

„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

Christian Reutlinger, Anja Speyer und Heidi Furrer

Beitrag zur Ad-hoc-Gruppe »Gentrifizierung – innenstadtnahe Wohnquartiere unter Spannung«

Hinführung

In der Schweiz hat im Jahr 2013 die Abstimmung über die Revision des Raumplanungsgesetzes, die im Folgejahr in Kraft getreten ist, dazu geführt, dass sich in der Raumplanung ein Paradigmenwechsel vollzogen hat, hin zu einer „Siedlungsentwicklung nach innen“ (Bundesamt für Raumentwicklung ARE 2017). Im Zuge dieser Veränderung setzen Eigentümer und Eigentümerinnen seit Jahren in städtischen Ballungszentren der Schweiz umfangreiche Gebäudesanierungen resp. Totalsanierungen oder Ersatzneubauten um. Derartige Projekte werden in der Regel von großen, professionellen Eigentümerschaften – wie Pensionskassen, Banken, Versicherungen und Immobilienunternehmen – in Auftrag gegeben, oft in Zusammenarbeit mit Unternehmen aus der Planungs- und Baubranche.¹ Die baulichen Maßnahmen verfolgen in der Regel unter dem Credo der Verdichtung den Zweck, eine Liegenschaft rentabel aufzuwerten oder durch einen Neubau zu ersetzen, und ermöglichen den Eigentümerschaften die (teilweise massive) Anhebung der Mietpreise. Damit die baulichen Maßnahmen ungehindert durchgeführt werden können und nach deren Abschluss eine zahlungskräftigere Klientel einziehen kann, werden den bisherigen Bewohnern und Bewohnerinnen häufig die Mietverhältnisse durch die Eigentümerschaft gekündigt. Die entsprechenden baulich-planerischen Strategien führen daher zu

¹ Rund 30 % der Schweizer Mietwohnungen gehören Pensionskassen, Versicherungen, Banken, Anlagefonds oder Stiftungen und knapp 7 % befinden sich in den Händen von Baufirmen und Immobiliengesellschaften. Ca. 50 % der Mietwohnungen gehören Privatpersonen. Wohnungsbaugenossenschaften besitzen nur einen marginalen Anteil von etwas mehr als 8 % und im Fall der öffentlichen Hand sind es 4 % (Bundesamt für Statistik 2020, Eigentübertyp der Mietwohnungen, <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.assetdetail.11967806.html>, Zugegriffen: 08.01.2021).

sogenannten Leerkündigungen ganzer Liegenschaften und lassen sich häufig im Kontext von Gentrifizierungsprozessen verorten (Blasius, Dangschat 1990; Kleinhans 2003; Kleinhans, van der Laan Bouma-Doff 2008).

Eine Zuspitzung dieser Entwicklungen zeigt sich exemplarisch an der Stadt Zürich, die sich durch ihren sehr angespannten und dynamischen Wohnungsmarkt und ihr starkes Bevölkerungswachstum auszeichnet. Im Zeitraum von 2008 bis 2010 führten rund ein Viertel der Wohnungsumbauten zu Leerkündigungen, zwischen den Jahren 2014 und 2016 stieg diese Quote fast um das Doppelte auf 46 % an. Andere Daten aus dem Jahr 2015 zeigen, dass in der Stadt Zürich bereits jeder zehnten Person die letzte Wohnung gekündigt wurde. Als Gründe gaben 37 % der Befragten den Umbau der Wohnung an, bei 22 % ließ sich die Kündigung auf den Abbruch des Wohnhauses zurückführen (Stadt Zürich 2017). Ein zusätzlicher Effekt von Umbauten ist die tendenzielle Verteuerung von Wohnraum. Die sinkende Leistbarkeit führt dazu, dass für Mieter und Mieterinnen bedrohliche Wohnsituationen entstehen. Angesichts der angespannten Wohnungsmärkte haben betroffene Personen große Probleme, angemessenen Wohnraum zu finden und stehen daher unter enormem Druck. Ungenügende Wohnraumversorgung, steigende Wohnkosten und mangelhafte Wohnsicherheit benachteiligen in der Schweiz nicht mehr nur vulnerable Gruppen mit niedrigen Haushaltseinkommen, zu denen u. a. Familien, Alleinerzieher und Alleinerzieherinnen, Rentner und Rentnerinnen, Arbeitsunfähige und Erwerbslose zählen können, sondern betreffen auch eine immer größere Anzahl von Haushalten der Mittelschicht (BSV und BWO 2015, S. 60). Die Kündigung eines Mietverhältnisses durch den Eigentümer oder die Eigentümerin führt dazu, dass ein Haushalt seine angestammte Wohnung verlassen muss und die Bewohner und Bewohnerinnen damit – im Sinne eines biografischen Umbruchs – in eine „kritische Lebenskonstellation“ geraten, mit der sie umgehen resp. die sie bewältigen müssen (Böhnisch 2008, S. 26). Diese Situation hat nichts mehr mit dem „Zügeln“² aus freien Stücken, z. B. aufgrund des Antritts einer neuen Arbeitsstelle, dem Beginn eines Studiums oder mit anderen biografisch bedingten Ereignissen, gemein. Für viele Betroffene bedeutet der erforderliche Auszug einen unausweichlichen Verlust der lokalen sozialen Netzwerke sowie der verorteten Wohngeschichte und zieht vielfach eine herausfordernde Suche nach leistbarem Wohnraum nach sich.

Wie Mieter und Mieterinnen mit der Kündigung und dem damit zusammenhängenden Verdrängungsprozess umgehen, stand im Zentrum eines Forschungsprojektes am IFSAR Institut für Soziale Arbeit und Räume der OST – Ostschweizer Fachhochschule in St. Gallen. Das vom Schweizerischen Nationalfonds geförderte Projekt „Entmietet und verdrängt werden – eine qualitative Studie zum Umgang mit einer Wohnungskündigung im Zuge von baulichen Aufwertungen und Verdichtungen“ (Akronym: WOHNSOG³) wurde von einem interdisziplinären Team im Zeitraum zwischen April 2017 und Oktober 2020 durchgeführt. In drei Deutschschweizer Siedlungen, die zum Zeitpunkt der Erhebung mitten im oder vor dem Sanierungsprozess standen (Totalsanierungen, bauliche Verdichtungen und/oder die Errichtung von Ersatzneubauten), wurde mittels verschiedener qualitativer Methoden (z. B. problemzentrierte Interviews, Begehungen, Beobachtungen) folgender Frage nachgegangen: *Wie erleben Mieter und Mieterinnen die Kündigung ihrer Wohnung im Zuge baulicher Aufwertungs- und/oder Verdichtungsprozesse und wie gehen sie damit um?*

Die erste Siedlung – wir nennen sie „Wiesentalweg“ – befindet sich in einer Schweizer Kleinstadt, welche dem Agglomerationsraum einer größeren Stadt zuzuordnen ist. Die Siedlung umfasst knapp

² Schweizerdeutscher Begriff für „Umziehen“.

³ <https://www.ost.ch/de/projekt/entmietetund-verdraengt-werden-eine-qualitative-studie-zum-umgang-mit-wohnungskuendigungen-im-zuge-von-baulichen-aufwertungen-und-verdichtungenakronym-wohnsog-28>

150 Wohnungen und ist im Eigentum eines international tätigen Finanzdienstleisters. In Zusammenarbeit mit einem großen international tätigen Schweizer Baudienstleistungsunternehmen hat die Eigentümerschaft zum Zeitpunkt der Interviews auf einem ersten Bauabschnitt mit der Totalsanierung und Aufstockung der Gebäude begonnen. In weiterer Folge soll auf einem nächsten Baufeld durch den Rückbau von Mietwohnungen Platz für Eigentumswohnungen geschaffen werden. Die zweite Siedlung, die im Eigentum der Stadt ist, nennen wir „Stadtpark“; sie liegt in einem sogenannten Entwicklungsgebiet einer größeren Stadt. Zum Zeitpunkt der Interviews sind die ca. 140 Mieter und Mieterinnen der städtischen Liegenschaft bereits darüber informiert worden, dass in den kommenden Jahren die Bebauung auf dem Areal komplett abgerissen wird, um einen Ersatzneubau zu errichten. Bei der dritten, von uns als „Bürgerstraße“ bezeichneten Siedlung, handelt es sich um eine kleinere Liegenschaft mit ca. 30 Mietern und Mieterinnen in einer großen Stadt. Sie befindet sich im Eigentum einer Pensionskasse. Zum Zeitpunkt der Interviews sind die Mieter und Mieterinnen bereits über die Kündigung der Mietverhältnisse und die bevorstehende Totalsanierung und Aufwertung der Liegenschaft informiert worden.

Wir haben betroffene und gesprächsbereite Mieter und Mieterinnen aus den drei Siedlungen mittels problemzentrierter Interviews nach Witzel (2000) befragt. Die Analyse der erhobenen und transkribierten Daten orientierte sich an den methodologisch-methodischen und forschungspraktischen Zugängen der *Grounded Theory* (Strauss, Corbin 1999). Unter Zuhilfenahme des *Strauss'schen Kodierparadigmas* wurden die Transkripte in mehreren Verfahrensschritten (offenes, axiales und selektives Kodieren) gesichtet, analysiert und interpretiert. Im Zuge des induktiv-deduktiven Verfahrens konnten wir im Sinne der *Grounded Theory* drei wesentliche Kernphänomene aus den Daten gewinnen. Diese Kernphänomene fassen wir wie folgt zusammen: (1) *Erleben und Effekte der Wohnungskündigung*, (2) *„Entmietetwerden“* und (3) *Ereignisdeutungen rund um die Ursachen, den Verlauf und die Folgen der Wohnungskündigung*.

Im folgenden Kapitel konzentrieren wir uns auf die Perspektive der Mieter und Mieterinnen, ihre Deutungen der Ereignisse rund um die Wohnungskündigung sowie ihren Umgang mit dem Entmietungsprozess und dem Wohnungsverlust. Entlang mehrerer Facetten, die wir im Laufe der Ergebnisdarlegung einflechten, lassen sich die drei Kernphänomene systematisch darstellen. Dadurch zeigen wir die zentrale Problemlage der befragten Mieter und Mieterinnen auf, die aufgrund von baulichen Aufwertungen und Verdichtungen aus ihren Wohnungen ausziehen müssen.

Ausgewählte Ergebnisse des Forschungsprojektes

Erleben und Effekte der Wohnungskündigung

Im ersten Kernphänomen *Erleben und Effekte der Wohnungskündigung* spiegelt sich die Perspektive der befragten Mieter und Mieterinnen hinsichtlich ihres Erlebens der Wohnungskündigung und der Effekte, die diese nach sich zieht, wider. In der Erhebung und Auswertung haben wir uns nicht nur auf die Kündigung als bloße Momentaufnahme im Leben der Mieter und Mieterinnen konzentriert, sondern – im Rahmen der Recherchetätigkeiten und der Befragung – auch die Zeit vor und nach dem Eintreffen der Kündigung in Augenschein genommen. Dieses Vorgehen basierte auf der Annahme, dass eine Wohnungskündigung in einen Prozess integriert ist, dessen Aufkommen und Verlauf für unsere Analyse wichtig war.

Das Ergebnis *Erleben und Effekte der Wohnungskündigung* lässt sich systematisch anhand mehrerer Facetten nachzeichnen resp. aufschließen: Bereits vor der offiziellen Wohnungskündigung herrschte

unter den Mietern und Mieterinnen eine *diffuse Vorahnung* oder eine belastende *Ungewissheit* darüber, welche Ereignisse und Folgen in den kommenden Monaten oder Jahren auf sie zukommen und inwiefern diese ihre zukünftige Wohnsituation beeinflussen werden. Manche Mieter und Mieterinnen haben die Kündigung bereits vor ihrem Eintreffen erahnt, wie das folgende Zitat aus einem Interview mit einer Mieterin exemplarisch darlegt: „Eben, [...] man hat das wie ein bisschen erwartet [...], also [...] man hat immer dieses Damoklesschwert über einem gehabt.“ Ungeachtet dessen, ob einzelne Personen bereits eine Vorahnung hatten, erleben viele von ihnen das eigentliche Eintreffen der Kündigung wie einen *gewaltvollen Akt*. Dies zeigt sich anhand von Metaphern, wie z. B. „Erdbeben“, „Faustschlag“, „Schock“ oder „Todesfall“, die sie in ihren Erzählungen rund um das Eintreffen des Kündigungsschreibens verwenden. Es handelt sich somit um Wortlaute, die den besagten Moment wie eine über sie hereinbrechende Naturkatastrophe bzw. wie eine von außen einwirkende Kraft beschreiben. Durch die Kündigung sind sie mit dem Verlust der vertrauten Wohnung, der sozialen Kontakte und der gewohnten Umgebung konfrontiert. Ein Effekt, der einer sozialräumlichen *Entwurzelung* gleichkommt. Diese tritt gerade dann zu Tage, wenn ein Verbleib im Quartier nicht möglich ist und langjährig gepflegte Beziehungen in der Nachbarschaft verloren gehen. Bereits im Prozess der Entmietung werden gute nachbarschaftliche Verhältnisse auf die Probe gestellt. *Solidarität*, anfänglicher Zusammenhalt unter den Betroffenen und die Haltung, sich gegen das Kündigungsvorgehen gemeinsam zu wehren, schwinden durch Resignation und die vorzeitige Abwanderung einzelner Haushalte zunehmend. Zu einer weiteren Belastung führen *Stress* und *Zeitdruck*, die besonders im Fall von knappen Kündigungsfristen und bei der Suche nach neuem Wohnraum auftreten. Mitunter wird durch einen bevorstehenden Umzug in weniger attraktive Gebiete ein *sozialer Abstieg* befürchtet. Gefühle der *Ohnmacht* gegenüber der handlungsmächtigen und gut vorbereiteten Eigentümerschaft und der kündigungs-basierten Ereignisse, sowie der Eindruck, *fremdbestimmt* bzw. unter *Zwang* ausziehen und handeln zu müssen, führen zu weiteren psychischen Belastungen.

„Entmietetwerden“

Das zweite Kernphänomen, welches wir unter dem Begriff *„Entmietetwerden“* fassen, setzt sich aus den Wörtern „Entmieten“ und „werden“ zusammen. Entmietung ist heute ein gängiger Begriff in der Immobilienwirtschaft und beschreibt eine Vorgehensweise, mithilfe derer Eigentümerschaften und Liegenschaftsverwaltungen einen schnellstmöglichen Leerstand ihrer Liegenschaft erzielen möchten. Diesen können sie durch einen möglichst raschen Auszug der Mieterschaft anstreben (Bühlmann et al. 2011, S. 19). Das Vorgehen der Eigentümerschaften und Liegenschaftsverwaltungen erfassen wir als Prozess, welcher eng mit dem prozesshaften Erleben der Mieter und Mieterinnen korrespondiert. Daher verdeutlicht das Suffix „werden“ im zweiten Kernphänomen, dass sich eine Entmietung von der Projektplanung über die Kündigung und den Auszug der Mieter und Mieterinnen bis hin zum endgültigen Leerstand der gesamten Liegenschaft erstreckt. Aber auch darüber hinaus wirkt die Verdrängung im Leben von bereits ausgezogenen Personen nach. Das zeigt sich in den Interviews darin, dass die Mieter und Mieterinnen z. B. dem sozialen Gefüge aus der ehemaligen Nachbarschaft nachtrauern. Auch das Phänomen des *„Entmietetwerdens“* lässt sich in mehreren Facetten beschreiben. Das Vorgehen der nicht-öffentlichen Eigentümerschaften der Siedlungen Wiesentalweg und Bürgerstraße sowie der dazugehörigen Liegenschaftsverwaltungen lässt das Vertrauen der Mieterschaften in diese schwinden. Enttäuschung und Wut spiegeln sich in den Erzählungen der Bewohner und Bewohnerinnen über die offenkundig renditeorientierten Sanierungsvorhaben wider. Eine interviewte Person konstatiert: „Die Art und Weise, wie man mit den Menschen umgeht, finde ich nicht richtig.“ An dieser Stelle verweisen wir auf das Zitat eines Mieters aus der Bürgerstraße, das von uns bereits im Titel des

vorliegenden Beitrags platziert worden ist. Indem er der Eigentümerschaft den Satz „Den müssen wir melken, [...] das ist [...] kein Mensch“ in den Mund legt, übt er Kritik am Vorgehen der Verantwortlichen. Weiter kristallisiert sich heraus, dass die Mieter und Mieterinnen im Vorgehen der Eigentümerschaften und Liegenschaftsverwaltungen *strategische* Muster erkennen. Letztere hätten sich (miet-)rechtlich auf die Kündigung der Mietverhältnisse und weitere entsprechende Spielräume und Stolpersteine gut vorbereitet. Häufig lassen Eigentümerschaften im Vorfeld der Kündigungen u. a. abklären, ob innerhalb der Mieterschaften mögliche Härtefälle zu berücksichtigen sind. Sie wollen so mögliche Verzögerungen der Bauphase durch Fristenerstreckung vermeiden und einen reibungslosen Wechsel der Bewohner und Bewohnerinnen erreichen. Zudem werden gesetzliche Kündigungsfristen und -vorgaben in der Regel eingehalten, um rechtliche Einsprüche durch Mieter und Mieterinnen zu verhindern. Befragte Bewohner und Bewohnerinnen teilen uns mit, dass sie durch das geschickte und taktische Vorgehen ihrer Eigentümerschaft und der zuständigen Liegenschaftsverwaltung zeitlichen und psychischen Druck sowie Angst verspüren. Da sie den Eindruck haben, dass man ihnen wichtige Informationen vorenthält und ihnen keine Partizipationsmöglichkeiten einräumt, entwickeln sie Gefühle der Unsicherheit.

Ereignisdeutungen der betroffenen Mieter und Mieterinnen rund um die Ursachen, den Verlauf und die Folgen der Wohnungskündigung

Das dritte Kernphänomen umfasst die *Ereignisdeutungen der betroffenen Mieter und Mieterinnen*, die sie rund um die Ursachen, den Verlauf und die Folgen der Wohnungskündigung vornehmen. Sie pflegen damit u. a. einen Umgang mit der krisenhaften Situation, indem sie uns ihre persönlichen Sichtweisen über die entsprechenden Ereignisse mitteilen und uns an ihrem Erleben teilhaben lassen. In den Interviews stellen die Mieter und Mieterinnen Verknüpfungen zwischen unterschiedlichen Ereignissen, Entwicklungen und Faktoren her. Sie nutzen die Möglichkeit, beteiligte Akteure und Akteurinnen, wie die Eigentümerschaft, die Liegenschaftsverwaltung, die Gemeinde oder die Stadt, als Verantwortliche der Ereignisse zu adressieren: Sie kritisieren ihre *fehlende Verantwortlichkeit* sowie ihr Handeln, das u. a. der Logik einer neoliberal ausgerichteten Stadtentwicklung und eines profitorientierten Wohnungsmarktes folge. Darüber hinaus kritisieren einzelne Mieter und Mieterinnen die *(Lokal-)Politik*, *Medien* sowie die *Öffentlichkeit* für ihr *Desinteresse*, welches sich laut der Befragten in fehlender, mangelhafter oder falscher Unterstützung offenbart habe. Gleichzeitig legen diese Erzählungen ihre *Ohnmacht als Betroffene in der Siedlungsentwicklung* offen. Ein paar Mieter und Mieterinnen haben dennoch Anteilnahme durch Quartiersbewohner und -bewohnerinnen, Medienvetreter und -vertreterinnen sowie Lokalpolitiker und -politikerinnen erfahren und bestätigen im Gespräch, dass deren Aufmerksamkeit unterstützend gewirkt habe.

Darüber hinaus schildern die Betroffenen räumliche, soziale, strukturelle, kulturelle und immobilienwirtschaftliche Entwicklungen, die sich auf der Ebene ihres Quartiers oder ihrer Gemeinde bzw. ihrer Stadt ereignet haben. Ergänzend dazu erläutern sie ihre Sichtweise darüber, wie diese Entwicklungen Einfluss auf die Verdrängungsprozesse in ihrem Wohnumfeld genommen haben. Dabei wird auch das eigene Zutun zur Genese eines lebenswerten und attraktiven Quartiers thematisiert. Einerseits offenbart sich damit die *Macht* bzw. das Vermögen einzelner Personen bzw. im Zusammenschluss als Gruppe, einen Wandel im Quartier herbeizuführen oder diesen mitzugestalten. Auf der anderen Seite fühlen sich die Engagierten an den Prozessen der Gentrifizierung mitschuldig. So meint eine Mieterin, dass sie durch ihr Engagement für ein lebenswertes Quartier über die Jahre an ihrem „eigenen Ast gesägt“ habe.

Darüber hinaus lassen sich in den Deutungen der Mieter und Mieterinnen verschiedene Grade der individuellen sozialen Einbettung in die nähräumliche Umgebung – wie Hausgemeinschaft, Nachbarschaft und Quartier – ablesen. Wir verstehen die *Einbettung* als einen wesentlichen Faktor, wenn es um den belastenden Prozess der Entwurzelung bzw. des Loslassens/Loslösens aus dem vertrauten Wohnumfeld geht. Es zeigt sich, dass die *Entbettung* besonders für jene Personen belastend ist, die über intensive nähräumliche Kontakte verfügen, sich stark mit dem Wohn- und Nahraum verbunden fühlen und gerne dort wohnen bleiben wollen. Die bereits erwähnte Mieterin, die sich für ein lebenswertes Quartier engagiert hat, berichtet vom starken Wandel der Umgebung. Durch die Gentrifizierung habe sich das Quartier, in dem sie seit Jahrzehnten lebt, so stark gewandelt, dass es mittlerweile nicht mehr lebenswert sei. Ein Umstand, der ihr den Wegzug aus dem Quartier erleichtere.

Fazit und Ausblick

Die Ergebnisse des WOHSOG-Projektes zeigen einerseits die mitunter dramatischen und unmittelbaren Folgen der Verdrängung für die betroffenen Mieter und Mieterinnen und legen andererseits die dem Prozess zugrundeliegenden Mechanismen offen, die zu weiteren Verschärfungen von Disparitäten in der Gesellschaft und auf dem Wohnungsmarkt führen. Dass das Projekt selbst in einem wohnungspolitischen Spannungsfeld operiert, zeigt sich darin, dass auf der einen Seite das gesetzlich festgeschriebene Ziel, durch bauliche und soziale Verdichtung haushälterisch mit Grund und Boden in der Schweiz umzugehen, begrüßenswert ist. Auf der anderen Seite sind wir auf die negativen Folgen von Verdichtung gestoßen, die besonders dann kritisch zu beurteilen sind, wenn das Credo der Verdichtung den eigentlichen Aufwertungsabsichten vorgeschoben wird. Mieter und Mieterinnen werden in derartigen Prozessen zu den Leidtragenden (z. B. durch massive Mietpreissteigerungen oder eine Wohnungskündigung durch die Eigentümerschaft). In den Gesprächen mit den Mietern und Mieterinnen haben sich uns die ungleichen Kräfteverhältnisse zwischen Eigentümern bzw. Eigentümerinnen und Mietern bzw. Mieterinnen offenbart. Ebenso sind wir auf die empfundene Ohnmacht der Bewohner und Bewohnerinnen gegenüber der Wohnungskündigung und die damit verknüpften Ereignisse und Folgen gestoßen. Ihre emotionale Betroffenheit zeigt, dass sie durch die Kündigungen nicht ‚nur‘ das Dach über dem Kopf verlieren, sondern dass die Ereignisse den Alltag der Betroffenen durchdringen, ihnen Sorgen und Ängste bescheren und sie tagtäglich in ihrem Handeln herausfordern. Die Betroffenen sind in ihrer Annahme davon, dass die öffentliche Hand – in Gestalt des rechtschaffenden und -sprechenden Bundes – Mieter und Mieterinnen vor derartigen Verdrängungen schützen müsse, bitter enttäuscht worden. Und auch ihre Auffassung, dass die öffentliche Hand – diesmal in Gestalt der Gemeinde oder der Stadt – den Mietern und Mieterinnen im Zuge der Kündigungen unter die Arme greifen müsse, ist nicht erfüllt worden. Stattdessen habe man die Betroffenen ihrem Schicksal überlassen.

Wir verstehen unsere Studie als wichtigen Beitrag zur deutschsprachigen Verdrängungsforschung, um einerseits das Wesen von Verdrängungen aus der Sicht von Betroffenen und ihr damit im Zusammenhang stehendes Erleben zu dokumentieren und zu erklären. Zum anderen offenbart die Studie die komplexen Verknüpfungen, die sich in Verdrängungsprozessen ergeben und auch in Zukunft weiterhin intensiv erforscht werden müssen. Im Laufe des Jahres 2022 werden wir die bereits hier kurz vorgestellten Kernergebnisse und weiteren Erkenntnisse in Form einer Open-Source-Publikation veröffentlichen (Meuth, Reutlinger 2022).

Literatur

- Blasius, Jörg, und Jens Dangschat (Hrsg.). 1990. *Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Beiträge zur empirischen Sozialforschung*. Frankfurt am Main/New York: Campus Verlag.
- Böhnisch, Lothar. 2008. *Sozialpädagogik der Lebensalter. Eine Einführung*. 5., überarbeitete Auflage. Weinheim/München: Juventa.
- Bühlmann, Lukas, Heidi Haag, Barbara Jud und Samuel Kissling. 2011. *Einführung in die Raumplanung*. Bern: VLP-ASPAN.
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (Hrsg.). 2017. *Paradigmenwechsel in der Raumplanung. Herausforderung qualitätsvolle Innenentwicklung*. forum raumentwicklung. Informationsheft 03.2017.
- Bundesamt für Sozialversicherungen BSV und Bundesamt für Wohnungswesen BWO (Hrsg.). 2015. *Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen*. https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01_Wohnungsmarkt/15_Studien_und_Publikationen/Forschungsberichte/Wohnversorgung_in_der_Schweiz.pdf.download.pdf/BSV-Wohnversorgung_in_der_Schweiz.pdf (Zugegriffen: 14. Jan. 2021).
- Bundesamt für Statistik. 2020. Eigentübertyp der Mietwohnungen. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.assetdetail.11967806.html> (Zugegriffen: 8. Jan. 2021).
- Kleinhaus, Reinout. 2003. Displaced but Still Moving Upwards in the Housing Career? Implications of Forced Residential Relocation in the Netherlands. *Housing Studies* 18:473–499.
- Kleinhaus, Reinout, und Wenda van der Laan Bouma-Doff. 2008. On Priority and Progress: Forced Residential Relocation and Housing Chances in Haaglanden, the Netherlands. *Housing Studies* 23:565–587.
- Meuth, Miriam, und Christian Reutlinger. 2022. *„Entmietet“ und verdrängt werden. Eine qualitative Studie zum Umgang mit Wohnungskündigungen im Zuge von baulichen Aufwertungen und Verdichtungen*. Interdisziplinäre Wohnungsforschung. Bielefeld: transcript, i. E.
- Stadt Zürich. 2017. Immer mehr Kündigungen bei Umbauten. https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2017-09-14_Immer-mehr-Kuendigungen-bei-Umbauten.html (Zugegriffen: 8. Jan. 2021).
- Strauss, Anselm, und Juliet Corbin. 1999. *Grounded theory. Grundlagen qualitativer Sozialforschung*. Unveränderter Nachdruck der letzten Auflage 1996. Weinheim: Beltz, Psychologie Verlag Union.
- Witzel, Andreas. 2000. Das problemzentrierte Interview. *Forum Qualitative Sozialforschung* 22. <https://www.qualitative-research.net/index.php/fqs/article/view/1132/2519> (Zugegriffen: 8. Jan. 2021).