

Perspektive: Wohnungsverlust – Untersuchung zur sozialen Seite baulich-planerischer Strategien

Christian Reutlinger · Heidi Furrer · Nicola Hilti · Eva Lingg ·
Miriam Meuth · Patricia Roth

Online publiziert: 22. Mai 2019
© Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2019

Zusammenfassung Das an der FHS St. Gallen angesiedelte Forschungsprojekt „Bewältigung von drohendem Wohnungsverlust – die soziale Seite gebietsbezogener baulich-planerischer Strategien (WOHNSOG)“ (Laufzeit 2017 bis 2020) widmet sich der Frage, wie Mieter*innen mit einem bevorstehenden oder bereits erlebten Wohnungsverlust umgehen. Als Fallstudien werden drei Siedlungen, die mittels baulicher Massnahmen „aufgewertet“ werden, ausgewählt, und die Mieter*innenperspektive mit einem qualitativen Forschungszugang rekonstruiert. Mit dieser bislang kaum systematisch erforschten „sozialen Seite“ gebietsbezogener baulich-planerischer Strategien sollen Grundlagen für sozialarbeiterische Unterstützungsangebote für Menschen in prekären Wohnsituationen erarbeitet werden. Darüber hinaus gilt es, sozialpolitische Konsequenzen zu formulieren, welche in eine (sozialere) Wohnungspolitik münden. In sozialräumlicher Hinsicht wird schließlich ein Beitrag zu der in der Schweiz noch jungen Forschung rund um bauliche Verdichtung, Gentrifizierung und Siedlungsentwicklung geleistet.

Prof. Dr. C. Reutlinger (✉) · H. Furrer · Dr. N. Hilti · Dr. E. Lingg · Dr. M. Meuth · P. Roth, M.Sc.
Institut für Soziale Arbeit und Räume, Hochschule für Angewandte Wissenschaften St. Gallen,
Rosenbergstrasse 59, 9001 St. Gallen, Schweiz
E-Mail: christian.reutlinger@fhsg.ch

H. Furrer
E-Mail: heidi.furrer@fhsg.ch

Dr. N. Hilti
E-Mail: nicola.hilti@fhsg.ch

Dr. E. Lingg
E-Mail: eva.lingg@fhsg.ch

Dr. M. Meuth
E-Mail: miriam.meuth@fhsg.ch

P. Roth, M.Sc.
E-Mail: patricia.roth@fhsg.ch

Schlüsselwörter Wohnen · Stadtentwicklung · Bauliche Verdichtung · Gentrifizierung · Nachbarschaften

(Potential) Loss of Home—A Study on Social Aspects of Area-based Structural Planning Strategies

Abstract The research project “Coping with impending loss of home. The social aspect of area-based structural planning strategies” conducted at FHS St. Gallen (project term 2017 to 2020) addresses the question of how tenants cope with a forthcoming or already experienced loss of home. The project chooses three case studies of residential areas, which are “upgraded” by structural means, and reconstructs the perspective of tenants through a qualitative research approach. With focus on these hardly systematically researched “social aspects” of area-based structural planning strategies, it aims at elaborating a basis for social work offers of support for people in precarious housing situations. Furthermore, socio-political consequences culminating in a (more social) housing policy are to be formulated. From a socio-spatial point of view, the project provides a contribution to the research area of building densification, gentrification and housing development largely still unexplored in Switzerland.

Keywords Housing issue · Urban development · Building densification · Gentrification · Neighbourhoods

1 Problemstellung und Forschungsstand

Die Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums ist als Menschenrecht universell verankert und gleichwohl keine Selbstverständlichkeit – so auch nicht in der Schweiz, wo rund 21 % der Wohnbevölkerung ungenügend wohnraumversorgt sind (Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) und Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) 2015). Als besonders problematisch wird vor allem die wohnungsmarktlche Benachteiligung spezifischer Gruppen eingestuft: einkommensschwache und/oder kinderreiche, aber auch junge Haushalte, Alleinerziehende, Arbeitslose, Ausländer*innen, Senior*innen sowie mitunter auch sozial diskriminierte Gruppen wie Geflüchtete, Menschen mit Beeinträchtigung oder psychisch kranke Menschen (Häußermann und Siebel 2000). Gleichzeitig verweisen aktuelle Studien (Holm 2014; Wehrheim 2012) darauf, dass immer häufiger sozio-ökonomische Faktoren für Verdrängung und Wohnungsverlust ausschlaggebend sind und davon zunehmend auch Personen bedroht sind, die nicht spezifischen Risikogruppen zuordenbar sind. Wohnraumversorgung und Benachteiligung am Wohnungsmarkt werden damit als zentrale gesellschaftliche Probleme auf die Tagesordnung gehoben (Holm et al. 2015), was auch in der aktuellen medialen wie auch wissenschaftlichen Thematisierung der Wohnfrage oder Wohnungsfrage deutlich wird (Martel 2018; Rohrbeck und Rohwetter 2018).

Diese Entwicklungen haben nun auch für die Soziale Arbeit zur Konsequenz, dass sie sich nicht mehr nur auf ihre klassischen Zielgruppen, wie Obdachlose oder andere unter prekären Verhältnissen lebende Personen und ihre Problemlagen fo-

kussieren kann, sondern sich grundlegend mit Wohnen als existenziellem Thema befassen muss (Reutlinger 2017). Die systematische Auseinandersetzung mit Wohnen in der Sozialen Arbeit steht allerdings noch am Anfang – insbesondere mit der Frage, welches die praktischen Konsequenzen sind, wenn potenziell erweiterte Personengruppen als Adressat*innen Unterstützungsleistungen in Anspruch nehmen. Jetzt schon zeichnet sich ab, dass eine individualisierte Perspektive lediglich an den Symptomen, nicht aber an den strukturellen gesellschaftlichen Wurzeln ansetzt. Deshalb gilt es, die Wohnfrage als strukturelles Gesellschaftsproblem zu thematisieren, welches sozialpolitische Antworten erfordert (Reutlinger 2018) – auch von Seiten der Sozialen Arbeit, welche als „Teil des stadt- und wohnungspolitischen Stadtgefüges“ (Knabe 2016, S. 652f.) Wohnen mitgestaltet.

Die dynamische, Ausgrenzungen produzierende Wohnungsmarktentwicklung steht in der Schweiz auch im Kontext der vor wenigen Jahren revidierten nationalen Raumentwicklungsstrategie, gemäss derer sämtliche Gemeinden dazu angehalten sind, Siedlungsgebiete mittels baulicher Verdichtung kompakt zu halten und der Zersiedelung Einhalt zu gebieten. Durch diesen Paradigmenwechsel in der Raumplanung in Richtung „Siedlungsentwicklung nach innen“ entstehen aktuell eine Vielzahl gebietsbezogener baulich-planerischer Strategien, die zum Ziel haben, Siedlungsentwicklungen auf bestimmte Gebiete zu fokussieren und damit die nationalen Ziele auf den Boden der Gemeinden zu bringen. Diese Strategien verteuern den Wohnraum in der Regel, sodass er für die ansässigen Mieter*innen oftmals nicht mehr bezahlbar ist und sie sich eine andere Wohnung suchen müssen (Rérat et al. 2010; UNO 2009). Zudem legitimiert eine Totalsanierung, die bestehenden Mietverhältnisse zu kündigen und trägt damit aktiv zur Verdrängung der bisherigen, teilweise langjährigen Mieterschaft bei.

Prozesse baulicher Aufwertung, verbunden mit steigenden Wohnungspreisen und dem Wechsel von einer statusniedrigen zu einer statushöheren Bewohnerschaft, werden in der internationalen Stadtforschung als Gentrifizierung bezeichnet (Holm 2010). Bisher lag der Fokus der Gentrifizierungsforschung stark auf den Perspektiven verschiedener Akteur*innen und den von ihnen angetriebenen und gesteuerten Prozessen, zum Beispiel der städtischen Verwaltungen, der Investor*innen, der neu zuziehenden Bewohner*innengruppen (Helbrecht 2016; Rérat et al. 2010) oder den sozialen Protestbewegungen (Gestring et al. 2014). Wenig thematisiert wird hingegen die Perspektive der von Verdrängung bedrohten bzw. betroffenen Bewohner*innen. Insbesondere über deren Umgang mit dem drohenden Wohnungsverlust liegt bislang ebenso wenig Wissen vor (Paton 2014), wie zu weiträumigen sozialen Auswirkungen, wie etwa Veränderungen der Nachbarschaften.

2 Forschungsziele, Forschungsdesign und methodisches Vorgehen

Dieser bisher vernachlässigten Perspektive widmet sich aktuell das vom Schweizerischen Nationalfonds (SNF) finanzierte Forschungsprojekt mit dem Titel „Bewältigung von drohendem Wohnungsverlust – die soziale Seite gebietsbezogener baulich-planerischer Strategien (WOHNSOG)“. Für die Fallstudien wurden drei Siedlungen ausgewählt, in welchen großflächige Sanierungen oder Ersatzneubautä-

tigkeiten anstehen und in denen die Mieter*innen bereits mit der „Entmietung“ (ein geläufiger Begriff der Eigentümerschaften und Verwaltungen) konfrontiert sind. Die Datengrundlage bilden offene, stark narrativ gehaltene Leitfadeninterviews mit Mieter*innen sowie Begehungen und Beobachtungen in den Siedlungen vor Ort. Die Analyse der Daten orientiert sich an den methodischen und forschungspraktischen Zugängen der Grounded Theory, speziell dem handlungstheoretisch fundierten Kodierparadigma (Strauss und Corbin 1996). Für jede Fallstudie wird zudem ein Gebietsporträt erstellt, welches der Kontextualisierung der erhobenen Daten dient. Es beschreibt das konkrete Planungsverfahren, die involvierten Akteur*innen aus Eigentümerschaft, Hausverwaltung, Planung, Gemeinde und Sozialer Arbeit sowie die Wohnsituation in der Siedlung.

Der im Titel gesetzte Begriff der Bewältigung geht auf die Ausgangsthese des Projekts zurück, dass der (drohende) Wohnungsverlust als „kritische Lebenskonstellation“ im Sinne eines einschneidenden biografischen Umbruchs verstanden werden kann (Böhnisch 2008) und damit eine Bezugnahme auf das sozialpädagogische Bewältigungskonzept im Projekt naheliegt. Diese analytische Herangehensweise verleitet jedoch dazu, Bewältigung überall dort zu finden, wo sie gesucht wird. So zeigt sich insbesondere mit Blick auf unser bisheriges empirisches Datenmaterial, dass neben Bewältigung und der Frage nach dem Verlust beziehungsweise der Sicherstellung von Handlungsfähigkeit auch schlicht Formen des Umgangs mit Wohnungsverlust (ohne Beeinträchtigung der Handlungsfähigkeit) bestehen. Ein Innehalten und Zurücktreten von der Annahme, dass es bei dem fokussierten Gegenstand ausschließlich um Bewältigung geht, führte uns zu einer umformulierten und offeneren Fragestellung: Wie gehen Mieter*innen mit dem bevorstehenden oder bereits erlebten Wohnungsverlust um? Auf Basis der empirischen Ergebnisse wird dann analysiert, *ob* und wenn ja, *wie* es um Momente von Bewältigung geht (Meuth und Reutlinger 2019). Damit wird das Konzept der Lebensbewältigung weiterentwickelt und empirisch operationalisiert. Über die differenzierten Beschreibungen des Prozesses des Wohnungsverlusts und des Erlebens der „Entmietung“ werden zum einen Erkenntnisse auf der individuellen/psychosozialen Ebene erwartet, die wichtige Hinweise für Professionelle der Sozialen Arbeit im Tätigkeitsbereich des Wohnens und des Zusammenlebens liefern können. Zum anderen werden zentrale markt-, gesellschafts-, wohn- und raumpolitische Mechanismen deutlich – und bringen damit letztlich sowohl bekannte wie auch neue Dimensionen der Wohnfrage zum Ausdruck.

Literatur

- Böhnisch, L. (2008). *Sozialpädagogik der Lebensalter. Eine Einführung*. Bd. 5. Weinheim, München: Juventa.
- Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV), & Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) (2015). *Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen*. Forschungsbericht Nr. 15/15. Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV), & Bundesamt für Wohnungswesen (BWO): BSV.
- Gestring, N., Ruhne, R., & Wehrheim, J. (2014). *Stadt und soziale Bewegungen*. Wiesbaden: Springer VS.
- Häußermann, H., & Siebel, W. (2000). *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Bd. 2. Weinheim, München: Juventa.

- Helbrecht, I. (2016). *Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien*. Bielefeld: transcript.
- Holm, A. (2010). *Wir bleiben alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung* (1. Aufl.). Münster: Unrast.
- Holm, A. (2014). *Mietenwahnsinn. Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert*. München: Knaur.
- Holm, A., Rink, D., Schönig, B., & Gardemin, D. (2015). Städte unter Druck. Die Rückkehr der Wohnungsfrage. *Blätter für deutsche und internationale Politik*, 6, 69–79.
- Knabe, J. (2016). Wohnen und Wohnungspolitik als sozialraumbezogenes Handlungsfeld. In F. Kessl & C. Reutlinger (Hrsg.), *Handbuch Sozialraum*. Wiesbaden: Springer VS.
- Martel, A. (2018). *Ist Wohnen in der Schweiz zu teuer?* NZZ Online. <https://www.nzz.ch/wirtschaft/ist-wohnen-in-der-schweiz-zu-teuer-ld.1387579>. Zugegriffen: 18. Juli 2018.
- Meuth, M., & Reutlinger, C. (2019). Umgang mit einem (drohenden) Wohnungsverlust im Zuge von Verdrängungs- und Verdrängungsprozessen: zur Reichweite des Konzeptes Lebensbewältigung. In G. Stecklina & J. Wienforth (Hrsg.), *Lebensbewältigung – praktische Zugänge*. Weinheim, München: Juventa.
- Paton, K. (2014). *Gentrification. A Working-Class Perspective*. Farnham: Ashgate.
- Rérat, P., Söderström, O., Pigué, E., & Besson, R. (2010). From urban wastelands to new-build gentrification. The case of Swiss cities. In *Population, Space and Place, Special Issue „New forms of gentrification“* (S. 429–442).
- Reutlinger, C. (2017). Soziale Arbeit und Wohnen: Gefangen in einer funktional-industriekapitalistischen Raumordnung und darüber hinaus blind für Praktiken pädagogischer Ortsgestaltung? Eine sozialgeographische Spurensuche. In M. Meuth (Hrsg.), *Wohn-Räume und pädagogische Orte. Erziehungswissenschaftliche Zugänge zum Wohnen* (S. 59–95). Wiesbaden: Springer VS.
- Reutlinger, C. (2018). Die Wohnungsfrage revisited: einige Gedanken zu den sozialräumlichen Dimensionierungen des Wohnens. In B. Fontanellaz, C. Reutlinger & S. Stiehler (Hrsg.), *Soziale Arbeit und die Soziale Frage – Spurensuchen, Aktualitätsbezüge, Entwicklungspotentiale* (S. 51–72). Zürich: Seismo.
- Rohrbeck, F., & Rohwetter, M. (2018). *Rettet die Stadt!* Die Zeit online. <https://www.zeit.de/2018/03/immobilienpreise-investoren-hauser-wohnungen-mieten-anstieg/komplettansicht>. Zugegriffen: 18. Juli 2018.
- Strauss, A., & Corbin, J. (1996). *Grounded theory. Grundlagen qualitativer Sozialforschung*. Weinheim: Beltz.
- United Nations Organization (UNO) (2009). *The Right to Adequate Housing*, Fact Sheet No. 21 (Rev. 1). https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf. Zugegriffen: 18. Juli 2018.
- Wehrheim, J. (2012). *Die überwachte Stadt. Sicherheit, Segregation und Ausgrenzung* (3. Aufl.). Leverkusen: Barbara Budrich Verlag.