

Einblicke «Innenentwicklung und Aufwertung – Perspektiven verdrängter Mieter:innen»

Dr. Miriam Meuth
Dozentin und Projektleiterin
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)

Co-Programmleitung MAS Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung

miriam.meuth@hslu.ch

Soziale Arbeit

26. Juni 2023



Einblicke Veranstaltungsreihe der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit



- Einblicke in Projekte, Themen oder/und Weiterbildungsangebote
- Einblicke ermöglichen
 - Austausch unter Alumni und weiteren Interessierten
 - Vernetzung unterschiedliche Akteur:innen
 - Inhaltliche Auseinandersetzung und Diskussion zu aktuellen Themen
- Heute: Veranstaltung in Kooperation mit der Plattform GSR (Verein Plattform für Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung)

Programm

Entmietet und verdrängt: Wie Mieter:innen ihren Wohnungsverlust erleben

Dr. Miriam Meuth, Dozentin und Projektleiterin HSLU

Druck von unten: Ermächtigung von Mieter:innen für lebendige, vielfältige Siedlungsräume

Mario Stübi, Mitglied IG Stadtentwicklung, Präsident Mieterinnen- und Mieterverband LU NW OW UR, Mitinhaber OSRI AG

Zielkonflikte der Innenentwicklung und mögliche Massnahmen der Wohnraumpolitik

Sarah Grossenbacher, Co-Leiterin Stadtplanung, Stadt Luzern

Fragen und Diskussion

Apéro ab ca. 18 Uhr

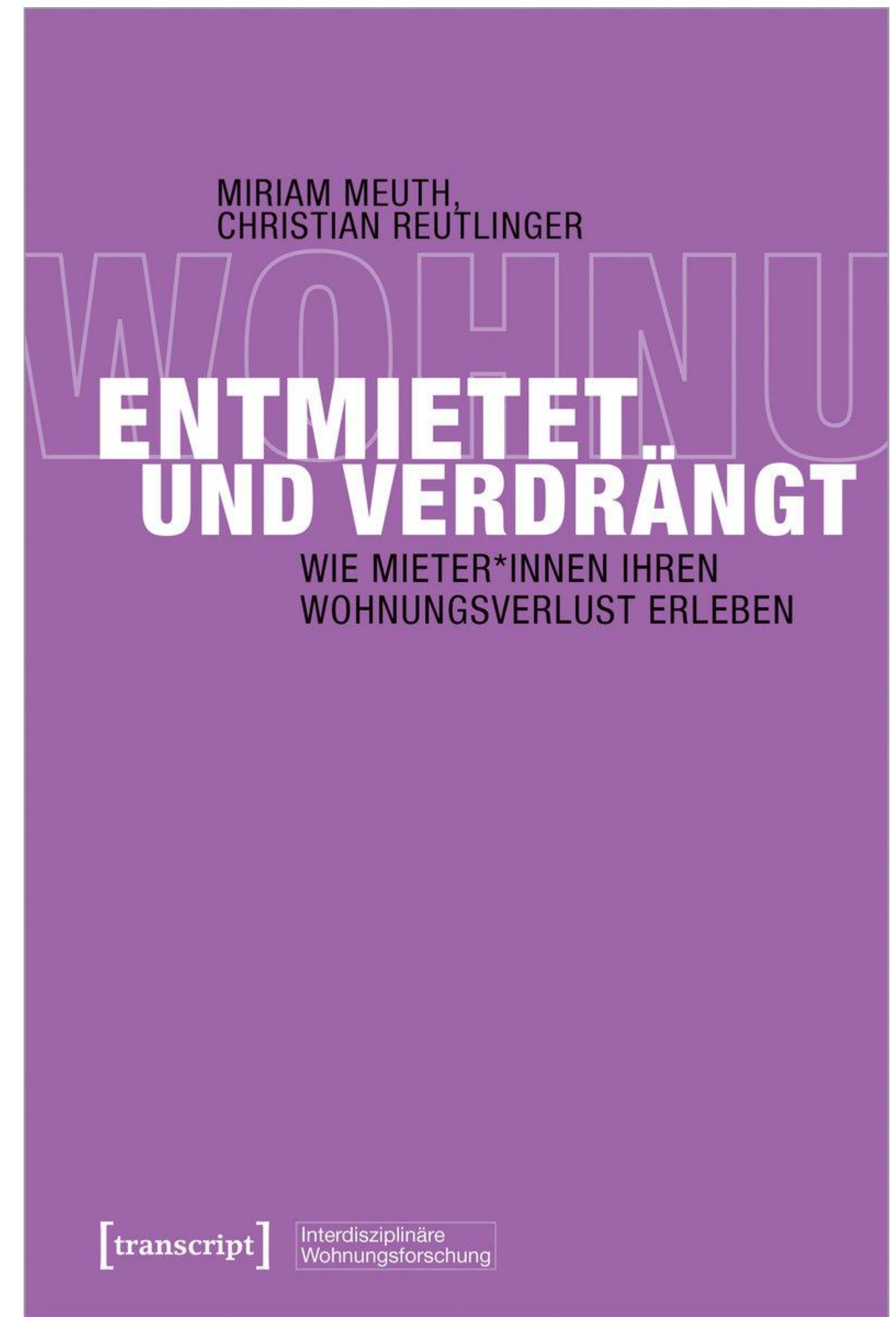


Entmietet und verdrängt: Wie Mieter:innen ihren Wohnungsverlust erleben

Einblicke aus einem qualitativen
Forschungsprojekt (WOHNSOG)

Dr. Miriam Meuth

Soziale Arbeit
26. Juni 2023



Eine immobilienwirtschaftliche Praxis die Schlagzeilen macht

„Der Livit-Vertreter [Livit ist eine Immobilienverwaltung, Anm. d. V.] überreichte uns die Kündigungen per 31. März 2020, 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‘ (Banz 2020b).



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
- Ziel/Auftrag: Zersiedelung stoppen

Innenentwicklung

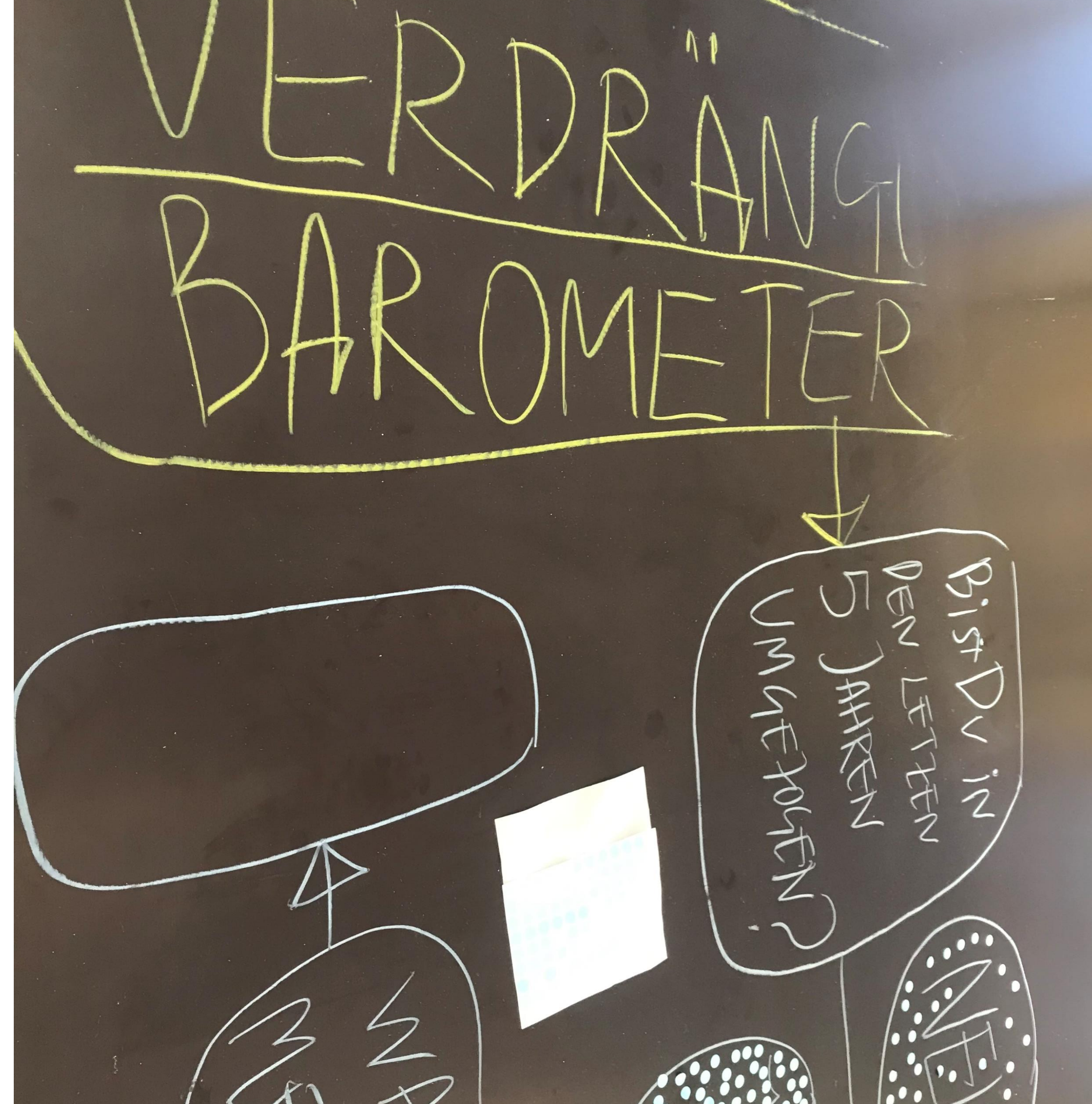
- Verdichtung
 - bauliche
 - soziale
- Zunächst: Baulücken, Brachen neu entwickeln
- Aktuelle Situation: Verdichten in komplexeren Konstellationen
- Trotz Spezifik von Verdichtungsprojekten sind Muster erkennbar – Leitfaden ko-evolutive Innenentwicklungsprozesse (Zurfluh et al. 2023)
- Involviert – heterogene Akteur:innen z.T. mit verschiedenen Interessen, Zielen

(Meuth/Reutlinger 2023, S. 13; ARE 2009; Kemper 2022, Roskamm 2022)



(Unvorhergesehene) Effekte des RPG

- Planerische Auflagen zur Umsetzung des Ziels – nicht sozial/ökologische - Problem
- Involviert – heterogene Akteur:innen
z.T. mit verschiedenen Interessen, Zielen
- Kritik an Effekten
 - Verdrängung von Mieter:innen (Lücken des Mietrechts)
 - Zerstörung von Nachbarschaften
 - Verdichtung baulich aber nicht immer/zu wenig sozial
 - 'Leerkündigungen'/Ersatzneubauten/Totalsanierung
 - günstiger Wohnraum wird ersetzt
 - langjährige Mietverhältnisse aufgehoben
- Deshalb: Diskussion erweitern wie kann Verdichtung «sozial, ökologisch oder ökonomisch nachhaltig» sein (Debrunner im Interview mit Bauer 2020)



Bauliche Verdichtung und Aufwertung

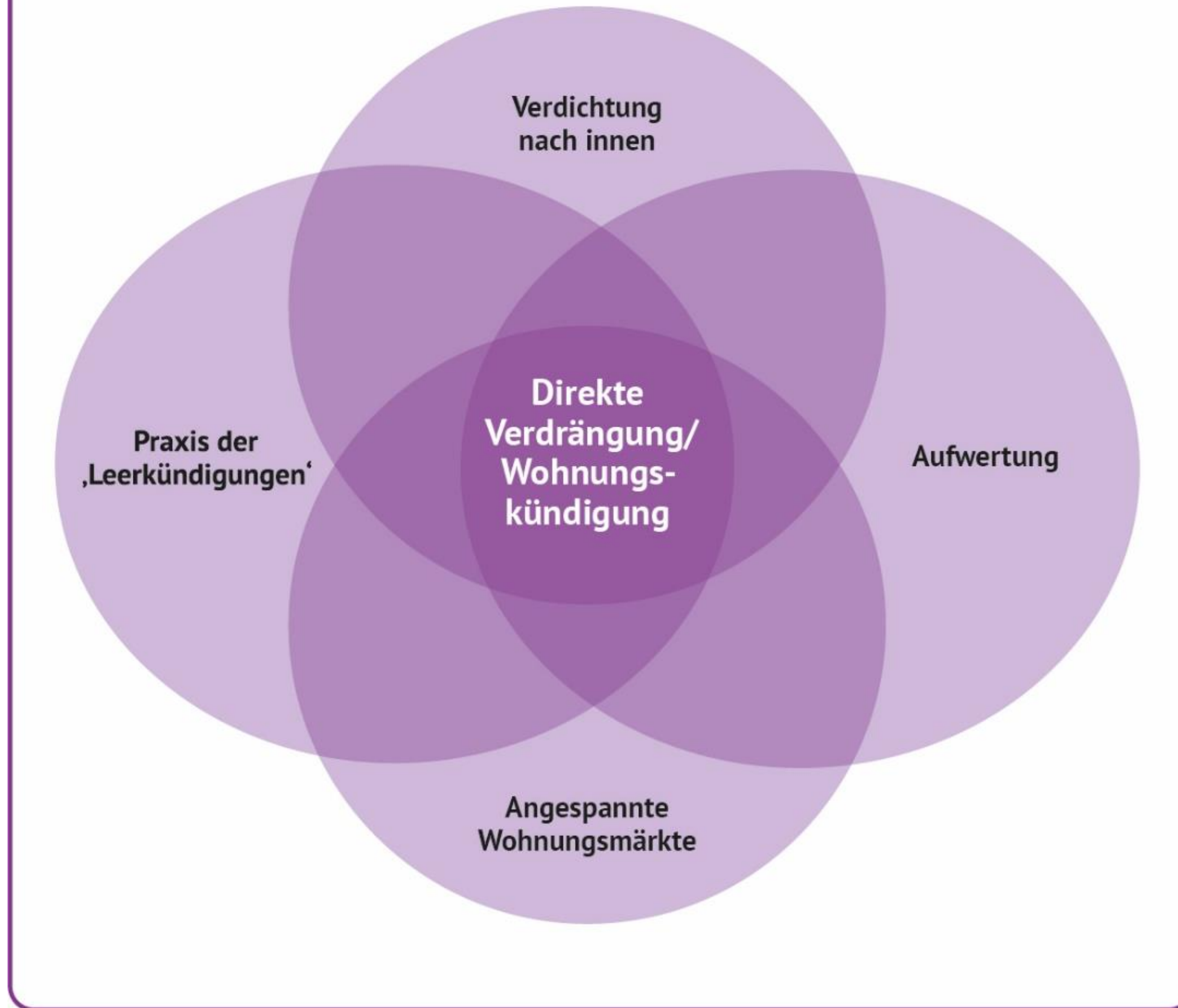
- Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten – Verdichtungsgeschehen – Verdrängungsprozesse (Meuth/Reutlinger 2023, S. 13) – Ziele werden vermischt
- Steigende Aktivitäten von renditeorientierten, institutionellen Investor:innen
- Politisch, planerische Strategie kann zur Legitimation der renditeorientierten Aufwertungspraxis werden
- «Verdichtung als Investitionspotenzial» (Bauer 2020, S. 11), «business of densification» (Debrunner et al 2020)
- Wohnung nicht als Gebrauchswert sondern als Tauschwert, «Wohnraumverwertung» (Holm 2012, S. 666)
- Z.T. ist Verdichtungspraxis damit Teil von Gentrifizierung (Aufwertung + Verdrängung)

WOHNSOG-Studie

- **Finanzierung:** Schweizerischer Nationalfonds (SNF, Grundlagenforschung) (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:** qualitativ, Grounded Theory
- **Projektteam:** Miriam Meuth und Christian Reutlinger (Co-Projektleitung), Mitarbeit: Heidi Furrer, Nicola Hilti, Eva Lingg, Patricia Roth

→folgende Grafiken sind aus Meuth/Reutlinger 2023

Diskursive
Rahmung der
Studie –
explosive
Gemengelage



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

Ergebnisse – Abstraktionsebenen

- 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
- 3 Kategorien – verdichtete Beschreibungen rund um ein Phänomen
 - A) Erleben und Effekte der Wohnungskündigung
 - B) *Entmietetwerden*
 - C) Ereignisdeutungen
- Kernsatz: Erleben des *Entmietetwerdens* als komplexer, machtvoller und widersprüchlicher Prozess zu Lasten der Mieter*innen.

Vorahnung und ungewisse Wohnsituation

- Beobachtung von Veränderungen
- Wahrnehmung von Gerüchten
- Ungewissheit und Unsicherheit
- Bauliche Verwahrlosung
- Wechsel der Eigentümerschaft

Erleben im Augenblick der Kündigung

- Kündigung erlebt als: Gewalt, innere Erschütterung, Verlust, Verunsicherung, Erleichterung
- Strukturmerkmale: z.B. zerstörend, irreversibel, fremdbestimmt
- Steht eng in Zusammenhang mit der Art und Weise des *Entmietetwerdens*

Erleben und Effekte der Wohnungskündigung

Ungewissheit über die zukünftige Wohnsituation

- Verlust von Materiellem, Sozialem und Emotional-Biografischem
- Beeinträchtigungen der Gesundheit
- Angst vor sozialem Abstieg
- Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt
- Brüchige Solidarität
- Vertrauensverlust

Verlusterfahrung und erlebter Druck

- Verlust von Orten und Dingen
- Verlust sozialer Beziehungen
- Verlust emotional-biografischer Aspekte
- Zeit- und Handlungsdruck
- Organisatorische, alltagspraktische und emotionale Folgen

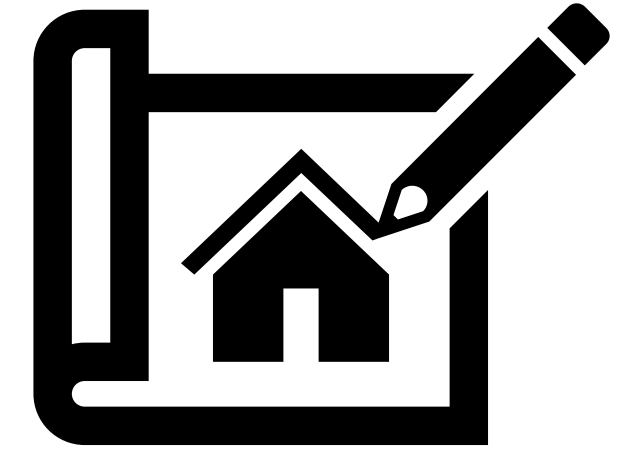
Vorahnung und ungewisse Wohnsituation

- Beobachtung von Veränderungen
- Wahrnehmung von Gerüchten
- Ungewissheit und Unsicherheit
- Bauliche Verwahrlosung
- Wechsel der Eigentümerschaft

Erleben im Augenblick der Kündigung

- Kündigung erlebt als: Gewalt, innere Erschütterung, Verlust, Verunsicherung, Erleichterung
- Strukturmerkmale: z.B. zerstörend, irreversibel, fremdbestimmt
- Steht eng in Zusammenhang mit der Art und Weise des *Entmietetwerdens*

Erleben und Effekte der Wohnungskündigung



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*)

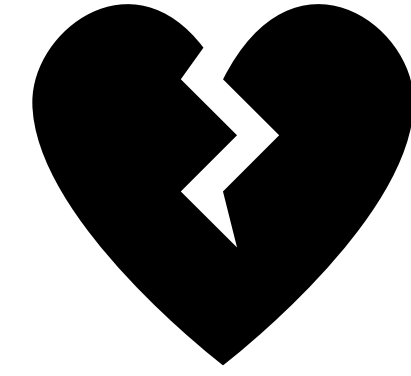
→es liegt in der Luft, Vorahnung

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

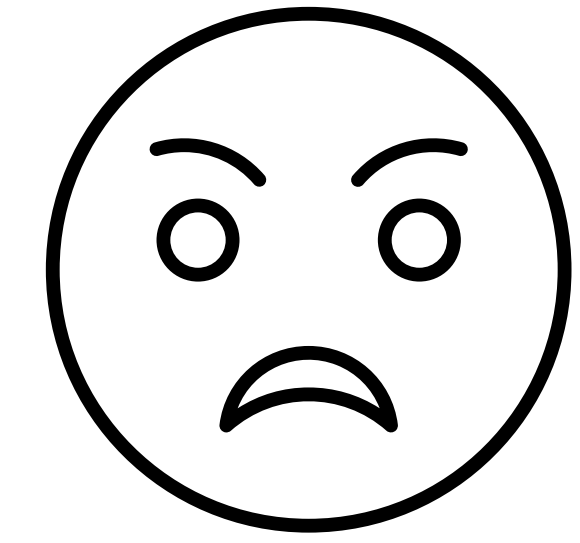
Dimension: Erleben im Augenblick der Kündigung



„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.“
(Frau Hauser, *Wiesentalweg*)

→ Innere Erschütterung

Dimension: Erleben im Augenblick der Kündigung



„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.“ (Frau Illic, Stadtpark)

→ Verunsicherung

Erleben und Effekte der Wohnungskündigung

Ungewissheit über die zukünftige Wohnsituation

- Verlust von Materiellem, Sozialem und Emotional-Biografischem
- Beeinträchtigungen der Gesundheit
- Angst vor sozialem Abstieg
- Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt
- Brüchige Solidarität
- Vertrauensverlust

Verlusterfahrung und erlebter Druck

- Verlust von Orten und Dingen
- Verlust sozialer Beziehungen
- Verlust emotional-biografischer Aspekte
- Zeit- und Handlungsdruck
- Organisatorische, alltagspraktische und emotionale Folgen

Dimension: Verlust Erfahrung und erlebter Druck

„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.“ (Frau Manser, *Wiesentalweg*)

→ hinter sich lassen müssen

„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

„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*)

→Gesundheit

„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. (...) 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*)

→Abstiegsangst/-erfahrung

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

Verhalten der Eigentümerschaften/ Verwaltungen

- Modus des Umspringens mit Mieter*innen („Objektstatus“, „Ware“)
- Als menschenunwürdig erlebte Renditeorientierung

Strategien der Eigentümerschaften/ Verwaltungen

- Personenbezogene Strategien (in die Enge treiben, taktieren mit Wissen und Zeit)
- Prozessbezogene Strategien (bauliche Verwahrlosung, radikale Kündigung)
- „Demokratisierungsverfahren“

Entmietetwerden

Ungewissheit über die zukünftige Wohnsituation

- Diffusität/Unklarheit der Bauplanung
- Offenheit
- Angst, Unsicherheit, viele Wegzüge

Wandel in der Siedlung

- Veränderte Bewohner*innenstruktur
- Mit Infrastruktur wird unsorgsam umgegangen
- Viele Mieter*innenwechsel, wachsende Anonymität

B) Kategorie: *Entmietetwerden*

- Begriff ‚Entmietung‘ problematisch
- „Entmietungsgesetz“ (Gesetz über Mietverhältnisse mit Juden) (30.4.1939 RGB)
- *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.

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

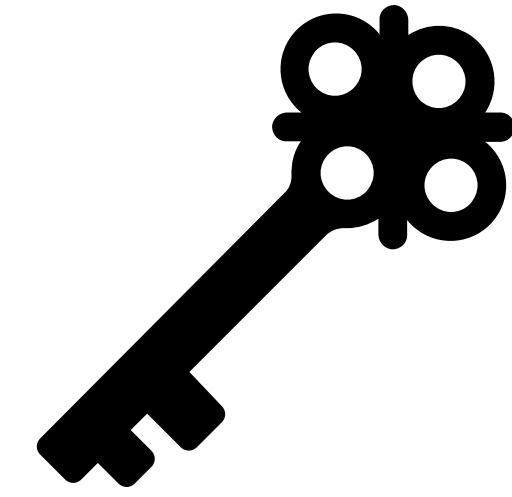
(Fehlende) Verantwortlichkeit

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

Öffentliches und politisches (Des-)Interesse

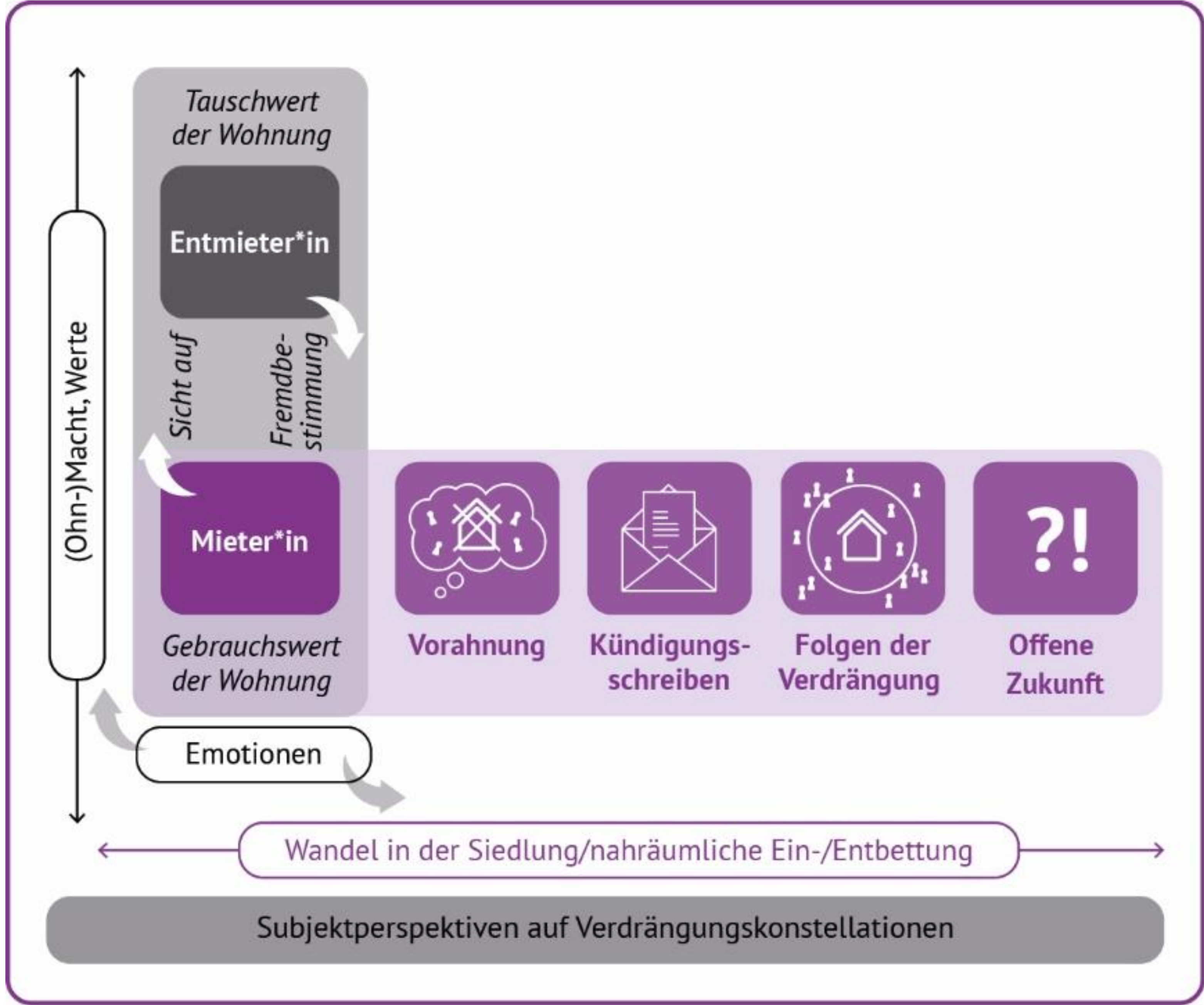
- Schock
- Enttäuschung/Unverständnis
- (Fehlende) Unterstützung
- Solidarität unter Betroffenen und von Nicht-Betroffenen

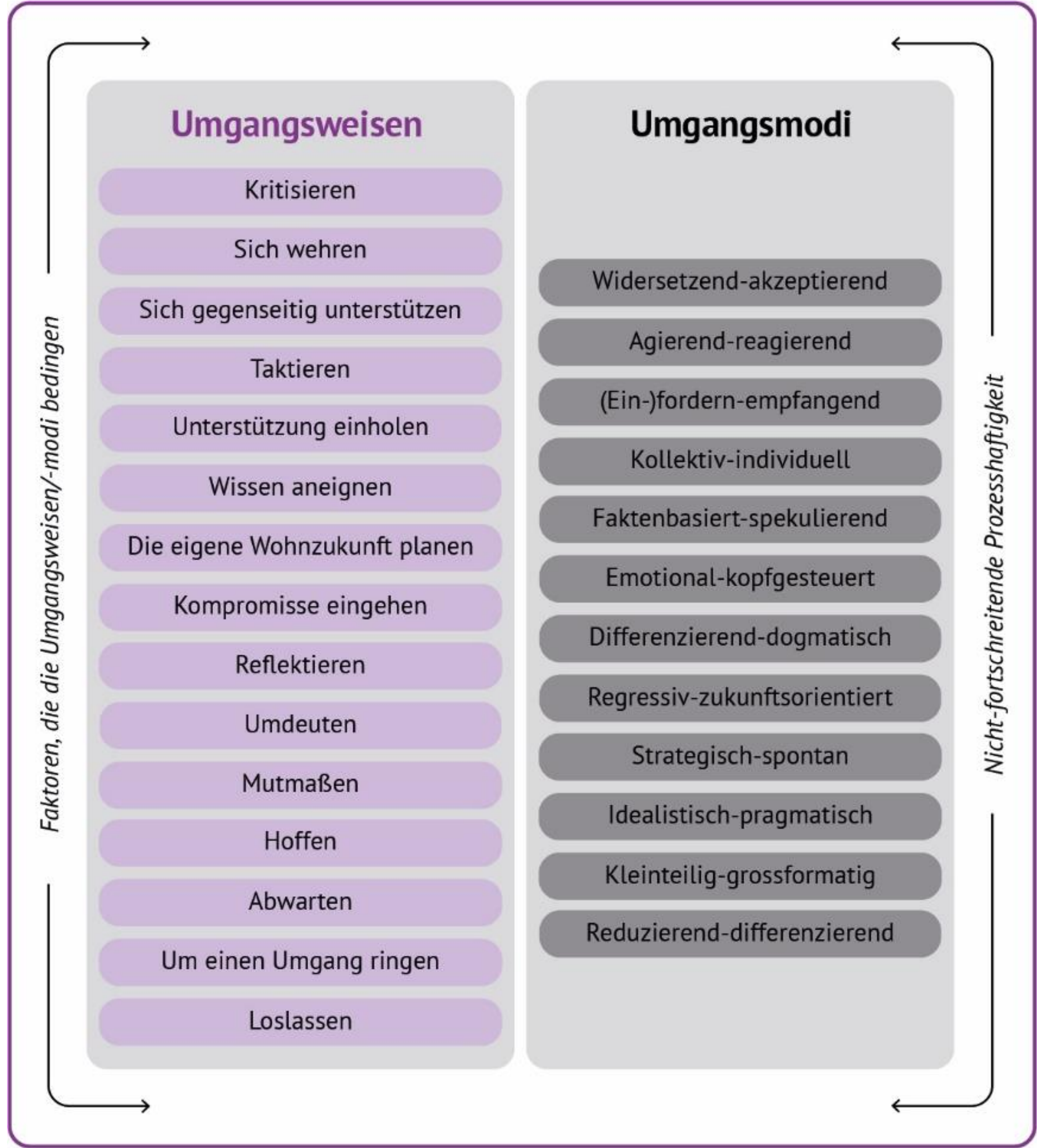
Ergebnisse – verdichtet in «Schlüsselkategorie»



«Erleben des Entmietetwerdens als komplexer, machtvoller und widersprüchlicher Prozess zulasten der Mieter*innen» (Meuth/Reutlinger 2023, S. 230)

- Antwort auf die leitende Fragestellung
- Zwei Modelle entwickelt
 - Modell zum Erleben der Verdrängung
 - Modell zum Umgang mit der Verdrängungserfahrung





Angaben zum Buch – Basis des Vortrages

Miriam Meuth/Christian Reutlinger (2023): Entmietet und verdrängt. Wie Mieter*innen ihren Wohnungsverlust erleben, Band 5 der Reihe Interdisziplinäre Wohnungsforschung, Bielefeld. transcript.

Beteiligt waren zudem Heidi Furrer , Nicola Hilti , Eva Lingg und Anja Speyer

Open Access Publikation, kostenlos als pdf/Download auf der Verlagsseite von transcript

Auch als E-Book und Print erhältlich

<https://www.transcript-verlag.de/search?sSearch=entmietet+und+verdr%C3%A4ngt>

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

Literatur

- Banz, Esther (Dirks, Sebast2020b): »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.
- Dirks, Sebastian/Kessl, Fabian/Lippelt, Meike (Hg.) (2016): Urbane Raum(re)produktion - Soziale Arbeit macht Stadt (= Raumproduktionen), Münster: Westfälisches Dampfboot.
- 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.
- Holm, Andrej (2013): Wir bleiben alle! Gentrifizierung - Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung (= Unrast transparent Soziale Krise, Band 2), Münster: Unrast.
- 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.
- 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.
- Miriam Meuth/Christian Reutlinger (2023): Entmietet und verdrängt. Wie Mieter*innen ihren Wohnungsverlust erleben, Band 5 der Reihe Interdisziplinäre Wohnungsforschung, Bielefeld. transcript.

Literatur Verdrängungsstudie

- 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.
- Meuth, Miriam/Reutlinger, Christian (2023): 'Entmietet' und verdrängt: wie Mieter:innen ihren Wohnungsverlust erleben. Bielefeld. Transcript (Reihe: Interdisziplinäre Wohnungsforschung), open access.
- 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. (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.
- 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.