



Leergekündigt in Zürich: Über Unterstützung und Verantwortung bei Verdrängungsprozessen

GEO 511 Master's Thesis

Author: Zora Zuliani, 19-736-826

Supervised by: Dr. Ifigeneia Dimitrakou

Faculty representative: Prof. Dr. Hanna Hilbrandt

28.01.2026

Zusammenfassung

Diese Masterarbeit untersucht gentrifizierungsbedingte Verdrängung in der Stadt Zürich. Verdrängung wird dabei als langfristiger, prozesshafter Vorgang verstanden, der über den Wegzug hinaus fortwirkt. Vor diesem Hintergrund analysiert die Arbeit, wie strukturell bedingte Ungleichheiten und Ungerechtigkeiten im Kontext von Verdrängungsprozessen entstehen und wie diesen begegnet wird, wobei ein zentrales Augenmerk auf den Unterstützungsangeboten liegt, die betroffenen Mieter*innen zur Verfügung stehen.

Theoretisch stützt sich die Arbeit auf das «Social Connection Model of Responsibility» von Iris Marion Young, das Verantwortung als Reaktion auf strukturelle Ungerechtigkeiten konzeptualisiert. Dieses Verständnis ermöglicht es, Unterstützungspraktiken nicht lediglich als individuelle Hilfeleistungen, sondern als potenzielle Praktiken von Verantwortung im Kontext struktureller Verdrängungsprozesse zu analysieren. Methodisch basiert diese Arbeit auf vierzehn qualitativen, semi-strukturierten Interviews: Sieben Interviews wurden mit Mieter*innen geführt, die infolge von Wohnungskündigungen Verdrängung erfahren haben, ergänzt durch sieben Expert*inneninterviews mit Akteur*innen, die im Rahmen ihrer Tätigkeit betroffene Mieter*innen unterstützen.

Die Ergebnisse zeigen, dass Wohnungskündigungen tiefgreifende Auswirkungen auf das Leben der betroffenen Mieter*innen haben und bestehende soziale Ungleichheiten häufig verstärken. Es wird deutlich, dass die zur Verfügung stehenden Unterstützungsangebote sehr unterschiedlich wirken und für die Bewältigung individueller Folgen von zentraler Bedeutung sind, in ihrer Wirkung jedoch vielfach auf die Abfederung akuter Symptome beschränkt bleiben. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit struktureller Veränderungen, die Mieter*innen wirksam vor Verdrängung schützen und Wohnen als geteilte gesellschaftliche Verantwortung anerkennen.

Schlüsselbegriffe:

Verdrängung, Gentrifizierung, Unterstützung, strukturelle Ungleichheit, strukturelle Ungerechtigkeit, Verantwortung, Zürich, Kündigungen, Mieter*innen

Abstract

This master's thesis examines gentrification-related displacement in the city of Zurich. Displacement is understood as a long-term, ongoing process that continues to have an impact even after people have moved away. Against this backdrop, the thesis analyses how structurally induced inequalities and injustices arise in the context of displacement and how these are addressed, with a central focus on the support services available to affected tenants.

Theoretically, the work is based on Iris Marion Young's 'Social Connection Model of Responsibility,' which conceptualizes responsibility as a response to structural injustices. This understanding makes it possible to analyze support practices not merely as individual assistance, but as potential practices of responsibility in the context of structural displacement processes. Methodologically, this work is based on fourteen qualitative, semi-structured interviews: seven interviews were conducted with tenants who experienced displacement because of evictions, supplemented by seven expert interviews with actors who support tenants in the course of their work.

The results show that evictions have a profound impact on the lives of the tenants affected and often exacerbate existing social inequalities. The support services available have very different effects and are of central importance in coping with individual consequences, but in many cases their impact is limited to alleviating acute symptoms. This highlights the need for structural changes that effectively protect tenants from displacement and recognize housing as a shared responsibility.

Keywords:

displacement, gentrification, support, structural inequalities, structural injustice, responsibility, Zurich, eviction, tenants

Danksagung

Für das Erstellen dieser Masterarbeit habe ich von unterschiedlichen Personen Unterstützung bekommen. An dieser Stelle möchte ich mich bei all jenen bedanken, die mich während dieses Prozesses begleitet und unterstützt haben.

Zuerst möchte ich mich bei meiner Betreuerin Dr. Ifigeneia Dimitrakou für die zahlreichen Treffen, die hilfreichen Tipps und das detaillierte Feedback bedanken.

Ebenso möchte ich mich herzlich bei allen Interviewpartner*innen bedanken. Ihr habt euch Zeit genommen mit mir zu sprechen und teilweise intime Einblicke in euer Leben gegeben. Ohne eure Offenheit und eure Bereitschaft, die Erfahrungen zu teilen, wäre diese Arbeit nicht möglich gewesen.

Bei Valentina und Sophie möchte ich mich für die vielen gemeinsam verbrachten Stunden in der Bibliothek bedanken. Der Austausch in den Pausen sowie unsere gemeinsamen Unternehmungen am Wochenende haben mir stets Motivation gegeben und dieses Jahr bereichert.

Ein besonderer Dank gilt zudem Simon. Du hast mich abgelenkt, zum Lachen gebracht und deine Worte haben mich immer wieder zum Weitermachen motiviert.

Schliesslich möchte ich mich auch bei meiner Familie und anderen Freund*innen bedanken. Danke dafür, dass ihr immer für mich da seid und mich während dieses Jahres in jeder Hinsicht unterstützt habt.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	V
Abkürzungen	V
1 Einleitung	1
1.1 Forschungsvorhaben und Fragestellung	2
1.2 Ablauf	3
2 Gentrifizierungsbedingte Verdrängung	4
2.1 Verdrängung in der Gentrifizierungsforschung.....	4
2.2 Begriff, Herkunft und klassische Definitionen	5
2.3 Mechanismen der Verdrängung.....	7
2.4 Verdrängung als mehrdimensionaler Prozess.....	9
2.5 Folgen der Verdrängung	10
2.6 Reaktion auf gentrifizierungsbedingte Verdrängungsprozesse	13
2.6.1 Definition der sozialen Unterstützung und Unterstützung bei Verdrängungsprozessen	13
2.6.2 Eigenes soziales Umfeld	14
2.6.3 Institutionelle Angebote.....	15
2.6.4 Agency der Mieter*innen	17
2.7 Strukturelle Ungleichheit von Verdrängung.....	18
3 Verantwortung im Wohnkontext	21
3.1 Dominante Verantwortungsverständnisse und ihre Grenzen.....	21
3.2 Über Schuld hinaus: Verantwortung im Wohnbereich.....	23
3.3 Bedingungen und Modalitäten von Verantwortungsübernahme	25
4 Forschungsprozess und methodisches Vorgehen	28
4.1 Qualitative Forschung.....	28
4.2 Theoretische Grundlage und Positionalität.....	28
4.3 Datenerhebung	30
4.3.1 Betroffene Mieter*innen.....	30
4.3.2 Expert*innen	32
4.3.3 Interviewleitfaden	34
4.3.4 Durchführung der Interviews	35
4.3.5 Zusätzliche Datenerhebung.....	35
4.4 Datenauswertung	36
4.5 Kritische Reflexion der Methodik	37
5 Wohnen und Verdrängung im Zürcher Kontext	39
5.1 Wohnungsknappheit in Zürich und Eigentümer*innen.....	39
5.2 Kündigung und Verdrängung in Zürich.....	40

5.3 Rechtliche Rahmenbedingungen	41
6 Diskussion der Ergebnisse	43
6.1 Wohnungskündigung als Prozess	43
6.1.1 Anzeichen und frühe Signale der Kündigung	43
6.1.2 Akt der Kündigung und Begründung	48
6.1.3 Auswirkungen der Kündigung auf betroffene Mieter*innen	49
6.1.4 Ungleiche Geografien der Kündigung	57
6.2 Unterstützung nach einer Wohnungskündigung	61
6.2.1 Notwendigkeit der Unterstützung	61
6.2.2 Unterstützung durch eigenes soziales Umfeld	63
6.2.3 Unterstützung durch institutionelle Angebote	65
6.2.4 Agency der Mieter*innen	73
6.2.5 Unterstützung durch Vermieter*innen	76
6.2.6 Formen der Unterstützung	78
6.3 Für eine sozial gerechte Wohnzukunft	82
7 Schlussbetrachtung	86
Literatur	91
Gesetzesartikel	98
Anhang	99
Anmerkung Künstliche Intelligenz	102
Persönliche Erklärung	103

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablauf der inhaltlich strukturierten qualitativen Inhaltsanalyse (Kuckartz & Rädiker, 2022: 132)	37
Abbildung 2: Neuer Wohnort der Personen nach Leerkündigung in Zürich (eigene Darstellung, Daten aus Jörg, 2017)	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswirkungen der Verdrängung (eigene Darstellung)	12
Tabelle 2: Auflistung der betroffenen Mieter*innen, die interviewt wurden	31
Tabelle 3: Auflistung bekannter Institutionen, die Unterstützung anbieten	32
Tabelle 4: Nicht renditeorientierte Wohnangebote in Zürich	33
Tabelle 5: Durchgeführte Expert*innen-Interviews (inkl. Datum des Interviewzeitpunkts) ...	34

Abkürzungen

SCM – Social Connection Model of Responsibility (nach Iris Marion Young)

1 Einleitung

Der starke Bevölkerungsanstieg in Städten (Ritchie et al., 2024) stellt den urbanen Raum vor grosse Herausforderungen hinsichtlich der Sicherstellung einer funktionierenden Infrastruktur und der Bereitstellung von genügend Wohnraum. Als Reaktion auf die wachsende Nachfrage nach Wohnraum setzen Schweizer Städte auf Verdichtung nach innen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Innenverdichtung strebt an, der Zersiedlung ein Ende zu setzen (Debrunner & Hartmann, 2020) und eine ressourcenschonende Bautätigkeit im bestehenden Siedlungsgebiet umzusetzen (Meuth & Reutlinger, 2023). In der Schweiz wurde dieser Ansatz im Jahr 2013 rechtlich verbindlich, als das revidierte Raumplanungsgesetz die Verdichtung verbindlich im Gesetz verankerte (Debrunner & Hartmann, 2020; Art. 1 RPG). In der Praxis zeigt sich dies in einer verstärkten Bautätigkeit in Form von Ersatzneubauten, Umbauten oder Totalsanierungen von Wohngebäuden (Meuth & Reutlinger, 2023). Bestehende – oft günstigere Wohnstrukturen – werden zerstört und durch moderne und teurere Wohnungen ersetzt (Kaufmann et al., 2023). Preissteigerungen sind dabei überall zu beobachten, fallen aber besonders in attraktiven Städten oder Stadtteilen drastisch aus, wo eine grosse Wohnungsnachfrage herrscht. Wird abgerissen oder saniert, erhalten die Mietenden oftmals eine Kündigung und werden somit verdrängt. Häufig sind die Mietenden dabei auf sich selbst gestellt und verfügen über ungleiche Ressourcen, um die Situation zu bewältigen.

Profitorientierte Immobilienunternehmen legitimieren Abriss und Neubauten oft mit Nachhaltigkeitsargumenten und dem Ausbau des Wohnraums. Die Absichten hinter dem Abriss sind aber nicht allein der Vergrösserung des Wohnraums, einer höheren Energieeffizienz oder der Modernisierung zuzuschreiben. Meist stehen wirtschaftliche Interessen im Vordergrund (Holm, 2014). Laut Holm (2014: 121) steigt *«die Wahrscheinlichkeit für die Kündigung einer Wohnung [für den Abriss und darauffolgenden Neubau] mit den möglichen Ertragsaussichten der Eigentümer»*.

Gerade in Zürich scheint dies eine gängige Praxis zu sein, wobei Abrisse, Ersatzneubauten und Totalsanierungen sowie die damit verbundenen Kündigungen von Mieter*innen und deren soziale Konsequenzen im öffentlichen Diskurs allgegenwärtig sind und eine breite gesellschaftliche Betroffenheit erkennen lassen. So berichten Zeitungen und andere Medien, wie das Stadtmagazin *tsüri.ch*, immer wieder über Mieter*innen, die ihr Zuhause verlieren oder über Proteste gegen Bauprojekte.

Auch in meinem persönlichen Umfeld ist das Thema präsent. Ich kenne zahlreiche Menschen, die ihre Wohnung aufgrund eines Bauvorhabens verlassen müssen oder bereits umgezogen sind. Diese Beobachtungen und Erfahrungen haben auch den Anstoss gegeben, mich im Rahmen meiner Masterarbeit vertieft mit Wohnungskündigungen in Zürich auseinanderzusetzen. Im Zentrum dieser Arbeit stehen die sozialen Auswirkungen, die eine Kündigung auf das Leben der betroffenen Mietenden hat. Ich untersuche dabei auch, welche Formen der Unterstützung im Verlauf einer Kündigung zur Verfügung stehen und wie diese von den Betroffenen genutzt werden. Die Masterarbeit knüpft thematisch an die

Forschungsinhalte des Forschungsprojektes Responsible.city an. Dafür wird Verantwortung als zentrale analytische Linse herangezogen, die in Anlehnung an den Verantwortungsansatz von Iris Marion Young nicht auf individuelle Schuldzuweisungen zielt, sondern auf die Frage, wie bestehende Ungerechtigkeiten im Wohnbereich kollektiv anerkannt und überwunden werden könnten.

1.1 Forschungsvorhaben und Fragestellung

Die vorliegende Masterarbeit leistet einen Beitrag zur Verdrängungsforschung. Sie nimmt die Perspektiven von Mieter*innen nach einer Wohnungskündigung in den Blick und analysiert, inwiefern sich diese auf ihr Leben auswirken und wie mit der Situation umgegangen wird. Bestehende Forschungen zur Verdrängung konzentrieren sich häufig auf individuelle Bewältigungsstrategien. In dieser Arbeit erweitere ich diesen Fokus und untersuche, wie Mieter*innen, deren Wohnverhältnisse gekündigt wurden, unterstützt werden. Dafür werden die angebotenen Perspektiven jener Akteur*innen analysiert, die sich (unter anderem) für die Interessen von Mieter*innen einsetzen. Zur Eingrenzung der Forschung wird sich der empirische Teil räumlich auf Zürich beschränken.

Das übergreifende Ziel der Arbeit ist es, die bestehende Verdrängungsforschung mit Blick auf den Raum Zürich weiterzuentwickeln, theoretische Überlegungen zu gesellschaftlichen Antworten auf Verdrängungsprozesse empirisch zu prüfen und dabei das Konzept der Verantwortung systematisch in die Analyse von Verdrängungsprozessen einzubetten.

Dabei beantwortet diese Masterarbeit folgende Forschungsfragen:

1. *Wie erleben betroffene Mieter*innen in Zürich eine Wohnungskündigung?*
2. *Welche Akteur*innen und Netzwerke stellen betroffenen Mieter*innen Unterstützung zur Verfügung und wie werden diese Ressourcen genutzt?*
3. *Inwiefern lassen sich Unterstützungsangebote im Kontext von Wohnungskündigungen als Praktiken von Verantwortung verstehen?*

Diese Forschungsfragen werden anhand semi-strukturierter Leitfadeninterviews mit teilweise narrativen Elementen bearbeitet (Helfferich, 2011). Die Interviews wurden mit Mieter*innen, denen gekündigt wurde, sowie Vertreter*innen von Organisationen, Beratungsstellen und stadtpolitischen Initiativen, die Mieter*innen nach einer Kündigung unterstützen, geführt. Die Auswertung der Interviewdaten erfolgt anschliessend mithilfe der inhaltlich strukturierten qualitativen Inhaltsanalyse (nach Kuckartz & Rädiker, 2022), um die alltäglichen Erfahrungen und Praktiken der betroffenen Mieter*innen sowie der Akteur*innen herauszuarbeiten und im Anschluss mit der Literatur zu verbinden.

1.2 Ablauf

Die Beantwortung der Forschungsfragen erfolgt entlang von sieben Kapiteln. Nach dieser Einleitung folgen in *Kapitel 2* die theoretischen Grundlagen zu gentrifizierungsbedingter Verdrängung. In den ersten Unterkapiteln werden zentrale Begriffe und Konzepte näher erläutert. Zudem werden die Folgen von Verdrängung vertieft analysiert und anschliessend Reaktionen auf Verdrängungsprozesse diskutiert, wobei der Fokus auf dem Konzept der Unterstützung liegt. Ergänzend werden die strukturellen Ungleichheiten dieser Prozesse in den Blick genommen.

Kapitel 3 entfaltet eine Auseinandersetzung mit Verantwortung im Wohnbereich, indem zunächst dominante Verantwortungsverständnisse und deren Grenzen dargestellt werden. Darauf aufbauend wird das «Social Connection Model of Responsibility» nach Iris Marion Young eingeführt und im Kontext von Verdrängungsprozessen weiter ausgearbeitet.

Kapitel 4 legt den Forschungsprozess und das methodische Vorgehen dieser Arbeit dar. Im Fokus stehen der Forschungsansatz, die Datenerhebung sowie die Auswertung der Daten, die jeweils kritisch reflektiert werden.

Kapitel 5 beschreibt den empirischen Forschungskontext dieser Masterarbeit: die Stadt Zürich. Der Fokus liegt auf der Wohnungsknappheit, Eigentümer*innenstrukturen des Wohnraums und den Kündigungsprozessen auf dem Zürcher Wohnungsmarkt sowie auf den rechtlichen Rahmenbedingungen von Wohnungskündigungen.

Kapitel 6 bildet den zentralen Schwerpunkt dieser Arbeit und widmet sich der Diskussion der Forschungsergebnisse. Die empirischen Befunde werden analysiert und in Bezug zum theoretischen Rahmen eingeordnet. In einem ersten Teil wird die erste Forschungsfrage bearbeitet, wobei die Auswirkungen von Wohnungskündigungen im Fokus stehen. Der zweite Teil behandelt die beiden weiteren Forschungsfragen, indem Unterstützungspraktiken analysiert und durch die Linse von Verantwortung reflektiert werden. Abschliessend werden Ansätze für eine sozial gerechte Wohnzukunft aufgezeigt.

Das abschliessende *Kapitel 7* bündelt die Beantwortung der übergreifenden Leitfragen und fasst die zentralen Ergebnisse dieser Arbeit zusammen. Darüber hinaus werden die Limitationen der Arbeit reflektiert und abschliessend Perspektiven für weiterführende Forschungsprojekte aufgezeigt, die über den Rahmen dieser Arbeit hinausgehen.

2 Gentrifizierungsbedingte Verdrängung

Der theoretische Rahmen dieser Masterarbeit basiert auf dem Konzept der Verdrängung¹, das in der Literatur häufig im Zusammenhang mit neoliberalen Stadtentwicklungsprozessen diskutiert wird (Elliott-Cooper et al., 2019) und vor allem in Literatur zu Gentrifizierung behandelt wird (Shin et al., 2015). Der Begriff der Verdrängung wird aber dennoch häufig unpräzise ausgeführt und bleibt in zahlreichen Studien oberflächlich (Elliott-Cooper et al., 2019). Eine theoretische Präzisierung scheint notwendig, weil Verdrängung angesichts steigender Mieten und zunehmender Wohnraumknappheit ein wachsendes Problem darstellt, von dem immer mehr Menschen betroffen sind (Meuth & Reutlinger, 2021).

Das folgende Kapitel widmet sich den theoretischen Ansätzen der Verdrängungsforschung in der Stadtforschung und der Humangeografie. Kapitel 2.1 verortet das Konzept der Verdrängung innerhalb der Gentrifizierungsforschung. Kapitel 2.2 führt eine klassische Definition der Verdrängung ein und beschreibt deren unterschiedliche Formen. Kapitel 2.3 konzeptualisiert Verdrängung als mehrdimensionalen Prozess und das darauffolgende Kapitel 2.4 widmet sich den Mechanismen der Verdrängung. Kapitel 2.5 behandelt die Folgen für die betroffenen Personen. In Kapitel 2.6 werden Reaktionen auf gentrifizierungsbedingte Verdrängungsprozesse dargestellt, wobei der Fokus auf dem Konzept der Unterstützung liegt. Abschliessend geht Kapitel 2.7 auf die strukturelle Ungleichheit von Verdrängung ein.

2.1 Verdrängung in der Gentrifizierungsforschung

Der Begriff der Gentrifizierung hat seinen Ursprung in London und wurde im Jahr 1964 erstmals von der Stadtsoziologin Ruth Glass verwendet (Glass, 1964 zit. in Bockman, 2025). Damit beschrieb sie die Aufwertung ehemals einkommenschwächerer Stadtteile, die durch den Zuzug der Mittelklasse zu einer Veränderung der soziokulturellen Zusammensetzung ganzer Stadtviertel führte. Glass sprach in diesem Zusammenhang von einer «Mittelklasse-Invasion», die zur Verdrängung der bisherigen Bewohner*innen führte: *«Insgesamt hat es eine grosse Verdrängung gegeben. Alle, die sich in der angespannten Raumsituation nicht behaupten können, werden verdrängt»* (Glass, 1964: xxv-xxvi, eigene Übersetzung). Davon betroffen waren vor allem Menschen aus der unteren sozialen Schicht. Dies zeigt, dass Gentrifizierung *«als Klassenkampf zu begreifen [ist] zwischen jenen, die Gefahr laufen verdrängt zu werden, und den Agenten des Kapitals»* (Jensen & Schipper, 2018: 319).

Stadtforscher Neil Smith führte Ende der 1970er Jahre die Rent-Gap-Theorie (Ertragslücke) in die Debatte ein, um die ökonomische Motivation hinter Gentrifizierung zu erklären. Entsteht eine Diskrepanz zwischen dem aktuellen Bodenwert und dem potenziellen Profit, so spricht Smith von einer

¹ Der Begriff Verdrängung wird in der wissenschaftlichen Literatur unterschiedlich verwendet und reicht über städtische Kontexte hinaus. Beispielsweise wird er auch bei den Folgen von Naturkatastrophen oder Kriegen sowie für Prozesse wie Landnahme und Enteignung verwendet (Elliott-Cooper et al., 2019).

Ertragslücke, die durch Investitionen geschlossen werden kann und somit zu Gentrifizierung (ebd.: 319) und infolgedessen auch zu Verdrängung führt. Als Beispiel dafür bringen Jensen & Schipper (2018: 319) die Umwandlung *«günstige[r] Miet- in gehobene Eigentumswohnungen»*, wodurch der Konflikt zwischen Mietenden und Eigentümer oder Investorinnen sichtbar wird.

Mit der wachsenden Sichtbarkeit kapitalgetriebener Aufwertungsprozesse rückte Gentrifizierung in den 1980er-Jahren in nordamerikanischen und westeuropäischen Städten stärker in den Mittelpunkt der Forschung, die sich *«vorwiegend auf der Basis der Metropolen des Globalen Nordens»* entwickelte (Kuběš & Kovács, 2025: 1, eigene Übersetzung).

In den frühen Debatten um Gentrifizierung blieb Verdrängung aber weitgehend untertheorisiert und wurde, wenn, dann nur als Nebenerscheinung betrachtet (Slater, 2009). Erst Mitte der 1980er-Jahre lenkten Forschende wie Peter Marcuse (1985; siehe nächstes Kapitel) die Aufmerksamkeit auf die Verdrängung. Sie blieb aber in der wissenschaftlichen Auseinandersetzung noch lange nur am Rande behandelt (Slater, 2009). Erst in den letzten Jahren ist die gentrifizierungsbedingte Verdrängung zunehmend ins Zentrum der Forschung gerückt und stärker untersucht worden (Zhang & He, 2018). Slater (2009) kommt zum Schluss, dass Verdrängung nicht eine Nebenerscheinung ist, sondern ein Kernmerkmal der Gentrifizierung, so wie es bereits Marcuse Jahre zuvor äusserte (1992: 80): *«Verdrängung [ist] das Wesen und kein ungewollter Nebeneffekt»* der Gentrifizierung (zit. in Holm, 2019: 121).

In wissenschaftlichen Debatten wird argumentiert, dass Verdrängung auch ausserhalb gentrifizierungsbedingter Aufwertungsprozesse auftritt (Shin et al., 2015). Insbesondere ausserhalb westlicher Zusammenhänge wird kritisch hinterfragt, inwiefern der Gentrifizierungsbegriff geeignet ist, Verdrängung zu erfassen. Der Begriff der Gentrifizierung ist stark durch seine Entstehung im britischen Zusammenhang geprägt. Er basiert auf einem konzeptuellen Rahmen, der es nicht schafft, die Komplexität und Diversität urbaner Prozesse auf globaler Ebene zu erfassen (ebd.). Diese Kritik an Gentrifizierung verdeutlicht, dass sie nicht als universell übertragbares Konzept funktioniert, sondern an spezifische *«raumbezogene geografische und historische Besonderheiten»* gebunden ist (ebd.: 2, eigene Übersetzung).

Da sich diese Arbeit allerdings im Kontext des Globalen Nordens und einer gentrifizierten Stadt bewegt, wird Verdrängung in Anlehnung an Holms Aussage (s. o.) als integralen Part der Gentrifizierung verstanden. Um nun Verdrängung umfassend zu verstehen, ist es notwendig, den Begriff genauer zu definieren, was im nächsten Kapitel erfolgt.

2.2 Begriff, Herkunft und klassische Definitionen

Wie bereits angesprochen setzte eine theoretische Auseinandersetzung mit dem Phänomen der Verdrängung erst in den 1980er-Jahren ein und blieb aber zunächst relativ begrenzt. Die wissenschaftliche Diskussion entstand vor allem in sozialwissenschaftlichen und stadtgeografischen Arbeiten im angloamerikanischen Raum (Bernien, 2017). Einen der frühesten und einflussreichsten Beiträge zu dieser Zeit lieferten Grier & Grier (1980), deren Arbeit bis heute häufig als Bezugspunkt in der

Verdrängungsforschung herangezogen wird und deren Begriffsdefinition oftmals den Grundstein legt. Sie definiert Verdrängung wie folgt:

«Eine Verdrängung liegt vor, wenn ein Haushalt aufgrund von Umständen, die seine Wohnung oder die unmittelbare Umgebung davon betreffen, gezwungen ist, seine Wohnung zu verlassen, und diese Umstände: 1) ausserhalb der Kontroll- oder Verhinderungsmöglichkeiten des Haushalts liegen, 2) trotz der Erfüllung aller zuvor auferlegten Nutzungsbedingungen durch den Haushalt eintreten und 3) eine weitere Nutzung durch diesen Haushalt unmöglich, gefährlich oder unerschwinglich machen.» (Grier & Grier, 1980: 8, eigene Übersetzung)

Verdrängung liegt demnach vor, wenn ein Wegzug unfreiwillig ist und durch äussere Einflüsse bestimmt wird, obwohl alle Belegungsbedingungen eingehalten wurden und das Bleiben für die Bewohner*innen ausgeschlossen ist. Des Weiteren beschreiben Grier & Grier (1980) die Verdrängung als negative Folge von Aufwertungsstrategien, wobei eine Auseinandersetzung mit strukturellen Ursachen der Verdrängung in ihrer Analyse ausblieb (Bernien, 2017: 41).

Peter Marcuse differenzierte das Verständnis von Verdrängung im Jahr 1985 weiter aus und unterschied zwischen vier verschiedenen Formen der Verdrängung (Bernien, 2017). So spricht er von:

- (1) «*direct last-resident displacement*» (direkte Verdrängung der letzten Bewohner*innen),
- (2) «*direct chain displacement*» (direkte Kettenverdrängung),
- (3) «*exclusionary displacement*» (ausgrenzende Verdrängung), und
- (4) «*displacement pressure*» (Verdrängungsdruck) (Marcuse, 1985: 205ff).

Die erste Form beschreibt eine direkte Verdrängung, in denen Mieter*innen ihre Wohnung unmittelbar verlieren, zum Beispiel durch Mieterhöhungen (Bernien, 2017: 42). Die zweite Form beschreibt Situationen, bei denen Haushalte bereits zu einem früheren Zeitpunkt verdrängt wurden (Phillips et al., 2021: 68), was wie bei der ersten Form durch Mieterhöhungen erfolgen kann (Bernien, 2017: 42). Diese ersten beiden Formen bezeichnet Marcuse jeweils mit dem vorangestellten Wort *direkt*. Im Gegensatz dazu stehen die zwei weiteren Formen. Bei der ausgrenzenden Verdrängung werden Personen bereits im Vorfeld vom Zugang zu Wohnraum ausgeschlossen. Dies geschieht beispielweise, wenn Vermieter*innen an Personen mit hohem Einkommen vermieten und andere ausschliessen oder wenn Neubauwohnungen nur noch in Preissegmenten angeboten werden, die für breite Bevölkerungsschichten unerschwinglich sind (ebd.: 42). Die vierte Form beschreibt, wenn das Verbleiben in der Nachbarschaft zunehmend erschwert wird. Dies kann geschehen, indem vertraute Nachbar*innen wegziehen oder Läden verschwinden und langjährige Bewohner*innen ihr vertrautes Umfeld verlieren und sich dadurch unerwünscht fühlen. So wird das Gebiet weniger lebenswert für die Bewohnenden (Marcuse, 1985: 207).

Die vier Formen der Verdrängung nach Marcuse (1985) verdeutlichen, dass ihre Ursachen unterschiedlich sind und sich auf verschiedene zeitliche und räumliche Skalen beziehen (Bernien, 2017: 42). Ausserdem erkennt man deutlich den Fokus von Marcuse auf der ökonomischen Dimension der Verdrängung (vgl. z. B. Mieterhöhungen). Zahlreiche Studien knüpfen an diese an. Besonders häufig wird in der Verdrängungsforschung David Harveys (2005) Konzept der «*accumulation by dispossession*» (Akumulation durch Enteignung) aufgegriffen, das beschreibt, wie Enteignung zu einer

Kapitalakkumulation führen kann (vgl. dazu *Rent-Gap*-Theorie von Smith 1979). In Anlehnung an Harvey interpretiert beispielsweise Sakızlıoğlu (2014: 255) Verdrängung als eine sozial-räumliche Ausdrucksform der Akkumulation durch Enteignung. Wie Gehriger (2023: 5, eigene Übersetzung) erläutert, «versprechen [Investitionen in Wohnraum] sichere und vergleichsweise hohe Renditen», was verdeutlicht, dass eine Enteignung des Wohnraums in ökonomischen Logiken begründet sind.

Um nun zu verstehen, welche Mechanismen zu Verdrängung führen, werden diese im nächsten Kapitel beleuchtet unter Einbezug von Marcuses Analyse.

2.3 Mechanismen der Verdrängung

In der wissenschaftlichen Debatte werden unterschiedliche Mechanismen der Verdrängung diskutiert, die verursachen, dass Bewohner*innen ihr Wohnumfeld verlieren und nicht mehr bleiben können. Die von Marcuse (1985) vorgeschlagenen verschiedenen Verdrängungsformen (vgl. Kapitel 2.2) werden in zahlreichen Artikeln aufgegriffen und weiterentwickelt. Beispielsweise unterteilen Davidson & Lees (2005) die Verdrängung in direkte und indirekte Verdrängung. Auch weitere Autor*innen greifen diese Differenzierung auf (z. B. Versey et al., 2019), die im Folgenden dazu dient, die unterschiedlichen Mechanismen hinter Verdrängung aufzuzeigen. Dabei muss beachtet werden, dass die Aufzählung nicht den Anspruch hat, die Mechanismen abschliessend darzustellen, sondern es soll einen Überblick über die am häufigsten genannten Mechanismen in der für diese Arbeit relevanten Literatur geben.

Als direkte Mechanismen gelten all jene Prozesse, die zur direkten Beendigung von Mietverhältnissen führen und damit direkt oder unmittelbar Verdrängung auslösen (Versey et al., 2019). Dazu gehören zum einen Mietsteigerungen, die in Marcuses Konzept unter die direkte Verdrängung der letzten Bewohner*innen fallen (vgl. «*direct last-resident displacement*») (ebd.). Rinn et al. (2022) untersuchten Mietsteigerungen im gentrifizierten Stadtteil Altona-Altstadt in Hamburg und fanden heraus, dass sie zur Verdrängung der Bewohnenden führten. Auch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird als eine direkte Verdrängung der Mietenden diskutiert (vgl. Jensen & Schipper, 2018: 319; Bernien, 2017: 46). Ein weiterer direkter Mechanismus sind Renovationsprojekte. Die Studie von Baeten et al. (2017) schaut sich an, wie Renovationsprojekte in schwedischen Siedlungen zur Kündigung der Mieter*innen führten und diese somit verdrängten. Diese Form der Verdrängung, die durch Renovation ausgelöst wird, ist zu einer Profitstrategie für gewisse Wohnbauträger geworden (ebd.: 632; vgl. *Rent-Gap-Theorie*). Auch an anderen Orten zeigt sich, dass Verdrängung aufgrund von Renovationen und Kündigungen passiert, so auch in Kanada, wo Woodhall-Melnik et al. (2025) diese Strategie als «*renoviction*» bezeichnen. Der Begriff setzt sich aus «*renovation*» (Renovierung) und «*eviction*» (Kündigung/Verdrängung) zusammen, worunter man einen Vorgang versteht, bei dem Mietverhältnisse unter dem Vorwand von Renovierungsarbeiten gekündigt werden (Woodhall-Melnik et al., 2025). Mieter*innen wird auch häufig im Rahmen von Abriss- und Neubauprojekten gekündigt (Watt, 2022). Diese Kündigungen aufgrund baulicher Erneuerung werden vor allem dann eingesetzt, wenn Bestandsmieten unter dem Marktwert liegen und nach einer Renovation oder einem Ersatzneubaus die Mieten steigen können

(vgl. Rent-Gap-Theorie von Neil Smith): «*Renovations werden ein Mechanismus, um Mietverhältnisse zu beenden, bei denen die Miete unter oder am unteren Ende der Marktmiete ist*» (Woodhall-Melnik et al., 2025: 2, eigene Übersetzung). Pull (2020) beschreibt diese Entwicklung als «*strukturelle Kündigung*», die innerhalb bestehender politischer, ökonomischer und rechtlicher Bedingungen und Regulierungen stattfinden. Zwangsräumungen, eine weitere Form der direkten Mechanismen, werden schliesslich von Desmond (2012) als die «*dramatischste Form*» von Verdrängung gesehen (zit. in Baeten et al., 2017: 635, eigene Übersetzung).

Indirekte Mechanismen wirken im Gegensatz zu direkten Mechanismen subtiler oder sind schwieriger nachweisbar und erzeugen einen Druck auf die Mietenden (vgl. «*displacement pressure*»), indem «*Menschen, Orte und Strukturen um die bestehenden Bewohnenden herum verlagert werden, die in der Nachbarschaft bleiben können, wodurch effektiv ein neuer Raum geschaffen wird, der darauf ausgelegt ist, neue Bewohnende anzuziehen*» (Versey et al., 2019: 3, eigene Übersetzung). Phillips et al. (2021: 77) zeigen, dass die Veränderung im Stadtteil und der damit verbundene Verlust von informellen Räumen und Treffpunkten Einfluss auf das Zugehörigkeitsgefühl und die Lebensqualität der Bewohnenden hat, was zu einem Verdrängungsdruck führen kann. Üblacker & Lukas (2019: 97) erklären weiter, dass die gewerbliche Aufwertung in gentrifizierten Stadtteilen dazu führt, dass sich die «*Versorgungssituation der einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen*» verschlechtert, was bei den Bewohnenden zu einer Abnahme der Lebensqualität führt und sie dadurch gezwungen sind wegzuziehen. Im Fokus von Valli (2015: 1207) stehen die Perspektiven von langjährigen Bewohnenden, die sich in Bushwick, einem gentrifizierten Stadtteil New Yorks, von Neuzugezogenen als «*Andere*» markiert fühlen und dadurch einen Verdrängungsdruck erleben.

Als indirekter Mechanismus kann auch die Instandhaltungsvernachlässigung («*disinvestment*») gesehen werden, die auf die Vermeidung von Investitionen in bestimmten Räumen verweist (Phillips et al., 2021) und strategisch eingesetzt wird seitens der Eigentümerschaft, um Verdrängungsdruck auf die Mietenden auszuüben (Meuth & Reutlinger, 2023: 149).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Verdrängung sowohl durch direkte als auch indirekte Mechanismen ausgelöst wird. Wichtig zu betonen ist dabei, dass es nicht immer eine scharfe Grenze zwischen direkten und indirekten Mechanismen gibt und diese oftmals gemeinsam auftreten.

Die letzten beiden Kapitel haben mit Einbezug von Marcuse insbesondere die ökonomische Perspektive in den Fokus gerückt. Doch gerade einige Mechanismen zeigen, dass Verdrängung nicht allein dem geschuldet ist. Dies zeigt sich auch in den Ergebnissen anderer Forschender (z. B. Douced et al., 2022). Elliott-Cooper et al. (2019: 493, eigene Übersetzung) argumentieren, dass Marcuses Konzeptualisierung ein «*Produkt seiner Zeit*» war und heutige Verdrängungsprozesse nicht vollständig widerspiegelt. Die Autor*innen fordern daher eine präzisere Konzeptualisierung, «*die gleichzeitig umfassend genug ist, um die Vielfalt der Formen zu berücksichtigen, die sie im Kontext der gegenwärtigen Gentrifizierung von Städten annimmt*» (ebd.: 493, eigene Übersetzung). Das nächste Kapitel widmet sich daher einer weiterführenden Konzeptualisierung von Verdrängung.

2.4 Verdrängung als mehrdimensionaler Prozess

In der Stadtforschung wurde in den vergangenen Jahren vermehrt zu Verdrängung geforscht. In relevanten Studien taucht immer wieder auf, dass Verdrängung ein Prozess ist und nicht nur ein Ereignis, das in einem begrenzten zeitlichen Rahmen stattfindet (z. B. Sakızlıoğlu, 2014; Schnelzer, 2025). Zeitlich sind Verdrängungsprozesse nicht auf den Wegzug begrenzt, sondern können sich bereits vor oder auch nach dem Wegzug bemerkbar machen. Oftmals kündigt sich die Verdrängung an durch sukzessive Mietsteigerungen, schrittweise Entfremdung vom vertrauten Wohnumfeld oder durch mangelnde Instandhaltung seitens der Eigentümer*innen (Meuth & Hilti, 2023). Auch nach dem Wegzug können die Folgen noch wirken, was den prozessualen Charakter der Verdrängung aufzeigt. Verdrängung ist demnach ein schleichender und langwieriger Prozess, der laut Tyner (2020) als *langsame Gewalt* angesehen werden kann, die schrittweise ist.

Verdrängung ist auch ein räumliches Phänomen. Bereits in der englischen Übersetzung von Verdrängung «*displacement*» wird die Verknüpfung von Raum und Ort sprachlich («*place*») sichtbar. Wenn wir wie Massey (2004) davon ausgehen, dass der Raum durch soziale Beziehungen entsteht, eröffnet dies eine neue Perspektive, in der Verdrängung nicht nur der Wegzug ist, sondern auch eine Veränderung der Orte, ihrer Bedeutung und der sozialen Beziehungen. Verdrängung geht weit über den physischen Verlust des Zuhauses hinaus und umfasst auch emotionale Prozesse (Ferreri, 2020; Dimitrakou & Hilbrandt, 2024). Gerade die Folgen der Verdrängung begleiten Betroffene über einen langen Zeitraum und können sich auf weitere Bereiche des Lebens auswirken (siehe Kapitel 2.5).

In der Literatur referenzierten im Zuge von Verdrängung unterschiedliche Autor*innen auf das von Baxter & Brickell (2015) beschriebene Konzept des home *unmaking*, das den Verlust der emotionalen, sozialen, räumlichen und materiellen Bindungen beschreibt, die Menschen mit ihrem Zuhause und ihrer Nachbarschaft verbinden. Gleichzeitig machen Baxter & Brickell (2015) deutlich, dass Prozesse des home *unmaking* in ungleiche Machtverhältnisse eingebettet sind, zwischen den Personen, die Wohnraum besitzen, und denjenigen, die darin wohnen (mehr dazu in Kapitel 2.7). Elliott-Cooper et al. (2019: 503, eigene Übersetzung) verstehen Verdrängung als ein prozesshaftes *un-homing*, die «*das Gefühl der Zugehörigkeit zu einer bestimmten Gemeinschaft oder einem bestimmten Zuhause*» zerstört.

Valli (2021) zeigt in ihrer Analyse, dass diese Gefühle, die bei dem Prozess der Verdrängung entstehen, nicht willkürlich oder rein individuell sind. Vielmehr spiegeln sie die soziale Einbettung der Betroffenen in einem Gefüge städtischer Machtstrukturen wider: «*Diese Wahrnehmungen sind nicht einfach persönliche, eigenwillige Gefühle, sondern sind in der Positionierung des Einzelnen innerhalb städtischer Sozialstrukturen verankert und werden von dieser geprägt.*» (Valli, 2021: 68, eigene Übersetzung). Auch argumentiert Valli (2021), dass *un-homing* eine Form von Gewalt darstellt, die sie in Anlehnung an Bourdieu als *symbolische Gewalt* bezeichnet, die von «*intensiven emotionalen Kosten*» begleitet ist (Schnelzer, 2025: 802, eigene Übersetzung). Im Gegensatz zu Tyner (2020, s. o. *langsame Gewalt*), der beim Gewaltbegriff in diesem Kontext auf die zeitliche Dimension eingeht, zeigt die symbolische Gewalt eine in alltägliche Praktiken eingeschriebene Form der Machtausübung, bei der bestimmte Gruppen

und ihre Lebensrealitäten entwertet werden. Oftmals bleibt die Gewalt unsichtbar und wird von Betroffenen unbewusst mitgetragen, was ihre Reproduktion und Verankerung in sozialen Praktiken ermöglicht (Valli, 2021).

Ausgehend von dieser konzeptionellen Einbettung wird deutlich, dass Verdrängung in dieser Arbeit als ein vielschichtiger, nicht linear verlaufender Prozess verstanden wird, der weit über die ökonomische Dimension und die räumliche Verlagerung hinausgeht und Gefühle sowie Machtstrukturen miteinschließt. Im Folgenden werden nun die zentralen Folgen der Verdrängung näher betrachtet, die für ein umfassendes Verständnis von zentraler Bedeutung sind, und die Prozesshaftigkeit der Verdrängung weiter erklärt.

2.5 Folgen der Verdrängung

Mit dem Einsetzen der Verdrängung entstehen verschiedene Folgen auf unterschiedlichen Ebenen, die von sozialen Auswirkungen über ökonomische Konsequenzen bis hin zu emotionalen Veränderungen reichen. Dieses Unterkapitel gibt nun einen Überblick über die unterschiedlichen Dimensionen der Folgen.

Da es sich bei der Gentrifizierung um einen Austausch der Bewohnenden handelt (vgl. Kapitel 2.1), liegt es nahe, dass Verdrängung *soziale* Auswirkungen hat, die in verschiedene Skalen unterschieden werden können. Auf der Ebene der Stadt oder einzelner Stadtteile führt Verdrängung zu einer Veränderung in der Zusammensetzung der Bevölkerung oder Nachbarschaften, die sich infolge steigender Wohnkosten immer weiter homogenisieren (Hilti & Reutlinger, 2024: 14). Dieser Anstieg wirkt als ökonomischer Ausschlussmechanismus, durch den bestimmte Haushalte ihren Wohnraum verlieren oder der Zugang zu adäquatem Ersatzwohnraum in der selben Nachbarschaft nicht mehr möglich ist. Die sozialen Auswirkungen prägen auch die individuelle Ebene. Meuth & Reutlinger (2023: 20) sprechen von einer «*sozialen Entwurzelung*», die wegen eines Wegzugs eintreten kann. Diese Prozesse betreffen sowohl die Beziehung zum Wohnort als auch das soziale Gefüge innerhalb betroffener Nachbarschaften. Beispielsweise wurden solidarisch miteinander verbundene Mieter*innen aus derselben Siedlung in London gekündigt und wurden plötzlich plötzlich zu Konkurrent*innen innerhalb eines angespannten Wohnungsmarktes (Ferreri, 2020). Betroffene Mieter*innen berichten auch, dass durch die Verdrängung und den damit verbundenen Umzug langjährige Bindungen innerhalb der Nachbarschaft verloren gingen und somit soziale Netzwerke zerstört würden (Sakızlıoğlu, 2014: 203).

Die *ökonomischen* Effekte von Verdrängung zeigen sich sowohl in steigenden Wohnkosten als auch in einer Reihe von indirekten Belastungen. Da die Angebotsmieten² im Vergleich zu den Bestandsmieten in der Regel deutlich höher sind, zeigt sich, dass ein Wechsel der Wohnung häufig mit einem Anstieg der Mietkosten verbunden ist (Waltersbacher, 2022). Sakızlıoğlu (2014: 249) weist für Amsterdam und

² Angebotsmieten sind Mietpreise für freie Wohnungen, die auf dem Markt verfügbar sind. Bestandsmieten sind die tatsächlichen Mietzahlungen der aktuellen Mieter*innen in bestehenden Mietverhältnissen.

die türkische Stadt Tarlabası nach, dass die Personen nach der Verdrängung aus ihrer Wohnung höhere Mieten bezahlen mussten. Einige mussten sogar zu Angehörigen ziehen, da eine neue Wohnung nicht finanzierbar gewesen ist (ebd.: 249). Dies führt zu einer erhöhten finanziellen Belastung der Mietenden. Ein indirekter ökonomischer Effekt kann zum Beispiel darin bestehen, dass infolge des Wegzugs zu einem Verlust des Arbeitsplatzes führt. Dies kommt insbesondere bei gering qualifizierten Arbeitskräften vor, die oftmals auf eine wohnortnahe Beschäftigung angewiesen sind (Qiang et al., 2021). Ebenso können sich die Mobilitätskosten erhöhen, wenn Personen gezwungen sind, längere Wege zur Arbeit oder zu sozialen Kontakten zurückzulegen (Sakızlıoğlu, 2014: 249). Eine weitere indirekte ökonomische Folge sind die Umsatzeinbußen von umliegenden kleinen Geschäften, die durch den Wegzug der Anwohnenden entstehen (ebd.: 204).

Ziemlich offensichtlich scheint die *räumliche* Dimension der Folgen einer Verdrängung zu sein. Da eine Verdrängung mit einem unfreiwilligen Wegzug verbunden ist, liegt es nahe, dass Betroffene räumliche Veränderungen erleben. Easton et al. (2020) deuten darauf hin, dass Verdrängung häufig mit einer räumlichen Bewegung in weniger zentrale, günstigere Randgebiete verbunden ist. Allerdings betonen die Autor*innen auch, dass genaue Daten schwierig zu erheben sind und genaue Messungen oftmals fehlen (ebd.). Viele der Personen können auch im bisherigen Stadtteil bleiben, was jedoch immer abhängig von den individuellen Ressourcen und den Angeboten ist (ebd.). Bei der Analyse von Sakızlıoğlu (2014: 250) konnte zwar eine Mehrheit in der Nähe wohnen bleiben, aber der Umzug verursachte dennoch für viele Personen längere Pendelzeiten zur Arbeit. Die kleinräumliche Dimension der Verdrängung greifen Kauer et al. (2025) auf, die zum Schluss kommen, dass verdrängte Personen aufgrund von baulicher Erneuerung flächenmässig im Schnitt mehr Platz beanspruchen an dem neuen Standort, da sie häufig in neuere Gebäude ziehen, die standardmässig grössere Grundrisse haben.

Auch *materielle* Faktoren spielen im Verdrängungsprozess eine zentrale Rolle. Eine Kündigung kann sich erahnen lassen, wenn die Eigentümerschaft den Unterhalt des Wohnraums minimiert (Meuth & Hilti, 2023: 93). Spätestens nach der Kündigung wird oftmals beobachtet, dass eine mangelhafte Instandhaltung der betroffenen Gebäuden erfolgt (Hilbrandt & Dimitrakou, 2022), beispielsweise durch ausbleibende Reparaturen und Pflege der baulichen Substanz. Solche Praktiken können als Entwertungsstrategien gesehen werden, zum einen um den finanziellen Aufwand möglichst tief zu halten und zum anderen um durch den schlechten Zustand der Immobilie die Verbleibperspektiven der Mieter*innen weiter einzuschränken und die Verdrängung zu legitimieren (Meuth & Reutlinger, 2023: 149f).

Konzepte wie *un-homing* (Elliott-Cooper et al., 2019) oder *langsame Gewalt* (Tyner, 2020) verdeutlichen, dass eine Verdrängung das Erleben des Zuhauses tiefgreifend verändern kann. Das Zuhause verliert somit seine Funktion als Ort der «*Stabilität und Sicherheit*» (Valli, 2021: 68, eigene Übersetzung). In vielen Fällen geht mit der Verdrängung eine Verschlechterung der Wohn- und Lebenssituation einher und löst bei Betroffenen Gefühle wie Unsicherheit, Entfremdung oder auch Kontrollverlust aus (Meuth & Reutlinger, 2023). Die Auswirkungen betreffen somit die *emotionalen* Zustände der Betroffenen. Dies kann zeitlich sowohl vor dem Umzug geschehen als auch nach dem Auszug aus dem bestehenden

2 Gentrifizierungsbedingte Verdrängung

Wohnverhältnis (Atkinson, 2015: 382). Bereits die Ankündigung einer Kündigung kann sich auf die emotionale Verfassung der Betroffenen auswirken. Gerade Gefühle von Unsicherheit, Zukunftsangst und Verlust können schon früh auftreten und die gewohnte Ordnung des Alltags ins Wanken bringen (Meuth & Reutlinger, 2023). Unsicherheiten, die aufkommen, hängen gemäss Byrne & McArdle (2022) stark mit Machtasymmetrien zwischen Mietenden und Vermietenden zusammen. Die Unsicherheit wird demnach nicht allein auf die Erfahrung der Mietenden reduziert, *«sondern eher als Funktion der Beziehung zwischen Vermieter*in und Mieter*in»* (ebd.: 126, eigene Übersetzung). Dabei haben Vermieter*innen *«oft die Kontrolle über viele Aspekte der Wohnung»* (ebd.: 136, eigene Übersetzung), wie beispielsweise über Mieterhöhungen, die anfallen (Soederberg, 2018).

Atkinson (2015: 379) verweist bei den Folgen der Verdrängung ausserdem auf Gefühle der Ungerechtigkeit und Wut, die bei Betroffenen vorkommen, wenn bestimmte Nachbarschaften beispielsweise durch steigende Mieten für einkommensschwächere Haushalte unzugänglich werden. Nach einem Wegzug sind Gefühle der Isolierung und des Verlusts nicht selten (Reichle & Bescherer, 2021: 28).

Diese emotionalen Belastungen können schwerwiegende *psychische* und *gesundheitliche* Folgen haben. Betroffene Mieter*innen berichten von einem erhöhten Stress, Angstzuständen bis hin zu erhöhtem Blutdruck und posttraumatischen Belastungsreaktionen (Elliott-Cooper et al., 2019: 500).

Wichtig ist hierbei zu erwähnen, dass Verdrängung nicht von allen Betroffenen als ausschliesslich negativ wahrgenommen wird (ebd.). Sakızlıoğlu (2014) kommt in ihrer Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Mieten nach einem Umzug zwar höher waren, aber die Mietenden auch von besseren Wohnbedingungen profitieren konnten. So hatten sie eine bessere Isolation oder eine Zentralheizung (ebd. 249). Dies galt allerdings nicht für alle, beispielsweise Rentner*innen mit einem geringen Einkommen *«mussten in Häuser mit schlechteren Bedingungen ziehen, weil sie sich keine besseren leisten konnten»* (ebd.: 249, eigene Übersetzung).

Die zuvor dargestellte Konzeptualisierung der Verdrängung als Prozess (Kapitel 2.4) in Verbindung mit diesem Kapitel macht deutlich, dass Verdrängung nicht mit dem Wegzug endet, sondern auch nach einem Umzug auf unterschiedliche Lebensbereiche der Betroffenen wirken kann. Die verschiedenen Dimensionen der Effekte von Verdrängung werden nun der Übersicht halber tabellarisch zusammengefasst (Tabelle 1).

Tabelle 1: Auswirkungen der Verdrängung (eigene Darstellung)

Dimension	gesamtgesellschaftliche Auswirkungen	individuelle Auswirkungen
sozial	Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung, Homogenisierung von Quartieren (Hilti & Reutlinger, 2024), Schwächung Solidaritätsnetzwerke und Konkurrenzdruck auf angespannten Wohnungsmärkten (Ferreri, 2020)	Verlust nachbarschaftlicher Netzwerke (Sakızlıoğlu, 2014) soziale Entwurzelung (Meuth & Reutlinger, 2023)
ökonomisch	steigende Wohnkosten und Verlust von Einkommen beispielsweise bei kleinen Geschäften (Sakızlıoğlu, 2014),	höhere Mietausgaben (Sakızlıoğlu, 2014), Verlust wohnortnaher Arbeit (Qiang et al., 2021), höhere Mobilitätsausgaben (Sakızlıoğlu, 2014)

2 Gentrifizierungsbedingte Verdrängung

räumlich	Verlagerung einkommensschwacher Haushalte an den Stadtrand (Easton et al., 2020), Zunahme Pendeldistanzen (Sazlıoğlu, 2014)	Wegzug aus vertrauter Umgebung (Easton et al., 2020) längere Arbeitswege (Sazlıoğlu, 2014), räumliche Wohnsituation verändert sich (z. B. grössere Wohnung) (Kauer et al., 2025)
materielle / wohnungsbezogene	Verschlechterung des Wohnungsbestands durch mangelnde Instandhaltung → Entwertungsstrategien der Eigentümerschaft (Meuth & Reutlinger, 2023) Veränderung städtischer Wohnqualitäten	schlechte Wohnverhältnisse vor dem Auszug, Einschränkung der Nutzung (Meuth & Reutlinger, 2023)
emotionale / psychosoziale		Gefühle der Unsicherheit, Entfremdung, Kontrollverlust, Zukunftsangst (Meuth & Reutlinger, 2023) ungleiche Machtverhältnisse führen zu Unsicherheiten (Byrne & McArdle, 2022), Gefühle der Isolierung (Reichle & Bescherer, 2021) Gefühle der Ungerechtigkeit und Wut (Atkinson, 2015) emotionale Belastung → Stress, Angstzuständen, erhöhter Blutdruck und posttraumatische Belastungsreaktionen (Elliott-Cooper et al., 2019)
positive Aspekte		teilweise Verbesserung der Wohnbedingungen (z. B. bessere Isolation oder grössere Fläche) (Sazlıoğlu, 2014)

Die Aufzählung der Effekte und die Tabelle sind weder vollständig noch bilden sie die Realität genau ab. Es ist wichtig zu betonen, dass die Erfahrungen und Auswirkungen der Verdrängung stark vom jeweiligen Kontext der Betroffenen abhängen (siehe auch Kapitel 2.7).

2.6 Reaktion auf gentrifizierungsbedingte Verdrängungsprozesse

Die Reaktionen auf gentrifizierungsbedingte Verdrängungsprozesse sind divers und unterscheiden sich in Reichweite und Ziele. Meuth & Reutlinger (2023: 181) veranschaulichen die unterschiedlichen Reaktionen der Mietenden auf Verdrängung in der Schweiz und arbeiten dabei verschiedene Umgangsweisen nach einer Wohnungskündigungen heraus. Darunter fällt beispielsweise, sich gegen die Kündigung zu wehren, kritisch Stellung zu beziehen oder die eigene Wohnzukunft zu planen. Eine weitere Umgangsweise stellt die Unterstützung dar, die sich Mietende gegenseitig geben oder von anderen erhalten. Diese wird nun im Folgenden unter Bezugnahme weiterer Literatur betrachtet. In einem ersten Schritt wird Unterstützung definiert. Literatur zu sozialer Unterstützung bei Verdrängungsprozessen ist bislang wenig erforscht und die wichtigsten Erkenntnissen werden in den Unterkapiteln 2.7.2, 2.7.3 und 2.7.4 aufgezeigt. Dabei wird zwischen Unterstützung aus dem eigenen sozialen Umfeld, institutionellen Angeboten und der *Agency* der Mieter*innen unterschieden.

2.6.1 Definition der sozialen Unterstützung und Unterstützung bei Verdrängungsprozessen

Bachmann (2024) definiert soziale Unterstützung als eine Dimension der sozialen Ressourcen einer Person, die nicht von der Person selbst ausgeht, sondern extern ist. Soziale Unterstützung ist eine «*Funktion des sozialen Netzes, nämlich die Vermittlung von Hilfe zwischen den Mitgliedern des Netzes*» (ebd.: 5).

Unter dem sozialen Netz verstehen Homfeldt et al. (2006: 16) «*Individuen, Gruppen, Organisationen oder Gesellschaften*». Bei sozialer Unterstützung geht es nicht um die Bewältigung alltäglicher Anforderung, sondern darum, bei kritischen Lebensereignissen passende Unterstützung zu erhalten, um die Krise zu überwinden (ebd.: 5). Ausserdem sollen dabei die Handlungsspielräume der betroffenen Person erweitert werden (ebd.). Dies gelingt, indem «*auf der strukturellen Ebene soziale Zugänge und Sicherheiten*» geschaffen werden, während «*auf der Handlungsebene emotionale und Vertrauen fördernde Impulse, Interventionen und Netzwerke*» für betroffene Personen bereitgestellt werden (ebd.: 16). Homfeldt et al. (2006: 17) erklären, dass dabei auch «*rechtliche, institutionelle und strukturelle*» Rahmenbedingungen eine Rolle spielen, inwiefern Unterstützung stattfindet. Soziale Unterstützung kann sich in vier Formen äussern: emotionale, materielle, informative und praktische Unterstützung (Homfeldt et al., 2006: 9). Durch Trost, Beistand und Aufmunterung wird emotional unterstützt (Bachmann, 2024: 5). Materielle Unterstützung erfolgt durch finanzielle oder sachliche Leistungen, beispielsweise in Form von Lebensmitteln (Görtemaker, 2012). Die praktische Unterstützung umfasst Hilfeleistungen, wie Fahrdienste und Kinderhüten (Bachmann, 2024: 5). Informative Unterstützung erfolgt durch den Erhalt von Informationen, wie ein Problem bewältigt werden kann (ebd.: 5).

Der Erhalt der Unterstützung ist abhängig von individuellen Merkmalen, wie dem Alter, Geschlecht, der sozialen Kompetenzen, Persönlichkeitseigenschaften und dem sozioökonomischen Status (Bachmann, 2014: 27). Personen mit höherem sozioökonomischen Status haben eine höhere Bildung und/oder berufliche Stellung und/oder ein höheres Einkommen und haben oftmals eine bessere soziale Vernetzung, durch welche die Personen Unterstützung erhalten (ebd.: 29).

Die Unterstützung, die Personen innerhalb Verdrängungsprozessen erhalten, ist divers. In der Studie von Perälä et al. (2025: 155f, eigene Übersetzung) wurde aufgezeigt, dass die Bewohnenden umfassende Unterstützung nach einer Kündigung erhalten, wie beim «*Packen, Putzen und Umziehen sowie auch bei der Beurteilung nach sozialen und gesundheitlichen Bedürfnissen und psychosozialer Unterstützung*». Neben diesen Formen der Unterstützung ist es offensichtlich, dass Betroffene bei einem unfreiwilligen Umzug insbesondere mit der Wohnungssuche Unterstützung benötigen (Meuth & Reutlinger, 2023). Auch bei der Einleitung rechtlicher Schritte und anderen Tipps bekommen Betroffene Unterstützung. Es erweist sich als förderlich, «*Wissen über mögliche Unterstützungsressourcen rechtlicher oder politischer Art, aber auch ein reflektiertes Verständnis gesellschaftlicher Strukturen im Allgemeinen*» zu erhalten (ebd. 186). Woher die genannten Formen der Unterstützung stammen, wird in den folgenden drei Unterkapiteln geklärt.

2.6.2 Eigenes soziales Umfeld

Bei Verdrängungsprozessen kann eine Unterstützung aus dem eigenen nahen sozialen Umfeld sehr hilfreich sein. Schmidt (2025) weist darauf hin, dass von Verdrängung betroffene Mieter*innen auf soziale Bindungen zurückgreifen, indem sie nach einer Kündigung beispielsweise bei Freund*innen oder Familienmitgliedern einziehen oder durch deren Empfehlungen eine neue Wohnung finden. Nicht alle

Personen haben die gleichen Voraussetzungen. Bei Personen mit Migrationshintergrund zeigt sich, dass soziale Unterstützung aus dem eigenen Umfeld oftmals begrenzt ist (Ryan, 2011). Gerade bei migrierten Personen sind Sprachkenntnisse und die Bildungsstufe relevant für den Zugang zu sozialen Netzwerken am neuen Ort (ebd.: 722).

Wallace & Bassuk (1991) zeigen, dass einkommensschwache Familien mit kleinen sozialen Unterstützungsnetzwerken in den USA am anfälligsten für Wohnungsnot oder gar Obdachlosigkeit sind. Kommt zum niedrigen Einkommen und einem ohnehin schon begrenzten Unterstützungsnetzwerk noch ein unsicherer Aufenthaltsstatus hinzu, ist die Situation besonders prekär. Personen mit unsicherem Aufenthaltsstatus leiden unter diskriminierenden Auswahlprozessen auf dem Wohnungsmarkt und können oftmals nicht oder nur wenig von Unterstützungspraktiken aus dem eigenen sozialen Umfeld profitieren (Schmidt, 2025).

2.6.3 Institutionelle Angebote

Das vorherige Kapitel hat gezeigt, dass nicht alle gleich vom eigenen sozialen Umfeld unterstützt werden und gerade bei Wohnungsfragen können hier institutionelle Angebote wirksam werden, deren Ausgestaltung vom Wohlfahrtssystem des jeweiligen Staates abhängen. Die Angebote reichen von staatlichen Hilfen (Mäki, 2025), Nichtregierungsorganisationen (Verlič, 2019) bis hin zu aktivistischen Gruppen (Kumnig, 2019). Im Folgenden werden nun unterschiedliche Beispiele vorgestellt.

Mäki (2025) untersuchte in Finnland die gentrifizierungsbedingte Verdrängung von 200 Einwohnenden in einem sozialen Wohnungsbau, wo viele stigmatisierten Personen lebten, die nur über geringe Ressourcen verfügten. In der Studie werden Praktiken der Unterstützung dargelegt, die betroffene Mieter*innen nach einer Kündigung durch staatliche Sozialarbeit erhielten. Dabei kam heraus, dass die Bewohnenden oftmals nicht fähig waren, Hilfe selbst zu suchen, da viele keine Handys, E-Mail-Adressen oder Computers hatten. Dementsprechend gingen die Sozialarbeiter*innen proaktiv auf die Mieter*innen zu und bauten emotionale Beziehungen auf, um die Belastung zu verringern. In einem ersten Schritt mussten die Sozialarbeiter*innen psychosoziale Unterstützung *«bei der Bewältigung des Verlusts»* des Zuhauses leisten (ebd.: 9, eigene Übersetzung), die in Anlehnung an Homfeldt et al. (2006; vgl. Kapitel 2.6.1) als emotionale Unterstützung gesehen werden kann. Die Arbeit der Sozialarbeiter*innen deutet dabei auf eine Praxis der Anerkennung der Betroffenen hin, weil die *«Menschen [...] so wahrgenommen [werden], wie sie sind, und ihre Bedürfnisse werden ganzheitlich berücksichtigt»* (Mäki, 2025.: 9, eigene Übersetzung). Neben der emotionalen Unterstützung wurde auch praktische Unterstützung gegeben. Die Sozialarbeiter*innen halfen den Mieter*innen bei der Wohnungssuche (ebd.). Die Zeit bis zum Auszug der Mieter*innen war begrenzt und es mangelte an adäquaten Wohnungen. Es wurde berichtet, dass die Sozialarbeiter*innen Überstunden leisteten, was auf einen Ressourcenmangel in der Unterstützungsarbeit hindeutet. Im Mittelpunkt der Praktiken der Sozialarbeiter*innen steht, Respekt für die Lebenswelt der Bewohnenden zu zeigen, die *«von persönlichen Verletzlichkeiten und von struktureller Ungleichheit geprägt war»*, und ihre Lebensrealitäten sichtbar zu machen (ebd.: 10, eigene

Übersetzung). Zur Wirkung der Unterstützung sagt Mäki (2025), dass ohne die Hilfe viele der betroffenen Mieter*innen keine neue Wohnung gefunden hätten. Mäki (2025) erklärt abschliessend, dass Unterstützungsangebote im Kontext von Verdrängung proaktiv und beziehungsorientiert sein müssen, um die sozialen Ungleichheiten anzuerkennen und die Folgen der Verdrängung abzufedern. Ausserdem wird deutlich, dass strukturelle Mängel sichtbar sind, sowohl bei bezahlbarem Wohnraum als auch beim Ressourcenmangel der unterstützenden Organisation (ebd.).

Ein weiteres Beispiel bietet der Blick nach Wien. Das Wohnprogramm *«Grätzeleltern»*, das von der Caritas ins Leben gerufen wurde (Verlič, 2019), richtet sich an Menschen mit niedrigem Einkommen. Ehrenamtliche Mitarbeiter*innen unterstützen hier Menschen unter anderem in Wohnungsfragen bei der *«Orientierung in einem neuen Wohnungsumfeld; Wohnungssuche; Wohn- und Mietrecht; Verbesserung der Wohnsituation; Nachbarschaft und Zusammenleben»* (ebd.: 97). Im Gegensatz zum Beispiel aus Finnland (Mäki, 2025) werden hier keine *«professionellen Sozialberatungen»* durch Sozialarbeiter*innen durchgeführt. Vielmehr wird Wissen vermittelt, auf professionelle Ansprechstellen hingewiesen und es werden Handlungsmöglichkeiten für betroffene Personen aufgezeigt (Kirsch-Soriano da Silva, 2013). Die Menschen, die hier unterstützt werden, sind überwiegend Personen mit Migrationshintergrund und das Angebot erfolgt dementsprechend auf mehr als 30 Sprachen (Verlič, 2019).

Andere Beispiele aus Wien zeigen, wie vielfältig die Unterstützungsangebote für Mieter*innen ausgestaltet sein können. Die wohnpolitische Initiative *«Zwangsräumungen verhindern»* bietet Unterstützung bei Kündigungen an. Konkret begleiten Aktivist*innen Mieter*innen bei Gerichtsverhandlungen und helfen bei deren Vor- und Nachbereitung. Neben der direkten Unterstützungsarbeit der Mieter*innen versucht die Initiative auch, über Demonstrationen, Plakate und Flugzettel die Wiener Wohnpolitik zu beeinflussen (Kumnig, 2019). Auch die Wiener *«MieterInnen-Initiative»* versucht den wohnpolitischen Diskurs mitzugestalten, und bietet zeitgleich Mietrechtsberatung für Mieter*innen an (ebd.).

Immer häufiger suchen Menschen, die von Wohnungslosigkeit betroffen sind, bei der Wohnungslosenhilfe Unterstützung, die aufgrund struktureller Ursachen wie *«hoher Wohnkostenbelastung, niedriger Einkommen und Sozialleistungen oder allgemeiner Entwicklungen der Wohnungswirtschaft»* notwendig ist (Harner, 2019: 279).

Wichtig bei den Angeboten ist laut Kirsch-Soriano da Silva (2013), dass die Angebote niederschwellig sind und geringen Aufwand zur Erhaltung der Unterstützung erfordern, da bestimmte Menschen, die besonders häufig in schwierigen Wohnsituationen leben, *«aufgrund von fehlendem Wissen über die Angebote, aufgrund von sprachlichen und kulturellen Barrieren oder aufgrund von Unsicherheiten und Ängsten gegenüber Institutionen und Behörden [...] schwer erreicht werden»* (ebd.: 3). Die Zugangshürden machen deutlich, dass Unterstützungsangebote allein nicht ausreichen, wenn sie die dahinterliegenden Strukturen nicht mitdenken. Ausserdem erklärt dies, warum die *«angebotene Unterstützung möglicherweise nicht ausreicht, wenn sie die umfassenderen sozialen Strukturen und Ungleichheiten, die mit dem Prozess verbunden sind, nicht anerkennt oder angeht»* (Perälä et al., 2023: 153, eigene Übersetzung).

Die unterschiedlichen Beispiele zeigen, dass institutionelle Unterstützungsangebote häufig bei Personen einsetzen, die auf dem Wohnungsmarkt aufgrund von strukturellen Faktoren – wie niedrigem Einkommen – benachteiligt sind. Ausserdem illustriert der Vergleich der Beispiele, dass institutionelle Unterstützung vor Ort in einer Siedlung sein kann und durch professionelle Sozialarbeiter*innen getragen wird, aber auch stadtweit organisiert sein kann durch ehrenamtliche Mitarbeiter*innen, wie es in Wien der Fall ist.

2.6.4 Agency der Mieter*innen

Viele Unterstützungsangebote legen eine passive Perspektive auf Betroffene nahe. So unterstützen bei «Zwangsräume verhindern» beispielsweise Aktivist*innen betroffene Mieter*innen. Homfeldt et al. (2006) schlagen vor, das Verständnis von Unterstützung durch das Konzept der *Agency* zu erweitern. *Agency* meint die Handlungsbefähigung von Individuen und Gruppen. Menschen sind demnach nicht nur passive Empfänger von Umständen, sondern besitzen selbst die Fähigkeit, aktiv zu handeln und Entscheidungen zu treffen (ebd.). Flint (2004) argumentiert spezifisch auf Mieter*innen bezogen, dass deren *Agency* gefördert werden solle.

Ein Beispiel für Unterstützung von Betroffenen für Betroffene bietet Türkmen (2015). Im Zentrum steht eine Familie, die im Zuge von Verdrängung von einer Zwangsäumung betroffen war. Der Haushalt organisierte sich aktiv mit Nachbar*innen und Freund*innen aus dem Umfeld. Aus diesem Zusammenschluss entstand ein neues Bündnis, das sowohl wohnpolitische widerständige Praktiken ansties als auch bald als Anlaufstelle für weitere Betroffene diente. Das gemeinsame politische Handeln führte zu einer Veränderung in der Nachbarschaft (ebd.). Die geteilte Erfahrung des Wohnungsverlusts schuf eine Praxis gegenseitiger Fürsorge, die sich in politischen Aktionen und auch in alltäglichen Unterstützungsformen zeigte. Beispielsweise stellte ein Nachbarshaushalt einer von Verdrängung betroffenen Familie einen Raum zur Verfügung, als dieser dringend gebraucht wurde (ebd.). Auch Furrer & Meuth (2023) beobachten eine gegenseitige Unterstützung betroffener Mieter*innen. Geteilte Erfahrungen, wie bei einer Kündigung, führen zu einem erhöhten Austausch innerhalb der Nachbarschaft und so hilft man sich «gegenseitig bei der Wohnungssuche, tauscht Tipps aus oder leitet gemeinsame rechtliche Schritte ein» (ebd.: 186). Der letzte Punkt macht deutlich, dass sich Unterstützung auch in widerständigen Praktiken zeigen kann, indem zum Beispiel gegen eine Kündigung rechtlich vorgegangen wird. Die Autor*innen illustrieren, dass die gegenseitige Unterstützung auch Auswirkungen auf die Situation der Betroffenen hatte (ebd.). In einem untersuchten Fall führte die Unterstützung zu einer Fristerstreckung der Kündigung.

Auch emotionale und soziale Effekte gehen aus der gegenseitigen Unterstützung hervor. So spüren die Mieter*innen dadurch, «nicht allein zu sein: Geteiltes Leid ist halbes Leid» (ebd.: 186) und es konnte sich ein Gefühl der Solidarität entwickeln. Doch oftmals liegt der Fokus aufgrund begrenzter zeitlicher und anderer Ressourcen auf der eigenen Situation, was nicht auf mangelnde Solidarität der Betroffenen, sondern «strukturell erzeugte brüchige Solidarität» zurückzuführen ist (ebd.: 186). Dies zeigt, dass das

solidarische Handeln oder auch die gegenseitige Unterstützung nicht allein vom Willen der Betroffenen abhängen, sondern durch gesellschaftliche und ökonomische Strukturen begrenzt ist.

Iyanda & Lu (2021) unterstreichen, dass gesellschaftliche Strukturen die *Agency* der Betroffenen in Verdrängungsprozessen insbesondere begrenzen würden, weil sie nicht in Entscheidungsprozesse der Stadtentwicklung miteinbezogen werden, obwohl sie unmittelbar davon betroffen sind. Die Betroffenen argumentieren, dass ihre «*Bedürfnisse, Gefühle und Meinungen*» als «*weniger wichtig angesehen*» würden (ebd.: 721, eigene Übersetzung).

2.7 Strukturelle Ungleichheit von Verdrängung

Im Folgenden wird auf die multidimensionale Konzeption der Ungleichheit des Soziologen Göran Therborn (2012) zurückgegriffen und auf Verdrängungsprozesse angewandt. Therborn (2012) arbeitet drei unterschiedliche Dimensionen heraus, die er als Ressourcenungleichheit, sowie lebenswichtige und existenzielle Ungleichheit bezeichnet. Bei der Ressourcengleichheit geht es um «*ungleiche materielle, ökonomische, kulturelle und soziale Ressourcen*» (Perälä et al., 2023: 155, eigene Übersetzung). Konkret sind hier beispielsweise Einkommen, Bildung oder soziale Netzwerke gemeint. Die lebenswichtige Ungleichheit bezieht sich auf unterschiedliche Lebensbedingungen wie beispielweise Lebenserwartung oder Unterernährung. Die existenzielle Ungleichheit meint, dass bestimmten Personen oder Gruppen die Anerkennung als gleichwertige Mitglieder der Gesellschaft verwehrt werden, entweder durch Diskriminierung oder subtilere Formen der Abwertung (ebd.). Die klassische Forschung zu Ungleichheit geht überwiegend auf die Ressourcenungleichheit ein, wobei bei Therborn dieser Ansatz erweitert wird, mit den Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit diese Ressourcen zugänglich sind (ebd.).

Perälä et al. (2023: 155) kommen in ihrer Studie zu Mieter*innen in Finnland, die eine Kündigung erhalten haben, zum Schluss, dass alle drei Dimensionen der Ungleichheiten nach Therborn (2012) in Verdrängungsprozessen vorkommen. So zeigt sich die Ungleichheit der Kündigung bei Perälä et al. (2023) in der Unmöglichkeit als Mieter*in an dem Prozess teilzunehmen oder ihn zu verändern (vgl. Ressourcenungleichheit). Auch die Gesundheit der Betroffenen leidet unter der Situation (vgl. lebenswichtige Ungleichheit), was im Verdrängungsprozess insbesondere durch mentale gesundheitliche Veränderungen, wie Stress, sichtbar wird (ebd.). Als existenziell ungleich nennen die Autor*innen die asymmetrischen Machtverhältnisse, «*wo die Bedürfnisse von Menschen in niedrigeren Machtpositionen nicht gehört oder als wichtig erachtet wurden*» (ebd.: 160, eigene Übersetzung). Dies spielt auf die mangelnde Mitsprache der Mieter*innen im Verdrängungsprozess an. Die existenzielle Ungleichheit illustriert in einem Mietverhältnis die Ungleichheit zwischen Mietenden und Vermietenden. Vermietende haben rechtlich die Möglichkeit, Mietverhältnisse zu beenden und Mieter*innen bleibt häufig nur eine passive Rolle, in der sie den Entscheidungen der Vermieter*innen ausgeliefert sind. Ausdruck dieser Machtgefälle kann auch eine intransparente Kommunikation seitens der Vermieter*innen sein und Lingg & Speyer (2023: 79) kommen zum Schluss, dass dies ein Zeichen ist, dass Mieter*innen «*bewusst*

verdrängt» werden. Auch bei anderen Mechanismen der Verdrängung wird diese asymmetrische Beziehung deutlich. Vermietende entscheiden beispielsweise über Mieterhöhungen (Soederberg, 2018).

Diese Ungleichheiten hängen nicht nur mit individuellen Verdrängungsprozessen zusammen, sondern bestehen fort und verstärken *«sowohl die Verdrängung selbst als auch ihre negativen Auswirkungen»* (Perälä et al., 2023: 153, eigene Übersetzung). Um Ungleichheiten umfassend zu betrachten, ist es daher notwendig, zwischen den ungleichen Voraussetzungen, die Verdrängung begünstigen, und den ungleich verteilten Belastungen, die sich daraus ergeben, zu unterscheiden.

Die Erkenntnisse aus der Wissenschaft zeigen eindeutig, dass der sozioökonomische Status eine grosse Rolle spielt, ob Bewohner*innen überhaupt von Verdrängung betroffen sind. *«Vor allem einkommensschwache Bewohner*innen werden aus ihren Häusern und Stadtteilen verdrängt»*, erklärt Sakizlioğlu (2014: 207, eigene Übersetzung). Jedoch ist nicht nur der finanzielle Aspekt ausschlaggebend, sondern auch weitere soziale Aspekte spielen eine entscheidende Rolle. Elliott-Cooper et al. (2019: 499, eigene Übersetzung) kommen zum Schluss, dass *«Menschen mit einem verletzlichen Körper [...] besonders anfällig für Verdrängung»* sind. Hilti & Reutlinger (2024: 14) listen folgende Personengruppen auf, die besonders häufig von Verdrängung betroffen sind: *«Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen, etwa Personen in Ausbildung, Studierende, Beschäftigte im Niedriglohnsektor, Teilzeitbeschäftigte, grössere Ein-Verdiener*innen-Haushalte, Erwerbslose, Kranke und Haushalte, die im Alter ungenügend abgesichert sind.»*

Wie oben bereits erwähnt, verstärken die Ungleichheiten auch die Auswirkungen der Verdrängung. Aus Verseys (2025) intersektionaler Studie zu den Auswirkungen der Gentrifizierung geht hervor, dass die gesundheitlichen Auswirkungen rassistisch benachteiligte und finanziell vulnerable Personen besonders stark treffen, weil anfallende Gesundheitskosten entweder nicht leistbar sind oder gar der Zugang dazu nicht möglich ist.

Eine Studie aus einer feministischen rechtsgeographischen Perspektive zeigt, dass gewisse Faktoren auch eine Rolle spielen, welche Handlungsmöglichkeiten Menschen im Verdrängungsprozess haben (Klosterkamp, 2024). Personen mit geringeren finanziellen Ressourcen können sich etwa Beratung und Gerichtsverfahren weniger leisten und haben geringere Chancen sich gegen Kündigungen zu wehren (Klosterkamp, 2024: 8). Des Weiteren veranschaulicht die Studie, dass vor Gericht insbesondere dann Eigentumsinteressen gegenüber den Interessen der Mietenden bevorzugt werden, wenn es sich um benachteiligte Gruppen handelt. Darunter versteht die Autorin beispielsweise Personen mit Migrationserfahrungen, mit geringen sozioökonomischen Ressourcen und geringen Sprachkenntnissen. Gerade die Überlagerung dieser Faktoren verstärken die Betroffenheit nach einer Verdrängung (ebd.: 5).

Auch beim Zugang zum Wohnungsmarkt spielen Ungleichheiten eine relevante Rolle. Nicht alle haben nach einer Verdrängung die gleichen Chancen auf adäquaten Wohnraum. Hierbei spielen wiederum die finanziellen Möglichkeiten eine grosse Rolle (Atkinson, 2015). Aber auch andere Faktoren, wie die Sprache oder der Migrationshintergrund, prägen den Zugang (Bormann, 2024).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Verdrängung entlang bereits bestehender Ungleichheiten verläuft. Ungleiche Machtverhältnisse, die Verdrängungsprozesse formen, führen dazu, dass darüber bestimmt wird, *«wer wo leben darf, wessen Gemeinschaft wertgeschätzt wird und wessen Leben Priorität erhält»* (Hoover, 2023: 946, eigene Übersetzung). Die Machtasymmetrie – wenn beispielsweise über die Köpfe der Bewohnenden hinweg entschieden wird – ist zentral für das Verständnis von Verdrängung als Form struktureller Ungerechtigkeit und zeigt, dass Wohnraum von Akteur*innen mit ökonomischer und politischer Macht gestaltet wird (ebd.). Hoover (2023: 947, eigene Übersetzung) argumentiert, dass Gentrifizierung *«dort, wo sie stattfindet, tendenziell schwerwiegende Ungerechtigkeiten hervorbringt, die Einzelpersonen und Gemeinschaften tiefgreifenden und systematischen Schäden aussetzen»*. Dies ist insbesondere dort der Fall, wo das urbane Gefüge durch Ungleichheiten strukturiert ist (ebd.: 947). Die Erkenntnisse machen deutlich, dass Verdrängungsprozesse und die negativen Auswirkungen keine Einzelschicksale sind, sondern sie das Ergebnis von *«gesellschaftlichen Strukturen und deren intersektionalen Ungerechtigkeiten»* sind (Hilbrandt et al., 2023: 38, eigene Übersetzung), die den Zugang zu Wohnraum, die Möglichkeiten zum Widerstand und die Bewältigung der Folgen prägen.

3 Verantwortung im Wohnkontext

Um die strukturellen Ungerechtigkeiten bei Verdrängungsprozessen zu adressieren und zu überwinden, bietet das vorliegende Kapitel zu Verantwortung im Wohnkontext einen Ansatz. Im Zentrum steht Iris Marion Youngs «Social Connection Model of Responsibility».

Dafür werden in Kapitel 3.1 dominante Verantwortungsverständnisse und ihre Grenzen aufgezeigt. In Kapitel 3.2 folgt eine Erklärung des Verantwortungsmodells von Young. Das Kapitel 3.3 geht auf die Bedingungen und Modalitäten von Verantwortungsübernahme ein.

3.1 Dominante Verantwortungsverständnisse und ihre Grenzen

Die bisherigen Ausführungen haben gezeigt, dass strukturelle Ungerechtigkeiten den Wohnraum prägen, wodurch Fragen der Verantwortung in den Vordergrund rücken (siehe Kapitel 2.7). Allerdings ist Verantwortung im Bereich Wohnen noch nicht ausreichend erforscht (Hilbrandt et al., 2023: 34).

Verantwortung wird heute überwiegend im Kontext liberaler Logiken verstanden, die individuelle Autonomie und Eigenverantwortung als zentrale Werte hervorheben, wobei das Verantwortungsverständnis vor allem als Pflicht formuliert ist, die Freiheit anderer nicht zu verletzen und keinen Schaden zuzufügen (ebd.). In diesem Verständnis gilt das Individuum als primärer Träger von Verantwortung (Trnka & Trundle, 2014). Diese eng gefasste Logik prägt auch den Wohnbereich. So halten Hilbrandt et al. (2023: 34) fest, dass liberale Verantwortungsverständnisse sich in beschränkten Verantwortlichkeiten für das Haus als Objekt ausdrücken, während Verantwortung für die Gemeinschaft beispielsweise ausgeblendet wird.

Eine individualisierte Betrachtung der Verantwortung für Wohnraum lässt eine Vielzahl von Schäden und externen Effekten ausser Acht, die mit Wohnraumprozessen verbunden sind. Diese können über den Rahmen und die Kapazitäten einzelner Akteur*innen (z. B. Mietende und Eigentümer*innen) hinausgehen. Beispielsweise erfordert das Verständnis der sozialen oder ökologischen Schäden, die mit Wohnungsprozessen einhergehen können, eine erweiterte Perspektive, die über das individuelle Handeln hinausgeht und strukturelle Ungerechtigkeiten in den Blick nimmt.

Die Individualisierung der Verantwortung ergibt sich aus der vertraglichen rechtlichen Regelung des Wohnungswesens, die primär durch Mietverträge festgelegt werden. Flint (2004) argumentiert, dass Mieter*innen als eigenverantwortliche Akteur*innen betrachtet würden und beobachtet eine zunehmende Verantwortung der Mietenden, konkret «*in Bezug auf Wohnungsvergabe, Mietzahlungen und Instandhaltung der Immobilien*», was sich aus den Mietverträgen ergibt (ebd.: 907, eigene Übersetzung). Diese individualisierte Verantwortung, die sich auf der rechtlichen Regelung ergibt, kann unter dem Haftungsmodell («*liability model*») gefasst werden. Das Haftungsmodell folgt einer moralischen und juristischen Argumentation (Zheng, 2019) und hat zum Ziel, die Verursachenden und damit die Schuld festzustellen, die auch rückwirkend zugewiesen werden kann (Young, 2006). So müssen Mieter*innen beispielsweise für vertragswidrige oder unsorgfältige Handlungen innerhalb der Wohnung haften, wie

Teeflecken auf einem eingebauten Teppichboden, wie es das Schweizer Gesetz vorgibt (Art. 267 OR; Zürcher Zivil- und Strafgerichte, o. J.). Gleichzeitig dürfen Eigentümer*innen ohne Erlaubnis die gemietete Wohnung nicht betreten (Mieterinnen- und Mieterverband, 2021). Ebenso sind vertraglich abgemachte Kündigungsfristen von beiden Parteien einzuhalten (Mieterinnen- und Mieterverband, 2025a). Wo individuelle Handlungen klar identifizierbar sind, wie in den eben genannten Beispielen, hat das Haftungsmodell durchaus seine Berechtigung (Zheng, 2019; McKeown, 2021).

Um strukturelle Ungerechtigkeiten zu erfassen, stösst das Haftungsmodell allerdings an seine Grenzen. Es beruht auf einer *«ziemlich direkten Interaktion zwischen dem Übeltäter und der geschädigten Partei»* (Young, 2006: 118, eigene Übersetzung), wobei die *«Übeltäter»* und die *«geschädigte Partei»* in einem komplexen System von Beziehungen und Machtverhältnissen oft nicht zu isolieren sind. In Situationen, in denen viele Akteur*innen in strukturelle Prozesse eingebunden sind – wie beispielsweise bei Ungerechtigkeiten im Wohnungskontext –, lässt sich Verantwortung also nicht klar einzelnen Subjekten zuweisen (ebd.). Young (2011) zeigt in einem Beispiel auf, dass die individuellen Schuldzuschreibungen nicht reichen, um die Verantwortung im Wohnbereich zu erfassen. So erzählt Young (2011) die Geschichte der alleinerziehenden Mutter Sandy, die in einer schlecht instand gehaltenen Mietwohnung lebt. Nun hat ein*e Bauträger*in das Haus, in dem Sandy wohnt, aufgekauft und möchte Eigentumswohnungen daraus machen. Sandy muss nun auf die Suche nach einer neuen Wohnung gehen, die wenn möglich in der Nähe ihrer Arbeit als Verkäuferin in einem Einkaufszentrum liegt, einer Tätigkeit im Niedriglohnsektor. Allerdings merkt sie schnell, dass die Angebote in der Umgebung sehr teuer sind und sie keine Wohnung findet, die sie sich leisten kann. Schlussendlich findet sie eine Wohnung, die fast eine Stunde mit dem Auto entfernt von ihrer Arbeit liegt und teurer und kleiner ist als ihre bisherige Wohnung (ebd.). Das Beispiel zeigt auf, dass die Situation von Sandy nicht das Ergebnis eines klar identifizierbaren Fehlverhaltens einer bestimmten Person oder einer einzelnen politischen Richtlinie ist. Ihre Lebensrealität ergibt sich vielmehr aus einem Zusammenspiel mehrerer Faktoren, wie unter anderem einer Kündigung, des politischen Rahmens und eines angespannten Wohnungsmarktes, die allesamt als strukturelle Ungerechtigkeiten verstanden werden können (ebd.). Auch die soziale Position von Sandy – als alleinerziehende Mutter und mit einem Job im Niedriglohnsektor – erhöht die Anfälligkeit der sozialen Ungerechtigkeit und schränkt ihre Handlungsoptionen ein (vgl. Kapitel 2.7)

Ein Blick auf die an Sandys Situation beteiligten Akteur*innen zeigt, dass die von ihr erfahrenen Ungerechtigkeiten das Ergebnis *«von vielen Einzelpersonen und Institutionen [sind], die ihre jeweiligen Ziele und Interessen verfolgen, grösstenteils im Rahmen akzeptierter Regeln und Normen»* (Young, 2011: 52, eigene Übersetzung). Da Sandy wegziehen muss in eine teure Wohnung weit weg von ihrer Arbeit, ist es naheliegend, dass sie unter der Situation leidet. Gleichzeitig profitieren aber einige Akteur*innen, wie *«Vermieter, die von explodierenden Mieten profitieren oder Arbeitgeber, die schlechte Löhne zahlen»* (Stern, 2024: 48).

Das Beispiel von Sandy wurde von Young (2011) für die Situation in den Vereinigten Staaten formuliert, was sich allerdings auch sehr gut auf die Situation in Zürich übertragen lässt, und dient in dieser Arbeit als Veranschaulichung struktureller Ungerechtigkeiten im Wohnbereich.

Die Lebensrealität von Sandy zeigt nicht nur die Grenzen des Haftungsmodells auf, sondern betont die Notwendigkeit eines anderen Verständnisses von Verantwortung, was im nächsten Kapitel näher ausgeführt wird.

3.2 Über Schuld hinaus: Verantwortung im Wohnbereich

Um Verantwortung bei Situationen der strukturellen Ungerechtigkeit, wie sie bei Verdrängungsprozessen vorkommen (vgl. Young, 2011), zu verstehen, wird in dieser Arbeit Iris Marion Youngs «Social Connection Model for Responsibility» (kurz: SCM) als alternativer Ansatz zum Haftungsmodell herangezogen (McKeown, 2021). Die Verantwortung, etwas gegen Ungerechtigkeit zu tun, entsteht laut Young durch die «*Verbindung («connection») zu den ungerechten Strukturen»* (Stern, 2024: 51). Alle, die Teil des Prozesses sind, der Unrecht hervorbringt oder ermöglicht, tragen demnach eine Form von Verantwortung (Langlois, 2014: 45).

Das SCM beschreibt Young anhand von fünf Hauptmerkmalen. Erstens ist Verantwortung nicht isolierend: Das Modell geht davon aus, dass die an struktureller Ungleichheit beteiligten Akteur*innen aus der Beteiligung von vielen Menschen, Institutionen und Praktiken resultieren und nicht aus der Handlung von zwei Parteien erfolgen (vgl. «*Übeltäter*» vs. «*geschädigte Partei*») (Young, 2006: 119). Eine gentrifizierungsbedingte Verdrängung kann weder einzelnen Person zugeschrieben werden, noch ist sie die Folge einer einzelnen politischen Entscheidung. Die Ungerechtigkeit entsteht durch ein Zusammenspiel von verschiedenen Faktoren, was das Beispiel von Sandy veranschaulicht. Zweitens richtet das Modell den Blick auf die Hintergrundbedingungen: Es fragt danach, inwiefern wir selbst durch das Befolgen der Regeln und Konventionen zur Reproduktion von struktureller Ungleichheit beitragen (ebd.: 120). Verlangen Vermietende beispielsweise eine marktgerechte Miete und handeln dabei innerhalb gesetzlicher Regeln, kann dies unter Umständen zu einer Verdrängung führen (vgl. ausgrenzende Verdrängung nach Marcuse, 1985: 205ff in Kapitel 2.2). Ausserdem ist Verantwortung beim SCM zukunftsorientiert: Im Zentrum geht es darum, vorherrschende Strukturen zu verändern, um Schäden in der Zukunft zu verhindern, blendet aber die Vergangenheit nicht komplett aus (Zheng, 2019: 111). Im Vergleich dazu richtet sich das Haftungsmodell allerdings, wie in Kapitel 3.1 bereits erwähnt, überwiegend an die Vergangenheit, wo rückwirkende Schuldzuweisungen im Vordergrund stehen (Young, 2006: 121f). In Bezug auf Verdrängungsprozesse geht es beim SCM also darum, Strukturen zu hinterfragen und eine gerechtere Zukunft zu gestalten. Das vierte Merkmal des SCM charakterisiert eine geteilte Verantwortung: Hier ist gemeint, dass viele Akteur*innen, Institutionen und Praktiken an der Entstehung struktureller Ungerechtigkeiten beteiligt sind und sich die Verantwortung teilen (ebd.: 122). Bei Verdrängungsprozessen ist eine Vielzahl an Akteur*innen und Praktiken beteiligt, die demnach eine geteilte Verantwortung tragen. Dazu zählen beispielsweise Immobilieninvestor*innen, Politik und Stadtverwaltung,

Arbeitgeber*innen sowie der Rechtsrahmen, der bestimmte Marktpraktiken ermöglicht. Schliesslich kann Verantwortung nur durch kollektives Handeln («collective agency») entlastet werden. Akteur*innen von unterschiedlichen Positionen müssen zusammen gegen die ungerechten Strukturen vorgehen (ebd.: 123). Personen, die strukturelle Ungerechtigkeit erfahren, haben eine Verantwortung, zusammenzuarbeiten, um eine Verbesserung der Situation zu erreichen, worin sie aber *«wahrscheinlich keinen Erfolg haben ohne die Hilfe und Unterstützung anderer, weniger gefährdeter Personen, die das Verhalten der Branche öffentlich machen und Unternehmen unter Druck setzen, ihre Richtlinien zu ändern oder ihre Geschäftsbeziehungen umzustrukturieren»* (ebd.: 129, eigene Übersetzung). So haben Mietende in prekären Situationen kaum Chancen, eine Veränderung zu erfahren, ohne die Hilfe von anderen Akteur*innen mit mehr Ressourcen und Handlungsmacht. In dem Sinne betont Young (2006: 129) die Relevanz von Institutionen, um gegen strukturelle Ungerechtigkeiten vorzugehen. Institutionen sind laut Young ein *«notwendiges Mittel zur Förderung der Gerechtigkeit»* (Young, 2011: 69, eigene Übersetzung). Um Gerechtigkeit zu erlangen, braucht es kollektives Handeln, was eine Organisation voraussetzt (ebd.: 69). Beispielsweise sollten Nichtregierungsorganisationen so vorgehen, dass sie eine Zusammenführung strukturell benachteiligter Menschen anstreben, um einen besseren Schutz der Rechte zu erreichen, was Young am Beispiel von Gewerkschaftsbildung bei schlechten Arbeitsbedingungen für Arbeitsnehmende veranschaulicht (ebd.).

Dabei soll auch die Rolle des Staates nicht vergessen gehen: *«Staaten können mächtige Akteure einschränken; Staaten können Anreizstrukturen beeinflussen und als Handlungskoordination fungieren; Staaten können politische Massnahmen und Programme so gestalten, dass sie den am wenigsten Begünstigten zugutekommen»* (Young, 2011 zit. in Langlois, 2014: 50, eigene Übersetzung). Meistens, so argumentiert sie, sei dies allerdings nicht der Fall (ebd.).

Wichtig ist hierbei zu betonen, dass die Verantwortung nicht gleichmässig verteilt ist. Young argumentiert, dass *«Personen und Institutionen, die von strukturellen Prozessen relativ privilegiert werden [...], eine grössere Verantwortung [haben] als andere, etwas gegen Ungerechtigkeit zu unternehmen»* (Stern, 2024: 53). Zum einen, weil sie davon profitieren und zum anderen, weil sie mehr Ressourcen und Kapazitäten haben, dagegen vorzugehen, ohne dass sie davon Schaden nehmen (ebd.: 53). Bei Verdrängungsprozessen haben demnach finanzstarke Immobilienunternehmen, der Staat oder die Politik, die über erhebliche Entscheidungsmacht verfügen, eine grössere Verantwortung, Verdrängungsprozesse zu verhindern, als zum Beispiel eine alleinerziehende Mutter wie Sandy, die selbst von Verdrängung betroffen ist.

Mit dem SCM hat Young einige Kritik eingefangen. Es wird argumentiert, dass es sich zu stark auf zukünftiges Handeln fokussiere und dadurch Schuldfragen ausblende, was teilweise als unzureichend empfunden wird (McKeown, 2021). Ausserdem erklärt das Modell Verantwortung nicht eindeutig (Zheng, 2019) und es wird kritisiert, dass auch bei betroffenen Personen Verantwortung liegt, obwohl sie selbst unter struktureller Ungleichheit leiden (McKeown, 2021). Doch gerade der letzte Punkt ist laut Young zentral, um die *Opfer* der sozialen Ungerechtigkeit nicht als passive Leidtragende zu

verstehen, sondern als handelnde Subjekte des Wandels. Denn deren Wissen und Erfahrungen sind entscheidend, um gerechte Reformen zu entwickeln (ebd.: 7).

Andere Autor*innen zeigen, dass sich das SCM dann nutzen lässt, wenn es weiter ausdifferenziert wird. Hilbrandt et al. (2023) verstehen Verantwortung in Anlehnung an Young als übergreifendes relationales Konzept, das verschiedene Formen der Übernahme von Verantwortung umfasst.

In dieser Masterarbeit wird Verantwortung primär durch Youngs SCM verstanden. Um strukturelle Ungerechtigkeiten im Wohnkontext zu überwinden, muss Verantwortung geteilt, zukunftsorientiert und relational sein und über Schuldzuweisungen hinausgehen (vgl. Haftungsmodell).

3.3 Bedingungen und Modalitäten von Verantwortungsübernahme

Praktiken von Verantwortung sind eingebettet in soziale und strukturelle Zusammenhänge, die bestimmte Handlungsmöglichkeiten eröffnen oder begrenzen. Sie setzen sich aktiv mit der Frage auseinander, *was* in einer konkreten Situation getan werden kann und *warum*. Young (2006) betont, dass Akteur*innen innerhalb gegebener Umstände Entscheidungen treffen, die etwas darüber aussagen, welche Ungerechtigkeiten als besonders dringlich angesehen werden oder welche Handlungen am wirkungsvollsten sein könnten. *Ob* und *wie* Verantwortung im Wohnkontext übernommen wird, ist dabei von den individuellen Ressourcen (Hilbrandt et al., 2023) und der sozialen Position (Young, 2011) beteiligter Akteur*innen abhängig. Ausserdem diskutiert Zheng (2019), dass die vorhandenen Ressourcen auch jenen zugutekommen sollten, die am meisten unter strukturellen Ungerechtigkeiten leiden, denn selbst wenn ein Land viele Ressourcen einsetzt, ist es *«unwahrscheinlich, dass es dasselbe für Frauen, Migrant*innen, Obdachlose, nicht-weiße Menschen, LGBTQ-Personen und Menschen mit Behinderungen tut»* (Zheng, 2019: 120, eigene Übersetzung). Es lässt sich beobachten, dass selbst dann, wenn Ressourcen vorhanden sind, diese aus ideologischen Gründen häufig nicht in einer Weise eingesetzt werden, die zur Überwindung von strukturellen Ungerechtigkeiten beitragen, da bestimmte Gruppen als «weniger verdienend» angesehen werden. Die neoliberale Logik betont dazu die Eigenverantwortung der Personen und im Wohnbereich führt dies dazu, dass Probleme wie beispielsweise Obdachlosigkeit als individuelle Schicksalsschläge oder Versagen der Betroffenen dargestellt werden (Stonehouse et al., 2021).

Verantwortung im Wohnbereich nach dem SCM kann als ein Oberbegriff gesehen werden, der mehrere Ethiken und Praktiken umfasst und in vier unterschiedliche Modalitäten unterteilt werden kann: Fürsorge («care»), Rechenschaftspflicht («accountability»), Gastfreundschaft («hospitality») und politisches Handeln («political action») (Hilbrandt et al. 2023: 34). Jede Modalität bietet einen spezifischen Ansatz, wie die kollektive Verantwortung in der Praxis zur Bewältigung von Verdrängungsprozessen wahrgenommen werden kann. Im Folgenden werden nur diese vier Modalitäten genauer vertieft.

Fürsorge kann verstanden werden, als *«alles, was wir tun, um unsere Welt zu erhalten, fortzuführen und zu reparieren, die wir in einem komplexen lebenserhaltenden Netz miteinander zu verweben suchen»* (Tronto, 1993:103, eigene Übersetzung). Wenn Menschen Fürsorge benötigen, befinden sie sich

in einem Zustand der Verletzlichkeit, wobei dieser nicht immer deutlich zu erkennen ist (ebd.: 134). Trnka & Trundle (2014) betrachten Verantwortung unter anderem durch die Linse von *Fürsorge*. Sie verstehen Fürsorge als Praxis, die auf gegenseitiger Anerkennung und Reaktionsfähigkeit basiert. Fürsorge zeigt sich in ihrem Verständnis in «*intimen*», direkten Beziehungen, aber auch in «*Beziehungen zwischen Kollektiven*», wie beispielsweise zwischen Bürger*innen und dem Staat (ebd.: 7, eigene Übersetzung). Besonders deutlich wird diese kollektive Dimension von Verantwortung dort, wo Gemeinschaften auf den Rückzug staatlicher Strukturen reagieren, indem sie entstandene Versorgungslücken schliessen und neue Formen sozialer Teilhabe einfordern (ebd.: 5). Santos (2020) betrachtet in seiner Studie soziale Bewegungen zu Wohnungskämpfen durch die Linse der Ethik der Fürsorge. Dabei unterscheidet der Autor zwischen unterschiedlichen Formen der Fürsorge wie die emotionale Fürsorge, die Emotionsarbeit in intimen sozialen Netzwerken umschreibt und als «*moralische Unterstützung*» gesehen werden kann (ebd.: 129, eigene Übersetzung). Dadurch werden Gefühle der Zuversicht erzeugt und die Solidarität in der Gesellschaft stärkt sich. Die identitätsbezogene Fürsorge steigert das Selbstwertgefühl der Aktivist*innen und gibt ihnen das Gefühl, bedeutungsvoll zu sein (ebd.: 129). Santos (2020) identifiziert auch eine partizipatorische Fürsorge. Diese zielt in sozialen Bewegungen darauf ab, die Hemmnisse und Bedürfnisse ihrer Mitglieder zu erkennen und zu verringern, damit diese aktiver teilnehmen können, wie beispielsweise eine Kostenreduktion der Anlässe (ebd.: 130). Bei Verdrängungsprozessen umfasst die Fürsorge emotionale Unterstützung für Betroffene und soziales Engagement für den Erhalt von Wohnraum. Dies stärkt auch die Solidarität der Betroffenen (Santos, 2020). Auch ist die Fürsorge auf Institutionen anwendbar: Institutionen übernehmen Fürsorge, indem sie soziale Infrastrukturen bereitstellen und sich um die Bedürfnisse vulnerabler Gruppen kümmern. Beispielsweise stellten staatliche Sozialarbeiter*innen bei gentrifizierungsbedingter Verdrängung den Bewohnenden in einem sozialen Wohnungsbau Ressourcen bereit und leisteten psychosoziale Unterstützung, um bei der Bewältigung des Verlusts des Zuhauses zu helfen (vgl. Kapitel 2.6.3: Mäki, 2025), was als Fürsorge verstanden werden kann und hilft, mit der Verdrängung umzugehen. Fürsorge beinhaltet, die Wohnbedürfnisse der gefährdeten Mietenden in den Mittelpunkt zu stellen und sich um die Betroffenen zu kümmern.

Zheng (2019) interpretiert Youngs SCM als eine Konzeption der **Rechenschaftspflicht**, im Gegensatz zum Haftungsmodell, bei dem die Autorin die Verantwortung der Zurechenbarkeit («*attributability*») zuschreibt. Letztere wird dabei klar einzelnen Akteur*innen zugewiesen, während die Rechenschaftspflicht von den «*Rollen und der sozialen Stellung jeder Person*» abhängen, wie beispielsweise von «*ihren institutionellen Rollen, ihrer Beschäftigung, ihren familiären Beziehungen, ihren Gruppenidentitäten und so weiter*» (ebd.: 115, eigene Übersetzung). Die Verantwortung entsteht hierbei, weil alle Teil eines Systems sind, das Ungerechtigkeit hervorbringt. Rechenschaftspflicht bezieht sich auf die Pflicht, für die Auswirkungen Rechenschaft abzulegen. Bei Verdrängungsprozessen bedeutet dies, dass Akteur*innen, die von den Prozessen profitieren oder diese ermöglichen für die negativen Folgen (vgl. Kapitel 2.5) Rechenschaft ablegen. Dabei wird keine Kompensation gefordert, sondern eine

Transformation der Prozesse, die Ungerechtigkeiten erzeugen (keine Schuldzuweisung, sondern zukunftsgerichtet: siehe SCM). Institutionen sind gefordert, Transparenz zu schaffen, ihre eigene Rolle und ihren Beitrag zu Verdrängungsprozessen zu reflektieren und Massnahmen zu ergreifen, um Ungerechtigkeiten abzubauen.

Gastfreundschaft wird im wissenschaftlichen Diskurs insbesondere im Zusammenhang mit Migration diskutiert. Gastfreundschaft zielt darauf ab Räume zu schaffen, in denen sich Individuen anerkannt und willkommen fühlen. Schiff (2018) diskutiert Gastfreundschaft anhand von Migrationsbewegungen und geht auf die Situation von Flüchtlingen ein, die von Strukturen benachteiligt sind, von denen privilegierte Staaten profitieren. Gastfreundschaft versteht Schiff (2018) dabei als Form politischer Verantwortung, um Geflüchtete aufzunehmen und Teilhabe zu ermöglichen. Boano & Astolfo (2020) befassen sich in ihrem Paper mit dem Konzept der Gastfreundschaft im Zusammenhang mit Wohnen. Sie verstehen Gastfreundschaft als ein Konzept, das über die «Unterbringung» hinausgeht und soziale Begegnungen sowie gegenseitige Anerkennung ermöglicht. Dabei geht es darum, sich zu engagieren, Beziehungen aufzubauen und den Raum mitzugestalten (ebd.). Gastfreundschaft bei Verdrängungsprozessen bedeutet, allen Bewohner*innen (unabhängig von Einkommen, Status oder Herkunft) ein Zuhause zu bieten. Das Kapitel 2.7 hat gezeigt, dass Personen mit Migrationshintergrund nicht nur Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden, sondern auch häufig von Verdrängung betroffen sind, was ihre Wohnunsicherheit weiter verstärkt.

Das **politische Handeln** lässt sich im Sinne von Young (2006: 103) verstehen, die politische Verantwortung als zukunftsorientiert beschreibt, um strukturelle Ungerechtigkeiten aktiv zu verändern (zit. in Hilbrandt & Dimitrakou, 2022: 76). Es geht hierbei nicht darum, in die Vergangenheit zu schauen, um einen Schuldigen festzumachen, allerdings kann der Blick in die Vergangenheit nötig sein, um zu verstehen, wie Strukturen Ungerechtigkeiten (re)produzieren (Young, 2003: 13), und diese im politischen Handeln zu adressieren. Um kollektive Ziele zu erreichen, können staatliche Institutionen geschaffen werden (ebd.: 11). Young (2003: 11) versteht politische Verantwortung aber nicht nur darin, was der Staat tut, sondern auch als kollektives Handeln, in dem Menschen gemeinsam öffentliche Werke und Institutionen gestalten. Das politische Handeln ist die treibende Kraft, um Verdrängungsprozesse zu verhindern. Es umfasst die Mobilisierung von Mietenden, den Aufbau von Allianzen, die Lobbyarbeit für strenge Mieterschutzgesetze oder den Kampf für mehr bezahlbaren Wohnungsbau (z. B. Santos, 2020). Das politische Handeln zielt darauf ab, die strukturellen Ungleichheiten auf dem Wohnungsmarkt anzugehen und durch kollektiven Druck und Engagement eine gerechtere Wohnraumversorgung zu erreichen.

Die vier Modalitäten dienen in dieser Masterarbeit als analytisches Instrument, um die empirischen Daten zu interpretieren (siehe Kapitel 6). So wird es möglich, das Konzept von Verantwortung in Bezug auf Erfahrungen von Verdrängungsprozessen und Unterstützungsangeboten zu untersuchen (siehe 3. Forschungsfrage).

4 Forschungsprozess und methodisches Vorgehen

Dieses Kapitel dient der detaillierten Beschreibung des Forschungsprozesses und des methodischen Vorgehens dieser Masterarbeit. In den ersten beiden Unterkapiteln wird näher auf die Forschungsperspektive, den Forschungszugang und die Reflexion der eigenen Positionalität eingegangen. Es folgen ein Unterkapitel zur Datenerhebung, das sich auf die Arbeiten von Helfferich (2011) stützt, und ein Unterkapitel, in dem die Datenauswertung beschrieben wird. Das übergreifende Ziel des Kapitels ist es, den Vorgang transparent zu begründen und dabei die gewählte Methodik kritisch zu reflektieren.

4.1 Qualitative Forschung

Die Auseinandersetzung mit der Verdrängungsforschung in Kapitel 2 zeigt, dass es keine einheitliche Definition von Verdrängung gibt. Begriffe werden unterschiedlich verwendet, was die Forschung erschwert und es schwierig macht, Verdrängung in der Empirie quantitativ zu messen (Meuth & Reutlinger, 2023). Hinzu kommt die Schwierigkeit der Erreichbarkeit betroffener Mieter*innen. Oft gelingt dies erst, wenn die Betroffenen bereits umgezogen sind (ebd.). Diese Messbarkeitsprobleme führen dazu, dass Auswirkungen oftmals erst verspätet sichtbar werden und schwer nachzuvollziehen sind. Die Herausforderung bei quantitativen Studien zu Verdrängung liegt darin, dass sie nicht in einen einheitlichen zeitlichen Rahmen eingefügt werden kann und somit der Anfangs- sowie Endpunkt nicht erfasst werden können (Valli, 2021). Bei empirisch qualitativen Studien kann dieses Problem umgangen werden und Verdrängung als prozesshaftes und subjektiv erfahrbares Phänomen untersucht werden. Qualitative Ansätze ermöglichen es, Verdrängung lange bevor ein physischer Umzug stattfindet und demnach vor ihrer visuellen Sichtbarkeit zu erfassen (ebd.).

In dieser Masterarbeit habe ich demnach einen qualitativen Ansatz gewählt und dabei die subjektiven Perspektiven der betroffenen Mieter*innen ins Zentrum gestellt, die bislang in wissenschaftlichen Studien vernachlässigt wurden (Meuth & Reutlinger, 2021: 13).

4.2 Theoretische Grundlage und Positionalität

Diese Arbeit orientiert sich an Ansätzen der kritischen Stadtforschung, die nicht neutral sind und eine bestimmte Haltung nahelegen (Vollmer, 2021: 9). Die Wissensproduktion generell ist keine objektive und neutrale Tätigkeit, sondern menschlich konstruiert. Ich als forschende Person forme meine Forschung also aktiv mit (Cope, 2002, 43f). Faktoren wie unser *«beruflicher Status [...], unser Geschlecht, unser kultureller Hintergrund und ausgewählte Forschungsstandorte»* (Kusek & Smiley, 2014: 163, eigene Übersetzung) beeinflussen die Forschung. Daneben prägen auch eigene Erfahrungen die wissenschaftliche Arbeit (Berger, 2013: 220). Durch diese Einflüsse wird deutlich, dass Forschende nie neutral agieren. Um diesen Einfluss in der Forschung zu berücksichtigen, ist Reflexivität ein zentrales Instrument, das dazu dient, die eigenen Annahmen und Perspektiven transparent zu machen und in jedem

Schritt des Forschungsprozesses kontinuierlich zu hinterfragen (ebd.: 221). Im Folgenden lege ich meine Positionalität dar und erkläre, welche Faktoren meine Forschung beeinflussen.

Ich bin eine weisse und weiblich sozialisierte Person und habe das Privileg, zu studieren. Mehrere Mitglieder meiner Familie haben ebenfalls akademische Bildungswege eingeschlagen, wodurch ich teilweise unterstützt werden konnte. Zudem ermöglichte mir die finanzielle Unterstützung meiner Eltern lediglich in einem Teilzeitpensum tätig zu sein und mein Studium zu finanzieren.

Ich bin in der Stadt Zürich aufgewachsen und auch beide meine beiden Elternteile sind aus Zürich. Schweizerdeutsch ist meine Familiensprache. Im Alltag und in den Nachbarschaften von Zürich kann ich mich demnach gut verständigen. Ausserdem leben meine ganze Kernfamilie und auch grosse Teile der erweiterten Familie in Zürich, was mir ein breites soziales Netzwerk und Sicherheitsgefühl bietet. Bei persönlichem Bedarf kann ich stets auf diese Unterstützung zählen. Des Weiteren haben weder mein Aussehen, meine sexuelle Orientierung noch mein Name meine Möglichkeiten in meinem Alltag eingeschränkt; zudem verfüge ich über keinen Migrationshintergrund. All diese Faktoren verschaffen mir gerade auch auf dem Wohnungsmarkt gewisse Privilegien. Es ist mir bewusst, dass viele andere Menschen aufgrund bestimmter Faktoren Diskriminierung erfahren und mit zusätzlichen Barrieren konfrontiert sind. Insbesondere die sprachlichen Fähigkeiten spielen dabei eine wichtige Rolle. Durch meine Sprachkenntnisse in Schweizer- und Hochdeutsch fällt es mir beispielsweise leicht, Informationen über verfügbare Wohnungen zu erhalten, Kontakte zu knüpfen oder eine Bewerbung für eine Wohnung zu verfassen.

Trotz meiner Privilegien hatten mein Alter und wie dieses von der Gesellschaft und Vermietenden gesehen wird sowie mein begrenzt verfügbares Einkommen Auswirkungen auf meine Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt. Meine eigene Wohnsituation hat mein Verständnis für die Herausforderungen, mit denen Mieter*innen, die mit einer Kündigung konfrontiert sind, erweitert. Da ich selbst seit vier Jahren in befristeten Wohnungen lebe, kenne ich die Unsicherheiten und Abhängigkeiten, die mit befristeten Mietverhältnissen einhergehen. Auch meine Erfahrung mit der Wohnungssuche in Zürich hat mir ein Verständnis für die Situation der betroffenen Mieter*innen gegeben. Zum einen, weil das bezahlbare Angebot in Zürich sehr klein ist und die Nachfrage sehr hoch ist. Zum anderen, weil ich trotz zahlreicher Bewerbungen fast ausschliesslich Absagen erhalten habe. Begründet wurden diese meist nicht und falls doch, dann aufgrund meiner gewählten Wohnform. Ich lebe in einer Wohngemeinschaft und bin oftmals bei einer Bewerbung auf Vermieter*innen gestossen, die lediglich Familien oder Paare zur Miete wohnen lassen wollen. Die Wohnform der Wohngemeinschaft wird zwar nicht immer gerne gesehen von Vermieter*innen, hat aber nicht nur Nachteile. Sie bietet viel Flexibilität und geringere Wohnkosten. Zudem habe ich keine familiären Verpflichtungen, die ich bei einem Umzug beachten muss.

Diese Erfahrungen und mein Geografiestudium haben mich für Unsicherheiten im Wohnkontext sensibilisiert. Mir ist aber bewusst, dass ich nicht in gleicher Weise betroffen bin wie die interviewten Mieter*innen.

4.3 Datenerhebung

Um die drei Forschungsfragen zu beantworten, habe ich mit zwei unterschiedlichen Untersuchungsgruppen Interviews geführt. Die Fragen verweisen auf die zwei Forschungsgruppen: Mieter*innen, die von Kündigungen betroffen sind, und Personen, die bei der Unterstützung betroffener Mieter*innen tätig sind. Die drei Forschungsfragen werden im Folgenden nochmals aufgeführt:

- *Wie erleben betroffene Mieter*innen in Zürich eine Wohnungskündigung?*
- *Welche Akteur*innen und Netzwerke stellen betroffenen Mieter*innen Unterstützung zur Verfügung und wie werden diese Ressourcen genutzt?*
- *Inwiefern lassen sich Unterstützungsangebote im Kontext von Wohnungskündigungen als Praktiken von Verantwortung verstehen?*

4.3.1 Betroffene Mieter*innen

Die erste Untersuchungsgruppe sind betroffene Mieter*innen. Wie ich zuvor beschrieben habe, möchte ich dadurch die Subjektperspektive von Betroffenen in meiner Arbeit einbinden. Unter betroffenen Mieter*innen meine ich Personen, die entweder vor einer gewissen Zeit eine Kündigung erhalten haben, oftmals wegen Sanierungs- oder Abrissprojekten des Wohngebäudes. Wichtig war mir dabei, dass es sich um eine Leerkündigung³ handelte und sich die Betroffenen eine neue Wohnung suchen mussten. Insgesamt habe ich sieben Interviews durchgeführt und ich konnte in diesen mit acht Personen sprechen. Fünf der interviewten Personen lebten zum Zeitpunkt des Interviews in einem gekündigten Mietverhältnis, wobei drei Personen davon noch keine neue Wohnung gefunden haben. Bei drei Personen war der Umzug bereits vollzogen und sie wohnten in einer neuen Wohnung. Dabei haben zwei dieser Personen wieder ein befristetes Mietverhältnis. Lediglich bei einer Interviewpartnerin liegt der Umzug schon mehrere Jahre zurück.

Für die Rekrutierung der Interviews mit den Betroffenen bin ich nach dem Schneeballprinzip vorgegangen (Helfferich, 2011: 176). Ich habe also mein soziales Umfeld gefragt, ob sie Personen kennen, die in gekündigten Mietverhältnissen leben würden oder in der Vergangenheit von einer Kündigung betroffen gewesen seien. Auch habe ich bei den durchgeführten Interviews am Ende gefragt, ob sie weitere Personen für meine Forschung vorschlagen würden.

Eine interviewte Person kannte ich bereits, mit der ich im Rahmen eines anderen Forschungsprojektes ein Interview geführt habe. Da ich überwiegend ältere Personen gefunden habe und Personen in besonders vulnerablen Gruppen durch mein soziales Umfeld kaum erreicht habe, habe ich das Kafi Klick⁴ angeschrieben und daraufhin durfte ich dort einen Flyer dort aufhängen (siehe Flyer im Anhang). Dies

³ Werden aufgrund eines anstehenden Bauprojektes alle Mietverträge einer Liegenschaft gekündigt, ohne ein Anschlusslösung zu gewährleisten, spricht man auch von einer Leerkündigung (Stadt Zürich, 2025b). Diese Praxis führt dazu, dass sämtliche Mieter*innen ihre Wohnungen verlassen müssen. In dieser Arbeit wird der Begriff der Kündigung stets als Leerkündigung verstanden, sofern nicht auf andere Formen der Kündigung hingewiesen wird.

⁴ Das Kafi Klick ist ein Internetcafé und Treffpunkt für Armutsbetroffene in Zürich.

entspricht der Gatekeeper-Methode nach Helfferich (2011: 175). Leider meldete sich niemand auf meine Anfrage. In zwei weiteren Siedlungen, in Altstetten an der Baslerstrasse und in den Sugus-Häusern in der Nähe des Hauptbahnhofs, habe ich auch Flyer aufgehängt, woraus sich je eine Interviewpartnerin ergab. Eine Interviewpartnerin meldete sich auf den Flyer, den ich auf meinem Instagram-Kanal veröffentlicht habe, weil mir die junge Perspektive noch fehlte. Die folgende Tabelle 2 gibt einen Überblick darüber, mit wem ich ein Interview geführt habe, in welcher Nachbarschaft die Personen wohnen beziehungsweise gewohnt haben zum Zeitpunkt der Kündigung, wer die Eigentümerschaft ist und was der aktuelle Wohnstatus der jeweiligen Personen zum Zeitpunkt des Interviews ist. Die Interviewpartner*innen konnten sich auch selbst ein Pseudonym geben. Da viele kein Pseudonym selbst wählen wollten, habe ich ihnen anhand einer Liste des Bundesamts für Statistik ein Pseudonym zugeteilt. Die Pseudonyme basieren auf den in der Schweiz am häufigsten vergebenen Vornamen pro Jahrgang (gebündelt in 10er Schritten) und Geschlecht.

Tabelle 2: Auflistung der betroffenen Mieter*innen, die interviewt wurden

Pseudonym	Angaben zur Person	Stadtquartier	Eigentümerschaft	Status	Datum des Interviews
Daniel ⁵	arbeitet in einem Beschäftigungsprogramm, hat einen Migrationshintergrund (ausserhalb EU/EFTA), er lebt mit seinen zwei Kindern (im Primarschulalter)	Schwamendingen	Pensionskasse	wohnt nach der Kündigung an einem neuen Ort, aber befristet auf zwei Jahre.	22.05.25
Claudia	arbeitet als Coiffeuse und wird in diesem Jahr pensioniert, sie wohnt mit ihrer erwachsenen Tochter zusammen	Seefeld	Zürich Versicherungen	wohnt nach der Kündigung an einem neuen Ort, Kündigung liegt viele Jahre zurück, sie wohnt heute unbefristet in einer Wohnung.	22.05.25
Ruth und Peter	→Interview mit zwei Personen. Ruth bereits pensioniert und Peter steht kurz davor, sie wohnen zu zweit in ihrer Wohnung	Wiedikon	UBS Asset Management	wohnen noch in der gekündigten Wohnung, noch keine neue Wohnung.	06.06.25
Maria	wurde in diesem Jahr pensioniert, sie wohnt alleine	Schwamendingen	Pensionskasse	wohnt in der gekündigten Wohnung, hat aber Anschlusslösung gefunden.	11.06.25
Monika	steht kurz vor der Pension, Kinder sind bereits ausgezogen sie wohnt mit ihrem Ex-Mann zusammen	Industriequartier	Einzelne Privatperson	wohnt in der gekündigten Wohnung, hat aber Anschlusslösung gefunden.	19.06.25
Sandra	erwerbstätig, sie wohnt alleine	Altstetten	Halter AG	wohnt noch in der gekündigten Wohnung, noch keine neue Wohnung.	25.06.25
Laura	Studentin, sie wohnt in einer Wohngemeinschaft	Wiedikon	Genossenschaft, aber durch Jugendwohnnetz befristet vermietet	wohnt nach der Kündigung an einem neuen Ort, aber befristet auf zwei Jahre.	25.06.25

⁵ Der Interviewpartner hat dieses Pseudonym selbst gewählt.

4.3.2 Expert*innen

Zur zweiten Untersuchungsgruppe zählen Expert*innen, mit denen ich ein Interview durchgeführt habe. Zur Abgrenzung der Expert*innen mit der ersten Untersuchungsgruppe dient die Definition von Helfferich (2011). Als Expert*innen zählen jene Personen, die «*nicht als Privatperson befragt*» werden, sondern «*aufgrund ihres speziellen Status*» (ebd.: 163). Dabei ist der Begriff Experte ein wenig irreführend, da nicht zwingend über besonderes Fachwissen oder eine formale Qualifikation verfügt werden muss (ebd.).

Die ausgewählten Expert*innen können wiederum in zwei Gruppen unterteilt werden. Zum einen habe ich mit Personen gesprochen, die betroffene Mieter*innen unterstützen. Im schweizweiten Vergleich stellt die Stadt Zürich eine der am besten ausgebauten Unterstützungslandschaften dar. Hier existieren Anlaufstellen der Gemeinde, des Kantons oder Bundes wie auch nichtstaatliche Anlaufstellen, die sich mit vielfältigen Problemlagen von Personen nach Wohnungskündigungen befassen. Folgende Tabelle 3 gibt einen Einblick in zentrale Akteur*innen in der Stadt Zürich, die in verschiedenen Formen Unterstützung für von Kündigungen betroffene Mieter*innen leisten. Wichtig dabei zu betonen ist, dass es sich bei der Liste um eine nicht abschliessende Aufzählung handelt.

Tabelle 3: Auflistung bekannter Institutionen, die Unterstützung anbieten

Wer?	Was?	Für wen?
Fachstelle Zürich im Alter (Gesundheits- und Umweltdepartement der Stadt Zürich) (Stadt Zürich, o.J.a)	Unterstützung bei der Wohnungssuche, konkret: Informationen und Beratung (persönlich, telefonisch, online)	Einwohner*innen der Stadt Zürich ab 60 Jahren
Mieter*innen Büro Zürich (Soziale Dienste der Stadt Zürich) (Stadt Zürich, o.J.c)	Unterstützung, wenn Häuser abgebrochen und neu gebaut werden, um soziale Härten abzufedern. Auch Beratung und Unterstützung bei Wohnungssuche, Bereitstellung von Infrastruktur für Wohnungssuche (PC, Drucker, ...). Triage zu anderen Fachstellen. Umzugshilfe	in ausgewählten Siedlungen, für alle Mietenden der Siedlung offen
Schreibdienst – Kurs Wohnungssuche im Internet (Soziale Dienste der Stadt Zürich) (Stadt Zürich, o.J.d)	Kurs, in dem man lernt, wie man mit dem Smartphone oder Computer eine Wohnung gesucht werden kann.	Einwohner*innen Stadt Zürich, Erwachsene
Caritas Wohnfit (Caritas, o.J.)	Unterstützung bei der Wohnungssuche. Freiwillige Mentor*innen begleiten bei der Wohnungssuche und im Bewerbungsprozess	für armutsbetroffene Menschen in prekären Verhältnissen. Voraussetzungen: mind. zwei Jahre wohnhaft in der Stadt Zürich, nachweislich geringes Einkommen, keine Betreibungen, keine akute Notlage, Maximalalter: 65 Jahre, eigene Motivation Wohnung zu finden.
Stiftung Domicil (Stiftung Domicil, 2024)	Wohnungsvermittlung, Solidarhaftung im Mietvertrag und Begleitung der Mieter*innen im laufenden Mietverhältnis	sozial, wirtschaftlich oder kulturell benachteiligte Personen, die seit mindestens zwei Jahren in der Stadt oder im Kanton wohnen und sich in prekärer Wohnsituation befinden.

Nachbarschaftshilfe Schwamendingen (Nachbarschaftshilfe, o.J.)	Unterstützung bei der Wohnungssuche, Bereitstellung von Infrastruktur und freiwilligen Personen, die bei Administrationsarbeiten helfen	vor allem für Personen aus dem Quartier Schwamendingen, steht allen Personen offen.
--	---	---

Neben diesen konkreten Unterstützungsangeboten von den verschiedenen Anbietern, gibt es auch Angebote, die selbst Wohnraum zur Verfügung stellen in der Stadt Zürich. Auch hier wurde eine Tabelle zur Veranschaulichung erstellt (Tabelle 4), die nicht abschliessend ist. Sie beschränkt sich insbesondere auf Stiftungen und Angebote der Stadt sowie auf eine grosse Genossenschaft in Zürich. Die aufgelisteten Akteur*innen verfolgen keine renditeorientierten Ziele, sondern bieten Wohnraum zu Kostenmieten an. Diese vergleichsweise günstigen Angebote sind aber an Bedingungen geknüpft, was jeweils in der dritten Spalte erkennbar ist.

Tabelle 4: Nicht renditeorientierte Wohnangebote in Zürich

Wer?	Was?	Kriterien	Vermietungsprozess
Liegenschaften Stadt Zürich (Stadt Zürich, o.J.b)	Vermietung von günstigen Wohnungen (Kostenmiete, tlw. subventioniert)	Belegungsvorschriften Einkommens- und Vermögensverhältnisse	nach Anmeldung: Zufallsgenerator bestimmt Personen, die an Besichtigung teilnehmen können; dann: Bewerbung
Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich (SAW, o.J.)	Vermietung von günstigen Wohnungen (Kostenmiete, tlw. subventioniert)	ab 60 Jahren, seit zwei Jahren wohnhaft in der Stadt Zürich, Belegungsvorschriften, Dringlichkeit	Onlinebewerbung, es gibt auch Anlaufstelle, die dabei unterstützt
Stiftung Einfach Wohnen (Einfach Wohnen, 2023)	Vermietung von günstigen Wohnungen (Kostenmiete)	Belegungsvorschriften, Einkommenslimiten, Dringlichkeit	Onlinebewerbung
Stiftung PWG (Stiftung PWG, 2022)	Vermietung von günstigen Wohnräumen (Kostenmiete)	Belegung, Einkommenslimiten, Soziale Durchmischung, Dringlichkeit	Onlinebewerbung
Jugendwohnnetz (Juwo) (JUWO, o.J)	Vermietung von günstigen Wohnungen (Kostenmiete)	Maximal 28 Jahre alt, niedriges Einkommen, in Ausbildung, Belegungsvorschriften, Dringlichkeit	online über Portal, oftmals befristete Wohnungen
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ, 2024)	Vermietung von günstigen Wohnungen (Kostenmiete)	Genossenschaftsmitglied, Belegung, soziale Durchmischung	Mitgliedschaft (kostenpflichtig)

Die grossen Baugenossenschaften in Zürich habe ich zwar angefragt, aber es haben mir alle aufgrund von mangelnder Kapazität abgesagt. Gewisse Expert*innen, die ich angefragt habe, haben ausserdem geantwortet, dass sie lediglich für die schriftliche Beantwortung einiger Fragen zur Verfügung stehen. Eigentlich war das nicht die Absicht meiner Forschung und meine Fragen waren nicht darauf ausgelegt. Da mir die Perspektiven aber dennoch als wichtig erschienen, habe ich dem zugestimmt und den Fragekatalog ein wenig angepasst.

Folgende Tabelle 5 gibt einen Überblick, mit welchen Expert*innen ich dann effektiv ein Interview durchgeführt habe:

Tabelle 5: Durchgeführte Expert*innen-Interviews (inkl. Datum des Interviewzeitpunkts)

Mündliche Interviews	Schriftliche Beantwortung der Fragen
Vertreter Stadt Zürich Verwaltung Wohnen 08.05.25	Stiftung PWG 30.06.25
Vertreterin Stiftung im Wohnbereich ⁶ 09.05.25	Casafair 16.07.25
Vertreterin Mieterinnen und Mieterverband 12.05.25	
Vertreterin Caritas – Programm WohnFit 20.05.25	
Vertreterin Mietenplenum 04.06.25	
Vertreterin Nachbarschaftshilfe Schwamendingen 06.06.25	
Vertreter Mieter*innen Büro Zürich 12.06.25	

Wichtig hierbei zu betonen ist, dass ich für meinen Ergebnisteil ausschliesslich auf die ausführlichen mündlichen Interviews zurückgreife, während die schriftliche Beantwortung meiner Fragen mit der Stiftung PWG sowie Casafair vor allem meinem Interesse und für Hintergrundinformationen diene.

Die Anzahl an Interviewpartner*innen legitimiere ich durch meine verfügbaren Ressourcen sowie den Umfang meiner Masterarbeit. Je mehr Interviews durchgeführt werden, desto mehr Zeit beansprucht dies, sowohl bei der Durchführung als auch bei der Nachbereitung und Analyse des Materials. Ausserdem habe ich nach den ersten sechs Mieter*innen gemerkt, dass der Erkenntnisgewinn nach jeder weiteren Person nicht mehr so gross war (vgl. Helfferich, 2011: 175 Saturierungsprinzip).

4.3.3 Interviewleitfaden

Die zwei Untersuchungsgruppen setzen einen unterschiedlichen Strukturierungsgrad des Interviewleitfadens voraus (Helfferich, 2011: 179). Bei den betroffenen Mieter*innen entschied ich mich für leitfadengestützte Interviews mit narrativen Elementen (ebd.). Die Fragen wurden so gestaltet, dass sie ausführliche Erzählungen fördern und den Befragten Raum für ihre persönliche Perspektive lassen. Der finale Interviewleitfaden bestand aus sieben thematischen Frageblöcken und umfasste unter anderem Hintergrundinformationen, Angaben zur Wohnsituation, Veränderungen im Quartier, Erfahrungen mit Kündigungen und Unterstützung sowie Überlegungen zu Verantwortung und eine abschliessende Reflexion der Teilnehmenden.

Für die Expert*innen wählte ich gemäss der Empfehlung von Helfferich (2011) einen höheren Strukturierungsgrad der Fragen. Bei den Expert*innen-Interviews musste ich den Interviewleitfaden für jedes Interview anpassen. So konnte ich beispielweise der Mitarbeiterin der Caritas, die sich auf die Unterstützung von Mieter*innen fokussiert, nicht die gleichen Fragen stellen, wie der Stiftung PWG, die Wohnraum zur Verfügung stellt.

⁶ Nach Wunsch der Interviewpartnerin wird der Name der Stiftung nicht genannt.

Bei der Erstellung aller Leitfäden habe ich mich an der von Helfferich (2011: 182ff) entwickelten SPSS-Methode orientiert. Diese sah zunächst das Sammeln möglichst vielfältiger Fragen vor, die für das Interview relevant sein könnten. Anschliessend erfolgte das Prüfen, bei dem die gesammelten Fragen mit vorhandenem Vorwissen überprüft und entsprechend reduziert wurden. In einem dritten Schritt, dem Sortieren, habe ich die verbliebenen Fragen in eine thematisch nachvollziehbare Reihenfolge gebracht. Zuletzt habe ich beim Subsumieren ähnliche Fragen zu übergeordneten Leitfragen verdichtet und dabei darauf geachtet, dass diese möglichst erzählgenerierend wirken.

4.3.4 Durchführung der Interviews

Der Ort, an dem die Interviews durchgeführt werden, kann einen Einfluss auf die Gesprächsatmosphäre und Tonqualität haben (Helfferich, 2011: 177). Daher war es mir wichtig, dass die Gesprächspartner*innen selbst einen Ort aussuchen konnten, wo sie sich wohlfühlten. Bei den betroffenen Mieter*innen habe ich drei Interviews mit den Personen zu Hause geführt. Ein Interview wurde am Arbeitsort der Person durchgeführt, zwei Interviews in einem Café, das von den Betroffenen ausgewählt wurde und eines draussen auf einer Bank.

Bei den Expert*innen habe ich fast alle Interviews im Büro der jeweiligen Person durchgeführt. Zwei Ausnahmen bilden ein Interview, das in einem Café stattfand, und ein weiteres, das virtuell geführt wurde.

Zu Beginn jedes Interviews habe ich ein Informationsblatt abgegeben, um über mein Forschungsprojekt bezüglich des Datenschutzes aufzuklären (siehe Anhang). Die Teilnehmenden wurden in einem Einverständnisformular gebeten, ihre Teilnahme und die Verarbeitung der Daten zu bestätigen. Darin war auch vermerkt, dass das Interview aufgezeichnet wird, damit ich es später transkribieren und analysieren konnte.

Alle Interviews dauerten zwischen 30 und 90 Minuten, je nach individueller Erzählbereitschaft und den persönlichen Erfahrungen der Teilnehmenden, wobei die meisten eine Stunde dauerten.

Als Dankeschön für die Zeit und Offenheit der betroffenen Mieter*innen habe ich ihnen jeweils einen Migros-Gutschein im Wert von 30 Franken gegeben. Ich habe mich für Migros entschieden, weil Migros als eine der grössten und zugänglichsten Detailhandelsketten in der Schweiz gewissermassen einen gemeinsamen Nenner darstellt. Der Betrag orientierte sich daran, dass die Interviews in der Regel ca. eine Stunde in Anspruch nahmen und der Wert des Gutscheins damit ein wenig über dem Mindestlohn lag.

4.3.5 Zusätzliche Datenerhebung

Wie bereits zuvor erklärt, erfordert die qualitative Forschung eine reflexive Haltung der Forschenden, um Einfluss auf «*die Forschungssituation, die Teilnehmenden und die untersuchten Daten*» einzunehmen (Birks et al., 2008: 69, eigene Übersetzung). Memos unterstützen diesen Prozess, indem sie Gedanken und Annahmen frühzeitig festhalten (ebd.). Daher habe ich während meines gesamten Prozesses einen Chat mit mir selbst eingerichtet, um mir immer wieder Nachrichten oder Sprachnotizen zu

schicken, in denen ich Beobachtungen, spontane Ideen oder auch kritische Fragen dokumentiert habe. Zusätzlich habe ich vor und insbesondere nach jedem Interview die Atmosphäre und alles, was nicht in der Audioaufnahme enthalten ist, erfasst. Dabei habe ich auch immer mich als forschende Person kritisch hinterfragt und mir kurz überlegt, was ich bei einem weiteren Interview verändern möchte. Die Memos haben meine eigentliche Analyse jedoch kaum direkt beeinflusst. Meistens dienten sie mir eher als Gedächtnisstütze und weniger als Werkzeug, um neue Einsichten zu entwickeln.

Da meine Forschung an den Ort Zürich gebunden ist, habe ich ausserdem nach Informationen und Veranstaltungen gesucht, die mein Wissen erweitern können. Es war mir während des gesamten Prozesses ein Anliegen, dem aktuellen Geschehen rund um das Thema Wohnen zu folgen. Daher habe ich ein Wohnbrief-Newsletter des Stadtmagazins tsüri.ch abonniert und auch Demonstrationen und sonstige Anlässe besucht. Dabei habe ich Memos und Beobachtungsprotokolle erstellt. Die Erfahrungen und Beobachtungen haben meine Sichtweise als Forschende geprägt und immer wieder neue Inputs gegeben.

4.4 Datenauswertung

Im Zentrum der Datenauswertung liegen die aus dem Audiomaterial transkribierten Texte aus den Interviews. Alle Gespräche wurden audioaufgezeichnet und anschliessend wortgetreu ins Hochdeutsche transkribiert. Da die grosse Mehrheit der Interviews auf Schweizerdeutsch geführt wurde, war eine Übersetzung ins Hochdeutsche erforderlich. Gewisse Ausdrücke, für die ich keine passende Übersetzung gefunden habe, habe ich kursiv im Schweizerdeutschen gelassen. Für die Transkription habe ich zuerst das Programm noScribe verwendet und die Transkription habe ich in einem zweiten Schritt selbst überarbeitet.

Zur Auswertung meiner Daten, habe ich eine qualitative Inhaltsanalyse durchgeführt. Diese ermöglicht es, sowohl «*manifeste*» als auch «*latente Inhalte*» zu erfassen (Kuckartz & Rädiker 2022: 36) und die Bedeutung interpretationsbedürftigen Materials durch die Zuordnung zu einem Kategoriensystem systematisch zu analysieren (ebd.: 39). Bei der Datenanalyse orientiere ich mich an den sieben Schritten der inhaltlich strukturierenden qualitativen Inhaltsanalyse nach Kuckartz & Rädiker (2022). In einem ersten Schritt habe ich mein gesamtes Datenmaterial, also alle Transkripte und Beobachtungsprotokolle (tlw. auch Memos), sorgfältig und mehrmals durchgelesen. Dabei habe ich die wichtigen Passagen markiert, ohne dabei ein Kategoriensystem zu berücksichtigen. Auf Grundlage dieser Eindrücke habe ich als nächsten Schritt Hauptkategorien entwickelt, die sich eng an meinen Forschungsfragen orientierten. Anschliessend habe ich das gesamte Datenmaterial den erarbeiteten Kategorien zugewiesen. Dafür habe ich das Programm MAXQDA24 verwendet. Textstellen, die nicht klar einer einzigen Kategorie zugewiesen werden konnten, wurden mehrfach codiert. In einem vierten Schritt habe ich induktiv aus dem Material Unterkategorien gebildet, die ich anschliessend in einem zweiten Durchlauf codiert habe. Daraufhin habe ich die codierten Textsegmente innerhalb jeder Kategorie zusammengestellt und Muster herausgearbeitet. Im siebten und letzten Schritt habe ich die Ergebnisse für die Diskussion aufbereitet.

Die zentralen Befunde wurden inhaltlich geordnet und durch ausgewählte Zitate illustriert sowie mit den Erkenntnissen aus der Literatur in Verbindung gebracht, was in Kapitel 6 dieser Arbeit zu finden ist.

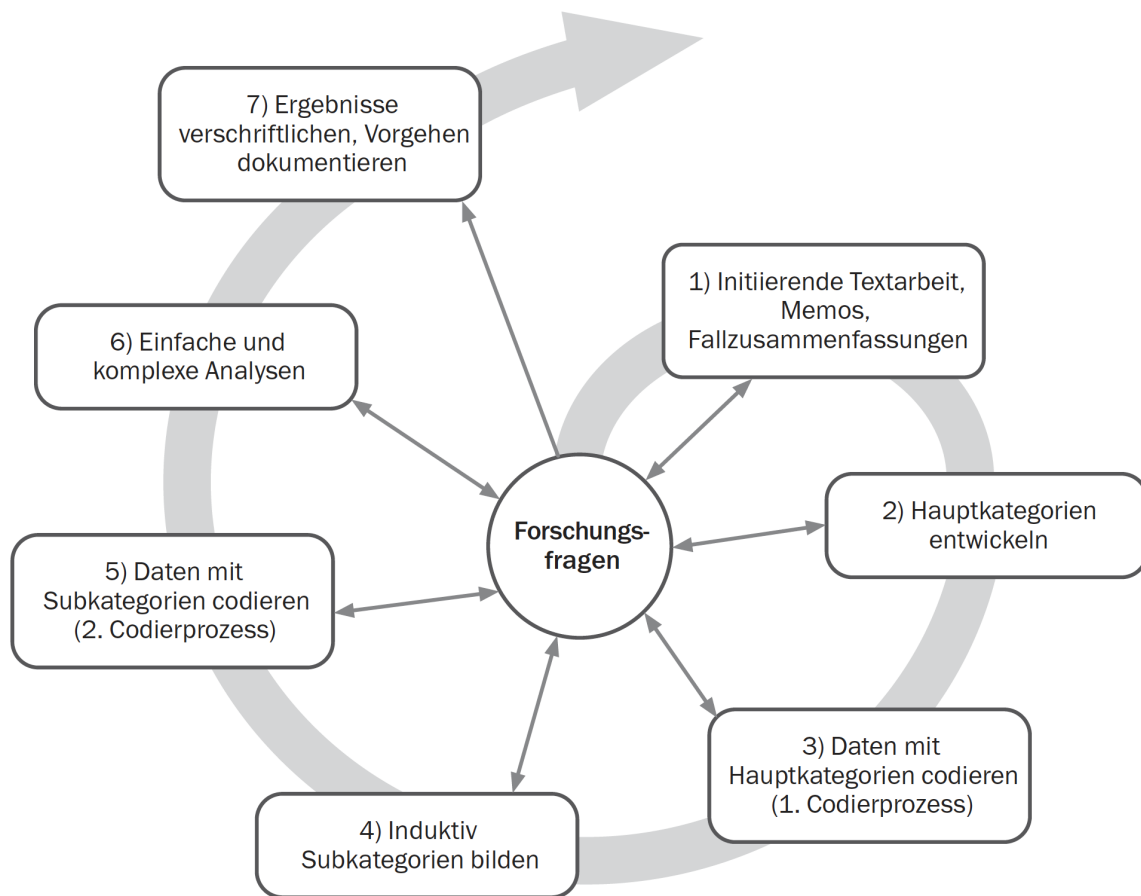


Abbildung 1: Ablauf der inhaltlich strukturierten qualitativen Inhaltsanalyse (Kuckartz & Rädiker, 2022: 132)

4.5 Kritische Reflexion der Methodik

Die Auswahl eines qualitativen Zugangs und die Entscheidung für leitfadengestützte Interviews mit zwei unterschiedlichen Zielgruppen bieten sowohl Chance als auch Grenzen. Einerseits erlaubt der qualitative Ansatz, Verdrängung als subjektiv erfahbares Phänomen zu erfassen und die Perspektiven der betroffenen Mieter*innen in den Mittelpunkt zu stellen. Jedoch ist die Rekrutierung der Teilnehmenden durch das Schneeballprinzip und die Nutzung meines sozialen Netzwerks limitiert. Insbesondere Personen aus besonders vulnerablen Gruppen konnten kaum erreicht werden.

Wichtig ist auch, zu erwähnen, dass eine gewisse Verzerrung der Daten vorliegt, weil sowohl bereits bei der Rekrutierung der Interviewteilnehmer*innen sowie bei den Interviewleitfäden deutsche Sprachkenntnisse vorausgesetzt wurden. Ausschlaggebend dafür war, dass ich als forschende Person selbst nur auf Deutsch gearbeitet habe.

Die Interviews und der Analyseprozess sind zudem von meiner Positionalität beeinflusst. Mein eigener Hintergrund kann dazu geführt haben, dass bestimmte Themen als selbstverständlich angesehen oder

4 Forschungsprozess und methodisches Vorgehen

unbewusst priorisiert wurden. Ausserdem ist die qualitative Inhaltsanalyse stark von mir als Person geprägt. Eine Weiterführung der kritischen Reflexion findet sich in Kapitel 7 (Schlussbetrachtung) dieser Arbeit.

5 Wohnen und Verdrängung im Zürcher Kontext

Um die Prozesse der Verdrängung in einem spezifischen Kontext sichtbar zu machen, richtet sich das folgende Kapitel auf die Wohnraumverhältnisse in Zürich. Ziel ist es, die Rahmenbedingungen lokal aufzuzeigen und auf Verdrängungsprozesse in Zürich einzugehen. Dabei werden zugrunde liegende Ursachen für die aktuelle Situation bewusst nicht detailliert beschrieben, um den Rahmen dieser Arbeit nicht zu sprengen.

5.1 Wohnungsknappheit in Zürich und Eigentümer*innen

In vielen Städten weltweit wird aktuell von einer globalen Krise der Bezahlbarkeit des Wohnraums innerhalb finanziellierter Wohnungsmarktregime gesprochen, was auch die Stadt Zürich prägt (Heeg, 2013). Im öffentlichen Diskurs wird die angespannte Lage des Wohnungsmarktes in Zürich immer wieder durch die Leerwohnungsziffer aufgezeigt, wobei von einer Wohnungsknappheit gesprochen wird, wenn die Ziffer unter 1 % liegt (Jacoby, 2025). Der Kanton Zürich wies im Jahr 2024 eine Leerwohnungsziffer von 0.56 % auf, wobei in der Stadt Zürich am 1. Juni 2024 lediglich 169 Wohnungen unbewohnt waren und die Stadt somit eine Leerwohnungsziffer von 0.07 % aufwies (Stadt Zürich, 2024). Die Ziffer zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Zürich besonders hoch ist und nur wenige Wohnungen unbewohnt sind. Allerdings ist diese Ziffer auch mit einer bestimmten Distanz zu betrachten, da zahlreiche Wohnungen nicht auf dem offenen Markt ausgeschrieben und folglich nicht in der Leerstandsstatistik erfasst werden, und es werden auch lediglich die Wohnungen erfasst, die am Stichtag unbewohnt sind (HEV, 2021). Auch sagt die Leerwohnungsziffer nichts über die Höhe der Mieten aus. Laut Jacoby (2025) sind die leerstehenden Wohnungen vermutlich in einem hohen Preissegment und dies sagt somit nichts über den Zugang unterschiedlicher Bevölkerungs- oder Einkommensgruppen zu Wohnungen aus.

Die Schweiz wird als Mieter*innennation gesehen (Balmer & Bernet, 2015), da sie im Vergleich zu anderen europäischen Ländern mit 61 % (Stand: 2023: BFS, 2023) eine der höchsten Anzahl an Mieter*innen hat (Balmer & Bernet, 2015) und gerade in Städten ist der prozentuale Anteil an Mietverhältnissen noch höher (Thönen, 2022) und liegt in Zürich bei 92 % (Stadt Zürich, 2025a).

Von den rund 220'000 Mietwohnungen in Zürich liegen ca. 8 % in der öffentlichen Hand, 20 % bei Wohnbaugenossenschaften, 37 % bei privaten Gesellschaften, 30 % bei natürlichen Personen und 5 % der Wohnungen werden im Stockwerkeigentum vermietet (ebd.). Die Eigentümerstruktur hat direkte Auswirkungen auf die Mieter*innen. Das primäre Anliegen der öffentlichen Hand und von Wohnbaugenossenschaften liegt darin, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und es wird dabei das Prinzip der Kostenmiete verfolgt (BWO, 2024). Diese gemeinnützigen Wohnbauträger greifen in der Regel nicht zu Leerkündigungen (Kauer et al., 2025). Bei einem Baufall wird den Mieter*innen oftmals eine andere Wohnung angeboten oder sie können während der Renovation an einem anderen Ort unterkommen und nach der Fertigstellung wieder zurückziehen (Schellenberg & Rappl, 2024). Hingegen

sieht bei Unternehmen, die renditeorientiert im Markt agieren, die Situation etwas anders aus. Die Mietenden erhalten hierbei häufig keine Anschlusslösung und müssen sich selbst um eine neue Wohnung kümmern (Kauer et al., 2025). Renditeorientierte Unternehmen sind unter den privaten Gesellschaften aufgelistet (s. o.) und umfassen beispielweise Banken, Pensionskassen, Versicherungen oder Immobilienfonds (Mieterinnen- und Mieterverband, 2019). Diese Unternehmen erlebten in den letzten Jahren in Zürich sowie an vielen anderen Orten in der Schweiz einen Aufschwung und sind bei Kündigungen aufgrund von Ersatzneubauten und Renovierungen von grosser Bedeutung (ebd.). Bei diesen Unternehmen steht die Profitabilität der Immobilien im Vordergrund und sie nutzen häufig Sanierungen oder Ersatzneubauten, um den Wohnwert und damit auch die Mietpreise zu erhöhen (ebd.; Hilti & Reutlinger, 2024).

Die Mietpreise in Zürich sind in den vergangenen Jahren sowohl bei den gemeinnützigen als auch bei den nicht gemeinnützigen Vermietenden angestiegen (Rey, 2024). Rey (2024) schlüsselt dabei die Quadratmeterpreise nach Quartier auf und zeigt auf, dass in Oerlikon, Altstetten, Höngg, Seebach, Witikon, Schwamendingen, Affoltern und Leimbach heute der eher günstige Wohnraum liegt (absteigend), während in der Altstadt, in Riesbach und Hottingen im Durchschnitt die höchsten Quadratmeterpreise verlangt werden.

5.2 Kündigung und Verdrängung in Zürich

Das Phänomen der Leerkündigung hat sich in Zürich in den letzten Jahren stark angehäuft. In der Periode von 2014 bis 2016 waren in Zürich 46 % der Umbauten mit einer Leerkündigung verbunden, während es zwischen 2008 und 2010 nur bei rund einem Viertel der Fall war (Jörg, 2017).

Die Verbindung zwischen Leerkündigung und Verdrängung macht der Stadtforscher der ETH Zürich David Kaufmann in einem Interview mit dem Stadtmagazin *tsüri.ch* sichtbar: «Jede Leerkündigung ist eine Verdrängung» (Kaufmann zit. in Fischer, 2025).

Um die räumlichen Auswirkungen von Verdrängung in Zürich zu verstehen ist es sinnvoll, den Blick darauf zu richten, in welche Gebiete betroffene Mieter*innen nach einer Leerkündigung ziehen. Die Abbildung 2 zeigt dies für Zürich auf (Jörg, 2017). Wie zu erkennen ist, wechselt die Mehrheit nach einer Kündigung das Stadtquartier. Rund ein Viertel bleibt nicht in der Stadt wohnhaft und nur 15 % bleiben im gleichen Quartier. Viele der verdrängten Personen ziehen in periphere Stadtteile wie Zürich Nord, also Kreis 11 und 12,

Neuer Wohnort nach einer Leerkündigung

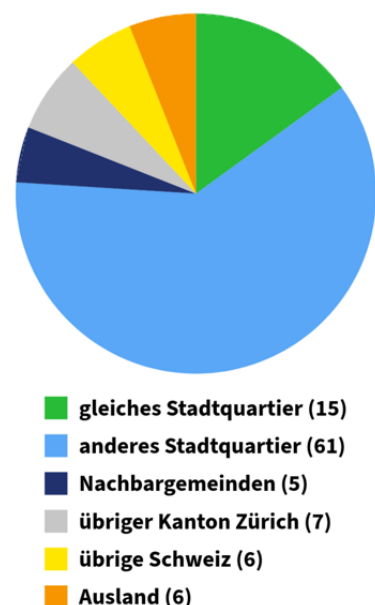


Abbildung 2: Neuer Wohnort der Personen nach Leerkündigung in Zürich (eigene Darstellung, Daten aus Jörg, 2017)

oder ganz aus der Stadt in benachbarte Gemeinden wie Regensdorf, Buchs, Bülach, Weiningen, Dietikon, Schlieren oder Adliswil, wo der Wohnraum im Verhältnis günstiger ist (ebd.).

Neben diesen räumlichen Mustern treten auch soziale Unterschiede hervor. Die Analyse der Stadt Zürich zeigt, dass die Nationalität einen Einfluss auf die Betroffenheit hat. Personen mit Migrationshintergrund sind überproportional häufig unter denjenigen vertreten, die nach einer Kündigung die Stadt verlassen (ebd.).

Dies deckt sich mit den Ergebnissen einer empirischen Studie der ETH in Zürich. Der Anteil an Personen mit tiefen Einkommen, ausländische Bewohner*innen und Alleinerziehende waren überdurchschnittlich häufig von Verdrängung durch Hausabbrüche betroffen (Kaufmann et al., 2023). So haben verdrängte Haushalte in Zürich im Schnitt monatlich 4800 CHF weniger verdient als der durchschnittliche Haushalt (ebd.). Hierbei ist auffällig, dass nach Renovationen die neuen Mietenden im Durchschnitt ein rund 3600 CHF höheres Haushaltseinkommen haben im Vergleich zu den alten Mieter*innen, was als *«social upgrading»* (soziale Aufwertung) bezeichnet wird (ebd.). Zwar entstehen durch Abbrüche und Neubauten oder Renovierungen neue Wohnungen, jedoch oftmals zu einem höheren Mietpreis, der insbesondere für Haushalte mit tiefem oder mittlerem Einkommen oft nicht mehr erschwinglich ist (Debrunner, 2024). Ausländische Personen sind in Zürich bis zu 30 % häufiger von Verdrängung betroffen als Personen mit Schweizer Staatsbürgerschaft, wobei sich die Zahl Betroffener bei vorläufig Aufgenommenen und Menschen mit Staatsbürgerschaft aus einem afrikanischen Land prozentual sogar verdreifacht (Kaufmann et al., 2023). Bei Alleinerziehenden war der Anteil doppelt so hoch wie bei Nicht-Alleinerziehenden (ebd.). Insgesamt wurden im Kanton Zürich laut der ETH Studie fast 13'000 Bewohner*innen zwischen 2014 und 2019 aufgrund von Ersatzneubauten oder Renovierungen von Mehrfamilienhäusern verdrängt, ein Grossteil davon in der Stadt Zürich (ebd.).

5.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Kapitel 5.1 hat gezeigt, dass in Zürich ein Grossteil der Bevölkerung Mieter*innen sind, die durch das Mietrecht geschützt sind. Dieses umfasst unter anderem Regelungen zu Mietzins, Mängeln und der Kündigung. Letztere geben Fristen vor, die in der Schweiz durch das nationale Mietrecht geregelt sind und bei einer Wohnung drei Monate betragen (Art. 266c OR). Diese Kündigungsfrist von nur drei Monaten erlaubt es den Vermieter*innen, innert kürzester Zeit den Mieter*innen die Wohnung zu kündigen. Das Mietrecht schützt dabei die Mieter*innen nur bedingt, denn *«vor den sozialen Folgen von Sanierung und Ersatzneubau sind Mieter*innen nicht geschützt, egal wie lange sie bereits in derselben Wohnung leben»* (Hilti & Reutlinger, 2024: 19). Die Kündigung kann von den betroffenen Mieter*innen innerhalb der ersten 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden (Mieterinnen- und Mieterverband, o.J.b). Dies ist von den Mietenden abhängig, da diese die Kündigung selbst vor der Behörde anfechten müssen. Dies wird aufgrund des fehlenden Wissens, fehlender finanzieller Mittel oder weil sich Betroffene *«nicht mit ihrer Vermieterin oder dem Vermieter anlegen wollen»* (Hilti & Reutlinger, 2024: 20), was wiederum auf ungleiche Machtverhältnisse anspielt, wenig in Anspruch genommen.

Das Mietrecht gibt auch vor, wie stark die Mieten steigen dürfen. Hierbei spielt die Unterscheidung zwischen Angebots- und Bestandsmieten eine zentrale Rolle (siehe Fussnote 2 auf Seite 10). Bestandsmieten sind strikter im Mietrecht reguliert und sind über die Jahre kaum angestiegen. Im Vergleich dazu sind Angebotsmieten weniger stark reguliert und haben seit 2008 einen Anstieg von rund einem Viertel erlebt (ZKB, 2023). Mietzinserhöhungen sind demnach bei bestehenden Verträgen relativ streng reguliert und Vermietende können die Miete nicht beliebig oft und ohne Kontrolle anheben (Bestandsmieten). Bei neuen Verträgen lassen sich deutlich höhere Mietsteigerungen rechtfertigen (Angebotsmieten). Entscheidend ist der Vertragswechsel: Eigentümer*innen haben ein starkes Interesse daran, alte Mietverhältnisse zu beenden, da diese sie an ein niedrigeres Mietniveau binden (Stauffer, 2023). Dies kann insbesondere nach einer baulichen Tätigkeit erfolgen, ansonsten darf der Mietzins bei einem Mieter*innenwechsel nur um maximal 10 % steigen (exkl. Teuerungswert) (Art. 270 OR). Der Anfangsmietzins kann zwar wie eine Kündigung innert der ersten 30 Tagen angefochten werden, aber auch hier wird dies oftmals nicht getan, was wieder auf die gleichen Gründe zurückzuführen ist wie bei der Kündigung (Mieterinnen- und Mieterverband, o.J.a).

Vor diesem Hintergrund ist es für viele Mieter*innen finanziell sinnvoller, in der aktuellen Wohnung zu verbleiben, als in eine neue Wohnung zu ziehen, obwohl die Wohnung ihren aktuellen Nutzungsbedürfnissen nicht mehr entspricht (ebd.), wie beispielsweise bei älteren Personen, die nach dem Auszug der Kinder in grossen Wohnungen bleiben (Hilti & Reutlinger, 2024).

6 Diskussion der Ergebnisse

In dem vorliegenden Kapitel werden die Ergebnisse aus den Interviews mit den acht befragten Mieter*innen und sieben befragten Expert*innen analysiert und anhand der Literatur aus den Kapiteln 2 und 3 interpretiert. Dabei wird in Unterkapitel 6.1 die erste Forschungsfrage behandelt und die Wohnungskündigung als Prozess betrachtet. Unterkapitel 6.2 widmet sich der zweiten und dritten Forschungsfrage und analysiert die Unterstützungsangebote nach einer Wohnungskündigung. Abschliessend richtet Kapitel 6.3 den Blick auf eine sozial gerechte Wohnzukunft.

6.1 Wohnungskündigung als Prozess

In einem ersten Teil der Diskussion der Ergebnisse geht es um die Erfahrungen der Mieter*innen mit einer Wohnungskündigung und die Auswirkungen davon auf ihr Leben. Ausgangspunkt der folgenden Analyse stellt die erste Forschungsfrage dar: «*Wie erleben betroffene Mieter*innen in Zürich eine Wohnungskündigung?*»

Die Analyse stützt sich in erster Linie auf Daten aus semi-strukturierten Interviews mit betroffenen Mieter*innen und wird durch Erkenntnisse aus Expert*inneninterviews und durch die Literatur kontextualisiert. Die folgenden Abschnitte beleuchten den Prozess in verschiedenen Phasen. Zunächst werden Anzeichen und frühe Signale einer Kündigung thematisiert. Anschliessend folgt die Analyse der Kündigung im Moment der effektiven Kündigung, gefolgt von einem Abschnitt, der die Auswirkungen auf die Leben der Mieter*innen aufzeigt. Abschliessend wird auf die ungleichen Geografie der Kündigung eingegangen, um aufzuzeigen, wie gewisse Faktoren die Erfahrungen der Mieter*innen unterschiedlich prägen.

6.1.1 Anzeichen und frühe Signale der Kündigung

In Anlehnung an Sakızlıoğlu (2014) und Schnelzer (2025) werden Verdrängung und die Wohnungskündigung in dieser Arbeit als Prozesse konzeptualisiert und nicht als einmalige Ereignisse. Das kann auch in den Daten gesehen werden. Die Analyse der Interviews zeigt, dass der Prozess der Verdrängung bereits beginnt, bevor die offizielle Kündigung ausgesprochen wird und durch verschiedene Anzeichen spürbar wird, die einen Vorgeschmack darauf geben, was bevorsteht.

Maria wohnt allein in einer Zweizimmerwohnung im Zürcher Stadtteil Schwamendingen und wurde vor Kurzem pensioniert. Sie berichtet beispielsweise, dass ungefähr ein Jahr vor der effektiven Kündigung bereits Messungen im Wohngebäude durchgeführt wurden:

«Also, sie haben uns einmal einen Brief geschickt, dass sie so Messungen machen, so Bodenmessungen. (...) Ich habe [dann] einmal einen älteren Mann in der Siedlung getroffen. (...) Und dann sagt er so: ‘Ja das ist verrückt, jetzt reissen sie dann die Siedlung da auch ab.’

Und ich so: 'Was sicher nicht?' 'Doch natürlich, ja die machen ja da die Messungen'»
(Maria)

Und wie sich später herausstellte, hat sich das Gerücht des Nachbarn bewahrheitet. Bei Claudia, einer Coiffeuse, die im Stadtquartier Riesbach zusammen mit ihrer erwachsenen Tochter lebt, liegt die Kündigung schon mehr als zehn Jahre zurück. Claudia erfuhr bereits mehr als ein Jahr vor der offiziellen Kündigung Anzeichen dafür, dass sie bald aus der Wohnung gehen muss.

«Schon 2010/2011 hat man Gerüchte gehört, dass die Zürich Versicherung die Wohnungen, die Häuser, abreißen will. Und man hat dann irgendwann auch gesehen, dass Wohnungen, die vermietet werden, nur noch einen befristeten Mietvertrag bekommen. (...) Wir hatten noch [keine Informationen], noch nichts. Du hast einfach gesehen, wenn die Wohnungen ausgeschrieben waren, im Homegate oder so, dann nur noch befristet. Und dann haben wir im September 2013 [...] einfach die Kündigung bekommen.» (Claudia)

In der Schweiz und damit auch in Zürich ist es die Norm, einen unbefristeten Mietvertrag zu haben. Allerdings kam in den letzten Jahren immer häufiger auch die Praxis befristeter Mietverträge auf, indem Wohnungen beispielsweise als Business Apartments möbliert vermietet werden. Dies ermöglicht den Vermieter*innen die Mietabschöpfung zu maximieren (Dimitrakou, 2025). Das Zitat zeigt, dass wenn ein Bauprojekt in Aussicht ist, die Wohnungen nur noch befristet vermietet werden, was in den Interviews mit Mieter*innen aus unterschiedlichen Siedlungen immer wieder zum Ausdruck kam – teilweise als Business Apartments, teilweise unmöbliert an Zwischennutzende wie Student*innen (z. B. auch bei Ruth und Peter). Das Zitat verdeutlicht ausserdem, dass die Mieter*innen selbst über die bevorstehende Kündigung lange nicht informiert wurden. Erst zwei Jahre später wurden diese informiert, obwohl sie schon lange über Gerüchte und Hinweise davon mitbekamen.

Der Vertreter der Stadt Zürich im Bereich Wohnen bringt im Interview hervor, dass Kündigungen in bestimmten Kontexten antizipiert werden können. Besonders relevant sind dabei das Baujahr und die räumliche Lage. Gebäude aus der Nachkriegszeit geraten häufig in den Fokus von Ersatzneubauten und stehen diese zusätzlich in «*Verdichtungsquartieren*» (Vertreterin Mietenplenum), kann sich das Gefühl bei Mieter*innen stärken, dass sie mit einer Kündigung rechnen müssen. Verdichtungsquartiere stellen in Zürich die Stadtteile dar, die im kommunalen Richtplan für eine Innenverdichtung vorgesehen sind. Darunter fallen insbesondere Quartiere in Zürich Nord: Oerlikon, Affoltern, Schwamendingen und Seebach, sowie Zürich West: Altstetten aber auch Witikon und Leimbach gehören dazu (Stadt Zürich, 2022: 15ff)

«Beispielsweise würde ich sagen, wenn eine [...] Person in einer Wohnung aus den 70ern lebt und diese Wohnung steht in Altstetten, Albisrieden, Schwamendingen oder Witikon, dann hat sie berechtigterweise Angst, dass sie die Wohnung in den nächsten fünf bis zehn Jahren verliert.» (Vertreter der Stadt Zürich im Bereich Wohnen)

Es lässt sich also sagen, dass Vorahnungen nicht nur aus individuellen Beobachtungen oder Gerüchten entstehen. Bestimmte Quartiere und Bauperioden sind für Mieter*innen mit einem erhöhten Risiko von Kündigung verbunden. Die Verdichtungsquartiere decken sich auch mit den Quartieren, wo heute der eher günstige Wohnraum liegt (vgl. Kapitel 5.1: Rey, 2024). Dies lässt darauf schliessen, dass in diesen Quartieren eine hohe Ertragslücke (Rent-Gap nach Smith, 1979, vgl. Kapitel 2.1) besteht, was Anreize zu einer baulichen Erneuerung für die Eigentümer*innen schafft.

Auch die Vertreterin des Mietenplenums zeigt auf, dass Abrisse nicht zufällig erfolgen, sondern Teil einer systematischen Entwicklung sind.

«Siedlungen, die vielleicht in den 50er-, 60er-Jahren gebaut worden sind, wo der günstige Wohnraum ist, werden systematisch abgerissen. Also sie werden aufgekauft von Banken, Versicherungen, Pensionskassen oder so ganz undurchsichtigen Firmengeflechten, merken wir vor allem, wo sehr viel Geld dahintersteckt.» (Vertreterin Mietenplenum).

Des Weiteren verweist die Vertreterin des Mietenplenums darauf, dass die Akteur*innen bei den Ersatzneubauten Firmen sind, die in Kapitel 5.1 als renditeorientierte Unternehmen bezeichnet wurden und seit Jahren im Schweizer Immobilienmarkt einen Aufschwung erleben (Mieterinnen- und Mieterverband, 2019). Diese Firmen haben das nötige Kapital, um solche Projekte umzusetzen, während natürliche Personen in der Regel nicht über die nötigen finanziellen Mittel verfügen.

Bei einigen interviewten Mieter*innen kam die Wohnungskündigung allerdings ohne Vorahnung und völlig überraschend. Dies hing damit zusammen, dass bis kurz zuvor noch Renovationen durchgeführt oder individuelle Gestaltungen in den Wohnungen erlaubt wurden. Die Studentin Laura, die in einer Wohngemeinschaft als Untermieterin des Jugendwohnnetzes Zürich lebt (vgl. Tabelle 4 in Kapitel 4.3.2), erinnert sich, dass nur ein halbes Jahr vor der Kündigung ihre Mitbewohnerin bei der Verwaltung nachfragte, ob sie eine Wand streichen könne: *«und dann durfte sie das und hat die ganze Wand [farbig] gestrichen. Und halt so ein halbes Jahr später hat sie es halt wieder weiss streichen können»* (Laura). In diesem Fall scheint es so, als wäre die Kündigung nicht weit im Voraus geplant gewesen. Die Erlaubnis zur farblichen Gestaltung vermittelte der Wohngemeinschaft das Gefühl, dass sie längerfristig bleiben kann. Mieter*innen pflegen ihr Zuhause und investieren Zeit, Energie und Geld, allerdings nur, wenn sich dies über einen gewissen Zeitraum «lohnt», was hier laut Laura nicht der Fall war, da sie ein halbes Jahr später von der Kündigung überrascht wurden.

Ähnlich erging es den Mieter*innen Ruth und Peter. Ruth und Peter wohnen gemeinsam seit Jahrzehnten in einer Wohnung, die mittlerweile der UBS⁷ gehört. Ruth ist pensioniert und Peter steht kurz davor. Sie berichten im Interview, dass nur wenige Jahre vor der Kündigung eine Renovation von den Vermieter*innen durchgeführt wurde, was ihnen das Gefühl vermittelte, dass sie bleiben dürfen:

«Wir haben dann 2019 eine neue Heizung bekommen und Solarpanels auf dem Dach. Und dann ist die Kündigung gekommen. (...) Ich habe die Welt nicht verstanden. Weil, als wir

⁷ Immobilienfonds der UBS Fund Management (Switzerland) AG

eine neue Heizung bekommen haben, hat auch das ganze Quartier gesagt: Super, jetzt können wir hierbleiben. Jetzt wissen wir, diese Häuser werden nicht abgerissen.» (Ruth)

Die Vermieter*innen haben demnach grosse Investitionen getätigt, aber dennoch wurde den Mieter*innen nur wenige Jahre später gekündigt. Auch hier kommt die Frage auf, wie sich das lohnt, da die Siedlung hier abgerissen werden soll. Durch Renovationen, die von den Vermieter*innen ausgeht, schliessen die Mietenden also darauf, dass sie in der Wohnung bleiben können. Gerade durch die gute Instandhaltung der Wohnung traf die Kündigung auch auf ein grosses Unverständnis bei den Mietenden aus der Siedlung. Auch bei weiteren Interviewpartner*innen findet sich ein Unverständnis der Kündigung, da die *«Häuser in supergutem Zustand»* seien (Maria) oder wie es Claudia sagt: *«Ich kann mir nicht vorstellen, dass es nicht rettbar gewesen wäre»*. Daniel wohnte mit seinen zwei Kindern in einer Dreizimmerwohnung in Schwamendingen und erhielt aufgrund eines geplanten Ersatzneubaus eine Kündigung. Er äussert, dass die Wohnung seines Erachtens erst in einigen Jahren hätte renoviert werden müssen: *«Vielleicht noch fünf Jahre oder zehn Jahre [...] und man macht eine Renovierung vielleicht. [...] Aber sie wollen es jetzt»* (Daniel).

Die Einschätzungen der Mieter*innen aus den Interviews verdeutlichen in diesem Zusammenhang die Absurdität der Abbrüche und Renovationen in Zürich. Trotz des guten Zustandes wird den Mietenden gekündigt. Alle Wohnungen der betroffenen Mietenden aus den Interviews (ausser Laura) gehören renditeorientierten Unternehmen, die Kapital investieren, um die Ertragslücken zu schliessen (Smith, 1979). Damit wird das von Harvey (2005) eingeführte Konzept der Akkumulation durch Enteignung sichtbar. Die Mietenden werden aus ihren Wohnungen verdrängt, um durch Ersatzneubauten höhere Mietpreise zu ermöglichen (vgl. Bestands- vs. Angebotsmieten) und Kapitalzuwächse zu generieren.

Die Renovationen und Investitionen, die in der Siedlung, wo Ruth und Peter wohnen, durchgeführt worden sind, decken sich nicht mit den Erkenntnissen aus der Literatur, wo laut Meuth & Hilti (2023: 93 vgl. Kapitel 2.5) eine mangelnde Instandhaltung oftmals bereits vor der Kündigung einsetzt und dies als Teil des Prozesses der Verdrängung gerahmt wird. In den Interviews finden sich aber neben den Beispielen von Ruth und Peter auch Fälle, die mit den Befunden aus der Literatur übereinstimmen. So schilderten mehrere Mieter*innen, dass ihre Wohnungen über die Jahre hinweg kaum unterhalten worden seien. Die mittdreissigjährige Sandra, lebt in einem Einpersonenhaushalt in Altstetten und ist als Grafikdesignerin tätig. Auf die Frage, wie sie den Zustand der Wohnung beschreiben würde, antwortet sie wie folgt:

«Heruntergekommen, [...] man merkt einfach, dass man nichts mehr gross gemacht hat an der Wohnung. [...] Man merkt halt einfach, dass da nicht wirklich geschaut wird und auch schon lange nicht mehr etwas gross investiert worden ist» (Sandra).

Mieter*innen wie Sandra erleben demnach nicht nur die Folgen der Kündigung (siehe Kapitel 2.5 und Kapitel 6.1.3), sondern auch die Folgen der Desinvestitionen durch die Vermieter*innen. Diese Kombination verdeutlicht die Ungerechtigkeiten an diesem Prozess.

In einem weiteren Abschnitt fügt Sandra hinzu, dass sie von der Kündigung «*auch nicht megaüberrascht gewesen*» sei (Sandra). Dies stützt das Argument aus der Literatur, dass sich eine Vorahnung der Kündigung auch aus einer mangelnden Instandhaltung ergeben kann (vgl. Meuth & Hilti, 2023).

Aus den Interviews geht hervor, dass nicht in jeder Siedlung die gleiche Handhabung mit der Instandhaltung erfolgt. In gewissen Siedlungen, wo ein Abrissprojekt bevorsteht, wird die Instandhaltung minimiert und in gewissen Siedlungen nicht. Der Umgang mit den Gebäuden scheint ausserdem abhängig von der Eigentumsstruktur zu sein. Der Vertreter des Mieter*innen-Büros Zürich erklärt, dass in der gleichen Siedlung die eine Hälfte der Gebäude einem gemeinnützigen Bauträger gehöre und die andere Hälfte einem Privaten. Es handelt sich aber jeweils um Häuser, die «*gleichzeitig gebaut wurden*» und die gleiche Bausubstanz aufweisen (Vertreter des Mieter*innen-Büros Zürich). Dabei ist jedoch ein anderer Umgang zu beobachten:

«Beim Non-Profit sind sie viel besser unterhalten. Die haben auch in den Küchen neue Geräte reingemacht. Und bei [den Häusern des renditeorientierten Immobilienunternehmens] (...) hat man im ganzen Zyklus einfach weniger Unterhalt gemacht. Und das heisst halt auch, da ist jetzt vieles an seinem Lebensende. [...] Das heisst, es sind grosse Sanierungen oder eben ein Abriss notwendig. Ich glaube, das ist einfach von Anfang an so geplant worden. Oder man hat gar nicht die anderen Optionen geprüft, weil, wenn du das machst, dann müsstest du eigentlich die Gebäude regelmässig so in Schuss halten. Und da sieht man effektiv, wenn man die Wohnungen anschaut, den Unterschied, weil die beiden Bauträger unterschiedlich mit dem umgegangen sind.» (Vertreter des Mieter*innen-Büros Zürich)

Der Direktvergleich der Gebäude mit gleicher Ausgangsbasis macht deutlich, wie sehr sich die Praxis der Instandhaltung unterscheidet. Renditeorientierte Immobilienunternehmen reduzieren oftmals die Ausgaben und somit die Instandhaltung, was in der Literatur als «*Milking*»-Strategie bezeichnet wird (Decker, 2023). Hierbei steht eine Gewinnabsicht im Vordergrund und Decker (2023: 1539, eigene Übersetzung) bezeichnet dies als «*ausbeuterische Bewirtschaftungspraxis*», die sich in geringer Instandhaltung, hohen Mietpreisen und Kündigungen der Mietenden zeigt. Hier werden auch die Machtverhältnisse sichtbar, die bei renditeorientierten Unternehmen *top-down* strukturiert sind. Auch das Folgende Zitat illustriert den strategischen mangelnden Unterhalt, um einen Abriss des Hauses oder der Siedlung zu begründen:

«[Renditeorientierte Immobilienunternehmen] gehen davon aus, dass sie ältere Häuser eigentlich prinzipiell nicht mehr unterhalten, weil sie diese eh abreissen möchten. Sie möchten eigentlich, dass sie in einen schlechten Zustand kommen, sodass sie auch begründen können, warum sie diese jetzt abreissen. Eigentlich könntest du zu vielen Häusern viel besser schauen und dann würden sie noch viel länger instandgehalten werden können.» (Vertreterin Mietenplenum)

Im Gegensatz dazu stehen Non-Profit-Eigentümer*innen, die in der Schweiz oftmals Genossenschaften sind (Balmer & Bernet, 2017). Bei Genossenschaften sind die Mietenden Mitbesitzende durch Anteilscheine, die vor dem Einzug bezogen werden, und dadurch haben die Mietenden Mitsprache mit hoher Mietsicherheit und einem Kündigungsschutz (Wohnbaugenossenschaft Schweiz, o.J.). Die Genossenschaften verfolgen nicht das Ziel eines Profits und halten ihre Wohnungen langfristig instand (Balmer & Bernet, 2017).

Insgesamt wird deutlich, dass Anzeichen von Kündigungen in vielfältiger Form auftreten: als Gerüchte in der Nachbarschaft, Beobachtungen auf Vermietungsplattformen, Vorarbeiten oder aufgrund des Baujahres, der Lage des Gebäudes und der Eigentumsstruktur (Non-Profit-Unternehmen vs. Renditeorientierte Unternehmen). Dies zeigt, dass der Verdrängungsprozess oftmals eintritt, bevor eine Kündigung ausgesprochen wurde. Doch nicht bei allen Gebäuden lässt sich eine Kündigung erahnen. Verfolgen die Eigentümer*innen renditeorientierte Ziele, so sind die Mieter*innen oftmals von Kündigungen betroffen, um die Ertragslücken nach einem Ersatzneubau oder einer Sanierung zu füllen. Wurden diejenigen Häuser im Besitz dieser Eigentümerschaften allerdings vor Kurzem renoviert, sehen das die Mieter*innen als Signal dafür, dass sie langfristig in der Wohnung bleiben können. Umso grösser ist daher das Unverständnis, wenn kurze Zeit später dennoch eine Kündigung ausgesprochen wird. Der Widerspruch zwischen sichtbaren Investitionen und anschliessender Kündigung lässt darauf schliessen, dass Instandhaltung seitens der Vermieter*innen kein eindeutiger Hinweis ist und sich daher nicht immer mit den Ergebnissen aus der Forschung deckt. Mangelnder Unterhalt wird zwar als Anzeichen für einen geplanten Abriss gedeutet, umgekehrt bedeutet eine Renovation aber nicht zwingend den Erhalt des Wohnraums. Wie die Interviews belegen, können Renovationen demnach eine trügerische Wohnsicherheit schaffen.

6.1.2 Akt der Kündigung und Begründung

Wie das vorherige Kapitel dargelegt hat, kann eine mangelnde Instandhaltung ein Anzeichen für Mieter*innen sein, dass ein Abriss geplant ist. Aus Sicht der Vermieter*innen dient der schlechte Zustand der Gebäude dabei oftmals als Begründung für bauliche Massnahmen und infolgedessen für Kündigungen. In diesem Abschnitt wird darauf eingegangen, inwiefern eine mangelnde Instandhaltung zu einer Legitimation eines Abrisses führen kann und wie die Mieter*innen den Moment der effektiven Kündigung erleben. Somit rückt in diesem Unterkapitel eine weitere Phase des Verdrängungsprozesses in den Fokus.

Aus fast allen Interviews mit betroffenen Mieter*innen geht hervor, dass die Kündigungen ausgesprochen wurden, um das Haus abzureissen und ein neues zu bauen. Claudia erzählt, dass im Kündigungsschreiben stand, dass:

«[die Eigentümer*innen] das sorgfältig abgeklärt haben [...]. Und das Haus selbst ist 1910 erbaut worden. Und es sei in so einem desolaten Zustand, dass es leider nicht mehr möglich ist, das nochmal zu sanieren. Es bleibe nur der Abriss.» (Claudia)

Doch die Mieterin widerspricht dem. Ihre Wohnung sei bei der Kündigung nach ihrem Empfinden noch in einem guten Zustand gewesen. In Kapitel 2.4 wurde die Verdrängung als eine symbolische Gewalt bezeichnet (Valli, 2021). Eine Gewalt, die Praktiken und Lebensrealitäten abwertet (ebd.). Indem im Kündigungsschreiben behauptet wird, die Wohnung sei in einem «*desolaten Zustand*» und damit nicht mehr bewohnbar, wird die Erfahrung der Mieterin infrage gestellt, und zusätzlich wird ihre jetzige Wohnung, in die sie nach der Kündigung gezogen ist, die laut ihr in einem schlechteren Zustand ist, abgewertet.

Zusätzlich zur symbolischen Gewalt ähnelt der Prozess der Verdrängung dem, was Tyner (2020) als langsame Gewalt bezeichnet (Kapitel 2.4: Tyner, 2020). Die bewusste Vernachlässigung der Wohnungen der Mietenden ist Teil dieser Form der Gewalt. Mietende berichten, dass sie beispielsweise selbst Reparaturen durchführen müssen und mit den Folgen des Verfalls leben müssen, was im Interview mit Sandra offenbart wird. Obwohl der Begriff «Gewalt» von den Befragten selten verwendet wird, um die frühen Phasen der Verdrängung zu beschreiben, wird er zentral für die Beschreibung des Moments, in dem die Kündigung offiziell mitgeteilt wird. Betroffene Mietende beschreiben ihn als gewaltsam. Monika, die aktuell noch mit ihrem Ex-Mann in der gekündigten Fünfstübchenwohnung lebt, hatte zuvor mit ihm und den beiden Kindern über viele Jahre dort gewohnt und beschreibt diesen Moment wie folgt: «*So, wie wenn man irgendwie eine Ohrfeige bekommt, so, aus dem Nichts heraus*» (Monika). Die Ohrfeige verdeutlicht, wie kraftvoll und ereignisreich dieser Moment ist. Eine andere Mieterin verwendet ebenfalls eine Metapher, um die Wucht der Nachricht zu illustrieren. Sie vergleicht die Kündigung mit einer Faust, die sie plötzlich trifft: «*Das war, [...] wie sagt man so schön eine Faust*» (Ruth). All dies veranschaulicht, wie Eigentum und der Ausschluss davon Schaden anrichten.

Der Erhalt des Kündigungsschreibens war demnach ein einschneidendes Ereignis in den Leben der betroffenen Mieter*innen. Jedoch bleibt es nicht nur bei diesem Moment. Die Folgen prägen die Leben auch nach der Kündigung und die Prozesshaftigkeit der Kündigung ist auch nach dem eigentlichen Akt der Kündigung erkennbar. Das nächste Kapitel beleuchtet die verschiedenen Dimensionen der Auswirkungen der Kündigungen.

6.1.3 Auswirkungen der Kündigung auf betroffene Mieter*innen

Nach der Kündigung erleben die betroffenen Mieter*innen alle Veränderungen in unterschiedlichen Lebensbereichen. Das Kapitel orientiert sich an Kapitel 2.5 (Folgen der Verdrängung). Auf dieser Grundlage wird aufgezeigt, wie sich die Auswirkungen der Wohnungskündigungen bei den interviewten Mieter*innen zeigen.

Emotionale und affektive Dimension der Kündigung

Die Interviews zeigen, dass Wohnungskündigungen emotionale Prozesse auslösen. Oftmals wird erwähnt, dass die Kündigung eine Unsicherheit bei den Betroffenen hervorruft. Monika erwähnt diese zum Beispiel im Zusammenhang mit anderen Gefühlen:

«Es ist Unverständnis, Wut und eben auch eine gewisse Unsicherheit, wie lange geht jetzt das noch, wie lange können wir noch dableiben, irgendetwas Gleiches finden wir nicht mehr...» (Monika)

Monika weiss nicht, wie lange sie noch in ihrer Wohnung bleiben kann und gleichzeitig erscheint die Aussicht, eine geeignete Wohnung auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Zürich zu finden, aussichtslos (vgl. Kapitel 5.1). Die Unsicherheit, die hier angesprochen wird, lässt sich auch mit dem Konzept des *un-homing / home unmaking* verbinden (Elliott-Cooper et al., 2019; Baxter & Brickell, 2015: 134). Durch die Kündigung verändert sich das Erleben des Zuhauses der Mieter*innen. Der Wohnraum wird strategisch entwertet und das Gefühl von Sicherheit und Verlässlichkeit nimmt im Alltag ab (vgl. Valli, 2021: 68). Die Wohnung verliert Stück für Stück ihre Qualität als Zuhause und wird zu einem Ort der Unsicherheit und Provisorien. Dies manifestiert sich auch in der mangelnden Instandhaltung, die in den vorherigen Kapiteln thematisiert wurde (vgl. Kapitel 6.1.1 und 6.1.2).

Bereits in der Literatur zu den Folgen der Verdrängung wurden ähnlichen emotionale Reaktionen beschrieben (vgl. Kapitel 2.5; Atkinson, 2015)

In den Interviews zeichnet sich durchgehend ab, dass die Kündigung mit negativen Gefühlen assoziiert wird. So auch bei Peter, der berichtet: Die Kündigung «*war ein Schock*». Im weiteren Verlauf des Gesprächs führt seine Lebenspartnerin Ruth aus:

«Und dann hatten wir zuerst einmal eine Starre. Also ich vor allem. Mich konnte man für nichts mehr brauchen. Es hat mich auch alles angeschissen. Und ja, man kommt schon in Panik hinein.» (Ruth).

Das Zitat lässt erkennen, dass die emotionalen Reaktionen die Betroffenen über eine längere Zeit begleiten. Oftmals wurde auch eine Trauer erwähnt, die von der Kündigung ausgelöst wurde. Daniel erzählt im Gespräch, dass er gerade am Anfang «*traurig*» war. Gefolgt von «*Angst*» (Daniel), weil insbesondere die Sorge um seine Kinder ihn stark belastete. Ein Umzug würde bedeuten, dass diese ihre vertraute Umgebung verlieren und möglicherweise auch die Schule verlassen müssen. Daraus ergibt sich, dass Eltern mit Kindern mit zusätzlichen Problemen, wie dem Schulwechsel und dem Verlust bestehender Netzwerke für sich und ihre Kinder, umgehen müssen.

Bei der Mieterin Maria hat die Kündigung ihre langfristigen Lebensentwürfe erschüttert. So schildert sie, dass sie sich «*zwischen Wut, Resignation, Trauer [und] Unverständnis*» bewegt habe, und betont, dass es «*so nicht in [ihr] Konzept gepasst*» habe. Sie habe sich «*so fest auf [ihre] Pensionierung gefreut*» (Maria) und mit der Kündigung verblasste diese Freude, denn plötzlich stand sie vor existenziellen

Fragen und wusste, dass es mit ihrer Rente schwer sein wird eine bezahlbare Wohnung zu finden (siehe im nächsten Kapitel). Der Ausschnitt legt dar, dass die Kündigung Menschen in verschiedenen Lebensphasen trifft und ihre Pläne und langfristige Zukunftsplanung zunichtemacht. Die Kündigung zwingt alle betroffenen Mietenden dazu, sich auf die Gegenwart zu konzentrieren.

Finanzielle und existenzielle Unsicherheit

Die Kündigung bedeutet für viele der Mieter*innen eine finanzielle Unsicherheit, die sich daraus entwickelt. Aus den Kapiteln 2.1 und 5.3 geht hervor, dass Angebotsmieten oftmals teurer sind als Bestandsmieten und mit einem Abriss und Neubau oder mit einer Sanierung, die mit Kündigungen in Verbindung stehen, Ertragslücken gefüllt werden und somit die Mieten der Neubauten auf einem deutlich höheren Niveau sind als zuvor (ZKB, 2023; Smith, 1979). Ruth, die früher in einer Videothek tätig war und heute pensioniert ist, erzählt, dass sie unbedingt in ihrer Wohnung bleiben wolle, weil:

«Wenn wir da gehen müssten, finden wir für den Mietzins, auch wenn man noch ein bisschen draufschlagen würde, nie mehr eine solche Wohnung in Zürich.» (Ruth)

Ruth erzählt im Interview, dass sich ihre finanziellen Möglichkeiten in Grenzen hielten. Gerade auch, weil ihre Pension nicht ausreicht für einen höheren Mietzins. Der Schweizerische Gewerkschaftsbund berichtet, dass in der Schweiz eine Rentenlücke aufgegangen sei, die sich in Zukunft weiter vergrössern wird und durch die geringe Verfügbarkeit von freiem bezahlbarem Wohnraum weiter verschärft wird (Lampart et al., 2024: 6). Maria, ehemalige Betreuerin in einer Kinderkrippe, berichtet im Interview, dass ihr seit der Pensionierung noch weniger Geld zur Verfügung stehe als zuvor. Sie ist von einer Rentenlücke betroffen und darauf angewiesen, dass sie eine kostengünstige Wohnung findet.

Aus den Interviews geht wiederholt hervor, dass die finanziellen Möglichkeiten eine Grenze darstellen, die sich in der Wohnungssuche zeigt. Viele Betroffene berichten, dass sie nach der Kündigung zwar nach neuen Wohnungen suchen würden, aber schnell merken, dass es in diesem Preissegment im Zürcher Wohnungsmarkt keine adäquaten Alternativen gibt. Günstige Angebote sind kaum vorhanden.

In den Interviews zeigt sich auch immer wieder das Narrativ des Verlusts, was sich mit den Erkenntnissen von Reichle & Bescherer (2021) deckt (vgl. Kapitel 2.5). Dabei geht es sowohl um den Verlust des Wohnraums, aber gleichzeitig auch um andere Verluste, wie in folgendem Beispiel der Verlust des Arbeitsortes:

«Für mich hat es ja den Verlust von allem bedeutet. Vom Arbeitsplatz, vom Lebensplatz, vom Zuhause. Es war furchtbar.» (Claudia)

Ein Zimmer der Wohnung nutzte Claudia nämlich als Arbeitszimmer für ihre Tätigkeit als Coiffeuse, wodurch Wohnen und Arbeiten in den gleichen vier Wänden stattfand. Die doppelte Nutzung verdeutlicht, dass eine Wohnung über ihre Funktion als Wohnraum hinausgeht. In diesem Fall bedeutet die Kündigung ein Verlust auf mehreren Ebenen. Auch wenn Wohnen und Arbeiten oftmals nicht am selben

Ort stattfinden, kann die Kündigung der Wohnung auch ein Verlust des Arbeitsplatzes bedingen und somit die Einkommensquelle gefährden und zu finanzieller Unsicherheit führen. Die Vertreterin des Mieterinnen- und Mieterverbands erklärt, dass:

«Wenn du keine Wohnung mehr hast, dann bist du aussen vor, dann bist du weg, dann wird es schwierig, dass du überhaupt noch einen Job findest. Ohne eine Adresse, ohne eine Wohnung wird es ganz schwierig. Das sind so diese zwei Standbeine. Das ist so, wenn du deinen Job verlierst, wird es schwierig, eine Wohnung zu halten, aber wenn du deine Wohnung verlierst, hast du keinen Stich mehr, um irgendwo einen Job zu finden. Wohnen ist eine Grundlage, die es braucht.» (Vertreterin Mieterinnen- und Mieterverband)

Das Zitat hebt hervor, dass Wohnen eine Grundlage zur gesellschaftlichen Teilhabe bietet. Ohne feste Adresse, gehen auch die Chancen auf dem Arbeitsmarkt verloren. Wohnungskündigungen können somit bestehende finanzielle Unsicherheiten verstärken oder neue hervorbringen, indem sie Einkommen und Erwerbsmöglichkeiten gefährden und den Betroffenen den Zugang zu leistbarem Wohnraum entziehen.

Zeitliche Belastung durch Kündigung

In den Interviews erzählen die Mieter*innen, dass die Kündigung zu einer Veränderung im Alltag führt, die sie insbesondere durch eine zeitliche Belastung zu spüren bekommen. Nach einer Kündigung müssen die Mietenden eine neue Wohnung suchen und dies «*braucht halt so viel Zeit, so viele Ressourcen*» (Laura). Bei Maria füllt die Wohnungssuche ihren Tagesinhalt:

«[Die Wohnungssuche] ist jetzt quasi mein pensioniertes Leben gewesen, wirklich bewerben, bewerben, bewerben, bewerben, Wohnungen anschauen, jeden Tag. Also [ich bin] fast jeden Tag zwei Stunden am Mail gewesen, um die Inserate anzuschauen.» (Maria)

Trotz Pensionierung hat sie das Gefühl, dass sie «*noch ein bisschen am Arbeiten*» sei (Maria). Ähnlich erging es Ruth, die sich ebenfalls in Pension befindet:

«[Ich] habe mir eigentlich meine Pension ein bisschen anders vorgestellt. Ich wollte noch die Schweiz bereisen und ein bisschen das und jenes und einfach frei sein. Ich bin jetzt eben nicht mehr so frei [...]. Wir sind, seit wir die Kündigung⁸ bekommen haben, nie mehr in die Ferien.» (Maria)

Dass sie nicht mehr in die Ferien gefahren ist, ist bei Maria nicht der Wohnungssuche geschuldet, sondern ihrem Aktivismus und der nachbarschaftlichen Unterstützung, die sie jeden Tag aufbringt. Maria und Peter setzen sich stark dafür ein, dass sie nicht aus ihrer Wohnung rausmüssen.

⁸ Im Mai 2022 hat sie die Kündigung erhalten und sie lebte zum Zeitpunkt des Interviews (Juni 2025) immer noch in der gekündigten Wohnung.

Die Aussagen von Laura, Maria und Ruth zeigen, dass Zeit eine zentrale Rolle im Prozess der Verdrängung spielt. Der Aufwand der Wohnungssuche führt dazu, dass sich Betroffene über Monate bis Jahre in einem Zustand der Anspannung befinden. Die verbleibende Zeit bis zum Auszug wird zu einem bestimmenden Faktor des Alltags. Wie die rechtliche Situation in Zürich zeigt (vgl. Kapitel 5.3), ist eine Kündigungsfrist von drei Monaten Pflicht, diese wurde bei allen betroffenen Mieter*innen eingehalten und meistens war die Frist länger. Lediglich bei Monika wurden nur die drei Monate gegeben beim ersten Kündigungsschreiben. Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts scheint diese Zeitspanne sehr kurz zu sein. Fast alle Fristen zur Kündigung konnten vor dem Mietgericht verlängert werden, bei Claudia beispielsweise von sechs Monaten auf zwei Jahre. Die Aussage von der Vertreterin der Stiftung im Wohnbereich macht deutlich, dass die gesetzliche Vorgabe aus Sicht der Praxis nicht ausreichend ist:

«Wenn eine Kündigung mit Abriss in zwei Jahren kommt, dann finden wir, dass das eigentlich fair ist. Wenn jetzt eine kommt in drei Monaten, dann beraten wir sicher auch, eine Fristverlängerung zu beantragen» (Vertreterin Stiftung im Wohnbereich)

Laura musste nach der Kündigung innerhalb von sechs Monaten ihre Wohnung verlassen, wo sie klar sagt: «*Ich finde, es ist nicht megalang, in der jetzigen Situation*» (Laura). Mit der «jetzigen Situation» spielt sie auf die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in Zürich an, welche die Suche nach bezahlbarem Wohnraum nahezu unmöglich macht. Ihre Aussagen «*Oh mein Gott, wir finden nie irgendetwas Bezahlbares*» (Laura) verdeutlicht die Aussichtslosigkeit, die sie empfindet.

Räumliche Dimension

Die einzige Lösung, eine bezahlbare Wohnung zu finden, ist für einige betroffenen Mieter*innen: die Stadt zu verlassen und nach bezahlbaren Wohnungen in peripheren Gebieten zu suchen. So auch Maria:

«Also ich bin einmal in Schlieren eine Wohnung anschauen gegangen und einmal in Dietlikon. [...] Ende April hatte ich plötzlich Panik und dachte, jetzt muss ich vielleicht etwas Teureres nehmen oder jetzt muss ich vielleicht gleich aus der Stadt raus. [...] Obwohl ich beides eigentlich nicht wollte. Und wo ich dann einfach fand, [...] lieber aus der Stadt und günstiger als in der Stadt und teurer.» (Maria)

In diesem Ausschnitt wird sichtbar, dass beim Abwägen der Optionen die begrenzten finanziellen Ressourcen der ausschlaggebende Faktor für den Wohnort sind, auch wenn die Mieterin «*eigentlich wirklich nicht aus der Stadt*» ziehen wollte, wie sie später im Interview erklärt (Maria). Auch Ruth bestätigt diese Erfahrung und schildert, dass immer mehr aus Zürich wegziehen müssen aufgrund der hohen Mieten:

«Leute, die sich finanziell nicht mehr leisten können, da gehören auch wir zwei dazu, die werden einfach gezwungen, aus Zürich rauszugehen. Die haben gar keine Alternative mehr. Und so wird es auch uns gehen, wenn das abgerissen werden sollte.» (Maria)

Doch bei gewissen Personen hat der Wegzug aus Zürich drastische Auswirkungen auf die Aufenthaltsbewilligung. Personen mit Migrationshintergrund und ohne dauerhafte Aufenthaltsbewilligung sind angewiesen, in Zürich bleiben zu können. Eine Interviewpartnerin arbeitet bei der Caritas in Zürich und arbeitet dort für das Programm *Wohnfit*, das Personen mit geringen finanziellen Mitteln bei der Wohnungssuche unterstützt. Die Vertreterin erklärt im Zusammenhang mit Personen mit Migrationshintergrund, die geringe ökonomische Möglichkeiten haben, Folgendes:

«Wenn man von einer Kündigung betroffen ist und man einen bestimmten Aufenthaltsstatus hat und vielleicht später einmal C- oder B-Bewilligung erhalten möchte, dann muss man in der gleichen Gemeinde wohnen bleiben. Viele Personen haben damit grosse Mühe. Sie wohnen beispielsweise in der Stadt Zürich und es ist ihnen sehr wichtig, hierzubleiben, verständlicherweise. Denn sie wissen: Wenn ich wegziehe, dauert es nochmals fünf Jahre länger, [...], bis ich den gewünschten Aufenthaltsstatus bekomme. Das führt dazu, dass manche Mietverhältnisse annehmen, die gar nicht richtig passen oder unsicher sind. Oder sie gehen eben wirklich Notsituationen ein, also, dass sie auch bis am Tag vorher, wo sie aus der Wohnung müssen, raus, immer noch dort sind, weil ihnen ist das einfach so extrem wichtig.»
(Vertreterin der Caritas)

Der Verbleib in der Stadt wird zu einer existenziellen Notwendigkeit und ist für Personen ohne dauerhafte Aufenthaltsbewilligung mit rechtlicher Sicherheit verknüpft. So nehmen Betroffene prekäre Mietverhältnisse in Kauf, da sie ihren Aufenthaltsstatus über ihren Wohnort absichern müssen. Diese Folge ergänzt die vorhandene Literatur zu Folgen der Verdrängung entscheidet (vgl. Kapitel 2.5). Es kommt vor, dass betroffene Mieter*innen in sehr kleine Wohnungen ziehen, wie eine vierköpfige Familie, die sich zwei Zimmer teilt, oder es besteht ein Mietzins, den sich die Haushalte gar nicht leisten können. Auch schlechte Wohnqualitäten werden angenommen, wie verschimmelte Wohnungen, um nur nicht aus der Stadt wegzuziehen und somit die Aufenthaltsbewilligung nicht zu gefährden, wie die Vertreterin der Caritas weiter erklärt.

Die Annahme schlechterer Wohnbedingungen nach einer Verdrängung ist auch in der Literatur dokumentiert. So stellt Sakızlıoğlu (2014) fest, dass Personen mit einem geringen Einkommen bei einer Verdrängung oftmals in Häuser mit schlechteren Bedingungen ziehen müssen (vgl. Kapitel 2.5). So auch bei der Mieterin Claudia. Sie erzählt, dass sie heute, nach dem Umzug, unbefristet zur Miete wohnt. Die Kündigung ihrer letzten Wohnung erhielt sie, weil die Wohnung laut den Vermietenden in einem schlechten Zustand gewesen sei, allerdings sagt Claudia jetzt: «*Ich denke, [die alte Wohnung] ist fast in einem besseren Zustand gewesen als die, wo ich jetzt nachher reingezügelt bin*». Das Zitat bestätigt also, dass gewisse Mieter*innen nach dem Umzug in Wohnungen ziehen, die einen schlechteren Zustand haben. Auch bei Daniel ist die neue Wohnung, in die er nach der Kündigung gezogen ist, nicht optimal, da sie wieder befristet ist und in zwei Jahren auch abgerissen wird.

Auch für Personen, die finanzielle Unterstützung von der Stadt erhalten, ist es von besonderer Bedeutung, in der Stadt zu bleiben, und sie nehmen deshalb häufiger Wohnungen an, die ihren Bedürfnissen eigentlich nicht entsprechen, da *«wenn du Geld vom Sozialdienst in der Stadt bekommst, musst du in der Stadt wohnen»* (Vertreterin Stiftung im Wohnbereich). Haushalte, die wegziehen, müssen einen Antrag bei der neuen Gemeinde stellen, die im Kanton Zürich für die Sozialhilfe zuständig ist (Kanton Zürich, 2025). Ein Wegzug führt somit zu administrativem Aufwand, erneutem Prüfverfahren und Wartezeiten. Die räumliche Komponente der Verdrängung spielt demnach eine grosse Rolle. Doch nicht nur bei Personen mit unsicherem Aufenthaltsstatus oder mit finanzieller städtischer Unterstützung ist der Wegzug aus der Stadt mit erheblichen Herausforderungen und Veränderungen verbunden und nicht gewollt. Beispielsweise in der Nachbarschaft von Ruth und Peter sind bereits einige aus Zürich rausgezogen: *«Die meisten sind ganz weit weg, also bis Frauenfeld oder weiter»* (Peter). Und dies bringt auch weitere Herausforderungen:

«Nur dort, wo es nicht mehr erschlossen ist, dort bekommst du noch günstige Wohnungen über. Dafür, wenn du arbeitest, musst du halt wieder ein Auto haben [...]. Dann kreieren wir eigentlich ein neues Problem damit.» (Peter)

Das Zitat zeigt, dass Verdrängung auch eine Veränderung des Lebensstils und der Mobilitätsmuster bedeutet. Dies hat sowohl ökologische Auswirkungen, da längere Pendelwege (Sakızlıoğlu, 2014) und ein schlechterer Anschluss an den öffentlichen Verkehr zu einer stärkeren Abhängigkeit vom Auto führen können und zugleich kann der längere Arbeitsweg wiederum zu einer erhöhten finanziellen und zeitlichen Belastung führen.

«Sobald ich jetzt irgendwo anders hinziehe, müsste ich ja auch wegen dem Abo schauen. Es kostet natürlich dann auch mehr [...] und eben halt auch die Zeit, wo man nachher dann mehr verbraucht zum Pendeln.» (Sandra)

Verdrängung kann demnach zu einer Entkoppelung von Arbeits- und Wohnort führen (Heye & Leuthold, 2006).

Wo die Haushalte, die von Zürich wegziehen, letztendlich landen, ist stark abhängig von den finanziellen Mitteln, und es kann eine Segregation im Raum Zürich beobachtet werden. Beispielsweise bezeichnen Heye & Leuthold (2006: 17) das linke Seeufer des Zürichsees als eine Oberschichtregion, während die Region um den Flughafen oder im Norden von Zürich das Gegenstück dazu bildet.

Soziale Auswirkungen auf die Nachbarschaften und die Stadt

Kündigungen haben einen Einfluss auf die soziale Struktur, sowohl kleinskalig innerhalb von Nachbarschaften als auch grossskalig in Bezug auf die ganze Stadt. Die Schilderung von Ruth verdeutlicht, dass eine Kündigung die Gefahr birgt, gewachsene nachbarschaftliche Beziehungen zu zerstören:

«Wir haben auch einen wunderbaren Kontakt mit den Nachbarn. Nicht nur die, die noch hier wohnen, wie wir, sondern auch mit den Nachbarn ringsum. Und es wäre wirklich für mich fast ein Untergang, wenn wir da weggehen müssten» (Ruth)

Durch die Kündigung und den Wegzug gehen oftmals langjährige Bindungen innerhalb der Nachbarschaft verloren (vgl. Kapitel 2.5; Sakızlıoğlu, 2014: 203). Die Erosion der sozialen Strukturen zeigt sich auch, wenn durch Kündigungen ganze Netzwerke gegenseitiger Unterstützung verloren gehen:

«Es [gibt] Familien, die teilweise als ganzes Netzwerk funktionieren, wo die Grosseltern in einer Wohnung wohnen, die Töchter und der Sohn auch noch in einer Wohnung in der Nähe, und sie unterstützen sich, und sie können mit dem unabhängig von irgendwelchen staatlichen Unterstützungen leben. Und das fällt jetzt auseinander, also wenn sie das nicht schaffen, einen Wohnort zu finden, wo sie wieder so als Familie so nahe voneinander wohnen können, dann sind sie dann schnell auf Unterstützung angewiesen.» (Vertreter Mieter*innen-Büro)

Die Folgen auf die Leben der Betroffenen, die bisher angesprochen wurden, zeigen, dass es sich nicht nur um individuelle Erfahrungen handelt, sondern um geteilte Muster von Angst, Unsicherheit und finanzieller Belastung. Die hohe Zahl an Kündigungen, wie sie in Zürich stattfinden (vgl. Kapitel 5.2), wirkt somit auch auf die städtische Ebene, indem sie soziale Strukturen langfristig verändert, was sich mit den Erkenntnissen aus der Literatur deckt (vgl. Kapitel 2.5; Ferreri, 2020). Gerade die steigenden Wohnkosten im städtischen Gebiet führen dazu, dass sich die soziale Zusammensetzung immer weiter homogenisiert (Hilti & Reutlinger, 2024: 14), weil sich Personen nach einer Kündigung an dem Ort keine alternative Wohnung mehr leisten können. Die Vertreterin des Mieterinnen- und Mieterverbands bestätigt dies für Zürich und argumentiert weiter:

«Städte, die nur noch teure Wohnungen haben, werden zu Schlafstädten. Schlussendlich macht die Stadt aus, dass sie durchmischt sind, dass alle dort wohnen können.» (Vertreterin Mieterinnen- und Mieterverband)

Peter sieht das bereits heute in Zürich und sagt im Interview: «*Es ist eine Sterilisierung der Stadt, die man sieht.*»

Die Zitate und Ausführungen legen dar, wie sich die Kündigungen auf das Leben der Mieter*innen und auch auf die Struktur der Stadt auswirken. Damit bestätigt sich auch, dass mit dem Erhalt der Kündigung, diese nicht abgeschlossen ist. Da sich die Folgen nicht gleichmässig über die Bevölkerung verteilen, richtet sich das nächste Kapitel auf die Ungleichheiten, die im Zuge einer Wohnungskündigung wirken.

6.1.4 Ungleiche Geografien der Kündigung

In Kapitel 2.7 wurde auf die multidimensionale Konzeption der Ungleichheit nach Therborns (2012) zurückgegriffen, um die Ungleichheiten in Verdrängungsprozessen zu erklären (Perälä et al., 2023) (vgl. existenzielle Ungleichheit, lebenswichtige Ungleichheit und Ressourcenungleichheit). Auch in den Interviews werden die verschiedenen Dimensionen der Ungleichheit sichtbar. Insbesondere die existenzielle Ungleichheit sowie die Ressourcenungleichheit treten in den Erfahrungen der Mieter*innen hervor. Die lebenswichtige Ungleichheit geht darauf ein, dass Menschen beispielsweise unterschiedliche Lebenserwartungen oder Sterblichkeitsraten haben, was in den Interviews nicht explizit thematisiert wird, allerdings haben die Kapitel 2.5 und 6.1.3 aufgezeigt, dass Betroffene von psychosozialen Belastungen betroffen sind, ausgelöst durch die Kündigung. Das Gefühl die Unsicherheit, Stress und Angst prägen die Erfahrungen der Mieter*innen und dadurch bietet die Verdrängung eine gesundheitsschädigende Bedingung, die zu ungleich verteilten gesundheitlichen Risiken führt. Perälä et al. (2023: 160) stufen den ausgelösten Stress und die aufkommende Angst in Verdrängungsprozessen als lebenswichtige Ungleichheit ein.

Perälä et al. (2023: 161) identifizieren, dass Ressourcenungleichheiten bei Verdrängungsprozessen dadurch sichtbar werden, dass Mieter*innen vor finanziellen Problemen stehen, ihr Zuhause verlieren und die Möglichkeiten, den Prozess zu beeinflussen, stark eingeschränkt sind. Dies kommt auch in den Interviews immer wieder zum Vorschein. Die Vertreterin des Mietenplenums beobachtet das auch in der Zusammenarbeit mit betroffenen Mieter*innen:

«Leute mit Kindern, Leute, die in der Grundversorgung arbeiten und deswegen leider einen tiefen Lohn haben, ältere Leute, sowieso marginalisierte Leute – ist ja häufig auch einhergehend mit tiefem Einkommen. Also mehrfach Diskriminierte. Also bestimmte Bevölkerungsgruppen müssen systematisch aus dieser Stadt wegziehen, obwohl sie es nicht wollen. Und zwar nicht, weil sie finden, ich will mehr Grün oder ich will näher bei meiner Arbeit sein. Sondern im Gegenteil, sie müssen wegen dem Preis aus dieser Stadt. Also manchmal auch weit wegziehen.» (Vertreterin Mietenplenum)

Personen, die in der Grundversorgung arbeiten, haben einen geringen Lohn und folglich wenig finanzielle Ressourcen. Oftmals sind es auch die Personen, die keine bezahlbare Wohnung in der Stadt finden und aus der Stadt rausziehen müssen in anliegende Gebiete, wo der günstigere Wohnraum liegt (Jörg, 2017). Die Ressourcenungleichheit spielt aber auch eine Rolle, ob gewisse Personen überhaupt von einer Verdrängung betroffen sind. So sind Personen mit geringeren Ressourcen besonders häufig von einer Kündigung betroffen, wie auch die empirische Studie der ETH gezeigt hat, die in Kapitel 5.2 beschrieben wurde (Kaufmann et al., 2023). Die verschiedenen Faktoren überschneiden sich dabei auch und verstärken sich gegenseitig. Dadurch kommt auch die existentielle Dimension zum Ausdruck, wo bestimmten Bevölkerungsgruppen die Anerkennung als gleichwertige Mitglieder der Gesellschaft verwehrt wird, indem sie Diskriminierung erleben (Therborn, 2012), die in dem Zitat explizit erwähnt wird.

Die Vertreterin des Mietenplenums sagt, dass sich «*systematisch gewisse Bevölkerungsgruppen die Stadt nicht mehr leisten können*» und daher die Kündigung auch die Personen mehr trifft, die sich keine teurere Miete leisten können. Im Interview mit der Vertreterin der Caritas wird deutlich, dass sich die Situation immer weiter zuspitzt:

«Die Situation hat sich sehr stark verschärft, weil es immer weniger bezahlbaren Wohnraum gibt. Die Personengruppen, mit denen wir zusammen schaffen, werden noch mehr belastet oder stehen vor noch mehr Herausforderungen.» (Vertreterin Caritas)

Es zeigt sich, dass nicht nur die Betroffenheit einer Kündigung durch Ungleichheiten geprägt ist, sondern auch die Wohnungssuche selbst. Diese brauche nämlich:

«extrem viele Ressourcen, es braucht gute Deutschkenntnisse, es braucht gute digitale Kenntnisse, es braucht Zeit, es braucht eine Priorisierung. Also man muss es priorisieren, man muss pro Woche so und so viele Bewerbungen rauslassen können. Und viele [...] haben vieles von dem nicht.» (Vertreterin Caritas)

Auch hier wird die Ressourcenungleichheit nach Therborn (2012) sichtbar. Die Ressourcenungleichheit prägt demnach, zuerst ob eine Person überhaupt von Verdrängung betroffen ist und auch, wie die Personen darauf reagieren können. Fehlt es an gewissen Ressourcen, so schränkt das die Möglichkeit ein, den Prozess zu beeinflussen. In dem Fall wird also aufgezeigt, dass beschränkte Ressourcen, wie wenig Zeit und geringe Deutschkenntnisse, die Möglichkeiten einschränken, eine neue Wohnung zu suchen und sich somit von der Verdrängung zu «erholen».

Neben den genannten Ressourcen wird ausserdem folgende Ressource in den Interviews oft erwähnt:

«Je kleiner dein Budget ist, desto schwieriger ist es, eine Wohnung zu suchen oder zu finden, weil einfach auch der Anteil am Kuchen, auf den du dich überhaupt bewerben kannst, und die Chancen hast, ist einfach viel kleiner.» (Vertreterin Mieterinnen- und Mieterverband)

Alle Mieter*innen aus den Interviews haben davon gesprochen, dass sie begrenzte finanzielle Ressourcen hätten und dies eine klare Hürde bei der Wohnungssuche darstelle (siehe Kapitel 6.1.3, z. B. Rentenlücke). Ausschlaggebend nach einer Kündigung ist es also, eine neue Wohnung zu finden, da ansonsten eine Obdachlosigkeit droht.

Eine weitere Ressource, die in den Interviews genannt wird, sind die «*richtigen Kontakte*», die bei den betroffenen Mieter*innen oftmals nicht vorhanden sind, was die Wohnungssuche zusätzlich erschwert (Vertreterin Caritas). Dies deckt sich mit den Erkenntnissen aus der Studie von Wallace & Bassuk (1991), die zum Ergebnis kamen, dass einkommensschwache Familien mit geringen Kontakten am anfälligsten für Wohnungsnot sind. Es ist naheliegend, dass Personen mit Migrationshintergrund insbesondere geringere soziale Kontakte zur Verfügung haben, die Wohnungen weiterempfehlen oder gar vermitteln können. Denn Wohnungen werden häufig gar nicht erst ausgeschrieben, sondern unter der

Hand vergeben (Keim, 2025). Hierbei sind die Chancen höher, wenn man ein grosses soziales Umfeld hat (mehr dazu in Kapitel 6.2.2).

Bei der Wohnungssuche ist auch die existenzielle Ungleichheit nach Therborn (2012) zu erkennen. So argumentiert eine Vertreterin einer Stiftung im Wohnbereich in Zürich, dass eine Benachteiligung gewisser Personengruppen immer wieder bei der Wohnungssuche sichtbar wird.

«Teilweise bei Genossenschaften haben sie das Problem, dass sie nur einen gewissen Teil an Personen, die keinen Schweizer Pass haben, vermieten dürfen. [...] Das heisst, weil etwa 90 % der Leute, die wir begleiten, nicht Schweizer sind, können sie nur uns den Hauptmietvertrag geben und wir müssen untervermieten. Das bedeutet für uns einen Verwaltungsaufwand.» (Vertreterin Stiftung im Wohnbereich)

Die Zugangsbeschränkung zu Genossenschaften ergibt sich aus der Beschränkung der Anteilsscheine. Personen, die nicht Staatsangehörige von EU- oder EFTA-Ländern sind und lediglich eine befristete Aufenthaltsbewilligung B besitzen, dürfen keine Anteilsscheine von Genossenschaften erwerben (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland), da sie nach dem Gesetz als Personen im Ausland gelten (Art. 2 BewV)⁹. «[...] Personen mit einem B-Ausweis aus dem EU-/EFTA-Raum [sind] nicht vom Erwerb der Anteilsscheine ausgeschlossen [...]», was eine «ungerechtfertigte Diskriminierung aufgrund der Herkunft» darstellt, argumentierte die Politikerin Lisa Mazzone (Parteipräsidentin der Grünen Schweiz) (Mazzone zit. in Heer, 2021) und reichte eine Motion ein, um den Erwerb der Anteilsscheine der Personen mit Staatsangehörigkeit ausserhalb der EU- bzw. EFTA-Länder zu ermöglichen, die allerdings vom Ständerat im Jahr 2021 abgelehnt wurde (Heer, 2021). Im Zitat der Vertreterin der Stiftung im Wohnbereich wird demnach dargelegt, dass die Stiftung betroffenen Personen hilft, dieses Problem zu umgehen.

Auch bei der Vermietung von städtischen Wohnungen gibt es für gewisse Personen Zugangsbeschränkungen, die oftmals Personen mit Migrationshintergrund treffen. So kann eine subventionierte städtische Wohnung, die für Menschen mit geringem Einkommen vorgesehen ist, lediglich an Personen vermietet werden, die bereits seit zwei Jahren im Kanton Zürich wohnhaft sind (Stadt Zürich o.J.b).

In den Interviews zeigt sich ausserdem, dass Ungleichheiten nicht nur die Verdrängung selbst oder die damit verbundene Wohnungssuche betreffen, sondern auch ihre negativen Auswirkungen verstärken (vgl. Perälä et al., 2023: 153; Kapitel 2.7). Das heisst es gibt auch ungleiche Auswirkungen der Verdrängung, was im Folgenden Zitat dargestellt wird. So kann die Kündigung für Personen mit stark eingeschränkten finanziellen Ressourcen dazu führen, auf staatliche finanzielle Unterstützung angewiesen zu sein und ihre Selbständigkeit zu verlieren:

«Viele Familien, die angewiesen sind auf bezahlbare Wohnungen und dann wie den Schritt geschafft haben, eine gewisse Selbständigkeit zu erreichen, und jetzt [nach der

⁹ Teilweise bestehen in Genossenschaften Aufnahmebedingungen oder spezifische Wohnangebote, die ohne den Erwerb von Anteilsscheinen vergeben werden.

Kündigung] aber an dem Punkt sind, [wo] sie realisieren, eine Anschlusslösung ist nicht so einfach zu finden. Und ohne Unterstützung auch sehr schwierig. Und auch so die Gefahr besteht für gewisse Familien [...] oder Einzelpersonen mit Migrationshintergrund, dass sie halt zurück ins Betreuungsnetz oder Flüchtlingshilfe und auch in die Asylorganisationen fallen. Also spricht auch wieder in Kollektivunterkünfte je nach [Aufenthalts]Status, den sie haben. Und das ist natürlich ein grosser Verlust.» (Vertreter des Mieter*innen-Büro Zürich)

Das Zitat verdeutlicht, dass der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für bestimmte Gruppen mehr ist als nur die Wohnsituation, sondern er bildet auch Voraussetzung für Autonomie. Gewisse Personen mit Migrationshintergrund oder mit Fluchterfahrung können durch die Kündigung zurück in die finanzielle Unterstützung des Staates fallen und verlieren dadurch ihre Selbständigkeit und Autonomie. Teilweise müssen die Personen sogar ihr Zuhause aufgeben und zurück in Kollektivunterkünfte, wo sich die Personen *«grundsätzlich ein Zimmer teilen»* müssen (AOZ, o.J.) und was in dem Sinne oftmals den Verlust von gewissen Freiheiten bedeutet. Für Kinder kann die Unterbringung in Kollektivunterkünften, die häufig nicht im gleichen Quartier wie die bisherige Wohnung ist, beispielsweise einen Schulwechsel bedeuten. Das *«Zurückfallen»*, was der Vertreter des Mieter*innen-Büros anspricht, verdeutlicht eine Rückstufung im sozialen Status in die institutionelle Abhängigkeit. Durch die Folgen der Kündigung entstehen auch Kosten für den Staat, wie das Zitat zeigt. Gleichzeitig, wie bereits mehrmals angesprochen, nutzen renditeorientierte Immobilienunternehmen Abrisse und Renovationen und die damit einhergehenden Kündigungen, um Ertragslücken nach dem Neubau zu schliessen (Smith, 1979; Decker, 2023). Somit wird deutlich, dass Verdrängung bei gewissen Akteur*innen zu Profit, aber bei anderen zu finanziellen und sozialen Kosten führt.

In Kapitel 2.7 wurde auch hervorgehoben, dass sich die Ungleichheiten auch im Verhältnis von den Mietenden und den Vermietenden zeigt. Vermieter*innen haben bei Kündigungen die Kontrolle über die Situation der Mietenden, wodurch klare Machtstrukturen sichtbar werden (Byrne & McArdle, 2022). Entscheidungen werden einseitig durch die Vermietenden getroffen. Eigentümer*innen verfügen in der Schweiz über ein weitgehend unhinterfragtes Recht, Mieter*innen zu verdrängen und nach eigenen Interessen sowie Renovierungsplänen zu handeln, ohne Rücksprache mit den Betroffenen zu halten oder deren Bedürfnisse zu berücksichtigen, was in den Interviews immer wieder erwähnt wird. Wichtig ist hierbei auch wieder, zu unterscheiden zwischen gemeinnützigen und profitorientierten Vermietenden, wobei letztere als treibende Akteur*innen von Kündigungs- und Verdrängungsprozessen benannt werden (Decker, 2023). Betroffenen Mieter*innen bleibt nur ein begrenzter Handlungsspielraum. Die Machtungleichheit zeigt sich in den Interviews auch darin, dass Mieter*innen oft unzureichend oder verspätet über die weiteren Schritte informiert werden, wie zum Beispiel wann genau die Bauarbeiten beginnen, ob eine Rückkehr nach dem Umbau möglich ist oder in erster Linie ob überhaupt eine Kündigung bevorsteht (siehe Kapitel 6.1.1). Die Mieterin Maria erzählt dabei, dass sie *«auch überhaupt nicht informiert worden»* sei. Weiter erklärt sie, dass dies *«auch persönlich wirklich die Arbeit gemacht hat, wie man uns behandelt. Also das ist einfach ein absolutes No-Go.»* (Maria). Lingg & Speyer (2023:

79) sehen diese Handhabung seitens der Vermieter*innen als eine bewusste Strategie, um Mieter*innen zu verdrängen (siehe Kapitel 2.7). Die asymmetrische Machtungleichheit lässt sich im Sinne Therborn (2012) als existenzielle Ungleichheit fassen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Kündigungen soziale Ungleichheiten widerspiegeln und auch verstärken. Besonders betroffen sind dabei Haushalte mit tiefem Einkommen, Personen mit Migrationshintergrund und ältere Menschen. Sprachliche, finanzielle und soziale Ressourcen entscheiden oftmals darüber, wie Betroffene auf eine Kündigung reagieren und ob sie in der Zürich wohnen können. Auch existenzielle Ungleichheiten prägen den Verdrängungsprozess, wobei die asymmetrische Machtverhältnis zwischen Mietenden und Vermietenden im Vordergrund steht. Es wird deutlich, dass Verdrängung kein gleichförmiger Prozess ist, sondern entlang bestehender sozialer Strukturen und ungleicher Bedingungen verläuft und somit die theoretischen Überlegungen in Kapitel 2.7 für Verdrängungsprozesse in Zürich bestätigt werden.

6.2 Unterstützung nach einer Wohnungskündigung

Das vorherige Kapitel 6.1 hat gezeigt, dass Mieter*innen, die eine Kündigung erhalten haben, häufig vor grossen Herausforderungen stehen. Dieses Kapitel untersucht nun, wie betroffene Mieter*innen bei dem Verdrängungsprozess unterstützt werden. Dabei stehen die zweite und dritte Forschungsfrage dieser Arbeit im Fokus: *«Welche Akteur*innen und Netzwerke stellen betroffenen Mieter*innen Unterstützung zur Verfügung und wie werden diese Ressourcen genutzt?»* Und: *«Inwiefern lassen sich Unterstützungsangebote im Kontext von Wohnungskündigungen als Praktiken von Verantwortung verstehen?»*

In einem ersten Teil wird die Notwendigkeit der Unterstützung dargelegt unter Berücksichtigung des Konzeptes der Verantwortung. Danach folgen die Unterscheidung zwischen der Unterstützung im eigenen sozialen Umfeld, die institutionellen Angebote und die Agency der Mieter*innen, die jeweils in einem Unterkapitel erläutert werden. Ausserdem wird die Unterstützung der Vermieter*innen genauer beleuchtet. Abschliessend wird in Kapitel 6.2.6 dargelegt, welche verschiedenen Formen der Unterstützung bei Wohnungskündigungen vorkommen.

6.2.1 Notwendigkeit der Unterstützung

Die Notwendigkeit der Unterstützung scheint vor dem Hintergrund der Ergebnisse aus den Interviews und der theoretischen Auseinandersetzung offensichtlich. Verdrängungsprozesse sind das Resultat struktureller Bedingungen und können daher nicht allein den betroffenen Haushalten zugeschrieben werden. In Kapitel 3 wurde allerdings dargelegt, dass Verantwortung im Wohnkontext häufig entlang (neo)liberaler Logiken individualisiert wird (Flint, 2004; Hilbrandt & Dimitrakou, 2022). Strukturelle Herausforderungen werden als individuelle Probleme angesehen, die durch persönliches Handeln zu lösen seien.

«De facto haben sie Verantwortung, also Mieter*innen, aber ich finde es nicht in Ordnung. Also sie haben die ganze Verantwortung, zum Beispiel Juristisches anzufechten, es liegt komplett auf ihnen. Und du kannst nicht einmal eine Sammelklage machen. Das heisst jede einzelne Partei muss es einzeln anfechten und das finde ich absolut nicht in Ordnung.» (Vertreterin Mietenplenum)

Wie die Aussage der Expertin verdeutlicht, sind nach einer Kündigung die Mieter*innen für jegliche weiteren Schritte selbst verantwortlich. Das Gesetz setzt voraus, dass die Mieter*innen alle einzeln die Kündigungen anfechten und dadurch trägt das rechtliche System in der Schweiz zur Individualisierung von Verantwortung bei. Das Anfechten der Kündigung hat zum Ziel, eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu erreichen oder die Kündigung anzufechten (z. B. bei Ruth und Peter, Monika, Daniel). So stehen Mietende vor der Schlichtungsbehörde, die erste Instanz im mietrechtlichen Verfahren, den Vermieter*innen direkt gegenüber und das Ziel ist eine Einigung der beiden Parteien (Mieterinnen- und Mieterverband, 2025b). Die Mietenden sprechen hier den Vermietenden eine gewisse Verantwortung zu, was als Haftungsmodell («liability model») bezeichnet werden kann (Young, 2006), wenn rechtliche Verletzungen stattgefunden haben. Es zeigt sich hier auch die Berechtigung dieses Verantwortungsmodells: Das Haftungsmodell ist sinnvoll, wo Rechtsverletzungen seitens der Vermietenden (oder Mietenden) stattgefunden haben. In den Interviews wird jedoch deutlich, dass es den Mietenden nach einer Kündigung weniger darum geht, Schuldige zu identifizieren oder Vermietende zu bestrafen. Vielmehr zielen rechtliche Schritte darauf ab, einen Verbleib in der Wohnung zu erwirken oder zumindest eine Verbesserung der eigenen Situation zu erreichen. Beispielsweise forderten Ruth und Peter in einem ersten rechtlichen Vorgehen lediglich eine Umzugspauschale, um ihren Umzug zu finanzieren. Die Perspektive der Mietenden ist damit stärker zukunftsorientiert, als das Haftungsmodell nahelegt: Im Vordergrund steht die Suche nach Lösungen, die es ermöglichen mit der Kündigung umzugehen (vgl. Social Connection Model of Responsibility).

Im Zitat der Vertreterin des Mietenplenums (s. o.) zeigt sich, dass durch die Individualisierung des Anfechtens des Juristischen die Mietenden auf Unterstützung angewiesen sind, da oftmals das eigene *Know-how* an die Grenzen stösst. So empfiehlt der Mieterinnen- und Mieterverband (2025b) auch auf der Website, dass sich betroffene Mieter*innen von einer Fachperson des Verbands beraten sollen, bevor ein juristisches Verfahren eingeleitet wird.

Auch weitere Beispiele aus den Interviews machen deutlich, dass Mieter*innen nach einer Kündigung auf Unterstützung angewiesen sind. Im Gespräch mit allen Mieter*innen kam heraus, dass sie nach der Kündigung für das Finden einer neuen Wohnung selbst zuständig sind. Bei Maria war es so, dass die vermietende Partei «*einfach gekündigt*» hat und gesagt hat: «*Ihr könnt selber schauen*». Auch Daniel erzählt, dass er nach der Kündigung auf sich allein gestellt gewesen sei: «*Es gab keine Lösung, ich musste einfach raus. Ich musste die Verwaltung auch selbst kontaktieren*» (Daniel). Auch hier wird die liberale Logik der Verantwortung sichtbar. Die Mietenden gelten als eigenverantwortliche Subjekte, denen zugemutet wird mit den Folgen der Kündigung selbst klarzukommen. Allerdings geht aus den

Interviews hervor, dass diese Erwartung individueller Bewältigung in der Praxis vielfach an ihre Grenzen stösst. Die Wohnungssuche im angespannten Wohnungsmarkt von Zürich erfordert eine Vielzahl an Ressourcen, über die nicht alle Mietenden in gleichem Masse verfügen (vgl. Kapitel 6.1.4). Daher wird Unterstützung zu einem zentralen Instrument, um die Folgen von Wohnungskündigungen bewältigen zu können. In den folgenden Kapiteln wird nun genauer untersucht, inwiefern die Mieter*innen nach einer Kündigung unterstützt werden.

6.2.2 Unterstützung durch eigenes soziales Umfeld

Unter dem sozialen Umfeld wird die Unterstützung verstanden, die nicht von einer Institution oder von einem organisierten Zusammenschluss von Menschen ausgeht. Aus den Interviews geht hervor, dass nach einer Kündigung bei vielen betroffenen Mieter*innen Unterstützung vom eigenen sozialen Umfeld in räumlicher Nähe kam. Oft wurde genannt, dass gerade Nachbar*innen andere Mieter*innen unterstützen. Bei Laura bot beispielsweise eine Nachbarin, die nicht von der Kündigung betroffen war, ihre Wohnung an, während sie selbst diese vorübergehend nicht nutzt:

«Die eine Nachbarin, [...] die neben uns wohnt, ist eigentlich die Hälfte vom Jahr in Spanien. Also die haben wir gar nicht viel gesehen. Mit ihr habe ich auch einmal geredet und sie hat dann auch gesagt, ich kann ja zu ihr wohnen gehen, das war ziemlich herzig» (Laura)

Das Zitat zeigt, dass eine nachbarschaftliche Unterstützung vorhanden war, obwohl die Nachbarinnen sich kaum kannten. Durch die Linse der Verantwortung kann dies als eine emotionale Fürsorge verstanden werden (Santos, 2020; vgl. Modalität der Verantwortung nach Hilbrandt et al., 2023). Obwohl keine enge Beziehung bestand, zeigt sich darin eine anerkennende Reaktion, die auf die Kündigung von Laura antwortet. Die als ‘herzig’ beschriebene Geste verweist weniger auf eine konkrete Wohnlösung und vielmehr auf die *«moralische Unterstützung»* (Santos, 2020: 129, eigene Übersetzung), die das Gefühl der Zuversicht vermittelt. Das Angebot der Nachbarin dient als eine Antwort auf die Verletzlichkeit von Laura, die durch die Kündigung ausgelöst wurde (Tronto, 1993: 134). Das Angebot der Nachbarin kann man nicht nur als Fürsorge verstehen, sondern auch als Gastfreundschaft (vgl. Modalität der Verantwortung nach Hilbrandt et al., 2023). Gerade weil es nicht nur um die Unterbringung geht, sondern die Nachbarin anbietet, bei ihr zu ‘wohnen’, wird eine Beziehung aufgebaut, die gegenseitige Anerkennung ermöglicht (Boano & Astolfo, 2020). Allerdings wird die Gastfreundschaft hier nicht wie in Kapitel 3.3 im Kontext von Migration diskutiert (Schiff, 2018), sondern auf einer Mikroebene, und sie verweist auf ein Willkommenheissen gegenüber einer fremden Person. An diesem Beispiel zeigt sich, dass die Modalitäten, die in dieser Arbeit verwendet werden, nicht immer voneinander abzugrenzen sind, sondern sich in der Praxis überlagern und ineinander greifen.

Laura erhält ausserdem nach der Kündigung Unterstützung von einem Kollegen, der Jus studiert und ihr somit beim rechtlichen Vorgehen nach der Kündigung hilft. Er unterstützt sie beim Verstehen der rechtlichen Schritte und berät sie, wie sie die Kündigung anfechten kann. Diese Praktiken des Kollegen sind

als gegenwartsorientiert einzustufen und können ebenfalls als Akt der Fürsorge gesehen werden (vgl. Modalität der Verantwortung). Wie Laura beschreibt, hilft der Kollege, die Kündigung anzufechten. Dies kann als ein Versuch interpretiert werden, Laura zu befähigen Rechenschaft von dem System einzufordern, das die Kündigung ermöglicht (ebd.; vgl. Modalität der Verantwortung). Auch hier wird deutlich, dass sich die Modalitäten überlagern.

Nicht nur Kollegen aus dem engeren sozialen Umfeld spielen eine Rolle bei der Unterstützung der Mieter*innen. Beispielsweise erklärt Maria, dass eine «*Freundin von einer Mutter eines ehemaligen Kindes*», das sie in ihrer Arbeit als Gruppenleiterin bei einer Kindertagesstätte betreute, sie bei der Wohnungssuche unterstützte, obwohl sie diese Person nicht persönlich kannte. Sie hatten dann mehrmals Kontakt per Mail und die Mieterin erhielt dabei Tipps zur Wohnungssuche, wie beispielsweise die Internetadresse von Alterswohnungen in Zürich, die für sie infrage kamen. Auch hier erfolgt ähnlich wie bei Laura und ihrer Nachbarin eine Unterstützung unter fremden Personen. Fürsorge zeigt sich hier nicht in langfristigen intimen Beziehungen, sondern in Handlungen, die auf die durch die Kündigung entstandene Verletzlichkeit antworten (Tronto, 1993), was verdeutlicht, dass Fürsorge nicht zwingend an enge persönliche Beziehungen gebunden ist. Die Unterstützung, die Maria erhält, ist ein klares Beispiel dafür, wie Fürsorge über Grenzen persönlicher Beziehungen hinausgeht und die Solidarität in der Gesellschaft aufzeigt.

Die Mieterin Claudia erhielt ebenso Unterstützung von den Nachbar*innen. Sie sagt, dass die einzige Unterstützung, die sie nach der Kündigung erhalten hat, von den «*Gleichgesinnten im Haus*» kam (Claudia). Mit Gleichgesinnten meint Claudia ihre Nachbar*innen, die ebenfalls eine Kündigung erhalten haben und dadurch mit deren Auswirkungen umzugehen hatten. Claudia und ihre Nachbar*innen konnten sich gegenseitig Halt geben, weil sie vergleichbare emotionale Reaktionen teilten und sich verstanden fühlten. Auch hier wird die Fürsorge sichtbar, die zwischen Claudia und ihren Nachbar*innen stattfand.

Wichtig ist, zu erwähnen, dass nicht alle Mieter*innen nach einer Kündigung vom sozialen Umfeld unterstützt werden und auch nicht alle stabile Netzwerke haben. Die Vertreterin der Stiftung im Wohnbereich erzählt, dass diejenigen ohne Netzwerk oftmals Migrationshintergrund haben und «*eine andere Ausgangslage*» nach einer Kündigung haben, wie Personen mit einem grossen Netzwerk, was auch bei Ryan (2011) zum Ausdruck kommt. Insbesondere bei der Wohnungssuche, so argumentiert die Vertreterin der Stiftung im Wohnbereich, sei «*Vitamin B¹⁰*» von grosser Bedeutung und oftmals lassen sich Wohnungen darüber finden. Fehlen aber die Beziehungen, erschwert sich der Zugang zum Wohnungsmarkt. Auch wird teilweise Unterstützung bei komplexen Anliegen gefordert, wo das soziale Umfeld an seine Grenzen stossen kann und Fachpersonen gebraucht werden. Beispielsweise hat Daniel einen Migrationshintergrund und aus dem Interview ging hervor, dass er nach der Kündigung nicht auf sein soziales Umfeld zurückgriff, sondern eher institutionelle Angebote in Anspruch nahm.

¹⁰ Steht für: *Vitamin Beziehungen*. Dies ist ein umgangssprachlicher Begriff für die Vorteilsnahme durch Kontakte.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Unterstützung aus dem sozialen Umfeld oftmals auf persönlichen Beziehungen beruht und somit eine alltagsnahe, oft spontan aktivierbare Ressource darstellt. Auch fällt auf, dass die Unterstützung aus dem eigenen Umfeld oftmals als Fürsorge erfahren wird (vgl. Modalität der Verantwortung) und gegenwartsorientiert ist. Wichtig ist auch, dass nicht alle Mieter*innen über stabile soziale Netzwerke verfügen. Zudem wird Unterstützung teilweise in Bereichen benötigt, die das soziale Umfeld nicht abdeckt. Dies zeigt die Notwendigkeit nach institutionellen Angeboten, die im nächsten Kapitel thematisiert werden.

6.2.3 Unterstützung durch institutionelle Angebote

Weniger spontan und stärker formalisiert als das soziale Umfeld sind die institutionellen Unterstützungsangebote. Sie entstehen im Rahmen von (Nichtregierungs-)Organisationen, Stiftungen, Beratungsstellen oder Kollektiven (siehe Tabelle 3 in Kapitel 4.3.2), die sich gezielt mit Fragen rund um Wohnen und Kündigungen befassen. Wie bereits in Kapitel 3.2 dargelegt wurde, betont Young (2006) die Relevanz von Institutionen, um strukturelle Ungerechtigkeiten zu überwinden, so wie sie auch bei Kündigungen vorkommen. Im Folgenden werden unterschiedliche Angebote, die in Zürich wirksam sind, vorgestellt. Es handelt sich hierbei um eine begrenzte Auswahl, die im Rahmen dieser Arbeit genauer beleuchtet wird. Die einzelnen Angebote unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Ziele, Angebote, Niederschwelligkeit und darin, an wen sich die Unterstützung richtet.

Überblick über die untersuchten Angebote

In den Interviews wird deutlich, dass institutionelle Angebote für viele Mieter*innen vor allem dann relevant werden, wenn das eigene soziale Umfeld an seine Grenzen stösst, so zum Beispiel bei rechtlichen Fragen, wo bei den interviewten Mieter*innen oftmals der Mieterinnen- und Mieterverband hinzugezogen wurde (zum Beispiel bei Ruth, Peter, Maria und Monika). Der **Mieterinnen- und Mieterverband** versteht sich als rechtliche und politische Interessensvertretung. Der Verband springt bei juristischen Fragen ein und bietet eine «Rechtberatungsform» (Vertreterin Mieterinnen- und Mieterverband), die mietrechtliche Interessen verfolgt. Somit ist die Rolle des Verbands von zentraler Bedeutung für die Ausübung von Rechenschaftspflicht (vgl. Modalität der Verantwortung) und befähigt Mieter*innen wie beispielsweise Ruth und Peter, ihre rechtlichen Interessen zu verfolgen. Doch das ist nicht der einzige Wirkungsbereich, in dem der Verband tätig ist:

«Ein anderes Standbein, das wir haben, ist die gesellschaftliche, politische Ebene, das ganze Lobbying. Wir sind ein Interessensverband, der sich nicht nur im Rechtsberatungsbereich einsetzt, sondern auch auf gesellschaftlicher und politischer Ebene schaut, dass wir etwas erreichen können. Wir haben z. B. die Wohnschutzinitiative, [...] wo wir etwas an der Situation ändern möchten, dass mehr bezahlbarer Wohnraum aufrechterhalten wird. Dann haben wir diverse Austausche mit Städten, Gemeinden, auch mit HEV, usw., wo wir immer Mal wieder eingeladen sind, uns auch aktiv begeben, wo es eher um wohnpolitische Fragen

geht, eben um die Bereitstellung von Wohnraum usw.» (Vertreterin Mieterinnen- und Mieterverband)

Der Mieterinnen- und Mieterverband lancierte die Wohnschutzinitiative und handelt demnach politisch, was eine der vier Modalitäten der Verantwortung ist (Hilbrandt et al., 2023). Das kann als zukunftsorientierte politische Verantwortung nach Young (2006) gesehen werden, die strukturelle Ungerechtigkeiten aktiv verändert. Die konkreten Forderungen der Initiative sind, dass Mieten in Liegenschaften nach einer Sanierung nicht übermässig erhöht werden dürfen, und wenn Wohnungen abgerissen werden, muss im Ersatzneubau eine vergleichbare Zahl von bezahlbaren Wohnungen erstellt werden (Mieterinnen- und Mieterverband, 2024).

Die Vertreterin der **Stiftung im Wohnbereich** beschreibt, dass ihre Organisation den Fokus auf die Wohnungsvermittlung und -sicherung legt. Die Stiftung übernimmt auch Hauptmietverhältnisse und tritt mit einer Solidarhaftung im Mietvertrag auf. Neben dieser konkreten Unterstützung verfolgt sie auch das Ziel, durch Öffentlichkeitsarbeit auf strukturelle Probleme des Wohnungsmarkts aufmerksam zu machen mit Flyern, Merkblättern usw. Insgesamt begleitet die Stiftung aktuell 1130 Haushalte (Vertreterin Stiftung im Wohnbereich). Die Übernahme der Hauptmietverhältnisse kann als Gastfreundschaft gelesen werden, da durch diese Massnahme den Menschen der Zugang zum Wohnraum ermöglicht wird, die sonst ausgeschlossen wären (vgl. Modalität der Verantwortung). Die Stiftung öffnet somit Türen und bietet ein «Willkommen» in einem System, das Hürden beinhaltet. Auch der Fakt, dass die Stiftung insbesondere Personen mit Migrationshintergrund unterstützt, zeigt die Gastfreundschaft auf und ermöglicht so die soziale Teilhabe (vgl. Schiff, 2018). Allerdings liegt der Fokus primär auf der akuten Unterstützung, ohne Strukturen zu verändern. Lediglich die Öffentlichkeitsarbeit, die von der Stiftung ausgeht, kann als politisches Handeln gesehen werden, da sie strukturelle Ungerechtigkeiten anspricht und eine Veränderung in der Zukunft fordert (vgl. zukunftsorientiert – Merkmal des SCM).

Ein weiteres Beispiel für ein Unterstützungsangebot bildet das **Projekt *Wohnfit* der Caritas**. Die Vertreterin der Caritas ist hier Projektleiterin und koordiniert im Rahmen dessen das Programm, das sich auf die Partizipation von freiwillig engagierten Personen stützt, die Mieter*innen bei der Wohnungssuche unterstützen, ohne selbst Wohnungen zu vermitteln. Die Freiwilligen arbeiten mit betroffenen Mieter*innen im Tandem und sind für diese eine direkte Ansprechperson bei Fragen, die bei der Wohnungssuche auftauchen. Insgesamt hätten sie ungefähr 150 Anmeldungen von betroffenen Mieter*innen pro Jahr für das Programm, wie die Vertreterin im Interview erzählt. Die Frage nach der Motivation des freiwilligen Engagements beantwortet die Vertreterin der Caritas mit folgender Aussage:

«Der Grossteil von unseren Leuten arbeitet und möchte [...] sich nebenbei sozial engagieren. Und ich glaube, vielen ist halt diese Wohnungskrise ein Anliegen, ein persönliches, sie wollen in der Ohnmacht irgendetwas machen damit, also, weil ich glaube, [...] es ist nicht so einfach, handlungsfähig zu werden, weil eben, also als mietende Person ist man an dem relativ ausgeliefert.» (Vertreterin Caritas)

Das Zitat zeigt, dass die Freiwilligen die Wohnungskrise als gesellschaftliches Problem erleben, auf das sie im Alltag kaum Einfluss nehmen können, was durch die *Ohnmacht* beschrieben wird. Durch ihr Engagement schaffen sie sich die Möglichkeit, im Kleinen wirksam zu werden, wo strukturelle Lösungen fehlen. Ausserdem kommt hervor, wie die individuelle Betroffenheit in institutionelle Praktiken einfließt. Dadurch wird deutlich, dass die Motivation der Freiwilligen über Hilfsbereitschaft hinausgeht. Das Zitat legt nahe, dass die Wohnungskrise eine als ungerecht empfundene Situation gesehen wird, der die Freiwilligen entgegenwirken wollen. Die Unterstützung hilft den Mietenden zwar im Hier und Jetzt eine Wohnung zu finden, allerdings geht es nicht darum, strukturelle Ungerechtigkeiten aktiv zu verändern.

Einen ähnlichen Ansatz verfolgt die **Nachbarschaftshilfe Schwamendingen**. Auch hier basiert die Unterstützung auf freiwilligem Engagement (Vertreterin Nachbarschaftshilfe Schwamendingen). Jeweils am Mittwoch findet ein offenes Angebot statt, bei dem Mieter*innen Unterstützung bei der Wohnungssuche erhalten. Anders als bei der Caritas werden hier ein Raum gestellt und Laptops gestellt und die Unterstützung findet vor Ort statt. Ausserdem erfolgt die Nachbarschaftshilfe punktuell und die Personen werden lediglich, wenn sie vorbeikommen bei der Wohnungssuche und -bewerbung unterstützt. Die Unterstützung erfolgt dabei durch einige Helfende und die Betroffenen kommen unangemeldet vorbei. Die Vertreterin erzählt im Interview, dass an einem Nachmittag zu Spitzenzeiten zehn Leute mit ihren jeweiligen Kindern vorbeigekommen sind und die Nachbarschaftshilfe an ihre Kapazitätsgrenzen gestossen ist. Ähnlich wie bei der Caritas wird hier deutlich, dass sich die Nachbarschaftshilfe auf die Auswirkungen der Kündigung konzentriert und keine Veränderung auf dem Wohnungsmarkt anstrebt.

Das **Mieter*innen-Büro Zürich** verfolgt einen anderen Ansatz. Das Unterstützungsangebot ist hier vor Ort in einer Siedlung angegliedert, die in zwei Jahren abgerissen wird. Das Mieter*innen-Büro verfolgt das Ziel, die Mieter*innen der betroffenen Siedlung während des Umsiedlungsprozesses zu begleiten. Hier belegt der Vertreter des Mieter*innen-Büros eine Wohnung mit zwei Mitarbeitenden, die sie als Büro und Beratungsstelle nutzen. Die Wohnung umfasst eine bestimmte Infrastruktur, wie Laptops für Wohnungssuchende und Internetzugang, die von den Mieter*innen genutzt werden kann. Ausserdem werden Informationsveranstaltungen geführt und persönliche Beratungsgespräche angeboten. Das Aussergewöhnliche an diesem Angebot ist, dass das Mieter*innen Büro auf Basis eines Kooperationsabkommens mit der Eigentümerschaft handelt. Das Abkommen legt fest, dass ein Ersatzneubau etappiert verläuft (bspw. in Affoltern) und somit nicht alle Mietenden eine Leerkündigung erhalten haben. Ausserdem muss die Eigentümerschaft Ressourcen, wie eine Wohnung für das Unterstützungsangebot, innerhalb der Siedlung zur Verfügung stellen und Informationsveranstaltungen finanzieren sowie sicherstellen, dass relevante Informationen transparent kommuniziert werden. Auch besteht die Möglichkeit, nach Fertigstellung des Ersatzneubaus wieder einzuziehen. Dadurch, dass nicht alle eine Leerkündigung erhalten und die Möglichkeit zum Wiedereinzug ermöglicht wird, ist dies ein Beispiel, wie strukturelle Ungerechtigkeiten abgemildert werden. Hierbei reflektiert die Eigentümerschaft ihre Rolle und die

negativen Folgen, die dadurch entstehen und mildern diese dabei ab (vgl. Rechenschaftspflicht als Modalität der Verantwortung).

Das **Mietenplenum** bietet Unterstützung für Personen, die von einer Kündigung betroffen sind und demnächst ihre Wohnung verlassen müssen. Das Mietenplenum unterscheidet sich von den bisher genannten Institutionen, da es sich eher um eine informelle, kollektive Organisation handelt. Die Vertreterin des Mietenplenums beschreibt es wie folgt:

«Es ist ein offenes Netzwerk für akut betroffene Mieter*innen, wie wir manchmal sagen. Also solche, die wirklich gerade eine Kündigung haben oder kurz davor stehen auf der Strasse landen zu müssen, weil sie keine Wohnung gefunden haben, also die wirklich raus müssen.» (Vertreterin Mietenplenum)

Allerdings sind sie nicht nur auf kurzfristige Unterstützung in akuten Situationen ausgerichtet. Das Plenum trifft sich in regelmässigen Abständen und ist offen für alle. Die Vertreterin erzählt im Interview, dass immer unterschiedlich viele Personen an den Treffen teilnahmen. In Schwamendingen, wo eine Vielzahl an Kündigungen gleichzeitig stattgefunden hat, kamen jeweils 30 bis 50 Personen zu den Treffen. Die Mieter*innen, die eine Kündigung erlebt haben sind nämlich eingeladen teilzunehmen und «ihre Fälle zu schildern» (Vertreterin Mietenplenum), um sich gegenseitig zu stärken und voneinander zu lernen. Es zeigt sich hier, dass Unterstützung und politischer Aktivismus eng miteinander verbunden sind. Das Schildern individueller Fälle ermöglicht es, persönliche Kündigungserfahrungen als Teil eines kollektiven Problems zu erkennen. Wie in Kapitel 3.2 diskutiert, betont Young (2011), dass Organisationen darauf abzielen sollten, strukturell benachteiligte Menschen zusammenzuführen, um einen besseren Schutz ihrer Rechte zu erreichen (Young, 2011). Dies bildet die Grundlage dafür, dass aus individueller Unterstützung politisches Engagement entstehen kann, das als zukunftsorientierte politische Verantwortung verstanden werden kann (Young, 2006). Das knüpft auch an das fünfte Merkmal des SCM an, wo Young betont, dass Personen, die strukturelle Ungerechtigkeit erfahren – hier die betroffenen Mieter*innen – eine Verantwortung haben zusammenzuarbeiten, um eine Verbesserung der Situation zu erreichen (Young, 2006: 123; vgl. Kapitel 3.2). Gleichzeitig weist Young darauf hin, dass sie dabei Hilfe und Unterstützung von anderen, weniger gefährdeten Personen benötigen (ebd.: 129), was beim Mietenplenum durch die Beteiligung von solidarischen Personen sichtbar wird (Vertreterin Mietenplenum).

Ähnlich wie beim Mieterinnen- und Mieterverband oder bei der Stiftung im Wohnbereich, wird auch beim Mietenplenum gesagt, dass nicht nur auf dieser individuellen Ebene unterstützt wird, sondern: «vom ganz kleinen Individuellen bis hin zum gesellschaftlichen Wandel» (Vertreterin Mietenplenum). Somit positioniert sich das Mietenplenum als Schnittstelle zwischen Unterstützung und politischem Engagement. Der Aktivismus kann als politisches Handeln und somit als eine der vier Modalitäten der Verantwortung verstanden werden (Hilbrandt et al., 2023), die zukunftsgerichtet ist und versucht strukturelle Ungerechtigkeiten im Wohnbereich zu überwinden. Ausserdem sagt die Vertreterin des

Mietenplenums im Interview, dass für «*progressive Lösungen*» «*Allianzen*» geschaffen werden müssten, sprich «*ganz viele Organisationen und Bewegungen [müssten] sich zusammenschliessen*», darunter zählt sie unter anderem Parteien, Interessensvertretende des Mieterinnen- und Mieterverbands, Gewerkschaften und Genossenschaften, die sich kollektiv gegen die Ungerechtigkeiten wenden sollten. Diese Forderung lässt sich in Anlehnung an Young (2006) als Ausdruck geteilter Verantwortung interpretieren, die eines der vier Merkmale des SCM darstellt (vgl. Kapitel 3.2). Verantwortung wird hierbei als geteilte Aufgabe verstanden, die durch kollektives Handeln wahrgenommen wird.

Wichtig zu betonen ist, dass sich die meisten der genannten Unterstützungsangebote nicht exklusiv an Personen richten, die aufgrund einer Wohnungskündigung Unterstützung benötigen. Aber die Vertreterin der Caritas, die sich in ihrem Projekt *Wohnfit* auf Personen beschränkt, die eine neue Wohnung brauchen, sagt, dass für Personen, die durch eine «*Kündigung wegen Sanierung, Umbau oder Abriss*» ihre Wohnung verlieren, dies «*der grösste Grund*» sei, warum sie sich Personen bei *Wohnfit* anmelden (Vertreterin Caritas). Auch die Vertreterin der Stiftung im Wohnbereich führt aus, dass ein Grossteil der Personen, die sie unterstützt, von einer Leerkündigung betroffen seien.

Zugang zu den Angeboten

Ein zentraler Aspekt, der sich in den Interviews mit den Vertreter*innen verschiedener Institutionen herauskristallisiert, ist die Frage der Niederschwelligkeit. Sie entscheidet, wie der Zugang zu bestehenden Unterstützungsangeboten gestaltet ist. Eine hohe Niederschwelligkeit dient dazu, Barrieren beim Zugang zu den Unterstützungsangeboten abzubauen, Ausschlussmechanismen zu verringern und diejenigen zu erreichen, die es am nötigsten haben (Arnold & Höllmüller, 2017: 9). Besonders niederschwellig ist das Angebot der Nachbarschaftshilfe Schwamendingen. Der Raum der Nachbarschaftshilfe kann während der Öffnungszeiten ohne Anmeldung besucht werden und die Angebote stehen allen Personen offen. Dadurch sind sie «*besonders nahe an der Bevölkerung dran*» (Vertreterin Nachbarschaftshilfe Schwamendingen) und «*die Leute [haben] nicht Hemmungen [...], um zu kommen, wenn sie Hilfe brauchen*». Die Expertin betont die Relevanz der niederschweligen Angebote, weil Hilfe anzunehmen in «*unserer Gesellschaft schambehaftet*» ist (Vertreterin Nachbarschaftshilfe Schwamendingen) und die Personen die Hilfe eher in Anspruch nehmen, wenn diese niederschwellig ist. Scham ist eine starke Emotion, die dazu führen kann, dass betroffene Personen auf Sozialeleistungen verzichten, was gesellschaftliche Selbstaussgrenzung begünstigt (Selke, 2013: 40). Insbesondere im neoliberalen Kontext, in dem Selbstverantwortung als normatives Leitbild gilt, wird Bedürftigkeit individualisiert (ebd.). Wie in Kapitel 3.1 gezeigt wurde, dominiert auch im Wohnkontext ein individualisiertes Verantwortungsverständnis (Trnka & Trundle, 2014; Flint, 2004), was dazu beiträgt, dass die Inanspruchnahme von Unterstützungsangeboten mit Schamgefühlen verbunden ist, da Hilfe als persönliches Versagen interpretiert wird (Selke, 2013) statt als Ergebnis struktureller Ungerechtigkeiten (Young, 2006).

Ebenfalls als sehr niederschwellig lässt sich das Mieter*innen-Büro Zürich einstufen. Es ist in zwei betroffenen Siedlungen direkt vor Ort in einer Wohnung präsent und somit räumlich besonders gut

erreichbar. Dies zeigte sich auch während des Interviews, als eine betroffene Mieterin klingelte und zwischen Tür und Angel spontan nach Rat suchte. Der Experte, der dort tätig ist, beschreibt im Folgenden die Situation:

«Ich hätte [der betroffenen Mieterin] wahrscheinlich nicht viel mehr auf den Weg mitgegeben heute, wenn ich mit ihr am Tisch gesessen wäre, als ich jetzt ihr mitgegeben habe zwischen Tür und Angel, weil sie einfach ein Formular gehabt hat und nicht gewusst, was sie dort reinschreiben muss. Und das habe ich natürlich auch zwischen Tür und Angel beantworten können, und jetzt ist sie wieder selbstständig unterwegs, oder, und das sind so ganz kleine Hilfestellungen, das teilweise ein Sozialzentrum nicht bieten kann». (Vertreter Mieter*innen-Büro)

Solche kleinen Hilfestellungen sieht der Vertreter des Mieter*innen-Büros als sehr wichtig. Häufig stolpern die von einer Kündigung betroffenen Mieter*innen über banale Hürden, die mit dem richtigen Wissen schnell gelöst werden können und Betroffene wieder handlungsfähig machen. Können solche kleinen Hilfestellungen direkt in der Nachbarswohnung stattfinden, zeigt das auch die Stärke des Angebots. Der unmittelbare Kontakt in einem vertrauten Umfeld ermöglicht es, Fragen rasch zu klären. Auf diese Weise wird Unterstützung als Teil des Alltags erfahrbar und es werden weniger zeitliche Ressourcen aufgewendet, da weder eine Terminvereinbarung noch ein zusätzlicher Reiseweg notwendig ist. Solche punktuellen Hilfestellungen verändern allerdings weder die strukturellen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt noch verhindern sie Verdrängung. Sie richten auch den Blick nicht auf die Hintergrundbedingungen (vgl. 1. Hauptmerkmal des SCM nach Young, 2006: Kapitel 3.2) und sind auch nicht zukunftsorientiert ausgelegt (2. Merkmal des SCM). Allerdings erklärt der Vertreter des Mieter*innen Büros, dass durch seine Präsenz in der Siedlung eine Beziehung zu den Mietenden aufgebaut werden konnte. Diese Ansprechbarkeit schafft Vertrauen und senkt Hemmschwellen, was sich im Sinne des SCM als Fürsorge lesen lässt.

Das Mietenplenum kann ebenfalls als niederschwelliges Angebot bezeichnet werden, auch wenn die Teilhabe stärker von der Eigeninitiative abhängt. Im Vergleich dazu sind die Angebote der Stiftung und der Caritas weniger niederschwellig gestaltet. Beide Organisationen richten sich an spezifische Zielgruppen, insbesondere an Personen mit niedrigem Einkommen und in prekären Wohnverhältnissen, und setzen eine formelle Anmeldung voraus (Vertreterin Stiftung im Wohnbereich; Vertreterin Caritas). Diese Unterstützung ist dementsprechend nicht für alle Personen, sondern richtet sich an diejenigen, die nicht ausreichend handlungsfähig sind. Unterstützung ist an Personenmerkmale gebunden und wird zur Ausnahme.

Die Caritas und auch die Stiftung im Wohnbereich bieten im Rahmen ihrer Programme intensive Begleitung und langfristige Unterstützung, was den Zugang zwar einschränkt, aber die Qualität und Intensivität vertieft. Gerade bei der Stiftung, die auch Mietverträge übernimmt, wäre es anders gar nicht möglich (Vertreterin Stiftung im Wohnbereich). Die Unterstützung ist hier nämlich an eine gewisse Verbindlichkeit geknüpft. Beim Mieterinnen- und Mieterverband Zürich ist der Rechtsschutz an eine

Mitgliedschaft (jährlich 100 CHF) gebunden und kann erst nach drei Monaten Mitgliedschaft in Anspruch genommen werden. Informationen werden aber auf der Website *«allen Personen kostenlos zur Verfügung»* gestellt (Vertreterin Mieterinnen- und Mieterverband). Wie bereits von den Mietenden (z. B. Maria in Kapitel 6.1) und auch in der Literatur (Lingg & Speyer, 2023) erwähnt, fehlt es oftmals an Informationen und der Mieterinnen- und Mieterverband versucht, die Lücken durch ihre Website zu füllen.

Grenzen der Angebote

Trotz der vielfältigen Unterstützungsangebote zeigen die Interviews, dass diese an ihre Grenzen stossen. Viele Organisationen verfügen nur über begrenzte personelle und finanzielle Ressourcen, was ihre Handlungsmöglichkeiten einschränkt. Teilweise sind die Organisationen durch den Kanton oder die Stadt finanziert, teilweise auch durch Mitgliedschaften oder Spenden. Diese Finanzierungen sind allerdings häufig begrenzt und zeitlich befristet. Eine längerfristige Begleitung der Mietenden ist daher oftmals nicht möglich. Wie mehrere Expert*innen erwähnen, ist die Nachfrage nach Unterstützung bei Mieter*innen, die eine Kündigung erlebt haben, stark gestiegen. Bei einigen Organisationen werden personelle und finanzielle Ressourcen durch die Freiwillige Arbeit getragen (z. B. Caritas, Nachbarschaftshilfe Schwamendingen), aber hier sieht der Vertreter des Mieter*innen-Büros auch eine Grenze, da diese *«teilweise selbst überfordert sind, mit dieser ganzen Komplexität»* und die Arbeit *«frustrierend»* sein kann (Vertreter Mieter*innen-Büro). Ein offensichtliches Hindernis der Unterstützung, das sich in den Interviews immer wieder in den Aussagen findet, ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Die Stiftung, die Wohnungen vermittelt, hält fest, dass sie *«nicht mehr gleich viele Wohnungen vermitteln wie früher, weil es hat sie nicht»* (Vertreterin Stiftung im Wohnbereich). Auch die Vertreterin des Mietenplenums sieht bei der Unterstützung zur Wohnungssuche das grundlegende Problem: *«Mit der Wohnungssuche. Das können wir einfach nicht. Also... Wie sollst du Wohnungen suchen, wenn es keine gibt?»* Damit wird deutlich, dass selbst die Unterstützung ohne ausreichendes Wohnungsangebot ihre Wirksamkeit verliert, denn die Akteur*innen können nur begrenzt handeln, da es ein strukturelles Problem ist und sie vom freien Markt abhängig sind. Ausserdem haben sie nicht die Ressourcen für so viele Fälle. Hinzu kommt, dass einige Angebote aufgrund ihres spezifischen Auftrags oder ihrer begrenzten Mittel gezwungen sind, klare Auswahlkriterien zu formulieren. Beispielsweise kann die Stiftung im Wohnbereich aufgrund ihrer knappen Ressourcen einem Haushalt nur einmal eine Wohnung vermitteln, selbst wenn die betroffenen Personen in Zukunft erneut in eine schwierige Wohnsituation geraten.

(Begrenzte) Strukturelle Veränderung

Die Unterstützungsarbeit für Mieter*innen nach einer Wohnungskündigung wird von der Vertreterin des Mieterinnen- und Mieterverbands als *«Symptombekämpfung»* bezeichnet. Ein Grossteil der Unterstützungsarbeit ist demnach nicht darauf ausgerichtet, die strukturellen Bedingungen zu verändern, sondern im Hier und Jetzt Personen zu unterstützen. Somit bleibt die Unterstützung primär auf der

Bewältigung akuter Herausforderungen ausgerichtet und trägt dazu bei, dass Lösungen für Einzelpersonen (einzelne Mietende) gefunden werden, was gleichzeitig neoliberale Logiken reproduziert. Aus der Perspektive des SCM von Young (2006) wird hier deutlich, dass Unterstützung oftmals nicht in Richtung struktureller Veränderung wirkt.

Teilweise wird Unterstützung allerdings als Fürsorge wahrgenommen, indem Mieter*innen emotional unterstützt werden und Versorgungslücken geschlossen werden, (vgl. Trnk & Trundle, 2014) was eine Modalität der Verantwortung darstellt. Auch eine weitere Modalität der Verantwortung (Hilbrandt et al., 2023) kommt in den Interviews mit den Vertreter*innen der Organisationen immer wieder hervor: das politische Handeln. Das politische Handeln zielt darauf ab, strukturelle Ungerechtigkeiten aktiv zu verändern (Young, 2006 zit. in Hilbrandt & Dimitrakou, 2022: 76). Ein Merkmal des SCM ist, dass es zukunftsorientiert ist (vgl. drittes Merkmal des SCM nach Young, 2006). Das Modell richtet sich nicht auf nachträgliche Schuldfragen, sondern auf das Engagement für die Transformation der Bedingungen, die Ungerechtigkeiten hervorbringen. Gewisse Expert*innen aus den Interviews handeln politisch und wollen eine Veränderung des Wohnungsmarktes erzielen, wie beispielsweise das Mietenplenum, das einen «*gesellschaftlichen Wandel*» anstrebt, oder der Mieterinnen- und Mieterverband, der die Wohnschutzinitiative lanciert hat, (vgl. Kapitel 6.2.3), womit Folgendes erreicht werden soll:

«Wir versuchen, die ganze strukturelle Umgebung anzupassen oder zu verändern, damit der Zustand wieder etwas besser oder einfacher wird» (Vertreterin Mieterinnen- und Mieterverband).

Und wie sie erklärt, wollen sie dies primär erreichen durch «*mehr bezahlbare Wohnungen*» (Vertreterin Mieterinnen- und Mieterverband). In den Interviews zeigt sich also, dass einige Akteur*innen wohnpolitische Veränderungen anstossen.

Ein Interviewpartner, der kein spezifisches Unterstützungsangebot anbietet, aber dessen Arbeit die wohnpolitische Lage in der Stadt verbessern soll, beschreibt seine Aufgabe wie folgt:

«Wohnpolitische Tätigkeiten innerhalb von der Verwaltung in Übersicht [zu halten], [zu] bündeln und auch weiterzuentwickeln, sodass man auf die aktuelle Wohnungskrise gezielter und vielleicht auch mit anderen Massnahmen reagieren kann.» (Vertreter der Stadt Zürich im Bereich Wohnen)

Die Stelle, auf welcher der Interviewpartner tätig ist, gehört zum Präsidialdepartment der Stadt und wurde Anfang 2024 geschaffen. Zum einen, so beschreibt er es, sei seine Tätigkeit gegen innen gerichtet, auf das städtische Verwaltungshandeln. Zum anderen sei sie nach aussen gerichtet, um das Wohnthema zu vertreten und als Ansprechperson und in einer Drehscheibenfunktion zu fungieren. Drittens umfasse seine Rolle, die «*wohnpolitische Strategie der Stadt Zürich weiterzuentwickeln*», was er als Hauptaufgabe versteht (Vertreter der Stadt Zürich im Bereich Wohnen). Dabei geht es darum, das «Programm Wohnen», das im Jahr 2012 veröffentlicht wurde, mit Anpassungen aus dem Jahr 2017

weiterzuentwickeln, um es an die aktuelle Situation anzupassen. Das Programm enthält Ziele, Stossrichtungen und Massnahmen des Stadtrats (Stadtentwicklung Zürich, 2017). Die bisherigen Ziele sind: (1) Die Stadt Zürich bleibt eine attraktive Wohnstadt für alle, (2) sozialpolitische Stabilität durch Förderung sozialer Durchmischung, (3) zukunftsgerichtetes Agieren auf dem Wohnungsmarkt durch partnerschaftliche Kooperation mit den wichtigsten Akteur*innen. Hiermit adressiert die Stadt Zürich die strukturelle Bedingung, unter denen Verdrängung und Kündigungen entstehen. Aus der Perspektive des SCM von Young (2006) lässt sich dieses Programm als Ausdruck von zukunftsgerichteter und geteilter Verantwortung verstehen. Gerade die geteilte Verantwortung wird im dritten Ziel sichtbar, wo Kooperationen angesprochen werden. Unter diesen Akteur*innen versteht die Stadt Stiftungen, Genossenschaften und private Bauträgerschaften, die zusammenarbeiten müssen, um die wohnpolitischen Ziele zu erreichen (Stadtentwicklung Zürich, 2017: 5) und somit strukturelle Ungerechtigkeiten anzugehen. In Kapitel 3.2 wurde dargelegt, dass *«politische Massnahmen und Programme [...] so gestaltet werden [sollen], dass sie den am wenigsten Begünstigten zugutekommen»* (Young, 2011 zit. in Langlois, 2014: 50, eigene Übersetzung), was laut der zweiten Stossrichtung des Programms angestrebt wird: Die Stadt spricht sich aus, dass der gemeinnützige Wohnraum vor allem den Personen zur Verfügung gestellt wird, die auf dem freien Markt weniger Chancen haben. Hierbei handelt es sich *«vor allem [um die] unteren und [...] mittleren Einkommenschichten, alte Menschen und Familien sowie Studentinnen und Studenten»* (Stadtentwicklung Zürich, 2017: 6).

Der Vertreter der Stadt Zürich im Bereich Wohnen erwähnt zudem, dass die hohe Zahl der Leerkündigungen in seine Bearbeitung des Programms Wohnen einfließen. Damit möchte er erreichen, dass *«in zehn Jahren»* Kündigungen *«nicht mehr so oft vorkommen»* (Vertreter der Stadt Zürich im Bereich Wohnen) – ein Vorhaben, das exemplarisch für eine zukunftsorientierte Verantwortung steht (Young, 2006).

6.2.4 Agency der Mieter*innen

Wie im theoretischen Teil (Kapitel 2.6.4) beschrieben, eröffnet das Konzept der Agency einen Blick auf Mieter*innen als handlungsfähige Subjekte (Homfeldt et al., 2006). Mietende reagieren nicht nur auf Kündigungen und Verdrängung, sondern gestalten ihre Situation aktiv mit. Aus den Interviews geht hervor, dass diese Agency auf vielfältige Weise Ausdruck findet.

Die Handlungsfähigkeit der Mieter*innen zeigt sich zunächst auf individueller Ebene. Alle der befragten Mieter*innen beschreiben, wie sie direkt nach der Kündigung eigenständig auf Wohnungssuche gegangen seien. Monika berichtet, dass sie sich auf Genossenschaftswohnungen, Wohnungen der Stadt und Alterswohnungen beworben habe. Ausserdem geht sie genauer darauf ein, dass sie aktiv Unterstützung vom Mieterinnen- und Mieterverband eingefordert habe, um die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde anzufechten. Maria meldete sich nach der Kündigung proaktiv bei Genossenschaften und berichtete dort von ihrer Lage in der Hoffnung so eine für sie bezahlbare Wohnung zu erhalten. Die Betroffenen übernehmen somit Verantwortung für ihre eigene Situation und suchen nach einer neuen Wohnung.

Gleichzeitig richten sie sich an gemeinnützige Wohnraumanbieter, womit Verantwortung indirekt adressiert wird. Die gemeinnützigen Wohnraumanbieter priorisieren Personen, denen gekündigt wurden. Beispielsweise ist sowohl im Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen als auch bei der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich festgehalten, dass Personen mit dringlichem Wohnbedarf (z. B. bei Wohnungskündigungen) im Auswahlverfahren bevorzugt werden (Stadt Zürich, 2019; PWG, 2022).

Neben individuellen Strategien zeigt sich die Agency der Mieter*innen in kollektiven Formen des Engagements. Wo einzelne Handlungsspielräume begrenzt sind, entstehen Zusammenschlüsse, die neue Möglichkeiten eröffnen. Türkmen (2015) beschreibt, wie gemeinsames Handeln Betroffener neue Formen der Handlungsfähigkeit hervorbringt, was wir hier als widerständige Praxis bezeichnen. Auch Furrer & Meuth (2023) erläutern, dass sich durch geteilte Erfahrungen, wie bei einer Kündigung, solidarische Netzwerke bilden, in denen gegenseitige Unterstützung und Wissensaustausch von zentraler Bedeutung sind (vgl. Kapitel 2.6.4).

Viele der betroffenen Mieter*innen berichten, dass sie durch die gemeinsame Erfahrung des drohenden Wohnungsverlusts stärker miteinander in Kontakt träten. Peter habe durch die Kündigung «*ganz viele neue Freunde*» gefunden. Im Interview erzählt Peter, dass seit der Kündigung die Nachbarschaft viel mehr aufeinander achten und füreinander Sorge, was als Fürsorge verstanden werden kann (vgl. Modalität der Verantwortung).

Monika erzählt in diesem Zusammenhang, dass sich nach der Kündigung «*eine Solidarität*» unter den Nachbar*innen aufgebaut habe. Sie führt weiter aus:

«[Eine Nachbarin], die wirklich einen Zettel hingemacht hat und gesagt hat, am Samstag am Morgen um 9 Uhr bis abends um 5 Uhr [könne man zu ihr kommen]. Sie müssen keinen Termin machen, sie können einfach zu ihr läuten gehen und sie sollen einfach den Mietvertrag mitnehmen und sie würde sie unterstützen, eben bei dieser ganzen Einsprache.» (Monika)

Die Nachbarin hat dies freiwillig angeboten und damit konkrete praktische und informative Unterstützung angeboten. Kollektive Zusammenschlüsse, wie sie hier von einer betroffenen Mieterin ins Leben gerufen wurden, erweitern die Handlungsspielräume der Betroffenen. Die von ihr organisierte Unterstützung im Zusammenhang mit der Einsprache legt nahe, dass dadurch weitere Mieter*innen ermutigt wurden, rechtliche Schritte zu unternehmen. Gleichzeitig weisen Furrer & Meuth (2023: 186) darauf hin, dass sich die Betroffenen dadurch nicht allein fühlen würden, ein Gefühl von Solidarität entwickeln würden und sich somit eine Praxis der Fürsorge ergebe.

Ein Beispiel für kollektive Zusammenschlüsse bietet die von Ruth und Peter gegründete Interessensgemeinschaft (IG), die als Reaktion auf die Kündigung entstand:

«Anfang Mai haben wir die Kündigung bekommen. Dann mussten wir uns zuerst erholen. Und am 25. August haben wir hier unten das erste Treffen gehabt. Wir hatten das ganze

Quartier, also alle Bewohner, plus ringsum alle Anwohner, an allen Türen Einladungen hingeklebt. Und da haben wir unsere IG [...] gegründet.» (Ruth)

Der Interviewausschnitt macht deutlich, dass nach dem Schock der Kündigung die kollektiven Antworten nicht immer unmittelbar einsetzen, sondern Zeit brauchen.

Die IG organisierte Nachbarschaftstreffen, verfasste Informationsbriefe, initiierte eine Petition mit über 6500 Unterschriften und motivierte Anwohnende, Rekurse gegen das Bauprojekt einzureichen.

«Ganz viele [Personen] haben schon freiwillig, also ohne, dass wir sie angegangen sind, spontan gefunden: ‘Was können wir machen? Wir würden auch gerne länger bleiben.’ [...] Wir wollen alle Neuen einbinden, connecten, [...] weil das ist eminent wichtig. Weil dann merkst du, dann kannst du auch etwas erreichen.» (Peter)

Die Gründung und Aktivität der IG illustriert die Agency der Mieter*innen: Durch gemeinsames Handeln und gegenseitige Unterstützung erweitern sie ihre individuellen Handlungsspielräume und treten als aktive Akteur*innen auf.

Eine weitere Form der Agency lässt sich bei Daniel erkennen, der im Stadtteil Schwamendingen wohnt und sich nach der Kündigung aktiv an widerständigen Praktiken beteiligte. «*Wir haben auch Whatsapp-Chats, unsere Gruppe heisst ‘Bleiben in Schwami’ [...]. Das fühlt sich auch gut an.*» (Daniel). Über diese digitale Vernetzung blieben rund 80 Personen miteinander in Kontakt. Neben dem Austausch über digitale Kanäle hat sich der Mieter auch mit anderen Betroffenen in der Kirche und im Gemeinschaftszentrum¹¹ in Schwamendingen getroffen, um Informationen zum rechtlichen Verfahren auszutauschen, von Personen zu profitieren, die sich damit auskannten, und auch Demonstrationen zu organisieren. An den Treffen und bei den Demonstrationen war auch das Mietenplenum regelmässig vertreten, wobei die Mietenden von Personen profitieren konnten, die über vertiefte Kenntnisse der städtischen Abläufe verfügten.

Aus diesen individuellen Formen des Engagements entwickelte sich eine Anbindung an breitere Netzwerke der Mieter*innenbewegung. Eine zentrale Rolle spielt dabei das Mietenplenum, das als kollektiver Raum der Selbstorganisation gesehen werden kann. Beim Mietenplenum ist die Agency der Mieter*innen ein zentraler Bestandteil des Verständnisses der Organisation. Hier sind es die Mieter*innen, die sich in einem Plenum treffen und so ein Netzwerk aufbauen und voneinander profitieren können. So erzählt die Vertreterin des Mietenplenums, dass sich die Mietenden «*gegenseitig stärken*» könnten, um «*nicht so alleine [mit der Kündigung]*» zu sein und gegen die Individualisierung der Verantwortung vorzugehen (vgl. Kapitel 3.1). Die Vertreterin des Mietenplenums betont dabei, dass aber nicht alle die gleichen zeitlichen Ressourcen hätten, gerade «*die Leute, die akut betroffen sind, ja manchmal auch gerade voll keine Zeit haben*» (Vertreterin Mietenplenum). Dafür setzen sich aber Personen ein, die

¹¹ Insgesamt hat es in der Stadt Zürich 17 Gemeinschaftszentren, die im Auftrag der Stadt Zürich geführt werden und quartierspezifische Angebote, um Begegnung und Vernetzung fördern (GZ, o.J).

nicht akut betroffen sind, dafür aber Zeit haben. Somit zeigt sich, dass Zeit ein essenzieller Faktor ist, um sich zu engagieren. Dieses Ergebnis spiegelt sich auch in der Erfahrung der betroffenen Mieterin Maria wider, die schildert, dass sie aufgrund eines zeitlichen Rahmens kaum die Möglichkeit gehabt habe, sich mit anderen zu vernetzen oder gemeinsam aktiv zu werden:

«Und, ich habe eigentlich keine Zeit gehabt, um noch Leute in der Siedlung zu mobilisieren oder so. Ich habe eigentlich auch niemanden gekannt. Also ich habe die im Haus gekannt. Aber sonst habe ich eigentlich niemanden gekannt. Im Haus bin ich dann schon noch... Ich habe schon Kontakt gehabt und ein wenig rumgefragt.» (Maria)

Neben der Zeit spricht sie auch einen weiteren Faktor an, der sie daran gehindert habe, und zwar das Fehlen eines sozialen Netzwerks innerhalb der gesamten Siedlung, die abgerissen wird. Bei Claudia zeigt sich eine ähnliche Situation. Sie ging zunächst rechtlich gegen die Kündigung vor, konzentrierte sich dann aber in erster Linie auf die Wohnungssuche:

«Zuerst sind wir mal noch ein paar zusammen eben auf den Mieterschutz, aber es ist dann ziemlich schnell klar geworden, dass mehr als zweieinhalb Jahre werden wir nicht bekommen, wir müssen aufgeben. Und dann habe ich halt angefangen zu suchen.» (Claudia)

Die rechtlichen Schritte erfordern nämlich verschiedene Ressourcen, wie Zeit (für Beratung und Termine), Wissen (zu Mietrecht, Verfahren oder Handlungsmöglichkeiten), emotionale Ressourcen (Umgang mit Unsicherheit oder Enttäuschung), soziale/emotionale Unterstützung (Austausch und Ermutigung) oder finanzielle Mittel (beispielsweise eine Mitgliedschaft beim Mieterinnen- und Mieterverband oder teilweise Anwaltskosten), über die viele Mietenden nicht verfügen. Neben begrenzten Ressourcen tragen auch die wahrgenommene Aussichtslosigkeit und die rechtlichen Schritte dazu bei, dass diese wieder aufgegeben oder gar nicht erst verfolgt werden (Meuth & Hilti, 2023: 138). In der Folge verschieben sich die Prioritäten der Betroffenen, was sich auch im Zitat von Claudia zeigt. Anstelle des kollektiven Ziels, die Leerkündigung zu verhindern oder hinauszuzögern, rückt die Sicherung der eigenen Wohnsituation in den Vordergrund. Diese Erkenntnisse decken sich auch mit der Analyse von Meuth & Reutlinger (2023), die aufzeigen, dass sich die Betroffenen oftmals auf ihre eigene Situation konzentrieren.

6.2.5 Unterstützung durch Vermieter*innen

Da die Wohnungskündigung von den Vermieter*innen ausgesprochen wurde, scheint es wichtig, die Rolle der Vermieter*innen bei der Unterstützung genauer zu beleuchten. Wie die Arbeit bisher gezeigt hat, ist die Beziehung zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen durch ein Machtgefälle geprägt (Byrne & McArdle, 2022). Die Vermieter*innen verfügen über die Kontrolle des Mietverhältnisses, während die Mieter*innen von deren Entscheidungen unmittelbar betroffen sind (ebd.). In dieser asymmetrischen Beziehung übernehmen die Vermieter*innen sowohl die Rolle derjenigen, die das

Mietverhältnis beenden, als auch potenziell die der Unterstützenden. In den Interviews zeigt sich, dass die Unterstützung durch die Vermieter*innen oftmals als mangelhaft beschrieben wurde. Die Vermietenden der betroffenen Mieter*innen sind allesamt renditeorientierte Immobilienunternehmen (ausser bei Laura). Dabei stehen womöglich wirtschaftliche Interessen im Vordergrund und es scheint naheliegend, dass eine Unterstützung nach Kündigungen häufig nicht zu ihren zentralen Handlungsfeldern zählt. In den Interviews kommt die mangelnde Unterstützung in unterschiedlichen Bereichen zum Ausdruck. Beispielsweise erzählt Monika, dass die Vermieterin beziehungsweise deren Vertretung durch die Verwaltung, nach der Kündigung keinen Kontakt zu ihr aufgenommen habe:

«Ich habe mich in Kontakt gesetzt, wie wir vorgehen sollen, auch eben, weil die Verwaltung überhaupt keine Reaktion zeigt. Zum Teil geht es wirklich Wochen, Monate, bis irgendetwas zurückkommt.» (Monika)

Hier sieht man, dass das absehbare Ende des vertraglichen Verhältnisses zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen eine Rolle für die Kommunikation spielt. Auch die Vermieter*innen von Ruth und Peter waren nicht präsent nach der Kündigung:

«[Die Vermieter] haben nie ein Wort mit uns ausgetauscht. Sie haben nie mit uns geredet. Und um sich erkundigen, was wären die Möglichkeiten. Oder wie betrifft uns das, wie auch immer.» (Peter)

Peter begründet es so, dass es seitens der Vermieter*innen kein Interesse gegeben habe, sich persönlich bei den Mieter*innen zu melden, da es «*kontraproduktiv für ihre Denkweise, ihre Logik*» gewesen sei möglichst viel Profit zu generieren (Peter) (Harvey, 2005).

Die Vertreterin des Mietenplenums berichtet von Fällen, in denen die Vermieter*innen nach einer Kündigung ein wenig Unterstützung angeboten hätten, in Form von einer neuen Wohnung. Diese sind jedoch laut ihr auf andere Motive zurückzuführen:

«Manchmal bieten [die Vermieter*innen] [den Mieter*innen] dann noch so ein bisschen Support an: ‘Ja, wir helfen euch bei der Wohnungssuche’ Aber das heisst, [...] zum Beispiel die Pensionskasse BVK¹² gibt dann aus ihrem eigenen Portfolio Wohnungen, die aber viel teurer sind, auch komplett nicht mehr am gleichen Stand, also nicht mal mehr in der Stadt. Und sie versucht dann so, ihr eigenes Portfolio durch das noch zu vermieten, oder? Also das sind viel zu teure Wohnungen, die viel zu weit weg sind.» (Vertreterin Mietenplenum)

In diesem Beispiel reagiert der/die Vermieter*in zwar auf die Kündigung, allerdings ohne auf die Bedürfnisse der Mieter*innen zu achten (zu teuer und weit weg), und dementsprechend wird es nicht als Unterstützung wahrgenommen, was Furrer & Meuth (2023: 155f) auch als Pro-forma-Unterstützung der Vermietenden benennen.

¹² Personalvorsorge des Kantons Zürich

Ein solches Vorgehen zeigte sich bei Maria. Sie hat von der Vermieterschaft nach der Kündigung eine Mail bekommen, dass sie sie unterstützen werde, indem sie Informationen zu freien Wohnungen in einer Mail verschickte, die allerdings nicht in Zürich waren. Ausserdem waren diese viel teurer:

«Und das ist halt etwas lächerlich gewesen. Weil dort waren so Zweizimmerwohnungen 2'000 Fr. oder 2'400 Fr. Oder es hatte nur Drei oder Vierzimmerwohnungen. Also man hat natürlich dann jedes Mail bekommen. Also es hat dort wirklich nichts gehabt, was für mich gepasst hätte. Und dann wirklich alles eben ausserhalb von Zürich.» (Maria)

Für diese Mieterin hat demnach kein Angebot gepasst und sie hat sich nicht auf eine Wohnung aus dem Portfolio beworben. Anders als eine Nachbarin von ihr, der auch gekündigt wurde. Diese hat sich auf eine der angebotenen Wohnungen beworben, hat aber eine Absage bekommen mit der Begründung, dass sie «*kein Vorrecht*» habe (Maria). Die Unterstützung durch die Vermieter*innen ist in diesem Falle wenig wirkungsvoll und führt bei der betroffenen Mieterin zu einem Misstrauen gegenüber den Vermieter*innen. Dies impliziert auch, dass die Erwartungshaltung eine andere war.

Bei allen betroffenen Fällen aus den Interviews fehlt auch das Angebot, nach dem Neubau in die Liegenschaft zurückzukehren. Keine der befragten Mieter*innen erhielt eine Zusicherung oder auch nur eine Aussicht auf eine Rückkehrmöglichkeit nach der baulichen Erneuerung. Lediglich Claudia berichtet, dass ein Ehepaar tatsächlich noch mal zurück sei für ein paar Jahre, jedoch kostete die renovierte Wohnung deutlich mehr, was sich Claudia gar nicht hätte leisten können. Claudia hat dementsprechend mitbekommen, wie die Besitzer des Wohngebäudes die Ertragslücke mit höheren Mietzinsen ausgleichen (vgl. Smith, 1979).

Es zeigt sich, dass die Unterstützung durch die Vermieter*innen weitgehend als wenig vorhanden dargestellt wurde in den Interviews mit den Mieter*innen. Die angebotenen Massnahmen beschränkten sich auf symbolische Handlungen, die kaum zur Entlastung der Betroffenen beitragen. Vielmehr verdeutlichen sie das bestehende Machtgefälle im Mietverhältnis.

6.2.6 Formen der Unterstützung

Kapitel 2.6.1 hat gezeigt, dass sich Unterstützung in vier verschiedenen Formen äussert: *emotionale*, *materielle*, *informative* und *praktische* Unterstützung (Homfeldt et al., 2006: 9). Um zu verstehen, welche Formen der Unterstützung Mieter*innen nach einer Wohnungskündigung zur Verfügung gestellt werden, ist es wichtig, zu unterscheiden, für was die Unterstützung gebraucht wird. Gehen wir nun davon aus, einer Person wird die Wohnung gekündigt. Zunächst stehen emotionale Belastungen wie Unsicherheit, Wut oder Angst im Vordergrund (vgl. Kapitel 6.1.3). An diesem Punkt kann demnach *emotionale Unterstützung* (Homfeldt et al., 2006: 9) den Betroffenen helfen. Maria erlebt nach ihrer Kündigung diese Form der Unterstützung, die sie selbst als moralische Unterstützung bezeichnet:

«Die Unterstützung ist auch so ein bisschen moralisch gewesen. Ich habe gewusst, ganz viele Leute wissen, dass ich eine Wohnung suche und die Leute haben immer wieder gefragt, wie geht es dir und so. Und das hat einfach auch gutgetan.» (Maria)

Die moralische Unterstützung, die hier von Maria angesprochen wird, bezeichnet Santos (2020: 129) als eine emotionale Fürsorge und Emotionsarbeit in intimen sozialen Netzwerken, welche die Zuversicht und die Solidarität in der Gesellschaft stärkt (vgl. Kapitel 3.3). Durch das wiederholte Nachfragen nach ihrem Wohlbefinden erfährt die Mieterin einen Rückhalt, was ihr gutgetan hat. Durch die Linse des SCM und die vier Modalitäten von Hilbrandt et al. (2023) lässt sich diese emotionale Unterstützung als Fürsorge lesen, die sowohl zwischen den Mieter*innen selbst bestehen kann, aber auch in der Beziehung zwischen Kollektiven, wie beispielsweise Mieter*in und unterstützende Organisationen (vgl. Kapitel 6.2.3; Trnka & Trundle, 2014: 7).

Die *materielle Unterstützung* zeigt sich in den Interviews in unterschiedlichen Kontexten. Ruth und Peter berichten, dass das Mietenplenum die betroffenen Mieter*innen unterstützt, indem Solidaritätsveranstaltungen (sogenannte Soli-Events) organisiert werden und eine finanzielle Unterstützung erfolgt.

«Was auch noch ist, das Mietenplenum, setzt sich wirklich sehr für uns ein, auch finanziell. Sie haben auch in der Zentralwäscherei...» (Ruth) «Solidaritätsanlässe gemacht und so eine Hausparty.» (Peter)

Wie bereits in Kapitel 6.2.2 angesprochen, erfordert der Widerstand gegen die Kündigung eine Vielzahl an Ressourcen. Ruth und Peter, die sich gegen die Kündigung wehren, erklären, dass die erzielten Einnahmen des Soli-Events in die Kosten für den Widerstand gegen die Kündigung fließen würden und dass sie so die Anwalts- und Gerichtskosten bezahlen würden, die anfallen. Zwar ist das Verfahren bei der Schlichtungsbehörde kostenlos, da sich allerdings keine Einigung zwischen den Mietenden und Vermietenden abzeichnete, leiteten die Mietenden ein Gerichtsverfahren ein, was mit Kosten verbunden ist (z. B. Anwaltskosten) (Mieterinnen- und Mieterverband, 2025b).

Die Notwendigkeit für eine *informative Unterstützung* wird in Kapitel 2.7 ersichtlich (Lingg & Speyer, 2023). Da oftmals nicht genügend Informationen nach einer Kündigung zur Verfügung stehen, ist eine Unterstützung in diesem Bereich erforderlich. Viele der interviewten Expert*innen erklären, dass das Informieren einen grossen Teil ihrer Unterstützungsarbeit darstelle (z. B. Vertreter Mieter*innen-Büro; Vertreterin Mieterinnen- und Mieterverband). Gerade auch Personen, die nicht so gut Deutsch sprechen – oftmals Personen mit Migrationshintergrund – sind angewiesen auf eine informative Unterstützung, denn die spärlichen Informationen, die von den Vermieter*innen nach einer Kündigung abgegeben werden, sind auf Deutsch (Ruth). Informative Unterstützung gibt es in unterschiedlichen Formen, so veranstaltet das Mieter*innen-Büro beispielsweise Informationsveranstaltungen oder man kann ein individuelles Treffen mit den Mitarbeitenden vereinbaren. Bei der Stiftung im Wohnbereich werden überwiegend auch individuelle Gespräche angeboten und es stehen Broschüren in verschiedenen Sprachen zur Verfügung. Beim Mieterinnen- und Mieterverband gibt es auf der Website zahlreiche Informationen

insbesondere zu mietrechtlichen Fragen, die von Merkblättern bis hin zu konkreten Handlungsempfehlungen nach einer Kündigung reichen.

Bei Sandra veranstaltete der Verband in der betroffenen Siedlung zudem zwei Informationsveranstaltungen unmittelbar nach der Kündigung sowie ein Jahr später. Die erste Veranstaltung besuchte Sandra allerdings nicht. An der zweiten nahm sie Teil, als der Auszug bereits näher rückte, was darauf hindeutet, dass solche Angebote insbesondere dann in Anspruch genommen werden, wenn es an eine Dringlichkeit gekoppelt ist.

Informative Unterstützung kann entscheidend zur Schliessung von Wissenslücken beitragen, indem sie Mieter*innen Orientierung vermittelt und ermöglicht, dass Fristen eingehalten werden. Letztere müssen nämlich teilweise zwingend eingehalten werden. Beispielsweise wurde in Kapitel 5.3 erwähnt, dass die Kündigung nur innerhalb der ersten 30 Tage bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden kann (Mieterinnen- und Mieterverband, o.J.). Informationsunterstützung ist oftmals dazu da, um eine aufwendigere Unterstützung zu vermeiden, denn informative Unterstützung ist mit geringen Kosten verbunden, gerade auch wenn die Informationen beispielsweise auf der Website aufgeschaltet sind und nur einen einmaligen Aufwand bedeuten (siehe Mieterinnen- und Mieterverband). Allerdings sind Informationen häufig punktuell und einmalig verfügbar (bspw. Informationsveranstaltung) und begleiten den Kündigungsprozess nicht über den gesamten Zeitraum hinweg. Ausserdem garantiert die informative Unterstützung keinen Erfolg. Das heisst die Mieter*innen bekommen beispielsweise Informationen und Tipps zur Wohnungssuche, doch diese führen angesichts des angespannten Wohnungsmarktes nicht direkt zu einer neuen Wohnung. Selbst gut informierte Mieter*innen stossen an ihre Grenzen, wenn der strukturelle Rahmen, wie hohe Mietpreise oder fehlender bezahlbarer Wohnraum, Handlungsmöglichkeiten einschränkt. Dies verdeutlicht, dass Informationen keine strukturellen Ungerechtigkeiten überwinden und daher nicht als Praxis von Verantwortung gesehen werden können. Ausserdem fordert informative Unterstützung gewisse Voraussetzungen, die nicht alle gleichermassen erfüllen, wie Sprachkenntnisse (z. B. Informationen sind auf Deutsch auf der Website des Mieter*innen- und Mieterverband), Lesekompetenz (oftmals wird schriftlich informiert) oder Zugang zu Internet.

Neben informativer Unterstützung ist auch die *praktische* Unterstützung (Homfeldt et al., 2006: 9) zentral. Sie umfasst konkrete Handlungen und Hilfestellungen nach einer Kündigung und kommt in den Interviews vor allem bei der Suche nach einer neuen Wohnung zum Ausdruck. Bei der Unterstützungsarbeit des Mieter*innen-Büros, sowie auch bei weiteren Angeboten (Stiftung im Wohnbereich, Caritas *Wohnfit*, Nachbarschaftshilfe Schwamendingen) steht die Wohnungssuche im Vordergrund:

«Wir bieten wirklich eine Unterstützung bei der Wohnungssuche. Also, wir geben Informationen ab, wir helfen beim Verfassen von Schreiben, Briefen oder so, Ausfüllen von Formularen, wir geben Tipps ab und mit Informationen, wo kann man eine Wohnung suchen, wie kann man sich anmelden, bei welchen Plattformen und so. Also was wir aber nicht machen, ist, für sie Wohnungen suchen» (Vertreter Mieter*innen Büro)

In dem Zitat wird deutlich, dass eine informative und praktische Unterstützung nicht klar trennbar voneinander sind und Hand in Hand gehen. Dabei geht es also um die Unterstützung der Mieter*innen bei der Wohnungssuche und nicht darum, stellvertretend für sie eine Wohnung zu suchen. Ausserdem wird hier deutlich, dass in akuten Situationen Unterstützung geboten wird, die nur in einem kurzen Zeitraum erfolgt.

Bei der Stiftung im Wohnbereich wird hingegen die Wohnungssuche für die Mieter*innen übernommen. Ein Teil ihrer Arbeit ist es, «*Wohnungen für unsere Wohnungssuchenden*» zu finden, erklärt sie im Interview (Vertreterin Stiftung im Wohnbereich). Dabei sucht sie die Wohnungen auf gängigen Immobilienportalen der Schweiz, wie Homegate, Flatfox oder ImmoScout24. Zusätzlich hat sie auch Kontakte zu Genossenschaften und Stiftungen, über die sie teilweise Wohnungen vermitteln kann.

Auch sie merkt die angespannte Lage des Wohnungsmarktes und beobachtet, dass sie weniger Wohnungen vermitteln kann, also noch wenige Jahre zuvor, und gleichzeitig melden sich immer mehr Personen, die eine Wohnung benötigen.

Die Stiftung bietet neben der Wohnungssuche auch weitere Unterstützungsformen an. So liegt im Kern ihrer Unterstützung, dass sie «*solidarisch im Mietvertrag haften*» (Vertreterin Stiftung im Wohnbereich). Dies führt die Vertreterin weiter aus: «*Wann wir solidarisch haften, ist, wenn nach der Kündigung des Mietvertrags, wenn das bei der Schlussabrechnung beendet ist, offene Rechnungen sind, sind wir haftbar*» (Vertreterin Stiftung im Wohnbereich). Hier greift die Stiftung also den Mieter*innen unter die Arme und bietet zugleich eine Absicherung den Vermieter*innen gegenüber Personen in prekären finanziellen Situationen. Des Weiteren übernimmt die Stiftung bei Bedarf auch Hauptmietverhältnisse und vermietet diese unter (siehe auch Kapitel 6.1.4).

Unter die praktische Unterstützung fällt auch die juristische Unterstützung. Dies ist ein Kernanliegen des Mieterinnen- und Mieterverbands. Im Kontext von Wohnungskündigungen hilft der Verband bei der Anfechtung der Kündigungen: «*Normalerweise kommt man dann an die Schlichtungsbehörde*» (Vertreterin Mieterinnen- und Mieterverband). Dort können beispielsweise die Kündigungsfristen hinausgezögert werden. Bei der Schlichtungsbehörde werden die Mieter*innen vom Mieterinnen- und Mieterverband vertreten (Peter). Maria erzählt im Interview auch vom Erfolg dieser juristischen Unterstützung. Die Vermieter*innen haben den Auszug auf elf Monate nach der Kündigung gesetzt. Durch das Verfahren bei der Schlichtungsbehörde konnte diese Frist auf zwei Jahre ausgedehnt werden (Maria). Bei Monika ist die erste Kündigungsfrist beim gesetzlichen Minimum von drei Monaten angesetzt worden. Durch die Schlichtungsverhandlungen, wo die Mieter*innen durch Anwälte vom Mieterinnen- und Mieterverband vertreten wurden, konnte die Frist erstreckt werden.

Es lässt sich festhalten, dass sich Unterstützung nach einer Wohnungskündigung in vielfältiger Weise zeigt. Die verschiedenen Formen von Unterstützung – emotionale, materielle, informative und praktische – adressieren unterschiedliche Bedürfnisse und werden in unterschiedlichen Phasen des Kündigungsprozesses relevant.

6.3 Für eine sozial gerechte Wohnzukunft

Trotz vielfältiger Unterstützungsangebote bleibt die Bewältigung der Folgen von Kündigungen weitgehend bei den betroffenen Mieter*innen (vgl. Kapitel 6.2.1) und strukturelle Ungerechtigkeiten werden nur bedingt adressiert. Vor diesem Hintergrund stellt sich hier die Frage, wie eine sozial gerechtere Wohnzukunft aussehen könnte. Die Interviews zeigen viele Vorstellungen davon, wie solch eine Zukunft in Zürich im Umgang mit Wohnungskündigungen, aber auch allgemein mit Wohnraum aussehen kann. Die Vorschläge reichen von alltäglichen Praktiken der Unterstützung bis zu strukturellen und politischen Transformationen.

Ist eine Kündigung nötig, so schildert die Vertreterin der Caritas ihre Idealvorstellung im Umgang damit:

«Für mich wäre ganz ein wichtiger Punkt, [...] also in einer Traumwelt, dass jede Person, [bei der] die Siedlung oder die Wohnung abgerissen wird, ein verträgliches Ersatzangebot hat. Und was verträglich ist, würde aber für jede Person auch etwas anders heissen. Also für die eine Familie ist es vielleicht nicht so tragisch, in ein anderes Quartier zu ziehen, für die andere vielleicht schon. Dass man auch auf die individuellen Lebenssituationen Rücksicht nehmen kann. Und dass es vor allem ein Ersatzangebot ist, das auch bezahlbar ist. Also wenn man das jetzt so aufgleisen könnte, dann hätte ich absolut nichts gegen Verdichtung und Abrisse.» (Vertreterin Caritas)

Mit ihrer Aussage kritisiert sie die aktuelle Praxis der Verdichtung, die im Schweizer Raumplanungsgesetz vorgeschrieben wird (Art. 1 RPG) und zu Kündigungen führt. Sie weist darauf hin, dass Verdichtung unter der Voraussetzung einer sozialverträglichen Gestaltung durchaus möglich und sinnvoll sein kann. Eine Reform, dass bei jedem Ersatzneubau oder bei jeder Renovation den Mieter*innen eine Alternative angeboten wird, würde es ermöglichen, dass Verdichtung kein Treiber der Verdrängung mehr ist. Auch Sandra bringt dieses Argument auf und erklärt, dass die Stadt durch die momentane Praxis der Verdichtung Wohnungen «verliert», weil sie aufgrund des Preises nach einer Sanierung oder einem Neubau nicht mietbar sind. Die Vertreterin des Mietenplenums weist darauf hin, dass «*das Grundproblem ist, dass man häufig nach Fläche verdichtet und nicht nach Personen*». Claudia kritisiert in diesem Zuge, dass neue Wohnungen nicht nach den Bedürfnissen der Mieter*innen gebaut werden, sondern es werden sehr grosszügige Grundrisse mit «*Steamer und Cooker*» in der Küche und «*drei Badezimmer*» gebaut. Stattdessen wünscht sie sich Wohnungen mit ganz normaler Küche zu einem bezahlbaren Mietpreis.

Bei allen Interviews kommt auf, dass sich die befragten Personen mehr bezahlbare Wohnungen wünschen. In dieser Arbeit wurde mehrfach dargelegt, dass gerade bestimmte Bevölkerungsgruppen besonders stark und häufig von Kündigungen betroffen sind. Die Vertreterin der Stiftung im Wohnbereich spricht dies auch in Hinblick auf zukünftige Entwicklungen an. Sie wünscht sich, dass gewisse

Bevölkerungsgruppen in Zukunft weniger benachteiligt werden und Ungleichheiten im Zugang zu Wohnraum abgebaut werden.

Um dem ungleichen Machtverhältnis zwischen Vermietenden und Mietenden entgegenzuwirken, wünscht sich der Vertreter des Mieter*innen-Büros, dass die Vermietenden besser informieren:

«Dass man halt wirklich Bewohner sehr früh über das Projekt informiert, aber auch einbezieht, dass es auch Möglichkeiten gibt, um Feedback zu geben, sich einzubringen. Und das heisst, das sind nicht ein bis zwei Jahre, sondern das sind fünf bis zehn Jahre im Voraus, dass man schon ein Verständnis hat, wie entwickelt sich das» (Vertreter Mieter*innen Büro)

Die meisten der Mieter*innen aus den Interviews haben eine Kündigungsfrist zwischen drei Monaten und zwei Jahren erhalten. Der Vertreter des Mieter*innen-Büros sagt nun, dass in Zukunft bereits einige Jahre zuvor eine transparente Kommunikation über ein allfälliges Bauprojekt wünschenswert sei. Ausserdem spricht er an, dass eine Partizipation der Mieter*innen in den Bauprojekten angestrebt werden sollte, um wiederum das Machtgefälle abzubauen. Partizipation kann beispielsweise durch Mitsprache bei zeitlichen Abläufen, Einbindung bei Umzugshilfen und Mitgestaltung von Rückkehrmöglichkeiten erfolgen. Auch die Vertreterin des Mieterinnen- und Mieterverbands findet es erstrebenswert, wenn man den Mieter*innen «*eine gewisse Partizipation zulässt*». Bei den Mieter*innen kam dieser Wunsch ebenfalls auf. Daniel erzählt im Interview konkret, wie das ablaufen könnte:

«Zweimal im Jahr trifft sich die Verwaltung mit den Mietern, [...] und spricht über Probleme oder darüber, wie die Schwächen und Stärken der Wohnungen sind, zum Beispiel. So versteht [die Verwaltung] die Probleme von den Mietern. Das wirkt sich gut auf die Gefühle der Mieter und der Verwaltung aus» (Daniel)

Für viele Mieter*innen und Expert*innen, die interviewt wurden, sollte es gar nicht erst zu einer Kündigung kommen. Als Alternative zu einem Abriss wird in den Interviews mehrfach genannt, dass eine Etappierung¹³ oder eine Sanierung im bewohnten Zustand angestrebt werden sollte. Wohnbaugenossenschaften oder andere gemeinnützige Wohnbauträger gingen hier bereits mit gutem Beispiel voran, wie es die Vertreterin der Stiftung im Wohnbereich im Interview erwähnt. Eine Etappierung helfe aber nur dann, wenn der Mietzins nicht drastisch ansteigt und die Mieter*innen frühzeitig darüber informiert werden, erklärt die Vertreterin des Mieterinnen- und Mieterverbands. Sie betont auch, dass vor einem Abriss oder einer Sanierung geprüft werden müsse, ob diese überhaupt notwendig ist. Die Aussagen der Mieter*innen in Kapitel 6.1 haben gezeigt, dass die Häuser zum Zeitpunkt der Kündigung teilweise noch in einem guten Zustand sind. Eine Prüfung könnte unnötige Kündigungen vermeiden und auch dazu beitragen, bestehende Bausubstanz und soziale Strukturen zu erhalten:

¹³ Etappierung meint die zeitliche Staffelung des Bau- oder Sanierungsprojekts. So können die Mieter*innen teils wohnen bleiben und innerhalb des Projekts umziehen.

«Man [muss] sicher immer klar abtrennen, ob es überhaupt nötig ist, etwas abzurechen oder nicht. Das ist auch rein aus ökologischen Gründen vielfach nicht nachhaltig. Heute werden teilweise Häuser abgerissen, die 20- bis 30-jährig sind, wenn man einfach sagt, man wolle anders bauen. Das wäre nicht immer nötig.» (Vertreterin Mieterinnen- und Mieterverband)

Hier spricht sie auch die ökologische Dimension von Ersatzneubauten an, die beachtet werden muss. Einige Interviewpartner*innen betonen die Notwendigkeit politischer Reformen. Die Vertreterin des Mietenplenums hält fest, dass «*Boden nicht länger als Anlageobjekt verwendet werden*» darf. Sie ist der Überzeugung, «*Je mehr Boden man vergesellschaften kann, desto besser*» (Vertreterin Mietenplenum). In den letzten Jahren sind die Bodenpreise in Zürich stark angestiegen, was sich direkt auf die Mieten auswirkt (Mieten Marta, 2023).

Im Interview spricht sich die Vertreterin des Mietenplenums zudem für eine breite gesellschaftliche Allianz aus. Nur durch ein Zusammenwirken von Parteien, Interessensvertretenden im Mieterinnen- und Mieterverband, Genossenschaften und Gewerkschaften könne man sich von einer «*Pflästerlipolitik*» lösen und «*progressive Lösungen*» schaffen (Vertreterin Mietenplenum). Dabei soll insbesondere der Handlungsspielraum der «*Privaten*», worunter auch die profitorientierten Immobilienunternehmen fallen, reguliert werden (Vertreterin Mietenplenum). Es brauche Regulierungen, denn Stand jetzt handeln sehr wenige Immobilienfirmen sozialverträglich, «*weil die Logik eine andere ist*» (ebd.). Darum sieht die Vertreterin der Caritas auch «*viel Verantwortung in der Politik*», denn dort sieht sie «*Möglichkeiten zur Regulierung*». Ihre Aussage zeigt auf, dass freiwilliges soziales Handeln von Marktakteur*innen kaum zu erwarten ist. Eine sozial gerechte Zukunft des Wohnens setzt daher politische Regulierungen voraus, die den Markt im Sinne der Bevölkerung steuern und bezahlbaren Wohnraum langfristig sichern. Ein Beispiel einer Regulierung ist, dass Mieten nach einer Sanierung nicht übermässig erhöht werden dürfen, wie es die Wohnschutzinitiative fordert.

Die bisherigen Veränderungen, die angesprochen wurden, sind allesamt auf einer strukturellen Ebene wirksam. Der Fokus ist dabei klar zukunftsgerichtet und verringert strukturelle Ungerechtigkeiten, was im Sinne des SCM interpretiert werden kann (Young, 2006). Um die Strukturen zu verändern, benötigt es politisches Handeln, was eine Modalität der Verantwortung ist (Hilbrandt et al., 2023) und darauf abzielt, sozialverträglich zu verdichten, den bezahlbaren Wohnraum auszubauen und eine Sanierung oder Etappierung dem Abriss vorzuziehen und somit Verdrängung zu vermeiden. Die Verantwortung wird hierbei weder individualisiert noch von Einzelpersonen getragen. Das Argument der Vertreterin des Mietenplenums, dass eine breite gesellschaftliche Allianz geschaffen werden soll, deckt sich auch mit den Vorstellungen von Young, die sagt, dass Akteur*innen in unterschiedlichen Positionen zusammen gegen die ungerechten Strukturen vorgehen müssten und Verantwortung durch kollektives Handeln übernommen werde (Young, 2006: 123; 5. Merkmal des SCM).

Mit den bisher genannten Massnahmen würde der Bedarf an Unterstützung nach einer Wohnungskündigung, wie beispielsweise bei der Wohnungssuche, sinken. Da dies aber aktuell nicht realistisch

scheint, betonen mehrere Interviewpartner*innen, dass die Unterstützung für Mieter*innen nach einer Wohnungskündigung ausgebaut und besser zugänglich gemacht werden sollte. Der Vertreter des Mieter*innen-Büros hebt dabei hervor:

«Es braucht mehr so Angebote, die sehr niederschwellig sind, welche die Leute in der Nähe haben, also nicht zentralisieren, sondern in den Quartieren, nahe bei den Bewohnerinnen und Bewohnern sind, also nicht nur im Thema Wohnungssuche, aber dort jetzt im Moment im Speziellen, weil einfach, viele sind überfordert mit diesen Onlineplattformen, mit dieser Bürokratie, mit diesen Unterlagen, mit dieser Geschwindigkeit. Und ich habe das Gefühl, dort, für ein gutes Klima in der Gesellschaft, ist es wichtig, dass man, dass die nicht abhängen und dass die nicht ausgegrenzt sind.» (Vertreter Mieter*innen Büro)

Dabei sollten Angebote geschaffen werden, die sich in der Nähe den Bewohner*innen befinden und die Hürde für Betroffene minimieren. Bei der Unterstützungsarbeit fordert die Vertreterin der Caritas, dass es mehr Angebote für «*stellvertretende Wohnungssuchen*» gibt für Personen, die das nicht selbst können. Die Vertreterin der Nachbarschaftshilfe Schwamendingen wünscht sich, dass insbesondere gewisse Quartiere in Zürich, die in Kapitel 6.1.1 als Verdichtungsquartiere definiert wurden, nicht vergessen gehen und in Zukunft das Angebot insbesondere an diesen Orten ausgebaut wird.

Die Unterstützung wird somit als notwendige Reaktion auf bestehende strukturelle Ungerechtigkeiten verstanden und hilft den Betroffenen beim Umgang mit Folgen. Wie bereits in bei Kapitel 6.2.3 (Abschnitt zu (Begrenzter) Struktureller Veränderung) angesprochen wurde, ist es wichtig, dass Unterstützungsangebote nicht von der Notwendigkeit ablenken, die Ursachen der strukturellen Ungerechtigkeiten anzugehen, sondern aktiv eine sozial gerechte Wohnzukunft vorantreiben.

7 Schlussbetrachtung

Diese Masterarbeit ging den Fragen nach, wie Wohnungskündigungen im Kontext der gentrifizierungsbedingten Verdrängung in Zürich erlebt werden, welche Unterstützungsangebote betroffenen Mieter*innen zur Verfügung stehen und inwiefern diese als Praktiken von Verantwortung im Sinne des «Social Connection Model of Responsibility» nach Iris Marion Young (2006) verstanden werden kann. Zur Beantwortung dieser Fragen habe ich qualitative Interviews mit Mieterinnen geführt, deren Wohnungen im Zuge von Renovationen oder Abrissen mit Ersatzneubauten gekündigt wurden. Ergänzend wurden Expert*innen interviewt, die Mieter*innen unterstützen oder sich für deren Interessen einsetzen. Im Folgenden werden nun die eingangs gestellten Forschungsfragen abschliessend zusammengeführt und diskutiert.

Die Ergebnisse zur ersten Forschungsfrage – Wie Mieter*innen in Zürich eine Wohnungskündigung erleben – zeigen, dass betroffene Mieter*innen Wohnungskündigungen nicht als singuläres Ereignis, sondern als prozesshafte Erfahrung erleben, die bereits vor Erhalt des offiziellen Kündigungsschreiben einsetzt. Anzeichen von baulichen Veränderungen, Gerüchte in den Nachbarschaft oder die Vernachlässigung der Instandhaltung der Gebäude werden von vielen Interviewten als Anzeichen einer drohenden Kündigung wahrgenommen. Die Vernachlässigung der Gebäudeinstandhaltung wird von den Vermieter*innen oftmals als Legitimation für bauliche Eingriffe, Abrisse und zugrundeliegende Kündigungen gebraucht und stellt für Mieter*innen bereits Teil des Prozesses des *home unmaking* dar (vgl. Baxter & Brickell, 2015), der die emotionale, soziale und materielle Bindung an den eigenen Wohnraum untergräbt und als Form der Gewalt verstanden werden kann (vgl. symbolische Gewalt; Valli, 2021). Einige der Mieter*innen beschreiben den Erhalt der Kündigung als gewaltvolles Ereignis, das allerdings weder den Anfang noch das Ende des Verdrängungsprozesses darstellt, sondern vielmehr eine Zuspitzung markiert, die langfristige Auswirkungen auf das Leben der Betroffenen zur Folge hat. Die Interviews verdeutlichen, dass Wohnungskündigungen weitreichende emotionale, finanzielle, zeitliche, räumliche und soziale Folgen haben, die über den blossen Verlust des Wohnraumes hinausgehen (vgl. Kapitel 6.1.3). Diese Erfahrungen sind jedoch ungleich verteilt. Insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen, begrenzten zeitlichen oder sprachlichen Ressourcen sowie Personen mit Migrationshintergrund – besonders Personen ohne EU- oder EFTA-Staatsangehörigkeit – sind in mehrfacher Hinsicht öfters und stärker betroffen, wobei sich diese Faktoren häufig überlagern und in ihrer Kombination die Hürden einer Kündigung zusätzlich verstärken.

Die zweite Forschungsfrage untersucht, welche Akteur*innen und Netzwerke betroffenen Mieter*innen Unterstützung zur Verfügung stellen und wie diese Ressourcen genutzt werden. Die Ergebnisse zeigen, dass viele betroffene Mietende Unterstützung erfahren oder selbst aktiv Unterstützung organisieren. Diese erfolgt durch das eigene soziale Umfeld, etwa durch Nachbar*innen oder Freund*innen. Dabei wird deutlich, dass die Handlungsfähigkeit der Mieter*innen (*Agency*; vgl. Kapitel 6.2.4) eine zentrale Rolle spielt, die sich auf individueller Ebene beispielsweise bei der selbständigen Suche nach einer neuen Wohnung oder beim Einfordern von Unterstützung durch andere Akteurinnen zeigt. Durch die

gemeinsame Erfahrung der Wohnungskündigung kommt die *Agency* der Mieter*innen auch durch Fürsorge beziehungsweise Solidarität innerhalb der Nachbarschaft zum Ausdruck.

Auch (Nichtregierungs-) Organisationen, Stiftungen, Beratungsstellen oder Mieter*inneninitiativen stellen Unterstützung zur Verfügung. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die Unterstützungsangebote unterschiedliche Formen annehmen: als praktische Unterstützung bei der Wohnungssuche oder bei juristischen Angelegenheiten, als informative Unterstützung durch Veranstaltungen oder Beratungsgespräche, als materielle Unterstützung, um anfallende Gerichtskosten zu decken, als emotionale Unterstützung, um die Zuversicht und Wohlbefinden zu stärken. Viele dieser Angebote sind darauf ausgelegt, den Mieter*innen in akuten Situationen zu helfen und die Folgen von Kündigungen kurzfristig abzufedern, indem beispielsweise Infrastruktur für die Wohnungssuche zur Verfügung gestellt wird oder Mitarbeitende und Freiwillige unterstützend beim Schreiben von Bewerbungen wirken. Welche Angebote genutzt werden, hängt stark von den verfügbaren Ressourcen der Mieter*innen sowie von der Niederschwelligkeit des Zugangs ab. Die Ergebnisse zeigen, dass insbesondere hohe Zugangshürden, Schamgefühle und Zeitmangel oder sprachliche Barrieren dazu führen können, dass Unterstützungsangebote nicht in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig verfügen auch viele Organisationen nur über begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen, was ihre Handlungsmöglichkeit einschränkt.

In dieser Arbeit greife ich das theoretische Konzept der Verantwortung durch das «Social Connection Model of Responsibility» nach Iris Marion Young auf. Ausgehend davon werden Verdrängungsprozesse als strukturelle Ungerechtigkeit verstanden, die das Ergebnis von diversen Personen, Institutionen oder gesetzlichen Normen sind (Young, 2006). Verantwortung wird darin nicht einzelnen Subjekten zugeschrieben, sondern als geteilte Verantwortung verstanden (ebd.). Vor diesem theoretischen Hintergrund untersucht die dritte Forschungsfrage, ob Unterstützungsangebote nach einer Wohnungskündigung als Praktiken der Verantwortung gesehen werden können. Die Analyse der Interviews entlang der vier Modalitäten von Verantwortung – Fürsorge, Gastfreundschaft, Rechenschaftspflicht und politisches Handeln (vgl. Kapitel 3.3; Kapitel 6.2; Hilbrandt et al., 2023) – zeigt, dass diese in unterschiedlichen zeitlichen Horizonten wirken und unterschiedliche Funktionen übernehmen, um mit den strukturellen Ungerechtigkeiten umzugehen, die mit Wohnungskündigungen einhergehen. Die vier Modalitäten stellen in dieser Arbeit analytische Kategorien dar, die sich im empirischen Material nicht immer eindeutig zuordnen lassen und teilweise verschränkt auftreten.

Besonders deutlich zeigt sich in den Unterstützungsangeboten die Modalität der Fürsorge, die anhand des Materials als gegenwartsorientiert verstanden wird. Sie ist nicht nur an enge intime Beziehungen gekoppelt, sondern zeigt sich auch in weiter gefassten sozialen Beziehungen. Insbesondere in Nachbarschaften und Freundschaften als auch in der unterstützenden Arbeit von Organisationen kommt Fürsorge auf und geht auf die Bedürfnisse der Betroffenen ein, zielt auf eine emotionale Stabilisierung und Entlastung ab und trägt zu einer hohen Solidarität in der Gesellschaft bei.

Die gemäss der Interviews und der Interpretation zunächst eher vergangenheitsorientierte Rechenschaftspflicht – als weitere Modalität – tritt vor allem im Rahmen juristischer Unterstützung in

Erscheinung und zielt auf die Anfechtung von Kündigungen, das Erhalten von Fristerstreckungen oder die Schaffung von Transparenz ab. In den Interviews ergab sich, dass es dabei weniger um die Identifizierung von Schuldigen geht, sondern vielmehr um die Verbesserung der eigenen Situation mit juristischen Mitteln, indem beispielsweise die Kündigung hinausgezögert wird, was wiederum zukunftsorientiert ist.

Die Modalität der Gastfreundschaft schafft Räume der Begegnung und Anerkennung und fördert die Inklusion marginalisierter Gruppen, wie Personen mit Migrationshintergrund. Die Gastfreundschaft stellt sicher, dass Menschen in schwierigen Situationen Zugang zu Unterstützung und Gemeinschaft erhalten, und bietet einen Anlaufpunkt, wo sich Betroffene willkommen fühlen. Auch sie lässt sich anhand des ausgewerteten Materials als gegenwartsorientiert einstufen. Insbesondere in den Unterstützungsangeboten der Stiftung im Wohnbereich kommt diese Modalität zum Ausdruck, weil sie Menschen den Zugang zu Wohnraum ermöglichen, die sonst ausgeschlossen wären (vgl. Kapitel 6.2.3).

Die Unterstützung hebt die strukturell bedingten Ungerechtigkeiten und Ungleichheiten jedoch nicht auf, sondern eröffnet den betroffenen Mieter*innen lediglich Handlungsspielräume, die sie in der Bewältigung mit der Kündigung unterstützen. Die Unterstützungsangebote übernehmen nur bedingt Verantwortung im Sinne des SCM, da sie primär als Symptombekämpfung und zur Abfederung von individuellen Folgen wirken, ohne die zugrunde liegenden Strukturen zu verändern. Zwar zeigen die Interviews, dass die Unterstützungsangebote die betroffenen Mieter*innen entlasten, und gerade die Einschätzung der Expert*innen verdeutlicht, dass solche Angebote von grosser Relevanz sind, jedoch verbleibt die Verantwortung für das Wohnen und der Umgang mit Kündigungen weitgehend bei den betroffenen Mieter*innen (vgl. Individualisierung der Verantwortung; Flint, 2004, Hilbrandt et al., 2023). Wichtig ist dabei, dass Unterstützung nicht zur Stabilisierung der Situation beiträgt, sondern die Notwendigkeit struktureller Veränderungen in den Vordergrund rückt.

Dort, wo Unterstützung über die unmittelbare Hilfe hinausgeht und sich die Angebote in kollektivem und politischem Handeln zeigt, lässt sich im Sinne des SCM von einer Praxis der Verantwortung sprechen, die zukunftsorientiert ist. Dies ist vor allem bei der vierten Modalität der Verantwortung erkennbar: dem politischen Handeln. Einige Organisationen bzw. Angebote, die im Rahmen der Expert*inneninterviews untersucht wurden, verfolgen neben der individuellen Unterstützung auch das Ziel, politische Veränderungen anzustossen und somit die strukturellen Ungerechtigkeiten im Wohnbereich und (teilweise) bei Verdrängungsprozessen zu adressieren und zu überwinden. Beispielsweise lancierte der Mieterinnen- und Mieterverband die Wohnschutzinitiative oder das Mietenplenum betreibt politischen Aktivismus und strebt nach einem gesellschaftlichen Wandel.

Zur Überwindung der strukturellen Ungerechtigkeit im Wohnbereich und insbesondere bei Verdrängungsprozessen wird in den Interviews ausserdem betont, dass sich die Organisationen und Bewegungen zusammenschliessen müssten, um sich im Kollektiv gegen bestehende Ungerechtigkeiten zu wenden (vgl. Kapitel 6.3). Diese Forderung lässt sich in Anlehnung an Young (2006) als Ausdruck geteilter Verantwortung interpretieren, die ein zentrales Merkmal des SCM darstellt.

Es ist wichtig, die Schlussfolgerungen dieser Arbeit kritisch zu betrachten, da sie bestimmten Limitationen unterliegen, die teilweise bereits im Methodenteil behandelt wurden (Kapitel 4.5). Dazu gehört insbesondere die Rekrutierung der Interviewpartner*innen, die zu einer relativ homogenen Stichprobe führte, in der Personen mit Migrationshintergrund, geringen deutschen Sprachkenntnissen oder Familien mit kleinen Kindern unterrepräsentiert blieben. Für künftige Arbeiten wäre ein stärkerer Fokus auf entsprechende Gruppen wünschenswert, insbesondere auch auf diejenigen Personen, die Unterstützungsangebote der untersuchten Organisationen vermehrt in Anspruch nehmen. Beispielsweise wäre es spannend, betroffenen Mieter*innen als Freiwillige und gleichzeitig Forschende Personen im Rahmen eines Programms, wie Wohnfit der Caritas, zu begleiten und gleichzeitig einen anderen methodischen Zugang erhalten.

In dieser Masterarbeit stütze ich mich auf das Argument, dass Verdrängung und somit auch Kündigungen ein Prozess sind. Demnach sollte sich die Forschung auch diesem Prozess anpassen und eine längere zeitliche Begleitung während des Verdrängungsprozesses wäre für die Forschung besonders geeignet. Allerdings habe ich mit allen Mieter*innen lediglich einmalige Interviews durchgeführt. Die erhobenen Daten stellen daher Momentaufnahmen dar, welche die Erfahrungen der Betroffenen zu einem bestimmten Zeitpunkt festhalten. Mit der Auswahl der Interviewpartner*innen, die sich in unterschiedlichen Phasen des Kündigungsprozesses befanden, konnte ich dieser zeitlichen Begrenzung jedoch teilweise entgegenwirken. Für ein weiteres Forschungsprojekt wäre es dennoch spannend, Mieter*innen über einen längeren Zeitraum zu begleiten.

Die analytische Beschränkung auf vier Modalitäten von Verantwortung stellt eine weitere Limitation dar. Dadurch werden andere mögliche Formen von Verantwortung ausgeblendet. Darüber hinaus ist die Zuordnung der Interviewausschnitte zu den einzelnen Modalitäten von Interpretationen geprägt und durch meine eigene Perspektive beeinflusst. Hier wäre es spannend, in einer weiteren Arbeit die vier Modalitäten zu erweitern.

Die Grösse der Stichprobe, sowohl bei den betroffenen Mieter*innen als auch bei den Expert*innen, stellt eine weitere Limitation dar. Um die Fragestellungen repräsentativ zu beantworten, wäre es wichtig, mehr Mieter*innen und auch Expert*innen aus weiteren Organisationen zu interviewen.

In dieser Arbeit liegt der Fokus auch stark auf den Interessen der von einer Kündigung betroffenen Mieter*innen, wobei die Sicht der Vermieter*innen und anderer Akteur*innen weitgehend unbeachtet bleibt. Eine Ergänzung dieser Perspektiven könnte ein differenzierteres Bild ergeben.

Auch die Eingrenzung auf Zürich ist als Limitation zu betrachten. Der Kontext der Stadt ist bei der Analyse von grosser Bedeutung und die Ergebnisse können daher nicht auf andere Städte oder Länder übertragen werden. Gerade der politische Rahmen sowie die unterschiedlichen Unterstützungsangebote spielen in dieser Arbeit eine wichtige Rolle und sind von Stadt zu Stadt oder Land zu Land unterschiedlich.

Zukünftige Forschung könnte auch die ökologische Dimension untersuchen, die bei Abrissen und Ersatzneubauten relevant ist, und diese stärker mit Fragen sozialer Gerechtigkeit und Wohnpolitik verknüpfen.

Wichtig ist auch, die Forschungsergebnisse hinsichtlich meiner eigenen Positionalität kritisch zu reflektieren. Als Forscherin bringe ich eigene Erfahrungen und Vorannahmen in den Forschungsprozess ein, wie bereits in Kapitel 4.5 dargelegt wurde.

Trotz dieser Limitationen leistet diese Arbeit einen wichtigen Beitrag zum besseren Verständnis von Wohnungskündigungen. Dabei zeigt sie auf, dass Unterstützung zwar eine zentrale Bewältigungsfunktion erfüllt, aber nur bedingt strukturelle Ursachen von Verdrängung adressiert. Damit unterstreicht die Arbeit die Notwendigkeit struktureller Veränderungen, die Mieter*innen wirksam vor Verdrängung schützen und Wohnen als geteilte gesellschaftliche Verantwortung anerkennen.

Literatur

- ABZ (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich) (2024): Vermietungsreglement. URL: <https://www.abz.ch/content/uploads/2024/06/240530_reglement_vermietung_def-1.pdf> (Zugriff: 09.07.2025).
- AOZ (Asyl-Organisation Zürich) (o.J): Unterbringung in der Stadt Zürich. URL: <<https://aoz.ch/de/fuer-fachpersonen/betreuung-und-unterbringung/unterbringung-der-stadt-zuerich>> (Zugriff: 09.12.2025).
- Arnold, Helmut & Höllmüller, Hubert (Hrsg.) (2017): *Niederschwelligkeit in der Sozialen Arbeit*, (1. Aufl.). Weinheim: Beltz Juventa.
- Atkinson, Rowland (2015): Losing One's Place: Narratives of Neighbourhood Change, Market Injustice and Symbolic Displacement. *Housing, Theory and Society*, Jg. 32, Nr. 4, S. 373-388.
- Bachmann, Nicole (2014): Soziale Ressourcen als Gesundheitsschutz: Wirkungsweise und Verbreitung in der Schweizer Bevölkerung und in Europa. *Obsan Dossier*, Nr. 27. Neuchâtel: Schweizerisches Gesundheitsobservatorium.
- Bachmann, Nicole (2024): Soziale Ressourcen. Förderung sozialer Ressourcen als wichtiger Beitrag für die psychische Gesundheit und eine hohe Lebensqualität. *Bericht*, Gesundheitsförderung Schweiz.
- Baeten, Guy; Westin, Sara; Pull, Emil & Molina, Irene (2017): Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden. *Environment and Planning A*, Jg. 49, Nr. 3, S. 631-651.
- Balmer, Ivo & Bernet, Tobias (2015): *Housing as a Common Resource? Decommodification and Self-Organizing in Housing – Examples from Germany and Switzerland*. In: Dellenbaugh, Mary; Kip, Markus; Bieniok, Majken; Müller, Agnes & Schwegmann, Martin (Hrsg.): *Urban Commons. Moving Beyond State and Market* (1. Aufl.). Basel: Birkhäuser Verlag, S. 178- 195.
- Balmer, Ivo & Bernet, Tobias (2017): *Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte*. In: Schönig, Barbara; Kadi, Justin & Schipper, Sebastian (Hrsg.): *Wohnraum für Alle?!. Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Urban Studies (1. Aufl.). Bielefeld: transcript, S. 256- 280.
- Baxter, Richard & Brickell, Katherine (2015): For Home *Un*Making. *The Journal of Architecture, Design and Domestic Space*, Jg. 11, Nr. 2, S. 133-143.
- Berger, Roni (2013): Now I see it, now I don't: researcher's position and reflexivity in qualitative research. *Qualitative Research*, Jg. 15, Nr. 2, S. 219-234.
- Bernien, Sandra (2017): *Verdrängung hat viele Gesichter. Über städtische Verdrängungsprozesse am Beispiel des Berliner Kaskelkiezes*. In: Altrock, Uwe & Kunze, Ronald (Hrsg.): *Stadterneuerung und Armut*. Wiesbaden: Springer VS, S. 37-63.
- BFS (Bundesamt für Statistik) (2023): Bewohnertyp der bewohnten Wohnungen 2023. URL: <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html>> (Zugriff: 08.06.2025).
- Birks, Melanie; Chapman, Ysanne & Francis, Karen (2008): Memoing in qualitative research. Probing data and processes. *Journal of Research in Nursing*, Jg. 13, Nr. 1, S. 68-75.
- Boano, Camillo & Astolfo, Giovanna (2020): Notes around Hospitality as Inhabitation. Engaging with the Politics of Care and Refugees' Dwelling Practices in the Italian Urban Context. *Migration and Society*, Jg. 3, Nr. 1, S. 222-232.
- Bockman, Johanna (2025): The origins of the concept „gentrification” within empire and decolonization: Ruth Glass and Claudia Jones in London. *Journal of Urban Affairs*, S. 1-17.
- Bormann, Carla (2024): *Teilhabe durch Wohnen. Herausforderungen und Möglichkeiten in der FluchtMigration*. In: Werner, Franziska; Piechura, Philipp; Bormann, Carla & Breckner, Ingrid (Hrsg.): *Flucht, Raum, Forschung*. Wiesbaden: Springer VS, S. 277-296.
- BWO (Bundesamt für Wohnungswesen) (2024): Gemeinnütziger Wohnungsbau. URL: <<https://www.bwo.admin.ch/de/gemeinnuetziger-wohnungsbau>> (Zugriff: 26.06.2025).
- Byrne, Michael & McArdle, Rachel (2022): Secure occupancy, power and the landlord-tenant relation: a qualitative exploration of the Irish private rental sector. *Housing Studies*, Jg. 37, Nr. 1, S. 124-142.

- Caritas (o.J): Unterstützung im Bereich Wohnen. URL:<https://caritas-regio.ch/angebote/soziale-rechtliche-unterstuetzung/unterstuetzung-wohnen> (Zugriff: 09.07.2025).
- Cope, Meghan (2002): *Feminist Epistemology in Geography*. In: Moss Pamela (Hrsg.) *Feminist Geography in Practice*. Oxford: Blackwell, 43-55.
- Davidson, Mark & Lees, Loretta (2005): New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, Jg. 37, Nr. 7, S. 1165-1190.
- 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. *Land Use Policy*, Jg. 99, S. 1-12.
- Debrunner, Gabriela (Hrsg.) (2024): *The Business of Densification. Governing Land for Social Sustainability in Housing*, (1. Aufl.). Zürich: Palgrave Macmillan.
- Decker, Nathaniel (2023): The Prevalence, Profitability, and Risks of Milking Among Low-End Small Rental Properties. *Housing Policy Debate*, Jg. 33, Nr. 6, S. 1536–1553.
- Desmond, Matthew (2012): Eviction and the reproduction of urban poverty. *American Journal of Sociology*, Jg. 118, Nr. 1, S. 88-133.
- Dimitrakou, Ifigeneia & Hilbrandt, Hanna (2024): Legal and cultural geographies of displacement: home unmaking through material belongings. *Social & Cultural Geography*, Jg. 25, Nr. 3, S. 385-403.
- Dimitrakou, Ifigeneia (2025): Gaming the system through temporary housing: Real estate intermediaries and the law in short-term rental markets. *Transactions of the Institute of British Geographers*, Jg. 00, Nr. e70019, S. 1-15.
- Douced, Brian; Diwan, Faryal; Turman, William; Mehta, Neelu & Petrovic, Aleksandra (2022): Mapping displacement through lived experiences: Countermapping transit-induced gentrification in Kitchener-Waterloo, Ontario. *Radical Housing Journal*, Jg. 4, Nr. 2, S. 67-87.
- Easton, Sue; Lees, Loretta; Hubbard, Phil & Tate, Nicholas (2020): Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification. *Urban Studies*, Jg. 57, Nr. 2, S. 286-306.
- Einfach Wohnen (2023): Vermietungsreglement der Stiftung Einfach Wohnen (SWE). URL: < <https://einfach-wohnen.ch/vermietung/#Vermietungsbedingungen> > (Zugriff: 09.07.2025).
- Elliott-Cooper, Adam; Hubbard, Phil & Lees, Loretta (2019): Moving beyond Marcuse: Gentrification, displacement and the violence of un-homing. *Progress in Human Geography*, Jg. 44, Nr. 3, S. 1-18.
- Ferreri, Mara (2020): Painted Bullet Holes and Broken Promises: Understanding and Challenging Municipal Dispossession in London's Public Housing 'Decanting'. *International Journal of Urban and Regional Research*, Jg. 44, Nr. 6, S. 1007-1022.
- Fischer, Dominik (2025): ETH-Stadtforscher: «Jede Leerkündigung ist eine Verdrängung». In: tsüri.ch, URL: < <https://tsri.ch/a/stadtforscher-im-interview-jede-leerkuendigung-ist-eine-verdraengung> > (Zugriff: 16.12.2025).
- Flint, John (2004): The responsible tenant: housing governance and the politics of behaviour. *Housing Studies*, Jg. 19, Nr. 6, S. 893-909.
- Furrer, Heidi & Meuth, Miriam (2023): *Entmietetwerden*. In: Meuth, Miriam & Reutlinger, Christian (Hrsg.): *Entmietet und verdrängt. Wie Mieter*innen ihren Wohnungsverlust erleben*. Interdisziplinäre Wohnungsforschung. Bielefeld: transcript Verlag, S. 141-189.
- Gehrig, Luisa (2023): Operationalizing the problem of political alienation for housing studies. Tenants experiencing mass cancellations of rental contracts in Basel, Switzerland. *Housing Studies*, Jg. 39, Nr. 11, S. 2963-2983.
- GZ (Gemeinschaftszentrum Zürich) (o.J.): Portrait. URL: <<https://gz-zh.ch/stiftung/portrait/>> (Zugriff: 29.12.2025).
- Glass, Ruth (1964): *Introduction: Aspects of change*. In: Centre for Urban Studies (Hrsg.). London: MacGibbon & Kee, S. xiii-xlii.
- Görtemaker, Heike (2012): *6. Methoden-Muster: Direkte materielle Unterstützung – Hilfen ausserhalb der gesetzlichen Ansprüche*. In: Stange, Waldemar; Krüger, Rolf; Henschel, Angelika & Schmitt, Christof (Hrsg.): *Erziehungs- und Bildungspartnerschaften*. Wiesbaden: Springer VS, S. 430-434.

- Grier, Eunice & Grier, George (1980): *Urban Displacement: A Reconnaissance*. In: Laska, Shirley B. & Spain, Daphne (Hrsg.): *Back to the City. Issues in Neighborhood Renovation*. New York: Pergamon Press, S. 252-268.
- Harner, Roswitha (2019): *Verdrängung von Menschen mit niedrigem Einkommen: Der Diskurs zu sozialer Durchmischung aus Perspektive der Wiener Wohnungslosenhilfe*. In: Kadi, Justin & Verlič, Mara (Hrsg.): *Gentrifizierung in Wien, Stadtpunkte*, Nr. 27. S.177- 186.
- Harvey, David (2005): *The New Imperialism*. London: OUP Oxford.
- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. *sub\urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung*, Jg. 1, Nr. 1, S. 75-99.
- Heer, Elia (2021): Dossier: Lex Koller. Genossenschaftswohnungen für aussereuropäische Staatsangehörige zugänglich machen (Mo. 18.4314). URL: <https://anneepolitique.swiss/dossiers/320-dossier-lex-koller> (Zugriff: 28.12.2025).
- Helfferich, Cornelia (Hrsg.) (2011): *Die Qualität qualitativer Daten. Manual für die Durchführung qualitativer Interviews* (4. Aufl.). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- HEV (Hauseigentümergeverband) (2024): Leerwohnungsziffer 2024 widerspiegelt ungenügendes Wohnungsangebot. URL: <https://www.hev-winterthur.ch/artikel/leerwohnungsziffer-2024-widerspiegelt-ungenuegendes-wohnungsangebot/> (Zugriff: 16.12.2025).
- Heye, Corinna & Leuthold, Heiri (2006): Sozialräumlicher Wandel in der Agglomeration Zürich. Konsequenzen von Suburbanisierung und Reurbanisierung. *disP – The Planning Review*, Jg. 42, Nr. 164, S. 16-29.
- Hilbrandt, Hanna & Dimitrakou, Ifigeneia (2022): Responsibility for housing: Property, displacement, and the rental market. *Geoforum*, Jg. 131, S. 69-78.
- Hilbrandt, Hanna; Dimitrakou, Ifigeneia & Pattaroni, Luca (2023): Towards a Radical Housing Responsibility. *Radical Housing Journal*, Jg. 5, Nr. 1, S.33-52.
- Hilti, Nicola & Reutlinger, Christian (2024): *Bedrohtes Wohnen – bedrohte Stadt? Verdrängung im Kontext von Raumentwicklung*. In: Frank, Susanne; Güntner, Simon; Menzl, Marcus; Sturm, Gabriele (Hrsg.): *Soziologie in der vielschichtigen Stadt*. Wiesbaden: Springer VS, S.13-27.
- Holm, Andrej (Hrsg.) (2014): *Mietenwahnsinn. Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert*, (1. Aufl.). München: Knaur Taschenbuch Verlag.
- Holm, Andrej (2019): „Es macht einfach Sinn!“ Kommentar zu Neil Smiths „Für eine Theorie der Gentrifizierung: ‚Zurück in die Stadt‘ als Bewegung des Kapitals, nicht der Menschen“ (2019 [1979]). *sub\urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung*, Jg. 7, Nr. 3, S. 119-124.
- Homfeldt, Hans; Schweppe, Cornelia & Schröer, Wolfgang (2006): *Transnationalität, soziale Unterstützung, agency*. Yousefi, Hamid Reza; Fischer, Klaus; Mall, Ram Adhar; Reinhardt, Jan & Braun, Ina (Hrsg.): Jg. 28, Nordhausen: Interkulturelle Bibliothek.
- Hoover, Joe (2023): The Injustice of Gentrification. *Political Theory*, Jg. 51, Nr. 6, S. 925-954.
- Iyanda, Ayodeji Emmanuel & Lu, Yongmei (2021): Perceived Impact of Gentrification on Health and Well-Being: Exploring Social Capital and Coping Strategies in Gentrifying Neighborhoods. *The Professional Geographer*, Jg. 73, Nr. 4, S. 713-724.
- Jacoby, Simon (2025): Leerwohnungsziffer: In Zürich stehen nur 235 Wohnungen leer. In: [tsuri.ch](https://tsri.ch/a/leerwohnungsziffer-in-zuerich-stehen-nur-235-wohnungen-leer). URL: <https://tsri.ch/a/leerwohnungsziffer-in-zuerich-stehen-nur-235-wohnungen-leer> (Zugriff: 16.12.2025)
- Jensen, Inga & Schipper, Sebastian (2018): Jenseits von schwäbischen Spätzlemanufakturen und kiezigen Kneipen – polit-ökonomische Perspektiven auf Gentrifizierung. *PROKLA. Zeitschrift für Kritische Sozialwissenschaft*, Jg. 48, Nr. 191, S. 317-324.
- Jörg, Stefanie (2017): Immer mehr Kündigungen bei Umbauten. In: Stadt Zürich. URL: <https://www.stadt-zuerich.ch/artikel/de/statistik-und-daten/immer-mehr-kuendigungen-bei-umbauten.html> (Zugriff: 12.06.2025)
- JUWO (Jugendwohnnetz) (o.J.): Wohnangebot. URL: <https://www.juwo.ch/de/wohnangebot/> (Zugriff: 09.07.2025).

- Kanton Zürich (2025): Sozialhilfe. URL: <https://www.zh.ch/de/soziales/sozialhilfe.html> (Zugriff: 08.12.2025).
- Kauer, Fiona; Lutz, Elena & Kaufmann, David (2025): Housing after redevelopment: Where and to what buildings do displaced residents move? *Urban Studies*, S. 1-19.
- Kaufmann, David; Lutz, Elena; Kauer, Fiona; Wehr, Malte & Wicki, Michael (2023): Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz. *Bericht ETH Zürich*.
- Keim, Jürg (2025): Wie Sie Ihre Chancen bei der Wohnungssuche steigern. In: Beobachter, URL: <https://www.beobachter.ch/wohnen/umzug/wie-sie-ihre-chancen-bei-der-wohnungssuche-steigern-13537#Vitaminb> (Zugriff: 12.12.2025).
- Kirsch-Soriano da Silva, Katharina (2013): Grätzelerlern. Ein Nachbarschaftsprojekt im 6. und 15. Wiener Gemeindebezirk. *Wissenschaftliches journal österreichischer fachhochschul-studiengänge soziale arbeit*, Nr. 9, S. 1-16.
- Klosterkamp, Sarah (2024): Dismantling displacement and de-tenanting—Toward a feminist legal geography perspective on the housing crisis and eviction court cases in Germany. *Geoforum*, Jg., 156, Nr. 104126, S. 1-9.
- Kuběs, Jan & Kovács, Zoltán (2025): Provincial gentrification in the Global North – A literature review. *Cities*, Jg. 157, S. 1-11.
- Kuckartz, Udo & Rädiker, Stefan (Hrsg.) (2022): *Qualitative Inhaltsanalyse. Methoden, Praxis, Computerunterstützung*, (5. Aufl.). Weinheim und Basel: Beltz Juventa.
- Kumnig, Sarah (2019): *Widerstand gegen Gentrifizierung. Strategien und Analysen wohnpolitischer Initiativen in Wien*. In: Kadi, Justin & Verlič, Mara (Hrsg.): *Gentrifizierung in Wien, Stadtpunkte*, Nr. 27, S. 165-175.
- Kusek, Weronika & Smiley, Sarah (2014): Navigating the city: gender and positionality in cultural geography research. *Journal of Cultural Geography*, Jg. 31, Nr. 2, S. 152-165.
- Lampart, Daniel; Gallusser, David & Zimmermann, Alma (2024): Mehr Rente fürs Geld dank der 13. AHV Private Vorsorge und AHV für Berufstätige im Vergleich. In: Schweizerischem Gewerkschaftsbund (SGB USS). URL: https://www.sgb.ch/fileadmin/redaktion/docs/mk-cp/240208_mk_faktencheck_AHV/161_PLV_Altersvorsorge.pdf (Zugriff: 09.012.2025).
- Langlois, Anthony (2014): Social Connection & Political Responsibility: An Engagement with Iris Marion Young. *St Antony's International Review*, Jg. 10, Nr. 1, S. 43-63.
- Lingg, Eva & Speyer, Anja (2023): *Porträts der drei Fälle*. In: Meuth, Miriam & Reutlinger, Christian (Hrsg.): *Entmietet und verdrängt. Wie Mieter*innen ihren Wohnungsverlust erleben. Interdisziplinäre Wohnungsforschung*. Bielefeld: transcript Verlag, S. 73-88.
- Lutz, Elena; Kauer, Fiona & Kaufmann, David (2023): Mehr Wohnraum für Alle? Zonenplanänderungen, Bauaktivität, und Mietpreise im Kanton Zürich von 1996-2020. *Bericht*, ETH Zurich Research Collection.
- Mäki, Jenni (2025): Frontline housing social work as practices of acknowledgement in urban displacement in Finland. *Nordic Social Work Research*, S. 1-12.
- Marcuse, Peter (1985): Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, Jg. 28, S. 195-240.
- Massey, Doreen (2004): Geographies of Responsibility. *Geografiska Annaler*, Jg. 86, Nr. 1, S. 5-18.
- McKeown, Maeve (2021): Structural injustice. *Philosophy Compass*, Jg. 16, Nr. 7, S.1-14.
- Meuth, Miriam & Hilti, Nicola (2023): *5. Erleben und Effekte der Wohnungskündigung*. In: Meuth, Miriam & Reutlinger, Christian (Hrsg.): *Entmietet und verdrängt. Wie Mieter*innen ihren Wohnungsverlust erleben. Interdisziplinäre Wohnungsforschung*. Bielefeld: transcript Verlag, S.89-140.
- Meuth, Miriam & Reutlinger, Christian (2021): Von Gentrifizierung betroffen. Ein exemplarischer Beitrag zur Diskussion konzeptioneller und methodisch- methodologischer Fragen qualitativer Verdrängungsforschung. *sub/urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung*, Jg. 9, Nr. 1/2, S. 11-30.
- Meuth, Miriam & Reutlinger, Christian (Hrsg.) (2023): *Entmietet und verdrängt. Wie Mieter*innen ihren Wohnungsverlust erleben*. Interdisziplinäre Wohnungsforschung. Bielefeld: transcript Verlag.

- Mieten Marta (2023): Zürichs Grundproblem sind die steigenden Bodenpreise. In: tsüri.ch URL: <https://tsri.ch/a/zuerichs-grundproblem-sind-die-steigenden-bodenpreise> (Zugriff: 26.11.2025).
- Mietenplenum (o.J.): Mietenplenum. URL: <https://mietenplenum.ch/> (Zugriff: 05.03.2025).
- Mieterinnen- und Mieterverband (2019): Wem gehört die Schweiz? Das Geschäft mit den Mieten. URL: <https://www.mieterverband.ch/mv/mitgliedschaft-verband/zeitschrift-mw/artikel/2019/Das-Geschaef-mit-den-Mieten.html> (Zugriff: 26.06.2025).
- Mieterinnen- und Mieterverband (2021): Wenn die Vermieterin klingelt. URL: <https://www.mieterverband.ch/news/miETTipp-zutrittsrecht/> (Zugriff: 12.12.2025).
- Mieterinnen- und Mieterverband (2024): 20'000 Zürcher*innen unterzeichnen Wohnschutz-Initiative. URL: <https://www.mieterverband.ch/mv-zh/news/2024-news/einreichung-wohnschutz.html> (Zugriff: 05.11.2025).
- Mieterinnen- und Mieterverband (2025a): Kündigungstermine und -fristen beachten. URL: <https://www.mieterverband.ch/mietrecht/ende-der-miete/kundigung-mieterschaft/#4970> (Zugriff: 12.12.2025).
- Mieterinnen- und Mieterverband (2025b): Schlichtungsbehörde. URL: <https://www.mieterverband.ch/mietrecht/rechtsweg/schlichtungsbehoerde/> (Zugriff: 20.12.2025).
- Mieterinnen- und Mieterverband (o.J.a): Anfangsmietzins. URL: <https://www.mieterverband.ch/mietrecht/beginn-der-miete/anfangsmietzins/#2038> (Zugriff: 16.12.2025).
- Mieterinnen- und Mieterverband (o.J.b): Kündigung durch Vermieterschaft. URL: <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/top-themen/kuendigung-durch-vermieter.html#tab-2-content> (Zugriff: 26.06.2025).
- Nachbarschaftshilfe (o.J.): Digi-Kafi. URL: <https://www.nachbarschaftshilfe.ch/hilfe-finden/kreis-2/digi-kafi> (Zugriff: 09.07.2025).
- Perälä, Riikka; Niemi, Veera; Mäki, Jenni & Ilmoniemi, Mikko (2023): Displacement and Inequality. An Analysis of the Negative Consequences of Displacement at Society's Margins. *Nordic Welfare Research*, Jg. 8, Nr. 2, S.152-164.
- Phillips, Martin; Smith, Darren; Brooking, Hannah & Duer, Mara (2021): Re-placing displacement in gentrification studies: Temporality and multi-dimensionality in rural gentrification displacement. *Geoforum*, Jg. 118, S. 66-82.
- Pull, Emil (2020): Displacement: Structural Evictions and Alienation. *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, Jg. 19, Nr. 1, S. 364-373.
- Qiang, Ashley J.; Timmins, Christopher & Wang, Wen (2021): Displacement and the Consequences of Gentrification. *Unpublished manuscript. Duke University*.
- Reichle, Leon Rosa & Bescherer, Peter (2021): Organizing with tenants and fighting rightist resentments – A case study from East Germany. *Radical Housing Journal*, Jg. 3, Nr. 1, S. 11-31.
- Rey, Urs (2024): Mietpreiserhebung 2024. In: Stadt Zürich, URL: <https://www.stadt-zuerich.ch/artikel/de/statistik-und-daten/mietpreise-2024-in-der-stadt-zuerich.html> (Zugriff: 09.07.2025).
- Rinn, Moritz; Wehrheim, Jan & Wiese, Lena (2022): How tenants' reactions to rent increases affect displacement: An interactionist approach to gentrification. *Urban Studies*, Jg. 59, Nr. 15, S. 3060-3076.
- Ritchie, Hannah; Samborska, Veronika & Roser, Max (Our World in Data) (2024): Urbanization. The world population is moving to cities. Why is urbanization happening and what are the consequences? URL: <https://ourworldindata.org/urbanization> (Zugriff: 30.01.2025).
- Ryan, Louise (2011): Migrants' social networks and weak ties: accessing resources and constructing relationships post-migration. *The Sociological Review*, Jg. 59, Nr. 4, S. 707-724.
- Sakızlıoğlu, Bahar (2014): *A Comparative Look at Residents' Displacement Experiences: The Cases of Amsterdam and Istanbul*. Dissertation, Utrecht University, Utrecht.
- Santos, Felipe G. (2020): Social movements and the politics of care: empathy, solidarity and eviction blockades. *Social Movement Studies*, Jg. 19, Nr. 2, S. 125-143.
- SAW (Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (o.J.): Mietbedingungen. URL: <https://mieten.wohnenab60.ch/conditions> (Zugriff: 09.07.2025).

- Schellenberg, Jörg & Rappl, Ingrid (2024): Leerkündigungen – ein Dilemma. In: Zürcher Kantonalbank. URL: <https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/leerkuendigungen-ein-dilemma.html> (Zugriff: 12.06.2025).
- Schiff, Jade Larissa (2018): Welcoming Refugees: Mindful Citizenship and the Political Responsibility of Hospitality. *Signs: Journal of Women in Culture and Society*, Jg. 43, Nr. 3, S. 737-762.
- Schmidt, Steven (2025): Finding a Home during the Affordable Housing Crisis: How Social Ties Shape Renters' Housing-Search Outcomes. *American Sociological Review*, Jg. 90, Nr. 1, S. 142-169.
- Schnelzer, Judith (2025): Becoming displaceable, feeling displacing, un/doing displacement – Conceptualizing urban residential displacements as dissimilar experiences amidst the global housing affordability crisis. *Urban Geography*, Jg. 46, Nr. 4, S. 794-816.
- Shin, Hyun Bang; Lees, Loretta & López-Morales, Ernesto (2015): Introduction: locating gentrification in the Global East. *Urban Studies*, special issue, S. 1-18.
- Slater, Tom (2009): Missing Marcuse: On Gentrification and Displacement. *City*, Jg. 13, Nr. 2-3, S. 292-311.
- Smith, Neil (1979): Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, Jg. 45, Nr. 4, S.538-548.
- Soederberg, Susanne (2018): The rental housing question: Exploitation, eviction and erasures. *Geoforum*, Jg. 89, S. 114-123.
- Stadtentwicklung Zürich (2017): Programm Wohnen, Stadtrat von Zürich. *Überarbeitete Fassung*, Zürich: Präsidiialdepartement.
- Stadt Zürich (2019): Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Mietreglement). Stadtratsbeschluss vom 6. März 2019. URL: <https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/politik-und-recht/amtliche-sammlung/8/846/101.html>.
- Stadt Zürich (2022): Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen. *Richtplantext*, Zürich: Amt für Städtebau.
- Stadt Zürich (2024): Weiterhin kaum leere Wohnungen in der Stadt Zürich. URL: <https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/medienmitteilungen/2024/08/weiterhin-kaum-leere-wohnungen-in-der-stadt-zuerich.html> (Zugriff: 08.06.2025).
- Stadt Zürich (2025a): Eigentumsverhältnisse. URL: <https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bauen-und-wohnen/miete-und-eigentum/eigentumsverhaeltnisse.html#publikationen> (Zugriff: 25.09.2025).
- Stadt Zürich (2025b): Leerkündigungen. URL: <https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bauen-und-wohnen/bautaetigkeit/bauliche-erneuerung/leerkuendigungen.html> (Zugriff: 13.06.2025).
- Stadt Zürich (o.J.a): Informations- und Beratungsangebote. URL: https://www.stadt-zuerich.ch/de/lebenslagen/alter/fachstelle-zuerich-im-alter/information-und-beratung.html#unterstuetzung_beiderwohnungssucheaufdemprivatenwohnungsmarkt (Zugriff: 09.07.2025).
- Stadt Zürich (o.J.b): Mietbedingungen für städtische Wohnungen. URL: <https://www.stadt-zuerich.ch/de/lebenslagen/wohnen/mietbedingungen.html> (Zugriff: 09.07.2025).
- Stadt Zürich (o.J.c): Mieter*innen-Büro. URL: <https://www.stadt-zuerich.ch/de/lebenslagen/wohnen/private-baugenossenschaften-stiftungen/mieterinnenbuero.html#kontakt> (Zugriff: 09.07.2025).
- Stadt Zürich (o.J.d): Schreibdienst der Stadt Zürich. URL: <https://www.stadt-zuerich.ch/de/lebenslagen/unterstuetzung-und-beratung/persoenliche-beratung/schreibdienst.html?cid=redirect-sd-sod.html> (Zugriff: 09.07.2025).
- Stauffer, Johanna (2023): «Immobilien aktuell»: Mieter im goldenen Käfig. In: Zürcher Kantonalbank, URL: <https://www.stadt-zuerich.ch/de/lebenslagen/unterstuetzung-und-beratung/persoenliche-beratung/schreibdienst.html?cid=redirect-sd-sod.html> (Zugriff: 16.12.2025).
- Selke, Stefan (Hrsg.) (2013): *Schamland: Die Armut mitten unter uns* (1. Aufl.). Berlin: ullstein Verlag.
- Stern, Jana Tabea (2024): Verantwortung für strukturelle Ungerechtigkeit. Iris Marion Youngs Modell sozialer Verbundenheit und seine Kritik. *Mitteilungen des Fachverbandes Philosophie*, Jg. 64, S. 46-62.

- Stonehouse, Darran; Theobald, Jacqui & Threlkeld, Guinever (2021): Responsibility for homelessness: Lived experience perspectives and their alignment with neoliberal discourse. *Australian Journal of Social Issues*, Jg. 57, Nr. 2, S. 356-371.
- Stiftung Domicil (2024): Jahresbericht 2024. URL: <https://domicilwohnen.ch/application/files/1317/4980/0603/Domicil_Jahresbericht_2024.pdf> (Zugriff: 09.07.2025).
- Stiftung PWG (2022): Vernietungsreglement. URL: <<https://www.pwg.ch/ueber-uns#/reglemente>> (Zugriff: 09.07.2025).
- Therborn, Göran (2012): The killing fields of inequality. *International Journal of Health Services*, Jg. 42, Nr. 4, S. 579-589.
- Thönen, Simon (2022): Die reiche Schweiz – ein Mieterland. In: *swissinfo.ch*. URL: <<https://www.swissinfo.ch/ger/wirtschaft/wohnen-die-reiche-schweiz-ein-mieterland/47854574>> (Zugriff: 10.06.2025).
- Tronto, Joan (1993): *Moral Boundaries. A Political Argument for an Ethic of Care*. New York: Routledge.
- Trnka, Susanna & Trundle, Catherine (2014): Competing Responsibilities: Moving Beyond Neoliberal Responsibilisation. *A Journal of social Anthropology and Comparative Sociology*, Jg. 24, Nr. 2, S.136-153.
- Türkmen, Ceren (2015): The Fabric of Communities in Struggle. Moralische Ökonomie, Alltagswissen & Migration in den Kämpfen um die soziale Stadt. *sub\urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung*, Jg. 3, Nr. 3, S. 125-136.
- Tyner, James A. (2020): *The Slow and the Fast Violence of Displacement*. In: Adey, Peter; Bowstead, Janet C.; Brickell, Katherine; Desai, Vandana; Dolton, Mike; Pinkerton, Alasdair & Siddiqi, Ayesha (Hrsg.): *The Handbook of Displacement* (1. Aufl.). London: Palgrave Macmillan, S. 79-88.
- Üblacker, Tim & Lukas, Tim (2019): Keine Angst, es ist nur Gentrification? *sub\urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung*, Jg. 7, Nr. 1/2, S. 93-114.
- Valli, Chiara (2015): A Sense of Displacement: Long-time Residents' Feelings of Displacement in Gentrifying Bushwick, New York. *International Journal of Urban and Regional Research*, Jg. 39, Nr. 6, S. 1191-1208.
- Valli, Chiara (2021): *Emotional displacement. Misrecognition, symbolic violence, and loss of place*. In: Baeten, Guy; Listerborn, Carina; Pull, Emil & Persdotter, Maria (Hrsg.): *Housing Displacement: Conceptual and Methodological Issues* (1. Aufl.). Abingdon: Routledge, S. 67-81.
- Versey, Shellae; Murad, Serene; Willems, Paul & Sanni, Mubarak (2019): Beyond Housing: Perceptions of Indirect Displacement, Displacement Risk, and Aging Precarity as Challenges to Aging in Place in Gentrifying Cities. *Environmental Research and Public Health*, Jg. 16, Nr. 23, S. 1-23.
- Versey, Shellae (2025): *4. Intersectionality in gentrification-health research*. In: Ribeiro, Ana Isabel; Silva, José Pedro; Gullón, Pedro & Astell, Burt (Hrsg.): *Gentrification and Public Health*. London: Routledge.
- Verlič, Mara (2019): «Die Wohnsituation in Wien ist für Zuwanderinnen prekär». In: Kadi, Justin & Verlič, Mara (Hrsg.): *Gentrifizierung in Wien, Stadtpunkte*, Nr. 27, S. 97-199.
- Vollmer, Lisa (2021): *Mieter_innenbewegungen in Berlin und New York. Die Formierung politischer Kollektivität*. In: Breckner, Ingrid; Farwick, Andreas; Frank, Susanne; Güntner, Simon; Keller, Carsten; Schönig, Barbara & Wurtbacher, Jens (Hrsg.): *Stadt, Raum und Gesellschaft*. Weimar: Springer VS.
- Wallace, Robert & Bassuk, Ellen (1991): Housing Famine and Homelessness: How the Low-Income Housing Crisis Affects Families with Inadequate Supports. *Environment and Planning A: Economy and Space*, Jg. 23, Nr. 4, S. 485-498.
- Waltersbacher, Matthias (2022): Empirische Analysen zur Lage am Wohnungsmarkt in Deutschland. *WSI-Mitteilungen*, Jg. 75, Nr. 3, S. 213-222.
- Watt, Paul (2022): Displacement and estate demolition: multi-scalar place attachment among relocated social housing residents in London. *Housing Studies*, Jg. 37, Nr. 9, S. 1686-1710.
- Wohnbaugenossenschaft Schweiz (o.J.): Was ist eine Genossenschaft? URL: <https://www.wbg-schweiz.ch/-information/wohnbaugenossenschaft_gruenden/was_ist_eine_genossenschaft> (Zugriff: 18.12.2025).

- Woodhall-Melnik, Julia; LeBlanc Haley, Tobin & Reiser, Chloe (2025): Renovate to evict: an analysis of media discussions of renoviction. *Housing Studies*, S. 1-30.
- Young, Iris Marion (2003): *Political Responsibility and Structural Injustice*. University of Kansas: The Lindley Lecture.
- Young, Iris Marion (2006): Responsibility and Global Justice: A Social Connection Model. *Social Philosophy and Policy*, Jg. 41, Nr. 2, S. 102–130.
- Young, Iris Marion (2011): *Structure as the Subject of Justice*. In: Freeman, Samuel (Hrsg.): Responsibility for Justice. Oxford University Press, S. 43-74.
- Zhang, Zhao & He, Shenjing (2018): *Gentrification-induced displacement*. In: Lees, Loretta & Phillips, Martin (Hrsg.): Handbook of Gentrification Studies. Cheltenham: Edward Elgar Publishing Limited. S. 134-152.
- Zheng, Robin (2019): What Kind of Responsibility Do We Have for Fighting Injustice? A Moral-Theoretic Perspective on the Social Connection Model. *Critical Horizons*, Jg. 20, Nr. 2, S.109-126.
- ZKB (2023): Immobilienstudie: Mieterinnen und Mieter sind im goldenen Käfig. URL: <https://www.zkb.ch/de/ueber-uns/medien/medienmitteilungen/2023/immobilienstudie-bestandesmieter.html> (Zugriff: 25.09.2025).
- Zürcher Zivil- und Strafgerichte (o.J): Haftung für Schäden. URL: <https://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/kuendigung-rueckgabe/rueckgabe-und-ausweisung/haftung-fuer-schaeden.html> (Zugriff: 12.12.2025).

Gesetzesartikel

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) SR700, Art. 1.
- Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: OR) SR220, Art. 256.
- Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: OR) SR220, Art. 266c.
- Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: OR) SR220, Art. 267.
- Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: OR) SR220, Art. 270.
- Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) SR211.412.411, Art. 2.

Anhang

Zustimmungsformular



**University of
Zurich** ^{UZH}

Institut für Geographie

Winterthurerstrasse 190
CH-8057 Zürich
Tel. +044 63 55181
www.geo.uzh.ch

Projekt: Verdrängung und Verantwortung im Kontext gekündigter Wohnverhältnisse

Forscherin: Zora Zuliani

Vielen Dank, dass Sie in Erwägung ziehen, an diesem Interview für meine Masterarbeit in Geographie teilzunehmen, die von April bis Dezember 2025 stattfinden wird. Dieses Informationsblatt erklärt den Zweck der Studie und beschreibt Ihre Beteiligung und Ihre Rechte als Teilnehmer oder Teilnehmerin, wenn Sie sich zur Teilnahme bereit erklären.

1. Die Forschung

Dieses Projekt untersucht den Umgang mit Wohnraumkündigungen in der Stadt Zürich und richtet den Fokus auf die Erfahrungen von betroffenen Mietern und Mieterinnen sowie auf kollektive Unterstützungsstrukturen im Kontext von Verdrängungsprozessen. Ziel ist es, zu verstehen, wie Menschen solche Situationen erleben, welche Akteure und Akteurinnen dabei eine Rolle spielen und welche Formen Unterstützung sich daraus ergeben. Die Studie stützt sich auf einen qualitativen Ansatz, der narrative Interviews mit betroffenen Mieterinnen sowie leitfadengestützte Interviews mit Experten und Expertinnen aus Institutionen, zivilgesellschaftlichen Initiativen und der Stadtverwaltung umfasst.

2. Teilnahme

Ihre Teilnahme ist freiwillig. Wenn Sie sich zur Teilnahme entschließen, werde ich Sie bitten, eine Einverständniserklärung zu unterschreiben, die Sie entweder vor dem Interview unterschreiben und zurücksenden oder bei dem Treffen unterschreiben können.

3. Verwendung der Informationen

Die gesammelten Informationen werden ausschließlich im Rahmen meiner Masterarbeit an der Universität Zürich verwendet. Sie werden weder an Dritte weitergegeben noch anderweitig veröffentlicht.

4. Vertraulichkeit & Anonymisierung

Die Aufzeichnungen aus dieser Studie werden vertraulich behandelt. Nur ich und meine Betreuerin Dr. Ifigeneia Dimitrakou werden Zugang zu den Audiodateien haben. Ihre Daten werden anonymisiert - Ihr Name wird in den Berichten oder Veröffentlichungen, die aus der Studie hervorgehen, nicht verwendet. Falls Sie es wünschen, können Sie Ihr eigenes Pseudonym für die Forschung wählen. Die Verwendung eines Pseudonyms kann nur mit Ihrem Einverständnis erfolgen. Alle digitalen Dateien, Transkripte und Zusammenfassungen werden mit Codes versehen und getrennt von Namen oder anderen direkten Identifizierungen der Teilnehmer gespeichert. Alle Ausdrücke von Forschungsinformationen werden in verschlossenen Akten aufbewahrt.



**University of
Zurich** UZH

Institut für Geographie
Winterthurerstrasse 190
CH-8057 Zürich
Tel. +044 63 55181
www.geo.uzh.ch

ZUSTIMMUNGSFORMULAR

Ich habe die Informationen zur Studie gelesen und verstanden.	JA / NEIN
Ich erkläre mich freiwillig bereit, an dieser Studie teilzunehmen. Mir ist bekannt, dass ich die Beantwortung von Fragen verweigern kann und dass ich jederzeit innerhalb einer Woche nach dem Interview von der Studie zurücktreten kann.	JA / NEIN
Ich bin damit einverstanden, dass das Interview aufgezeichnet wird.	JA / NEIN
Ich möchte die Anonymität schützen, indem ich das Pseudonym verwende: _____	JA / NEIN
Ich bin damit einverstanden, dass meine (anonymisierten) Informationen in den Forschungsergebnissen der Masterarbeit zitiert werden können.	JA / NEIN
Ich weiß, dass alle persönlichen Informationen, die mich identifizieren können - wie mein Name und meine Adresse - vertraulich behandelt und nur an die Forscherin und ihre Betreuerin weitergegeben werden.	JA / NEIN

Bitte bewahren Sie eine Kopie dieser Zustimmungsförmular auf.

Name des Teilnehmers:

Unterschrift: _____ Datum _____

Name der Interviewerin: Zora Zuliani

Unterschrift: _____ Datum _____

Für Informationen wenden Sie sich bitte an:

Zora Zuliani
zora.zuliani@uzh.ch
XXXXXXXX

Flyer



Interviewpartner*innen gesucht

Du hast eine Kündigung deiner Wohnung erlebt? Teile deine Erfahrungen mit mir!

Ich studiere Geographie im Master und forsche im Rahmen meiner Masterarbeit zu Erfahrungen mit Wohnungskündigungen und Formen der Unterstützung.

Ich würde mich sehr freuen, dich kennenzulernen und mit dir über deine Erfahrungen zu sprechen.

Als kleines Dankeschön erhältst du einen Migros-Gutschein im Wert von 30 Franken.

Interesse oder Fragen?
Dann melde dich gerne bei mir.
Zora Zuliani
zora.zuliani@uzh.ch
+41 78 973 62 37

Kontaktiere mich
über WhatsApp:



Anmerkung Künstliche Intelligenz

Während des Prozesses dieser Masterarbeit kamen verschiedene Programme mit künstlicher Intelligenz zum Einsatz:

DeepL wurde zur Übersetzung einzelner Textpassagen verwendet.

NoScribe wurde in einem ersten Schritt des Transkribierens der Audiodaten verwendet. Alle Transkripte wurden in einem zweiten Schritt selbst überarbeitet.


ChatGPT wurde teilweise zur grammatikalischen und orthographischen Überarbeitung und für Umformulierungen von Sätzen verwendet.

Die Inhalte, die Analyse der Daten sowie die Schlussfolgerungen wurden vollständig eigenständig erarbeitet.

Persönliche Erklärung

«Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig verfasst und die den verwendeten Quellen wörtlich oder inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe»

Zürich, 28. Januar 2026

A handwritten signature in black ink, consisting of the name 'Zora Zuliani' written in a cursive, flowing style.

Zora Zuliani