

Erleben und Umgang mit direkter Verdrängung

Qualitative Einsichten einer subjektorientierten Verdrängungsstudie

Fachtagung «Wohnen für Alle im Spannungsfeld von
Wohnungskrise und sozial verantwortlicher
Wohnraumversorgung» - 19.03.2024

Workshop 2: Verdrängung aus der Wohnung und dem Quartier

Dr. Miriam Meuth

Dozentin und Projektleiterin, Co-Programmleitung MAS Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung
Institut für Soziokulturelle Entwicklung

Soziale Arbeit

25. März 2024



Ablauf

- I. Hinführung zum Thema Innenentwicklung und direkte Verdrängung
- II. Zur subjektorientierten qualitativen Verdrängungsstudie in der Deutschschweiz
- III. Innenentwicklung anders gestalten/steuern

Teil I

Hinführung zum Thema Innenentwicklung und direkte Verdrängung



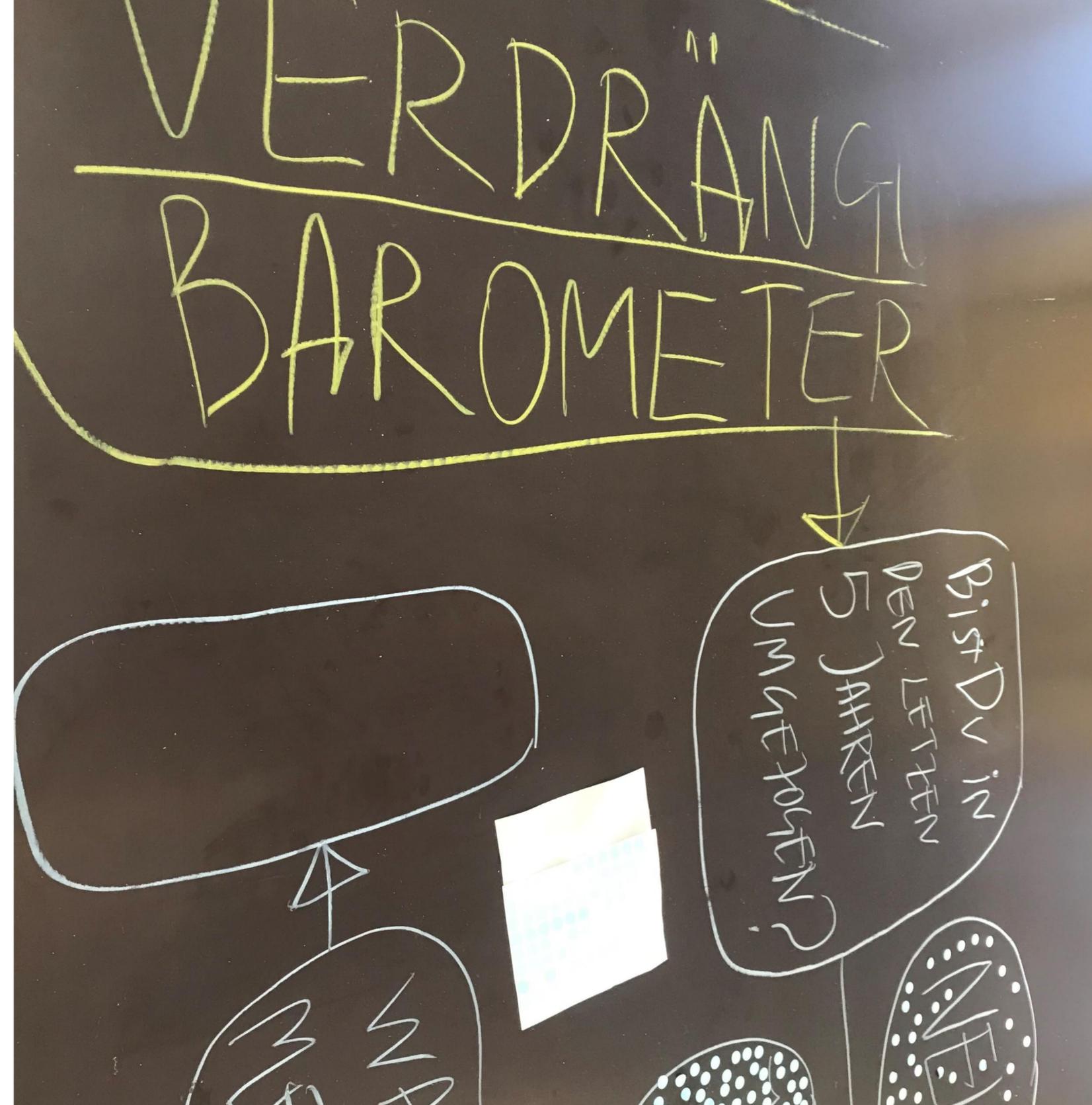
Raumplanungsgesetz (RPG) Schweiz - Revisionen



- Raumplanung (Art. 75, Bundesverfassung vom 18. April 1999)
 - zweckmässig
 - haushälterische Nutzung des Bodens
- Ausgangslage: Wachsende Bevölkerung in der Schweiz
- Begrenzte Bodenressourcen → hohe Relevanz von Innenentwicklung
- Revision des Raumplanungsgesetzes
 - 1. Revision (2014) - Innenentwicklung
 - 2. Revision (Ständerat stimmt der Vorlage zu/2022) – mehr Spielraum für Kantone
- Ziel/Auftrag: Zersiedelung stoppen

(Unvorhergesehene) Effekte von Verdichtung

- Auflagen zur Umsetzung des Ziels sind sehr gering
- Involvierte Akteur:innen
 - politische, öffentliche und private
 - z.T. mit verschiedenen Interessen, Zielen
- Zunehmend Kritik an Effekten dieser gebietsbezogenen, planerischen Strategien
- Kritik
 - Verdrängung
 - Zerstörung von gewachsenen Nachbarschaften
 - Verdichtung baulich aber nicht immer/zu wenig sozial
 - Praxis von sog. Leerkündigungen
 - Ersatzneubauten/Totalsanierung
 - Liegenschaften mit verhältnismässig günstigen Mieten werden ersetzt
 - Langjährige Mietverhältnisse (entsprechend niedrige Mieten) werden aufgehoben



Bauliche Verdichtung und Aufwertung sowie Verdrängung

- **Gesamtgesellschaftlicher Hintergrund:** Reurbanisierung und Finanzialisierung von Wohnen, angespannte Teilwohnungsmärkte
- **Konkrete Praxis:** Vermischung von Innenentwicklungszielen und Aufwertungsstrategien von renditeorientierten Investor:innen (angeheizt in Zeiten von niedrigen Zinsen) → Innenentwicklung wird zur Legitimation der renditeorientierten Aufwertungspraxis
- **Problem:** Hohe Boden- und Immobilienpreise → Banken, Bau/Immobilienunternehmen, Pensionskassen als die mächtigen Player in diesem Zusammenhang (Meuth/Reutlinger 2023, S. 14)
- **Ergebnis**
 - «business of densification» (Drebrunner et al 2020)
 - Wohnung nicht als Gebrauchswert sondern als Tauschwert (Holm 2011)
 - Aufwertung und Verdrängung ist immer miteinander verbunden (Kehrseite der Medaille) (Holm 2011)
 - soziale Ungleichheit wächst, strukturelle Folgen für Zusammenhalt

Direkte Verdrängung

- direct displacement (Marcuse 1985: 205)
- Die bisherigen Mieter*innen werden aufgrund der Wohnungskündigung innerhalb ganzer Liegenschaften oder Siedlungen zum Auszug bewegt. Die Haushaltsmitglieder können die Gründe für den Auszug nicht kontrollieren oder verhindern, sie werden seitens der Verwaltung damit konfrontiert und ihnen bleibt nur, irgendwie damit umzugehen (Grier/Grier 1980: 256).
- nicht personifiziertes, mehrdimensionales und prozessuales Verdrängungsverständnis (Meuth/Reutlinger 2021)



Teil II

Zur subjektorientierten qualitativen Verdrängungsstudie in der Deutschschweiz

Perspektiven auf und Umgang mit direkter Verdrängung



- **Studie:** Entmietet und verdrängt: Wie Mieter:innen ihren Wohnungsverlust erleben
- **Finanzierung:** Schweizerischer Nationalfonds (SNF) (Laufzeit: 2017 bis 2020)
- **Forschungsfrage:** Wie gehen (ehemalige) Mieter:innen mit dem bevorstehenden oder bereits erlebten Wohnungsverlust um? (Kontext: bauliche Verdichtung und Aufwertung)
- **Fallstudien:** drei exemplarische bauliche Verdichtungs- und Aufwertungsprojekte in der Deutschschweiz
- **Datenerhebung/Datenmaterial:** Gebietsportraits zu den Bauprojekten, stark narrative Leitfadeninterviews mit Mieter:innen, Beobachtungen vor Ort, Expert:inneninterviews mit zentralen Akteur:innen
- **Methodik und Methodologie:** Grounded Theory, insbes. Handlungstheoretisches Kodierparadigma
- **Projektteam:** Christian Reutlinger und Miriam Meuth (Co-Projektleitung), Mitarbeit: Heidi Furrer, Nicola Hilti, Eva Lingg, sowie phasenweise Patricia Roth und Anja Speyer

Diskursive
Rahmung der
Studie –
explosive
Gemengelage



Verdrängungsforschung aus Subjektperspektive

- Notwendigkeit einer kritischen
Verdrängungsforschung (Meuth/Reutlinger 2021)
 - Struktureller Blick auf Verdrängung
 - +
 - Perspektiven der Betroffenen
- Wichtig, damit Aufwertung stadtpolitisch nicht
verschönt wird (entgegen der Diskursverschiebung
im Feld der Gentrifizierung)

(Slater 2006; Holm 2013; Newmann/Wyly 2006;
Shaw 2008; Shaw/Hagemans 2015; Smith 2008)



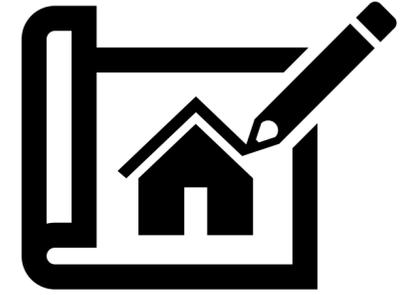
Einordnung der drei Fallstudien

Fall	Angespannter Wohnungsmarkt	„Leerkündigung“	Verdichtung nach innen	Aufwertung
<i>Wiesentalweg</i>	x	x	x	x
<i>Stadtpark</i>	x	x	x	x
<i>Bürgerstraße</i>	x	x		x

Verdichtete Ergebnisse

- Antworten auf Frage: Wie gehen (ehemalige) Mieter:innen mit dem bevorstehenden oder bereits erlebten Wohnungsverlust um?
 - Blick auf Perspektiven, Wahrnehmungen, Erleben der Verdrängten
 - Blick ihre auf Umgangsweisen damit
- Antworten sind bündelbar entlang dieser Themen (verdichtete Kategorien)
 - A) Erleben und Effekte der Wohnungskündigung
 - B) *Entmietetwerden*
 - C) Ereignisdeutungen

Die Folgenden Folien beziehen sich auf Inhalte aus Meuth/Reutlinger 2023, ebenso wie die Grafiken.



A) Kategorie: Erleben und Effekte der Kündigung

Dimension: Vorahnung und ungewisse Wohnsituation

„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*)

→es liegt in der Luft, Vorahnung

Dimension: Erleben im Augenblick der Kündigung

„Man ist nachher wie eine blutte [nackte] Schnecke, oder, das Häuschen wird einem weggerissen und du stehst mal da, blutt, nackt, und sehr verletztlich halt. Und man kann's auch fast nicht glauben.“ (Frau Neumann, *Bürgerstraße*)

→Gewaltakt

Dimension: Verlufterfahrung und erlebter Druck

„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*)

→sich unter Druck fühlen

Dimension: Unsicherheit über die zukünftige Wohnsituation/Effekte

„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*)

→Konkurrenz um Wohnungen

„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*)

→Brüchige Solidarität

B) Kategorie: *Entmietetwerden*

- Begriff ‚Entmietung‘ und das Phänomen Entmietetwerden
- „Entmietungsgesetz“ (Gesetz über Mietverhältnisse mit Juden) (30.4.1939 RGB)
- Etymologisch – Wandel des Begriffs
- *Entmietetwerden* als empirisch gegründeter Begriff/„Feldbegriff“
 - Beschreibt die Wahrnehmung von Mieter:innen des gesamten Prozesses und die Art und Weise, wie mit ihnen umgesprungen wurde während der erlebten Kündigungen/direkten Verdrängung.

Kategorie C

Nahräumliche Ein-/Entbettung

- Positive Betrachtung des Quartiers
- (Bedrohtes) Wir-Gefühl
- Wandel des Quartiers mindert Bleibewunsch
- Unterschiedliche Bedeutungen des Nahraums

Individuelle (Ohn-)Macht

- Ambivalenz des eigenen Engagements
- (Mangelnde/unbefriedigende) Handlungsalternativen
- Antizipierte Folgekosten aufgrund des Umzugs
- (Nicht-)Wissen über Ereignisse/Prozesse

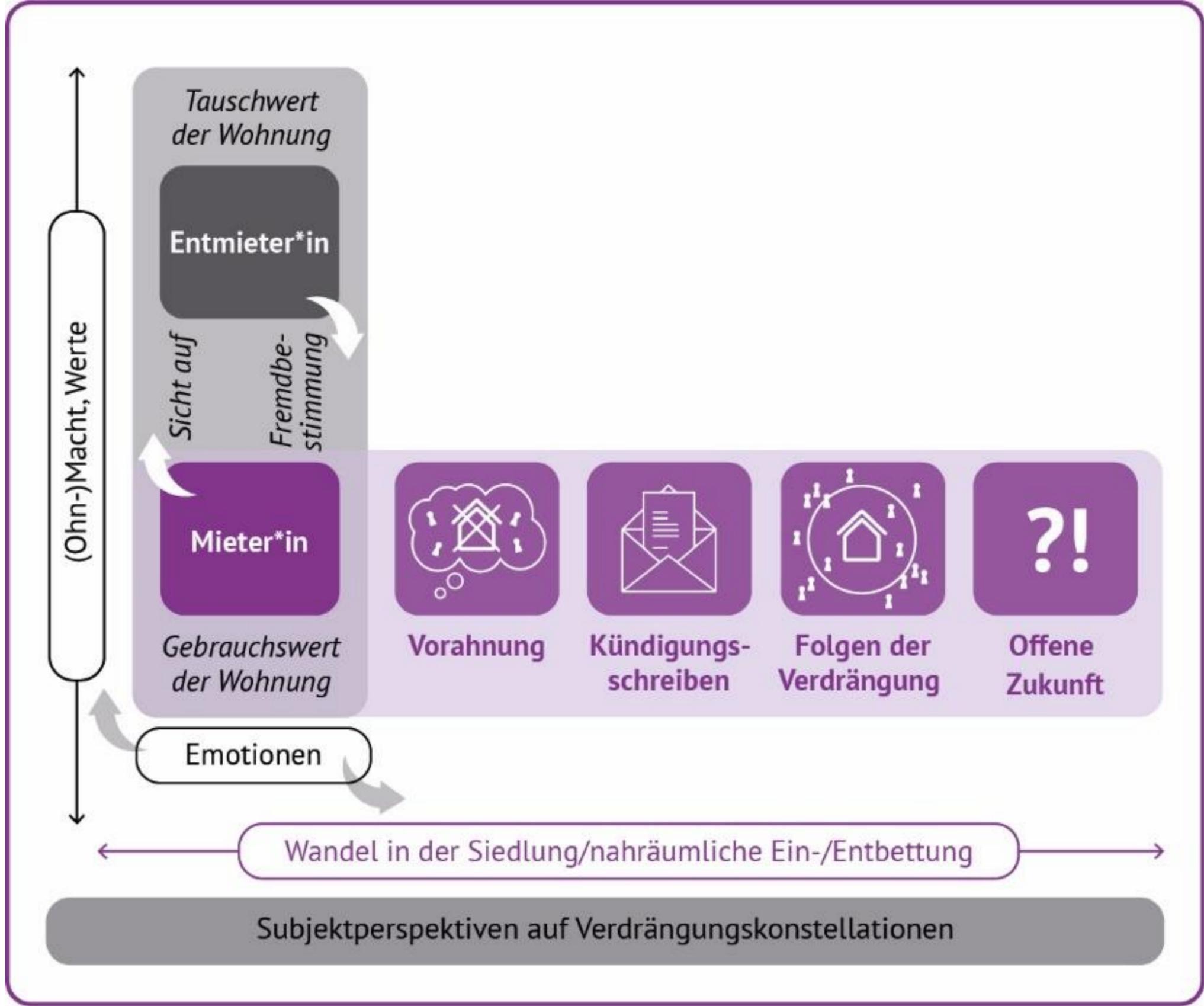
Ereignisdeutungen

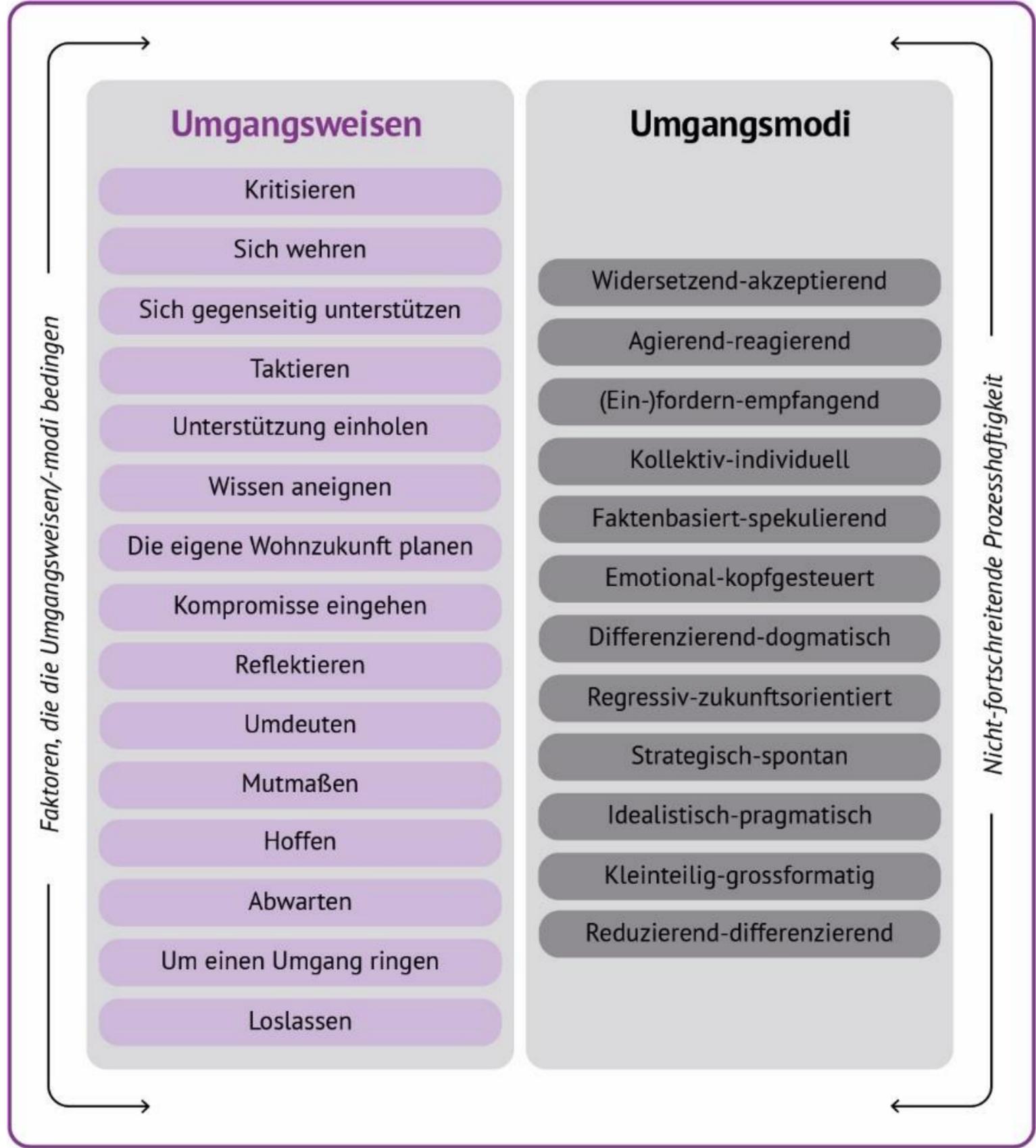
(Fehlende) Verantwortlichkeit

- Im Allgemeinen: Akteur*innen des Wohnungsmarktes
- Im Speziellen: auf Profit ausgerichtete Eigentümerschaften und Pensionskassen

Öffentliches und politisches (Des-)Interesse

- Schock
- Enttäuschung/Unverständnis
- (Fehlende) Unterstützung
- Solidarität unter Betroffenen und von Nicht-Betroffenen





Teil III

Innenentwicklung anders gestalten/steuern

Innenentwicklung – bewusst gestalten

- **Kritischen Diskurs und Datenlage stärken:** Diskussion erweitern um Fragen, wie Verdichtung sozial, ökologisch oder ökonomisch nachhaltig (Meuth/Reutlinger 2023, Debrunner 2024) sein kann
- **Steuerung und Massnahmen für eine andere Innenentwicklungspraxis**
 - Gemeinden können bei Arealentwicklungen Vorgaben machen
 - Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern: «good practice» Rotieren innerhalb des eigenen Bestandes
 - Nachhaltige Innenentwicklung – Fokus auf soziale Verdichtung, also reduzierter Ressourcenverbrauch pro Kopf (Debrunner/Hengstermann 2023)
 - Senkung des Boden-/Wohnflächenverbrauchs in m²
 - Reduktion der CO₂-Emissionen
 - effiziente Energie- und Materialnutzung

Aktive Bodenpolitik und Raumentwicklungsstrategie von Gemeinden

- Innenentwicklung ist eine Bodenfrage
- Gemeinden brauchen Strategien für Bodenpolitik und Raumentwicklung (Debrunner/Hengstermann 2023)
- Langfristige Steuerung, nicht reines Reagieren → setzt Strategie und Investition voraus
- öffentliche Hand muss hier als Akteurin aktiv werden (Debrunner/Hengstermann 2023)
 - kreativerer Umgang mit Bau- und Zonenordnungen
 - Mehrwertausgleich
 - Interdisziplinär

→ Nachhaltige Innenentwicklung muss interdisziplinär/intersektoral und sozialpolitisch konzipiert sein →
Verwobenheit von raumplanerischen, sozialen, ökologischen, wirtschaftlichen Fragen zusammen betrachten

Sozial angemessen und partizipativ gestaltete Innenentwicklung

Massnahmen jenseits von raumplanerischen Fragen, die renditeorientierten Missbrauch von Innenentwicklung erschweren

- Mietrecht stärken (CH im Vgl. schwaches Mietrecht)
- Grundsätzliche Frage: inwieweit lässt man renditeorientierten (globalen) Investor:innen freien Lauf – Frage politischer Steuerung
- Anreize schaffen für gute Innenentwicklungsprojekte

Leitfaden ko-evolutive **Innenentwicklungsprozesse** (Zurfluh et al. 2023)

- Trotz Spezifik von Innentwicklungsprozessen sind Muster erkennbar
- Komplexe Eigentümerstrukturen
- verschiedene Anspruchsgruppen
- Akzeptanz durch ko-evolutive Planung

Hochschule Luzern

Soziale Arbeit

Institut für Soziokulturelle Entwicklung

Dr. Miriam Meuth

Dozentin und Projektleiterin

T direkt +41 41 367 48 80

miriam.meuth@hslu.ch

Literaturverzeichnis

Debrunner, G. (2024). *The Business of Densification: Governing Land for Social Sustainability in Housing* (1st ed. 2024). Cham: Springer Nature Switzerland; Imprint Palgrave Macmillan.

Debrunner, G., & Hengstermann, A. H. (2023). Vier Thesen zur effektiven Umsetzung der Innenentwicklung in der Schweiz. *disP - The Planning Review*, 59(1), 86–97.

Grier, George/Grier, Eunice (1980): »Urban Displacement: A Reconnaissance«, in: Shirley B. Laska/Daphne Spain (Hg.), *Back to the City. Issues in Neighborhood Renovation*, New York: Pergamon Press, S. 252-268.

Holm, Andrej (2011): »Wohnung als Ware. Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung«, in: *Widersprüche* 31, S. 9-20.

Holm, Andrej (2013): *Wir bleiben alle! Gentrifizierung - Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung* (= Unrast transparent Soziale Krise, Band 2), Münster: Unrast.

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.

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 (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.

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.

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.

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.

Zurfluh, J./Sturm, U./Andreas, S./Näther, C./Jordi, T./Bodammer, A. (2023): *Leitfaden ko-evolutive Innenentwicklungs-Prozesse*. Luzern, Rapperswil: Hochschule Luzern; Ostschweizer Fachhochschule.