Hörster, Reinhard (2010): »Pädagogisches Handeln«, in: Heinz-Hermann Krüger/Werner Helsper (Hg.), Einführung in Grundbegriffe und Grundfragen der Erziehungswissenschaft, Opladen/Farmington Hills, MI: Barbara Budrich, S. 35-43.

Iotti, Anne-Sophie (2021): »Housing displacement in Australian cities: a case-study of Brisbane, Australia«, in: Guy Baeten/Carina Listerborn/Maria Persdotter/Emil Pull (Hg.), Housing Displacement, London: Routledge, S. 144-155.

Irwin, Rachel (2007): »Culture shock: negotiating feelings in the field«, in: Anthropology Matters 9(1), S. 1-11.

Jörg, Steffen/Sobczak, Olaf/Bude, Irene (2014): buy buy st. pauli – über die kämpfe um die esso-häuser (Film), USA, Deutschland: Baldwin Productions GbR, Dirk Manthey Film.

Jun, Hee-Jung/Morrow-Jones, Hazel A. (2011): »Residental Density and Location Decisions. The Factors Affecting Homeowners' Choice of Denser Neighborhoods«, in: Housing and Society 38(2), S. 117-142.

Kalter, Frank (2000): »Theorien der Migration«, in: Ulrich Mueller/Bernhard Nauck/Andreas Diekmann (Hg.), Handbuch der Demographie (= Modelle und Methoden, Band 1), Berlin/Heidelberg: Springer, S. 438-475.

Kasiske, Florian (2014): »Aus dem Leben gerissen«. Verdrängung im Kontext von Gentrifizierung in St. Pauli- Süd. Unveröffentlichte Magisterarbeit, Hamburg.

Kecskes, Robert (1994): »Abwanderung, Widerspruch, Passivität: Wer zieht warum um?«, in: Zeitschrift für Soziologie 23(2), S. 129-144.

Kemper, Raimund (2022): »Dichtes Wohnen – eine Erweiterung«, in: Christine Hannemann/Nicola Hilti/Christian Reutlinger (Hg.), Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung, Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, S. 204-214.

Kleinhans, Reinout (2003): »Displaced but Still Moving Upwards in the Housing Career? Implications of Forced Residential Relocation in the Netherlands«, in: Housing Studies 18(4), S. 473-499.

Kleinhans, Reinout/Kearns, Ade (2013): »Neighbourhood Restructuring and Residential Relocation. Towards a Balanced Perspective on Relocation Processes and Outcomes«, in: Housing Studies 28(2), S. 163-176.

Kleinhans, Reinout/van der Laan Bouma-Doff, Wenda (2008): »On Priority and Progress: Forced Residential Relocation and Housing Chances in Haaglanden, the Netherlands«, in: Housing Studies 23(4), S. 565-587.

Knabe, Judith/Leitner, Sigrid (2017): »Soziale Arbeit, Sozial- und Wohnungspolitik. Ein unübersichtliches Feld: Ausschliessungen vom Wohnungsmarkt und ihre Bewältigung«, in: Sozialer Fortschritt 66(3/4), S. 229-247.

Koch, Simon/Kortus, Marrike/Schierbaum, Christine/Schramm, Stephanie (2016): »Wohin (ver)drängt es die Kreuzberger_innen? Wohin ziehen die Verdrängten innerhalb eines Gentrification-Prozesses?«, in: Ilse Helbrecht (Hg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, Bielefeld: transcript, S. 69-106.

Köhler, Synke (2019): Die Entmieteten, Berlin: SATYR Verlag.

Kronauer, Martin (2018): Gentrifizierung. Ursachen, Formen und Folgen. Bundeszentrale für politische Bildung, Berlin, https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216871/gentrifizierung-ursachen-formen-und-folgen vom 11.05 2022.

Krummacher, Michael/Kulbach, Roderich/Waltz, Viktoria/Wohlfahrt, Norbert (2003): Soziale Stadt – Sozialraumentwicklung – Quartiersmanagement. Herausforderungen für Politik, Raumplanung und soziale Arbeit, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Kübler-Ross, Elisabeth/Kessler, David (2015): On Grief and Grieving. Finding the Meaning of Grief Through the Five Stages of Loss, New York: Scribner.

Langer, Antje (2010): »Transkribieren. Grundlagen und Regeln«, in: Barbara Friebertshäuser/Antje Langer/Annedore Prengel (Hg.), Handbuch qualitative Forschungsmethoden in der Erziehungswissenschaft, Weinheim/München: Beltz Juventa, S. 515-526.

Lees, Loretta/Shin, Hyun B./López-Morales, Ernesto (2016): Planetary gentrification (= Urban futures), Cambridge/UK/Malden/MA/USA: polity.

Lees, Loretta/Slater, Tom/Wyly, Elvin K. (Hg.) (2010): The Gentrification Reader, London: Routledge.

Lingg, Eva/Stiehler, Steve (2010): »Nahraum«, in: Christian Reutlinger/Caroline Fritsche/Eva Lingg (Hg.), Raumwissenschaftliche Basics. Eine Einführung in die Soziale Arbeit. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 169-179.

Marcuse, Peter (1985): »Gentrification, Abandonment, and Displacement. Connections, Causes, and Policy Responses in New York City«, in: Journal of Urban and Contemporary Law 28(1/4), S. 195-240.

Markard, Morus (2000): »Kritische Psychologie. Methodik vom Standpunkt des Subjekts«, in: Forum Qualitative Sozialforschung 1(2), S. 1-31.

Marquardt, Nadine (2013): »Räume der Fürsorge. Regieren der Wohnungslosigkeit im betreuten Wohnen«, in: Geographische Zeitschrift 101(3/4), S. 148-165.

Martel, Andrea (2018): »Ist Wohnen in der Schweiz zu teuer?«, in: NZZ online vom 28.05.2018, https://www.nzz.ch/wirtschaft/ist-wohnen-in-der-schweiz-zu-teuer-ld.1387579?reduced=true vom 22.03.2021.

McElroy, Erin (2021): »Speculation upon San Francisco's futurity. From Shell Company evictions to decolonial action«, in: Guy Baeten/Carina Listerborn/Maria Persdotter/Emil Pull (Hg.), Housing Displacement, London: Routledge, S. 97-112.

Meuser, Michael/Nagel, Ulrike (2009): »Experteninterviews und der Wandel der Wissensproduktion«, in: Alexander Bogner/Beate Littig/Wolfgang Menz (Hg.), Experteninterviews. Theorien, Methoden, Anwendungsfelder, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 35.

Meuth, Miriam (2014): »›Wohnen‹ und ›Ausbildung‹ als Teilübergänge zwischen Jugend und Erwachsensein. Überlegungen zu einer erweiterten Sicht auf Übergänge«, in: Christiane Hof/Miriam Meuth/Andreas Walther (Hg.), Pädagogik der Übergänge. Übergänge in Lebenslauf und Biografie als Anlässe und Bezugspunkte von Erziehung, Bildung und Hilfe, Weinheim/Basel: Beltz Juventa, S. 104-127.

Meuth, Miriam (2018): Wohnen. Erziehungswissenschaftliche Erkundungen, Weinheim/Basel: Beltz Juventa.

Meuth, Miriam (2020): »Wohnen in pädagogischen Kontexten«, in: Frank Eckardt/Sabine Meier (Hg.), Handbuch Wohnsoziologie, Cham: Springer, S. 1-20.

Meuth, Miriam/Reutlinger, Christian (2020): »(Drohenden) Wohnungsverlust bewältigen. Zum Umgang mit Gentrifizierungs- und Verdrängungserfahrungen«, in: Gerd Stecklina/Jan Wienforth (Hg.), Handbuch: Lebensbewältigung und Soziale Arbeit. Praxis, Theorie und Empirie, Weinheim/Basel: Beltz Juventa, S. 614-622.

Meuth, Miriam/Reutlinger, Christian (2021): »Von Gentrifizierung betroffen. Ein exemplarischer Beitrag zur Diskussion konzeptioneller und methodisch-methodologischer Fragen qualitativer Verdrängungsforschung«, in: s u b \ u r b a n, zeitschrift für kritische stadtforschung 9(1/2), S. 9-28.

Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (2021): Schlichtungsbehörde, https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/top-themen/schlichtungsbehoerde.html vom 04.03.2021.

Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz (2018): Umbauten, Renovationen, Totalsanierungen. Eine Informationsbroschüre des Mieterinnen- und Mieterverbandes Ostschweiz, St.Gallen, file:///C:/Users/lea.moser/Downloads/2018_MVO_InfoSanierung.pdf vom 11.05.2022.

Monchamp, Anne (2007): »Encountering emotions in the field. An X marks the spot«, in: Anthropology Matters 9(1), S. 1-7.

Mörgen, Rebecca (2020): In Beziehung treten: Etablierungsprozesse von Beratungs- und Arbeitsbeziehungen im Feld der aufsuchenden Sozialen Arbeit. Eine Ethnographie im Kontext der Prostitution, Weinheim: Beltz Juventa.

Müller, Burkhard (2013): »Gefühlte Erkenntnis als Grenzobjekt zwischen ›praxissensiblen‹ Sozialforschern und praktischen Akteuren«, in: Reinhard Hörster/

Stefan Köngeter/Burkhard Müller (Hg.), Grenzobjekte. Soziale Welten und ihre Übergänge, Wiesbaden: Springer VS, S. 185-205.

Nagel, Stephan (2015): »Wohn(un)fähigkeit – ein Wiedergänger in der Wohnungslosenhilfe«, in: wohnungslos 57(3-4), S. 82-87.

Newmann, Kathe/Wyly, Elvin K. (2006): »The Right to Stay Put, Revisited. Gentrification and Resistance to Displacement in New York City«, in: Urban Studies 43(1), S. 23-57.

Niermann, Oliver/Schnur, Olaf/Drilling, Matthias (2014): »Das Quartier im Kontext von Lebenswelt und Wohnungswirtschaft – eine Einführung«, in: dies. (Hg.), Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsorte, Wiesbaden: Springer VS, S. 11-32.

Nuissl, Henning/Beran, Fabian (2019): »Einleitung«, in: Wüstenrot Stiftung (Hg.), Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin, Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung, S. 8-11.

Oehler, Patrick/Thomas, Nicola/Drilling, Matthias (Hg.) (2015): Soziale Arbeit in der unternehmerischen Stadt. Kontexte, Programmatiken, Ausblicke, Wiesbaden: Springer VS.

Ott, Marion (2012): »Ethnographische Zugänge zum Forschungsfeld – Machtverhältnisse in Forschungspraktiken«, in: Elke Schimpf/Johannes Stehr (Hg.), Kritisches Forschen in der Sozialen Arbeit. Gegenstandsbereiche, Kontextbedingungen, Positionierungen, Perspektiven, Wiesbaden: Springer VS, S. 165-180.

Paton, Kirsteen (2014): Gentrification. A Working-Class Perspective, Farnham: Ashgate.

Popitz, Heinrich (1992): Phänomene der Macht, Tübingen: Mohr.

Przyborski, Aglaja/Wohlrab-Sahr, Monika (2009): Qualitative Sozialforschung. Ein Arbeitsbuch, München: Oldenbourg.

Pull, Emil/Baeten, Guy/Listerborn, Carina/Persdotter, Maria (2021): »Introduction. Housing displacement. Conceptual and methodological issues«, in: Guy Baeten/Carina Listerborn/Maria Persdotter/Emil Pull (Hg.), Housing Displacement, London: Routledge, S. 1-17.

Rérat, Patrick/Söderström, Ola/Piguet, Etienne/Besson, Roger (2010): »From Urban Wastelands to New-Build Gentrification. The Case of Swiss Cities«, in: Population, Space and Place Special Issue »New forms of gentrification« 16(5), S. 429-442.

Reutlinger, Christian (2015): »Innenentwicklung von Ortskernen und demokratische Prozesse. Einleitende Betrachtungen«, in: Christian Reutlinger/Caroline Fritsche/Markus Markstaler/Andrea Schemmel/Martin Schlatter/Frieder Voll (Hg.), Vom Zwischeneinander der Disziplinen. Neue Perspektiven auf Siedlungs-Verdichtung, St.Gallen: FHO, S. 51-71.

Reutlinger, Christian/Furrer, Heidi/Hilti, Nicola/Lingg, Eva/Meuth, Miriam/Roth, Patricia (2019): »Perspektive: Wohnungsverlust – Untersuchung zur sozialen Seite baulich-planerischer Strategien«, in: Soziale Passagen 11(1), S. 215-219.

Reutlinger, Christian/Speyer, Anja/Furrer, Heidi (2021): »›Den müssen wir melken, […] das ist […] kein Mensch.‹ Ergebnisse einer qualitativen Studie zum Umgang von Mietern und Mieterinnen mit einer Wohnungskündigung im Zuge von baulichen Aufwertungen und Verdichtungen«, in: Birgit Blättel-Mink (Hg.): Gesellschaft unter Spannung. Verhandlungen des 40. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie 2020, https://publikationen.soziologie.de/index.php/kongressband_2020/article/view/1375/1638 vom 11.05.2022.

Rinn, Moritz/Wehrheim, Jan/Wiese, Lena (2021): »Konflikte um Wohnen in Gentrifizierungsgebieten: Ein interaktionistischer Zugang«, in: Birgit Blättel-Mink (Hg.), Gesellschaft unter Spannung. Verhandlungen des 40. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie 2020, https://publikationen.soziologie.de/index.php/kongressband_2020/article/view/1361/1625 vom 11.05.2022.

Rinn, Moritz/Wehrheim, Jan/Wiese, Lena (2022): How tenants‹ reactions to rent increases affect displacement. An interactionist approach to gentrification, in: Urban Studies 59(15), S. 3041-3240.

Rinn, Moritz/Wiese, Lena (2020): »Politiken sozialer Mischung und die Produktivität von Rassismus im ›gefährlichen Viertel‹«, in: Geographica Helvetica 75(1), S. 23-36.

Rohrbeck, Felix/Rohwetter, Marcus (2018): »Rettet die Stadt!«, in: Zeit online vom 11.01.2018, https://www.zeit.de/2018/03/immobilienpreise-investoren-haeuser-wohnungen-mieten-anstieg/komplettansicht vom 22.03.2021.

Rosa, Hartmut/Strecker, David/Kottmann, Andrea (2013): Soziologische Theorien, Konstanz/München: UVK Verlagsgesellschaft.

Rosenthal, Gabriele (2014): Interpretative Sozialforschung. Eine Einführung, Weinheim: Beltz Juventa.

Roskamm, Nikolai (2022): »Dichtes Wohnen – eine Grundlegung«, in: Christine Hannemann/Nicola Hilti/Christian Reutlinger (Hg.), Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung, Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, S. 188-203.

Rothe, Katrin (2013): Betongold. Wie die Finanzkrise in mein Wohnzimmer kam (Film), Deutschland: Rundfunk Berlin-Brandenburg (RBB).

Rothe, Katrin (Hg.) (2017): Betongold. Wie der Immobilienhype durch mein Wohnzimmer marschierte, Berlin: Ch. Links Verlag.

Rudolf, Alex (2017): »Aus 50 werden 145 Wohnungen. Das Schindler-Areal wird umgestaltet«, in: Limmattaler Zeitung vom 27.02.2017, https://www.limmattalerzeitung.ch/limmattal/region-limmattal/aus-50-werden-145-wohnungen-das-schindler-areal-wird-umgestaltet-ld.1615616 vom 09.05.2021.

Sakizlioğlu, Bahar (2014a): A Comparative Look at Residents Displacement Experiences. The Case of Amsterdam and Istanbul. Dissertation, Utrecht: Utrecht University.

Sakizlioğlu, Bahar (2014b): »Inserting Temporality into the Analysis of Displacement: Living Under the Threat of Displacement«, in: Tijdschrift voor economische en sociale geografie 105(2), S. 206-220.

Sakizlioğlu, Bahar (2018): »Rethinking Gender-Gentrification Nexus«, in: Loretta Lees/Martin Phillips (Hg.), Handbook of gentrification studies, Cheltenham/UK/Northampton/MA/USA: Edward Elgar Publishing, S. 205-221.

Scheer, Lisa (2016a): »Kotti & Co. Ein Beispiel neuer Protestformen als Antwort auf neue Formen der Verdrängung«, in: Ilse Helbrecht (Hg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, Bielefeld: transcript, S. 151-183.

Scheer, Lisa (2016b): »Kotti & Co. Ein Beispiel neuer Protestformen als Antwort auf neue Formen der Verdrängung«, in: Ilse Helbrecht (Hg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, Bielefeld: transcript, S. 151-183.

Schempp, Christine (2013): Varianten der Altbausanierung in Berlin-Mitte und deren Auswirkungen auf betroffene Bewohner. Dissertation, Berlin: Technische Universität Berlin.

Schnur, Olaf (2012): »Nachbarschaft und Quartier«, in: Frank Eckardt (Hg.), Handbuch Stadtsoziologie, Wiesbaden: Springer VS, S. 449-474.

Schnur, Olaf/Drilling, Matthias/Niermann, Oliver (Hg.) (2014): Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsorte, Wiesbaden: Springer VS.

Schöffel, Joachim/Reutlinger, Christian/Lingg, Eva/Obkircher, Stefan/Nüssli, Rahel (2010): S5-Stadt. Kontur einer alltäglich gelebten Agglomeration, ETH Zürich, https://www.research-collection.ethz.ch/bitstream/handle/20.500.11850/152191/eth-1712-01.pdf vom 09.02.2011.

Schöning, Barbara/Kadi, Justin/Schipper, Sebastian (Hg.) (2017): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur, Bielefeld: transcript.

Schröer, Sebastian/Schulze, Heike (2010): »Grounded Theory«, in: Karin Bock/Ingrid Miethe (Hg.), Handbuch qualitative Methoden in der sozialen Arbeit, Opladen: Barbara Budrich, S. 277-288.

Schütze, Fritz (1983): »Biographieforschung und narratives Interview«, in: Neue Praxis 13(3), S. 283-293.

Schütze, Fritz (1984): »Kognitive Figuren des autobiographischen Stegreiferzählens«, in: Martin Kohli/Günther Robert (Hg.), Biographie und soziale Wirklichkeit. Neue Beiträge und Forschungsperspektiven, Stuttgart: Metzler, S. 78-117.

Schütze, Fritz (2016a): Das Konzept der Sozialen Welt Teil 1: Definition und historische Wurzeln, in: Michael Dick/Winfried Marotzki/Harald Mieg (Hg.),

Handbuch Professionsentwicklung, Bad Heilbrunn: Verlag Julius Kinkhardt, S. 74-88.

Schütze, Fritz (2016b): »Das Konzept der Sozialen Welt Teil 2: Theoretische Ausformung und Weiterentwicklung«, in: Michael Dick/Winfried Marotzki/Harald Mieg (Hg.), Handbuch Professionsentwicklung. Bad Heilbrunn: Verlag Julius Kinkhardt, S. 88-105.

Seifert, Alexander (2015): »Alter und Gentrifizierung. Sind ältere Menschen Benachteiligte der Gentrifizierung«, in: PlanerIn 4, S. 54-55.

Shaw, Kate S. (2008): »A Response to ›The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research‹«, in: International Journal of Urban and Regional Research 32(1), S. 192-194.

Shaw, Kate S./Hagemans, Iris W. (2015): »›Gentrification Without Displacement‹ and the Consequent Loss of Place: The Effects of Class Transition on Low-income Residents of Secure Housing in Gentrifying Areas«, in: International Journal of Urban and Regional Research 39(2), S. 323-341.

Sieverts, Thomas/Koch, Michael/Stein, Ursula/Steinbusch, Michael (Hg.) (2005): Zwischenstadt – Inzwischen Stadt? Entdecken, Begreifen, Verändern, Wuppertal: Müller + Busmann.

Slater, Tom (2006): »The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research«, in: International Journal of Urban and Regional Research 30(4), S. 737-757.

Smith, Neil (2008): »On ›The Eviction of Critical Perspectives‹«, in: International Journal of Urban and Regional Research 32(1), S. 195-197.

Speyer, Anja (2020): »Einen alten Baum verpflanzt man nicht!«. (Drohender) Wohnungsverlust im Münchner Süden: Eine explorative Studie über die Handlungs- und Bleibestrategien von MieterInnen, die in den Stadtteilen Ober- und Untergiesing von Verdrängungen betroffen sind. Unveröffentlichte Masterarbeit, Universität Innsbruck.

Stadt Zürich Präsidialdepartement (2020): Immer mehr Kündigungen bei Umbauten, Zürich, https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2017-09-14_Immer-mehr-Kuendigungen-bei-Umbauten.html vom 11.05.2022.

Steinke, Ines (2008): »Gütekriterien qualitativer Forschung«, in: Uwe Flick/Ernst von Kardorff/Ines Steinke (Hg.), Qualitative Forschung. Ein Handbuch, Reinbek bei Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag, S. 319-331.

Stelling, Anke (2019): Schäfchen im Trockenen. Roman, Berlin: Verbrecher Verlag.

Strauss, Anselm L. (1993): Continual permutations of action, New York: De Gruyter.

Strauss, Anselm L./Corbin, Juliet (1996): Grounded Theory. Grundlagen qualitativer Sozialforschung, Weinheim: Beltz Psychologie Verlags Union.

Strübing, Jörg (2008): Grounded Theory. Zur sozialtheoretischen und epistemologischen Fundierung des Verfahrens der empirisch begründeten Theoriebildung, Wiesbaden: Springer VS.

Strübing, Jörg (2010): »Grounded Theory. Ein pragmatischer Forschungsstil für die Sozialwissenschaften«, in: Sabine Maschke/Ludwig Stecher (Hg.), Enzyklopädie Erziehungswissenschaft Online – EEO. Fachgebiet: Methoden der empirischen erziehungswissenschaftlichen Forschung, Wissenschaftstheoretische Grundlagen, Methodologie, Weinheim/München: Beltz Juventa, S. 1-38.

Thalmann, Philippe (2002): »Grundzüge und aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarktes in der Schweiz«, in: André Odermatt/Joris E. Van Wezemael (Hg.), Geographische Wohnungsmarktforschung, Zürich: Geographisches Institut der Universität Zürich, S. 71-82.

Thornberg, Robert/Charmaz, Kathy (2014): »Grounded Theory and Theoretical Coding«, in: Uwe Flick (Hg.), The SAGE Handbook of Qualitative Data Analysis, London: Sage, S. 153-169.

Tiefel, Sandra (2005): »Kodierung nach der Grounded Theory lern- und bildungstheoretisch modifiziert. Kodierungsleitlinien für die Analyse biographischen Lernens«, in: Zeitschrift für qualitative Bildungs-, Beratungs- und Sozialforschung 6(1), S. 65-84.

Tiefel, Sandra (2016): »Lebensbewältigung als Heuristik in qualitativen Forschungsdesigns«, in: John Litau/Andreas Walther/Annegret Warth/Sophie Wey (Hg.), Theorie und Forschung zur Lebensbewältigung. Methodologische Vergewisserungen und empirische Befunde, Weinheim/Basel: Beltz Juventa, S. 88-107.

Türkmen, Ceren (2015): »The Fabric of Communities in Struggle. Moralische Ökonomie, Alltagswissen & Migration in den Kämpfen um die soziale Stadt«, in: s u b \ u r b a n, zeitschrift für kritische stadtforschung 3(3), S. 125-136.

Üblacker, Jan (2022): Gentrification – eine Grundlegung, in: Christine Hannemann/Nicola Hilti/Christian Reutlinger (Hg.), Wohnen heute. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung, Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, S. 298-318.

Üblacker, Jan/Lukas, Tim (2019): »Keine Angst, es ist nur Gentrification? Soziale und ökonomische Ängste, Kriminalitätsfurcht und Verdrängungsdruck im Düsseldorfer Bahnhofsviertel«, in: s u b \ u r b a n, zeitschrift für kritische stadtforschung 7(1/2), S. 93-114.

UNO (2009): The Right to Adequate Housing. Fact Sheet No. 21(Rev. 1), Geneva, www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf vom 11.05.2022.

Valli, Chiara (2015): »A Sense of Displacement: Long-time Resident' Feelings of Displacement in Gentrifying Bushwick, New York«, in: International Journal of Urban and Regional Research 39(6), S. 1191-1208.

Valli, Chiara (2021): »Emotional displacement: misrecognition, symbolic violence, and loss of place«, in: Guy Baeten/Carina Listerborn/Maria Persdotter/Emil Pulli (Hg.), Housing Displacement, London: Routledge, S. 67-81.

Varady, David P./Walker, Carole C. (2000): »Vouchering out distressed subsidized developments: Does moving lead to improvements in housing and neighborhood conditions?«, in: Housing Policy Debate 11(1), S. 115-162.

Vogelpohl, Anne (2018): »Henri Lefebvres ›Recht auf Stadt‹ feministisch denken. Eine stadttheoretische Querverbindung von 1968 bis heute«, in: s u b \ u r b a n, zeitschrift für kritische stadtforschung 6(2/3), S. 149-157.

Vollmer, Lisa (2019a): »Der Gentrifizierungsbegriff in wohnungspolitischen Protesten. Kommentar zu Neil Smiths »Für eine Theorie der Gentrifizierung: ›Zurück in die Stadt‹ als Bewegung des Kapitals, nicht der Menschen« (2019 [1979])«, in: s u b \ u r b a n, zeitschrift für kritische stadtforschung 7(3), S. 113-118.

Vollmer, Lisa (2019b): Mieter_innenbewegungen in Berlin und New York. Die Formierung politischer Kollektivität, Wiesbaden: Springer VS.

Wanner, Philippe (2017): Wohnsitzwechsel aus wirtschaftlichen Gründen? Analyse der Wohnmobilität in sechs Agglomerationen, Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen BWO.

Weber, Max (1972): Wirtschaft und Gesellschaft, Tübingen: Mohr.

Weber, Max (1984): Soziologische Grundbegriffe (= UTB, Band 541), Tübingen: Mohr.

Wehrheim, Jan (2012): Die überwachte Stadt. Sicherheit, Segregation und Ausgrenzung, Opladen Germany: Budrich.

Werlen, Benno (2015): »Praktiken der Welt-Bindung: gesellschaftliche Raumverhältnisse als trans-disziplinäres Forschungsfeld«, in: Europa Regional 21.2013 (2015) 1-2, S. 83-92.

Werlen, Benno/Reutlinger, Christian (2019): »Sozialgeographie«, in: Fabian Kessl/Christian Reutlinger (Hg.), Handbuch Sozialraum. Grundlagen für den Bildungs- und Sozialbereich, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 23-44.

Wießner, Reinhard (1990): »Soziale und strukturelle Folgen von Modernisierungen in innenstadtnahen Gebieten«, in: Jörg Blasius/Jens S. Dangschat (Hg.), Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Frankfurt a.M./New York: Campus, S. 301-324.

Wiezorek, Christine (2016): »Bewältigung. Bildung. Sozialisation? Zur sozialpädagogischen Perspektivierung von Praktiken und Prozessen der Lebensgestaltung. Ein Kommentar«, in: John Litau/Andreas Walther/Annegret Warth/Sophie Wey (Hg.), Theorie und Forschung zur Lebensbewältigung. Methodologische Vergewisserungen und empirische Befunde, Weinheim/Basel: Beltz Juventa, S. 181-202.

WBG Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2018): Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz. Ein Gewinn für die ganze Gesellschaft, Bern, https://www.wbg-schweiz.ch/data/wbg-broschuere-der-gemeinnuetzige_wohnungsbau_de-web_5311.pdf vom 11.05.2022.

Witzel, Andreas (2000): »Das problemzentrierte Interview«, in: Forum Qualitative Sozialforschung 1(1), https://www.qualitative-research.net/index.php/fqs/article/view/1132/2519 vom 22.03.2021.

Woodthorpe, Kate (2007): »My life after death. Connecting the field, the findings and the feelings«, in: Anthropology Matters 9(1), S. 1-11.

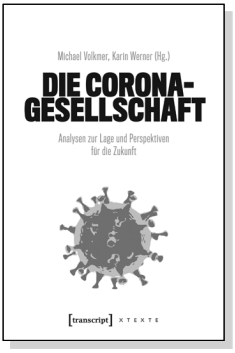
Wüstenrot Stiftung (Hg.) (2019): Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin, Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.

Zhang, Zhao/He, Shenjing (2018): »Gentrification-induced displacement«, in: Loretta Lees/Martin Phillips (Hg.), Handbook of gentrification studies, Cheltenham/UK/Northampton/MA/USA: Edward Elgar Publishing, S. 134-151.

Zifonun, Dariuš (2016): Versionen. Soziologie sozialer Welten. Weinheim/München: Beltz Juventa.

Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) (2019): Zusammenhang zwischen Einkommens- und Energiearmut sowie die Folgen energetischer Sanierungen für vulnerable Gruppen. Eine qualitative Analyse, Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen.

Soziologie



Michael Volkmer, Karin Werner (Hg.)

Die Corona-Gesellschaft

Analysen zur Lage und Perspektiven für die Zukunft

2020, 432 S., kart., 2 SW-Abbildungen
24,50 € (DE), 978-3-8376-5432-5
E-Book:
PDF: 21,99 € (DE), ISBN 978-3-8394-5432-9
EPUB: 21,99 € (DE), ISBN 978-3-7328-5432-5

Vera Hofmann, Johannes Euler, Linus Zurmühlen, Silke Helfrich

Commoning Art –
Die transformativen Potenziale von Commons in der Kunst

Juli 2022, 124 S., kart
19,50 € (DE), 978-3-8376-6404-1
E-Book: kostenlos erhältlich als Open-Access-Publikation
PDF: ISBN 978-3-8394-6404-5

Kerstin Jürgens

Mit Soziologie in den Beruf

Eine Handreichung

2021, 160 S., kart.
18,00 € (DE), 978-3-8376-5934-4
E-Book:
PDF: 17,99 € (DE), ISBN 978-3-8394-5934-8

Leseproben, weitere Informationen und Bestellmöglichkeiten finden Sie unter www.transcript-verlag.de

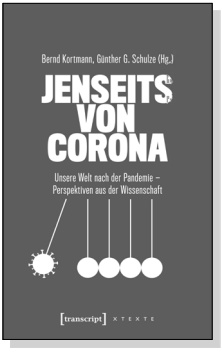
Soziologie

Gabriele Winker
Solidarische Care-Ökonomie
Revolutionäre Realpolitik für Care und Klima

2021, 216 S., kart.
15,00 € (DE), 978-3-8376-5463-9
E-Book:
PDF: 12,99 € (DE), ISBN 978-3-8394-5463-3

Wolfgang Bonß, Oliver Dimbath, Andrea Maurer, Helga Pelizäus, Michael Schmid
Gesellschaftstheorie
Eine Einführung

2021, 344 S., kart.
25,00 € (DE), 978-3-8376-4028-1
E-Book:
PDF: 24,99 € (DE), ISBN 978-3-8394-4028-5



Bernd Kortmann, Günther G. Schulze (Hg.)
Jenseits von Corona
Unsere Welt nach der Pandemie – Perspektiven aus der Wissenschaft

2020, 320 S., Klappbroschur, 1 SW-Abbildung
22,50 € (DE), 978-3-8376-5517-9
E-Book:
PDF: 19,99 € (DE), ISBN 978-3-8394-5517-3
EPUB: 19,99 € (DE), ISBN 978-3-7328-5517-9

Leseproben, weitere Informationen und Bestellmöglichkeiten finden Sie unter www.transcript-verlag.de